



موسوعة البكري القانونية

المستشار

محمد عزمي البكري

رئيس محكمة استئناف بني سويف

وعضو مجلس رؤساء محاكم الاستئناف (سابقاً)

في إيجار وبيع الأماكن الخالية

للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١

القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ القانون ١٤ لسنة ٢٠٠١

القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ القانون ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦

القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

طبقاً لأحدث التعديلات

الجزء الثاني

الطبعة العشرون

٧٠١٧

طبعة خاصة بنادي قضاة مصر

التكملة الأولى للقسم الأول من الموسوعة

**شرح وتعليق على باقى أحكام المادة (١٤) والمواد (١٥) حتى
(٢٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وما يقابلها من نصوص
القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ ، وما يرتبط بها من تشريعات**

**(زيادة أجره الأماكن غير السكنية وإعادة تحديد
أجرتها بالزيادة والزيادة الدورية
وتخفيض هذه الزيادة)
(أ)**

**الزيادة المنصوص عليها بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١
(زيادة أجره الأماكن غير السكنية المنشأة حتى ١/٩ / ١٩٧٧)
١- النص القانوني (١) :**

المادة (٧) :

«اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون، تزداد في أول يناير من كل سنة أجره الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ١/٩ / ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء حتى ولو أدخلت عليها تعديلات جوهرية. ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده، ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض.

وتحدد الزيادة المشار إليها وفقاً للنسب الآتية :

- (أ) ٠٠% عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤.
- (ب) ٢٠% عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤، وقبل ٥ نوفمبر سنة ١١٦١.
- (ج) ١٠% عن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١١٦١، وحتى ٦ من أكتوبر سنة ١٩٧٣.
- (د) ٥٠% عن الأماكن المنشأة منذ ٧ أكتوبر سنة ١٩٧٣، وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧.

(١) واردة في ثانياً: في شأن تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة.

المادة (٨) (□) :

«تؤدى الزيادة المنصوص عليها فى المادة السابقة فى ذات المواعيد المحددة لسداد الأجرة الأصلية، ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار.

وتقف هذه الزيادة عند انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة».

٢- الحكمة من الزيادة:

حكمة هذه الزيادة أن الأماكن الواردة بالمادة السابعة فضلا عن ضالة أجرتها فقد خضع معظمها لتخفيضات كبيرة بحيث أصبح إيجارها غير مجز للمالك، الأمر الذى دفعه إلى العزوف عن القيام بأعمال الترميم والصيانة المطلوبة وهو ما يؤدى إلى انهيار كثير من المباني وتعريض الأرواح للخطر والإضرار بالثروة القومية المبنية، ولذلك خصص نصف هذه الزيادة لأعمال الترميم والصيانة. ومفاد ذلك أن هذه الزيادة تقرر لصالح المؤجر والمستأجرين، وللصالح العام أيضا. وفى هذا جاء بتقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب أنه:

«خلصت اللجنة من دراستها إلى أن المباني القديمة تعتبر ثروة قومية يجب الحفاظ عليها وإطالة أعمارها. كما خلصت إلى أن ضالة إيجار هذه المساكن تجعل ملاكها يعزفون عن صيانتها وترميمها.

ولما كانت مصلحة سكان هذه الأماكن فضلا عن الصالح العام الذى يتمثل فى كون هذه الأماكن ثروة قومية يجب الحفاظ عليها وعدم زيادة أعباء سكانها، وفى نفس الوقت رعاية مصالح ملاكها وذلك كله فى إطار من التكافل الاجتماعى - فقد خلصت اللجنة إلى ضرورة تحريك أجرة الأماكن القديمة المؤجرة لغير أغراض السكنى بنسب متفاوت بحسب تاريخ إنشاء المبنى خاصة وأن هذه الوحدات تمارس فيها أنشطة تدر ربحا على أصحابها.

(1) واردة فى ثانيا: فى شأن تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة.

ومن هذا المنطلق فقد استحدثت اللجنة بندا جديدا برقم «د» إلى نص هذه المادة لتشمل زيادة أجرة الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ حتى ١ سبتمبر سنة ١٩٧٧ بدلا من الأماكن المنشأة حتى ١ أكتوبر سنة ١٩٧٣ وقسمت نسبة الزيادة إلى أربعة شرائح».

٣- الأماكن الخاضعة للزيادة:

تخضع لهذه الزيادة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ١ سبتمبر ١٩٧٧ وهو تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ويقصد بالأماكن المنشأة حتى ١ سبتمبر سنة ١٩٧٧ الأماكن التي تم إنشاؤها حتى هذا التاريخ، فإذا كان قد بدئ في إنشاء المكان قبل تاريخ ١ سبتمبر سنة ١٩٧٧ ولكنه لم يتم إلا بعد هذا التاريخ فإنه لا يخضع للزيادة الواردة بالمادة.

ويستوى أن تكون الأماكن المذكورة قد أنشئت أصلا لغير أغراض السكنى أو أنشئت لأغراض السكنى ثم أجرت لغير أغراض السكنى، أو كانت مؤجرة أصلا لأغراض السكنى، ثم أجرت إلى مستأجر جديد لغير أغراض السكنى. فالعبرة بالتخصيص الفعلي للمكان لأن النص استعمل عبارة «الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى».

أما إذا كان المكان مؤجرا في الأصل لأغراض السكنى ثم تغير استعماله إلى غير أغراض السكنى سواء بالإرادة المنفردة للمستأجر أو باتفاق المؤجر والمستأجر، فإن المكان لا يخضع لهذه الزيادة، وإنما يخضع للزيادة المنصوص عليها بالمادة ٩١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، لأن المكان في هذه الحالة يعتبر مؤجرا أصلا لأغراض السكنى وقد تغير استعماله إلى غير هذه الأغراض بعد نشوء العلاقة الإيجارية بين الطرفين، وبناء على ما تقدم فإنه لا يتأتى الجمع بين الزادتين المذكورتين.

وبهذا الرأي قضت محكمة استئناف الإسكندرية (مأمورية دمنهور) بتاريخ

1986/2/20 في الاستئناف رقم 586 لسنة 39 قى مدنى إذ ذهبت إلى أن:

«وحيث إن المحكمة ترى من مفاد نص المادة ٧ سالف الذكر أنه لا ينطبق إلا

على الأماكن المؤجرة ابتداء لغير أغراض السكنى أما الأماكن المؤجرة ابتداء

لغرض السكنى ثم تغير استعمالها كلياً أو جزئياً إلى غير أغراض السكنى فإنه ينطبق عليها نص المادة ٩٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ بمعنى أن المشرع فرق في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ بين الأماكن المؤجرة أصلاً لغير أغراض السكنى والأماكن المؤجرة أصلاً لأغراض السكنى ثم تغير وجه الاستعمال إلى غير أغراض السكنى وحدد نسب زيادة أجرة كل منها بنص خاص، هو نص المادة السابعة منه للحالة الأولى والمادة ٩٩ للحالة الأخيرة والملاحظ فيها أن نسب الزيادة في نص تلك المادة أكبر من نسب الزيادة المقررة في المادة ٧ سالفه البيان».

(انظر أيضاً الحكم الصادر من محكمة دمنهور الابتدائية بتاريخ 28 يناير سنة 1984 المنشور بالبند 200).

والمقصود بغير أغراض السكنى، كل غرض خلاف السكنى سواء كان النشاط الذى يمارس فى المكان خاضعاً للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية، أو كان النشاط غير خاضع لهاتين الضريبتين فتشمل الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، المحال التجارية والصناعية، والمكاتب التى تمارس فيها المهن الحرة كالهندسة والمحاسبة والمحاماة، كما تشمل الأماكن التى تمارس فيها أنشطة اجتماعية أو دينية أو ثقافية. مثل النوادى الثقافية والرياضية والجمعيات الخيرية ودور العبادة.

وكانت المادة قبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ٢١ لسنة ٧ قضائية «دستورية» بجلسة ٢٩/٤/٩٩٨٩ تستثنى 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 من الخضوع للزيادة فى الأجرة وتعامل هذه الأماكن معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكنى والأماكن المذكورة - على ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ - هى التى تمارس فيها أنشطة اجتماعية أو دينية أو ثقافية - مثل النوادى الثقافية والرياضية والجمعيات الخيرية ودور العبادة. (أنظر قضاء المحكمة الدستورية العليا المشار إليه بند ٨).

والزيادة فى الأجرة تسرى على الأماكن التى يستأجرها الأفراد والحكومة على حد سواء ذلك أن هذه الزيادة - على ما سلف إيضاحه - تستهدف إلى جانب صالح

المؤجر والمستأجرين، الصالح العام لأن نصفها يخصص لأعمال الترميم والصيانة بعد أن أهمل ملاك هذه الأماكن القيام بهذه الأعمال بسبب ضآلة أجزتها مما يؤدي إلى الإضرار بالثروة القومية المبنية للبلاد. ولا يتصور أن الحكومة التي تسعى لصيانة وترميم المباني التي يستأجرها الأفراد، تعفى من أداء الزيادة التي يخصص نصفها لأعمال الصيانة والترميم، بالإضافة إلى ذلك فقد خلت الأعمال التحضيرية للقانون ومناقشات مجلس الشعب حول المادة ٧ مما يشير إلى عدم تطبيق هذه الزيادة على الأماكن التي تستأجرها الحكومة.

وتسرى الزيادة على الأماكن سالفه الذكر، سواء كانت مؤجرة قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ أو بعد العمل به، وهذه واضح مما نصت عليه المادة من أنه: «اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون، تزداد في أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى ... الخ». أما الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى فلا تخضع للزيادة المنصوص عليها بالمادة.

وقد راعى الشارع في ذلك أن هذه المساكن لا تدر ربحاً لمستأجريها مما يجعل الزيادة مرهقة لهؤلاء المستأجرين، ولا سيما طوائف العاملين بالدولة والقطاع العام والقطاع الخاص.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «مفاد النص في المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ - أن مناط استحقاق الزيادة التي فرضها المشرع على المستأجر وألزمه بأدائها للمالك على أن يخصص نصفها لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة وفقاً للنسب التي قررها بالنظر إلى تاريخ إنشاء المبنى أن يكون المكان مؤجراً لغير أغراض السكنى ومن ثم تخرج عن نطاق هذا النص الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى فلا يسرى على الشقة محل النزاع».

(طعن رقم 1142 لسنة 63 ق جلسة 1993/10/24)

٢- «استحقاق الزيادة بموجب م ٧ ق ١٣٦ لسنة ١١٨١ التي فرضها المشرع على المستأجر للمالك. مناطها أن يكون المبنى المؤجر لغير أغراض السكنى سواء كان الاستعمال كلياً أو جزئياً. علة ذلك».

(طعن رقم 1034 لسنة 56 ق جلسة 1993/11/7)

٣- «الزيادة فى القيمة الإيجارية المنصوص عليها فى المادة السابعة ق ١٣٦ لسنة ١١٨١. سريانها على جميع الأماكن المؤجرة لاستعمالها لغير أغراض السكنى سواء كانت فى عواصم المحافظات أو البلاد المعتمدة مدنا أو فى القرى التى يسرى عليها القانون. علة ذلك».

(طعن رقم 1033 لسنة 60 ق جلسة 1994/10/16)^(١)

(1) وقد ذهبت محكمة النقض فى حكم غير منشور لها إلى أنه يشترط لزيادة الأجرة أن تكون الأجرة خاضعة للتحديد القانونى قبل العمل بالقانون رقم 49 لسنة 1977، فإذا كانت العين فى قرية لا يسرى عليها أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ثم صدر قرار من وزير الإسكان بسريانه عليها قبل العمل بالقانون المذكور، فإن الأجرة الاتفاقية التى أصبحت هى الأجرة القانونية لا تخضع لهذه الزيادة.

إذ قُضت بأن:

١- «النص فى المادة السابعة من القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ فى فصل عنوانه (فى شأن تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة) على أن اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون، تزداد أول كل يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ١ سبتمبر ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء حتى لو أدخلت عليها تعديلات جوهرية فى ضوء ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية من أنه «تقرر زيادة أجرة المباني التى خضعت لقوانين تخفيض الإيجارات وما كشف عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية من أن المشرع رأى أن الأصل أن عقد الإيجار عقد رضائى يخضع للأحكام العامة فى القانون المدنى ولكنه خرج عن هذا الأصل لطروف استثنائية تقيد سلطة المؤجر فى الإخلاء وفى تحديد الأجرة لصالح المستأجر حتى باتت إيجارات المباني القديمة تنسم بالضالة فعزف ملاكها عن إصلاحها وهو ما يهدد هذه الثروة القومية، فعمد المشرع إلى تقرير هذه الزيادة تعويضاً لملاكها عن انخفاض أجرتها، وتدبيراً لمصدر صيانتها وترميمها فكل ذلك يدل على أن المشرع استهدف من تقرير هذه الزيادة علاج آثار تدخله بتقييد سلطة المؤجر فى تحديد الأجرة فأراد رفع الغبن الناشئ عن التشريعات السابقة على القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بنسب متفاوتة لتتلائم مع ما قدره من غبن متفاوت بسبب تاريخ تحديد الأجرة ومعتبراً فى ذلك القيمة الإيجارية المتخذة أساساً للضريبة على العقارات فى ذات وقت الإنشاء حتى لو تعدلت بعد ذلك لما بين خضوع المبنى لقوانين إيجار الأماكن وتحديد أجرتها وبين خضوعها للضريبة على العقارات المبنية من ارتباط من شأنه اعتبار ربط الضريبة علامة على تحديد الأجرة، ولأزم ذلك =

وتسرى هذه الزيادة على المساكن التي تنشئها وحدات الإدارة المحلية لإسكان بعض المواطنين بقصد تخفيف أزمة الإسكان والتي تدخل في ملكيتها الخاصة، ولو كان شغل الوحدة بموجب ترخيص.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«إذ كان الثابت من أوراق الدعوى ومستنداتها وتقرير الخبير أن عين النزاع ضمن الوحدات السكنية المخصصة للإسكان المتوسط والتي أنشأتها محافظة بورسعيد لإسكان بعض المواطنين بقصد تخفيف أزمة الإسكان والتي تدخل في ملكيتها الخاصة، وكان المطعون ضده بصفته قد شغلها بموجب العقد المؤرخ ٧/ ١٢ / ١٩٧٨ للانتفاع بها مقابل أجرة محددة تدفع أول كل شهر، ومن ثم فإن هذه العلاقة يحكمها القانون الخاص وتخضع لأحكام قوانين إيجار الأماكن، ولا يغير من ذلك أنه تم شغلها بموجب ترخيص، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه بعدم سريان الزيادة الواردة بالقانونين ١٣٦ لسنة ١١٨١، ٦ لسنة ١٩٩٧ على العين محل النزاع تأسيساً على عدم خضوعها لقواعد إيجار الأماكن، وحجبه ذلك عن بحث مدى أحقية الطاعنين بصفتيهما في المبالغ المطالب بها كزيادة قانونية فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه القصور في التسبب

= أن المشرع اشترط لزيادة أجرة هذه العقارات أن تكون أجرتها قد خضعت للتحديد القانوني قبل العمل بأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فذلك هو هدف تقرير هذه الزيادة وإلا وجب التزام إرادة أطراف العلاقة الإيجارية، احتراماً للقواعد العامة التي أكد تقرير اللجنة سالفه الذكر على سعي المشرع للعودة إليها، ويؤكد هذا النظر أن المشرع كشف في المادة الأولى من القانونين ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عن رغبته في عدم زعزعة الروابط القانونية بالنص على ألا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل هذا السريان».

(طعن رقم 2273 لسنة 60 جلسة 1994/12/5)

٢- «تمسك الطاعن بعدم خضوع عين النزاع للزيادة الدورية للأجرة استناداً لنص المادة السابعة من القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١. عدم خضوعها للتحديد القانوني للأجرة قبل صدور قرار وزير الإسكان بمد سريان القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. قضاء الحكم المطعون فيه بالزيادة بنسبة من الأجرة الاتفاقية مخالفة للقانون وخطأ في تطبيقه».

(طعن رقم 2273 لسنة 60 جلسة 1994/12/5)

بما يوجب نقضه نقضا جزئيا فى خصوص ما قضى به من عدم سريان الزيادة الواردة بالقانونين ١٣٦ لسنة ١١٨١، ٦ لسنة ١٩٩٧ على العين محل النزاع».

(طعن رقم 8282 لسنة 70 قى جلسة 2012/1/11)

٤- مقدار الزيادة:

أوردت المادة (٧) أربع نسب للزيادة فى البنود (أ)، (ب)، (ج)، (د) (يرجع إلى النص).

وهذه النسب تحسب من القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء، ولو أدخلت على المبنى تعديلات جوهرية (انظر فى التعديلات الجوهرية بند ٨٠ وما بعده).

فنسب الزيادة لا تحسب من القيمة الإيجارية القانونية التى يؤديها المستأجر إلى المؤجر، وإنما تحسب من القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء، ولو أدخلت على المبنى تعديلات جوهرية. فإذا كانت القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى وقت الإنشاء سبعة جنيهاً، ثم زادت هذه القيمة إلى تسعة جنيهاً أو خفضت إلى خمسة جنيهاً، فإن نسب الزيادة تحسب على أساس أن القيمة الإيجارية سبعة جنيهاً.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «إذا كان الثابت من تقرير الخبير أنه احتسب الزيادة التى نصت عليها المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء وهى ٤.٨ جنيه على النحو الوارد بنص هذه المادة وليس على أساس الأجرة الواردة بعقد إيجار عين النزاع وقدرها ٤ جنيه ولما كان الحكم المطعون فيه قد استند إلى هذا التقرير فى قضائه، فإنه لا يكون قد خالف القانون».

(طعن رقم 5325 لسنة 53 قى جلسة 1989/5/18)

٢- «إذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضائه بإخلاء الدكان محل النزاع على سند من تأخر الطاعن فى سداد الأجرة المطالب بها محتسبا الزيادة الدورية

الثابتة بمقتضى نص المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ على أساس الأجرة الواردة بعقدى استئجار العين وليس على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقار وقت الإنشاء طالما أن الطاعن لم يحصل على حكم بتخفيض الأجرة، فى حين أن منازعة الطاعن فى مقدار الزيادة فى الأجرة المشار إليها وكيفية احتسابها هى مسألة أولية لازمة للفصل فى طلب الإخلاء المعروض عليه، وهو ما يتعين معه على الحكم أن يعرض لهذا الخلاف ويقول كلمته فيه، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 5529 لسنة 60 ق جلسة 1991/3/6)

٣- «النص فى المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ - فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - يدل على أن الزيادة الدورية الثابتة فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير السكنى المشار إليها فى هذا النص تحدد على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت إنشاء العين وليس على أساس الأجرة شاملة هذه الضريبة».

(طعن رقم 5529 لسنة 60 ق جلسة 1991/3/6)

٤- «الزيادة الدورية فى القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير السكنى. م ٧ ق ١٣٦ لسنة ١١٨١. وجوب احتسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء لا على أساس الأجرة الواردة بعقد الإيجار».

(طعن رقم 6609 لسنة 62 ق جلسة 1993/11/25)

(طعن رقم 5235 لسنة 60 ق جلسة 1994/7/13)

٥- «الزيادة الدورية فى القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير السكنى. م ٧ ق ١٣٦ لسنة ١١٨١. وجوب احتسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء لا على أساس الأجرة شاملة هذه الضريبة».

(طعن رقم 1997 لسنة 59 ق جلسة 1994/2/28)

٦- «الزيادة الدورية فى القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير السكنى. م ٧ ق ١٣٦ لسنة ١١٨١. وجوب احتسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء لا على أساس الأجرة شاملة هذه الضريبة»

(طعن رقم 976 لسنة 62 ق جلسة 1995/10/29)

٧- «الزيادة الدورية فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى. م ٧ ق ١٣٦ لسنة ١١٨١. وجوب احتسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء حتى ولو أدخلت عليها تعديلات جوهرية».

(طعن رقم 6706 لسنة 65 ق جلسة 1996/5/26)

(طعن رقم 2273 لسنة 60 ق جلسة 1994/12/5)

(طعن رقم 8784 لسنة 62 ق جلسة 1993/4/21)

٨- «الزيادة الدورية فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى. م ٧ ق ١٣٦ لسنة ١١٨١. وجوب احتسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء حتى ولو أدخلت عليها تعديلات جوهرية».

(طعن رقم 2187 لسنة 68 ق جلسة 1995/6/24)

(طعن رقم 898 لسنة 68 ق جلسة 1999/4/18)

(طعن رقم 660 لسنة 63 ق جلسة 1999/2/28)

(طعن رقم 4327 لسنة 62 ق جلسة 1999/2/28)

(طعن رقم 2790 لسنة 67 ق جلسة 1998/12/10)

٩- «الزيادة الدورية فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى. م ٧ ق ١٣٦ لسنة ١١٨١. احتسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء لا على أساس الأجرة الواردة بعقد الإيجار. لازمه. وجوب تحديد تاريخ إنشاء المبنى قبل الفصل فى طلب الإخلاء».

(طعن رقم 2691 لسنة 72 ق جلسة 2005/12/11)

١٠- «الزيادة في القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير السكنى. م ٢ ق ٦ لسنة ١٩٩٧. وجوب احتسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء لا على أساس الأجرة الواردة بعقد الإيجار».

(طعن رقم 4747 لسنة 76 ق جلسة 2007/2/55)

وتستحق هذه الزيادة اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٨٢ إذا كان المكان مؤجرا لغير أغراض السكنى قبل العمل بالقانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨١ أو بعد العمل به وحتى أول يناير سنة ١٩٨٢. أما إذا كان المكان قد أجر لغير أغراض السكنى بعد ذلك فإن الزيادة تستحق اعتبارا من أول يناير التالي لتاريخ التأجير^(١). فإذا كان المكان قد أجر بتاريخ ١/٦/ ١٩٨٢ فإن الزيادة تستحق اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٨٣.

وتستمر هذه الزيادة بصفة دورية ثابتة لمدة خمس سنوات وتقف الزيادة بعد انتهاء هذه المدة. فإذا كانت العين مؤجرة لغير أغراض السكنى قبل العمل بالقانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨١ أو بعد العمل به وحتى أول يناير سنة ١٩٨٢ فإن الزيادة تسرى اعتبارا من أول يناير ١٩٨٢، وتستمر بصفة دورية ثابتة لمدة خمس سنوات أى تقف الزيادة في آخر ديسمبر سنة ١٩٨٦.

فإذا كانت وحدة غير سكنية منشأة قبل أول يناير سنة ١٩٦٤ إيجارها الشهري طبقا للقيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية ٥ جنيهاً فإنها تزداد سنويا بنسبة ٠.٠% لمدة خمس سنوات ويكون إيجارها في هذه المدة على النحو التالي:

مقدار الزيادة الشهرية في الأجرة لكل سنة من السنوات الخمس والتي تضاف إلى الأجرة ابتداء من أجرة شهرة يناير سنة ١٩٨٢ .

(١) وقد قضت محكمة النقض بأن:

«الزيادة الدورية في أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى. م ٧ ق ١٢ لسنة ١١٨١. عدم التزام المستأجر بها إلا بدءا من يناير ١٩٨٢».

(طعن رقم 9536 لسنة 44 ق جلسة 1996/1/7)

٥٠٠ قرش $\times \frac{1}{4} = ١٢٥$ قرشا.

الإيجار الشهري للسنة الأولى $١٢٥ + ٥٠٠ = ١١٨٢$ قرشا.

الإيجار الشهري للسنة الثانية $١٢٥ + ٥٥٠ = ١١٨٣$ قرشا.

الإيجار الشهري للسنة الثالثة $١٢٥ + ٨٠٠ = ١١٨٤$ قرشا.

الإيجار الشهري للسنة الرابعة $١٢٥ + ٩٥٠ = ١١٨٥$ قرشا.

الإيجار الشهري للسنة الخامسة $١٢٥ + ١١٠٠ = ١١٨٦$ قرشا.

أى أن الزيادة تصل فى السنة الخامسة إلى نسبة ١٥٠% من مقدار الأجرة الأصلية.

أما إذا كان المكان مستعملا للسكنى ولغير أغراض السكنى فى ذات الوقت كأن يكون مستعملا سكنا وعيادة أو مكتبا فإننا نرى أن المستأجر يلزم بنصف الزيادة فقط ولو زاد الجزء المستعمل فى غير أغراض السكنى على النصف قياسا على المادة (٢/٩٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ التى تنص على أنه فى حالة تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى تغييرا جزئيا يستحق المالك نصف نسب الزيادة الواردة بها^(١).

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«النص فى المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ يدل على أن المشرع قرر هذه الزيادة فى القيمة الإيجارية لما يصدق عليه وصف المكان المؤجر لاستعماله لغير أغراض السكنى فتسرى عليه سواء كان هذا الاستعمال كليا أو جزئيا تم ابتداءً عند إبرام العقد أو كان حاصلا فى تاريخ لاحق وذلك أخذا بعموم النص وإطلاقه وهذه الزيادة تجد تبريرها فى أن الاستعمال لغير أغراض السكنى غالبا ما يكون لأغراض مهنية أو تجارية تدر عائدا مجزيا على المستأجر فضلا على أن هذا النوع من الاستعمال سواء كان كليا أو جزئيا للعين المؤجرة يُعجل باستهلاك المبنى ويؤدى إلى استمرار حاجته إلى الصيانة والترميم مما يقتضى إيجاد الحافز لدى الملاك للقيام بذلك ومن ثم فلا محل لقصر تطبيق حكمها على

(١) قارن أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢١ إذ يرى أن الزيادة حسب نسبة المكان المخصص لغير أغراض السكنى.

حالة الاستعمال الكلى للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى دون حالة الاستعمال الجزئى لها فى هذا الغرض لما ينطوى عليه من تقييد لمطلق النص وتخصيص لعمومه بغير مخصص وهو ما لا يجوز. هذا إلى أنه لو أراد المشرع قصر حكمه على الحالة الأولى دون الحالة الأخيرة لأفصح عن مراده صراحة. لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر فيما ذهب إليه بمدوناته من أن الزيادة فى الأجرة المقررة بنص المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى لا تسرى على عين النزاع المؤجرة للمطعون ضده لاستعمالها مكتبا للمحامة وللسكنى لأن شرط انطباق هذه الزيادة عليها أن يكون استعمالها لغير أغراض السكنى كلياً، رغم أنه يكفى - وعلى ما سلف بيانه - أن يكون هذا الاستعمال لغير أغراض السكنى جزئياً لعموم النص وإطلاقه، ورتب على ذلك قضاءه ببراءة ذمة المطعون ضده من دين الأجرة فإنه يكون معيباً».

(طعن رقم 912 لسنة 67 ق جلسة 2004/11/18)

٥- تخصيص نصف الزيادة لأعمال الترميم والصيانة:

أوجبت الفقرة الثانية من المادة (٧) على المالك أن يخصص نصف الزيادة السابقة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة. أما النصف الآخر فهو جزء من الأجرة يستأديه المالك.

ويلزم المالك بالمحافظة على حصة نصف الزيادة للإنفاق منها على أعمال الترميم والصيانة اللازمة للعقار، وتعتبر بمثابة أمانة لديه، بحيث إذا اختلسها لنفسه اعتبر مرتكباً لجريمة خيانة الأمانة المنصوص عليها فى المادة ٣٤١ من قانون العقوبات^(١) وتظهر نية المالك فى الاختلاس بامتناعه عن إنفاق هذه الحصة فيما خصصت له من أعمال الترميم والصيانة التى يثبت لزومها للمبنى.

ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم التصرف فى نصف الزيادة المذكورة فى الأغراض السابقة.

(١) فقد جاء بتقرير اللجنة المشتركة:

«كما أضافت اللجنة عبارة «وتعتبر بمثابة أمانة تحت يده» حتى يكون المالك مسؤولاً مسئولية جنائية عند عدم تخصيصه نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة إلخ».

٦- التزام المستأجر بأداء الزيادة:

يلتزم المستأجر بأداء الزيادة مع الأجرة إلى المالك، فإذا كانت الأجرة تدفع مشاهرة دفعت الزيادة مشاهرة. ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار، فيحق للمالك طلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة إذا لم يدفع الزيادة في الميعاد (م ٨).

٧- هل يجوز للمالك التنازل عن الزيادة في الأجرة؟

الواضح من المادة أنها خصصت نصف الزيادة في الأجرة لمواجهة تكاليف ترميم وصيانة المبنى جميعه، واعتبرت هذا النصف بمثابة أمانة لدى المالك لحين إنفاقه على هذه التكاليف، ومن ثم فهو ليس حقا خالصا للمالك، بل يتعلق به حق المستأجرين ومصلحة المجتمع في الحفاظ على ثروته القومية من المباني، لاسيما في ظل أزمة الإسكان المتزايدة الأمر الذي يجعل فرض نصف الزيادة المشار إليه متعلقا بالنظام العام^(١)، وبالتالي لا يجوز للمالك التنازل عنه ويقع اتفاقه مع المستأجر على هذا التنازل باطلا بطلانا مطلقا.

(١) يؤيد هذا ما جاء بتقرير اللجنة المشتركة من أنه: «ولما كانت مصلحة سكان هذه الأماكن فضلا عن الصالح العام الذي يتمثل في كون هذه الأماكن ثروة قومية يجب الحفاظ عليها وعدم زيادة أعباء سكانها، وفي نفس الوقت رعاية مصالح ملاكها وذلك كله في إطار من التكافل الاجتماعي فقد خلصت اللجنة إلى ضرورة تحريك أجرة الأماكن القديمة المؤجرة لغير أغراض السكنى الخ.

وما قرره السيد العضو صلاح الطاروطي أثناء مناقشة المادة «.... أعود فأكرر أن هذه المادة تحقق العدالة والتكافل والتضامن الاجتماعي في كل ما أوردته من شرائح وتوزيع هذه التكلفة وتحمل الأعباء بها فهي لمصلحة الثروة القومية والمستأجرين قبل أن تكون لمصلحة الملاك».

وما قرره السيد العضو مقرر اللجنة المشتركة «..... وإني أعتقد اعتقادا راسخا أن هذا القانون من شأنه أن يحسن العلاقة بين المالك والمستأجر والمحافظة على الثروة القومية المتمثلة في المباني العقارية التي تتهدم كل يوم.....».

(مضبطة المجلس الجلسة 73 بتاريخ 1981/6/24 ص 23 وما بعدها)

أما النصف الآخر من الزيادة، فهو عبارة عن زيادة في الأجرة يستأديها المالك عوضاً له عن ضالة أجرة هذه المباني والتي خضع الكثير منها لتخفيضات كبيرة ومن ثم يجوز للمالك التنازل عن هذا النصف ويقع اتفاقه مع المستأجر على ذلك صحيحاً، لأن المحظور قانوناً تقاضى المالك أجرة تزيد على الحد الأقصى، أما تقاضى المالك أجرة أقل فأمر جائز.

٨- عدم دستورية المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ فيما تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في 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؛

كانت المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ تنص على أن: «تعامل في تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكنى، الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في 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».

غير أن المحكمة الدستورية العليا قضت بتاريخ ٢٩ أبريل سنة ١٩٨٩ فى القضية رقم ٢١ لسنة ٧ قضائية «دستورية» بعدم دستورية المادة ٢٧ سالفه الذكر فيما تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في 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. وقد نشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٨/٥/١٩٨٩ العدد (٢٠) (١).

(راجع بند ٣). (١)

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة في يوم السبت ٢٩ أبريل سنة ١٩٨٩ الموافق ٢٣ رمضان سنة ١٤٠٩هـ.

رئيس المحكمة

برئاسة السيد المستشار/ ممدوح مصطفى حسن

وحضور السادة المستشارين/ منير أمين عبد المجيد وفوزى أسعد مرقس وشريف برهام نور والدكتور عوض محمد المر والدكتور محمد إبراهيم أبو العينين وواصل علاء الدين.

أعضاء

المفوض

وحضور السيد المستشار/ السيد عبد الحميد عمارة

أمين السر

وحضور السيد/ رأفت محمد عبد الواحد

أصدرت الحكم الآتي

في القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٢١ لسنة ٧ قضائية «دستورية».

المرفوعة من

- | | |
|-------------------|-------------------------|
| ١- حسن سالم محمد | ٢- عزيزة عبد العال مازن |
| ٣- سنية سالم محمد | ٤- آمال سالم محمد |
| ٥- سلوى سالم محمد | ٦- مجدى سالم محمد |
| ٧- محمد سالم محمد | |

ضد

- ١- السيد/ رئيس الجمهورية.
- ٢- السيد/ رئيس مجلس الشعب.
- ٣- السيد/ رئيس مجلس الوزراء
- ٤- السيد/ وزير الخارجية

الإجراءات

بتاريخ ١٤ مارس ١٩٨٥ أودع المدعون صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة طالبين الحكم بعدم دستورية نص المادة (٢٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنه هذا=

= النص من إعفاء الأماكن المؤجرة لاستعمالها في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على المهن غير التجارية من نسبة الزيادة فى القيمة الإيجارية المقررة بالمادة (٧) من القانون المشار إليه.

وقدتم هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها رفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على الوجه 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 المدعين كانوا قد أقاموا الدعوى رقم ١٧٢ لسنة ١٩٨٣ مدنى كلى جنوب القاهرة طالبين الحكم بإلزام المدعى عليه الرابع بصفته بقيمة الزيادة فى الأجرة المقررة بمقتضى البند (ب) من الفقرة الثانية من المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بالنسبة للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، وذلك اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٨٢، وبتاريخ ٢٦ يناير سنة ١٩٨٤ قضت محكمة أول درجة برفض الدعوى فطعن المدعون على هذا الحكم بالاستئناف رقم ٢١٦٦ لسنة ١٠١ قضائية، ودفعوا بعدم دستورية المادة (٢٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ المشار إليه، فصرحت لهم المحكمة برفع الدعوى الدستورية، فأقاموا الدعوى الماثلة.

وحيث إنه مما ينهه المدعون على نص المادة (٢٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ المطعون عليها أن هذا القانون وإن كان قد اخضع المبانى المؤجرة لغير أغراض السكنى للزيادة المنصوص عليها فى المادة (٧) منه، فقد أعفت المادة ٢٧ من هذه الزيادة المبانى المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على المهن غير التجارية رغم أن هذه الأماكن مؤجرة لغير أغراض السكنى، ومن ثم وبهذه المعاملة الاستثنائية يكون النص قد ميز بين طائفتين من الملاك تماثلت ظروفهم القانونية مما يعيبه بعدم الدستورية لمخالفته مبدأ المساواة المنصوص عليه فى المادة (٤٠) من الدستور.

وحيث إن المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه «اعتباراً من =

= تاريخ العمل بهذا القانون، تزداد في أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ١ سبتمبر سنة ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء حتى ولو أدخلت عليها تعديلات جوهرية - ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده، ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض وتحدد الزيادة المشار إليها وفقا للنسب الآتية: «.....» وتنص المادة (٢٧) من ذات القانون على أن: «تعامل في تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكنى، الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية.....».

وحيث إن مؤدى هذين النصين أن المشرع أبقى أجرة الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى على حكم ما تقضى به القوانين السابقة، فلم تشملها قاعدة الزيادة ولم يضاف إليها جديدا فى هذا النطاق، أما المباني المؤجرة لغير أغراض السكنى، فقد وضع المشرع بشأنها فى المادة (٧) من القانون قاعدة عامة مجردة تقضى بإخضاعها لزيادة دورية، تحددت فئاتها بنسبة معينة من القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية، تختلف باختلاف تاريخ إنشاء المبنى، واعتبرها فى حكم الأجرة طبقا لما تقضى به المادة (٨) من القانون، ثم عاد واستثنى فى المادة ٢٧ من القاعدة العامة 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، مما أدى إلى إعفاء المباني المستعملة فى هذه الأغراض من الزيادة فى الأجرة وبالتالي حرمان ملاكها منها.

وحيث إن الدساتير المصرية المتعاقبة بدءا بدستور سنة ١٩٢٢ وانتهاء بالدستور القائم، رددت جميعها مبدأ المساواة أمام القانون وكفلت تطبيقه على المواطنين كافة باعتباره أساس العدل والحرية والسلام الاجتماعى، وعلى تقدير أن الغاية التى يستهدفها تتمثل أصلا فى صون حقوق المواطنين وحررياتهم فى مواجهة صور التمييز التى تتل منها أو تقيد ممارستها، وأضحى هذا المبدأ فى جوهره وسيلة لتقرير الحماية القانونية المتكافئة التى لا يقتصر تطبيقها على الحقوق والحرريات المنصوص عليها فى الدستور، بل ينسحب مجال إعمالها كذلك إلى الحقوق التى يكفلها المشرع للمواطنين فى حدود سلطته التقديرية وعلى ضوء السياسة التشريعية التى يراها محققة للمصلحة العامة، وأن صور التمييز التى أوردتها المادة (٤٠) من الدستور التى تقوم على أساس من الأصل أو الجنس أو اللغة أو الدين لم ترد على سبيل الحصر، فهناك صور أخرى من التمييز لها خطرها، مما يحتم إخضاعها لما تنولاه=

= هذه المحكمة من رقابة قضائية تطبيقاً لمبدأ المساواة أمام القانون ولضمان احترامه في جميع مجالات تطبيقه، ويندرج تحتها زيادة الأجرة التي تقرها بعض النصوص التشريعية كنص المادة (٧) من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨١ المشار إليه التي يتعين إعمال حكمها على جميع المؤجرين الذين تتماثل مراكزهم القانونية من كل الوجوه بالنسبة إلى الحق في طلبها، ذلك أن المساواة التي تعنيها المادة (٤٠) من الدستور تنحصر في عدم جواز التمييز بين المواطنين الذين تتساوى مراكزهم القانونية من خلال تطابق العناصر التي تقوم عليها.

وحيث إنه لما كان من المقرر أن للمشرع سلطة تقديرية في تنظيم الحقوق بما لا يعقب عليه في تقديره ما دام أن الحكم التشريعي الذي قرره لتلك الحالات قد صدرت به قاعدة عامة مجردة لا تنطوي على التمييز بين من تساوت مراكزهم القانونية ولا تهدر نصاً في الدستور، كما أنه يملك لمقتضيات الصالح العام وضع شروط موضوعية لتحديد بها المراكز القانونية التي يتساوى بها الأفراد أمام القانون، بحيث يكون لمن توافرت فيهم هذه الشروط دون سواهم أن يمارسوا الحقوق التي كفلها لهم المشرع لما كان ذلك، وكان المشرع قد توخى بالقاعدة العامة المتعلقة بالزيادة في الأجرة - وعلى ما أفصح عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية - «المحافظة على المباني القديمة باعتبارها ثروة قومية يجب الحفاظ عليها وإطالة أعمارها، وأن ضالة إيجار هذه المساكن تجعل ملاكها يعزفون عن صيانتها وترميمها، وأنه لما كانت مصلحة سكان هذه الأماكن، فضلاً عن الصالح العام الذي يتمثل في كون هذه الأماكن ثروة قومية يجب الحفاظ عليها وعدم زيادة أعباء سكانها، وفي نفس الوقت رعاية مصالح ملاكها، وذلك كله في إطار من التكافل الاجتماعي، فقد خلصت اللجنة إلى ضرورة تحريك أجرة الأماكن القديمة المؤجرة لغير أغراض السكنى بنسب متفاوتة بحسب تاريخ إنشاء المبنى».

ومن ثم، فإن هذه الاعتبارات التي استند إليها المشرع في تقرير الزيادة بالنسبة للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، وهي تحقيق المصلحة العامة وتعويض ملاكها عن انخفاض أجزتها والحرص على توفير مصدر لتمويل تكاليف ترميمها وصيانتها واعتبارها من عناصر الثروة القومية إنما تتسحب كذلك إلى المباني المؤجرة لغير أغراض السكنى المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية أو الصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية باعتبارها إحدى عناصر الثروة القومية التي يجب الحفاظ عليها وأن استقلال هذه المباني الأخيرة بأنواع معينة من النشاط - اجتماعية كانت أو دينية أو ثقافية - لا يخرجها عن كونها مبان مؤجرة لغير أغراض السكنى، طبقاً للغرض المقصود من تأجيرها، وكان ينبغي أن =

ولما كانت الفقرة الأولى من المادة ٤٩ من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون المحكمة الدستورية العليا تنص على أن: «أحكام المحكمة فى الدعاوى الدستورية وقراراتها بالتفسير ملزمة لجميع سلطات الدولة وللکافة». وتنص الفقرة الثانية على أن: «تتشر الأحكام والقرارات المشار إليها فى الفقرة السابقة فى الجريدة الرسمية وبغير مصروفات خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ صدورها». ونصت الفقرة الثالثة - قبل تعديلها بالقرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ - على أن:

= تدرج فى إطار القاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة (٧) من القانون فىسرى عليها حكم الزيادة.

وحيث إن هذه المعاملة الاستثنائية التى أوردتها المادة (٢٧) المطعون عليها، أدت إلى التفرقة بين طائفتين من الملاك انتظمتهن أسس موحدة تجعلهم جميعا يقفون على قدم المساواة وكان يتعين أن يخضعهم المشرع لقاعدة قانونية موحدة مجردة، بحيث تتصرف الزيادة فى الأجرة المقررة فى القاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة (٧) من القانون إلى ملاك المباني المؤجرة لغير أغراض السكنى دون استثناء، وأيا كانت طبيعة النشاط الذى يتم ممارسته فيها، ما دام أن هذه التفرقة التى أوجدها المشرع فى المادة (٢٧) سالفة البيان لا تركز فى واقعها على أسس تتصل بالهدف الذى تغياه المشرع من تقرير هذه الزيادة على ما سلف بيانه ومن ثم، فإن حرمان طائفة معينة من الملاك من الحق فى زيادة الأجرة، مع تحقق مناطه يعد تفرقة تؤدى إلى الإخلال بمراكز قانونية متماثلة، وينطوى على إهدار لمبدأ المساواة بينهم وبين الملاك الذين لم يحرموا من هذا الحق.

وحيث إنه لما تقدم، يتعين الحكم بعدم دستورية المادة (٢٧) المشار إليها 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.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية المادة (٢٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر 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 وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

«ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشر الحكم».

ومفاد الفقرة الأولى من المادة أن الدعاوى الدستورية بطبيعتها دعاوى عينية توجه الخصومة فيها إلى النصوص التشريعية المطعون عليها بعيب دستوري، وأن الأحكام الصادرة في هذه الدعاوى تكون لها حجية مطلقة بحيث لا يقتصر أثرها على الخصوم في الدعاوى التي صدرت فيها، وإنما تسرى على الكافة⁽¹⁾.

وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون عن الفقرة الثالثة من المادة - قبل تعديلها - «وقد تناول القانون أثر الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة فنص على عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشر الحكم، وهو نص ورد في بعض القوانين المقارنة واستقر الفقه والقضاء على أن مؤداه هو عدم تطبيق النص ليس في المستقبل فحسب وإنما بالنسبة إلى الوقائع والعلاقات السابقة على صدور الحكم بعدم دستورية النص، على أن يستثنى من هذا الأثر الرجعي الحقوق والمراكز التي تكون قد استقرت عند صدوره بحكم حاز قوة الأمر المقضى أو بانقضاء مدة تقادم».

وهذا الأثر الرجعي للأحكام الصادرة بعدم الدستورية هو ما استقر عليه قضاء المحكمة الدستورية العليا فسارت على أن الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا بعدم الدستورية تسرى ليس على المستقبل فقط وإنما على الوقائع والعلاقات السابقة على صدور الحكم مالم تكن قد استقرت عند صدوره بحكم بات أو بانقضاء مدة تقادم⁽²⁾.

(1) المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٢٣ لسنة ١٢ قضائية «دستورية» جلسة ١٢/٤/٢٢٢٢.

(2) القضية رقم ٢٢ لسنة ١٨ اق «دستورية» جلسة ١١/٠٠/١١١٦ الجريدة الرسمية العدد ٤٩ في ١٢/١٢/١١١٦ - القضية رقم ٧٠ لسنة ١٨ اق «دستورية» جلسة ٣/١١/٢٠٠٢ - الجريدة الرسمية العدد ٦٦ في ١٤ نوفمبر سنة ٢٠٠٢ - القضية رقم ١٧ لسنة ١٢ قضائية «دستورية» جلسة ١٣/٤/٢٢٢٣ - الجريدة الرسمية العدد ١٧ (تابع) في ٢٤/٤/٢٢٢٣ - القضية رقم ٧٨ لسنة ٨٥ قضائية «دستورية» جلسة ١٣/١/٢٠٠٨.

وجاء بالحكم الأول:

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

= حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الشركة الهندسية لخدمات التشييد، كانت قد أقامت عددا من الدعاوى قضى فيها جميعها لصالحها مع إلزام خصومها بمصروفاتها، إلا أن أقلام الكتاب المختصة حملتها هى برسومها إعمالا من جانبها للفقرة الثانية من المادة ١٤ من القانون رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ بالرسوم القضائية ورسوم التوثيق فى المواد المدنية - قبل تعديلها بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٩٥ - التى تخولها - إذا صار الحكم انتهايا - تحصيل الرسوم المستحقة من المحكوم عليه.

ولضمان اقتضاء هذه الأقلام للرسوم القضائية التى طلبتها منها، أوقعت حجزا على منقولات للغير كانت فى حيازتها، مما حمل أصحابها على طلب استردادها، فأقاموا لذلك الدعوى رقم ٢٢٠ لسنة ١٩٩٥ أمام محكمة عابدين الجزئية.

وأثناء نظر هذه الدعوى - دفعت الشركة الهندسية لخدمات التشييد - وباعتبارها أحد الخصوم المدعى عليهم فيها - بعدم دستورية المادة ١٤ من القانون رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ المشار إليه. وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية الدفع بعدم الدستورية، فقد صرحت برفع الدعوى الدستورية، فأقامت المدعية دعواها الماثلة.

وحيث إن المدعية بعد أن تقدمت فى الدعوى الراهنة بطلبين أحدهما أصلى وثانيهما احتياطى، نزلت - وقبل قفل باب المرافعة - عن طلبها الأصلى ممثلا فى الحكم بعدم دستورية مطالبات أقلام الكتاب لها بالرسوم القضائية المحكوم بها على خصومها فى الدعاوى التى أقامتها ضدهم، والتى تستند هذه الأقلام فى تحصيلها منها إلى الفقرة الثانية من المادة ١٤ من القانون رقم ٩٠ لسنة ١٩٤٤ بالرسوم القضائية ورسوم التوثيق فى المواد المدنية - قبل تعديلها بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٩٥.

وحيث إن من المقرر أن نزول أحد الخصوم عن بعض طلباته، يعتبر تعديلا لها، وليس تركا للخصومة، إذ يفترض تركها التخلّى عنها برمتها دون حكم فى موضوعها بما مؤداه إلغاء إجراءاتها بتمامها وزوال كل الآثار المترتبة على قيامها، ليعود الخصوم إلى الحالة التى كانوا عليها قبل بدئها، فلا يكون لطلباتهم ودفعهم من أثر. وكان من المقرر كذلك أن للخصوم - وإلى ما قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى - أن يعدلوا طلباتهم، فلا يبقى ماثلا منها إلا ما يكون محددا لصورتها النهائية. متى كان ذلك، فإن الطلب الاحتياطى للمدعية، يكون وحده كاشفا عن نطاق الخصومة الماثلة، وبه يتحدد موضوعها.

وحيث إن المدعية قررت فى مذكرتها بتاريخ ١١/ ١١/ ١٩٩٦ أن الأصل فى الأحكام الصادرة بعدم الدستورية أن يكون لها أثر رجعى، ترتبنا على طبيعتها الكاشفة. ومن ثم لا تثريب على المحكمة الدستورية العليا إن هى أعملت الأثر الرجعى لحكمها الصادر فى =

= الدعوى رقم ٢٧ لسنة ١٦ قضائية، ذلك أن هذا الأثر لا تقيده إلا الأحكام القضائية التى تدرج تحتها وأمر تقدير الرسوم القضائية الصادرة ضدها.

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة ١٤ من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٤٤ المشار إليه، تقضى بأن يلزم المدعى بأداء الرسوم القضائية، كما يلزم بدفع الباقي منها عقب صدور الحكم ولو استوفى وتنص فقرتها الثانية على أنه: «ومع ذلك إذا صار الحكم نهائياً، جاز لقلم الكتاب تحصيل الرسوم المستحقة من المحكوم عليه».

وحيث إن الرسوم القضائية التى تقتضيها الدولة ممن حملهم المشرع بها، تفترض لجواز تحصيلها أن يكون المشرع قد فرضها وفقاً لأحكام الدستور، ليكون اقتضاؤها دائراً معها وجوداً وعدماً. فإذا ثار نزاع حول دستوريتهما - وسواء تعلق بأصل الحق فيها أو بمبلغها - فإن النصوص القانونية التى أنشأتها وحددتها، هى وحدها التى يتصور النعى عليها بمخالفتها للدستور، فلا تدور الخصومة الدستورية إلا حولها، وبها يتحدد موضوعها. بما موداه انفصالها عن التدابير التى قد تتخذها جهة إدارية فى مجال تطبيقها لهذه النصوص، وكذلك عن الأحكام التى تصدر عن هيئة قضائية إعمالاً لها، ذلك أن المسائل الدستورية التى يطرحها خصم على المحكمة الدستورية العليا ينبغى أن تتعلق بنصوص قانونية تنطوي هذه المحكمة دون غيرها الفصل فى صحتها أو بطلانها وفق أحكام الدستور، استصحاباً للطبيعة العينية للخصومة الدستورية وتوكيداً لها. ولا يتصور بالتالى أن تكون واقعة تحصيل الرسوم القضائية - فى ذاتها - محل طعن بعدم دستوريتهما، إذ هى واقعة مادية يستحيل إدراجها فى إطار الأعمال القانونية التى تصدر عن السلطتين التشريعية أو التنفيذية فى مجال إقرار النصوص التشريعية أو إصدارها.

وحيث إن الطلب الاحتياطى للمدعية - وقد صار بعد نزولها عن طلبها الأسمى - طلباً وحيداً، يتغيا الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة ١٤ من قانون الرسوم القضائية - قبل تعديلها بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٩٥ - تأسيساً على ارتكان أقلام الكتاب إليها فى مطالبته بالرسوم القضائية المحكوم بها على خصومها.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة الصادر بتاريخ ١٥ إبريل ١٩٩٥ فى القضية رقم ٢٧ لسنة ١٦ قضائية «دستورية» كان قد خلص إلى عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ١٤ من قانون الرسوم القضائية تأسيساً على أن مصاريف الدعوى أصلاً يحكمها ويهيمن عليها يتحصل فى ألا يحكم بها - سواء بأكملها أو فى جزء منها - إلا على الخصم الذى خسر الدعوى - سواء بتمامها أو فى بعض جوانبها - وأن اقتضاء أقلام الكتاب لها من غير المحكوم عليهم بها، لا يعدو أن يكون تعديلاً من جانبها للأثار التى يربتها الحكم القضائى - ولو لم يكن نهائياً، وعدواناً على ولاية السلطة القضائية واستقلالها، وتعطيلاً لدورها فى مجال صون الحقوق والحريات على اختلافها، وعقاباً من خلال جزاء مالى لغير خطأ،=

= والتزاما ذا قيمة سلبية، واقعا عبؤه على غير المدين، ومجردا ذمته المالية من بعض عناصرها الإيجابية باقتطاعها بالمخالفة لنصوص الدستور التي تمد حمايتها إلى الأموال جميعها، باعتبار أن المال هو الحق ذو القيمة المالية - سواء أكان حقا شخصيا أم عينيا أم كان من حقوق الملكية الأدبية أو الفنية أو الصناعية - بما مؤداه امتناع التمييز بين الحقوق الشخصية والحقوق العينية في مجال صونها من العدوان، بما يردع معتصبيها، ويحول دون اغتيالها أو تقويضها.

وحيث إن الحكم الصادر عن هذه المحكمة في القضية رقم ٢٧ لسنة ١٦ قضائية المشار إليها، قد نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٧ من إبريل ١٩٩٥؛ وكان هذه الحكم يعتبر قولاً فصلاً لا يقبل تعقيباً ولا تأويلاً من أية جهة - أياً كان موقعها - فإن طلب الحكم بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ١٤ من قانون الرسوم القضائية - قبل تعديلها بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٩٥ - يكون لغوا. إذ لا يتصور أن يرد حكمان بعدم الدستورية على محل واحد. وحيث إن الأحكام التي تصدرها هذه المحكمة في المسائل الدستورية، لا تنحصر حجيتها في خصوم الدعوى الدستورية، بل تمتد إلى الدولة بكل أفرعها وتنظيماتها، وتقيد - إلى جانبها - الناس أجمعين باعتبارها تطبيقاً أميناً للدستور، ونزولاً على قواعده الأمرة التي تعلق غيرها من القواعد القانونية حتى ما كان منها واقعا في دائرة النظام العام، بما مؤداه سريان الأحكام الصادرة في المسائل الدستورية قبلهم جميعاً، فلا يملكون لها تبديلاً، ولا يستطيعون عنها حولا، ليكون الاحتجاج بها- تنفيذا لمضمونها - حقا لكل من يلوذ بها، ولو لم يكن طرفاً في الخصومة الدستورية.

وليس ذلك إلا تقيدا بقضاء المحكمة الدستورية العليا، والتزاماً بأبعاده، من خلال إعمال أثره على الناس كافة دون تمييز، وبإخضاع الدولة لمضمونه دون قيد.

وحيث إن ما نصت عليه المادة ٤٩ من قانون هذه المحكمة من أن النصوص القانونية المحكوم بعدم دستورتها، لا يجوز تطبيقها اعتباراً من نشر الأحكام الصادرة بشأنها في الجريدة الرسمية، لا يعنى أن لهذه الأحكام أثراً مباشراً لا تتعدها، وأنها بذلك لا ترتد إلى الأوضاع والعلاقات السابقة عليها، ذلك أن كل ما قصد إليه هذا القانون بنص المادة ٤٩ المشار إليها، لا يعدو تجريد النصوص القانونية التي قضى بعدم دستورتها من قوة نفاذها التي صاحبته عند إقرارها أو إصدارها، لتنفذ بالتالي خاصية الإلزام التي تنسم بها القواعد القانونية جميعها، فلا يقوم من بعد ثمة مجال لتطبيقها.

يؤيد ذلك أن الآثار التي ترتبها الأحكام الصادرة في المسائل الدستورية، لا يمكن فصلها عن الأوضاع والعلاقات السابقة عليها بعد أن مسها النص المطعون فيه مؤثراً في بنائها. ومن ثم كان تصويبها من خلال الدعوى الدستورية لازماً لرد الأضرار التي لحقتها أو التي تنهددها=

= ويقضى ذلك بالضرورة أن يكون قضاء المحكمة الدستورية العليا بإبطال النص المطعون فيه،

منسحبا إليها، ليعيدها إلى الحالة التي كانت عليها قبل سريان النص الباطل في شأنها.

ولا مجافاة في ذلك لقواعد الرقابة القضائية على الشرعية الدستورية، ولا لمقاصد الدستور،

ذلك أن مباشرة هذه المحكمة لتلك الرقابة، غايتها تقرير اتفاق النصوص القانونية المطعون

عليها مع الدستور أو مجاوزتها للضوابط التي فرضها. وتقييمها لهذه النصوص لا ينفصل عما

يكون قد اعتراها من عوار عند إقرارها أو إصدارها، فلا تكون عيوبها أمرا طارئا عارضا

عليها، بل كامنا فيها، ولصيقا بها منذ ميلادها، ومتصلا بها - لزوما - اتصال قرار بما

يشوهها. وكشفها عن عيوبها هذه ليس إلا إعلانا عن حقيقتها، وإثباتا لها. ولا يتصور بالتالي

أن تضيفها إليها، ولا أن تكون من خلقها أو تصورها، ولا أن تقحمها على نصوص قانونية

خلت منها، بل هي تجليها، محددة من خلال حكمها - وعلى ضوء أحكام الدستور - القاعدة

القانونية التي يجب تطبيقها في النزاع الموضوعي، وهي بعد قاعدة ينبغى إعمالها بافتراض أن

النص الباطل منعدم ابتداء لا انتهاء، فلا يكون قابلا للتطبيق أصلا منذ أن نشأ معيبا.

ذلك أن إبطال هذه المحكمة للنصوص القانونية المخالفة للدستور، يعتبر تقريرا لزوالها نافيا

وجودها منذ ميلادها، وقضاؤها بصحتها، يؤكد استمرار نفاذها تبعا لخلوها من كل عوار

يدينها.

وليس مفهوما أن تكون واقعة نشر الأحكام الصادرة بعدم دستورية بعض النصوص القانونية -

في ذاتها - حدا زمنيا فاصلا بين صحتها وبطلانها، فلا يكون النص الباطل منعما إلا

اعتبارا من اليوم التالي لهذا النشر.

والقول بذلك مؤداه أن يكون التقاضى جهدا ضائعا وعملا عبثيا، وأن للنص القانونى الواحد

مجالين زمنيين، يكون صحيحا فى أحدهما، وباطلا فى ثانيهما، حال أن بطلان النصوص

القانونية لا يتجزأ، ويستحيل أن ينقلب عدم وجودها، ولا أن يكون مداه متفاوتا أو متدرجا،

فالساقط لا يعود أبدا.

وحيث إن قانون المحكمة الدستورية العليا - ضمانا لصون الحرية الشخصية التى كفلها

الدستور واعتبرها من الحقوق الطبيعية التى لا يجوز الإخلال بها عدوانا - قد نص فى

المادة ٤٩ منه، على أنه إذا كان الحكم بعدم الدستورية متعلقا بنص جنائى، فإن أحكام الإدانة

الصادرة استنادا إليه، تعتبر كأن لم تكن. وهو ما يعنى سقوطها بكل آثارها، ولو صار

الطعن فيها ممتنعا، لتفارقها قوة الأمر المقضى التى قارنتها.

وتلك هى الرجعية الكاملة التى أثبتتها قانون المحكمة الدستورية العليا لأحكامها الصادرة

بإبطال النصوص العقابية، وهى بعد رجعية لا قيد عليها ولا عاصم منها، بل يكون أثرها

جارفا لكل عائق على خلافها ولو كان حكما باتا.

=

= فإذا كان قضاؤها مبطلا لنص غير جنائي، فإن أثره الرجعي يظل جاريا، ومنسحبا إلى الأوضاع والعلاقات التي اتصل بها مؤثرا فيها، حتى ما كان منها سابقا على نشره في الجريدة الرسمية، مالم تكن الحقوق والمراكز التي ترتبط بها قد استقر أمرها بناء على حكم قضائي توافر فيه شرطان: أولهما: أن يكون باتا وذلك باستنفاده لطرق الطعن جميعها، ثانيهما: أن يكون صادرا قبل قضاء المحكمة الدستورية العليا، ومحمولا على النصوص القانونية عينها التي قضى بطلانها.

وحيث إن من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء المحكمة الدستورية العليا - أن محكمة الموضوع دون غيرها هي التي تتولى بنفسها أعمال آثار الأحكام الصادرة في المسائل الدستورية، ويندرج تحتها رجعياتها محددة نطاقا على النحو المتقدم، فإن دعوة المحكمة الدستورية العليا إلى أعمال الأثر الرجعي للحكم الصادر عنها في القضية رقم ٢٧ لسنة ١٦ قضائية «دستورية» تجاوز حدود ولايتها. وإذ نشر حكمها في هذه القضية، قبل رفع الدعوى الماثلة، فإن الحكم بعدم قبولها يكون لازما.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى، وبمصادرة الكفالة مع إلزام المدعية المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة

رئيس المحكمة

أمين السر

وجاء بالحكم الأخير:

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن منازعة التنفيذ، هي تلك المنازعة التي تتوخى في ختام مطافها، إنهاء الآثار المصاحبة لعوائق التنفيذ أو الناشئة عنها أو المترتبة عليها، بشرط أن تكون قد حالت فعلا، أو كان من شأنها أن تحول دون تنفيذ أحكام هذه المحكمة، تنفيذا صحيحا مكتملا، أو كانت مقيدة لنطاقها، على أن يكون مفهوما، أن التنفيذ لا يبلغ غايته، إلا إذا كان كافلا انسحاب أثر الحكم إلى يوم صدور النص المقضى بإبطاله، فإذا أعاق انسيابه أى عارض - ولو كان تشريعا أو حكما قضائيا - جاز لهذه المحكمة الأمر بالمضى في تنفيذ الحكم بعدم الدستورية؛ وعدم الاعتداد بذلك الحائل الذي عطل مجراه.

وحيث إنه لما كان ما تقدم، وكان النص في المادة (٤٩) من قانون المحكمة الدستورية العليا - قبل تعديلها بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ - على عدم جواز تطبيق النص المقضى بعدم دستوريته من اليوم التالي لنشر الحكم بعدم الدستورية، هو خطاب تشريعي موجه لجميع سلطات الدولة وللکافة للعمل بمقتضاه؛ وكان قاضى الموضوع هو من بين المخاطبين بهذا النص التشريعي، فإنه يكون متعينا عليه، عملا بهذا النص، ألا ينزل حكم القانون المقضى بعدم دستوريته، على المنازعات المطروحة عليه من قبل، وذلك يؤكد قصد المشرع في =

= تقرير الأثر الرجعي للحكم بعدم الدستورية، ويؤيد انسحابه على ما سبقه من علاقات وأوضاع نشأت في ظل القانون، الذي قضى بعدم دستوريته. وقد أعملت المادة (٤٩) من قانون المحكمة الدستورية العليا هذه الرجعية على إطلاقها، بالنسبة للنصوص الجنائية، إلى حد إسقاط حجية الأمر المقضى، لتعلقها بالإدانة في أمور تمس الحرية الشخصية. أما في المسائل الأخرى - غير الجنائية - فيسرى عليها، كذلك الأثر الرجعي للحكم بعدم الدستورية، ما لم يكن للعلاقات والأوضاع السابقة عليه أساس قانوني آخر ترتكن إليه، ويحدد من إطلاقه الرجعية عليها، وهو ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية لقانون المحكمة الدستورية العليا، في تعليقها على نص المادة (٤٩) منه، حيث جاء بها أن القانون «تناول أثر الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة، فنص على عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشر الحكم، وهو نص ورد في بعض القوانين المقارنة، واستقر الفقه والقضاء على أن مؤداه. هو عدم تطبيق النص، ليس في المستقبل فحسب، وإنما بالنسبة إلى الوقائع والعلاقات السابقة على صدور الحكم بعدم دستورية النص، على أن يستثنى من هذا الأثر الرجعي الحقوق والمراكز، التي تكون قد استقرت عند صدوره، بحكم حاز قوة الأمر المقضى، أو بانقضاء مدة تقادم. أما إذا كان الحكم بعدم الدستورية، متعلقا بنص جنائي، فإن جميع الأحكام، التي صدرت بالإدانة، استنادا إلى ذلك النص، تعتبر كأن لم تكن، ولو كانت أحكاما باتة»، ثم رأى المشرع أن يتدخل، لتعديل نص الفقرة الثالثة من المادة (٤٩) من قانون المحكمة الدستورية العليا، الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩، بما يكفل - حسبما جاء بالمذكرة الإيضاحية لهذا التعديل - تحقيق الأغراض الآتية :-

أولاً:- تخويل المحكمة سلطة تقرير أثر رجعي لحكمها، على ضوء الظروف الخاصة، التي تتصل ببعض الدعاوى الدستورية التي تنظرها، بمراعاة العناصر المحيطة بها، وقدر الخطورة التي تلازمها.

ثانياً:- تقرير أثر مباشر للحكم بنص القانون، إذا كان متعلقا بعدم دستورية نص ضريبي.

فصدر القرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨، بذلك التعديل، ونُشر في الجريدة الرسمية بعددها رقم ٢٨ مكرر في ١١ يوليو سنة ١٩٩٨، ونص في مادته الأولى على أن «يُستبدل بنص الفقرة الثالثة من المادة (٤٩) من قانون المحكمة الدستورية العليا، الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩، النص الآتي:-

«ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة، عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشر الحكم، مالم يحدد الحكم لذلك تاريخا آخر، على أن الحكم بعدم دستورية نص ضريبي، لا يكون له، في جميع الأحوال، إلا أثر مباشر، وذلك دون إخلال باستفادة المدعى من الحكم الصادر بعدم دستورية هذا النص»، ومؤدى ذلك أن المشرع أكد من ناحية، =

= المفهوم الصحيح لأثر الحكم بعدم الدستورية، والذي سبق أن استقر عليه قضاء المحكمة الدستورية العليا، وهو الأثر الرجعي، ذلك أن عبارة النص جاءت في مقدمتها، كما هي دون تعديل.

ومن ثم يجرى، بشأنها، ما انتهت إليه هذه المحكمة، تفسيرا للنص السابق، وما ورد من تعليق عليه في مذكرته الإيضاحية، ومن ناحية أخرى، استحدث هذا التعديل أمرين، كلاهما يعتبر استثناءً من الأصل، وهو الأثر الرجعي، الأول: ترك تحديد المحكمة الدستورية العليا ذاتها، حيث رخص لها في أن تحدد، في حكمها، تاريخا آخر لبدء إعمال أثر حكمها، الثاني: حدده حصرا في النصوص الضريبية، فلم يجعل لها إلا أثرا مباشرا، في جميع الأحوال.

وإذا كان ذلك، وكان الثابت أن الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا، في الدعاوى الدستورية أرقام ٣ لسنة ١ قضائية بجلسة ٢٥ من يونية سنة ١٩٨٣، ٢٤ لسنة ١٥ قضائية بجلسة ٧ من مارس سنة ١٩٩٨، ٢٨ لسنة ٦ قضائية بجلسة ٦ من يونية سنة ١٩٩٨، لا تتعلق بنص ضريبي، وإنما انصبت على عدم دستورية النصوص الخاصة بالتعويض عن الاستيلاء على أراضي أصحاب الشأن، الواردة بقوانين الإصلاح الزراعي، ولم يحدد في أى منها، تاريخا آخر لسريانها، ومن ثم لا ينطبق بشأنها ما استحدثه المشرع من استثناء، بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ المشار إليه، وتظل خاضعة للأصل العام، وهو الأثر الرجعي للأحكام بعدم دستورية النص، ولا تشكل، بالتالي، أحكام ذلك القرار بقانون، وما تبنته محكمة الجيزة الابتدائية، في حكمها الصادر بجلسة ٢٩/ ١٢/ ٢٠٠١ فى الدعوى رقم ١٧٨٣ لسنة ١٩٩٩ الجيزة، من مفهوم خاطئ لمقتضاه، عقبة فى تنفيذ الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا السالفة الذكر، مما يتعين معه القضاء بعدم قبول الدعوى الماثلة».

وقد لوحظ أن بعض الأحكام السابقة لم تضاف إلى الاستثناء من الأثر الرجعي الوقائع والعلاقات التى انقضت بمدة تقادم.

وفى رأينا أن الاستثناء يشمل هذه الوقائع والعلاقات.

كما قضت محكمة النقض بأن:

«إذا كان يترتب على الحكم بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لنشر الحكم إلا أن عدم تطبيق النص وعلى ما ورد بالمذكرة الإيضاحية لقانون المحكمة الدستورية العليا لا ينصرف إلى المستقبل فحسب وإنما ينسحب على الوقائع والعلاقات السابقة على صدور الحكم بعدم دستورية النص، على أن يستثنى من هذا الأثر الرجعي الحقوق والمراكز التى تكون قد استقرت عند صدوره بحكم حاز قوة الأمر المقضى أو بانقضاء مدة تقادم لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد صدر لاحقا لتاريخ نشر الحكم =

= بعدم دستورية نص المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ في الجريدة الرسمية الذى يرتب علم الكافة به وإلزامهم بمقتضاه فى المستقبل وفيما سبق صدوره من وقائع ومراكز لم تستقر بحكم نهائى وإذ التزم الحكم المطعون فيه بتطبيق ذلك الحكم فى النزاع الماثل فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون».

(طعن رقم 937 لسنة 61 ق جلسة 1992/2/12)

وقد أفتت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة فى الفتوى رقم 142/7/7 جلسة 1990/6/6 بأن:

«.... ومن حيث إن الأحكام الصادرة فى الدعاوى الدستورية وهى بطبيعتها دعاوى عينية توجه الخصومة فيها إلى النصوص التشريعية المطعون فيها بعيب دستورى تكون لها حجية مطلقة بحيث لا يقتصر أثرها على الخصوم فى الدعوى التى صدرت فيها وإنما ينصرف هذا الأثر إلى الكافة وتلزم به جميع سلطات الدولة سواء أكانت هذه الأحكام قد انتهت إلى عدم دستورية النص التشريعى المطعون فيه أم إلى دستوريته.

ومن حيث إن المستقر عليه وفقا لأحكام المحكمة الدستورية العليا والقضاء الإدارى أن مؤدى حكم المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا بعدم جواز تطبيق النص المقضى بعدم دستوريته من اليوم التالى لنشر الحكم وعلى ما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون أن أثر الحكم لا يقتصر على المستقبل فحسب وإنما ينسحب على الوقائع والعلاقات السابقة على صدوره على أن يستثنى من هذا الأثر الرجعى الحقوق والمراكز التى تكون قد استقرت عند صدوره بحكم حائز قوة الأمر المقضى أو بانقضاء التقادم.

ومن حيث إنه ترتيبا على ما تقدم ولما كان الثابت أن حكم المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ بزيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى قد جاء عاما مطلقا دون تقييد وأن الاستثناء الذى أورده المادة ٢٧ من القانون المذكور على حكم المادة المشار إليها بالنسبة للأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة قد ألغى بأثر رجعى بمقتضى حكم المحكمة الدستورية العليا بجلستها المنعقدة فى ١٩/٤/١٩٨٩ ومن ثم يسرى حكم الزيادة المشار إليها على جميع هذه الأماكن بما فى ذلك تلك المؤجرة للجهات الحكومية وذلك اعتبارا من التاريخ المحددة بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ لاستحقاق هذه الزيادة على أن يؤخذ فى الاعتبار عند صرف الزيادة المشار إليها مراعاة قواعد التقادم الخمسى المنصوص عليها بالمادة ٢٥٥ من التقنين المدنى باعتبار أن تلك الزيادة شأنها شأن القيمة الإيجارية الأصلية تعتبر من الحقوق الدورية المتجددة التى تتقادم بانقضاء خمس سنوات على تاريخ استحقاقها».

وقد صدر أخيراً القرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ بتعديل بعض أحكام قانون المحكمة الدستورية العليا (الجريدة الرسمية العدد ٢٨ مكرر (ب) فى ١١ يولية سنة ١٩٩٨) وعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره (م ٢)، ونصت مادته الأولى على أن يستبدل بنص الفقرة الثالثة من المادة (٤١) من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ النص التالى:

«ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لنشر الحكم مالم يحدد الحكم لذلك تاريخاً آخر^(١)، على أن الحكم بعدم دستورية نص ضريبى لا يكون له فى جميع الأحوال إلا أثر مباشر، وذلك دون إخلال باستفادة المدعى من الحكم الصادر بعدم دستورية هذا النص».

والملاحظ أن التعديل أبقى على صدر الفقرة الثالثة الذى يجرى على أن: «ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لنشر الحكم»، وهو النص الذى جرى قضاء المحكمة الدستورية العليا فى ظله على وجود الأثر الرجعى للأحكام الصادرة بعدم الدستورية، ومن ثم يظل الأصل بعد التعديل أيضاً أن يكون لهذه الأحكام أثر رجعى، وقد أورد التعديل استثناءين على هذا الأصل الأول: أنه يجوز للمحكمة أن تحدد تاريخاً آخر لسريان الحكم، أى تقرر أثراً غير رجعى لحكمها. الثانى: أنه رتب أثراً مباشراً للحكم بعدم دستورية نص ضريبى دون إخلال باستفادة المدعى من الحكم الصادر بعدم دستورية النص بأثر رجعى^(٢).

وهذا التعديل يسرى على الأحكام الصادرة بعد العمل به.

وينبنى على ذلك خضوع الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية

(١) استدراك منشور بالجريدة الرسمية - العدد ٢٨ مكرر (ب) فى ١٢/٧/١٩٩٨ - ورد به أنه ورد خطأ مادى فى عبارة (مالم يحدد الحكم لذلك تاريخاً آخر أسبق)، والصواب (... مالم يحدد الحكم لذلك تاريخاً آخر).

(٢) المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون - بيان السيد المستشار وزير العدل بمجلس الشعب حال عرض القرار بقانون على المجلس - مضبطة الجلسة الثامنة (٥ ديسمبر ١٩٩٨ ص ١٢ وما بعدها - نقض طعن رقم ٥٢٢ لسنة ٤٤ فى جلسة ٢١/١٠/١٩٩٨).

والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية للزيادة في الأجرة المنصوص عليها في المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ من تاريخ العمل بها في أول يناير سنة ١٩٨٢^(١)، ويجوز لمؤجرى هذه الأماكن المطالبة بالزيادة المذكورة، طالما لم يصدر بشأنها حكم بات على ما استقرت عليه أخيراً أحكام المحكمة الدستورية وأحكام محكمة النقض^(٢) حتى تاريخ العمل بحكم المحكمة الدستورية العليا.

(١) من هذا الرأي مرقس الجزء الأول الطبعة التاسعة ١٩٩٠ ص ٢٩٤ وما بعدها الهامش وقارن رأينا في الطبعة العاشرة ص ٥٣٥.

(٢) فسرت فتوى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة رقم ١٤٢/٧/٧ جلسة ١٩٩٠/٦/٦ (وكذا قضاء محكمة النقض في بعض أحكامها منها حكمها الصادر بتاريخ ١٢/٢/١٩٩٢ في الطعن رقم ٩٢٧ لسنة ١٩٩١، عبارة (حكم نهائي) بالحكم البات الذي استنفذ طريق الطعن بالنقض - أو انتهى ميعاد الطعن فيه بالنقض دون الطعن عليه وهذا هو ما ذهبت إليه المحكمة الدستورية العليا في حكمها الصادر بتاريخ ١١/٠٠/١٩٩٦ في القضية رقم ٢٢ لسنة ١٩٨٨ اق «دستورية» (المنشور آنفاً).

وأخيراً أخذت بهذا القضاء الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية بمحكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ 1999/5/18 في الطعن رقم 777 لسنة 61 ق، إذ قضت بأن:

النص في المادة ١٥٥ من الدستور على أنه «تتولى المحكمة الدستورية العليا دون غيرها الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح، وتتولى تفسير النصوص التشريعية وذلك كله على الوجه المبين في القانون»، والنص في المادة ١٧٨ منه على أن تنشر في الجريدة الرسمية الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا في الدعاوى الدستورية والقرارات الصادرة بتفسير النصوص التشريعية وينظم القانون ما يترتب على الحكم بعدم دستورية نص تشريعي من آثار «النص في المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ المعدلة بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ على أنه «أحكام المحكمة في الدعاوى الدستورية وقراراتها بالتفسير ملزمة لجميع سلطات الدولة وللکافة.... ويترب على الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشر الحكم ما لم يحدد الحكم لذلك تاريخاً آخر، على أن الحكم بعدم دستورية نص ضريبي لا يكون له في جميع الأحوال إلا أثر مباشر...» يدل - على أنه يترتب على صدور الحكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص في القانون غير ضريبي أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالي لنشر هذا الحكم في=

ومما يجب التأكيد عليه، أنه لا يجوز للمستأجر دفع مطالبة المؤجر بالتقادم الخمسى باعتبار أن تلك الزيادة شأنها شأن القيمة الإيجارية الأصلية تعتبر من الحقوق الدورية المتجددة التى تتقادم بالتقادم الخمسى. لأن باب المطالبة بهذه الزيادة لم يفتح إلا اعتبارا من اليوم التالى لنشر الحكم سالف الذكر، ولا يكون الحق قد سقط بالتقادم باعتبار أن النص المقضى بعدم دستوريته كان يحول بين المؤجر والمطالبة بهذه الزيادة إذ كان ممتنعا عليه المطالبة بها، ومن ثم يعتبر النص مانعا فى حكم المادة ٣٨٢^(١) من القانون المدنى يتعذر معه على الدائن المطالبة بحقه وبالتالى يكون تقادم الحق فيه موقوفا منذ تاريخ العمل بالقانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨١ فلا تجرى مواعيد سقوط الحق خلال فترة سريانه وتعود وتستأنف سيرها بمجرد زوال سبب الوقف بنشر الحكم فى الجريدة الرسمية.

= 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 حتى ولو كانت سابقة على صدور هذا الحكم بعدم الدستورية باعتباره قضاء كاشفا عن عيب لحق النص منذ نشأته بما ينفى صلاحيته لترتيب أى أثر من تاريخ نفاذ النص، ولازم ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص فى القانون من اليوم التالى لنشره لا يجوز تطبيقه 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 بعض أحكام هذه المحكمة قد ذهبت إلى عدم تطبيق الحكم بعدم دستورية نص لازم للفصل فى النزاع إذا صدر بعد صدور الحكم المطعون فيه، فإنه يتعين العدول عن هذا الرأى والأخذ بالرأى الأول وإعمال ذلك الحكم اعتبارا من اليوم التالى لنشره فى الجريدة الرسمية على الطعون المنظورة أمام محكمة النقض». وقد اضطرر قضاء دوائر النقض على ذلك.

(راجع: طعن رقم 11 لسنة 67 ق جلسة 1999/5/23 - طعن رقم 3141 لسنة 44 ق)

جلسة 1999/4/4 - طعن رقم 3735 لسنة 44 ق جلسة 1999/7/8

(1) تنص هذه المادة على أن: «أ- لا يسرى التقادم كلما وجد مانع يتعذر معه على الدائن أن

يطالب بحقه ولو كان المانع أدبيا. وكذلك لا يسرى التقادم فيما بين الأصيل والنائب.

٢- ولا يسرى التقادم الذى تزيد مدته على خمس سنوات فى حق من لا تتوافر فيه الأهلية

أو فى حق الغائب أو فى حق المحكوم عليه بعقوبة جنائية إذا لم يكن له نائب يمثل قانونا».

وهذا ما قضت به محكمة النقض في حكم حديث لها صادر بتاريخ أول ديسمبر سنة 2002 في الطعين رقمى 301، 299 لسنة 71ق. إذ ذهبت فيه إلى أن:

«لما كان ذلك، وكان حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر في القضية رقم ٧٧ لسنة ١٨٠٠ بق عدم دستورية ما تضمنته الفقرة الثالثة من المادة ٥٥ من قانون العمل الصادر بالقانون رقم ١٢٧ لسنة ١١٨١ من ألا تزيد على ثلاثة أشهر مدة الإجازة السنوية التى يجوز للعامل أن يضمها قد تم نشره بالجريدة الرسمية فى ٢٩/٥/١٩٩٧ وأدرك دعوى المطعون ضده أثناء نظرها أمام محكمة أول درجة فإنه يترتب على هذا الحكم انفتاح باب المطالبة بالمقابل النقدي لرصيد الإجازات فيما جاوز ثلاثة أشهر وذلك اعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشر الحكم ولا يكون الحق فى المطالبة قد سقط بالتقادم باعتبار أن القانون المشار إليه وقد وضع حداً أقصى للمقابل النقدي لرصيد الإجازات كان يحول بين أصحاب الحقوق والمطالبة بما يجاوز هذا المقدار إذ كان ممتنعاً عليهم قانوناً المطالبة بحقوقهم قبل أرباب الأعمال ومن ثم يعتبر مانعاً فى حكم المادة ٢٨٢ من القانون المدنى يتعذر معه على الدائن المطالبة بحقه وبالتالى يكون تقادم الحق فيه موقوفاً منذ تاريخ العمل بالقانون رقم ١٢٧ لسنة ١١٨١ فلا تجرى مواعيد سقوط الحق خلال فترة سريانه وتعود فتستأنف سيرها بمجرد زوال سبب الوقف بنشر الحكم فى الجريدة الرسمية، وإذ التزم الحكم المطعون فيه - الصادر بتاريخ ٢٩/١/١٩٩٩ - هذا النظر وأقام قضاءه برفض الدفع بالتقادم الحولى على أن المطعون ضده قد أقام دعواه قبل مضى سنة من تاريخ نشر حكم المحكمة الدستورية العليا السالف الذكر، فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون ويكون النعى عليه بهذا السبب على غير أساس».

كما قضت محكمة النقض بتاريخ 1998/5/7 فى الطعن رقم 5828 لسنة 62

ق بأن:

«المباني المؤجرة لغير أغراض السكنى - وضع المشرع - بشأنها نص المادة ٧ من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨١ تقضى بزيادة أجرتها على الوجه المبين بهذا النص، أما المباني التى يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى فقد وضع المشرع بشأنها نص المادة ٩٩ من هذا القانون تقضى بزيادة أجرتها على

الوجه المبين بهذا النص القانوني ثم نصت المادة ٢٧ من ذات القانون على أن تعامل في تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكنى الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية فإن مؤدى هذا النص أن يسرى حكمة على ما جاء بنص المادة ٧، والمادة ٩٩ من ذات القانون على حد سواء. ولما كانت المحكمة الدستورية العليا فى حكم سابق لها فى القضية (رقم ٢١ لسنة ٧٧ق دستورية الصادر بجلسة ٢٩/٤/١٩٨٩) قضت بعدم دستورية المادة ٢٧ بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة ٧ من زيادة الأجرة بالنسبة للأماكن المحددة بها وإذ قضت المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ١٢٧ لسنة ١٨٨ق دستورية بتاريخ ٧/٢/١٩٩٨ بعدم دستورية نص المادة ٢٧ من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨١ وذلك بالنسبة لما تضمنته المادة ٩٩ من ذات القانون، ومن 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 ٩٩ من زيادة الأجرة وقد نشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية العدد رقم ٨ فى ١٩/٢/١٩٩٨ ومن ثم أصبح هذا النص القانونى فى تلك الخصوصية والمحكوم بعدم دستوريته لا يجوز تطبيقه إذ أن هذا القضاء واجب التطبيق على جميع المنازعات التى تخضع لتطبيق هذا النص القانونى ما دام الحكم بعدم الدستورية قد لحق الدعوى قبل أن يصدر فيها حكم بات وهذا الأمر متعلق بالنظام العام ويتعين على محكمة النقض إعماله من تلقاء نفسها كما يجوز إثارته لأول مرة أمامها وذلك باعتبارها من المحاكم التى عنتها المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون المحكمة الدستورية العليا ولا يجوز التحدى فى هذا الخصوص بأن سلطة محكمة النقض قاصرة على مراقبة صحة تطبيق القوانين إذ أن مطابقة النص القانونى للقواعد الدستورية هو أيضا من مسائل القانون ويتعين أن تكون الشرعية الدستورية متكاملة حلقاتها وأن تكون لأحكام الدستور الصادرة على ما دونها فى المرتبة إذ لا يسوغ القول بصحة تطبيق محكمة الموضوع لنص قانونى وهو مخالف للدستور وحكمت المحكمة الدستورية بعدم دستوريته».

(ب)

تحديد الأجرة بالزيادة وزيادة الأجرة

المنصوص عليها بالقانون رقم ٦ لسنة ١٧ ٩٩ (١)

٩- النص القانوني:

المادة الثالثة من القانون:

«تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن، بواقع:

- ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤.
- وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١١٦١.
- وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر ١١٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣.
- وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧.

ويسرى هذا التحديد اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون.

وتزاد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ١٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠% اعتباراً من ذات الموعد.

ثم تستحق زيادة سنوية، بصفة دورية، في نفس هذا الموعد من الأعوام التالية بنسبة ١٠% من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن آنفة الذكر»^(٢).

(١) الجريدة الرسمية في ٢٦ مارس سنة ١٩٩٧ العدد ١٢ (مكرر).

(٢) وقد قضت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ١٤ لسنة ٢١ قضائية «دستورية» بجلسته ١١ مايو سنة ٢٢٢٣ برفض الدعوى التي أقيمت بطلب الحكم بعدم دستورية الفقرة الأخيرة من المادة، ونشر الحكم بالجريدة الرسمية العدد ٢٢ (تابع) في ٢٩ مايو سنة ٢٢٢٣. ونشر الحكم فيما يلي.

باسم الشعب**المحكمة الدستورية العليا**

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ١١ مايو سنة ٢٢٢٣م الموافق ١٠ ربيع سنة ١٤٤٤هـ.

رئيس المحكمة

برئاسة السيد المستشار الدكتور / محمد فتحى نجيب

وعضوية السادة المستشارين/ ماهر على البحيرى ومحمد على سيف الدين وعدلى محمود

منصور ومحمد عبد القادر عبد الله وعلى عوض محمد صالح وأنور رشاد العاصى.

رئيس هيئة المفوضين

وحضور السيد المستشار / نجيب جمال الدين علما

أمين السر

وحضور السيد / ناصر إمام محمد حسن

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ١٤ لسنة ٢١ قضائية «دستورية».

المقامة من

١- السيد/ أديب اسكندر نجيب.

٢- السيد/ جميل نجيب فيلبس.

٣- السيد/ على يوسف على الشافعى.

ضد

١- السيد رئيس الجمهورية.

٢- السيد رئيس مجلس الشعب.

٣- السيد رئيس مجلس الوزراء.

٤- السيد يعقوب فرنسيس يعقوب، عن نفسه وبصفته الممثل القانونى لأصحاب العقار رقم

٢٥ شارع جزيرة بدران - قسم روض الفرغ - القاهرة.

الإجراءات

بتاريخ ٢/٤/ ١٩٩٩ أودع المدعون صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، بطلب الحكم

بعدم دستورية نص الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل

الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبيعض الأحكام الخاصة

بإيجار الأماكن غير السكنية.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

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

=

بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل في أنه سبق للمدعين أن أقاموا الدعوى رقم 10011 لسنة 1118، ضد المدعى عليه الرابع، أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية بطلب الحكم:

أولاً: بمضاعفة القيمة الإيجارية الشهرية ثمانية أمثال لكل من الدكانين موضوع الدعوى.

ثانياً: احتياطياً بإحالة الدعوى إلى مكتب خبراء وزارة العدل لتحقيق عناصرها.

ثالثاً: التصريح للطالبين بالطعن بعدم دستورية الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من القانون رقم 6 لسنة 1117، وقد كرر المدعون هذا المطلب الأخير أثناء نظر الدعوى، وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع وصرحت للمدعين برفع دعواهم الدستورية، فقد أقاموا الدعوى الماثلة.

وحيث إن المادة الثالثة من القانون رقم 6 لسنة 1117 بتعديل الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 41 لسنة 1177، وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، بعد أن حددت في فقرتيها الأولى والثانية الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن، وموعد سريان هذا التحديد ونصت في الفقرة الثالثة على أن تزداد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من 10 سبتمبر 1177 وحتى .. يناير 1116 بنسبة 10% اعتباراً من ذات الموعد، نصت في فقرتها الرابعة والأخيرة محل الطعن المائل على أن «ثم تستحق زيادة سنوية بصفة دورية، في نفس هذا الموعد من الأعوام التالية بنسبة (10%) من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن سائلة الذكر».

وحيث إنه ولئن جرى تعديل النص المطعون عليه بموجب القانون رقم 14 لسنة 2001، إلا أن مصلحة الطاعنين تظل قائمة في الطعن عليه بحالته لسريانه عليهم في الفترة منذ تاريخ العمل به وحتى تعديله .

وحيث إن المدعين ينعون على نص الفقرة الأخيرة المذكورة حين قررت زيادة الأجرة سنوياً بنسبة 10% دون حد زمني، أنها قد أخلت بأحكام الشريعة الإسلامية التي جعلت لكل كتاب أجلاً، وتضمنت تمييزاً لطائفة المؤجرين على طائفة المستأجرين بما يتعارض مع مبادئ التضامن الاجتماعي وتكافؤ الفرص والمساواة، فضلاً عن اعتدائها على حق الملكية الخاصة الأمر الذي يشكل مخالفة لأحكام المواد (2، 4، 6، 7، 8، 10، 40) من الدستور.

وحيث إنه عن النعي بمخالفة النص الطعين للشريعة الإسلامية، فإنه مردود من وجهين:

الأول: أن الزيادة التي قررها النص المذكور ليست مؤبدة وإنما ترتبط بمدة العقد بحيث تسرى

طالما ظل العقد سارياً وتنتهي بانتهاء مدة العقد سواء بالترك أو وفاة المستأجر الأصيل =

= أو آخر من تقرر الامتداد القانوني لمصلحته من ذوى القربى المنصوص عليهم بالفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر معدلة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧.

والوجه الثانى: أن النص فى المادة الثانية من الدستور بعد تعديلها عام ١٩٨٠ على أن «مبادئ الشريعة الإسلامية المصدر الرئيسى للتشريع». يدل على ما جرى به قضاء هذه المحكمة على أنه لا يجوز لنص تشريعى يصدر فى ظلّه أن يناقض الأحكام الشرعية القطعية فى ثبوتها ودلالاتها معاً، باعتبار أن هذه الأحكام وحدها هى التى يمتنع الاجتهاد فيها، لأنها تمثل من الشريعة الإسلامية ثوابتها التى لا تحتل تأويلاً أو تبديلاً، أما الأحكام غير القطعية فى ثبوتها أو فى دلالتها أو فيهما معاً، فإن باب الاجتهاد يتسع فيها لمواجهة تغير الزمان والمكان، وتطور الحياة وتنوع مصالح العباد، وهو اجتهاد إن كان جائزاً أو مندوباً من أهل الفقه، فهو فى ذلك أوجب وأولى لولى الأمر لمواجهة ما تقتضيه مصلحة الجماعة درءاً لمفسدة أو جلباً لمنفعة أو للأمرين معاً.

وحيث إنه ليس ثمة نص قطعى الثبوت والدلالة فى شأن جواز امتداد عقد إيجار الأماكن أو تحديد أجرتها، فإن النص الطعين لا يكون قد خالف أحكام الشريعة الإسلامية من أى وجه.

وحيث إنه عن النعى بمساس النص المذكور بحق الملكية وإخلاله بمبدأ التضامن الاجتماعى فإنه نعى مردود، ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الدستور ولئن كفل حق الملكية الخاصة، وأحاطه 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 ضرورات اجتماعية، طالما لم تبلغ هذه القيود مبلغاً يصيب حق الملكية فى جوهره، أو يعدم جل خصائصه، إذ كان ذلك وكان ما أملى على المشرع التدخل بموجب القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ لتقرير الامتداد القانونى لعقود الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، إلى زوج وأقارب المستأجر الأصيل حتى الدرجة الثانية، ضماناً لاستمرار مورد رزقهم ومصدر عيشهم، وتأكيداً على تواصل أنشطة هذه الأماكن التجارية والصناعية والمهنية والحرفية، مما يوفر استثماراً أفضل للأموال المرصودة عليها، ويحفظ المردود الاقتصادى العائد منها، فقد راعى المشرع فى ذات الوقت عدم مضارة المؤجرين وذلك بتحقيق التوازن فى العلاقة الإيجارية، والمساواة بين طرفيها، حتى تقوم هذه العلاقة على أساس من التضامن الاجتماعى الذى يؤدى إلى وحدة الجماعة وتماسكها وتداخل مصالحها لا تصادمها، ومن ثم فقد قرر بنص المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ تحديد الأجرة القانونية للأماكن =

= الخاضعة لأحكامه ثم زيادة هذه الأجرة سنويا بصفة دورية بنسبة ١٠% وذلك قبل تعديل هذه النسبة بموجب القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ .

وحيث إنه عن النعى بمخالفة النص الطعين للمواد (٤، ٨، ٤٠) من الدستور فإنه مردود، ذلك أن ما قرره الدستور من تأسيس النظام الاشتراكي الديمقراطي على الكفاية والعدل وبناء مصر لمجتمعها وفقا لمفهوم العدالة الاجتماعية والتضامن الاجتماعي، لا يعنى الإخلال بحق المشرع فى مباشرة سلطته التقديرية فى مجال تنظيم الحقوق، اتباعا لضوابط الدستور، وهو ما يقوم به بالمفاضلة بين البدائل المتاحة، مرجحا من بينها ما يراه أكفل لتحقيق المصالح المشروعة التى قصد حمايتها، كما أن مبدأ تكافؤ الفرص المنصوص عليه فى المادة (٨) من الدستور، يتصل بالفرص التى تتعهد الدولة بتقديمها، ويجرى إعماله عند التزام عليها، وغاية الحماية الدستورية أن تقرر أولوية المنتفعين بها وفق أسس موضوعية يقتضيها الصالح العام، وحيث إن مبدأ المساواة أمام القانون الذى تضمنه نص المادة (٤٠) من الدستور يفترض تماثل المراكز القانونية فى نطاق الموضوع محل التنظيم التشريعى، ومعاملتها على ضوء قاعدة موحدة لا تفرق بين أصحابها بما ينال من مضمون الحقوق التى يتمتعون بها، لما كان ما تقدم وكان النص الطعين لا صلة له بفرص قائمة يجرى التزام عليها، كما أنه تناول تنظيم بعض جوانب العلاقة الإجارية لأغراض مشروعة ووفق أسس موضوعية تتأى عن التمييز المنهى عنه بين المخاطبين بها.

وحيث إن النص المطعون عليه لا يناقض أحكاما أخرى من الدستور، فإنه يتعين الحكم برفض الدعوى الماثلة .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى، وبمصادرة الكفالة، وألزمت المدعين المصروفات ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

رئيس المحكمة

أمين السر

كما قضت فى القضية رقم ١٨ لسنة ٢١ قضائية «دستورية» بجلسة ٦ يولية لسنة ٢٢٢٢ برفض الدعوى التى أقيمت بعدم دستورية المادة الثالثة ونشر الحكم بالجريدة الرسمية العدد .. (مكررا) فى ٢٦ يولية سنة ٢٢٢٢ وننشر الحكم فيما يلى:

=

باسم الشعب**المحكمة الدستورية العليا**

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ٦ يوليه سنة ٢٠٢٢م الموافق ٦ جمادى الأول سنة ١٤٤٤ هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور / محمد فتحى نجيب **رئيس المحكمة**
وعضوية السادة المستشارين: ماهر على البحيرى وعدلى محمود منصور ومحمد عبد
القادر عبد الله وعلى عوض محمد صالح وأنور رشاد العاصى وعبد الوهاب عبد الرازق
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 ٩٨ لسنة ٢١ قضائية «دستورية».

المقامة من

السيد / محمود الحفنى حامد عبده.

ضد

- السيد / رئيس الجمهورية.
- السيد / رئيس مجلس الشعب.
- السيد / رئيس مجلس الوزراء.
- السيد / وزير العدل.
- السيد / سيد محمد حسين الديب.

الإجراءات

بتاريخ الأول من يونيو سنة ١٩٩٩، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة طالبا الحكم بعدم دستورية نص المادة (٢) من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية .
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 الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع على - ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل في أن المدعى عليه الخامس سبق أن أقام ضد المدعى الدعوى رقم ١٤٤٠١ لسنة ١١١٨ أمام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية طالبا الحكم بإخلاء الأخير من الدكان الذي يستأجره بالعقار رقم ٦٠ شارع مصر - حلوان المعصرة البلد، لامتناعه عن سداد الأجرة المستحقة عن هذا الدكان وفقا لأحكام المادة (٣) من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، وأثناء نظر الدعوى دفع المدعى بعدم دستورية المادة المذكورة، وإذ قدرت محكمة الموضوع جديّة هذا الدفع وصرحت للمدعى برفع دعواه الدستورية فقد أقام الدعوى الماثلة.

وحيث تنص المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبيع بعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية على أن «تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن بواقع:

- ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤.

- وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١١٦١.

- وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر ١١٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣.

- وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ١ سبتمبر ١٩٧٧ .

ويسرى هذا التحديد اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية لنشر هذا القانون.

وتزاد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ١٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة (١٠%) اعتبارا من ذات الموعد.

ثم تستحق زيادة سنوية بصفة دورية، في نفس هذا الموعد من الأعوام التالية بنسبة (١٠%) من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن سائلة الذكر».

وينعى المدعى على المادة المذكورة أنها قررت زيادة القيمة الإيجارية بنسب غير مدروسة وغير محددة المدة ومستمرة إلى ما لا نهاية بما يخل بالتوازن في العلاقة بين المؤجر والمستأجر، ويتعارض مع النظام الاشتراكي القائم على الكفاية والعدل بما يحول دون الاستغلال ويهدف إلى تذويب الفوارق بين الطبقات، وإلى عدالة التوزيع ورفع مستوى المعيشة والقضاء على البطالة وزيادة فرص العمل، فضلا عن مساهمته بحق الملكية، الأمر الذي يشكل مخالفة لأحكام المواد ٤، ٢٢، ٢٢ من الدستور.

= وحيث إنه فيما يتعلق بنص الفقرة الأخيرة من المادة (٣) محل الطعن المائل قبل تعديله بموجب القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ فقد سبق لهذه المحكمة أن حسمت الأمر في شأن النعي بعدم دستوريته، بقضائها الصادر بتاريخ ١١/٥/٢٢٢٣ في القضية رقم ١٤ لسنة ٢١ قضائية دستورية حيث قضت برفض الطعن عليه، ونشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية بالعدد ٢٢ (تابع) بتاريخ ٢١/٥/٢٢٢٣، وإذ كان مقتضى أحكام المادتين ٤٨، ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ أن يكون لقضاء هذه المحكمة في الدعاوى الدستورية حجية مطلقة في مواجهة الكافة، وبالنسبة إلى الدولة بسلطاتها المختلفة، باعتباره قولاً فصلاً لا يقبل تعقيبا من أية جهة كانت، وهي حجية تحول بذاتها دون المجادلة فيه أو إعادة طرحه عليها من جديد فإن الطعن على نص الفقرة المشار إليها يكون غير مقبول، ومن ثم يقتصر نطاق الطعن المائل على باقي فقرات المادة ٣ من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧.

وحيث إنه عن النعي بعدم دستورية نص المادة (٣) من القانون المذكور بعد استبعاد فقرتها الأخيرة فيما تضمنته من زيادة أجره الأماكن غير السكنية الخاضعة لأحكامها فإنه مردود، ذلك أن ما قرره الدستور في المادتين (٤، ٢٣) من تأسيس النظام الاشتراكي الديمقراطي على الكفاية والعدل بما يحول دون الاستغلال ووضع خطة تنمية شاملة تكفل زيادة الدخل القومي وعدالة التوزيع ورفع مستوى المعيشة وزيادة فرص العمل وتقريب الفروق بين الدخول، لا يعني ذلك الإخلال بحق المشرع في مباشرة سلطته التقديرية في مجال تنظيم الحقوق، اتباعا لضوابط الدستور، وهو ما يقوم به بالمفاضلة بين البدائل المتاحة، مرجحا من بينها ما يراه أكفل لتحقيق المصالح المشروعة التي قصد حمايتها، وهو الأمر الذي أُملي على المشرع حين تدخل بموجب القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بنقير الامتداد القانوني لعقود الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، إلى زوج وأقارب المستأجر الأصيل حتى الدرجة الثانية، ضمنا لاستمرار مورد رزقهم ومصدر عيشهم وتأكيدا على تواصل أنشطة هذه الأماكن التجارية والصناعية والمهنية والحرفية، مما يوفر استثمارا أفضل للأموال المرصودة عليها، ويحفظ المردود الاقتصادى العائد منها، أن يراعى في ذات الوقت عدم مضارة المؤجرين، وذلك بتحقيق التوازن في العلاقة الإيجارية، والمساواة بين طرفيها، حتى تقوم هذه العلاقة على أساس من التضامن الاجتماعى الذى يؤدى إلى وحدة الجماعة وتماسكها، وتداخل مصالحها لا تصادمها.

وحيث إنه عن النعي بمساس النص المذكور بحق الملكية فإنه مردود أيضا، ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الدستور ولئن كفل حق الملكية الخاصة، وأحاطه بسياسات الضمانات التى تصون هذه الملكية وتدرأ كل عدوان عليها، إلا أنه فى ذلك كله لم يخرج =

١- المقصود بالأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى :

تخضع لأحكام تحديد الأجرة بالزيادة وزيادتها بنسبة مئوية الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى.

ويستوى أن تكون الأماكن المذكورة قد أنشئت أصلاً لغير أغراض السكنى أو أنشئت لأغراض السكنى ثم أجرت لغير أغراض السكنى، أو كانت مؤجرة أصلاً لأغراض السكنى، ثم أجرت إلى مستأجر جديد لغير أغراض السكنى، فالعبرة بالتخصيص الفعلي للمكان لأن النص استعمل عبارة «الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى».

وتخضع لحكم المادة كافة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى سواء كانت مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى أو أى نشاط آخر كالأماكن التى تمارس فيها أنشطة اجتماعية أو ثقافية. ومثل ذلك النوادى الثقافية والرياضية والجمعيات الخيرية ودور العبادة.

وكان نص المادة - كما ورد فى المشروع المقدم من الحكومة وأقرته اللجنة المشتركة بمجلس الشعب - يقضى بأن: «تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى الخ» - إلا أن النص عدل بمجلس الشعب حال مناقشة القانون على النحو الراهن.

= عن تأكيده على الدور الاجتماعى لحق الملكية، حيث يجوز تحميلها ببعض القيود التى تقتضيها أو تفرضها ضرورات اجتماعية، طالما لم تبلغ هذه القيود مبلغاً يعيب حق الملكية فى جوهره، أو يعدم جل خصائصه، وهو الأمر الذى راعاه المشرع بموجب النص الطعين حين قرر زيادة محددة لأجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه مقابل ما نص عليه من الامتداد القانونى لعقد الإيجار.

وحيث إنه فى ضوء ما تقدم لا يكون النص محل الطعن المائل مخالفاً لنصوص المواد ٢٢، ٢٢ من الدستور كما لا يتعارض مع أى حكم آخر من أحكام الدستور، الأمر الذى يتعين معه الحكم برفض الدعوى.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى، وبمصادرة الكفالة، وألزمت المدعى المصروفات ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

ولا يعترض على النظر المتقدم بما تنص عليه المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ من أن: «تعامل فى تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المبانى 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» ذلك أن هذه المادة خاصة بتطبيق أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ ولا تمتد إلى تطبيق قانون آخر، كالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧^(١).

وتسرى أحكام المادة على الأماكن المؤجرة للوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة المؤجرة لغير أغراض السكنى، أما إذا كانت مؤجرة لأغراض السكنى كالأماكن المؤجرة لإسكان الطلاب فلا يسرى عليها حكم المادة.

وقد نص البند (أولاً) من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بالقرار الجمهورى رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٩٧ على أنه يقصد بكلمة «مؤجرة» وقد نصت المادة الأولى (أولاً) من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بالقرار الجمهورى رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٩٧ على أنه يقصد بكلمة (مؤجرة) التى «يستأجرها شخص طبيعى، أو شخص اعتبارى من الأشخاص المذكورة فى المادة (٥٢) من القانون المدنى، كالدولة والهيئات والشركات والجمعيات».

والمادة (52) المشار إليها تنص على أن: «الأشخاص الاعتبارية هي:

(أ) الدولة وكذلك المديريات والمدن والقرى بالشروط التى يحددها القانون والإدارات والمصالح وغيرها من المنشآت العامة التى يمنحها القانون شخصية اعتبارية.

(1) كما يلاحظ أن المحكمة الدستورية العليا قضت بتاريخ ٢٩ أبريل سنة ١٩٨٩ فى القضية رقم ٢١ لسنة ٧ قضائية «دستورية» بعدم دستورية المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية أو الصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة ٧ من زيادة الأجرة. وقد نشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٨/٥/١٩٨٩ العدد (٢٠).

(راجع فى التفصيل بند (٢٤٤).

- (٢) الهيئات والطوائف الدينية التي تعترف لها الدولة بشخصية اعتبارية.
- (٣) الأوقاف.
- (٤) الشركات التجارية والمدنية.
- (٥) الجمعيات والمؤسسات المنشأة وفقا للأحكام التي ستأتى بعد^(١).
- (٦) كل مجموعة من الأشخاص أو الأموال تثبت لها الشخصية الاعتبارية بمقتضى نص فى القانون».

كما نصت المادة (١١) من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بالقرار الجمهورى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ الواردة بالباب الثالث الخاص بـ «بتحديد الأجرة القانونية وزيادتها طبقا للمادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بالنسبة للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى» على أن:

«مع مراعاة حكم المادة (١٤) من هذه اللائحة يعمل بأحكام هذا الباب فى شأن تحديد وزيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى تحكمها قوانين إيجار الأماكن وتخضع لقواعد تحديد الأجرة سواء كانت مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، أو مؤجرة لغير ذلك من الأغراض الأخرى خلاف السكنى كالمستشفيات والمدارس الحكومية والجمعيات الخيرية والأندية الرياضية.

ولا يُخرج العين من تطبيق أحكام هذا الباب تغيير استعمالها إلى أغراض السكنى دون اتفاق على ذلك مع المؤجر».

والمادة إذ اشترطت لخضوع المكان المؤجر لغير أغراض السكنى لتحديد الأجرة أو زيادتها أن يكون خاضعا لقواعد تقدير الأجرة، فإنها بذلك تخرج بعض الأماكن من هذا النطاق إذا كانت لا تخضع فى تقدير أجرتها لأحد قوانين إيجار الأماكن، ومثال ذلك الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤، ولم تبرم عقود إيجارها منذ أول مايو سنة ١١٤١.

والنص - فى هذا الصدد - يتعارض مع نص المادة الثالثة من القانون التى أخضعت للزيادة فى الأجرة الأماكن التى يحكمها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١، وهى لا تخضع أصلا - كما سنرى - للتحديد القانونى للأجرة.

(1) ألغيت الأحكام المشار إليها والتى كانت واردة فى المواد من ٤٤ إلى ٨٠ بالقرار بقانون رقم

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«إذ كانت المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩١٧ بتعديل بعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ١٢ (مكرر) في ٢٦/٢/ ١٩١٧ قد نصت على تحديد الأجرة للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن بواقع النسب التي حددتها تلك المادة، وحددت نسبة ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ويسرى هذا التحديد اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشره، ونصت الفقرة الأخيرة من تلك المادة على استحقاق زيادة سنوية بصفة دورية فى نفس الميعاد المذكور من الأعوام التالية بنسبة ١٠% من قيمة آخر أجرة قانونية، ثم أعقب ذلك صدور القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ بتعديل القانون رقم ٦ لسنة ١٩١٧ ونص فى مادته الأولى على تعديل نسبة الزيادة السنوية إلى ٢% بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ١/٩/ ١٩٧٧، وقد ورد هذا النص فى عبارة عامة ومطلقة قاطعة الدلالة فى أن مقدار الزيادة تتم فى جميع الأحوال على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى بالنسب الواردة به وفقاً لتاريخ الإنشاء والعبرة فى تحديد مقدار الزيادة بتاريخ إنشاء المبنى طالما لم يتدخل المشرع فى تحديد الأجرة ولم تستحدث فيها تعديلات جوهرية».

(طعان رقما 7181 لسنة 81ق، 3536 لسنة 82ق - جلسة 2013/4/17)

١١- الأحكام الواردة بالمادة:

تضمنت المادة ثلاثة أحكام تتعلق بأجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن هي:

- الحكم الأول: تحديد الأجرة القانونية بالزيادة للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ وحتى ١ سبتمبر ١٩٧٧.

- الحكم الثاني: زيادة الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٠٠ يناير ١٩٩٦.

- الحكم الثالث: زيادة أجرة كافة الأماكن السابقة بصفة دورية.

ونعرض لهذه الأحكام بالتفصيل على النحو الآتي:

١٢- أولاً: تحديد الأجرة القانونية بالزيادة للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ وحتى ١ سبتمبر ١٩٧٧^(١):

تحدد الأجرة القانونية للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة في هذه الفترة كالآتي:

- (١) ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤^(٢).
- (٢) خمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١١٦١^(٣).
- (٣) أربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر ١١٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣^(٤).
- (٤) ثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ١ سبتمبر ١٩٧٧^(٥).

(١) وقد نصت المادة (١٢) من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بالقرار الجمهوري رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ على أن:

«اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية ليوم ٢٦ / ٣ / ١٩٩٧:

(أ) - تحدد الأجرة القانونية بواقع:

- ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل ١ / ١ / ١٩٤٤ وحتى ٤ / ١١ / ١١٦١.

وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ / ١١ / ١١٦١ وحتى ٦ / ١٠ / ١٩٧٣.

- وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ / ١٠ / ١٩٧٣ وحتى ١ / ١ / ١٩٧٧.

(٢) وكانت الأجرة في مشروع الحكومة كما أقرته اللجنة المشتركة خمسة أمثال.

(٣) وكانت الأجرة في مشروع الحكومة كما أقرته اللجنة المشتركة أربعة أمثال.

(٤) وكانت الأجرة في مشروع الحكومة كما أقرته اللجنة المشتركة ثلاثة أمثال.

(٥) وكانت الأجرة في مشروع الحكومة كما أقرته اللجنة المشتركة مثلين.

وهذا التقسيم هو ذات التقسيم الذى أخذ به القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ فى مادته السابعة التى نصت على زيادة أجره الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى زيادة دورية لمدة خمس سنوات.

أحكام تحديد الأجرة بالزيادة:

١٣- المقصود بالأجرة القانونية التى تحدد على أساسها الأجرة القانونية بالزيادة:

نصت المادة على أن تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن بعدة أمثال مختلفة للأجرة القانونية للمكان. والمقصود بالأجرة القانونية التى تحدد أجره العين على أساسها، هى الأجرة المستحقة للمؤجر طبقاً لقوانين إيجار الأماكن كل مكان بحسب القانون الذى يحكمه، سواء كانت هذه الأجرة اتفاقية أى باتفاق الطرفين، أم خاضعة للتحديد القانونى بموجب قرارات لجان تحديد الأجرة، وسواء لم يتدخل القانون فى الأجرة الاتفاقية، أم تدخل فيها بوضع حد أقصى لها كما فعل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ (م ٤) - كما سنرى. والدليل على أن الأجرة القانونية تشمل الأجرة الاتفاقية ما نصت عليه المادة من زيادة الأجرة القانونية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٠٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠% من قيمة آخر أجرة قانونية - كما سنرى تفصيلاً - رغم أنه يدخل فى هذه الأماكن تلك المرخص بإقامتها والتى أقيمت بدون ترخيص اعتباراً من ١١/٧/١١٨١ تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١، والتى لا تخضع لأحكام التحديد القانونى للأجرة بل تخضع لتحديد أجرتها لاتفاق الطرفين (م ١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١)، وقد أكدت ذلك أيضاً المادة الرابعة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بنصها على سريان أحكامه على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى يحكمها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١.

ويدخل فى حساب الأجرة القانونية كافة التخفيضات أو الزيادة التى طرأت عليها طبقاً للقوانين المعمول بها، ويدخل فى هذه الزيادة، تلك المستحقة للمؤجر بمقتضى المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ بما فيها النصف المخصص لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة والذى يعتبر بمثابة أمانة تحت يد المؤجر.

وإذا كانت أجرة العين تخضع لأحكام التحديد القانونى للأجرة، ونص فى العقد على أجرة تزيد على أجرتها التى حددها القانون، فإن تحديد الأجرة الجديدة يحسب

على أساس الأجرة التي حددها القانون دون الاعتداد بالأجرة الثابتة بالعقد، لأن الاتفاق على أجرة تزيد على الأجرة القانونية باطل بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام. وتضاف هذه الزيادة إلى أجرة العين طبقا للقانون الذي يحكمها، ولا يعاد تقدير قيمة العين إلا إذا كان المالك قد أجرى بها تعديلات جوهرية تجعل المكان في حكم المنشأ حديثا (انظر بنود ١٠ وما بعده).

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«لما كان ذلك، وكان الطاعنان بصفتيهما قد تمسكا بصحيفة الاستئناف بدفاع حاصله أن الحكم المستأنف أهدر ما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ فيما نصت عليه من زيادة سنوية بصفة دورية قدرها ١٠% سنويا إلا أن الحكم المطعون فيه قد أغفل الرد على دفاع الطاعنين رغم أنه جوهرى ومن شأنه - إن صح - قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى وقد حجه ذلك عن حسم النزاع على حقيقة الأجرة القانونية والزيادة المقررة بالفقرة الأخيرة من المادة الثالثة وما طرأ عليها من تعديلات بالزيادة الدورية بنسبة ١٠% بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ والتي عدلت بالتخفيض إلى نسبة ١% من القيمة الإيجارية بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠١ بما يعيبه ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم ١٤٤٣ لسنة ٧٣ فى جلسة ٢٤/٢/٢٢١٣)

ولا تشمل الأجرة القانونية التى تحدد على أساسها الأجرة الجديدة ملحقات الأجرة كالضرائب أو الرسوم أو قيمة استهلاك المياه أو أجر الحارس أو تكاليف الترميم والصيانة أو نفقات إصلاح المصعد غير الدورية، وتختلف هذه الأجرة القانونية عن الأجرة التى تحسب على أساسها الزيادة فى الأجرة المنصوص عليها فى المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١، والتى تحسب على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء ولو أدخلت عليها تعديلات جوهرية.

ويلاحظ فى هذا الشأن ما يأتى:

١- أن أجرة الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ وحتى قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ كانت تخضع لاتفاق الطرفين - مع وضع حد أقصى لأجرة بعض

الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ - ولما صدر قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ نصت مادته الرابعة على أنه لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار التي أبرمت منذ أول مايو سنة ١١٤١ على أجرة شهر أبريل سنة ١١٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا وفق نسب معينة حددتها.

وهذه الفئة من الأماكن لم يسر عليها أى قانون من قوانين تخفيض الإيجارات^(١). وقد خضعت أجرة هذه الأماكن للزيادة الدورية لمدة خمس السنوات المنصوص عليها بالمادة السابعة من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨١ وقدرها ٠.٠%.
٢- أن أجرة الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ حتى قبل ٥ نوفمبر سنة ١١٦١، كانت تحدد اتفاقاً بين المؤجر والمستأجر.

وقد طرأت تخفيضات على بعض فئات هذه الأماكن بموجب قوانين أضافت مواد جديدة إلى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧، وهذه القوانين هي:

- القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢.
- القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨.
- القانون رقم ١٦٨ لسنة ١١٦١.
- القانون رقم ٧ لسنة ١٩٥٥^(٢).

وقد خضعت هذه الأماكن للزيادة الدورية المنصوص عليها بالمادة (٧) من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨١ وقدرها ٢.٠%.

(١) وكان القانون رقم ١٦١ لسنة ١١٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات، قد قرر بعض الإعفاءات للملاك من هذه الضريبة ونصت مادته الأولى على أنه: «.... وعلى المالك في كلتا الحالتين أن يخفض قيمة الإيجار للسكان بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الإعفاء، كما نصت على سريان الإعفاء والخفض بالنسبة إلى المباني المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن. إلا أن المشرع ما لبث أن أصدر القانون رقم ٦٦ لسنة ١١٦٨ باستثناء الأماكن التي توجر لغير أغراض السكنى من أحكام القانون ١٦١ لسنة ١١٦١ بحيث لا يتمتع ملاك تلك الأماكن بالإعفاءات من الضريبة، وأصبح واجبا عليهم ابتداء من أول يولية سنة ١٩٦٨ تأديتها لخزانة الدولة، وانقضى بالتالى التزامهم بتخفيض أجرة تلك الأماكن لصالح المستأجرين.

(٢) راجع ما ذكرناه سلفاً عن القانون رقم ١٦١ لسنة ١١٦١.

٣- أن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١١٦١⁽¹⁾ عدا الأماكن المرخص بإقامتها أو المقامة بدون ترخيص اعتباراً من ١١/٧/١١٨١ (تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١)، تخضع في تقدير أجزائها للقرارات الصادرة من لجان تحديد الأجرة المشكلة طبقاً لأحكام القوانين رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على التوالي.

كما نص القانون رقم ٧ لسنة ١٩٥٥ في شأن تخفيض إيجار المساكن في مادته الثانية على أن تخفض بنسبة ٢٥% الأجر المتعاقد عليها للأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ والتي لم يكن قد تم تقدير قيمتها الإيجارية طبقاً لأحكام هذا القانون تقديراً نهائياً غير قابل للطعن فيه. وتعتبر الأجرة المخفضة طبقاً للفقرة السابقة تحديداً نهائياً غير قابل للطعن فيه للقيمة الإيجارية ويسرى بأثر رجعى من بدء تنفيذ عقد الإيجار.

وبالنسبة للأماكن التي يكون قد تم تقدير قيمتها الإيجارية تقديراً نهائياً غير قابل للطعن فيه تعدل هذه القيمة على أساس الأجرة المخفضة طبقاً لحكم هذه المادة أو طبقاً للتقدير الذي تم وفقاً لأحكام القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ أيهما أقل وذلك اعتباراً من الأجرة المستحقة عن شهر مارس سنة ١٩٥٥.

وعلى ذلك فإن المشرع استعاض عن التقدير الواقعي للأجرة الذي نص عليه القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ بالنسبة للأماكن المذكورة بتقدير حكى 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⁽²⁾.

٥- أن الأجرة في ظل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ تخضع لاتفاق الطرفين، ذلك أن الأماكن التي تخضع لأحكام هذا القانون تسرى عليها أحكام القانون المدني، وتخرج عن دائرة تطبيق القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بأكمله.

(1) ويدخل في هذه الفئة الأماكن التي لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى ٥ نوفمبر سنة ١١٦١.

(2) المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٥٥ - نقض طعن رقم ٥١٥ لسنة ٢٣٩٣ جلسة ١٩٧٧/١/٨.

وقد نص في البند (سادسا) من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بالقرار الجمهوري رقم 237 لسنة 1997 على تعريف الأجرة القانونية بما يتفق وما أوردناه سلفا، إذ جاء به أنه يقصد بالأجرة القانونية الحالية: «آخر أجرة استحققت قبل ٢٧/٣/١٩٩٧، محسوبة وفقا لما يلي:

١- التحديد الوارد في قوانين إيجار الأماكن، كل مكان بحسب القانون الذى يحكمه، وذلك بالنسبة للأماكن التى أنشئت وتم تأجيرها أو شغلها حتى ٥/١١/١١٦١ ولم تخضع لتقدير اللجان التى اختصت بتحديد الأجرة منذ العمل بالقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه.

٢- تقدير لجان تحديد الأجرة الذى صار نهائيا - طعن عليه أو لم يُطعن - وذلك بالنسبة للأماكن التى خضعت لتقدير تلك اللجان حتى العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ المشار إليه الذى سرى على الأماكن المرخص فى إقامتها اعتبارا من ٢١/٧/١١٨١.

٣- فى جميع الأحوال يُحسب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها فى قوانين إيجار الأماكن، بما فى ذلك كامل الزيادة المنصوص عليها فى المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ المشار إليه.

٤- تحديد مالك المبنى للأجرة طبقا لأسس القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ - المذكور - الذى ارتضاه المستأجر، أو عدّل بناء على تظلمه وصار التعديل نهائيا، مع مراعاة حق المالك فى زيادة الأجرة القانونية بنسبة ٥٠% نظير التغيير الكلى وبنصف هذه النسبة نظير التغيير الجزئى لاستعمال العين إلى غير أغراض السكنى.

ولا عبء - فى كل ما تقدم - بالأجرة المكتوبة فى عقد الإيجار أيا كان تاريخ تحريره، ولا بالقيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية إذا اختلفت كلتاها مقدارا عن الأجرة القانونية، وإنما يعتد بالقيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة عند حساب زيادة الأجرة المنصوص عليها فى المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ المشار إليها.

ويرجع لأجرة المثل إذا كانت الأجرة القانونية غير معلومة.»

ونصت المادة ١٥ من اللائحة على أن: «لا يدخل فى الأجرة القانونية الحالية - التى تضاعف أو تزداد وفقا للمواد الثلاث السابقة - الملحقات التى تخص العين المؤجرة،

كقيمة استهلاك المياه، وأجر الحارس، والضرائب العقارية، والرسوم، وأعباء الترميم والصيانة، ونفقات المصعد غير الدورية».

كما نصت المادة ١٦ من اللائحة على أنه: «يجوز للمؤجر أن يقبل تقاضى أجره نقل عن الأجرة المحددة قانوناً لاعتبارات يقدرها، ولكن لا يجوز الاتفاق على أجره تزيد عليها، كما لا يجوز للمؤجر اقتضاء أى ملحقات تخالف أو تجاوز ما يلتزم المستأجر بأدائه طبقاً للقانون».

وهذا النص تطبيق لمبدأ التحديد القانونى لأجرة الأماكن الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن، والذي يتعلق بالنظام العام.

وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية لللائحة التنفيذية للقانون عن الأجرة القانونية أنه:

«ولئن كانت عبارة «الأجرة القانونية» ليست مصطلحاً مستحدثاً، وإنما وردت فى قوانين إيجار الأماكن من قبل، من ذلك - وعلى سبيل المثال - المادة (٢٨) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين التى نصت على استحقاق المالك أجره إضافية تعادل (٧٠%) من «الأجرة القانونية» عن مدة التأجير مفروشا، والمادة (٥٥) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر التى نصت على استحقاق المالك أجره إضافية عن مدة تأجير المكان أو جزء منه مفروشا بواقع نسب من «الأجرة القانونية» حددتها وفقاً لتواريخ إنشاء الأماكن، كما وأن قوانين إيجار الأماكن وخفض الإيجارات قد درجت على الاعتداد بتاريخ إنشاء المكان فى تحديد الأجرة، وعلى ذلك فإن تاريخ إنشاء ليس بدوره مصطلحاً مستحدثاً».

١٤ - المقصود بالأجرة الحالية:

تنص المادة - كما رأينا سلفاً على تحديد الأجرة طبقاً للفئات الواردة بها على أساس الأجرة القانونية الحالية للمكان.

والمقصود بالأجرة الحالية، الأجرة القانونية المستحقة - بالمفهوم السابق - للمؤجر فى تاريخ العمل بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ أى فى ٢٧/٣/ ١٩٩٧ طبقاً للتشريعات التى تحكمها بالتفصيل السابق.

وقد نص فى البند (سادساً) من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون على أن الأجرة القانونية الحالية هي: «آخر أجره استحققت قبل ٢٧/٣/ ١٩٩٧ إلخ».

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى الخاضعة لتقدير لجان الأجرة من تاريخ نفاذ القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ حتى تاريخ العمل بالقانون ١٢٦ لسنة ١٩٨٨. تحديد أجرتها القانونية. م ٣ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية. وجوب احتسابها على أساس تقدير اللجنة متى صار نهائياً. الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها في قوانين إيجار الأماكن. وجوب إضافتها للأجرة القانونية. لا عبء بالأجرة الواردة بالعقد ولا بالقيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية إلا عند حساب زيادة الأجرة. م ٧ ق ١٢٦ لسنة ١٩٨٨».

(طعن رقم 2663 لسنة 74 ق - جلسة 2005/12/21)

٢- «إذ كان الحكم المطعون فيه قد قضى بأن تلك الزيادة الواردة بسبب النعي (الزيادة الدورية السنوية بنسبة ١٠%) تحسب على أساس أجرة إبريل لعام ١٩٩٧ لتكون مبلغ ١٧.٥ جنيهاً كل عام بما مؤداه أنه استبعد إضافة هذه الزيادة إلى مبلغ الأجرة قبل حساب زيادة الأعمال التالية بالمخالفة لنص المادة ١٣ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بما يعيبه بالخطأ في تطبيق القانون وقد جره ذلك لخطأ آخر حينما رتب على ذلك قضاءه ببطالان تكليف الوفاء بالأجرة سند الدعوى بالرغم من خلوه من المطالبة بأى مبالغ أزيد من المستحق للطاعن بما يعيب الحكم المطعون فيه».

(طعن رقم ١٤٨٣ لسنة ٩٩ ق جلسة ٢٠١١/١/١)

١٥- العبرة في تحديد الأجرة بتاريخ إنشاء المكان:

تحدد الأجرة الجديدة بالفئات الواردة بالمادة على أساس تاريخ إنشاء المكان المؤجر ذلك أن المادة استعملت عبارة «الأماكن المنشأة» في تحديدها للفئات التي تحدد على أساسها الأجرة، والمقصود بإنشاء المكان تمام إنشائه، فلا عبء ببدء الإنشاء أو صدور الترخيص.

فإذا كان المكان قد بدئ في إنشائه في ٢ نوفمبر ١٩٦١ ولم يتم إنشاؤه إلا بتاريخ

١٢/١٠/١٩٦١ فإن أجرته تحدد بأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية لا بخمسة أمثالها.

وإذا كان هناك مبنى أقيمت وحدته في تواريخ مختلفة، فالعبرة بتاريخ إنشاء

كل وحدة على حدة.

وواضح مما تقدم أنه لا عبرة في تحديد الأجرة بتاريخ إبرام عقد الإيجار أو بتاريخ بدء العلاقة الإيجارية أو بتاريخ شغل المستأجر للعين.

فلو افترضنا أن العين المؤجرة منشأة بتاريخ أول نوفمبر سنة ١٩٧٧، وأبرم عقد إيجارها أو بدأت العلاقة الإيجارية أو شغلت العين بتاريخ ١/١ / ١٩٧٧ فإن أجرتها تحدد بخمسة أمثال الأجرة الحالية وليس بثلاثة أمثالها.

وقد نص في البند (سابعاً) من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بالقرار الجمهوري رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٧٧ على أنه يقصد بعبارة (الأماكن المنشأة) ما يأتي:

«العين المؤجرة التي أنشئت إذ العبرة في معرفة القانون الذي يحكم المكان المؤجر إنما هي بتاريخ إنشاء المكان ذاته إذا استجد بعد تاريخ إنشاء المبنى، كما لو أدخل المؤجر تعديلات جوهرية على وحدة قديمة وتمسك بإعادة تحديد الأجرة، أو أضيفت وحدة حديثة، أو تمت تعلية طابق حديث في مبنى قديم، ولا يعد كذلك مجرد تغيير استعمال العين - كلياً أو جزئياً - إلى غير أغراض السكنى الذي يترتب عليه زيادة الأجرة القانونية بنسب محددة في القانون مثلما هو وارد في المادة (١٩) من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨٨ ومن قبلها المادة (٢٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليهما».

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «... مما مفاده أن المشرع أوضح بجلاء في كل من القانونين رقمي ١٢٦ لسنة ١٩٨٨، ٦ لسنة ١٩٩٧ أن الزيادة المقررة بهما اعتد في تدرجها بتاريخ إنشاء المبنى مما لازمه أنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل في طلب الإخلاء أن تحسم النزاع حول تاريخ إنشاء المبنى باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء المعروض عليها لتحديد القانون الواجب التطبيق وصولاً إلى الأجرة القانونية».

(طعن رقم 2009 لسنة 68 ق جلسة 1999/10/24)

٢- «مفاد النص في المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية والبند سادساً من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه والصادرة بقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٩٧ أن

الأجرة القانونية للأماكن التى أنشئت وتم تأجيرها أو شغلها حتى ٥ / ١١ / ١١٦١ ولم تخضع لتقدير اللجان التى اختصت بتحديد الأجرة منذ العمل بالقانون ٦٦ لسنة ١٩٦٢ تحدد بحسب القانون الذى يحكمها ثم تحسب كامل الزيادات والتخفيضات فى الأجرة المنصوص عليها فى قوانين إيجار الأماكن ولا يعتد بالأجرة المكتوبة فى عقد الإيجار أيا كان تاريخ تحريره ولا بالقيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية إذا اختلفت كلتاهما عن الأجرة القانونية، وأنه لا يرجع لأجرة المثل إلا إذا كانت الأجرة القانونية غير معلومة».

(طعن رقم 82 لسنة 69 ق جلسة 2000/1/19)

٣- «إن النص فى المادة الثالثة من قانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، والنص فى البند سادسا من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه والصادرة بقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٦٧ يدل على أن الأجرة القانونية للأماكن التى خضعت لتقدير لجان تحديد الأجرة بدءا من تاريخ نفاذ القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ حتى العمل بالقانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨١ الذى سرى على الأماكن المرخص فى إقامتها اعتبارا من ٣١ / ٧ / ١١٨١ هى الأجرة المحددة بقرارات هذه اللجان متى صار هذا التحديد نهائيا سواء طعن عليه أو لم يطعن ثم تحسب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها فى قوانين إيجار الأماكن، ولا يعتد بالأجرة المكتوبة فى عقد الإيجار أيا كان تاريخ تحريره، كما لا يعتد بالقيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية إلا عند حساب الزيادة المنصوص عليها فى المادة السابعة من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨١ المشار إليه».

(طعن رقم 716 لسنة 70 ق جلسة 2001/3/14)

٤- «الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى أنشئت وأجرت أو شغلت حتى ٥ / ١١ / ١١٦١ ولم تخضع لتقدير لجان الأجرة. تحديد أجرتها القانونية. خضوعه للقانون الذى يحكمها وقت إنشائها. لا عبرة بالأجرة الواردة بعقد الإيجار ولا بالقيمة المتخذة لحساب الضريبة على العقارات المبنية إذا اختلفت كلتاهما عن

الأجرة القانونية. الرجوع إلى أجرة المثل. شرطه. م ٣ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ والمادة الأولى من لائحته التنفيذية.

(طعن رقم 1484 لسنة 70 ق جلسة 2001/6/11)

٥- «تمسك الطاعن بعدم مطابقة الأجرة الواردة بعقدى الإيجار للأجرة القانونية لإنشاء عينا النزاع عام ١٩٤٤ بما يستوجب ربط أجرتها القانونية بالقيمة الإيجارية السنوية المتخذة أساسا لحساب الضريبة العقارية وتدليله على ذلك بما أورده الخبير المنتدب في تقريره. اطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وذلك التقرير وقضائه بالإخلاء استنادا إلى أن الأجرة المكتوبة فى عقدى الإيجار هى الأجرة القانونية دون أن يفصل فى الخلاف حول حقيقة هذه الأجرة ويثبت من مقدارها لتحديد الزيادة المقررة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ خطأ وقصور».

(طعن رقم 21 لسنة 71 ق جلسة 2001/12/24)

٦- «الزيادة الدورية فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى. م ٧ ق ١٢٦ لسنة ١١٨١، م ٣ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ تدرجها بحسب تاريخ إنشاء المبنى. وجوب تحديد الأجرة القانونية واحتساب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها فى قوانين إيجار الأماكن».

(طعن رقم 2691 لسنة 72 ق جلسة 2005/12/11)

٧- «مفاد النص فى المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ والمادة الأولى من اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادر بالقرار الجمهورى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ أن المشرع قد اعتد فى تقدير الزيادة فى الأجرة الواردة بالقانون المذكور بالأجرة القانونية للعين المؤجرة محسوبة وفقا للتحديد الوارد فى قوانين إيجار الأماكن، كل مكان بحسب القانون الذى يحكمه وفقا لتاريخ إنشائه ولم يعتد بالأجرة الواردة بعقد الإيجار أيا كان تاريخ تحريره، ولا بالقيمة المتخذة أساسا لحساب الضريبة إذا اختلفت كلتاهما عن الأجرة القانونية الإلزامية بالنسبة للعقارات المنشأة قبل سريان القانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨١ الذى أباح الاتفاق على أجرة هذه الأماكن، وقد عرفت الفقرة السادسة من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ - بقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ - المقصود

بالأجرة القانونية الحالية الواردة في المادة سالفة الذكر بأنها آخر أجرة مستحقة قبل ٢٧/٣/٩٩١٧ محسوبة وفقا لما يلي: ١- ٢- ٣-.....

٤- تحديد مالك المبنى للأجرة طبقا لأسس القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١».

(طعن رقم 236 لسنة 74 ق جلسة 2007/6/27)

٨- «وحيث إن هذا النعى في محله. ذلك أنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن المباني المؤجرة لغير أغراض السكنى قد وضع المشرع بشأنها نص المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ وتقضى بزيادة أجرتها بالنسب المبينة بها وفق تاريخ إنشاء المبنى إذ أوردت تلك المادة «اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون تزداد في أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ١ سبتمبر سنة ٩٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء» وحددت الفقرة (د) هذه الزيادة بنسبة ٥% عن الأماكن المنشأة منذ ١٧ أكتوبر سنة ٩٩٧٣ حتى ١ سبتمبر سنة ٩٩٧٧، ثم أعقب ذلك صدور القانون رقم ٦ لسنة ٩٩٩٧ بتعديل بعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ١٢ (مكرر) في ٢٦/٣/٩٩٩٧ وقد وردت المادة الثالثة منه على تحديد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن بواقع النسب التي حددتها تلك المادة وحددت نسبة ثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ٩٩٧٣ حتى ١ سبتمبر ٩٩٧٧ ويسرى هذا التحديد اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشره، وتضمنت تلك المادة زيادة الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر سنة ٩٩٧٧ حتى ٠٠ يناير سنة ٩٩٩٦ بنسبة ١٠% من ذات الموعد السابق. مما مفاده أن المشرع أوضح بجلاء في كل من القانونين رقمي ١٣٦ لسنة ١١٨١، ٦ لسنة ٩٩٩٧ أن الزيادة المقررة بهما اعتد في تدرجها بتاريخ إنشاء المبنى. لما كان ذلك، وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد اعتد بالأجرة الشهرية لكان النزاع التي حددها الحكم الصادر في الدعويين رقمي ٦٦٠، ٧٧١٣ لسنة ٩٩٩٧ على هذا الأساس مضروبة في ثلاثة أمثالها باعتبار أن الثابت بالحكم المذكور أن عين النزاع أنشئت عام ٩٩٩٧ دون أن يقف على تاريخ إنشائها

تحديداً في ذلك العام وصولاً لبيان مدى خضوعها للزيادة المقررة بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ من عدمه ومن ثم تحديد الزيادة المستحقة عليها وفقاً لأحكام القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وصولاً إلى الأجرة القانونية فإنه يكون قد شابه القصور في التسبب الذي جره إلى الخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث السبب الآخر للطعن.

(طعن رقم 2494 لسنة 68 في جلسة 2010/3/17)

٩- «وحيث إن هذا النعي في محله ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه لما كانت قوانين إيجار الأماكن أرقام ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١١٨١ قد نصت كل منها على القواعد الإجرائية المتعلقة بتقدير أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامها، والقواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن في الأحكام الصادرة فيها وهذه القواعد سواء الموضوعية أو الإجرائية تختلف من قانون لآخر ويستمر العمل بأحكامها وتظل واجبة التطبيق في نطاق سريان القانون الذي أوجبه، وأنه متى كان مقدار الأجرة القانونية محل نزاع جدى بين المؤجر والمستأجر فإنه يتعين على المحكمة أن تقول كلمتها فيها باعتبارها مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء لهذا السبب لأن شرط إجابته هو ثبوت التخلف عن الوفاء بأجرة قانونية. وكان النص في المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ والمادة الأولى من اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادرة بالقرار الجمهوري رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ يدلان على أن المشرع اعتد في تقدير الزيادة الواردة بالقانون المذكور بالأجرة القانونية للعين محسوبة وفقاً للتحديد الوارد في قوانين إيجار الأماكن كل مكان بحسب القانون الذي يحكمه وفقاً لتاريخ إنشائه ولا عبء بالأجرة المكتوبة في عقد الإيجار أي كان تاريخ تحريره ولا بالقيمة المتخذة أساساً لحساب الضريبة إذا اختلفت كلتاها عن الأجرة القانونية الإلزامية بالنسبة للعقارات المنشأة قبل سريان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ الذي أباح الاتفاق على أجرة هذه الأماكن وأنه يعتد بالقيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة عند حساب زيادة الأجرة المنصوص عليها في المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ ويرجع إلى أجرة المثل إذا كانت الأجرة القانونية غير معلومة».

(طعن رقم 2658 لسنة 68 في جلسة 2010/3/28)

١٠- «وحيث إن هذا النعى شديد، ذلك أن المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن النص في المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ في شأن الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه «اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون تزداد في أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء .. يدل على أن الزيادة الدورية الثابتة في أجرة الأماكن المؤجرة لغير السكنى المشار إليها تحدد على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت إنشاء العين، وأن النص في المادة الثالثة من القانون رقم ٦/ ١٩٩٧ بتعديل بعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية والمنشور بالجريدة الرسمية بالعدد رقم ١٢ مكرر في ٢٦/ ٣/ ١٩٩٧ على أن «تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الماكين بواقع ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤، وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من أول يناير سنة ١٩٤٤ حتى نوفمبر سنة ١١٦١ وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر سنة ١١٦١ وحتى ٦ أكتوبر سنة ١٩٧٣ وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر سنة ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ ويسرى هذا التحديد اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون وتزداد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر سنة ١٩٧٧ وحتى .. يناير سنة ١٩٦٦ بنسبة ١٠% اعتباراً من ذات الموعد ثم تستحق زيادة سنوية بصفة دورية في نفس هذا الموعد من الأعوام التالية بنسبة ١٠% من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن سالفة الذكر والنص في المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ / ١٩٩٧ على أنه في تطبيق أحكام القانون ٦/ ١٩٩٧ المشار إليه يقصد بالكلمات والعبارات الآتية المعاني المبينة قرين كل منها «سابقاً» الأماكن المنشأة العين المؤجرة التي أنشأت إذ العبرة في معرفة القانون

الذى يحكم المكان المؤجر إنما هو بتاريخ إنشاء المكان ذاته إذا استجد بعد تاريخ إنشاء المبنى يدل على أن المشرع اعتد في القانون ١/ ١٩٩٧ في تحديد مقدار أجره العين المؤجرة لغير أغراض السكنى الخاضعة لأحكامه وتدرج الزيادة فيها بالأجرة القانونية الحالية وبتاريخ إنشاء العين مما لازمه أنه يتعين على المحكمة عند المنازعة جدية في عدم مطابقة الأجرة القانونية لتلك المكتوبة في عقد إيجار وفي تاريخ إنشاء العين المؤجرة أن تحسم النزاع حول ذلك باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء معروض عليها لتحديد القانون الواجب التطبيق وصولاً إلى الأجرة القانونية وأن النص في المادة الأولى من القانون رقم ١٤ / ٢٠٠١ على أنه يستبدل بنص الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية النص الآتي ثم تستحق زيادة سنوية وبصفة دورية في نفس الموعد من آخر أجره مستحقة عن الأعوام التالية بنسبة ٢% بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧، ١% بالنسبة للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر سنة ١٩٧٧ وحتى يناير سنة ١٩٩٦ وأن المقرر أنه إذا تمسك الخصم بدفاع جوهري وهو الدفاع الذى من شأنه - إن صح - قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإنه يجب على محكمة الموضوع أن تمحصه وترد عليه بأسباب سائغة وتكفى لحمله فى قضاءها وإلا كان حكمها مشوباً بالقصور المبطل.

(طعن رقم 1443 لسنة 72 ق جلسة 2013/2/24)

وإذا كانت العين المؤجرة تخضع لأحكام القانون المدنى ثم صدر قرار من وزير الإسكان بسريان الباب الأول من قانون إيجار الأماكن عليها، فإن تاريخ تدخل المشرع هو المعول عليه فى تحديد مقدار الزيادة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «إن النص فى المادة الثالثة من قانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية والمواد ١، ١١، ١٤ من لائحته التنفيذية يدل على أن المشرع استهدف من تقرير زيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى

علاج آثار تدخله بتقييد سلطة المؤجر في تحديد الأجرة فأراد رفع الغبن الذي لحق بملك العقارات بمقدار يتناسب مع هذا الغبن. والعبرة في نظر المشرع للتعرف على مقدار الزيادة هو بتاريخ إنشاء العين إذا كانت تخضع - ابتداء - لقانون إيجار الأماكن. أما إذا كانت العين تخضع لمبدأ حرية المتعاقدين في تحديد الأجرة والمدة بأن تكون العين مفروشة أو لوقوعها في قرية لا يسرى عليها قانون إيجار الأماكن ثم تدخل المشرع وأخضع العين لقانون إيجار الأماكن فيكون تاريخ تدخل المشرع هو المعول عليه في تحديد مقدار الزيادة ويؤيد هذا ما صرح به المشرع في المادة الثالثة من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ من أن مناط الزيادة أن تكون الأجرة القانونية محكومة بقانون إيجار الأماكن فحيثما وجدت أجرة قانونية محكومة بقانون إيجار الأماكن وجبت الزيادة».

(طعن رقم 3776 لسنة 69 ق جلسة 2000/12/18)

(قرب طعن رقم 82 لسنة 69 ق جلسة 2000/1/19)

(قرب طعن رقم 2009 لسنة 68 ق جلسة 1999/10/24)

٢- «إذ كان الثابت من الأوراق - وبما لا خلاف عليه بين الطرفين - أن العقار الكائن به المحل موضوع النزاع أنشئ في عام ١٩٢٥ بقرية المطيعة وسبق تأجيره إلى من يدعى (.....) بأجرة اتفاقية مقدارها ٧٠ قرشا زيدت باتفاقهما في مايو ١٩٨٥ - وهو تاريخ سابق على عقد الإيجار المؤرخ ٢٨ / ١١ / ١٩٩٢ - إلى أربعة جنيهات شهريا، وتأييد ذلك بإقرار المطعون ضده بمحاضر أعمال الخبير أمام محكمة أول درجة وإقرار الاتفاق المقدم أمام ذات المحكمة، وأنه بتاريخ ٢٦ / ١١ / ١٩٨٤ صدر قرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٢٠٥ لسنة ١٩٨٤ بمد سريان أحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على القرية الكائن بها عين النزاع، بما لازمه أن هذه العين أصبحت خاضعة لقانون إيجار الأماكن في تحديد أجرتها القانونية ويكون هذا التاريخ هو المعول عليه في تحديد مقدار الزيادة إذ يعتبر بمثابة تاريخ إنشاء لها وتكون أجرتها السارية في ذلك التاريخ - تاريخ تدخل المشرع بإخضاع العين لقانون إيجار الأماكن - هي الأجرة القانونية لها ويتعين احتساب الزيادة المقررة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ على هذا الأساس، وكان الطاعن بصفته قد استأجر

عين النزاع من المطعون ضده بعقد الإيجار المؤرخ ٢٨ / ١١ / ١٩٩٢ بأجرة شهرية مقدارها ١٧.٥٠ جنيه وتمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بأن الأجرة القانونية لهذه العين التي تحسب على أساسها الزيادة المذكورة هي ٧٠ قرش بحسبانها الأجرة التي كانت سارية منذ تاريخ إنشاء العقار سنة ١٩٣٥ حتى سنة ١٩٨٤ تاريخ خضوع القرية الكائن بها لقانون إيجار الأماكن وبعد هذا التاريخ حتى سنة ١٩٨٥ حيث زيدت إلى أربعة جنيهات شهريا، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتد في حساب الزيادة بالأجرة الاتفاقية الواردة بعقد إيجار الطاعن المشار إليه معتبرا أن تاريخ إنشاء العين المعول عليه في حسابها هو عام ١٩٣٥، ورتب على ذلك قضاءه بصحة التكليف بالوفاء وبفسخ عقد الإيجار لعدم توقى الطاعن الإخلاء بسداد الأجرة وزيادتها المطالب بها والمصروفات الفعلية حتى تاريخ إقفال باب المرافعة في الدعوى، ودون أن يواجه دفاع الطاعن سالف البيان بما يصلح ردا عليه رغم أنه دفاع جوهري من شأنه - إن صح - أن يتغير به وجه الرأى في الدعوى فإنه يكون معيبا».

(طعن رقم 2019 لسنة 72 ق جلسة 2005/1/6)

٣- إذا كانت عين النزاع لم تخضع لقوانين إيجار الأماكن إلا اعتبارا من ١٨ / ٣ / ١٩٧٨ تاريخ العمل بقرار وزير الإسكان رقم ١٠٤ لسنة ١٩٧٨ بمد سريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على القرية الكائنة بها، فإن هذا التاريخ يكون بمثابة تاريخ إنشاء لها وتكون الأجرة المبينة بالعقد هي الأجرة القانونية لها ويتعين احتساب الزيادات التي قررتها المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على هذا الأساس، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واحتسب تلك الزيادات على أساس أن العين أنشئت في سنة ١٩٦٨ وألزم الطاعنة بها ورتب على ذلك قضاءه بالإخلاء فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(طعن رقم 2330 لسنة 74 ق جلسة 2005/5/18)

٤- «إذا كان الثابت من الأوراق أنه قد صدر قرار وزير الإسكان رقم ١٠ لسنة ١٩٨٤ بخضوع القرية التي يقع بها عقار النزاع لقوانين إيجار الأماكن ليعمل به اعتبارا من ١٨ / ٧ / ١٩٨٤ فإن هذا التاريخ يكون هو تاريخ إنشاء عين النزاع وتحسب

نسب الزيادة المقررة وفقا لنص المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بواقع عشرة في المائة من قيمة الأجرة القانونية اعتبارا من ١/٤/ ١٩٩٧ ثم تستحق زيادة سنوية بصفة دورية في نفس هذا الموعد من الأعوام التالية بنسبة ١٠% من قيمة آخر أجرة قانونية، ولما كان الثابت من التكليف بالوفاء السابق على رفع الدعوى والمعلن للطاعن الأول بتاريخ ١٩/٢/ ١٩٩٨ أنه تضمن أن الأجرة القانونية تبلغ ٢٥ جنيه وأن نسبة الزيادة وفقا لأحكام القانون المشار إليه خمسة أمثال الأجرة فتبلغ الأجرة بالزيادة القانونية في ١/٤/ ١٩٩٧ مبلغ ١٢٥ جنيه في حين أنها تبلغ ٢٧.٥ جنيه وأيا كان الرأي في قيمة الأجرة القانونية لعين النزاع. ومن ثم يكون التكليف بالوفاء قد تضمن المطالبة بأجرة تزيد عن الأجرة المستحقة فيقع باطلا، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإخلاء الطاعن الأول من عين النزاع استنادا إلى هذا التكليف الباطل فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون».

(طعن رقم 252 لسنة 75 ق جلسة 2006/2/55)

(أنظر في تفاصيل كيفية احتساب الأجرة في حالة إجراء تعديلات جوهرية في المكان تجعله في حكم المنشأ حديثا بند ٨٠ وما بعده).

وواضح مما تقدم أن مجرد تغيير استعمال العين كلياً أو جزئياً إلى غير أغراض السكنى، لا يترتب عليه إعادة تقدير أجرتها طبقاً للقانون الذى حصل التغيير في ظله.

١٦- تاريخ استحقاق الأجرة الجديدة:

تسرى الأجرة الجديدة اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية لنشر القانون بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٦/٣/ ١٩٩٧. فإذا كانت الأجرة تستحق مقدما في أول كل شهر فإن الأجرة الجديدة تستحق اعتبارا من أول شهر أبريل سنة ١٩٩٧. وعلى هذا نصت المادة ١٢ من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بالقرار الجمهورى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ بقولها: «اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية ليوم ٢٦/٣/ ١٩٩٧. (أ) تحدد الأجرة القانونية بواقع: إلخ».

١٧- التحديد الجديد للأجرة لا يخل بتخصيص نصف الزيادة المنصوص عليها في المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة :

تنص المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ على أنه: «اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون، تزداد في أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ١/٩/ ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء حتى ولو أدخلت عليها تعديلات جوهرية ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده، ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم التصرف فيها لهذا الغرض. وتحدد الزيادة المشار عليها وفقاً للنسب الآتية: إلخ».

وقد رأينا أن الأجرة الجديدة يدخل في حسابها الزيادة الواردة بهذه المادة. إلا أن هذا لا يخل بتخصيص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده.

١٨- حالة تأجير جزء من المكان لغير أغراض السكنى :

إذا لم يكن المكان جميعه مؤجراً لغير أغراض السكنى فإن التحديد القانوني للأجرة المنصوص عليه بالمادة يسرى رغم ذلك على هذا المكان^(١).

وقد قضت محكمة النقض بأن :

١- «حددت المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل بعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية الأجرة القانونية التي استحققت قبل ٢٧/٣/ ١٩٩٧ المحددة في القانون الذي يحكم العين بما ورد عليها من نقص أو زيادة حتى تاريخ

(١) وهذا هو ما أخذت به محكمة النقض بالنسبة للزيادة المنصوص عليها بالمادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ (طعن رقم ١٢٣٤ لسنة ٦٦ جلسة ١١/٧/ ١٩٩٢).

العمل بالقانون المذكور وحددت خمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من أول يناير ١٩٩٤ وحتى ٤ نوفمبر ١٩٩٦، ثم تستحق زيادة سنوية بصفة دورية في نفس هذا الموعد من الأعوام التالية بنسبة ١٠% من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن آنفة الذكر، وقد تضمن قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٩٧ اللائحة التنفيذية للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ ونصت المادة ١٤ منها على «لا يستحق المالك سوى نصف ما ذكر في المادتين السابقتين من أمثال ونسب في حالة الجمع في تأجير المكان الواحد بين غرض السكنى وغير غرض السكنى».

(طعن رقم 191 لسنة 71 ق جلسة 2002/2/10)

٢- «تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع أنه استأجر عين النزاع مكتبا للبريد ومسكنا لوكيل المكتب، وطلب احتساب الزيادة المقررة بالمادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بنسبة ٥٠% عملا بالمادة ١٤ من اللائحة التنفيذية وثبت من معاينة الخبير أن الدور الأرضى مستغل مكتبا للبريد، والدور الأول العلوى مسكنا لوكيل المكتب، فاحتسب الحكم الزيادة الواردة بالمادة سالفه الذكر بنسبة ١٠٠%، ودون أن يتحقق من أن عين النزاع أجرت ابتداء لغرض السكنى وغير غرض السكنى وفقا لما ورد بالعقد أو اتفاق الطرفين فإنه يكون معيبا بالخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب».

(طعن رقم 191 لسنة 71 ق جلسة 2002/2/10)

وتكون الأجرة الجديدة للجزء المؤجر لغير أغراض السكنى بمقدار نصف الأجرة المحددة بالمادة ولو كان يقل أو يزيد على نصف المكان، وذلك قياسا على حكم المادة ٩٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨٨ فى أحوال التغيير الجزئى لاستعمال العين المؤجرة للسكنى إلى غير أغراض السكنى⁽¹⁾.

(1) تنص هذه المادة على أنه:

«فى الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى تزداد الأجرة القانونية بنسبة:

.....

وفى حالة التغيير الجزئى للاستعمال يستحق المالك نصف النسبة المشار إليها. ويشترط ألا يترتب على تغيير الاستعمال كليا أو جزئيا إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه».

وقد نصت المادة ١٤ من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بالقرار الجمهوري رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٩٧ على أن:

«لا يستحق المالك سوى نصف ما ذكر في المادتين السابقتين^(١) من أمثال ونسب في حالة الجمع في تأجير المكان الواحد بين غرض السكنى وغير غرض السكنى».

١٩- ثانياً: زيادة أجرة الأماكن المنشأة من ١٠/١ / ١٩٧٧ حتى ٠٠ يناير ١٩٩٦:

تنص المادة على أن تزداد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٠٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠% اعتباراً من ذات الموعد. وتاريخ ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ هو اليوم التالي للعمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ٠٠ يناير ١٩٩٦ هو نهاية العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ وتاريخ نشر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ المعمول به من اليوم التالي ٣١ يناير ١٩٩٦. ويستوى أن تكون هذه الأماكن قد رخص بإنشائها أو أقيمت بدون ترخيص.

وهذه الأماكن لم تحدد أجرتها بالزيادة كما حددت أجرة الأماكن السابقة عليها. وإنما اكتفى المشرع بزيادة أجرتها بنسبة ١٠% من أجرتها القانونية الحالية.

أما الأماكن المنشأة اعتباراً من ٣١ يناير ١٩٩٦ فلا تخضع لهذه الزيادة ولو كان مرخصاً بها في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١، لأنها تخضع لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، وقد نصت المادة الثانية منه على تطبيق أحكام القانون المدني في شأن تأجيرها، وبذلك يكون تحديد أجرتها خاضعاً لاتفاق الطرفين، فالمؤجر ليس مجبراً على التأجير بأجرة محددة، وإنما يتعاقد بالأجرة التي يحددها ويقبلها المستأجر كما أنها لا تخضع لحكم الامتداد القانوني.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالإخلاء لعدم سداد الأجرة معتداً في حساب مقدار الزيادة في أجرة العين محل النزاع المقررة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ بالأجرة الاتفاقية المقدمة أمام خبير الدعوى دون أن يعنى

(١) تناولت المادة (١٢) من اللائحة نسب مضاعفة الأجرة، وتناولت المادة (١٣) الزيادة الدورية بنسبة ١٠%.

ببحث دفاع الطاعنة الجوهري بشأن مدى مطابقة هذه الأجرة للأجرة القانونية وطلبها نذب خبير لبيان تاريخ إنشاء المبنى وصولاً إلى حقيقة مقدار الأجرة التي تلتزم بها عن الفترة محل النزاع ومدى صحة التكليف بالوفاء السابق على رفع الدعوى وهو دفاع جوهري قد يتغير به - إن صح - وجه الرأي في الدعوى فإنه يكون فضلاً عن خطئه في تطبيق القانون مشوباً بالقصور في التسبيب مما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم 1212 لسنة 70 ق جلسة 2012/11/14)

٢- «لما كان ذلك، وكان الطاعن قد تمسك في دفاعه بأن الأجرة القانونية لمحلى النزاع ليست هي الأجرة الواردة فى عقدى الإيجار المؤرخين ٧/ ١٢ / ١٩٨٠ و ١/ ١ / ١٩٨٥ ودلل على ذلك بمستنداته الواردة بوجه النعى فالتفت الحكم المطعون فيه عن دفاعه إيراداً ورداً وقضى بالإخلاء استناداً إلى أن الأجرة المكتوبة فى عقدى الإيجار هي الأجرة القانونية دون أن يفصل فى الخلاف حول حقيقة الأجرة القانونية ودون أن يثبت من مقدارها تمهيداً لتحديد قيمة الزيادة المقررة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وصولاً لمدى صحة التكليف بالوفاء رغم أنها مسألة أولية تدخل فى صميم المنازعة المطروحة على المحكمة مما يعيب حكمها بالخطأ فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم 3966 لسنة 81 ق جلسة 2012/11/25)

٢٠- **ثالثاً: زيادة أجرة الأماكن المنشأة من قبل أول يناير ١٩٤٤ حتى**

٠٠ يناير ١٩٩٦ زيادة دورية بنسبة ١٠ ٪:

تنص الفقرة الأخيرة من المادة على أن: «ثم تستحق زيادة سنوية بصفة دورية فى هذا الموعد نفسه من الأعوام التالية بنسبة ١٠ ٪ من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن آنفة الذكر».

ومفاد هذا النص استحقاق زيادة دورية فى الأجرة قدرها ١٠ ٪ على أجرة جميع الأماكن المنشأة من قبل أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ وهى الأماكن التى حددت أجرتها بالزيادة بالفئات التى أوردناها سلفاً، وكذلك استحقاق زيادة على أجرة الأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٠٠ يناير ١٩٩٦،

والتي زيدت أجرتها بنسبة ١٠% من الأجرة القانونية.

وتستحق الزيادة الدورية في الأجرة في ذات الموعد الذي تستحق فيه الأجرة طبقاً للتحديد الجديد بالنسبة للأماكن المنشأة من قبل أول يناير ١٩٤٤ حتى ١ سبتمبر ١٩٧٧، والذي تستحق فيه الزيادة في الأجرة بالنسبة للأماكن المنشأة من ١/١٠ / ١٩٧٧ حتى ١/١٠ / ١٩٩٦، وذلك في الأعوام التالية، فإذا كانت الأجرة الجديدة أو الزيادة في الأجرة - حسب الأحوال - تستحق في أول أبريل سنة ١٩٩٧ فإن أول زيادة دورية تستحق في أول أبريل سنة ١٩٩٨، ثم تستحق الزيادة في الأعوام التالية في ذات التاريخ.

وهذه الزيادة تستحق بصفة دورية ولا تتوقف في تاريخ معين.

وقد قضت محكمة النقض بأن :

«إذ كان الواقع في الدعوى - على نحو ما سجله الحكم المطعون فيه - أن أعيان النزاع قد أجراها المطعون ضدّهما الأول والثانية إلى الطاعنين من الباطن خالية في غضون عام ١٩٩٥ - قبل صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ - وحددت أجرة كل غرفة بمبلغ عشرين جنيها شهرياً دون تدخل من المشرع بإرادة الطرفين فتكون أجرتها الواردة بعقود إيجارها هي الأجرة القانونية، وإذ كان العقار الذي تقع به مقام قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ فإن الحكم المطعون فيه إذ احتسب الزيادة المقررة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ في ١/٤ / ١٩٩٧ على أساس ثمانية أمثال تلك الأجرة وخلص إلى صحة التكليف بالوفاء وتخلف الطاعنين عن الوفاء بالأجرة ورتب على ذلك قضاءه بالإخلاء وأداء الأجرة المتأخرة فإنه يكون قد انتهى إلى نتيجة صحيحة في القانون ولا يعيبه ما اشتملت عليه أسبابه من قرارات قانونية خاطئة من أن تغيير استعمال العين للأغراض غير السكنية يعدّ تعديلاً جوهرياً يُخضع أجرتها للقانون الذي تم في ظله إذ لمحكمة النقض أن تصححها دون نقض الحكم، ومن ثم يكون النعي عليه في هذا الشأن على غير أساس، ويضحى النعي ببطلان التكليف بالوفاء لاحتسابه الزيادة في الأجرة على أساس الأجرة الاتفاقية لا يستند إلى أساس قانوني سليم ولا على الحكم إن التفت عنه».

(طعان رقما 7181 لسنة 81ق، 3536 لسنة 82ق جلسة 2013/4/17)

١- كيفية احتساب الزيادة الدورية :

نصت الفقرة الأخيرة من المادة على أن هذه الزيادة وقدرها ١٠% تكون من (قيمة آخر أجره قانونية) لجميع الأماكن التي تخضع لها.

وبالترتيب على ذلك وعلى سبيل المثال :

١- إذا كانت العين المؤجرة منشأة في الفترة من أول يناير ١٩٤٤ حتى ٤ نوفمبر ١٩٦١، وأجرتها القانونية خمسة جنيهات شهريا تستحق أول كل شهر، فإن المادة تكون قد حددت أجرتها الجديدة بخمسة أمثال أجرتها القانونية، فتصبح أجرتها القانونية $5 \times 5 = 25$ جنيها اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر القانون، أي من أول أبريل ١٩٦٧، ثم تسرى على هذه الأجرة الجديدة الزيادة المنصوص عليها بالفقرة الأخيرة من المادة في الموعد السابق من العام التالي أي من أول أبريل ١٩٦٨، فتزاد بنسبة ١٠% فتكون قيمة الزيادة $25 \times 10\% = 2.5$ جنيها فتصبح الأجرة القانونية للعين في هذا التاريخ $25 + 2.5 = 27.5$ جنيها، وهذه الأجرة تمثل آخر أجره قانونية تحسب على أساسها نسبة الزيادة وقدرها ١٠% عن السنة التالية والتي تبدأ في أول أبريل ١٩٦٩ فتكون الزيادة المستحقة في هذا التاريخ $27.5 \times 10\% = 2.75$ جنيها، تضاف هذه الزيادة إلى الأجرة التي استحققت في أول أبريل ١٩٦٨ فتكون أجره أول أبريل ١٩٦٩ كالآتي: $27.5 + 2.75 = 30.25$ جنيها وهكذا بصفة دورية.

٢- إذا كانت العين منشأة في الفترة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ حتى ١٠ يناير ١٩٦٦ وأجرتها القانونية ٥٠ جنيها تستحق في أول كل شهر فإنها تكون قد زادت بنسبة ١٠% من أجرتها القانونية من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر القانون في ٢٦/٣/ ١٩٦٧ كما ذكرنا في موضعه فتكون الزيادة المستحقة في أول أبريل ١٩٦٧ بما يساوي $50 \times 10\% = 5$ جنيهات تضاف إلى أجرتها القانونية فتصبح ٥٠ جنيها + ٥ جنيهات = ٥٥ جنيها، ومن ثم يبدأ احتساب الزيادة الدورية في الأجرة وقدرها ١٠% التي نصت عليها الفقرة الأخيرة من المادة اعتبارا من

أول أبريل ١٩٩٨ على أساس الأجرة السابقة وقدرها ٥٥ جنيها لأنها تمثل آخر أجرة قانونية فتكون الزيادة ٥٥ جنيها $\times 10\% = 0.0$ جنيها وتكون الأجرة ٥٥ جنيها + ٥.٥ = ٦٠.٥ جنيها وهكذا بصفة دورية.

ولا تحسب الضرائب العقارية والرسوم ضمن الأجرة الواجب مضاعفتها وزيادتها وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

1- «النص في المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ - بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية والذي نشر بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٦/٣/ ١٩٩٧ - على أن «تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن بواقع: - ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ ويسرى هذا التحديد اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون ثم تستحق زيادة سنوية بصفة دورية في نفس هذا الموعد من الأعوام التالية بنسبة ١٠% من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن آنفة الذكر» وفي المادة الخامسة منه على أن «ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه»، والنص في المادة الثانية عشرة من اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه، الصادرة بقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٧ المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٦/٥/ ١٩٩٧ على أنه «اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية ليوم ٢٦/٣/ ١٩٩٧ (أ) تحدد الأجرة القانونية بواقع: ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل ١/١/ ١٩٤٤» وفي المادة الثالثة عشرة على أنه «اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية ليوم ٢٦/٣ من كل عام تستحق زيادة سنوية «بصفة دورية» بنسبة (١٠%) من قيمة آخر أجرة قانونية استحققت قبل هذا الموعد، أي بعد المضاعفة وإضافة الزيادات، وذلك بالنسبة لجميع الأماكن المذكورة في المادة السابقة. وفي المادة الخامسة عشرة على أنه «لا يدخل في الأجرة القانونية الحالية - التي تضاعف أو تزداد وفقا للمواد الثلاث السابقة - الملحقات التي تخص العين المؤجرة، كقيمة استهلاك المياه، وأجر الحارس، والضرائب العقارية والرسوم، وأعباء الترميم والصيانة، ونفقات

إصلاح المصعد غير الدورية» يدل على أن الأجرة القانونية التي يتم مضاعفتها أو زيادتها وفقا لأحكام المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المشار إليه ولائحته التنفيذية سألقة البيان لا يدخل فيها الملحقات التي تخص العين المؤجرة ومنها الضرائب العقارية والرسوم بمعنى أن يظل مقدارها كما هو ثابت على حاله قبل مضاعفة الأجرة وزيادتها دوريا بمقتضى القانون المذكور، وبصريح نص المادة ١٥ من لائحته التنفيذية».

(طعن رقم 2093 لسنة 73 ق جلسة 2005/4/27)

٢- «ملحقات الأجرة القانونية. عدم احتسابها ضمن الأجرة القانونية الواجب مضاعفتها وزيادتها وفقا لأحكام المادة ٣ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية».

(طعن رقم 5534 لسنة 75 ق - جلسة 2006/4/20)

٢١ مكرر رابعا: تخفيض الزيادة الدورية لأجرة الأماكن المنشأة من أول يناير ١٩٤٤ حتى ١٠ يناير ١٩٩٦:

صدر القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ وقضت مادته الأولى بأن: «يستبدل بنص الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبيعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، النص الآتى: «ثم تستحق زيادة سنوية وبصفة دورية فى نفس هذا الموعد من آخر أجرة مستحقة من الأعوام التالية بنسبة (٢%) بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ (١%) بالنسبة للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر سنة ١٩٧٧ وحتى ١٠ يناير سنة ١٩٩٦». وقضت مادته الثانية على أن ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتبارا من أول أبريل سنة ٢٠٠١. وقد نشر القانون بالجريدة الرسمية العدد ١٢ (تابع) فى ٢٩/٤/ ٢٠٠١ وعلى ذلك خفضت الزيادة الدورية السنوية للأجرة إلى ٢% بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٩٧ ، ١% بالنسبة للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر سنة ١٩٩٧ وحتى ١٠ يناير سنة ١٩٩٦، وذلك اعتبارا من أول شهر أبريل سنة ٢٠٠١.

٢٢- آثار عدم الوفاء بالزيادة فى الأجرة:

الزيادة فى الأجرة المنصوص عليها بالمادة تلحق بالأجرة القانونية وتأخذ حكمها،

فيترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار.

٢٣- هل يعد الكشف الرسمي الصادر من مصلحة الضرائب العقارية (العوائد) دليلاً على مقدار الأجرة؟

تجب التفرقة في هذا الشأن بين فئتين من الأماكن.

الفئة الأولى:

تشمل الأماكن التي لا تخضع في تحديد أجرتها لقرارات لجان تحديد الأجرة المنصوص عليها بالقوانين رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٦، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وهي الأماكن المنشأة منذ قبل أول يناير سنة ١١٤١ حتى قبل ٥ نوفمبر سنة ١١٦١، عدا الأماكن التي لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى ٥ نوفمبر سنة ١١٦١ وهذه الأماكن - شأن الأماكن الأخرى التي تخضع في تقدير أجرتها لتقدير اللجان - يتم حصرها حصراً عاماً كل عشر سنوات (م ٣ من القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٤٤) تمهيداً لتقدير الضريبة المستحقة عليها (الضريبة الأصلية) المنصوص عليها في المادة الأولى من القانون، لأن هذه الضريبة تفرض بنسبة من القيمة الإيجارية السنوية للعقارات (مادتان ٩، ١٢) وتقوم بهذا الحصر اللجان الإدارية المنصوص عليها بالمادة ١٣ من القانون.

وقد نصت الفقرة الأولى من المادة التاسعة من القانون - التي تنظم تقدير القيمة الإيجارية لهذه الفئة من الأماكن - على أن:

«ويراعى في تقدير القيمة الإيجارية للعقار جميع العوامل التي تؤدي إلى تحديدها وعلى وجه الخصوص الأجرة المتفق عليها إذا كان العقد خالياً من شبهة الصورية أو المجاملة».

ومعنى ذلك أن الأجرة الفعلية المتفق عليها لهذه الأماكن الثابتة بالعقد وإن كانت عنصراً هاماً من عناصر تقدير القيمة الإيجارية، وغالباً ما تتفق مع القيمة الإيجارية الواردة بدفاتر الحصر إلا أنها قد لا تتطابق معها في بعض الأحوال، كما لو رأت لجنة الحصر أن الأجرة المتفق عليها بالعقد ليست خالية من شبهة الصورية أو المجاملة أي أن لجان الحصر لا تلتزم دائماً بالقيمة الثابتة بالعقد.

ومن ثم فإن الكشف الرسمي الصادر من مصلحة الضرائب العقارية بالقيمة

الإيجارية للعين، لا يعد دليلا على الأجرة الفعلية لها، التي يحسب على أساسها تحديد الأجرة بالزيادة والزيادة فى الأجرة طبقا لأحكام القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، ولا يعدو أن يكون مجرد قرينة يترك تقديرها لمحكمة الموضوع دون التزام عليها بالأخذ به شأنه فى ذلك شأن كافة ما يقدم لقاضى الموضوع من الدلائل والمستندات فيكون له سلطة بحثها وموازنة بعضها ببعض الآخر وترجيح ما يطمئن إليها واستخلاص ما يراه متفقا مع واقع الدعوى.

وفى هذا قضت محكمة النقض الدائرة المدنية بأن:

١- «من الجائز اتخاذ عوائد الأملاك المبنية المربوطة على المكان المؤجر فى تاريخ شهر الأساس قرينة على مقدار أجرة المثل».

(طعن رقم 131 لسنة 40 ق جلسة 1976/2/25)

٢- «الأصل فى تقديرات البلدية للعوائد التى تحصل عن عقار لا يصح أن تكون أساسا لتحديد الأجرة القانونية مما مفاده أن ربط العوائد - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يصلح كمجرد قرينة قضائية متروك تقديرها لمحكمة الموضوع دون التزام عليها بالأخذ بها، ولا على الحكم إذا هو طرح ما تضمنته الصورة الشمسية للكشف الرسمى الصادر من البلدية المشار إليه بسبب النعى مهما قيل أن الأجرة المثبتة به عن شقة النزاع مطابقة للأجرة المتفق عليها فى عقد الإيجار».

(طعن رقم 339 لسنة 43 ق جلسة 1978/6/7)

٣- «تقديرات البلدية للعوائد التى تحصل على العقار لا يصح أن تكون أساسا لتحديد الأجرة القانونية إلا أن ربط العوائد يصلح كمجرد قرينة قضائية متروك تقديرها لمحكمة الموضوع دون التزام عليها بالأخذ بها، شأنها فى ذلك شأن كافة ما يقدم لقاضى الموضوع من الدلائل والمستندات فيكون له سلطة بحثها وموازنة بعضها ببعض الآخر وترجيح ما يطمئن إليها واستخلاص ما يراه متفقا مع واقع الدعوى، ولا رقابة لمحكمة النقض عليه فى ذلك متى كان استخلاصه سائغا ومستمدا من الأوراق».

(طعن رقم 682 لسنة 45 ق جلسة 1981/12/28)

٤- «الأصل في تقديرات البلدية للعوائد التي تحصل عن عقار أنه لا يصح أن تكون أساساً لتحديد الأجرة القانونية مما مفاده أن ربط العوائد - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يصلح كمجرد قرينة قضائية متروك تقديرها لمحكمة الموضوع دون إلزام عليها بالأخذ بها».

(طعن رقم 334 لسنة 47 ق جلسة 1933/4/11)

٥- «ربط العوائد. مجرد قرينة على الأجرة القانونية. خضوعها لتقدير محكمة الموضوع».

(طعن رقم 7425 لسنة 63 ق جلسة 1997/11/13)

(طعن رقم 335 لسنة 56 ق جلسة 1987/10/26)

٦- «الأماكن التي تخضع أجرتها للجان تحديد الأجرة. اعتبار الكشف الرسمية المستخرجة من دفاتر الحصر والتقدير متضمنة قيمة أجرتها قرينة على الأجرة القانونية حتى يقوم الدليل على عكس ذلك. خضوعه لرقابة محكمة الموضوع دون رقابة محكمة النقض. شرطه. إقامة قضائها على أسباب سائغة».

(طعن رقم 5575 لسنة 74 ق جلسة 2006/6/11)

(طعن رقم 81 لسنة 74 ق جلسة 2005/1/5)

(طعن رقم 3754 لسنة 63 ق جلسة 2001/3/14)

كما قضت محكمة النقض الدائرة الجنائية بأن:

«اختلاف نطاق تطبيق القانون رقم ١١١ لسنة ١١١١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاء عن نطاق تطبيق القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ في شأن خفض إيجار الأماكن الذي خلا من نص يجيز إصدار تفسيرات تشريعية لأحكامه، فمجال القانون الأول هو الإعفاء من بعض الضريبة المربوطة على الأمكنة المؤجرة والتي كان يتعين جبايتها من المؤجرين، ومجال الثاني خفض الأجرة الفعلية المقررة لها والتي يدفعها المستأجرون مقابل الانتفاع بالأعيان المؤجرة، ودفاتر الحصر هي السند الوحيد الذي يشهد بمقدار الضريبة المفروضة، أما الأجرة الفعلية التي يدفعها المستأجر

فالبينة فيها مطلقة منعاً من الاحتيال على القانون، ولا تترامح بين القانونين فى التطبيق بل إن لكل منهما مجاله الذى يستأثر به بغير تناقض ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ طرح اعتبار دفاتر الحصر المشار إليها حجة بما فيها على حقيقة الأجرة الفعلية فى خصوص تطبيق القانون رقم ١٦٨ لسنة ١١٦١ لا يكون قد خالف القانون فى شىء».

(طعن رقم 1868 لسنة 35 ق جلسة 1996/2/8)

وقد ذهبت محكمة النقض - الدائرة المدنية - فى حكم غير منشور لها صادر بتاريخ ٢٨/٤/١٩٦٦ فى الطعن رقم ٤٠ لسنة ٤٤ق إلى أن الكشف الرسمى يعد قرينة على الأجرة فى ظل الأمر العالى الخاص بعوائد الأملاك المبنية الصادر فى ١٣/٢/١٩٤٨ - السابق على القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٤٤ - وأن اطراح الحكم اعتبار دفاتر الحصر حجة بما فيها على حقيقة الأجرة الفعلية لا مخالفة فيه للقانون، ولا محل للقول بأن المادة الأولى من الأمر العالى الخاص بعوائد الأملاك المبنية الصادر فى ١٣/٢/١٩٤٨ اتخذ من قيمة الأجرة أساساً لتحديد وعاء الضريبة على العقارات المبنية خلافاً للمادة ٥ من القانون رقم ٦٦/ ١٩٤٤ التى فرضت الضريبة على أساس القيمة الإيجارية السنوية للعقارات وأنه يتعين الاعتداد بالربط الذى تم بالتطبيق للأمر العالى المشار إليه لأنه يحدد على أساس الأجرة الفعلية للعين لأن النص الفرنسى للأمر العالى سالف الذكر والذى وضع أصلاً يستعمل عبارة القيمة الإيجارية لا الأجرة ومن ثم فلا خلاف فى حقيقة الواقع بين التشريعين القديم والجديد.

(الحكم مشار إليه بمؤلف سليمان مرقس شرح قانون إيجار الأماكن حـ 1)

طبعة 1990 ص 278 هامش (129)

الفئة الثانية:

تشمل هذه الفئة الأماكن التى تخضع فى تحديد أجرتها لقرارات لجان تحديد الأجرة المنصوص عليها بالقوانين رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وهى الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١١٦١، ويدخل فيها الأماكن التى لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى ٥ نوفمبر سنة ١١٦١ وهذه الأماكن تقوم لجان التقدير

المنصوص عليها في القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٤٤ بتقدير قيمتها الإيجارية طبقا لتقدير لجان تحديد الأجرة المنصوص عليها في القوانين السابقة (م ١٥ مكررا/٣ من القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٤٤ مضافة بالقانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٧٣) فتكون الأجرة القانونية مطابقة للقيمة الإيجارية التي تقدرها لجان الحصر^(١).

وعلى ذلك يعد الكشف الرسمي المستخرج من مصلحة الضرائب العقارية (العوائد) بالقيمة الإيجارية للمكان دليلا كاملا على الأجرة القانونية حتى يقوم الدليل على عكس ذلك.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «الأماكن التي خضع تحديد أجرتها للجان تحديد أجرتها للجان تحديد الأجرة تعتبر الكشف الرسمية المستخرجة من دفاتر الحصر والتقدير فيما تتضمنه من قيمة أجرتها دليلا كاملا على قانونية الأجرة المثبتة بها حتى يقوم الدليل على عكس ذلك».

(طعن رقم 622 لسنة 47 ق - غير منشور)

(طعن رقم 3754 لسنة 63 ق جلسة 1994/3/24)

٢- «الأماكن التي تخضع أجرتها للجان تحديد الأجرة. اعتبار الكشف الرسمية المستخرجة من دفاتر الحصر والتقدير متضمنة قيمة أجرتها قرينة على الأجرة القانونية حتى يقوم الدليل على عكس ذلك».

(طعان رقما 6096، 4354 لسنة 62 ق جلسة 1999/12/2)

وسيلة إثبات الأجرة القانونية:

٢٤- (أ) - إثبات الأجرة في العقود المبرمة قبل العمل بالقانون رقم ١٢١

لسنة ١٩٧٧:

يخضع إثبات الأجرة القانونية في عقود الإيجار المبرمة قبل العمل بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ لأحكام القانون المدنى الملغى، وأحكام ذلك القانون تقضى

(١) المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٧٣.

بأن: «عقد الإيجار الحاصل بغير كتابة لا يجوز إثباته إلا بإقرار المدعى عليه به أو بامتناعه عن اليمين، إذا لم يبدأ فى تنفيذ العقد المذكور. وأما إذا ابتدئ فى التنفيذ ولم يوجد سند مخالصة بالأجرة، فتقدر الأجرة بمعرفة أهل الخبرة وتعين المدة بحسب عرف البلد» (م ٢٦٣ / ٦٦٦ مدنى سابق).

ومعنى ذلك أنه إذا لم يكن بدئ فى تنفيذ عقد الإيجار - وهذه حالة نادرة - فلا يجوز إثباته إلا بالكتابة أو الإقرار أو اليمين أيا كانت قيمته، ويسرى ذلك على إثبات الأجرة. أما إذا كان قد بدئ فى تنفيذ العقد، فإن العقد ذاته يكون ثابتاً، فإذا اختلف حول مقدار الأجرة، استطاع المستأجر تقديم سند أية مخالصة بالأجرة فيثبت بها مقدار الأجرة. فإذا لم يوجد سند مخالصة بالأجرة فتقدر الأجرة بمعرفة أهل الخبرة، وهى تقدر عادة بأجر المثل.

وقد نصت الفقرة الأخيرة من البند (سادساً) من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون على أن: «ويرجع لأجرة المثل إذا كانت الأجرة القانونية غير معلومة». وقد رأينا فى البند السابق أن الكشف الرسمى الصادر من العوائد يعد قرينة على الأجرة الفعلية للعين.

١٥- (ب) - إثبات الأجرة فى العقود المبرمة فى ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧:

يحكم إثبات الأجرة فى عقود الإيجار المبرمة فى ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ حكم المادة الخامسة من ذلك القانون وهى تنص على أنه: «إذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها جاز إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية المشار إليها فيما تقدم بجميع طرق الإثبات مهما كانت قيمة النزاع».

وعلى ذلك إذا لم يوجد عقد إيجار مكتوب متضمناً أجرة العين، جاز إثبات الأجرة بكافة طرق الإثبات بما فيها البيئة والقرائن مهما كانت قيمتها.

وفى هذا قضت محكمة النقض الدائرة الجنائية بأن:

«نص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ - فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والذى يعتبر الأصل الجامع المنظم لعقد الإيجار إلى

جانب نصوص القانون المدني - في المادة الخامسة منه على أنه: «إذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها جاز إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية المشار إليها فيما تقدم بجميع طرق الإثبات مهما كانت قيمة النزاع». كما نصت الفقرة الثانية من المادة الخامسة مكررا (٥) من القانون المذكور والتي أضيفت بمقتضى القانون رقم ١٦٨ لسنة ١١٦١ على أن «المقصود بالأجرة الحالية في أحكام هذه المادة الأجرة التي كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيتها سابقة أقل». والبين من هذين النصين في صريح لفظهما وواضح دلالتهما أن الشارع عامل الأجرة معاملة الواقعة المادية من حيث أحل للمستأجر إثباتها بطرق الإثبات كافة بما فيها البينة والقرائن وذلك تيسيرا عليه، كي يضرب على كل محاولة لاستغلاله وهذا المعنى واضح بالقدر نفسه من المقابلة في صياغة المادة الخامسة المذكورة بين الأجرة التي يدفعها المستأجر وبين الأجرة الواردة في عقد الإيجار وليس من شك في أنه يجوز الإثبات بالبينة فيما كان يجب إثباته بالكتابة إذا وجد نص يقضى بذلك كما هو مفهوم المادة ٥٠٠ من القانون المدني».

(طعن رقم 1868 لسنة 35 ق جلسة 1966/2/8)

وقد رأينا أن الفقرة الأخيرة من البند (سادسا) من اللائحة التنفيذية للقانون نصت على أنه: «ويرجع لأجرة المثل إذا كانت الأجرة القانونية غير معلومة»، وهو ما لا يجافى نص المادة الخامسة سالفة الذكر لأن الإثبات يمكن أن يرد على أجرة المثل.

٢٦- (ج) - إثبات أجرة الأماكن التي تخضع في تقدير أجرتها لقرارات

لجان تحديد الأجرة:

تثبت أجرة الأماكن التي تخضع في تقدير أجرتها لقرارات لجان تحديد الأجرة المنصوص عليها في القوانين رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بصورة رسمية من القرار الصادر من اللجنة بتحديد أجرتها وشهادة تفيد نهائية هذا القرار، أو صورة رسمية من الحكم النهائي الصادر في الطعن المرفوع عن قرار اللجنة.

كما ذكرنا في البند السابق أن الكشف الرسمي الصادر من مصلحة الأموال المقررة يعد دليلا على الأجرة القانونية للعين، مالم يثبت العكس بدليل آخر.

٢٧- المادة الرابعة من القانون :

«تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، التى يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، ولا تسرى أحكامه على الأماكن المذكورة التى يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها»^(١).

(١) وقد قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ الثانى من يناير سنة ٢٠١١ فى القضية رقم ١٤١ لسنة ٢١ قضائية «دستورية» المرفوعة بطلب الحكم بعدم دستورية ما تضمنه نص المادة الرابعة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ من سريان أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى يحكمها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ والقاضى برفض الدعوى. وننشر الحكم فيما يلى.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد، الثانى من يناير سنة ٢٠١١م، الموافق السابع والعشرين من المحرم سنة ١٤٣٢ هـ.

برئاسة السيد المستشار/ فاروق أحمد سلطان..... **رئيس المحكمة**
وعضوية السادة المستشارين/ ماهر البحيرى وعدلى محمود منصور ومحمد عبد القادر عبد الله وعلى عوض محمد صالح وأنور رشاد العاصى ومحمد عبد العزيز الشناوى

نواب رئيس المحكمة
وحضور السيد المستشار/ حاتم حمد بجاتو **رئيس هيئة المفوضين**
وحضور السيد / ناصر إمام محمد حسن..... **أمين السر**

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ١٤١ لسنة ٢١ قضائية «دستورية».

المقامة من

- السيد/ مدحت فوزى عبد العزيز.

ضد

١- السيد/ رئيس الجمهورية.

٢- السيد/ رئيس مجلس الوزراء.

٣- السيد/ وزير العدل.

٤- السيد/ رئيس مجلس الشعب.

٥- السيد/ رزق أحمد عبده.

الإجراءات

بتاريخ الثانى من أغسطس سنة ١٩٩٩، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبا الحكم بعدم دستورية نص المادتين (٣، ٤) من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ فيما جرى به نصهما من تقرير زيادة دورية على الأماكن الخاضعة للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٨١.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم مع التصريح بمذكرات خلال عشرة أيام، قدمت خلالها هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم: أولاً: بعدم قبول الدعوى فيما يتعلق بالمادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٩٧، وثانياً: برفض الدعوى فيما يتعلق بالمادة الرابعة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧.

الحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع - حسبما يتبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أنه بموجب عقد إيجار مؤرخ ٧/١/ ١٩٩٤ استأجر المدعى من المدعى عليه الخامس حانوتا بناحية نهطاي زفتى غربية، لقاء أجره شهرية مقدارها سبعون جنيهاً، وبصدور القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ متضمناً تقرير زيادة دورية على أجره الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، امتنع المدعى عن سداد الزيادة المقررة رغم تكليفه بذلك، فأقام المدعى عليه ضده الدعوى رقم ١٢١ لسنة ١٩٩٩ مساكن كلى، أمام محكمة طنطا الابتدائية، بطلب طرده من المحل المؤجر له. وأثناء نظر الدعوى دفع المدعى بجلسة ٦/٥/ ١٩٩٩ بعدم دستورية نص المادتين (٣، ٤) من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧. وإذ قدرت المحكمة جدية هذا الدفع وصرحت له بإقامة الدعوى الدستورية فقد أقام الدعوى الماثلة.

- = وحيث إن المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية تنص - قبل تعديلها بالقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ - على أن «تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن بواقع :
- ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤.
 - وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١٩٦١.
 - وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣.
 - وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧.
- ويسرى هذا التحديد اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون. وتزداد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٠٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠% اعتباراً من ذات الموعد .
- ثم تستحق زيادة سنوية، بصفة دورية، في نفس الموعد من الأعوام التالية بنسبة ١٠% من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن سالفة الذكر».
- وتنص المادة الرابعة من القانون المذكور على أن «تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، التي يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه والقانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، ولا تسرى أحكامه على الأماكن المذكورة التي يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها».
- وحيث إنه فيما يتعلق بالطعن على المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ السالف ذكرها، فقد سبق لهذه المحكمة أن حسمت المسألة الدستورية المثارة بشأنها، وذلك بحكميها الصادر أولهما بجلسة ١١/٥/٢٢٢٣ في القضية رقم ١٤ لسنة ٢١ قضائية «دستورية»، المنشور في الجريدة الرسمية بالعدد ٢٢ (تابع) بتاريخ ٢٩/٥/٢٢٢٣، الذي قضى برفض الدعوى المقامة طعناً على الفقرة الأخيرة من هذه المادة . والصادر ثانيهما بجلسة ٦/٧/٢٢٢٣ في القضية رقم ١٨ لسنة ٢١ قضائية «دستورية»، والمنشور في الجريدة الرسمية بالعدد ٠٠ (مكرر) بتاريخ ٢٦/٧/٢٢٢٣، الذي قضى برفض الدعوى المقامة طعناً=

= على باقى فقرات المادة ذاتها. لما كان ذلك، وكان مقتضى نص المادتين (٤٨ و ٤٩) من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩، أن يكون لقضاء هذه المحكمة فى الدعاوى الدستورية حجية مطلقة فى مواجهة كافة، وبالنسبة إلى الدولة بسلطاتها المختلفة، باعتباره قولاً فصلاً فى المسألة المقتضى فيها، وهى حجية تحول بذاتها دون المجادلة فيه، أو إعادة طرحه عليها من جديد، فإن الدعوى فى هذا الشق منها تكون غير مقبولة.

وحيث إن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن شرط المصلحة الشخصية المباشرة يقيد تدخلها فى الخصومة الدستورية، فلا تفصل فى غير المسائل الدستورية التى يؤثر الحكم فيها على النزاع الموضوعى. لما كان ذلك، وكان المدعى يهدف من دعواه الدستورية إخراج الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بالقانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨١ المشار إليه من نطاق تطبيق القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، باعتبار أن أجرة هذه الأماكن يتم تحديدها بالاتفاق بين طرفى العقد، وذلك حتى يتسنى له دفع مطالبة المدعى عليه الخامس له بزيادة الأجرة وفقاً لحكم المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، والتى يثور حولها النزاع فى الدعوى الموضوعية. ومن ثم فإن نطاق الدعوى الماثلة فى شقها الثانى يتحدد بما تضمنه نص المادة الرابعة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ السالف ذكرها من سريان أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى يحكمها القانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨١، دون باقى أحكام النص المذكور.

وينعى المدعى على النص المطعون عليه، محدداً نطاقاً على النحو المتقدم، إخلاله بمبدأ التضامن الاجتماعى، بتغليب مصلحة المؤجر على مصلحة المستأجر، بإفادة الأول من الزيادة المقررة على الأجرة القانونية رغم كونها محددة باتفاق الطرفين أصلاً، بما يودى إلى تصادم المصالح وإهدار إرادة المتعاقدين، وهو ما يناقض مبدأ سلطان الإرادة ويهدم حرية الاختيار ويخل بالحرية الشخصية، الأمر الذى يغدو معه النص المذكور مخالفاً للمواد (٧، ٤١، ٧٧) من الدستور.

وحيث إن هذا النعى فى جملته مردود أولاً بأن القانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨١ وإن خول - بخلاف قوانين إيجار الأماكن السابقة عليه - كلا من المؤجر والمستأجر تحديد أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى بالاتفاق بينهما دون تدخل بقواعد أمرة فى هذا الشأن، إلا أنه فيما خلا هذا البند ظل العقد محكوماً بقواعد أمرة قيدت حرية المؤجر فى جوانب كثيرة أخصها حقه فى إعادة تحديد الأجرة بعد انتهاء المدة المتفق عليها أو إنهاء العقد وإخلاء المستأجر لأى سبب عدا الأسباب المحددة حصراً بالقانون.

ومردود ثانياً بأن المشرع لم يهدف بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ مجرد زيادة أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه على النحو الوارد بالمادة الثالثة منه، وإنما جاء هذا الحكم بالتبعية لما قرره =

٢٨- سريان أحكام المادة الثالثة على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى :

تنص المادة على سريان أحكام القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى ومن ثم فإن مادته الثالثة تسرى بالتالى على الأماكن المذكورة. وكانت

= بالمادتين الأولى والثانية من الامتداد القانونى لعقود إيجار هذه الأماكن إلى زوج وأقارب المستأجر الأولى حتى الدرجة الثانية، ضمانا لاستمرار مورد رزقهم ومصدر عيشهم، وتأكيذا على تواصل أنشطة هذه الأماكن التجارية والصناعية والمهنية والحرفية، مما يوفر استثمارا أفضل للأموال المرصودة عليها، ويحفظ المردود الاقتصادى العائد منها. ومن ثم فقد راعى المشرع فى الوقت ذاته، عدم الإضرار بالمؤجرين، وذلك بتقرير زيادة الأجرة القانونية للأماكن المشار إليها على النحو السالف بيانه، بهدف تحقيق التوازن فى العلاقة الإيجارية، والمساواة بين طرفيها، حتى تقوم هذه العلاقة على أساس من التضامن الاجتماعى الذى يؤدى إلى وحدة الجماعة وتماسكها وتداخل مصالحها لا تصادمها. ومردود ثالثا بأن التشريعات الاستثنائية فى مجال الإيجار طابعها التأقيت مهما استنطال أمدها، وأنها لا تمثل حلا دائما ونهائيا للمشكلات المترتبة على أزمة الإسكان، بل يتعين دوما على المشرع مراجعتها من أجل تحقيق التكافؤ بين أطراف العلاقة الإيجارية. ومردود رابعا بأنه وإن كانت حرية التعاقد هى قاعدة أساسية يقتضيتها الدستور، صونا للحرية الشخصية التى تمتد حمايتها إلى إرادة الاختيار وسلطة اتخاذ القرار فى شأن إتمام أى تعاقد، إلا أن إيراد المشرع لقاعدة أمرة تنال من حرية المتعاقدين يجد مشروعيته الدستورية إذا وجدت مصلحة مشروعة تبرر إيراد مثل هذه القاعدة الأمرة، وهو ما توفر فى النص المطعون عليه حين قرر خضوع الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى يحكمها القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ لأحكام القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بما تضمنه من امتداد قانونى لعقد الإيجار، قابله بزيادة دورية فى الأجرة القانونية لهذه الأماكن تختلف باختلاف تاريخ إنشاء المبنى، وذلك تحقيقا للتوازن بين مصالح كل من طرفى العقد حسبما سلف البيان.

متى كان ما تقدم، فإن النص محل الطعن المائل لا يخالف أحكام المواد (٧، ٤١، ٧٧) من الدستور أو أى حكم آخر من أحكامه.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى، وبمصادرة الكفالة، وألزمت المدعى المصروفات ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماه.

المادة - كما وردت بمشروع الحكومة وأقرته اللجنة المشتركة - تنص على أن تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى إلا أن النص عدل حال مناقشة القانون بمجلس الشعب إلى وضعه الحالى.

والنص على سريان أحكام القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى غير دقيق، لأن بعض أحكام القانون فقط هى التى تسرى على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى جميعها - كما رأينا من قبل وهى الأحكام الواردة بالمادة الثالثة الخاصة بتحديد الأجرة القانونية وزيادتها. أما أحكام المادتين الأولى والثانية من القانون فلا تسريان إلا على الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، فلا تسرى إذن على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى إذا كانت لا تدخل فى الأنشطة سالفة الذكر، فلا تسرى مثلاً على الأماكن المؤجرة للأفراد لاستعمالها مدارس أو نوادى.

٢٩- سريان أحكام القانون على الأماكن الخاضعة للقانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١١٨١ وقوانين إيجار الأماكن السابقة عليهما :

نصت المادة على سريان أحكام القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما. وأهم قوانين إيجار الأماكن التى تشير إليها المادة القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ والقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢، والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩^(١) ويلاحظ أن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نص فى مادته التاسعة على أن يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار

(١) راجع فى النطاق الجغرافى لهذه القوانين (بند ١).

الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦١ لسنة ١١٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات، والقانون رقم ٦٦ لسنة ١١٦٢ بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم ٧ لسنة ١١٥٥ فى شأن تخفيض إيجار الأماكن والقانون رقم ٥٢ لسنة ١١٦١ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها. كما ورد مثل هذا النص بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١١٦١ بالنسبة للتشريعات السابقة عليه (م ٧٧). فالتشريعات المتقدمة تحكم تحديد الأجرة كل فى نطاقها، ويرد عليها التحديد والزيادة المنصوص عليهما فى القانون رقم ٦ لسنة ١١١٧.

غير أن أحكام القانون الأخير لا تسرى على الأماكن التى يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١١١٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد البقاء فيها، باعتبار هذه الأماكن لا تخضع لحكم الامتداد القانونى للإيجار أو التحديد القانونى للأجرة.

... المادة الخامسة :

«ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١١٧٧ المشار إليه».

٣- تاريخ نشر القانون بالجريدة الرسمية والعمل به :

صدر القانون بتاريخ ٢٦/٣/ ١١١٧ ونشر بالجريدة الرسمية فى ذات التاريخ العدد ١٢ (مكرر). وعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره أى من ٢٧/٣/ ١١١٧ عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فقد عمل بها اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١١٧٧ فى ٩/١/ ١١١٧، وذلك رغبة من الشارع فى تلافى آثار الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٢٢/٢/ ١١١٧ فى القضية رقم ٤٤ لسنة ١٧ قضائية «دستورية» الذى أشرنا إليه فيما سلف باعتبار أن لهذا الحكم أثرا رجعيا يمتد إلى تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١١٧٧، وحتى لا تتأثر أوضاع

مستأجرى الأماكن المؤجرة لممارسة نشاط تجارى أو حرفى وورثتهم منذ العمل بالقانون المذكور.

وفى هذا جاء بتقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب: «وقد تضمنت المادة الأولى من مشروع القانون فى فقرتها الأولى تعديلا للفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، يسرى بأثر رجعى اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وفقا لما نصت عليه المادة الخامسة من المشروع وذلك مراعاة للبعد الاجتماعى والحفاظ على استقرار الأوضاع الاقتصادية ... إلخ».

وبالرغم من تحديد بدء العمل بالقانون على النحو السالف، نصت المادة الثالثة من القانون على سريان التحديد القانونى للأجرة والزيادة فيها (بالنسبة للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٠٠ يناير ١٩٩٦) اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون. وعلى ذلك يعتبر هذا النص استثناء صريحا من نص المادة الخامسة.

٣٢- دستورية اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ عدا المادة (١٧) منها:

الأصل أن السلطة التنفيذية لا تتولى التشريع، وإنما يقوم اختصاصها على أساس أعمال القوانين وإحكام تنفيذها، غير أنه استثناء من هذا الأصل وتحقيقا لتعاون السلطات وتساندها، فقد عهد الدستور إليها فى حالات محددة أعمالا تدخل فى نطاق الأعمال التشريعية، ومن ذلك إصدار اللوائح التنفيذية لتنفيذ القوانين^(١) فقد نصت المادة ١٤٤ من الدستور (المعطل الآن) على أن: «يصدر رئيس الجمهورية اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين، بما ليس فيه تعديل أو تعطيل أو إعفاء من تنفيذها، وله أن يفوض غيره فى إصدارها، ويجوز أن يعين القانون من يصدر القرارات اللازمة لتنفيذه».

ويتضح من هذا النص أن إصدار هذه اللوائح هو أساسا من اختصاص رئيس

(١) المحكمة الدستورية العليا جلسة ١٧/٥/ ١٩٨٦ القضية رقم ٥ لسنة ٥٠ ق «دستورية» - جلسة

١/٦/ ١٩٨٧ القضية رقم ٩ لسنة ٨ قضائية «دستورية».

الجمهورية، الذى له تفويض غيره فى إصدارها. والتفويض قد يكون لرئيس الوزراء أو للوزير المختص أو لرئيس إحدى الهيئات العامة الخ، وقد يتولى القانون نفسه تحديد المختص بإصدار اللوائح التنفيذية، وعلى ذلك إذا صدرت اللائحة التنفيذية من غير هؤلاء كانت اللائحة غير دستورية.

ويرجع تفويض السلطة التنفيذية فى إصدار هذه اللوائح إلى أن المجلس التشريعى لا يهتم - عادة وهو يسن القوانين بتنظيم تفصيلاتها وبيان جزئياتها، وإنما يكتفى بإيراد القواعد العامة والمبادئ، تاركاً أمر التفصيلات للسلطة التنفيذية لتتولى تنظيمها وتكميل القانون فى هذه الناحية بواسطة لوائح تنفيذية تصدرها لهذا الغرض.

وعلة إسناد هذه المهمة للسلطة التنفيذية ترجع إلى أنها الهيئة المنوط بها تنفيذ القوانين، وتعتبر أقدر من السلطة التشريعية على تنظيم المسائل التفصيلية والجزئيات التى لا يمكن معرفة الكثير منها إلا عند تنفيذ القانون، ويضاف إلى ذلك سبب آخر مؤداه تخفيف العبء عن السلطة التشريعية للتفرغ للمبادئ والقواعد تاركة ما عداها لسلطة التنفيذ، ومن الحكمة أن تقتصر القوانين على إيراد القواعد دون الخوض فى التفصيلات التى تكون عرضة للتغيير المستمر⁽¹⁾.

وللائحة التنفيذية نطاق يجب ألا تتعدها، ونطاقها يشمل كل ما يعد لازماً لتنفيذ القانون، فاللائحة تفصل ما أجمله القانون، وتضع الإجراءات اللازمة لتنفيذه، إذا لم يضع القانون إلا القواعد الموضوعية.

واللائحة بصفة عامة تسهل على السلطات العامة مهمة تنفيذ القوانين فى الدولة. واللائحة إذ تضع التفصيلات لأحكام القانون، لا يجوز أن يمتد نطاقها إلى حيث تتعارض أحكامها مع القانون الصادرة هى لتنفيذه.

فلا يجوز لها عن طريق تفصيل بعض الأحكام المجملية فى القانون أن تعتمد إلى تحويل مضمونها وإضافة أحكام موضوعية جديدة ذلك أن إضافة أحكام

(1) الدكتور محمد كامل ليله القانون الدستورى سنة ١١٧١ ص ٤٢٢ - الدكتور أحمد سلامة

المدخل لدراسة القانون - الكتاب الأول سنة ١١٤٤ ص ١١١ وما بعدها.

موضوعية جديدة إلى القانون لا يكون إلا بقانون مثله^(١). فإذا عمدت السلطة التنفيذية وهي تضع اللائحة إلى مثل ذلك، أضحت اللائحة مخالفة للدستور أى غير دستورية.

ولم يعين القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المنوط به إصدار لائحته التنفيذية، ومن ثم لم يستعمل الشارع الرخصة المخولة له بالمادة ١٤٤ من الدستور بتعيين من يصدر القرارات اللازمة لتنفيذ القانون.

وعلى ذلك فإنه طبقاً لنص المادة سالفة الذكر يضحى رئيس الجمهورية صاحب الحق فى إصدار هذه اللائحة، طالما لم يفوض أحدا غيره فى إصدارها. ولا يعترض على ذلك بأن أحكام هذه اللائحة تتضمن تعديلاً لبعض أحكام قوانين الإيجارات رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧، ٦٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦١، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١١٨١.

وقد نصت المادة (١٨) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ على أن لوزير العدل والداخلية إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه، ونصت المادة (٨) من القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ على أن يصدر وزير الإسكان والمرافق القرارات اللازمة لتنفيذه، كما ورد مثل هذا النص فى القانونين رقمى ٥٢ لسنة ١٩٦١ (م ٤٨)، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (م ٨٧)، كما أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ فوض فى بعض نصوصه الوزير المختص بالإسكان فى إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه.

ذلك أن ما تقدم لا يخل بأن القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ له وصف القانون، ويتحدد الاختصاص بإصدار لائحته التنفيذية وفقاً لحكم المادة ١٤٤ من الدستور، ومما يساند هذا النظر أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ رغم أنه عبارة عن تعديل لبعض أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فقد نص فى بعض مواده - كما ذكرنا سلفاً - على تفويض الوزير المختص بالإسكان فى إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه، مما يفصح عن أن المشرع رأى أن ما نصت عليه المادة ٨٧ من القانون

(١) الدكتور يحيى الجمل النظام الدستوري فى جمهورية مصر العربية ١٩٤٤ ص ٢١١ - الدكتور كامل ليله ص ٤٢٢.

رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من تفويض وزير الإسكان والتعمير فى إصدار اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ القانون لا يمتد إلى القرارات اللازمة لتنفيذ القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ باعتبار أن له وصف القانون.

ولما كانت أحكام اللائحة التنفيذية جاءت إما ماردة لبعض نصوص القانون أو مفصلة للأحكام التى أجملها القانون، كما أنها لم تخرج عن الأحكام الواردة بالقانون، كما صدرت من المختص بإصدارها، فإنها تضحى دستورية غير أنه يستثنى من ذلك نص المادة (١٧) منها الواردة بالبواب الرابع الخاص بـ «حكم وقتى بتعديل الأوضاع» فهو نص غير دستورى.

فهذه المادة تنص على أن:

«على كل من المؤجرين والمستأجرين تعديل أوضاعهم وفقا لجميع الأحكام المنصوص عليها فى هذه اللائحة، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ العمل بها»^(١).

فهذا النص يقضى بمنح المؤجرين والمستأجرين الخاضعين لأحكام القانون رقم

٦ لسنة ١٩٩٧ مهلة قدرها ستون يوما تبدأ من تاريخ العمل باللائحة التنفيذية بتاريخ ١٧/٧/١٩٩٧، يقومون فيها بتوفيق أوضاعهم طبقا للأحكام الواردة باللائحة.

ومقتضى هذا النص أنه لا يجوز للمؤجرين والمستأجرين سلوك إجراءات التقاضى بشأن أى حكم من الأحكام المنصوص عليها فى هذه اللائحة إلا بعد انقضاء المهلة سالفة الذكر، وإلا كانت دعواهم غير مقبولة لرفعها قبل الأوان.

ولما كان البين من نصوص اللائحة التنفيذية للقانون - كما عرضناها فى موضعها من الكتاب - أن هذه اللائحة قد رددت نصوص بعض مواد القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، كما أنها فصلت ما أجمله القانون، ولم تضيف اللائحة ثمة قواعد إجرائية يتوقف عليها تنفيذ أحكام القانون، لعدم الحاجة إلى مثل هذه القواعد الإجرائية فى تنفيذه، فضلا عن أن القانون لم يعلق تنفيذ أحكامه على صدور ثمة

(١) وقد نصت المادة ١٨ من اللائحة على أن: «تنشر هذه اللائحة فى الجريدة الرسمية، ويعمل بها من اليوم التالى لتاريخ نشرها».

نصوص بقواعد إجرائية. وكانت المادة ١٧ من اللائحة التنفيذية قد أعطت المؤجرين والمستأجرين مهلة قدرها ستون يوما تبدأ من تاريخ العمل باللائحة في ١٧/٧/ ١٩٩٧ لتوفيق أوضاعهم طبقاً لأحكامها التي جاءت مجرد مرددة أو مفصلة لأحكام القانون، دون النص على قواعد إجرائية يتوقف عليها تنفيذ أحكام القانون، فإنها تكون قد عطلت نص الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون - التي تنظم استمرار عقد الإيجار بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين والتي تنص على سريان حكمها اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشر القانون (٢٦/٣/ ١٩٩٧).

وحكم الفقرة الثانية من المادة الثالثة من القانون التي تقضى بسريان تحديد الأجرة المنصوص عليه في الفقرة الأولى منها اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر القانون.

وحكم الفقرة الثالثة من المادة المذكورة التي تقضى بأن تزداد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٠٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠% اعتباراً من ذات الموعد.

وحكم المادة الخامسة من القانون التي تقضى بأن يعمل بالفقرة الأولى من المادة الأولى منه - التي تنظم استمرار عقد إيجار العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى عند موت المستأجر - اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى ٩/٩/ ١٩٧٧، وهو ما رددته المادة الرابعة من اللائحة الواردة بالباب الثانى - الفصل الأول الخاص بـ «الاستمرار بأثر رجعى طبقاً للفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدلة بالفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧» من أنه يعمل بأحكام هذا الفصل اعتباراً من ٩/٩/ ١٩٧٧.

وحكم المادة الخامسة من القانون أيضاً الذى يقضى بأن يعمل بباقى أحكام القانون من اليوم التالى لتاريخ نشره.

وإذ عطلت المادة ١٧ من اللائحة الأحكام الواردة فى القانون سالفة الذكر، فإنها تكون قد خالفت حكم المادة ١٤٤ من الدستور التي تنص على أن يصدر

رئيس الجمهورية اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين، بما ليس فيه تعديل أو تعطيل أو إعفاء من تنفيذها الخ. الأمر الذى يصم هذه المادة بعيب عدم الدستورية. وعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة مما لا يتعلق بالنظام العام. وبالتالي لا يجوز للمحكمة التى تنظر الدعوى أن تمتنع عن تطبيق نص المادة (١٧) سالفه الذكر.

وقد نظم القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون المحكمة الدستورية العليا طريقين للتمسك بعدم دستورية النص هما:

الطريق الأول: وقف المحكمة أو الهيئة ذات الاختصاص القضائى للدعوى وإحالة الأوراق إلى المحكمة الدستورية العليا.

إذا تراءى لإحدى المحاكم أو الهيئات ذات الاختصاص القضائى، أثناء نظر إحدى الدعاوى عدم دستورية نص فى قانون أو لائحة لازم للفصل فى النزاع، أوقفت الدعوى وأحالت الأوراق بغير رسوم إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل فى المسألة الدستورية (م ٢٩/أ).

الطريق الثانى: الدفع من الخصم بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة:

إذا دفع أحد الخصوم أثناء نظر دعوى أمام إحدى المحاكم أو الهيئات ذات الاختصاص القضائى بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة ورأت المحكمة أو الهيئة أن الدفع جدى أجلت نظر الدعوى وحددت لمن آثار الدفع ميعادا على التزامه من تعديل، وهى أمور من شأنها بطبيعتها أن تجعل المستأجر متى تخلف عن أداء الأجرة وزيادتها فى مواعيدها لمدة معقولة ألا يعتبر مسوفا هذا أمر على المحاكم اعتباره احتراماً لما يقتضيه العقل - بصرف النظر عن بطلان النصوص».

(طعن رقم 2331 لسنة 71 ق جلسة 2002/6/10)



(ج)

تخفيض الزيادة الدورية للأجرة**وقدرها ١٠٪ الواردة بالقانون رقم ٦****لسنة ١٩٩٧ بمقتضى القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١**

بتاريخ ٢٩ مارس سنة ٢٠٠١ صدر القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ (وبتعديل القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية)، ونشر بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٩/٣/٢٠٠١ بالعدد ١٣ (تابع).

وقد نصت مادته الأولى على أن:

يستبدل بنص الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، النص الآتي:

«ثم تستحق زيادة سنوية وبصفة دورية في نفس هذا الموعد من آخر أجرة مستحقة من الأعوام التالية بنسبة:

(٢٪) بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧.

(١٪) بالنسبة للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر سنة ١٩٧٧ وحتى ٠٠ يناير

سنة ١٩٩٦».

ويتضح من المادة الأولى سالفه الذكر أنها قضت بتخفيض نسبة الزيادة الدورية السنوية لأجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، والمشار إليها ببند (٢٦)، وهى الزيادة الدورية للأجرة وقدرها ١٠٪ من قيمة آخر أجرة قانونية لكافة الأماكن المنشأة من قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ وحتى ٠٠ يناير سنة ١٩٩٦.

وهذا التخفيض يسرى ابتداء من أول أبريل سنة ٢٠٠١ (م ٢ من القانون). أى يطبق ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أبريل سنة ٢٠٠١، فليس لهذا القانون أثر رجعى.

ومن ثم تظل الزيادة المقررة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وقدرها ١٠% سارية منذ بدء فرضها اعتباراً من الأجرة المستحقة عن شهر أبريل سنة ١٩٩٨ حتى ٣١ مارس سنة ٢٠٠١ أى لمدة ثلاث سنوات.

ولا يقدح فى هذا أن يتم الوفاء بأجرة هذه الفترة فى تاريخ لاحق للعمل بالقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١، لأن العبرة بتاريخ استحقاق الأجرة وليس بتاريخ الوفاء بها.

أما الزيادة المخفضة المنصوص عليها فى المادة الأولى من القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١، فتسرى ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أبريل سنة ٢٠٠١ وتظل مستمرة بصفة دورية سنوية ولا تقف عن تاريخ محدد^(١).

أما عن نسبة الزيادة الواردة بالمادة الأولى من القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١، فقد فرقت المادة فى نسبة زيادة الأجرة بين فئتين من الأماكن غير السكنية على النحو التالى.

الفئة الأولى:

الأماكن المنشأة منذ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧، فتكون نسبة الزيادة السنوية الدورية للأجرة (٢%) من آخر أجرة مستحقة، أى أن الزيادة خفضت من نسبة (١٠%) إلى نسبة (٢%).

(١) وقد حدا الشارع إلى إصدار القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١، شكوى الكثير من مستأجرى الأماكن غير السكنية من ارتفاع نسبة الزيادة الدورية السنوية للأجرة وقدرها عشرة فى المائة من قيمة آخر أجرة قانونية للمكان المقررة بالفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٧٧، خاصة وأن هذه الزيادة لا تقف عند تاريخ معين، وبذلك تؤدى إلى مضاعفة الأجرة مرات كثيرة إذا طالت مدة شغل المستأجر للمكان، فضلاً عن أن ضالة دخول بعض مستأجرى هذه الأماكن من أصحاب المهن والحرف البسيطة لا تتناسب وعظم هذه الزيادة، مما يجعلهم عرضة للإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة من أماكن هى مصدر رزقهم، الأمر الذى استوجب تدخل الشارع لإعادة التوازن فى العلاقة الإيجارية فى الأماكن غير السكنية بين طرفيها بتخفيض قيمة الزيادة الدورية السنوية سالفة الذكر، ويكفى لدفع الغبن عن المؤجر ما تقاضاه من زيادة فى السنوات الثلاث السابقة على العمل بالقانون.

الفئة الثانية:

الأماكن المنشأة منذ ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ حتى ٠٠ يناير ١٩٩٦، فتكون نسبة الزيادة السنوية الدورية للأجرة (١٠%) من آخر أجرة مستحقة، أى أن الزيادة خفضت من نسبة (١٠%) إلى نسبة (١%).

وبالترتيب على ما تقدم إذا كانت العين المؤجرة منشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ على سبيل المثال، وطالب المؤجر بالقيمة الإيجارية المستحقة عنها فى المدة من أول يناير سنة ٢٠٠٠ حتى أول يونية سنة ٢٠٠١. فإن الزيادة الدورية السنوية فى الأجرة تحسب بمقدار (١٠%) من قيمة آخر أجرة قانونية وذلك عن المدة من أول يناير سنة ٢٠٠٠ حتى ٣١ مارس سنة ٢٠٠١، بينما تحسب الزيادة الدورية السنوية فى الأجرة عن الفترة من أول أبريل سنة ٢٠٠١ حتى نهاية يونية سنة ٢٠٠١ بنسبة (٢%) من قيمة آخر أجرة مستحقة.

وإذا افترضنا فى المثال السابق أن العين المؤجرة قد أنشئت فى أول يناير سنة ١٩٨٠. فإن الزيادة السنوية الدورية فى الأجرة تحسب بواقع نسبة (١٠%) من قيمة آخر أجرة قانونية عن الفترة من أول يناير سنة ٢٠٠٠ حتى ٣١ مارس سنة ٢٠٠١، وبواقع نسبة (١٠%) من قيمة آخر أجرة مستحقة عن الفترة من أول أبريل ٢٠٠١ حتى نهاية يونية سنة ٢٠٠١.

أحكام المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨٨ قبل إلغائها

بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء

٣٣- مقابل الترميم والصيانة الدورية والعامة للمباني وما بها من مصاعد:

أوردنا فى الجزء الأول بند (١٨٨) أن المادة ١٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أدخلت ضمن عناصر تقدير الأجرة نسبة ٣% من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة. غير أن المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨٨ لم تنص على نسبة معينة كمقابل لهذه الأعباء ضمن عناصر تقدير الأجرة. ولذلك أورد القانون الجديد نص المادة ٩ الذى تكفل فيه بوضع تنظيم لتوزيع الأعباء المذكورة، إلا أن هذا التنظيم لم يأت قاصرا

على المباني التي يرخص في إقامتها أو يبدأ في إنشائها من تاريخ العمل بالقانون وإنما جاء أيضا شاملا لكافة المباني المنشأة قبل صدوره، وسنتناول أحكام النص المذكور فيما يلي:

٣٤- المقصود بالترميم والصيانة الدورية والعامة:

اعتبرت المادة ٢٥ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ الأعمال المنصوص عليها في البنود من ١-٩ من المادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أعمال الصيانة العامة- وكانت المادة الأخيرة تعتبرها من أعمال الترميم والصيانة - وقد أضافت إليها إضاءة مدخل المبنى والسلالم وإصلاح وصيانة المصاعد^(١) وأعمال الإصلاحات الخاصة بمدخل المبنى وصناديق البريد (راجع الجزء الأول بند ١٨٢)، كما بيّنت المادة ٢٦ من اللائحة المقصود بأعمال الصيانة الدورية وهي:

١) إصلاح درج السلم المكسور أو المتآكلة، وكسورة الأرضية في السلالم والمداخل.

٢) أعمال البياض والدهانات لواجهات المبنى والشبابيك من الخارج، وكذلك الأعمال التي تتطلبها إعادة الحال إلى ما كانت عليه في الأجزاء التي تناولها الترميم والصيانة.

٣) استبدال الزجاج المكسور للسلم والمناور والمداخل.

٤) نزع الآبار والبيارات ومصارف المياه.

ويلاحظ أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ ألغى التفرقة بين أعمال الإصلاح المعتادة وأعمال الصيانة المعتادة وبين أعمال الإصلاح غير المعتادة وأعمال الصيانة غير المعتادة، ذلك أن نسبة ٧% من قيمة الأرض والمباني التي جعلتها المادة الأولى حدا أقصى للأجرة السنوية للمبنى تمثل العائد الاستثماري للمالك عن أمواله التي أنفقها في البناء ولم تضاف المادة - كما سلف - نسبة لمقابل

(١) ذلك أن المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ أضافت أعباء صيانة المصاعد إلى أعباء ترميم وصيانة المباني وكان يحكم صيانة المصاعد القانون ٧٨ لسنة ١٩٤٤.

الإصلاحات والصيانة المعتادة، كما أن المادة ٩ ألغت المادة ٦١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي كانت تعطي المالك الحق في زيادة الأجرة بنسبة ٢٠% من قيمة الترميمات والإصلاحات غير المعتادة، وأصبحت بذلك جميع أعمال الإصلاح والصيانة المشار إليها ابتداء من تاريخ العمل بالقانون الجديد موزعة بين المالك وشاغلي المبنى^(١).

٣٥- تحديد الملزم بأعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة:

١- المباني المنشأة حتى ٩/٩ / ١٩٧٧ وتشتمل على وحدات غير سكنية:

تقدم أن المادة ٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ خصصت نصف الزيادة في الأجرة المفروضة على مستأجرى الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى لأعمال الترميم والصيانة ومن ثم فإن تكاليف هذه الأعمال تغطي من الحصيلة المذكورة، ولو اشتمل المبنى على وحدات سكنية. فإذا لم تف هذه الحصيلة بالتكاليف وزع الباقي منها بين المالك وشاغلي المبنى على الوجه المبين بالمادة والذي سيلى شرحه في رقم (٣).

(١) أما ما عدا ذلك من أعمال، والتي يقصد بها تحسين الأجزاء المشتركة للمبنى أو زيادة الانتفاع بها، كإقامة مصعد مثلا فتكون بالاتفاق بين المالك والشاغلين فلا يجبر المستأجر على إجراء هذه الأعمال.

وقد قضت محكمة النقض بصدد القانون رقم 52 لسنة 1969 بأن:

(أ) - «الإجراءات المشار إليها بالمادة ٣٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ واردة في الباب الثاني الخاص بالمنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وتواجه حالة المنشآت التي تتذرر بالانقضاء وكذلك تلك التي وإن كانت لا تتذرر به ولا تعرض الأرواح والأموال للخطر إلا أنها تحتاج إلى ترميم وصيانة للحفاظ على حالتها جيدة ومنع تفاقم تدهورها، فتخرج عن نطاق أعمال التحسين التي تتم باتفاق بين المؤجر والمستأجر والتي من شأنها زيادة الانتفاع بالعين المؤجرة لقاء مقابل يضاف إلى القيمة الإيجارية».

(ب) - «إخلال المؤجر بالتزامه بإجراء التحسينات التي تعهد بإجرائها مقابل زيادة الأجرة لا يجيز للمستأجر التحلل من التزامه طالما كان الاتفاق جديا، وإنما يكون له مطالبة المؤجر قضائيا بتنفيذ ما التزم به حتى إذا تبين استحالة التنفيذ العيني جاز له طلب التخفيض الخ».

(طعن رقم 278 لسنة 45 ق - جلسة 1978/11/29)

والمقصود بشاغلي المبنى كل من يشغل المبنى بأى صفة كانت. ولو لم يكن شاغلا له بصفته مستأجرا، فلفظ «الشاغلين» أوسع مدلولاً من لفظ «المستأجرين»، فإذا كان المالك شاغلا لوحدة في العقار فإنه يتحمل نصيباً في الأعباء عن هذه الوحدة كأى شاغل آخر بصرف النظر عن النصيب الذى يتحمله بصفته مالكا للعقار.

٢- المباني المنشأة أو التى تنشأ بعد ٩/٩ / ١٩٧٧ وتشتمل على وحدات غير سكنية :

يسرى على هذه المباني ما يسرى على المباني التى تشتمل على وحدات سكنية فقط، فيكون توزيع الأعباء بواقع الثلث على شاغلي المبنى والثلثين على الملاك، لأنه لم يتقرر على مستأجرى الأماكن غير السكنية بهذه المباني زيادة فى الأجرة، كما هو الحال فى المباني المنشأة حتى ٩/٩ / ١٩٧٧.

٣- المباني التى تشتمل على وحدات سكنية فقط :

(أ) بالنسبة للمباني المنشأة حتى ٢٢/٣ / ١٩٥٥ تكون الأعباء بواقع الثلث على الملاك والثلثين على شاغلي المبنى. والعبرة بتاريخ تمام الإنشاء، وليس بتاريخ بدئه. وقد روعى فى التوزيع بالنسبة لهذه الفئة من الأماكن أنها تعرضت لتخفيضات عديدة حتى وصل التخفيض فيها أحيانا إلى نسبة ٥٠%.

(ب) بالنسبة للمباني المنشأة بعد ٢٢/٣ / ١٩٥٥ وحتى ٩/٩ / ١٩٧٧، تكون الأعباء مناصفة بين الملاك وشاغلي المبنى.

(ج) بالنسبة للمباني المنشأة أو التى تنشأ بعد ٩/٩ / ١٩٧٩ تكون الأعباء بواقع الثلث على شاغلي المبنى والثلثين على الملاك.

وقد روعى فى هذه الفئة ما تمتع به الملاك من إعفاء ضريبي كامل فضلا عن ارتفاع أجرتها.

٣٦- التزام الملاك بأعباء الترميم والصيانة خلال السنوات العشر

المنصوص عليها فى المادة ٥٥١ مدنى :

نصت الفقرة الثالثة من المادة ٩ على أن تكون أعباء الترميم والصيانة على عاتق الملاك وذلك خلال السنوات العشر المنصوص عليها فى المادة ٥٥١ مدنى.

والمادة ٥٥١ مدنى سائلة الذكر تنص على أن:

«يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلى أو جزئى فيما شيده من مبان أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئاً عن عيب فى الأرض ذاتها أو كان رب العمل قد أجاز إقامة المنشآت المعيبة مالم يكن المتعاقدان فى هذه الحالة قد أرادا أن تبقى هذه المنشآت مدة أقل من عشر سنوات.

ويشمل الضمان المنصوص عليه فى المادة السابقة ما يوجد فى المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته. وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل. ولا تسرى هذه المادة على ما يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين من الباطن».

فالمادة جعلت المهندس المعماري والمقاول مسئولين بالتضامن قبل المالك عما يحدث من أضرار بالمبنى خلال المدة المذكورة ومن ثم فإنه يكون للمالك حق الرجوع عليهما بالتعويض، فلا يكون هناك ثمة مبرر لتوزيع أعباء الترميم والصيانة بين المالك وشاغلي العقار.

وإن كانت لا توجد علاقة مباشرة بين مستأجرى العين وبين المهندس والمقاول، إلا أنه يجوز للمستأجرين بصفتهم دائنين للمالك مطالبتهما بالضمان عن طريق الدعوى غير المباشرة.

وإذا كان المالك هو الذى أقام البناء ولم يعهد به إلى مقاول، فإن مدة الضمان تبدأ من تاريخ إنهاء جميع الأعمال اللازمة لإقامة المبنى وإعداده صالحاً للاستعمال (م ٢٢ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦ لسنة ١١٨١).

والضمان المشار إليه يشمل ما يوجد بالمبنى من مصاعد، لأن المصعد وهو يرتفع ويهبط يعتبر فى حكم الثابت فى مكانه لأنه لا يتعدى دائرة محدودة فى

تحركه ومن ثم يعد من المنشآت، وذلك بعكس العقار بالتخصيص الذى لا يعتبر من المنشآت الثابتة إذ هو فى طبيعته منقول غير ثابت^(١).

ولا شك أن حكم القانون فى هذا الشأن جاء صائباً، لأن تحميل شاغلى المبنى بجزء من أعباء الترميم والصيانة فى المدة المشار إليها قد يدفع بعض الملاك إلى عدم العناية بالبناء والتشطيب على أساس أن الشاغلين سيسهمون بجزء من أعباء إصلاحه وصيانته.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«إذ كان الحكم الصادر من محكمة النقض بتاريخ (....) فى الطعن رقمى (....) المرفوعين عن الحكم الصادر من محكمة الاستئناف بتاريخ (....) قد عرض للمسألة القانونية المتعلقة بتحديد وتوزيع أعباء ونفقات الترميم والصيانة بين المالك والمستأجرين والتزامهم بالحكم النهائى الصادر من القضاء المستعجل فى الاستئناف رقمى (....،) مستأنف مستعجل الجيزة وخلص إلى أن حكم القضاء المستعجل حكم وقتى لا يقيد محكمة الموضوع فى تقدير التكاليف والأعباء التى تقدر وفقاً للأحكام المنصوص عليها فى المادتين ٣٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١، ومن ثم يكون الحكم الناقض قد قطع بوجوب توزيع أعباء الترميم والصيانة الدورية ومنها مصروفات إزالة مخلفات الصرف الصحى بين المطعون ضده - المالك - وبين الطاعنين - المستأجرين لبعض وحداته - وفقاً للنسب المحددة بالمادة التاسعة من القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ بحسب تاريخ إنشاء المبنى مع تمتعهم بالإعفاء كلية منها خلال العشر سنوات التالية لإنشاء العقار وتحميلها للمالك، ويتعين على محكمة الإحالة أن تتبع الحكم الناقض فى هذه المسألة القانونية التى فصلت فيها محكمة النقض، وإذ استند الحكم المطعون فيه فى تقدير مصروفات إزالة مخلفات الصرف الصحى لعقار التداعى وإلزام الطاعنين وباقى المستأجرين بها إلى ما انتهى إليه تقرير الخبير المنتدب أمام

(١) الأستاذ مصطفى هرجه التزامات المؤجر والمستأجر فى ضوء قانونى المساكن ٤٩ لسنة

١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١١٨١ فى مجال القضاء المستعجل طبعة ١٩٨٢ ص ٢٥.

محكمة الاستئناف والذي قدرها وفقاً للأحكام المقررة في شأن استهلاك المياه دون الأحكام المنصوص عليها في المادة التاسعة من القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ سألقة الذكر، فإنه يكون قد خالف حجية الحكم الناقض مما يعيبه بالخطأ في تطبيق القانون، وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث دفاع الطاعنين بشأن وجوب التقيد بأحكامها وإعفائهم منها كلية خلال العشر سنوات التالية لإنشاء العقار لوقوع فترة المطالبة في الدعوى الماثلة خلالها، مما يعيبه».

(طعن رقم 956 لسنة 71 ق جلسة 2003/6/5)

٣٧- صيانة المصاعد الكهربائية :

يقصد بالمصعد الكهربائي الأداة المعدة لنقل الأشخاص أو البضائع بين مستويين أو أكثر في اتجاه رأسى بواسطة صاعدة تعمل بأجهزة كهربائية (م ١ من القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٤٤). وينظم المصاعد الكهربائية وكيفية صيانتها القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٤٤ في شأن المصاعد الكهربائية. والذي ألغى فيما بعد القانون ١٩٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء إلا أن المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ نصت صراحة في فقرتها الأخيرة على إلغاء المادة ١٣ من القانون المذكور والتي كانت تخول مالك العقار أن يطلب إلى محكمة الأمور المستعجلة المختصة أن توزع بينه وبين المستأجرين ما تحمله من نفقات إصلاح المصعد غير الدورية التي لا تتناسب مع ما يغله استئاداً إلى أن المادة ٩ قد وزعت أعباء هذه الصيانة بين الملاك والشاغلين للعقار ونظمت أحكام الالتجاء إلى القضاء المستعجل. كما أوردت اللائحة التنفيذية للقانون الجديد بعض الأحكام الخاصة بصيانة هذه المصاعد. وفيما عدا ما ورد بالقانون واللائحة التنفيذية من أحكام ظل العمل سارياً بالأحكام المنصوص عليها في القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٤٤ ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٢٤١ لسنة ١٩٥٥.

٣٨- كيفية توزيع أعباء الترميم والصيانة :

لم تبين المادة الضوابط التي يتم على أساسها توزيع أعباء الترميم والصيانة بين شاغلي المبنى. وقد أثار أحد أعضاء مجلس الشعب هذا الأمر حال مناقشة

المادة^(١)، فأجاب السيد وزير التعمير ووزير الدولة للإسكان واستصلاح الأراضي بأنه سيضع هذه الضوابط في اللائحة التنفيذية، وأنه سيتم الاسترشاد برأى السيد العضو بالنسبة للتوزيع، فإما أن يكون حسب عدد الوحدات وإما حسب القيمة الإيجارية.

غير أن اللائحة التنفيذية اقتصرت على النص في المادة ٢٤ منها على أنه في حالة عدم الاتفاق بين المالك والمستأجرين على الإنفاق من الحصيلة المشار إليها في المادة ٧ من القانون أو عدم كفاية هذه الحصيلة، تتبع الإجراءات المنصوص عليها في المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١، والفصل الثاني من الباب الثاني من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولائحته التنفيذية.

وطالما لم يصدر قرار وزارى ينظم كيفية توزيع هذه الأعباء بين الشاغلين، فقد رأينا توزيعها بينهم بحسب القيمة الإيجارية للوحدة التى يشغلها كل منهم.

وعلى ذلك إذا لم يتم الاتفاق بين المالك والشاغلين أو الشاغلين فيما بينهم على توزيع تكاليف الترميم والصيانة، جاز لأيهما اللجوء إلى قاضى الأمور المستعجلة لتوزيع هذه التكاليف بين المالك وبين الشاغلين أو توزيع نصيب الشاغلين عليهم وتحديد نصيب كل شاغل. ويقوم قاضى الأمور المستعجلة بهذا التوزيع طبقاً للنسب المحددة بالمادة التاسعة. ولا يجوز الاتفاق على تحميل المستأجر نسبة تزيد على النسبة المنصوص عليها في المادة ٩ مقابل نصيبه فى التكاليف، لأن هذه النسبة تعد حداً أقصى لما يجوز للمستأجر تحمله، وتتعلق بالنظام العام، أما بالنسبة للمالك فإنه يجوز له تحمل نسبة تزيد على النسبة التى حددها له النص.

وقد نصت المادة ٢٣ من اللائحة التنفيذية، على أن يكون الاتفاق بين المالك والشاغلين على أعمال الصيانة المطلوب إجراؤها كتابة. ومناطق ذلك بداهة ألا يكون

(١) إذ قرر السيد العضو عدلى عبد الشهيد أن التوزيع الوارد بالبنود (أ، ب، ج) يحتاج إلى ضابط لذلك فإننى أرى أن نضع ضابطاً يحدد الأعباء بين السكان حتى يمكن توزيع التكاليف عليهم، ولو جعلنا المعيار فى ذلك هو عدد الغرف فى كل وحدة سكنية لكان أيسر وأدق أو حسب القيمة الإيجارية، لذلك فإننى أقترح أن يضاف إلى هذا النص الفقرة الآتية: «على أن يوزع وفقاً لعدد الغرف فى كل وحدة سكنية أو حسب القيمة الإيجارية».

هناك خلاف بين المالك والشاغلين على هذه الأعمال. أما إذا لم يتفقوا على تحديد هذه الأعمال فإنه يتعين سلوك الإجراءات المنصوص عليها في الفصل الثاني من الباب الثاني من القانون رقم ٤١ لسنة ١٩٧٧ ولائحته التنفيذية.

٣٩- سريان قواعد توزيع أعباء الترميم والصيانة على المساكن من المستوى الفاخر:

يسرى التوزيع المنصوص عليه بالمادة بالنسبة لأعباء الترميم والصيانة على المساكن من المستوى الفاخر. ذلك أن المشرع لم يستثن هذه المساكن من قواعد توزيع الأعباء المذكورة كما استثنى من قواعد تحديد الأجرة ومن وجوب تخصيص ثلثي مجموع مساحة وحدات المبنى للتأجير لأغراض السكنى قبل القضاء بعدم دستورية هذا الحكم.

٤٠- عدم سريان قواعد توزيع أعباء الترميم والصيانة على الأماكن التي تحتاج إلى ترميم وصيانة بسبب أضرار الحرب:

نصت المادة ٢٦^(١) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن: «لا تسرى أحكام المادة ٩ من هذا القانون على الأماكن التي تحتاج إلى ترميم وصيانة بسبب أضرار الحرب، ويستمر العمل بالقواعد والنظم المطبقة حالياً في شأن ترميمها وصيانتها». ولم تكن هذه المادة واردة في مشروع القانون المقدم من الحكومة وإنما أضافتها إلى المشروع اللجنة المشتركة بمجلس الشعب. وقد قصد منها ألا تخضع لحكم المادة التاسعة الأماكن التي تحتاج إلى ترميم أو صيانة بسبب أضرار الحرب ذلك أن الدولة تتولى صرف تعويضات لأصحاب هذه المباني. فليس من العدالة أن يتحمل الملاك والشاغلون هذه الأعباء لأنها قد تفوق مقدرتهم المالية بكثير، وعلى ذلك تظل هذه الأماكن خاضعة للقواعد والنظم المعمول بها في هذا الشأن.

٤١- مقابل الإدارة:

الظاهر من نص المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أنه اقتصر على توزيع أعباء الترميم والصيانة، ولم يعرض لمقابل الإدارة إلا بالنسبة لأجر حارس

(١) واردة في سادسا: في شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية.

المبنى دون صورته الأخرى مثل مقابل نور السلم والمدخل والحد الأدنى لأجر عامل المصعد، إذ نصت الفقرة السادسة من المادة على أنه: «ومع عدم الإخلال بعلاقة العمل بين المالك وحارس المبنى، يوزع الحد الأدنى المقرر قانوناً لأجر الحارس وفقاً للبنود أ، ب، ج من هذه المادة».

إلا أن اللائحة التنفيذية للقانون نصت في المادة ٢٥ منها على اعتبار إضاءة مدخل المبنى والسلالم من أعمال الصيانة، وبالتالي فإن مقابل هذه الإضاءة يوزع بين المالك والشاغليين طبقاً للنسب المنصوص عليها بالمادة التاسعة.

أما بالنسبة للحد الأدنى لأجر عامل المصعد، فإننا نرى أنه يأخذ حكم أعمال الصيانة ويوزع بين المالك والشاغليين على النحو المنصوص عليه بالمادة التاسعة على أن يستثنى من ذلك شاغلو الدورين الأول والأرضي.

ويسرى ذلك على التيار الكهربائي اللازم لتشغيل المصعد، ذلك أن الاستفادة من مناقشات مجلس الشعب لنص المادة التاسعة، أن هذه المادة تتناول المبنى بصورته الشاملة من إنارة ومرافق عامة^(١).

أما بالنسبة لمقابل الإدارة الخاص بالمباني التي تخضع في تقدير أجرتها لأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فقد نظمته اللائحة التنفيذية للقانون في المادة ١١ التي نصت على أنه لا تدخل في تحديد أجره هذه المباني قيمة استهلاك التيار الكهربائي اللازم لإنارة السلم أو لتشغيل المصعد أو المصاعد أو أجر العاملين القائمين على تشغيلها ويلتزم ملاك هذه المباني بتركيب عداد مستقل لكل من إنارة السلم وتشغيل المصعد وتوزيع قيمة استهلاك التيار الكهربائي التي يسجلها العداد على شاغلي وحدات المبنى بنسبة عدد حجرات كل وحدة إلى عدد حجرات المبنى جميعه وتحسب الصالة حجرة واحدة على أنه بالنسبة إلى قيمة استهلاك التيار الكهربائي اللازم لتشغيل المصعد أو الحد الأدنى لأجر العاملين القائمين على تشغيلها فيقتصر توزيعها على الأدوار التي يقف بها المصعد عدا الدور الأول والأرضي.

ويوزع مقابل الإدارة خلال السنوات العشر المنصوص عليها في المادة ٥٥١ مدني بذات النسب المذكورة، إذ لا شأن لضمان المهندس المعماري والمقاول

(١) مضبطة مجلس الشعب الجلسة ٧٣ في ٢٤/٦/١٩٨١ ص ٢٢.

المنصوص عليه في هذه المادة بمقابل الإدارة، وقد أفصحت المادة ٩ عن هذا المعنى عندما نصت في فقرتها الثالثة على أن تكون أعباء الترميم والصيانة على عاتق المالك خلال العشر السنوات المنصوص عليها في المادة ٥٥ مدنى، ثم نصت على توزيع أجر حارس المبنى في الفقرة السادسة منها حتى لا ينعطف الحكم الأول على أجر الحارس.

٤٢- عدم الإخلال بعلاقة العمل بين المالك وحارس المبنى :

وإن كانت المادة ٩ وزعت الحد الأدنى المقرر قانوناً لأجر حارس المبنى بين المالك وشاغلي المبنى وهو ما يسرى على عقود الإيجار القائمة في تاريخ العمل بالقانون، أو التي تبرم بعده، إلا أن ذلك لا يخل بعلاقة العمل القائمة بين المالك وحارس المبنى بما ترتبه من حقوق وواجبات لكل منهما قبل الآخر. فالمالك عليه تحصيل نصيب الشاغلين في أجر الحارس وإضافة نصيبه فيه وتسليم الأجر كاملاً إلى الحارس، وإذا كان متفقاً على أجر يزيد على الحد الأدنى^(١) التزم المالك بأداء ما يزيد على هذا الحد الأدنى إلى الحارس. كما يظل الحارس ملزماً بأداء الاشتراكات المستحقة عنه إلى الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية، وإذا فصل المالك الحارس فصلاً تعسفياً كان ملزماً قبله بالتعويض.

(١) الحد الأدنى لأجرة العامل ٢٥ جنيهاً في الشهر إذا كانت سنه ثمانى عشرة سنة، فإذا كانت سنه تقل عن ذلك جاز أن يقل هذا الأجر ١٥٠ قرشاً عن كل سنة بحيث لا يقل أجره بأى حال من الأحوال عن تسعة عشر جنيهاً (م ١ قانون ١٩٩ لسنة ١١٨٨) ويستحق العامل إعانة غلاء معيشة طبقاً للقانون رقم ٤٠ لسنة ١٩٥٥ كالاتى:

١٠% من الأجر للعامل الأعزب.

١٥% من الأجر للعامل المتزوج.

١٥.٥% من الأجر للعامل الذى يعول ولداً أو أكثر وتعامل الأرملة التى تعول أولاداً معاملة العامل الذى يعول ولداً أو أكثر (م ١). ولا يسرى حكم هذه الإعانة على العامل الذى يتقاضى أجراً مقداره خمسون جنيهاً في الشهر. ويلاحظ أن المجلس القومى للأجور المشكل بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٨٣ لسنة ٢٢٢٢ تنفيذاً للفقرة الأولى من المادة ٢٤ من قانون العمل الجديد رقم ١٢ لسنة ٢٢٢٢ لما يوضع الحد الأدنى للأجور بعد.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- النص في المادة التاسعة من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨١ على أن «تكون أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمباني وما بها من مصاعد على الوجه التالي: ١- ٢- أو توزع أعباء الترميم والصيانة بحسب الأحوال كما يلي: (أ) بالنسبة للمباني المنشأة حتى 22 مارس سنة 1965 تكون بواقع الثلث على الملاك والثلثين على شاغلي المبنى. (ب) بالنسبة للمباني المنشأة بعد 22 مارس 1965 وحتى 9 سبتمبر سنة 1977 تكون مناصفة بين الملاك وشاغلي المبنى. (ج) بالنسبة للمباني المنشأة أو التي تنشأ بعد 9 سبتمبر سنة 1977 تكون بواقع الثلثين على الملاك والثلث على شاغلي المبنى، ومع عدم الإخلال بعلاقة العمل بين المالك وحارس المبنى يوزع الحد الأدنى المقرر قانوناً لأجر الحارس وفقاً للبنود أ، ب، ج من هذه المادة»، مفاده أنه ابتداءً من تاريخ نفاذ أحكام القانون رقم 136 لسنة 1981 يوزع الحد الأدنى المقرر قانوناً لأجر حارس المبنى بين مالك العقار وبين شاغليه طبقاً للنسب المحددة في المادة المذكورة بحسب تاريخ إنشاء المبنى.

٢- إذا كان البين من الأوراق أن المطعون ضده ضمن إنذاره المؤرخ ٢١/٥/١٩٩٦ السابق على رفع الدعوى الماثلة تكليف كل من الطاعنين بالوفاء بمبلغ ١٢.٥٠٠ جنيه قيمة الفرق المستحق في ذمة كل منهما بين أجره الحارس - الذي سدده - وبين أجر الحارسين المعينين عن المدة من ١/٤/١٩٩٥ حتى ٢١/١/١٩٩٦ بواقع مبلغ مقداره ١٥.٥٠٠ جنيه شهرياً بعد تقسيم أجر الحارسين المذكورين على شاغلي وحدات العقار البالغ عددها ٢١ وحدة، دون أن يقوم بتوزيع هذه الأجرة وفقاً لنص المادة التاسعة سالفه الذكر، بخصم نصيبه فيها، ثم إعادة توزيع الباقي على شاغلي العقار، ومن ثم فإن التكاليف المشار إليه، يكون قد وقع باطلاً وحابط الأثر لتضمنه مبالغ تزيد على ما هو مستحق فعلاً في ذمة كل من الطاعنين، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، وقضى بإخلاء العينين محلاً للنزاع استناداً على هذا التكاليف، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون».

(طعن رقم 2270 لسنة 67 ق جلسة 1999/5/12)

٤٣- هل تعتبر نفقات الترميم والصيانة وأجر الحارس فى حكم الأجرة؟

تعتبر مصروفات الإصلاحات والصيانة التى تدخل فى تقدير القيمة الإيجارية للأماكن التى تخضع فى تقدير أجرتها لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (م ١٤/ب) فى حكم الأجرة ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج التى تترتب على عدم الوفاء بالأجرة.

وعلى هذا نصت الفقرة الأخيرة من المادة ١٤ من القانون المذكور على أن: «ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة.

كما تعتبر الزيادة المترتبة على إتمام أعمال الترميم والصيانة، التى تتم طبقاً لحكم المادة ٦١ من القانون المذكور (والتي ألغى العمل بها منذ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١) فى حكم الأجرة. وقد نصت الفقرة الأخيرة من هذه المادة على أنه: «ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار» غير أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ لم يتضمن نصاً على اعتبار نفقات الترميم والصيانة وأجر الحارس فى حكم الأجرة وأنه يترتب على عدم الوفاء بها ما يترتب على عدم الوفاء بالأجرة من آثار.

ومع هذا ذهب الفقه إلى اعتبار نفقات الترميم والصيانة وأجر الحارس فى حكم الأجرة أى بمثابة جزء من الأجرة القانونية وإن كان القانون لم ينص على اعتبارها كذلك كما نص فى المادة ٨ بالنسبة إلى النسب المقررة فى المادة ٧ وذلك لأن كل ما يلتزم المستأجر بأدائه يعتبر بمثابة أجرة ولو بدون أى نص خاص^(١)، وبالتالي يجوز للمالك رفع دعوى الإخلاء على المستأجر عند عدم الوفاء بهذه النفقات.

إلا أن محكمة النقض لم تأخذ برأى الفقه - فيما عدا أجر الحارس - وذهبت إلى أن عدم الوفاء بتكاليف أعباء الترميم والصيانة الدورية والعمامة المنصوص

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٣.

عليها بالمادة التاسعة من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨٨، لا يترتب عليه ما يترتب على عدم الوفاء بالأجرة من آثار.

(راجع الأحكام الصادرة فى الطعن رقم 2270 لسنة 67 المنشور سلفا والطعون رقم 200 لسنة 53 فى جلسة 1989/5/31، طعن رقم 6106 لسنة 61 فى جلسة 1992/6/17، طعن رقم 6966 لسنة 61 فى جلسة 1992/9/9 - منشور بالجزء الثالث - شرح المادة 31 من القانون رقم 49 لسنة 1977، والمادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 وراجع طعن رقم 7270 لسنة 67 فى جلسة 1999/5/12 المنشور سلفا بند 42)

غير أن الوضع بالنسبة لأجر حارس العقار قد تغير بعد العمل بقانون البناء رقم ٩٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩، إذ نصت المادة ١٦٨ من اللائحة التنفيذية على أنه مع عدم الإخلال بحقوق المالك على العقار تختص الجمعية العمومية للاتحاد (اتحاد الشاغلين) باتخاذ جميع القرارات التى تحقق أهداف الاتحاد ولها على الأخص ما يلى فإذا كان جميع أعضاء الجمعية العمومية ملاكاً لوحدات العقار يضاف لما تقدم الاختصاصات التالية للجمعية العمومية:

١- تعيين حارس أو أكثر وغيره من العاملين بالعقار وعزلهم وتحديد أجورهم الخ»^(١) ومفاد ذلك أنه لا اختصاص للجمعية العمومية للاتحاد فى تعيين حارس

(١) تنص المادة (١١) من قانون البناء الوارد بالفصل الأول «تنظيم اتحاد الشاغلين» على أن: «تسرى أحكام هذا الفصل على المباني والمنشآت فى وحدات الإدارة المحلية والمجمعات العمرانية الجديدة والمباني التى يصدر بتحديد قرار من الوزير المختص، ولا تسرى أحكام هذا الفصل على المباني التالية:

- المباني المستغلة إدارياً بالكامل لجهات حكومية.
- المنشآت الخاضعة لأحكام القانون رقم (١) لسنة ١٩٧٢ فى شأن المنشآت الفندقية والسياحية.

- المساكن المملوكة لشخص اعتبارى والمخصصة بأكملها لسكنى العاملين بها.
- المساكن التى تشغل بتصاريج إشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة.
- العقارات الخاضعة بكامل وحداتها للقانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام =

أو أكثر للعقار إلا إذا كان جميع شاغلي وحدات العقار ملاكاً لوحدات العقار وعلى ذلك إذا كان ضمن الشاغلين مستأجرون فلا تلتزم الجمعية العمومية بتعيين حارس أو حراس للعقار. وينبنى على ذلك أنه إذا قام مالك الوحدات المؤجرة طبقاً لقوانين إيجار الأماكن بتعيين حارس أو أكثر التزم كل مستأجر بنصيبه في أجورهم بنسبة مساحة وحدته إلى مجموع مساحات وحدات العقار محل الحراسة، ويعتبر هذا النصيب من ملحقات الأجرة.

غير أنه يجوز للمستأجر إثبات أن أجر الحارس مغالى فيه بقصد التحايل على التحديد القانوني للأجرة، وعندئذ لا يلزم المستأجر إلا بالأجر العادى الذى يثبتته المستأجر.

(راجع فى التفصيل مؤلفنا اتحاد الشاغلين وفقاً لقانون البناء رقم 119 لسنة

2008 ولائحته التنفيذية والنظام النموذجى لاتحاد الشاغلين)

الوضع فى أعباء الترميم والصيانة

بعد إلغاء المادة (٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

لما صدر القانون رقم ١٩٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء (الجريدة الرسمية فى ١١ مايو سنة ٢٠٠٨ وعمل به اعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشره م ٦ من قانون الإصدار) نص فى المادة الثالثة من قانون الإصدار على إلغاء المادة التاسعة

= القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها».

وتنص المادة (٧٢) على أن: «تتسأ اتحادات لشاغلي العقارات المبنية والتى لا يقل عدد وحداتها عن خمس وحدات، أو المجمعات السكنية سواء كانت كلها أو بعضها سكنية أو غير سكنية، مملوكة أو بحق انتفاع أو مؤجرة لأشخاص طبيعىة أو اعتبارية وذلك أياً كان تاريخ إنشائها أو شغلها، كما يجوز إنشاء اتحاد يضم أكثر من عقار، ويجوز تكوين اتحاد يضم مجموعة عقارات متجاورة، وفى حالة التجمعات السكنية المتكاملة من مجاورة أو أكثر يلتزم الشاغلون وملاك هذا التجمع بإنشاء شركة أو أكثر للإدارة والصيانة، لها الاختصاصات المقررة لاتحاد الشاغلين، وذلك كله طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات فى هذا الشأن.

وعلى الوحدات المحلية إلخ».

من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١، وهى - كما رأينا - التى كانت تنظم توزيع أعباء الترميم والصيانة بين الملاك والمستأجرين ثم وضع القانون رقم ٩٩٩ لسنة ٢٠٠٨ سالف الذكر قواعد جديدة لتحمل عبء تكاليف الترميم والصيانة. وقد أفردنا لذلك مؤلفا خاصا نحيل إليه فى هذا الشأن.

٤٤- صيانة المصاعد الكهربائية بعد إلغاء القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٤٤

فى شأن المصاعد الكهربائية :

نصت المادة الثانية من القانون رقم ٩٩٩ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون البناء على إلغاء القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٤٤ فى شأن المصاعد الكهربائية. وقد نصت المادة ٦٨ من القانون المذكور ولائحته التنفيذية على تنظيم أعباء إصلاح وصيانة المصاعد الكهربائية وهو ما يدخل فى دراسة القانون المذكور.



مادة (١٥)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (١)

يكون تحديد أجره المباني بعد إنشائها على أساس تقدير قيمة الأرض وفقاً لثمان المثل في عام 1974 مع زيادة سنوية مقدارها 7% «سبعة في المائة» لحين البناء، وتقدر قيمة المباني وفقاً للتكلفة الفعلية وقت البناء، وذلك دون التقيد بالأجرة المبدئية المقررة 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 والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقاً للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وغيره من القوانين واللوائح.

أما في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل قيمة المباني المنشأة كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلاً من أدوار إلى العدد الكلي للأدوار التي تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها، ويجوز في بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران وذلك بقرار من المجلس المحلي المختص.

وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب في تقدير الإيجار من قيمة الأرض إلا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة وإلا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل.

(1) قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٢١ يوليو سنة ٢٠٠٥ في القضية رقم ٦٨ لسنة ١٩٩١ دستورية المرفوعة بطلب الحكم بعدم دستورية (الفقرة الأولى من المادة (١٤) والمادة (١٥) برفض الدعوى (الجريدة الرسمية العدد ٢٤ (تابع) في ٢٥ أغسطس سنة ٢٠٠٥) - وقد نشر الحكم في هامش المادة (١٤).

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

نصت المادة الأولى فقرة ثانية من القانون على عدم سريان الفقرة الأولى من هذه المادة على الأماكن التي تخضع له في تقدير أجرتها، أما باقي فقرات المادة، فلا تزال سارية. وقد رددت أحكام هذه الفقرات المادة ١٠ من اللائحة التنفيذية للقانون، وأضافت حكماً جديداً سنشير إليه في نهاية بند (٦٩) كما أخضع القانون الأماكن المشار إليها للمادتين ٢، ٣ منه.

مادة (٢)

قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (١)

تقدر قيمة الأرض بالنسبة إلى الأماكن المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة السابقة وفقاً لثمن المثل عند الترخيص بالبناء، وتقدر قيمة المباني وفقاً للتكلفة الفعلية وقت البناء، فإذا ثبت تراخي المالك عمداً عن إعداد المبني للاستغلال، تقدر تكلفة المباني وفقاً للأسعار التي كانت سائدة في الوقت الذي كان مقدراً لإنهاء أعمال البناء، وذلك دون إخلال بحق المحافظة المختصة في استكمال الأعمال وفقاً للقواعد المنظمة لذلك.

ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتحديد الضوابط والمعايير التي تتبع في تقدير قيمة الأرض والمباني بما يكفل تقديرها بقيمتها الفعلية ويتضمن القرار كيفية تحديد الأجرة الإجمالية للمبني وتوزيعها على وحداته، وفقاً لموقع كل وحدة وصقعها والارتفاع بها ومستوى البناء.

مادة (٣)

قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (٢)

تشكل بقرار من المحافظ المختص في كل محافظة لجنة أو أكثر تضم بعض نوى الخبرة لإعداد تقارير سنوية بناءً على الدراسات التي تجريها في نطاق المحافظة عن:

(١) واردة في أولاً: في شأن قواعد وإجراءات تحديد أجرة الأماكن.

(٢) واردة في أولاً: في شأن قواعد وإجراءات تحديد أجرة الأماكن.

(أ) ثمن المثل للأراضي من واقع أسعار التعامل بالمدينة أو الحى أو المنطقة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات القانونية سواء بين الأفراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة.

(ب) أسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المباني من واقع تطورات أسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال.

ويؤخذ فى الاعتبار بالتقديرات الواردة فى هذه التقارير عند تحديد الأجرة وفقا لأحكام هذا القانون.

وتسلم المحافظة نسخة من هذه التقارير لكل من يطلبها فى مقابل رسم يصدر بتحديد قرار من المحافظ المختص بما لا يجاوز خمسة جنيهاً للنسخة.

الشرح

أولاً: أحكام المادة ١٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

(أ) أسس تقدير قيمة الأرض:

تقدر قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل عام ١٩٤٤، مضافاً إلى هذا الثمن زيادة سنوية قدرها ٧% لحين البناء.

٥٥- ثمن المثل عام ١٩٤٤:

أوجب النص تقدير قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل عام ١٩٤٤. مضافاً إليه زيادة سنوية قدرها ٧% من هذا الثمن لحين البناء.

وبذلك يكون الشارع قد عدل فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عن حكم المادة

٢ من القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ والمادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦١ اللتين أوجبتا تقدير قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل فى تاريخ البناء.

وقد حدا به إلى ذلك رغبته فى تجنب الطفرة غير الطبيعية فى أسعار الأراضي التى ترجع إلى المضاربات والزيادة المصطنعة التى بدأت فى الظهور منذ عام ١٩٧٣، ولذلك أخذ الشارع عام ١٩٤٤ سنة أساساً^(١).

(١) وقد اعترضت على ذلك لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب وأوردت فى تقريرها رأياً مخالفاً قائلة فيه:

وقد قضت محكمة النقض بصدد تطبيق المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بأن:

١- «مفاد المادة العاشرة، والفقرة الأولى من المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، أن المشرع جعل القاعدة الأساسية في تقدير قيمة الأرض بقيمتها السوقية وقت البناء، دون اعتداد بالثمن الحقيقي الذي اشترت به الأرض، اعتباراً بأنه طالما تقدر الأجرة بنسبة من قيمة الأرض مفروضة أن تمثل العائد العادل لاستثمار المالك لها فإنه يتحقق وقت البناء لا وقت تملك الأرض، ويقصد بوقت البناء أن تقدر قيمة الأرض حسبما تساوى وقت تمام إنشاء المبنى حتى ولو استغرق الإتمام وقتاً طويلاً منذ البدء فيه، ولا عبرة بوقت المعاينة التي تجريها لجان تحديد الأجرة التي قد تتراخى زمناً عن هذا الوقت، ولما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه اعتمد النتيجة التي خلص إليها الخبير في تقريره

= «يتضمن مشروع الحكومة نصاً يقضى بأن يكون تقدير قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل في عام ١٩٤٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧% لحين البناء»، وقد ارتأت اللجنة أن هذا الحكم لا يحقق العدالة فضلاً عن أنه يساعد على الكثير من الانحرافات والتعقيدات ولا يشجع القادرين على البناء لاستغلال قدراتهم المالية للإسهام في حل أزمة الإسكان، ذلك أن البعض قد اشترى الكثير من الأراضي في فترة لاحقة على عام ١٩٤٤ بأسعار قد تزيد على الأسعار التي كانت سائدة في هذا العام مضافاً إليها الزيادة المقدرة بـ ٧% سنوياً. وللمواءمة بين تقدير قيمة المبنى الذي يتم على أساس التكلفة الفعلية كما ورد بمشروع الحكومة وبين تقدير قيمة الأراضي وهما عنصران مترابطان وأساسيان وبدونهما لا يقوم البناء، لذلك رأت اللجنة تعديل أساس تقدير قيمة الأرض بحيث يكون وفقاً لثمن المثل وقت إصدار ترخيص البناء أو الشروع في الإنشاء بحسب الأحوال ولعل في ذلك ما يخفف من الآثار التي قد يخشاها البعض من ارتفاع أثمان الأراضي وبالتالي ارتفاع إيجاراتها لأن إصدار الترخيص أو الشروع في الإنشاء يمثل نقطة البداية وغالباً ما يمتد البناء لفترة طويلة بعد ذلك.

غير أن الحكومة قد أعربت عن تمسكها بالنص الوارد في مشروعها لأنها تستهدف منه إحكام الرقابة على أسعار الأراضي والحد من ارتفاعها بشكل أصبح ملموساً دون أن يرجع هذا الارتفاع إلى جهود أصحاب هذه الأراضي وأغلبها لا يمثل الزيادة الطبيعية في الأسعار وإنما يعبر عن طفرات استغلالية».

من تقدير ثمن الأرض المقام عليها البناء موضوع النزاع بمبلغ ثلاثين جنيها للمتر وقت إنشاء المباني وأن هذا التقدير لا مبالغة فيه، وكان الطاعن لا يجادل في أن هذه القيمة موازية لوقت إنشاء هذه المباني بالفعل، فإنه لا محل لاتخاذ متوسط الأسعار في الفترة بين بدء الإنشاء وحتى تمامه لتتأفى ذلك القول مع الوقت المنضبط الذي حدده القانون بإتمام إنشاء المبنى».

(طعن رقم 991 لسنة 44 ق جلسة 1978/3/29)

٢- «مفاد المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى أن العبرة في قيمة الأرض هي بثمن المثل وقت البناء وعلى أساس قيمتها السوقية. كما أن تقدير قيمة المباني إنما يتعين أن يكون على أساس التكاليف الفعلية مهما بلغت محسوبة وفقا لسعر السوق وقت إتمام البناء حتى ولو خالفت هذه التكاليف الفئات المحددة بقرار وزير الإسكان».

(طعن رقم 533 لسنة 49 ق جلسة 1984/3/19)

وفي استقصاء ثمن المثل عام ١٩٤٤ يجب البحث عن مثيل للأرض المراد تقدير قيمتها تم بيعه في هذه السنة، أو في تاريخ مقارب لها، والاسترشاد بثمن البيع المذكور مع إقامة وزن لكل فرق بالزيادة أو النقص سواء في الموقع، من حيث أهمية الحى والشوارع والمواصلات والمرافق وعدد الواجهات، أو في الملاصقة للجيران وعدمها، أو كبر المساحة أو صغرها.

ويحسن التعويل في ذلك على العقود الرسمية أو المشهورة أو الصادرة من جهات لها دفاتر رسمية ومنظمة، كسجلات وزارة الأوقاف ومصلحة الأملاك وشركات القطاع العام وغيرها^(١).

فلا عبرة إذن بالثمن الذى اشترى به الأرض أيا كان التاريخ الذى تم فيه الشراء، غير أنه يجوز فى جميع الأحوال الاستئناس بثمن الشراء باعتباره من الدلائل التى قام لها وزن فى بعض الأحوال عند التعرف على ثمن المثل^(٢).

(١) مرقس جـ ١ ص ٤١٤ وما بعدها.

(٢) الخولى ص .. وما بعدها.

٦٦- قضاء النقص فى ثمن المثل :

١- «أجرة المثل المنصوص عليها فى المادة الرابعة من القانون 121 لسنة 1947 هى أجرة مكان مماثل للمكان موضوع النزاع بقدر الإمكان ولنفس المنفعة المتفق على تأجيرها مع مراعاة تقييم الفروق بين المكانين بالزيادة أو بالنقص فى الأجرة، إلا أنه ليس من المحتم لقيام التماثل اتحاد نوع الاستعمال فى المكانين إذا كانت المغايرة فيه ليست بذات تأثير جوهري على القيمة الإيجارية، ويترك ذلك لتقدير قاضى الموضوع بحسب ظروف كل قضية.... إلخ».

(طعن رقم 676 لسنة 42 ق جلسة 1976/5/26)

٢- «.... إن العبرة فى تقدير قيمة الأرض هى بثمن المثل وقت البناء على أساس قيمتها السوقية، دون اعتداد بالثمن الحقيقى الذى يكون المالك قد دفعه، وإن كان ليس ثمة ما يمنع من الاستئناس بثمن الشراء باعتباره من الدلائل التى يقام لها وزن عند التعرف على ثمن المثل وكان ما خلص إليه التقرير لا ينطوى على خطأ فى تطبيق القانون ذلك أنه لم ينقص من نفس أسعار المثل عند البناء ووجد أنها لا تختلف عن القيمة الحقيقية».

(طعن رقم 188 لسنة 43 ق جلسة 1977/1/19 - ذات المبدأ طعن رقم 5225

لسنة 49 ق جلسة 1985/1/31)

٣- «مفاد المادتين ١٠، ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦١ أن تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل وقت البناء وأنه لا عبرة بالثمن الذى اشترت به الأرض.... إلخ».

(طعن رقم 117 لسنة 44 ق جلسة 1978/5/3)

٤- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن توافر التماثل أو فقدانه بين عين النزاع وبين شقة المثل مسألة واقع يستقل بتقديرها قاضى الموضوع طالما كان استخلاصه سائغا ومؤديا إلى النتيجة التى انتهى إليها».

(طعن رقم 339 لسنة 43 ق جلسة 1978/6/7)

٥- «إنه لما كان مفاد المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦١ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن العبرة فى تقدير قيمة الأرض هى بثمن المثل وقت

تمام إنشاء المبنى على أساس قيمتها السوقية دون اعتداد بثمن الشراء، وكان البين من الأوراق أن البناء قد تم خلال سنة ١٧١١م، فإنه يتعين تقدير قيمة هذه الأرض بقيمتها السوقية في هذا التاريخ ... الخ».

(طعن رقم 256 لسنة 47 ق جلسة 1982/2/24)

٦- «مفاد المادة ٢ من القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ المضافة للمادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن العبرة في تقدير قيمة الأرض هي بثمن المثل وقت البناء وعلى أساس قيمتها السوقية دون اعتداد بالبثمن الحقيقي الذي يكون المالك قد دفعه».

(طعن رقم 566 لسنة 49 ق جلسة 1984/5/23)

٧- «لئن كان مفاد المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبق على واقعة الدعوى - أن العبرة في تقدير قيمة الأرض هي بثمن المثل وقت البناء وعلى أساس قيمتها السوقية، دون اعتداد بالبثمن الحقيقي الذي يكون المالك قد دفعه، إلا أنه ليس هناك ثمة ما يمنع من الاستئناس بثمن الشراء إذ أنه من الدلائل التي تكون محل اعتبار عند التعرف على ثمن المثل».

(طعن رقم 5225 لسنة 49 ق جلسة 31 يناير 1985)

٨- «ثمن الأرض في حساب القيمة الإيجارية. تقديره وفقاً لثمن المثل وقت البناء. قيمة المبنى. وجوب تقديرها على أساس التكلفة الفعلية مهما بلغت وفقاً لسعر السوق وقت إتمام البناء. تقدير ثمن المثل واقع تستقل به محكمة الموضوع. لها استخلاصه من مستندات الطاعن أو تقارير أهل الخبرة».

(طعن رقم 569 لسنة 11 ق جلسة 1988/3/31)

٩- «تقدير قيمة الأرض. العبرة فيه بقيمتها السوقية وقت البناء. تقدير قيمة المبنى بالتكلفة الفعلية وفقاً لسعر السوق في ذلك الوقت. م ١١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩».

(طعن رقم 1231 لسنة 52 ق جلسة 1989/6/28)

١٠- «وفقاً لنص المادة ١١ من قانون إيجار الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبق على واقعة النزاع - تقدر قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل وقت البناء، كما تقدر قيمة المبنى وفقاً لسعر السوق في ذلك الوقت، وتحسب كامل قيمة الأرض

والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة ومن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن المقصود بوقت البناء الذى تقدر فى تاريخه قيمة الأرض والمبنى هو وقت تمام إنشاء المبنى حتى ولو استغرق الإتمام وقتا طويلا منذ البدء فيه ولا محل لاتخاذ متوسط الأسعار بين بدء الإنشاء وحتى تمامه لمنافاة ذلك مع الوقت المنضبط الذى حدده القانون بإتمام إنشاء المبنى».

(طعن رقم 956 لسنة 53 ق جلسة 1989/12/6)

٧٧- ثمن المثل بالنسبة للأراضى المشتراة بثمن مخفض :

أفتت إدارة الفتوى والتشريع لرياسة الجمهورية (ملف رقم ١١٠١ / ١ / ١١) بأن الأرض المشتراة بثمن مخفض عن طريق الجمعيات التعاونية لبناء المساكن، تقدر قيمتها بثمن المثل وقت البناء أى بقيمتها السوقية فى هذا الوقت بغض النظر عن الثمن المخفض الذى اشتريت به فعلا أى بقيمتها وعن طول المدة التى انقضت من تاريخ الشراء أو قصرها.

وقد ثار التساؤل حول كيفية تقدير قيمة الأرض التى تنتازل عنها الحكومة إلى الجمعيات التعاونية بمقابل صورى، أى نظير ثمن يقل عن ثمن المثل بقصد إقامة مساكن تعاونية أو اقتصادية لمحدودى الدخل، وهل يؤخذ بالتقدير المنفق عليه بين جهة الإدارة وهذه الجمعيات أو بتقدير المثل حسبما جاء بالمادة الأولى من القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ (المقابلة للمادة ١٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

وقد أجابت على هذا التساؤل إدارة الفتوى والتشريع برئاسة الجمهورية بكتابها المؤرخ ١٢ / ١٠ / ١٩٦٢ المبلغ لمحافظة القاهرة بأنه:

«لا مجال للبحث فى قيمة الأرض الحقيقية وقت التنازل ولو كانت تقل عن ثمن المثل لأسباب خاصة كتشجيع إقامة المباني زهيدة التكاليف، أو المعاونة فى إقامة مساكن تعاونية لمحدودى الدخل، وعلى ذلك يتعين فى تقدير قيمة الأرض فى الحالات سالفة الذكر الاعتداد بثمن المثل وقت البناء طبقا لما نص عليه القانون فى هذا الصدد».

وإذا كان المالك قد ورث الأرض أو تملكها دون مقابل عن طريق الهبة أو الوصية فلا يكون لذلك أى أثر، وتقدر الأرض بقيمتها السوقية وقت البناء فى ظل القانونين ٦٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، وبقيمتها السوقية فى عام ١٩٤٤ مع إضافة نسبة ٧% سنويا لحين البناء فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وفى هذا قضت محكمة دمنهور الابتدائية فى صدد القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بتاريخ ٧/ ١٢ / ١٩٨٠ فى الطعينين ٢٧٠٧، ٢٨٣١ سنة ١٩٧٨ مساكن بآن:

«والمستفاد من ذلك أن قيمة الأرض تقدر وفقا لثمن المثل وقت البناء ولا عبرة بالثمن الذى اشترى به الأرض بل قد يكون المالك ورثها أو تملكها دون مقابل عن طريق الهبة أو الوصية مثلا فلا يكون لذلك أى أثر وتقدر الأرض بقيمتها السوقية وقت البناء بغض النظر عن الثمن المخفض الذى اشترى به فعلا، كما يكون تقدير قيمة المبانى وفقا لسعر السوق وقت الإنشاء».

٤٨- إضافة نسبة ٧% سنويا لحين البناء:

يضاف إلى قيمة الأرض على أساس ثمن المثل عام ١٩٤٤ زيادة سنوية قدرها ٧% من هذا الثمن لحين البناء. والمقصود بعبارة «لحين البناء» هو وقت تمام إنشاء البناء ولو كان إتمامه قد استغرق وقتا طويلا منذ البدء فيه^(١).

٤٩- متى تحسب قيمة الأرض كاملة؟

يشترط لاحتساب قيمة الأرض كاملة فى تكاليف البناء توافر شرطين:

الأول:

أن يبنى المالك على كل المساحة المسموح بالبناء عليها، ذلك أنه قد يسمح للمالك بالبناء على جزء فقط من الأرض كالنصف أو الثلثين مثلا، بينما تترك باقى الأرض فضاء لمنفعة المبانى، كأن تترك لتطل عليها الشرفات والنوافذ.

(١) مرقس جـ ١ ص ٥٢٥ - ويرى البعض أن العبارة بتاريخ شغل أول وحدة حديثة فى المبنى على أساس أن استثمار المبنى يبدأ فى هذا الوقت فضلا عن أن الحكم الوارد بالقانون فى هذا الشأن يخاطب المشرع به لجان تحديد الأجرة، وهذه اللجان يبدأ عملها عند شغل أول وحدة حديثة بالمبنى. على أنه إذا ثبت أن ما أنفق على المبنى أكثر من سعر السوق وقت شغل أول وحدة حديثة به كانت العبارة بالنفقات الحقيقية.

(القطار فى شرح أحكام الإيجار ص ١٧٨ الهامش)

الثانى:

أن يرتفع المالك بالبناء إلى الحد الأقصى المسموح به من الطوابق.
والحد الأقصى المسموح به تعيينه شروط العقد الذى كسب المالك بموجبه ملكية الأرض، وقوانين التنظيم ولوائحه، وقد بينت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٦٦ فى شأن توجييه وتنظيم أعمال البناء الصادرة بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٧٧ (المعدل) الحد الأقصى للارتفاع المسموح به (م ٢٥، ٢٦)، كما يراعى فى هذا الشأن ما يقرره المجلس الشعبى المحلى المختص من قواعد أخرى (م ٤٨ من اللائحة التنفيذية).

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «وإذا كان الثابت من تقرير الخبير أن الدكانين موضوع التداعى لا يشغلان من الأرض سوى مساحة لا شأن لها بمدخل الأدوار العليا والمنور والمرافق التى شغلت مساحة أخرى، وكان لا سبيل إلى انتفاع الدكانين بشئ من هذه المساحة فإن اعتداد الحكم فى تقدير الأجرة بمساحة الأرض التى أقيم عليها الدكانان وحدها يكون فى محله».

(طعن رقم 477 لسنة 42 ق جلسة 1976/2/25)

٢- «إذ كانت الفقرة الثانية من المادة ١١ من القانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٩ قد نصت على أنه «... تحتسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم المباني وغيرها من القوانين واللوائح» وكانت المادة ٩١ من قرار وزير الإسكان رقم ١٦١ لسنة ١٩٦٢ - فى شأن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٩ - قد اشترطت لإمكان الارتفاع لما يجاوز الدور الخامس وجود سلمين به، وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن قد تمسك - أمام محكمة الموضوع - بدفاع مفاده أن مبنى النزاع قد تم بناؤه من ستة أدوار شاملة الدور الأرضى وأن هيكل البناء يتعذر معه تركيب مصعد أو سلم إضافى إليه وهو ما يمتنع من أجله ووفقا لأحكام القرار الوزارى آنف الذكر - تعلية المبنى ببناء دور سابع حسبما ثبت رسميا من الشهادة الصادرة

بذلك من منطقة إسكان شرق الإسكندرية ومن ثم فإن مبنى النزاع يكون قد استوفى بذلك الحد الأقصى للارتفاع المسموح به قانونا وهو ما يستوجب احتساب نسبة الاستفادة من قيمة الأرض والمباني بواقع ١٠٠% - كما حددتها لجنة تقدير الإيجارات - لا بواقع ٧٥ - منها كما جاء بتقرير الخبير إلخ».

(طعن رقم 502 لسنة 45 ق جلسة 1981/1/10)

٣- «إن النص في المادة ١١/٢، ٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أن تحتسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات يدل على أن احتساب كامل قيمة الأرض وغيرها مقيد بشرطين: أولهما- البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها، ثانيهما- استيفاء الارتفاع في حدود القيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين التنظيم وغيرها من القوانين واللوائح. لما كان ذلك وكان البين من الحكم الابتدائي الذي أحال عليه الحكم المطعون فيه أنه أورد في هذا الخصوص قوله «وكان الثابت مما تضمنه تقرير الخبير أن الشارع الذي يقع عليه العقار يسمح بارتفاع عشرة أدوار أقيم عليها فعلا ستة أدوار واحتسبت لجنة تقدير الإيجارات لهذه الأدوار المقامة نسبة ٧٧% من الأرض مبقية نسبة ٢٣% للأربعة أدوار الأخرى التي لم تشيد بعد آخذة في اعتبارها نسبة الارتداد بالواجهة للأدوار العليا. ومن ثم تكون النتيجة التي انتهى إليها الخبير في تقريره غير قائمة على أسس مستساغة أو مقدمات تلفت المحكمة لذلك عنها» وكان الحكم فيما خلص إليه من الأخذ بتقرير لجنة تقدير الإيجارات في خصوص نسبة الاستفادة من الأرض قد أصاب صحيح القانون لاحتسابها بنسبة ما أقيم من الأدوار فعلا إلى العدد الكلى للأدوار التي تسمح بها قيود الارتفاع ومن ثم يكون النعى على غير أساس».

(طعن رقم 435 لسنة 45 ق جلسة 1981/2/21)

٤- «وحيث إن هذا النعى غير سديد، ذلك أن قيود الارتفاع التي يتعين الاعتداد بها عند تقدير الأجرة وطبقا لما تقضى به المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبق على واقعة الدعوى - هي تلك التي تفرضها قوانين تنظيم المباني وغيرها من اللوائح والقوانين، ولما كان مؤدى المادتين ٥، ٦ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني والصادر بها القرار

الوزارى رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢، أنه إذا كان البناء يقع عند تلاقى طريقين يختلف عرضاهما، جاز أن يصل الارتفاع فى الواجهة المطلة على أقل الطريقين عرضاً إلى مثل ونصف عرض أكبر الطريقين عرضاً طالما أن هذا الارتفاع لا يزيد عن ثمانية أمثال نصف عرض الطريق الأضيق، وذلك بطول من الواجهة المطلة على هذا الطريق مساوٍ لعرض الطريق الأوسع. وكان الثابت بالأوراق أن العقار المستحدث به شقة النزاع يقع عند تلاقى طريقين متعامدين يبلغ عرض أولهما ستة أمتار فى حين يمتد عرض الثانى ستة عشر متراً، فإنه يجوز الارتفاع بالواجهة المطلة على الطريق الأول إلى أربعة وعشرين متراً وهو ما يوازى ثمانية أوار، طالما أن هذا الارتفاع لا يجاوز ثمانية أمثال نصف عرض الطريق الأول، وذلك بامتداد على هذه الواجهة يساوى عرض الطريق الثانى أى ستة عشر متراً وهو ما يكاد يستغرق طول هذه الواجهة التى تمتد ١٨ متراً، ولما كان ما تضمنه هذا النعى ليس من شأنه أن يغير وجه النظر فيه التفاته عنه ولا يشكل بالتالى دفاعاً جوهرياً، فلا يعيب الحكم المطعون فيه التفاته عنه واعتداده بتقرير الخبير الذى انتهى إلى نتيجة تتفق وصحيح القانون».

(طعن رقم 550 لسنة 48 ق جلسة 1933/2/9)

٥- «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أن مؤدى نص المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، أنه فى حالة عدم الوصول بالمبنى إلى الارتفاع الذى تسمح به قيود التنظيم فيحتسب من كامل قيمة الأرض المخصصة لمنفعة البناء ومن تكاليف إقامة الأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق نسبة بقدر ما أقيم من طوابق إلى العدد الذى تسمح به قيود الارتفاع، وهو ما يصدق على حالة التعلية فى مبنى أقيم دون استكمال قيود الارتفاع، إذ يتعين احتساب حصة هذه المبنى المستحدثة فى كامل قيمة الأرض المخصصة لمنفعة البناء وفى تكاليف إقامة الأساسات والمرافق والتوصيلات الخارجية وذلك بنسبة ما أقيم فعلاً من أدوار مستحدثة إلى العدد الكلى الذى تسمح به قيود الارتفاع، لما كان ذلك وكان البين فى الأوراق أن شقة النزاع هى عين مستحدثة على مبنى سبق إقامته دون استكمال قيود الارتفاع. وكان الخبير الحكومى لم يوضح بتقريره الأساس الذى التزمه فى

تحديد مسطح الأرض وتكاليف إدخال المرافق والتوصيلات الخارجية، بحيث يستعصى تبيان ما إذا كان قد اعتد بالمسطح الفعلى الذى تشغله شقة التداعى فقط أم احتسب نسبة ما يخصها فى كامل الأرض المخصصة لمنفعة البناء، وما إذا كان قد احتسب تكاليف إدخال المرافق والتوصيلات الخارجية لشقة النزاع فقط أم احتسب نسبة ما يخصها فى تكاليف إدخال هذه المرافق والتوصيلات الخارجية لكامل العقار، وكان هذا الرأى الذى أورده الخبير واتخذة الحكم المطعون فيه على علته - دعامة لقضائه يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون، فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم 550 لسنة 48 ق جلسة 1933/2/9)

٦- «مفاد نص المادة ٤/١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبق على الدعوى - أنه إذا كان بعض وحدات المبنى لا سبيل إلى انتفاعها بجزء من المساحة المخصصة لمنفعة العقار فلا يحسب فى تقدير أجرتها من قيمة الأرض سوى النسبة المقررة لها من المساحة التى أقيمت عليها هذه الوحدات».

(طعن رقم 910 لسنة 48 ق جلسة 1933/2/23)

٥٠- احتساب مسطح الارتداد عند تقدير القيمة الإيجارية :

وقد أوضحت ذلك تفصيلا محكمة النقض فى حكم لها بتاريخ

١٩٨٢ / ٤ / ٨ فى الطعن رقم ١٧٧٩ لسنة ٥٠ ق ذهبت فيه إلى أن :

«المقصود بالأرض المسموح بالبناء عليها هو بالنظر إلى خط التنظيم أو حد الطريق، وهو يختلف عن خط البناء الذى يوجب القانون - فى حالات معينة - الارتداد إليه مع بقاء مسطح الارتداد ملكا للمالك فلا يعوض عنه، وإذا كان هذا الارتداد - لما يترتب عليه من زيادة فى التهوية وانتشار للضوء - يعود بالنفع على البناء، فإنه لازم ذلك بالضرورة وجوب إضافة مسطحه عند تقدير القيمة الإيجارية إلى مسطح الأرض المسموح بالبناء عليها، ولما كان البين فى الأوراق أن العقار محل التداعى بنى على طريق يقل عرضه عن ستة أمتار مما اقتضى الارتداد به عملا بالمادة السابعة من قرار وزير الإسكان ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ فى شأن اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم المباني فنتج عنه مسطح ارتداد قدره ٥.١٥ م^٢ يظل فى ملك

المطعون ضده. ولا يستحق أى تعويض عنه، فإن الحكم المطعون فيه إذ احتسب مسطح الارتداد ضمن مساحة الأرض، يكون قد التزم صحيح القانون هذا إلا أنه لما كان الواقع فى الدعوى طبقاً للثابت من تقرير الخبير أن الدور الرابع العلوى الذى كان المطعون عليه قد بدأ فى إقامته بالمخالفة لأحكام قانون تنظيم المباني لا يعدو أن يكون «جزء من دور رابع علوى ناقص عبارة عن أعمدة خرسانة مسلحة وبعض قواطع مباني وبعض خلوف نجارة خشبية» مما مؤداه أن الدور الرابع لم يستقر أمر إنشائه وإعداده للسكن بعد بحيث يدخل فى تقدير أجرة المبنى، فإن ما أثاره الطاعن بشأن وجوب اشتراك الأدوار الزائدة فى نسبة الاستفادة عند احتساب كامل قيمة الأرض والأساسات وغيرها، يكون فى غير محله».

(ذات المبدأ طعن رقم 221 لسنة 47 قى جلسة 1982/5/5)

٥- متى لا تحتسب قيمة الأرض كاملة؟

إذا بنى المالك على جزء فقط من المساحة المسموح بالبناء عليها، فلا يحسب من قيمة الأرض إلا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط، أى الجزء المبنى مضافاً إليه ما يخصه من الأرض غير المسموح بالبناء عليها. فإذا كان مسموحاً للمالك أن يبنى على ثلث مساحة الأرض مثلاً فبنى على السدس فلا يحسب من قيمة الأرض إلا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط، أى الجزء المبنى مضافاً إليه ما يخصه من الأرض غير المسموح بالبناء عليها، فيحسب له قيمة نصف الأرض، إنما يشترط لذلك تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة، مثل سور مبنى أو سياج من حديد أو سلك أو نحو ذلك حتى يظهر بعلامات مادية تخصيص تلك المساحة من الأرض لمنفعة البناء، وإلا فلا يحسب له سوى قيمة المساحة المبنى عليها بالفعل وهى سدس مساحة الأرض فى المثال السابق.

وإذا قام المالك بالبناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى الحد الأقصى للارتفاع المسموح به، فإن قيمة الأرض تحتسب بنسبة ما يقام فعلاً من أدوار إلى العدد الكلى للأدوار المسموح بها فإذا بنى المالك مثلاً على نصف المساحة المسموح بها وحدد هذا النصف بفواصل ثابتة، ولم يرتفع إلا نصف الارتفاع المسموح به، فلا يحسب له إلا ربع قيمة الأرض كلها.

وقد هدف الشارع بهذه القاعدة إلى غرضين:

الأول: أن ينصف المستأجر، بألا يحمله فوائد قيمة الأرض كلها إذا كان البناء الذي ينتفع هو بجزء منه لم يستنفد منفعة الأرض كاملة.

الثاني: أن يستحث المالك على استكمال المباني الناقصة فيبنى كل المساحة المسموح له بها ويرتفع بالبناء كل الارتفاع المسموح له به، وفي هذا تشجيع لحركة البناء حتى تنتشط النشاط الذي تتطلبه البلاد.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «المباني المتنازع على تقدير أجرتها. تحديد ما يخصها من قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق. حسابه بنسبة ارتفاع هذه المباني إلى الارتفاع الكلي المسموح به. م ١١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٦ المقابلة للمادة ١٥ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم 1313 لسنة 50 ق جلسة 1986/5/8 - غير منشور)

٢- «عدم احتساب كامل قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية رغم الوصول بالمباني إلى حد الارتفاع المسموح به. أثره. أحقية المالك في استيفاء باقى قيمتها عند تقدير أجرة الأدوار المستجدة التي جاوزت قيود الارتفاع».

(طعن رقم 1313 لسنة 50 ق جلسة 1986/5/8 - غير منشور)

٢- «عدم احتساب كامل قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية رغم الوصول بالمباني إلى حد الارتفاع المسموح به. أثره. أحقية المالك في استيفاء باقى قيمتها عند تقدير أجرة الأدوار المستجدة التي جاوزت قيود الارتفاع».

(طعن رقم 5556 لسنة 50 ق جلسة 1987/2/11 - غير منشور)

٣- «شغل البناء لجزء من الأرض المسموح بالبناء عليها. أثره. احتساب المساحة المبنى عليها فعلا في تحديد الأجرة مالم يكن القدر المخصص لمنفعة البناء محددا بفواصل ثابتة. م ١١/٤٢ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٦».

(طعن رقم 29 لسنة 52 ق جلسة 1989/2/26 - غير منشور)

(طعن رقم 996 لسنة 52 ق جلسة 1989/3/30)

٥٢- كيفية احتساب قيمة الأرض في حالة تجاوز البناء الارتفاع

المسموح به :

إذا كان البناء قد ارتفع إلى الحد المسموح به قانونا أو إلى أكثر من المسموح به قانونا، فإنه يتعين احتساب كل قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة على الأدوار المقامة فعلا ولو كان البناء قد أقيم بالمخالفة لأحكام قوانين تنظيم المباني وغيرها من اللوائح.

فإذا ما أصبح تقدير الأجرة على هذا النحو نهائيا حائزا لقوة الأمر المقضى ثم أقيم دور أو أدوار جديدة بعد ذلك بالتجاوز لحدود الارتفاع المسموح بها سواء رخص بها أو لم يرخص فإنه لا يجوز أن يدخل في تقدير أجرتها القانونية شيء من قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق والتي سبق أن احتسبت من قبل قيمتها كاملة عن باقى الأدوار والقول بغير ذلك يؤدى حتما إلى حصول مالك المبنى على نسبة من صافى عائد استثمار العقار من الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة تزيد على الحد الأقصى المقرر فى القانون مع أن تحديد قيمة استثمار الأرض والمباني الواردة بالقانون من النظام العام.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «لما كان الثابت بالأوراق أن الطاعنين بعد أن أتموا بناء ثلاثة عشر دورا هى التى قدرت اللجنة أجرتها عمدوا إلى إقامة دور آخر لسكناهم وكان تشييده جاريا وقت معاينة الخبراء المندبين من قبل محكمة أول درجة، إذ كان ذلك فإنه يتعين إنقاص قيمة الأرض بنسبة ما خص الدور المستحدث، وذلك توزيعا لتكاليف المبنى على جميع الوحدات التى استوعبتها أرضه ولا مخالفة فى ذلك لحكم المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦، لأنه إذا كان الطاعنون قد أقاموا دورا جديدا كان جاريا تشييده وقت معاينة الخبراء، فهذا يعنى إما أن المبنى لم يكن قد وصل إلى الحد الأقصى للارتفاع، وإما أنه قد تجاوزه بفعل الطاعنين فلا يقبل منهم الاستناد إلى هذا التجاوز المخالف للإعفاء من نصيب ما تجاوزوا به فى قيمة الأرض».

(طعن رقم 1067 لسنة 48 قى جلسة 1933/3/7 - غير منشور)

٢- «إن مؤدى نص المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ولائحته التنفيذية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه في حالة عدم الوصول بالمبنى إلى الارتفاع الذى تسمح به قيود الارتفاع فيحتسب من قيمة الأرض المخصصة لمنفعة البناء ومن تكاليف إقامة الأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق نسبة بقدر ما أقيم من طوابق إلى العدد الذى تسمح به قيود الارتفاع وهو ما يصدق على حالة التعلية فى مبنى أقيم دون استكمال قيود الارتفاع إذ يتعين احتساب حصة هذه المباني المستحدثة فى كامل قيمة الأرض المخصصة لمنفعة البناء وغيره على النحو المتقدم وذلك بنسبة ما أقيم فعلا من أدوار مستحدثة إلى العدد الكلى الذى تسمح به قيود الارتفاع، أما إذا كان البناء قد ارتفع إلى الحد المسموح به قانونا أو إلى أكثر من المسموح به فإنه يتعين احتساب كل قيمة الأرض وغيرها على الأدوار المقامة فعلا ولو كان البناء قد أقيم بالمخالفة لأحكام قوانين تنظيم المباني وغيرها من اللوائح، ولما كان ذلك وكان المبنى الكائن به عين النزاع قد استكمل قيود الارتفاع أخذا بما أورده الطاعن بصحيفة استئنافه وما جاء بتقرير الخبير المنتدب فى الدعوى فإنه لا محل لإعمال المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن تحديد النسبة ولو كان البناء قد تم بالمخالفة لقواعد النظم التى لا تسمح ببناء الدور الرابع بالمبنى الكائنة به عين النزاع لمجاوزته الارتفاع المسموح به ذلك أن التقدير يتم فى هذه الحالة بناء على الأدوار المقامة فعلا بفرض المخالفة وعدم الحصول على ترخيص بالبناء لبعضها باعتبار أنها خاضعة للاستغلال وبالتالي للتقدير لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه قد اتخذ من تقرير الخبير المنتدب فى الدعوى عمادا لقضائه الذى قام بالتقدير بنسبة الدور المتنازع عليه إلى الأدوار الأربعة المقامة فعلا دون أن يعتد بالنسبة المنصوص عليها فى المادة ١١ سالفة الذكر لاستكمال البناء قيود الارتفاع فلا عليه إن لم يرد استقلا لا على الطعون الموجهة إليه بشأن عدم إعمال المادة ١١ من القانون سالف الذكر وبالنسبة للمنازعة فى عدد أدوار المبنى وبالتحديد سعر المتر من المباني لأن فى أخذه بهذا التقرير محمولا على أسبابه الرد الضمنى المسقط لهذه الاعتراضات، كما لا يعيب الحكم أخذه بتقرير الخبير المنتدب دون التقرير الاستشارى المقدم من

الطاعن إعمالاً لسلطته التقديرية في الموازنة بين تقارير الخبراء وأخذة بما تطمئن إليه منها، لما كان ذلك وكانت محكمة الموضوع غير ملزمة بإجابة الطاعن إلى طلبه بنذب خبير مرجح طالما وجدت في عناصر الدعوى ما يكفي لتكوين عقيدتها ومن ثم يكون الحكم قد خلا من حالة القصور المبطل والإخلال بحق الدفاع ويكون النعى عليه بهذين السببين على غير أساس. ولما تقدم يتعين رفض الطعن».

(طعن رقم 375 لسنة 49 ق جلسة 11/4/1984)

٣- «وحيث إن هذا النعى غير سديد. ذلك أن النص في الفقرة الثانية من المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى على أن «تحتسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقاً للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم المباني وغيرها من القوانين واللوائح» يدل على أنه إذا سبق أن احتسب لصالح المالك كامل قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في الأدوار التي استوفى البناء الارتفاع إليها طبقاً لقوانين تنظيم المباني وأصبح تقدير أجرتها نهائياً حائزاً لقوة الأمر المقضى - فإن إقامته دوراً جديداً بعد ذلك مجاوزاً حدود الارتفاع المسموح بها سواء رخص به أو لم يرخص به لا يجوز أن يدخل في تقدير أجرته القانونية شيء من قيمة هذه الأرض - والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة والتي سبق أن احتسب من قبل قيمتها كاملة عن باقي الأدوار، والقول بغير ذلك يؤدي حتماً إلى حصول الطاعن على نسبة من صافي عائد استثمار العقار من قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة تزيد عن الحد الأقصى المقرر في الفقرة ١ من المادة ١٠ من القانون لأن تحديد قيمة استثمار الأرض والمباني الواردة في هذا القانون سالف الذكر ولائحته التنفيذية - من النظام العام - وهو غير جائز قانوناً».

(طعن رقم 112 لسنة 49 ق جلسة 20/6/1984)

٤- «وحيث إن هذا النعى في محله، ذلك أن النص في الفقرة الثانية من المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبق على واقعة الدعوى - على أن

«تحتسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها، واستيفاء الارتفاع طبقاً للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين المباني وغيرها من القوانين واللوائح»، يدل على أنه إذا سبق أن احتسب لصالح المالك كامل قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في الأدوار التي استوفى البناء الارتفاع إليها طبقاً لقوانين تنظيم المباني وأصبح تقدير أجرتها نهائياً حائزاً لقوة الأمر المقضى، فإن إقامته دوراً جديداً بعد ذلك مجاوزاً حدود الارتفاع المسموح بها رخص به أو لم يرخص به، لا يجوز أن يدخل في تقدير أجرته القانونية شيء من قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة والتي سبق أن احتسبت من قبل قيمتها كاملة عن باقى الأدوار، والقول بغير ذلك يؤدى حتماً إلى حصول المالك على نسبة من صافى عائد استثمار العقار من قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة تزيد عن الحد الأقصى المقرر فى الفقرة (أ) من المادة ١٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لأن تحديد قيمة استثمار الأرض والمباني الواردة فى القانون سالف الذكر ولائحته التنفيذية من النظام العام وهو غير جائز قانوناً، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه اتخذ من ظاهر قرار لجنة تحديد الإيجارات - المطعون فيه - رقم ٢٢ لسنة ١٩٧٧ الجيزة عماداً لقضائه بعدم احتسابه نسبة ما يخص الدور الرابع من قيمة الأرض، بمقولة أنه بنى على أسس صحيحة تتفق مع القانون، دون أن يستظهر فى مدوناته ما إذا كان قد سبق احتساب كامل قيمة الأرض فى الثلاثة أدوار السابق إقامتها قبل إقامة الطاعنة للدور الرابع المستجد محل الطعن - رغم ما تقيده الشهادة المقدمة منها من أن قيود الارتفاع تسمح ببناء الدور الرابع - وما إذا كان تقدير أجره وحدات الأدوار الثلاثة المذكورة أصبح نهائياً حائزاً لقوة الأمر المقضى من عدمه، وقد حجه هذا الخطأ عن أن يعرض لما إذا كان الأمر يستدعى احتساب ما يخص الدور الرابع من قيمة الأرض من عدمه، فإنه يكون معيباً بالقصور الذى أدى به إلى الخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 1393 لسنة 49 ق جلسة 1986/3/19)

٥٣- استثناء من القاعدة فى تقدير قيمة الأرض :

فى حالة عدم البناء على كامل مساحة الأرض المسموح بالبناء عليها أو عدم الارتفاع بالبناء إلى الحد الأقصى، يجوز استثناء تعديل نسبة احتساب قيمة الأرض بالزيادة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران، فإذا كانت الأرض واقعة على شارع رئيسى أو فى حى تجارى ولم يرتفع المالك بالبناء إلا إلى نصف الارتفاع المسموح به، فيجوز ألا يكتفى بحساب نصف قيمة الأرض، وأن تدخل اللجنة فى تقديرها ثلثي قيمتها أو ثلاثة أرباعها مثلاً^(١). ذلك أن المصلحة تقتضى تعمير الأرض فى هذا الموقع ولو بإنشاء محال تجارية فيها من طابق واحد على الأقل.

ويتعين أيضاً مراعاة ذلك فى كل الحالات التى يجاوز فيها الارتفاع المسموح به ما يمكن عادة الوصول إليه بدون مصعد كهربائى، لأن القدر من الارتفاع الذى يجاوز الدور الثالث أو الرابع على الأكثر لا يمكن الانتفاع به إلا بتركيب مصعد أو أكثر بحسب عدد الوحدات السكنية فى الدور ولأن المصعد يكلف فى الوقت الحاضر مبالغ باهظة مما يجعل نسبة الانتفاع بالجزء الأدنى من الارتفاع المسموح به تفوق كثيراً نسبة الانتفاع بالجزء الأعلى منه لأن الانتفاع بهذا الجزء الأخير لا يكون ميسوراً إلا بإتفاق تكاليف المصعد^(٢).

إلا أنه يشترط لإعمال هذا الاستثناء أن يصدر بالتعديل قرار من المجلس الشعبى المحلى المختص^(٣) الذى يقدر تلك الظروف حتى لا يترك الأمر

(١) السهنورى جـ ٦ ص ٩١٣ - نعمان جمعة ص ١٢٦.

(٢) مرقس جـ ١ ص ٤٢٩.

(٣) كانت المادة ١/١١ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (المقابلة للمادة ١/٢ ق ٦٦ لسنة ١٩٦٢) تنص على أنه فى حالة المساكن المستقلة والمباني ذات الصبغة الخاصة كالمدارس والمستشفيات فيؤخذ فى الاعتبار عند تحديد أجره هذه الأبنية، علاوة على قيمة المباني، قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها بصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء، فإذا جد أى تغيير فى الوضع الذى بنى التقدير على أساسه يعاد تحديد الأجر وفقاً للوضع الجديد - إلا أنه لم يرد فى القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نص مقابل لهذه الفقرة، وقد علل البعض ذلك بندرة إقامة مثل هذه المباني للتأجير فى العهد الأخير نظراً لارتفاع قيمة الأرض ارتفاعاً يجعل الناس تنصرف عن إقامة الفيلات ولأن مباني المدارس والمستشفيات =

لاجتهاد القائمين بتحديد الأجرة مما يؤدي إلى التناقض والمفارقات في التطبيق⁽¹⁾.

(ب) أسس تقدير قيمة المباني:

٤٤- تقدير قيمة المباني وفقا للتكاليف الفعلية:

يقصد بالتكاليف الفعلية، جميع المصروفات التي يستلزمها البناء، سواء كانت لازمة لذات البناء أو كانت رسوماً أو مصروفات قانونية أو إدارية يتطلبها القيام به، وعلى ذلك فإن هذه التكاليف الفعلية تشمل:

1- أتعاب المهندسين والمصممين والمنفذين والاستشاريين.

(نقض طعن رقم 1402 لسنة 49 ق جلسة 5/2/5985 - طعن رقم 1361 لسنة 49 ق - جلسة 12/26/1984 - طعن رقم 297 لسنة 52 ق جلسة 4/6/1988)⁽²⁾

= لا يقيمها الأفراد لتأجيرها، وإنما تقيمها الجهات التي تستعملها بنفسها في هذه الأغراض (مرقس جـ ١ ص ٤٤٩) إلا أنه ورد مقابل للفقرة المذكورة في المادة ١٠ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٢٦ / ١١٨١ (انظر بند ٦١). وفي ذلك قضت محكمة النقض بأن:

«النص في الفقرة الرابعة من المادة ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذي يحكم واقعة الدعوى والتي كانت تقابلها الفقرة الخامسة من المادة الثامنة من القانون رقم ٦٦ / ١٩٦٢ والنص في الفقرة الخامسة من المادة ١١ سالفه البيان والتي كانت تقابلها الفقرة السادسة من المادة الثانية من القانون رقم ٦٦ / ١٩٦٢ - يدل على أنه ولئن كانت القاعدة العامة في تقدير قيمة الأرض عند البناء على جزء منها ألا يحسب من قيمتها إلا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط، وتحمل الجزء المعطل منها على حساب المالك، إلا أنه يستثنى من هذه القاعدة إذا كان المبنى مسكناً مستقلاً كالفيل أو كان ذا صبغة خاصة كالمدارس والمستشفيات فيحسب كامل قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية أيًا كانت المساحة المبنية وأيًا كان ارتفاع البناء إذ أن هذه المباني أعدت لتكون على الحالة التي أنشئت بها دون زيادة ما لم يغير المالك في وضعها فعندئذ يعاد تقدير القيمة الإيجارية بما يتناسب مع الوضع الجديد».

(طعن رقم 455 لسنة 48 ق - جلسة 1933/4/28)

(1) تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة بمجلس الشعب.

(2) كما يدخل في التقدير تكاليف تركيب المصعد الكهربائي وفي هذا قضت محكمة النقض بأن: =

= «إذ كان قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٥٥ لسنة ١٩٧٠ والمعمول به من تاريخ نشره

2- مصاريف استخراج الرخص وسائر الأوراق الرسمية المطلوبة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

أ- «النص فى المادة ٤ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الصادر بها قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ١٢٤٢ لسنة ١٩٥٥ - عملاً بالتفويض التشريعى الوارد بالمادة ٤٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١١٦١ - على أنه «يجب أن يتضمن قرار اللجنة تقديراتها لقيمة الأرض والأساسات والمرافق والمباني وكافة عناصر التكلفة التى يتم على أساسها تحديد الأجرة» والنص فى النموذج حرف (أ) الملحق بهذه اللائحة على البيانات المحددة الخاصة بكيفية تقدير القيمة الإيجارية مؤداهما أنه يتعين تحديد قيمة مستقلة لتكلفة مباني الأدوار محل التقدير محسوبة باعتبار قيمة المتر المربع من المباني فى مساحة الأدوار جميعها، وقيمة مستقلة لكل ما يتوافر من العناصر التى أشارت إليها اللائحة من تكاليف المنشآت والتركيبات الأخرى ومنها المصاعد وظلمبات المياه والأسوار والمداخل والتكسيات وأتاعاب تصميم وتنفيذ تكاليف الترخيص وبما يقطع بأن قيمة هذه

فى ٢٩/١٢/ ١٩٧٠ فى شأن إضافة مواد وبندود إلى القرار رقم ١١٦١ لسنة ١٩٦٢ بشأن اللائحة التنفيذية للقانون الخاص بتنظيم المباني رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٢ قد نص فى المادة ١ منه على أن «يلزم طالبو البناء بتركيب العدد اللازم من المصاعد فى المباني التى لا يقل ارتفاع أرضية أعلى دور فيها عن ١٤ متراً من منسوب الشارع» ونصت المادة (٢/١٧) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادرة بالقرار الوزارى رقم ١١ لسنة ١٩٧٨ على أن «وعلى اللجنة أن تقدر على حدة قيمة المصاعد... وتضيف قيمة ما تقدره مقابل الانتفاع بها للأجرة السابق لها تحديدها»... مما يدل على أن المشرع ألزم المؤجر بإدخال المصعد فى العين المؤجرة التى يصدر الترخيص بها أو التى يقوم المالك بإضافة طوابق إليها بعد تاريخ العمل بالقرار رقم ٥٥ لسنة ١٩٧٠ المشار إليه آنفاً متى ارتفع بنائه عن ١٤ متراً من منسوب الشارع واعتبر تكاليفه من عناصر تقدير الأجرة القانونية التى تتولى لجنة تحديد القيمة الإيجارية تقديرها وأوجب إضافة مقابل الانتفاع به للأجرة السابقة لها تحديدها ومن ثم يلزم المستأجر بأداء مقابل هذه الميزة سواء تم تركيب المصعد قبل شغل العين المؤجر أو بعده باعتبار أن مقابل تلك الميزة جزء من الأجرة».

(طعن رقم 1847 لسنة 54 ق جلسة 1991/3/14)

العناصر المكونة للمنشآت والتركيبات لا تتدرج في السعر المحدد للمتر من المبانى وإنما هى منفصلة عنه وتضاف إلى باقى التكاليف ومنها سعر المتر من المبانى».

(طعن رقم 488 لسنة 66ق جلسة 1981/12/30 - ذات المبدأ طعن رقم 1230

لسنة 48ق جلسة 1933/5/23 - طعن رقم 1361 لسنة 49ق جلسة

1984/12/26 - طعن رقم 1402 لسنة 49ق جلسة 5985/5/2)

ب- «إغفال الحكم المطعون فيه تحقيق دفاع الطاعنة باحتساب تصميم وتنفيذ

البناء وتكاليف الترخيص وتكلفة إقامة خزان المياه ضمن تكلفة البناء خطأ وقصور».

(طعن رقم 1227 لسنة 52ق جلسة 1988/4/6 - غير منشور)

٣- مصاريف الرسومات الهندسية.

٤- رسوم تسجيل عقد شراء الأرض.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «لما كانت المادة الرابعة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦١

الصادر بها قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ١٢٤٣ لسنة ١٩٦١ عملاً بالتفويض

التشريعى الوارد بالمادة ٤٨ من هذا القانون تنص على أنه «يجب أن يتضمن قرار

اللجنة تقديراتها لقيمة الأرض والأساسات والمرافق والمبانى وكافة عناصر التكلفة

التي يتم على أساسها تحديد الأجرة» فإن إضافة الخبير رسوم تسجيل عقد البيع

الذى اعتد به فى تقدير قيمة الأرض إلى عناصر التقدير باعتبار أنه يدخل ضمن

عناصر التكلفة الفعلية التى تكبدها المالك، لا مخالفة فيه للقانون».

(طعن رقم 5225 لسنة 49ق جلسة 5985/1/31)

٢- «قيمة الأتعاب الهندسية وتكاليف ترخيص البناء. وجوب حسابها ضمن

تكاليف المبنى عند تقدير أجرته».

(طعن رقم 958 لسنة 65ق جلسة 2001/6/27)

(طعن رقم 224 لسنة 52ق جلسة 1992/4/26)

(طعن رقم 1297 لسنة 52ق جلسة 1988/4/6)

٥- التأمينات الاجتماعية التى قام المالك بأدائها بالفعل.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«... ذلك أنه لما كان مفاد المادتين ١٠، ١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦١ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أنه يتعين التعرف على القيمة الفعلية لتكاليف المبانى كأحد العناصر التى يمكن بمقتضاها التوصل إلى تقدير الأجرة، كان مفاد المواد ٤، ١٠، ١٣، ١٥، ١٧ من قانون التأمينات الاجتماعية رقم ٦٣ لسنة ١٩٤٤ أن أية عملية بناء تقتضى استخدام عمال يقومون به ويخضعون للإشراف ويتقاضون أجورا تستلزم أداء اشتراكات بالنسبة لهم لهيئة التأمينات الاجتماعية، فإن المبالغ المدفوعة إلى الهيئة المشار إليها مقابل الاشتراك لديها عن عملية البناء من المصروفات التى تدخل ضمن التكاليف الفعلية للبناء والتى يجب مراعاتها عند تقدير قيمة المبانى وتحديد أجرته متى كان صاحب البناء هو الذى يتحمل بها، يستوى أن يكون مالك البناء هو الذى استخدم بنفسه عمالا فى إنشائه متحملا التكاليف الحقيقية للبناء بالإضافة إلى قيمة اشتراك التأمينات أو أن يكون المالك قد تحملها واقعا وفعلا مع إسناده العملية لمقاول فتعد بهذه المثابة من التكاليف الفعلية التى يتكبدها مالك البناء».

(طعن رقم 991 لسنة 44 ق - جلسة 1978/3/29 وذات المبدأ أيضا طعن رقم 548 لسنة 47 ق - جلسة 1982/5/24 - طعن رقم 1230 لسنة 48 ق جلسة 1933/5/23 - طعن رقم 556 لسنة 49 ق - جلسة 1984/5/30 - طعن رقم 326 لسنة 49 ق جلسة 1984/6/27 - طعن رقم 1867 لسنة 49 ق جلسة 1985/2/14)

٦- المبلغ الذى يجب على المالك أن يؤديه عملا بالمادة العاشرة من القانون. وقد نصت هذه المادة صراحة على احتسابه ضمن تكاليف المبنى. إنما لا تحتسب ضمن تكاليف المبنى قيمة سندات الإسكان الاقتصادى التى يجب شراؤها طبقا لأحكام القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٦٦ لأنها تدر عائدا كفاءة لقيمتها⁽¹⁾.

(1) أحمد أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٥٢.

٧- المبالغ التي دفعها المالك بالفعل مقابل إشغال الطرق.

٨- مقابل إزالة العوائق والأشجار أو الحفر قبل إعداد الأرض للبناء.

٩- ما قام المالك بتأديته من الأقساط لأى تأمين إجبارى يتطلبه القانون ويوجبه حتى تمام البناء، أو أقساط تأمين اختيارى قام به المالك ضمانا للعمال والغير من مخاطر البناء.

١٠- جميع المواد والأدوات اللازمة للبناء والتشطيب على اختلاف أنواعها.

وتحسب أسعار المواد والأدوات اللازمة للبناء على أساس الأسعار السارية فى السوق، ولو كانت مخالفة للأسعار الجبرية، والعبرة بالأسعار السائدة لا بادعاءات المالك حتى لو كان يجهل أصول الصناعة وغبن هذه الأسعار فعلا.

وإذا كان المالك ممن يتمتع بالدعم الذى تقرره الدولة فإنه يكون فى مكتبته الحصول على المواد المدعمة بسعرها الرسمى، فإذا ادعى عدم حصوله عليها كان عليه إثبات أن ذلك يرجع إلى أسباب خارجة عن إرادته^(١)، ذلك أن هذا الحكم وإن كان قد قصد به إنصاف أصحاب العقارات بتقدير تكاليف مبانيهم بحسب تكلفتها الفعلية، إلا أنه يجب فى ذات الوقت توفير الحماية للمستأجر من مغالاة بعض الملاك فى ادعاءاتهم بعدم الحصول على المواد المدعمة.

وللمالك فى سبيل تقدير القيمة الفعلية للبناء أن يقدم للجنة تقدير الأجرة الفواتير والمستندات المثبتة لما أنفق فى إقامة البناء إذا كان قد أقامه بطريق التشغيل المباشر وعقد المقاول والمحاسبة النهائية مع المقاول، إذا كان قد أقامه عن طريق مقاول، وذلك لتستأنس اللجنة بهذه المستندات فقط فى تقدير تكاليف المبنى، أى أن هذه المستندات ليس لها قوة الإلزام، فللجنة أن تطرحها كلية إذا رأت ذلك. وللجنة استنباط التكاليف الفعلية من حقيقة وواقع الأسعار التى تسفر عنها المناقصات والمعاملات السنوية.

وفى هذا تقول لجنة الإسكان والتعمير والمرافق فى تقريرها عن مشروع القانون: «وتلقت اللجنة النظر إلى ضرورة قيام لجان الإيجارات والهيئات القضائية المختصة بنظر الطعون باستنباط التكاليف الفعلية من حقيقة وواقع الأسعار التى

(١) فى هذا المعنى عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ٦٦.

تسفر عنها المناقصات والمعاملات السنوية ضمانا لأن يتواءم مع القانون التطبيق الأمثل الذى يكفل إعطاء كل ذى حق حقه»^(١).

٥٥- احتساب تكاليف المباني فى تاريخ الانتهاء من البناء :

يتعين احتساب تكاليف المباني فى تاريخ الانتهاء من البناء بأكمله أى بعد تمام التشطيبات أيا كانت الفترة التى استغرقتها أعمال البناء.

٦١- تشكيل لجان استشارية لتقدير ثمن الأرض والمباني :

استرشادا للجان تحديد الأجرة لكى يسهل عليها إنجاز عملها فى تحديد قيمة الأرض وتكاليف المباني أجازت المادة ٢٢ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن يشكل بقرار من المحافظ المختص لجنة أو أكثر تضم بعض ذوى الخبرة لإعداد تقارير تسترشد بها هذه اللجان فى تقدير قيمة الأرض وتكاليف المباني فجرت على أن:

«يجوز أن يشكل بقرار من المحافظ المختص لجنة أو أكثر تضم بعض ذوى الخبرة لإعداد تقارير استشارية بناء على الدراسات التى تجريها فى نطاق المحافظة عن:

(أ) ثمن المثل للأراضى فى عام ١٩٤٤ من واقع أسعار التعامل بالمدينة أو الحى أو المنطقة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات القانونية سواء بين الأفراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة.

(١) وكانت المادة ١/٢ من القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ والمادة ١/١١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦١ تنصان على تقدير قيمة المباني وفقا لسعر السوق وقت البناء، فذهب رأى إلى أن العبرة بقيمة هذه المواد الفعلية فى السوق فلا يعتد بالتسعيرة الجبرية إن كانت غير نافذة فعلا (نعمان جمعة ص ١٢٧). وذهب رأى إلى أن المواد المسعرة تحسب طبقا لسعر التسعيرة الرسمية، أما المواعيد غير المسعرة فيقدر ثمنها حسب السعر المتداول فى السوق الحرة (الطار فى أحكام الإيجار ص ١٥٣ - عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ٦٦)، وذهب رأى آخر إلى أن المقصود هو السعر الفعلى الذى يتاح للمالك الشراء به فعلا فى السوق لا السعر الرسمى الجبرى إذا كان هذا السعر الأخير لا يجرى التعامل على أساسه إلا نادرا وفى مشقة كبيرة (مرقس جـ ١ ص ٧٢٧ الهامش).

(ب) أسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المباني من واقع تطورات أسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال.

وتسترشد اللجان المختصة بتحديد الأجرة في نطاق المحافظة في تحديدها لعناصر تقدير الأجرة بالتقارير المذكورة.

فاللجان المشار إليها وإن كانت تقوم بعبء كبير في سبيل الوصول إلى ثمن المثل للأراضي في عام ١٩٤٤، وأسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات البناء. إلا أن التقارير المقدمة منها لا تفيد لجان تحديد الأجرة فهي مجرد عون للجان تحديد الأجرة في أداء عملها، فلها أن تأخذ بها، ولها أن تطرحها كلية كما أن لها أن تستأنس بها في بعض الأمور دون البعض الآخر.

٧٧- قواعد احتساب تكاليف المباني :

في حالة إقامة البناء طبقاً للارتفاع المسموح به، تقدر تكاليف المباني على أساس التكلفة الإجمالية التي تشمل تكاليف المباني التي ينتفع بها في الاستعمال المباشر، وهي مباني الأدوار وتكاليف الأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة.

أما في حالة عدم استكمال المبنى للارتفاع المسموح به فإن التكاليف تقدر كالاتي:

١- تحسب تكاليف المباني التي ينتفع بها في الاستعمال المباشر «الأدوار» كاملة مهما كان عدد الأدوار التي تم بناؤها.

٢- بالنسبة لتكاليف الأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة، فلا تحسب قيمتها إلا كما تحسب قيمة الأرض من حيث مراعاة استخدام طاقتها الكاملة في الارتفاع فلا يحسب منها إلا بنسبة ما يقام فعلاً من أدوار إلى العدد الكلي للأدوار الكاملة التي تسمح بها قيود الارتفاع. فإذا استحدثت بعد ذلك أدوار أخرى فيضاف إلى تكاليف كل منها جزء من قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية بنسبة الدور الواحد إلى مجموع الأدوار المسموح بها.

وتبقى القيمة الكلية للأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة ثابتة لا تتغير ولا يعاد تقديرها مهما طالت المدة التي مضت على التقدير الأول لأن القانون

لم ينص على إعادة تقدير الأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة، كما نص على إعادة تقدير قيمة الأرض^(١).

٥٨- المقصود بالأساسات:

المقصود بالأساسات، منشآت الأساسات باختلاف أنواعها بما فى ذلك السمات التى تربط القواعد ببعضها، سواء كانت تحت أو فوق سطح الأرض، مع مراعاة ألا تحسب طبقة الردم الواقعة تحت أرضية الدور الأرضى والدكة ضمن الأساسات بل تحسب مع المبنى^(٢).

المقصود بالتوصيلات الخارجية للمرافق العامة:

٥٩- أولاً: بالنسبة للمياه:

المقصود بالتوصيلات الخاصة بمرفق المياه، التوصيلات الرئيسية التى تخدم وحدات البناء كمجموع، وحتى يبدأ التفريغ منها لخدمة وحدة أو أكثر من وحدات المبنى.

٦٠- ثانياً: بالنسبة للمجارى:

١- فى حالة وجود مجارى عمومية فى الشوارع، فالمقصود بالتوصيلات فى هذه الحالة التوصيلات من الطريق العام حتى أول غرفة تفتيش داخل موقع البناء.
٢- فى حالة عدم وجود مجارى عمومية وتزويد المبنى بوسائل صرف أخرى مثل خزانات التحليل وفنادق الصرف، يعتبر من التوصيلات الخارجية فى هذه الحالة كل هذه الأعمال بما فى ذلك المدادات الأفقية وغرف التفتيش والجليتريات التى تنصب فيها عواميد الصرف الرئيسية.

(١) ونؤيد ما ذهب إليه البعض من أن العدالة تقتضى معاملة الأساسات والتوصيلات الخارجية معاملة الأرض من حيث إعادة تقدير قيمتها بعد سنتين (انظر شرح المادة ١٦)، لاحتمال ارتفاع قيمة تكاليفها ارتفاعاً كبيراً بسبب قيام حرب مثلاً أو لتغير القيمة الشرائية للنقود لأن العبرة ليست بما أنفق المالك منذ سنوات طويلة بل بما كان يحتاج إلى إنفاقه لو أقام تلك الأساسات والتوصيلات الخارجية عند إقامة البناء (مرقس ج ١ ص ٦٢٦ وما بعدها).

(٢) الخولى ص ٢٧.

٦١- ثالثاً: بالنسبة للكهرباء:

المقصود بالتوصيلات في حالة وجود مرفق الكهرباء، التوصيلات الرئيسية التي تخدم وحدات البناء كمجموع، وحتى يبدأ التفريغ منها لخدمة وحدة أو أكثر من وحدات المبنى.

٦٢- حكم الملحقات التي تخدم المبنى كمجموع في حالة عدم استكمال

الحد الأقصى للارتفاع المسموح به:

تعامل هذه الملحقات عند تقدير إيجار المبنى معاملة المبانى، فتحمل قيمتها كاملة على وحدات المبنى القائمة، ومثلها الأسوار الخارجية وغرف البوابين والمخابئ والمداخل^(١).

٦٣- توزيع مجموع عناصر الأجرة على وحدات المبنى:

يتكون من مجموع صافى عائد استثمار الأرض والبناء ومقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة، القيمة الإيجارية الأساسية للمبنى بجميع وحداته التي يشتمل عليها أى القيمة الإيجارية الكلية. أما العنصر الثالث وهو الذى يتكون من الضرائب العقارية فلا يمكن تحديده جملة بالنسبة إلى المبنى كله، لأن قواعد تقدير الضرائب تتخذ الوحدة أساساً لها، وتجعل سعر الضريبة في البناء الواحد قابلاً للتغير من وحدة إلى أخرى فتحسب الضريبة على أساس القيمة الإيجارية لكل وحدة.

فلإمكان حساب العنصر الضريبي يتعين البدء أولاً بتوزيع مجموع القيمة الإيجارية الأساسية للمبنى كله التي تتكون من العناصر الثلاثة السابقة على مختلف الوحدات التي يشتمل عليها. فتقوم لجان تحديد الأجرة بتوزيع القيمة الإيجارية الأساسية الكلية على وحدات المبنى المختلفة.

٤٤- العوامل التي يجب مراعاتها في توزيع الإيجار على وحدات المبنى:

يراعى في توزيع الإيجار على وحدات المبنى عدة عوامل منها:

- (١) عامل المساحة التى تشغلها كل وحدة بالنسبة للمساحة الكلية.
 - (٢) عدد الحجرات التى تتكون منها كل وحدة.
 - (٣) عدد الحمامات ودورات المياه بالنسبة لمجموع عدد حجرات الوحدة، ذلك أن الوحدة التى تحوى حماما، ودورة مياه ومطبخا لغرفتين فقط تتكلف الغرفة الواحدة منها أكثر مما تتكلفه الغرفة الواحدة من الوحدة التى يوجد بها حمام ومطبخ ودورة مياه لأربع أو خمس غرف، وعند تساوى عدد الغرف تتكلف الوحدة التى بها حمامان أكثر من الوحدة التى يوجد بها حمام واحد.
 - (٤) موقع كل وحدة وكونها واقعة على واجهة البناء الرئيسية أو على واجهة جانبية، أو داخلية، ولذلك نصت المادة ٦/١٠ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ على أن يتم توزيع القيمة الإيجارية على وحدات المبنى بمراعاة مساحة الوحدة وتوجيهها «بحرى - شرقى - قبلى - غربى» ومستوى الدور وصقع الوحدة.
- ويجب أيضا مراعاة كون الوحدة فى دور سفلى أو متوسط أو فى أحد الأدوار العليا، وفى هذه الحالة الأخيرة تتفاوت قيمتها بحسب ما إذا كان يوجد بالبناء مصعد من عدمه، فالأدوار العليا التى ليس لها مصعد كهربائى تقل قيمتها عن الأدوار الوسطى، أما إذا كان لها مصعد فقد تزيد، والأدوار السفلى قد تقل قيمتها عن الأدوار الوسطى إذا كانت تؤجر للسكنى. وعلى العموم يتدخل فى تقدير الأجرة كل ما تتمتع به الوحدة من مزايا أو يوجد بها من عيوب، فالوحدة التى تنعم بالهواء صيفا والشمس شتاء أكثر ميزة من المحرومة من أيهما أو منهما معا.
- (٥) الغرض من استعمال الوحدة، فقد تكون القيمة الإيجارية للدكان الواحد أعلى من قيمة الحجرة فى الوحدة السكنية، بل قد تزيد أجرة الدكان الواحد على أجرة شقة بأكملها، وكذلك الحال بالنسبة للجراجات^(١).
- ومبنى هذا الاعتبار مراعاة زيادة دخول مستأجرى الوحدات المؤجرة لغير السكنى غالبا على دخول مستأجرى الوحدات المؤجرة للسكنى.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

(أ) - «المستفاد من نصوص المواد ٦، ٧، ٨، ٩، ١٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة ٤ من لائحته التنفيذية الصادر بها قرار وزير الإسكان رقم ١٣٤٣ لسنة ١٩٦٩ أن (أ) صافى عائد استثمار العقار بواقع ٥٠% من قيمة الأرض والمبنى. (ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع ٣% من قيمة المبنى هما العنصران اللذان يجب أن تتحدد على أساسهما القيمة الإيجارية السنوية للمبنى كله بجميع الوحدات التي يشتمل عليها، أما توزيع هذه القيمة على الوحدات السكنية فيجب أن يراعى فيه نسبة مساحة كل وحدة للمساحة الكلية للمبنى وظروفها وصقعتها والغرض من استعمالها».

(طعن رقم 1044 لسنة 48 ق جلسة 1933/3/7)

(ب) - «مراعاة الغرض من الاستعمال في توزيع الأجرة صحيح».

(طعن رقم 32 لسنة 47 ق جلسة 1981/5/16)

٥٥- الالتزام بمستوى المبنى الصادر على أساسه الترخيص:

أوجب النص على لجان تحديد الأجرة التقيد في تقدير قيمة المبنى بمستوى المبنى المبين بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء دون أن تعتد بأية زيادة في المواصفات في التنفيذ، كما كانت المادة ٣/٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٦٦ المعمول بها في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنص على أن يلتزم طالبو البناء عند تنفيذ الأعمال بالتكاليف الإجمالية والمستويات والمواصفات التي صدرت بها موافقة اللجنة المشار إليها بالمادة الأولى من القانون، 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.

والذى نراه أن هذين النصين يؤيدان إلى عدم الاعتداد بأى زيادة في المبنى من شأنها تحويل المبنى إلى مستوى آخر غير الصادر به الترخيص وكذلك عدم الاعتداد بأى زيادة في التكاليف الإجمالية تجاوز نسبة ١٠% المشار إليها، بحيث

لا تحسب في التكاليف الإجمالية للمبنى⁽¹⁾ ذلك أن المستأجر يتعاقد مع المالك على أساس المستوى والمواصفات الصادر بها الترخيص، فإن هو خالف الترخيص وقعت عليه التبعة، والقول بغير ذلك يفسح الطريق أمام المالك للتحايل على زيادة الأجرة.

إلا أن إدارة الفتوى لوزارة الإسكان والإدارة المحلية أفتت بعكس هذا الرأي وقد أيدھا جانب من الفقه⁽²⁾، فقد جاء بفتاھا الموجهة إلى وزارة الإسكان والمرافق بتاريخ ٧/ ١١/ ١٩٧٠ (ملف ٣٨/ ٢٢/ ٦٦) أن الحكم الوارد في الفقرة الثانية من المادة ٣ من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٤٤ (المقابل للحكم المنصوص عليه في المادة ٣/ ٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٦٦) والذي كان يسمح بتجاوز في قيمة التكاليف بما لا يزيد على ٥% هو حكم إرشادي للجان تحديد الأجرة يقتضيها الالتزام عند قيامها بتحديد أجرة المبنى بالتكاليف الإجمالية مضافا إليها نسبة ٥% فقط دون أي اعتبار للتكاليف الفعلية للمبنى أيا كانت نسبة زيادتها أو نقصانها عن التكاليف الإجمالية المصرح بها.

(انظر أيضا بند 78).

٦٦- تقدير أجرة التركيبات التي تقام على أسطح المباني أو على جدرانها:

تقدم القول أن محكمة النقض قضت - أخيرا - بأن سطح المبنى وواجهات المبنى وجدرانه لا تعد أجزاء من مكان، وبالتالي لا تخضع لأحكام تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية ومنها قواعد تقدير الأجرة. (راجع الجزء الأول - بند ١).

وينبنى على ذلك أنه في حالة تأجيرها لوضع إعلانات عليها أو وضع تركيبات بها، فإن أجزائها تخضع لاتفاق الطرفين، ويعمل بهذا الاتفاق ما لم يدع المستأجر أن

(1) من هذا الرأي رأى في الفقه مشار إليه بمؤلف الأستاذ محمد فهمي الخولى ص ٤٠.

(2) مرقس جـ ١ ص ٦٦٦ - الخولى ص ٤٠ وما بعدها، وقد ذهب الدكتور سليمان مرقس إلى أن جزاء مخالفة هذا الالتزام يقتصر على الجزاء الإداري في علاقة المالك بجهة الإدارة مصدره الترخيص ولا شأن له بتقدير القيمة الإيجارية.

هذه الأجرة مبالغ فيها بقصد التحايل على الحد الأقصى للأجرة. وفي هذه الحالة يقوم القاضى بتحديد الأجرة وله فى سبيل ذلك الاستعانة بأهل الخبرة. كما يقوم القاضى بتحديددها إذا لم يتفق عليها الطرفان أصلاً^(١).

(١) وكانت محكمة النقض قبل ذلك تعتبر أن سطح المبنى وواجهاته وحيطانه أجزاء من مكان تخضع لكافة أحكام التشريع الاستثنائى، وقد أوردنا فى طبعة سابقة من الكتاب مسطرة لهذا الاتجاه «تقدم القول أن سطح المبنى جزء من مكان، لأنه جزء من المبنى يقع فى أعلاه، وكذا واجهة المبنى وحيطانه أجزاء من مكان، وهى تؤجر أحياناً لوضع علامات عليها سواء أكانت لوحات أم تركيبات ضوئية، وبالتالي فإنها تخضع لقوانين إيجار الأماكن، وبهذا قضت محكمة النقض ولا يثور عناء فى كيفية تحديد أجرة هذه الأجزاء من الأماكن فى ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧، فإذا كانت هذه التركيبات قائمة قبل التأجير فإن أجرة أبريل سنة ١١٤١ أو أجرة المثل فى ذلك التاريخ كانت تتخذ أساساً للأجرة الجائز الاتفاق عليها بعد زيادتها بنسبة معينة، وإذا كانت قد أقيمت بعد التأجير فإن تحديد أجرتها يخضع لاتفاق الطرفين، ما لم يدع المستأجر أن الأجرة مبالغ فيها. وكذلك بالنسبة لتطبيق القوانين أرقام ١١٩ لسنة ١٩٥٢، ٥٥ لسنة ١٩٥٨، ١٦٨ لسنة ١١٦١ التى قضت بتخفيض الأجرة السارية فى تاريخ معين بنسبة محددة، ذلك أن الأجرة المتفق عليها ستخضع بالنسبة التى نصت عليها هذه القوانين.

إلا أن الأمر يبق عند تحديد القيمة الإيجارية لهذه الأجزاء من الأماكن فى ظل القوانين أرقام ٦٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٦، ٤١ لسنة ١٩٧٧ ذلك أن هذه القوانين أوجبت على لجان تحديد الأجرة المنشأة طبقاً لأحكامها تحديد القيمة الإيجارية على أساس نسبة معينة من ثمن الأرض وتكاليف البناء التى تشمل بدورها الأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة من مياه وكهرباء، وكافة موارد البناء اللازمة لها من طوب وأسمنت وحديد وأخشاب... الخ، ومعنى ذلك أنها تفترض وجود بناء مكون من هذه العناصر، وتتصرف بالتالى إلى الأماكن المبنية وحدها إذ لا يمكن إعمال أحكامها فى تحديد أجرة مثل هذه الأجزاء من الأماكن ومن ثم فإنه يستحيل تحديد أجرتها وفقاً لأحكامها طالما أن طبيعتها تجعل عناصر تطبيقها منعقدة أو غير منضبطة، ومن ثم فإن هذه التركيبات لا تخضع فى تقدير أجرتها لقواعد تقدير الأجرة المنصوص عليها فى هذه القوانين (مرقس جـ ١ ص ٦٦١ - الخولى ص ١٦ - مذكرة الأستاذ عبد الفتاح صقر إلى الجمعية العمومية للقسم الاستشارى بمجلس الدولة، والرأى الذى اعتمدته تلك الجمعية (المشار إليهما بالمؤلفين المذكورين).

ثانياً: أحكام المادتين ٢، ٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١:

(أ) أسس تقدير الأرض والمباني:

أوضحنا فيما سبق أن الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ أوجبت ألا تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى على ٧% من قيمة الأرض والمباني، وقد أوجبت المادة الثانية تقدير قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل عند الترخيص بالبناء، وقد رددت الحكم الأخير الفقرة الأولى من المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١.

فالأرض إذن تقدر بثمن المثل، وبثمن المثل السارى عند الترخيص بالبناء، ولا عبرة بما يحدث بعد ذلك من تغيير في هذا الثمن، بالزيادة أو النقصان حتى ولو كان التغيير سابقاً على إتمام البناء.

وقد أتت المادة التاسعة سالفة الذكر في فقرتها الأولى والثانية بأسس خاصة لتحديد قيمة الأراضي التي تخصصها الحكومة أو وحدات الحكم المحلي (وحدات الإدارة المحلية الآن) لمشروعات الإسكان أو ما يخصص لمباني الخدمات اللازمة لها، وسنعرض لهذه الأسس في بند (٦٨).

٧٧- المقصود بثمن المثل:

(راجع بند ٥٥ وما بعده)^(١).

ولما كانت المادة ٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ تنص على تقدير قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل عند الترخيص بالبناء على نحو ما تقدم فإنه يثور التساؤل

(١) وقد قضت محكمة النقض أيضاً بأن:

«تقدير قيمة المباني على أساس التكلفة الفعلية وفقاً لسعر السوق وقت البناء وأن الرسوم والتأمينات الاجتماعية تعتبر من المصروفات التي تدخل ضمن التكاليف الفعلية للبناء والتي يجب مراعاتها عند تقدير قيمة المبنى وتحديد أجرته، وكان من المقرر كذلك أنه متى اطمأنت المحكمة إلى تقرير الخبير المنتدب وأخذت به للأسباب الواردة به وكانت تلك الأسباب سائغة وتؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها الحكم، فإن ما يثار من قصور الحكم لإقامته قضائه على هذا التقرير لا يعدو أن يكون جدلاً موضوعياً في تقدير المحكمة الخ».

(طعن رقم 727 لسنة 49 قى جلسة 1984/5/30)

عن كيفية تحديد ثمن المثل للأرض بالنسبة للمباني التي تقام دون ترخيص بعد العمل بالقانون المذكور.

والرأى في هذا الشأن أن تقدر قيمة الأرض بثمن المثل وقت بدء الإنشاء لأنه الوقت المقارب لوقت الترخيص بالبناء في المباني المرخص بها. ويسرى هذا الحكم ولو صدر ترخيص بالبناء بعد ذلك، وذلك حتى لا يتخذ الملاك من حكم المادة سائلة الذكر ذريعة للتحايل على أحكام القانون. ووقت البدء في البناء واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات.

٦٨- أسس تحديد قيمة الأرض التي تخصصها الحكومة أو وحدات الإدارة

المحلية لمشروعات الإسكان أو ما يخص لمباني الخدمات اللازمة لها :

أوردت هذه الأسس المادة ٩ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ وتخلص فيما يلي:

(أ) الأراضي التي تخصص للإسكان الاقتصادي تحدد لها قيمة رمزية.

(ب) الأراضي التي تخصص للإسكان المتوسط تحدد لها قيمة توازي التكلفة الفعلية.

(ج) الأراضي التي تخصص للإسكان فوق المتوسط تحدد لها قيمة توازي التكلفة الفعلية مضافا إليها نسبة محدودة من الربح.

وفيما عدا ذلك تحدد قيمة الأراضي التي تخصصها الحكومة أو وحدات الإدارة المحلية بأعلى سعر بطريق المزاد العلني.

وجاءت المادة ٩ من اللائحة فيما نصت عليه من أن الأراضي التي تخصص للإسكان الاقتصادي تحدد لها قيمة رمزية والأراضي التي تخصص للإسكان فوق المتوسط تحدد لها قيمة توازي التكلفة الفعلية مضافا إليها نسبة محدودة من الربح - متعارضة مع ما نصت عليه المادة ٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ من وجوب تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء، دون أن تخول الوزير المختص بالإسكان الحق في استثناء بعض الأراضي من هذه القاعدة وإنما اقتصر على تخويله الحق في إصدار قرار بتحديد الضوابط والمعايير التي تتبع في تقدير قيمة الأرض، وهذه الضوابط والمعايير لا بد أن تكون في نطاق المادة ذاتها.

ولما كانت القاعدة عند مخالفة تشريع أدنى لتشريع أعلى هي إهدار التشريع الأدنى واتباع التشريع الأعلى فإن ما نصت عليه المادة ٩ من اللائحة في هذا الصدد لا يجوز العمل به^(١).

٦٩- متى تحسب قيمة الأرض كاملة؟

رددت الفقرة الأولى من المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ الحكم الوارد بالفقرة الثانية من المادة ١٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إذ نصت على:

«تحسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقاً للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وغيره من القوانين واللوائح».

(راجع في التفصيل بند 49)

غير أنه يلاحظ وجود فارق في النصوص التي تحدد الحد الأقصى المسموح به للبناء. إذ تبين هذا الحد في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ المادة ٨١ من قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢، والتي أحالت إليها صراحة المادة ٧١ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٦٦ المضافة بالقرار الوزاري رقم ٣٧٧ لسنة ١٩٨٣. ويلاحظ أنه صدرت

(١) في هذا المعنى العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٢١٠ وما بعدها - ويذهب إلى أن هذا الحكم غريب، لأن تنوع الإسكان إلى اقتصادي ومتوسط وفوق المتوسط مقصود به تكلفة المباني لا قيمة الأرض، يضاف إلى ذلك أنه يتجافى مع العدالة، لأنه يبخص الدولة حقها في تقدير قيمة الأرض في الإسكان الاقتصادي، وأموا الدولة هي أموال الشعب كله، كما أنه يعطي الدولة أكثر من حقها في الإسكان فوق المتوسط بإضافة نسبة محدودة من الربح إلى القيمة الفعلية وهو ما لا يسمح به للملاك الآخرين، ويتجافى بذلك مع العدالة. وعندنا أنه لا بأس في مسلك الشارع في تحديد قيمة الأرض في الإسكان الاقتصادي بجعلها بقيمة رمزية، لأن هذا المستوى من الإسكان هو الذي يخص الطبقة الكادحة في المجتمع، ولا شك أن مسؤولية إسكان هذه الطبقة بأجرة معقولة يقع على عاتق الدولة غاية ما في الأمر أن هذا التيسير يحتاج إلى تعديل المادة الثانية من القانون.

بعد ذلك اللائحة التنفيذية الجديدة للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٦٦ الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦ وبينت هذا الحد الأقصى في المادة (٢٠) منها.

وبالنسبة للمساكن المستقلة فقد نصت المادة في فقرتها الثالثة على أن يؤخذ في الاعتبار عند تحديد أجره المبنى علاوة على قيمة المبنى، قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها بصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء، فإذا جد أى تغيير فى الوضع الذى بنى التقدير على أساسه يعاد تحديد الأجرة وفقا للوضع الجديد.

وهذا الحكم لم يرد به نص فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(راجع فى التفصيل بند 53).

٧- متى لا تحسب قيمة الأرض كاملة؟

رددت المادة ١٠، فقرة ٢، ٤ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨١ نص الفقرتين الثالثة والرابعة من المادة ١٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إذ نصت الفقرة الثانية على أن:

«أما فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى للحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء فتحسب كل قيمة المبنى المنشأة، كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار إلى العدد الكلى للأدوار التى تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها، ويجوز بالنسبة لبعض المناطق تعديل هذه النسبة بقرار من المجلسى المحلى المختص بما يتفق وصقع المواقع وظروف العمران».

كما نصت الفقرة الرابعة على أن:

«وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب فى تقدير الأجرة من قيمة الأرض إلا القدر الفعلى المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة وإلا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل».

(راجع بند 11).

٧١- استثناء من القاعدة العامة فى تقدير ثمن الأرض :

رددت الفقرة الثانية من المادة ١٠ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ نص الفقرة الثالثة من المادة ١٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، التى تقضى بأنه فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى للحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء تحسب قيمة الأرض بنسبة ما يقام فعلا من أدوار إلى العدد الكلى للأدوار التى تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها ثم أجازت فى بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران وذلك بقرار من المجلس المحلى المختص.

(راجع بند 53).

(ب) - أسس تقدير قيمة المباني :

٧٢- تقدير قيمة المباني وفقا للتكاليف الفعلية :

رددت الفقرة الأولى من المادة ٢ من القانون الجديد والفقرة الثالثة من المادة ٩ من اللائحة التنفيذية، الحكم الورد بالفقرة الأولى من المادة ١٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى يقضى بتقدير قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء.

(راجع بندى 54، 55).

إلا أن الفقرة الأولى من المادة ٢ من القانون أضافت حكما جديدا مقتضاه أنه إذا ثبت تراخى المالك عمدا عن إعداد المبنى للاستغلال، قدرت تكلفة المباني وفقا للأسعار التى كانت سائدة فى الوقت الذى كان مقدرا لإنهاء أعمال البناء.

وقد قصد بهذا الحكم حث المالك على إنجاز البناء فى الوقت المناسب وحماية المستأجر من مطله رغبة فى الإفادة بفارق الأسعار.

ويجب لتطبيق الحكم المذكور أن يكون تراخى المالك عمديا.

(راجع فى المقصود بالتراخى العمدى الجزء الأول - بند 112)

وعلى من يدعى تراخى المالك عمدا - وهو المستأجر - عن إعداد المبنى للاستغلال إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة والقرائن لأن الإثبات ينصب على واقعة مادية فإذا ثبت هذا التراخى من جانب المالك قدرت

تكاليف المباني وفقا للأسعار التي كانت سائدة في الوقت الذي كان مقدرا لإنهاء أعمال البناء، ويخضع هذا الوقت لتقدير قاضي الموضوع.

ولا يخل هذا الحكم بحق المحافظ في استكمال الأعمال وفقا لما نصت عليه المادة ٨/٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والمادة ٨ وما بعدها من لائحته التنفيذية والتي ألغيت فيما بعد (أي المواد المشار إليها) وحل محلها القرار الوزاري رقم ١٠٧ لسنة ١٩٨٣.

(راجع الجزء الأول بند 113).

٧٣- احتساب تكاليف المباني في تاريخ الانتهاء من البناء:

رددت الفقرة الأولى من المادة ٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ والمادة التاسعة من لائحته التنفيذية ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة ١٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أن قيمة المباني تقدر وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء. (راجع بند 55).

٤٤- تحديد الضوابط والمعايير التي تتبع في تقدير قيمة الأرض والمباني:

نصت الفقرة الثالثة من المادة الثانية من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ على أن يصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتحديد الضوابط والمعايير التي تتبع في تقدير قيمة الأرض والمباني، بما يكفل تقديرها بقيمتها الفعلية ويتضمن القرار كيفية تحديد الأجرة الإجمالية للمبنى وتوزيعها على وحداته، وفقا لموقع كل وحدة وصقها والارتفاع بها ومستوى البناء⁽¹⁾.

وقد نص على عديد من هذه المسائل باللائحة التنفيذية للقانون، وقد عرضنا لها في موضوعها من الكتاب.

(1) فقد جاء بتقرير اللجنة المشتركة أن اللجنة أضافت إلى النص عبارة «مستوى البناء» على أساس أن ذلك من العوامل المؤثرة في تقدير الأجرة.

٥٥- تشكيل لجان بالمحافظات لإعداد تقارير سنوية عن ثمن المثل وأسعار التكلفة الفعلية :

نصت المادة الثالثة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ على إنشاء لجنة أو أكثر^(١) تضم بعض ذوى الخبرة لإعداد تقارير سنوية بناء على الدراسات التى تجريها فى نطاق المحافظة عن ثمن المثل للأراضى وأسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المبانى على التفصيل الذى أوردته.

وتشكل هذه اللجان بقرار من المحافظ المختص.

وقد نصت الفقرة الأخيرة من المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية على أن يصدر سنويا قرار من الوزير المختص بالإسكان بتحديد أسعار مستويات الإسكان الخاضعة للتقدير مستخلصة من المناقصات الحكومية لتستهدى بها هذه اللجان فى أعمالها تبعا لظروف كل محافظة.

وهذه اللجان قريبة الشبه باللجان التى نصت على تشكيلها المادة ١٢ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (راجع بند ٦٦ فهى لا تختلف عنها إلا فيما يلى:

(أ) أن اللجان القديمة كان تشكيلها جوازا أما اللجان الجديدة فتشكيلها وجوبى.
(ب) أن اللجان الجديدة ملزمة بإعداد تقارير سنوية عن دراستها حتى تكون تقاريرها واقعية فيما تقدمه من دراسات ومسايرة لتطور الأسعار^(٢)، بينما لم تنص اللائحة على إلزام اللجان القديمة بتقدير تقارير سنوية، وكان لهذا ما يبرره بالنسبة لثمن المثل للأراضى فى عام ١٩٤٤ والذى كان يتخذ أساسا لتقدير قيمة الأرض

(١) وقد اقترح السيد العضو محمد الشخبي أثناء مناقشة المادة الثالثة استبدال عبارة «لجنة

للبت» بعبارة «لجنة أو أكثر» الموجودة بالفقرة الأولى «وذلك حتى لا تتعدد اللجان لأن لا

جدوى من تعددها مراعاة للفلسفة العادلة لهذا المشروع وحتى لا تحدث ثمة مشاكل أو

مناهات لا مبرر لها» مضبطة المجلس الجلسة ٧٣ فى ١٤/٦/ ١١٨١ ص ١٢).

(٢) تقرير اللجنة المشتركة.

«إذ كان يضاف إليها زيادة سنوية مقدارها ٧% لحين البناء»، فلم يكن هناك محل لتقديره سنوياً.

وقد نصت الفقرة الثانية من المادة على أن: «يؤخذ في الاعتبار بالتقديرات الواردة في هذه التقارير عند تحديد الأجرة وفقاً لأحكام هذا القانون». والمقصود بعبارة «يؤخذ في الاعتبار» هو بحث الرأي الذي انتهت إليه اللجنة دون التزام بالأخذ بما انتهت إليه^(١).

٦٦- قواعد احتساب تكاليف المباني:

(راجع بند 57).

٧٧- المقصود بالأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة:

(راجع بنود 58 وما بعده).

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«إذا كانت عناصر تحديد أجرة الأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١١٨١- تشمل كامل قيمة الأرض

(١) وهذا اللفظ يختلف عن لفظ «يستأنس» أو «يسترشد»، فاستعمال أى من اللفظين الأخيرين يؤدي إلى إمكان طرح رأى اللجنة جانباً وعدم الاعتداد به كلية. (رد الدكتور صوفى أبو طالب رئيس مجلس الشعب على الاقتراح المقدم من السيد العضو الدكتور إبراهيم عوارة أثناء مناقشة المادة، باستبدال لفظ «ويسترشد» أو «يستأنس» بلفظ «ويؤخذ» الوارد بعبارة «ويؤخذ في الاعتبار بالتقديرات»).

(مضبطة المجلس الجلسة ٧٣ فى ٢٤/٦/ ١١٨١ ص ١٣).

وقد سبق أن رأينا أن المادة ٢٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ استعملت لفظ «تسترشد» (راجع بند ٦٦).

ولما صدرت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ نصت فى الفقرة الأخيرة من المادة ٩ على أن تقدر قيمة المباني وفقاً للتكلفة الفعلية وقت البناء فى ضوء الضوابط والمعايير والدراسات والتقارير التى تعدها اللجان المنصوص عليها فى المادتين ٣، ٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ وعبارة «فى ضوء الضوابط والمعايير والدراسات والتقارير» الواردة بالمادة لا تغير من المعنى شيئاً.

والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة طبقاً للأسس الواردة في هذا القانون ومن ثم فهي تشمل تكاليف إنشاء المصاعد وخزانات المياه وروافعها وأجهزة التبريد والتدفئة والتسخين، وتتولى اللجنة تقديرها وإضافتها لأجرة الوحدات المنتفع بها لتصبح جزءاً من الأجرة القانونية وتخضع لأحكامها».

(طعن رقم 3553 لسنة 65 ق جلسة 2002/6/24)

٧٨- الالتزام بمستوى المباني الصادر على أساسه الترخيص:

نصت المادة ٨ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ على أنه: «يجب أن يتضمن ترخيص البناء تحديد مستوى المبنى وفقاً للشروط المبينة في المواد السابقة من «اللائحة» ويلتزم المالك بمستوى المباني الصادر به الترخيص، ولا يعتد بأية زيادة في المواصفات أثناء التنفيذ يكون من شأنها تحويل المبنى إلى مستوى غير الصادر به الترخيص، وإذا كانت المادة الثالثة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٦٦ التي تنص في فقرتها الثانية على التزام طالبي البناء عند تنفيذ الأعمال بالتكاليف الإجمالية والمستويات والمواصفات التي صدرت بها موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء، مع التجاوز بما لا يزيد على عشرة في المائة من هذه التكاليف قد ألغيت بموجب القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١، فإنه في ظل القانون الأخير يجب عدم الاعتداد بأي زيادة في المواصفات يكون من شأنها تحويل المبنى إلى مستوى آخر، إنما يعتد بأي زيادة في المواصفات إذا كانت هذه الزيادة ليس من شأنها تحويل المبنى إلى مستوى آخر غير المستوى الصادر به الترخيص، مع مراعاة ما نصت عليه المادة ٧ من اللائحة من أنه لا يجوز تجاوز المسطحات المنصوص عليها في المواد ٤، ٥، ٦ إلا إذا اقتضى ذلك التصميم المعماري وبما لا يجاوز خمسة في المائة من المساحة المقررة فإذا تجاوزت المسطحات هذه النسبة فإنه لا يعتد بها في احتساب التكاليف.

(راجع أيضاً بند 65).

٧٩- تقدير أجرة التركيبات التي تقام على أسطح المباني أو على

جدرانها:

(راجع بند 66).

أحكام خاصة بإعادة تقدير الأجرة وزيادتها فى تشريعات إيجار الأماكن

وتشمل هذه الأحكام:

- أولا : إعادة تقدير الأجرة فى حالة إجراء تعديلات جوهرية بالعين.
ثانيا : زيادة الأجرة فى حالة إجراء إصلاحات وتحسينات بالعين.
ثالثا : زيادة الأجرة فى حالة وجود المزايا غير اللصيقة بالعين.

أولا : إعادة تقدير الأجرة فى حالة إجراء تعديلات جوهرية بالعين

٨- المقصود بالتعديلات الجوهرية :

عرفت محكمة النقض التعديلات الجوهرية بقولها:

١- «.... لا يوجد مانع فى القانون أو الواقع من إقامة إنشاءات جديدة فى مبنى قديم بحيث تعتبر مساكن جديدة لا تخضع لقانون الإيجارات الذى يخضع له المبنى القديم، إلا أن ذلك مشروط بأن يكون وليد تغييرات مادية جوهرية فى الأجزاء الأساسية فى المبنى الأصلى، ولا يدخل فى هذا الباب التعديلات والتحسينات التى يجريها المالك لتسهيل استغلال مبناه القديم مما لا تصحبه تغييرات فى أجزائه الأساسية الخ».

(نقض جنائى طعن رقم 5359 لسنة 35 ق جلسة 1966/2/1)

٢- «... لا يوجد ما يحول فى القانون أو الواقع دون إقامة إنشاءات جديدة فى مبنى قديم بحيث يعتبر مسكنا جديدا لا يخضع لقانون إيجار الأماكن الذى كان يخضع له من قبل بشرط أن يكون ذلك وليد تغييرات مادية جوهرية فى الأجزاء الأساسية من المبنى الأصلى. ولئن كان لكل قانون مجاله الذى يحكم الوقائع المنطبق عليها ... إلخ».

(نقض مدنى طعن رقم 532 لسنة 66 ق جلسة 1981/6/20)

٣- «لما كان مفاد النص في المادة الثالثة (ج) من القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٤٤ أن المشرع وهو بصدد تقدير الضريبة العقارية قد عرف التعديلات الجوهرية بأنها تلك التي يكون من شأنها التغيير من معالم العقارات أو من كيفية استعمالها بحيث تغير من قيمتها الإيجارية تغيراً محسوساً، وكان من المقرر في قضاء النقض أن تكييف التعديلات بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله في حكم المنشأ في تاريخها أو بأنها بسيطة لا تحدث به مثل هذا التغيير إنما هو تكييف قانوني يستند إلى تقدير الواقع ويخضع بالتالي لرقابة محكمة النقض... إلخ».

(نقض مدنى طعن رقم 532 لسنة 66 ق جلسة 1981/6/20)

٤- «يشترط في التغييرات التي تلحق العين المؤجرة والتي يترتب عليها قانوناً اعتبار العين في حكم المنشأة حديثاً فيسرى عليها قانون آخر يعدل من أجرتها السابقة أن يكون المؤجر هو الذى أجراها لا المستأجر».

(طعن رقم 1673 لسنة 51 ق جلسة 1933/3/7)

٥- «التغييرات التي من شأنها اعتبار العين المؤجرة في حكم المنشأة حديثاً شرطها أن يكون المؤجر هو الذى أجراها».

(طعن رقم 8408 لسنة 66 ق جلسة 1997/11/26)

٦- «إقامة المؤجر منشآت جديدة في مبنى قديم. اعتبار العين في حكم المنشأة حديثاً. شرطه. أن تكون التعديلات أو التغييرات الجوهرية في الأجزاء الأساسية من المبنى الأصلي. أثره. خضوع تحديد أجرتها للقانون الذى استحدثت التعديلات فى ظلّه».

(طعن رقم 5735 لسنة 70 ق جلسة 2001/7/2)

(طعن رقم 8844 لسنة 44 ق جلسة 2000/4/10)

٧- «وحيث إن هذا النعى في محله ذلك أن النص في البند السابع من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٧٧ على أن «العبرة في معرفة القانون الذى يحكم المكان المؤجر إنما هو بتاريخ إنشاء المكان ذاته إذا استجد بعد تاريخ إنشاء المبنى، كما لو أدخل المؤجر تعديلات جوهرية على وحدة قديمة وتمسك بإعادة تحديد الأجرة....»

مفاده وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه لا يوجد ما يحول دون إقامة منشآت جديدة فى مبنى قديم بحيث يعتبر مكانا جديدا لا يخضع لقانون إيجار الأماكن الذى كان يخضع له من قبل طالما أن ذلك كان وليد تغييرات مادية جوهرية فى الأجزاء الأساسية من المبنى الأصلى والتى يترتب عليها قانونا اعتبار العين فى حكم المنشأة حديثا فيسرى على تحديد أجرتها القانون الذى استحدث التعديلات فى ظله، وإذا ثار نزاع جدى فى مقدار الأجرة بين المؤجر والمستأجر استنادا للخلاف حول القانون الواجب التطبيق تعين على محكمة الموضوع أن تقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل فى طلب الإخلاء لهذا السبب فإن لم تفعل كان حكمها قاصر البيان. لما كان ذلك، وكانت الطاعنة قد تمسكت فى دفاعها أمام محكمة الموضوع بأن ثمة تعديلات جوهرية أجريت على عين النزاع وقت تأجيرها عام ١١٨١ - على النحو الوارد بوجه النعى - بما تعد معه مكانا جديدا فلا يسرى عليه الزيادة المقررة بالقانونين ١٣٦ لسنة ١١٨١، ٦ لسنة ١٩٩٧ إلا فى حدود نسبة ١٠٪ فقط المقررة بالقانون الأخير وطلبت نذب خبير لتحقيق ذلك فاطرح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع دون أن يبحث ماهية تلك التعديلات وصولا لتحديد القانون واجب التطبيق واكتفى بالقول بأن الطاعنة لم تبين التعديلات الجوهرية بالعين فإنه يكون مشوبا بالقصور بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 1181 لسنة 71 ق جلسة 2002/10/14)

٨- «مفاد نص البند السابع من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ أنه لا يوجد ما يحول دون إقامة منشآت جديدة فى مبنى قديم بحيث يعتبر مكانا جديدا لا يخضع لقانون إيجار الأماكن الذى كان يخضع له من قبل طالما أن ذلك كان وليد تغييرات مادية جوهرية فى الأجزاء الأساسية من المبنى الأصلى والتى يترتب عليها قانونا اعتبار العين فى حكم المنشأة حديثا فيسرى على تحديد أجرتها القانون الذى استحدث التعديلات فى ظله» .

(طعن رقم 12868 لسنة 75 ق - جلسة 2006/6/7)

(طعن رقم 1009 لسنة 72 ق - جلسة 2003/5/26)

١- «قضاء الحكم المطعون فيه بجوهرية التعديل الذى لحق عين النزاع استنادا لتقرير الخبير رغم خلوه من بيان مظاهر ذلك التعديل مطرحا دفاع الطاعن بإنشاء دكان النزاع سنة ١٩٧٨، وبأن ما أدخل عليه من تعديل سنة ١١١١ ليس جوهريا إنما قصد به التحايل على ما تضمنه ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من تخفيض للقيمة الإيجارية وتدليله على ذلك بالمستندات. خطأ وقصور».

(طعن رقم 13904 لسنة 76 ق جلسة 2007/6/20)

٨١- الاستئناس بالمعايير المنصوص عليها فى المادة الثالثة من القانون

رقم ٦٦ لسنة ١٩٤٤ أو المادة ١٤ من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨:

نصت المادة الثالثة من القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٤٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية المعدل بالقانون رقم ٤٤٩ لسنة ١٩٥٥ على أن: «تتصر العقارات المنصوص عليها فى المادة الأولى حصرا عاما كل عشر سنوات، ومع ذلك فيحصر كل سنة ما يأتى (ج) العقارات التى حدثت فى أجزائها أو بعضها تعديلات غيرت من معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الإيجارية تأثيرا محسوسا».

ومن ثم فإنه لا يوجد ما يمنع من الاستئناس بالمعايير التى وضعها ذلك النص لبيان المقصود بالتعديلات الجوهرية فى البناء، ذلك أن هذه التعديلات سياترتب عليها تعديل الأجرة وتعديل الضريبة فى آن واحد.

ولم يتغير الوضع بعد صدور القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية الذى ألغى القانون السابق، إذ نصت المادة (١٤) من القانون 196 لسنة 2008 على أن:

«على كل مكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية أن يقدم إلى مأمورية الضرائب العقارية الواقع فى دائرتها العقار إقرارا فى المواعيد الآتية:

(أ) فى حالة الحصر الخمسى يقدم الإقرار فى النصف الثانى من السنة السابقة للحصر عن كل من العقارات التى يملكها. أو ينتفع بها.

(ب) فى حالة الحصر السنوى يقدم الإقرار فى موعد أقصاه نهاية شهر ديسمبر عن كل سنة عن كل ما يأتى:

(١)

(٢)

(٣) العقارات التى حدثت فى أجزائها أو فى بعضها تعديلات غيرت من معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الإيجارية تأثيرا محسوسا.

(٤) الخ».

٨٢- قضاء النقص:

١- «.....» مؤدى نص الفقرة ج من المادة الثالثة من القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٤٤ معدلة بالقانون رقم ٤٤٩ لسنة ١٩٥٥ أن المشرع وهو بصدد تقدير الضريبة العقارية عرف التعديلات الجوهرية بأنها تلك التى يكون من شأنها التغيير من معالم العقارات أو من كيفية استعمالها بحيث تغير من قيمتها الإيجارية تغييرا محسوسا، وهى مسألة موضوعية تترك لظروف كل حالة على حدها. ولئن كان لكل قانون مجاله الذى يحكم الوقائع المنطبقة عليه، إلا أنه ليس ثمة ما يمنع من الاستئناس بالمعايير التى وضعها ذلك النص لبيان المقصود بالتعديلات الجوهرية فى المكان المؤجر اعتبارا بأن استكناه طبيعة التعديلات فى العقار سيزترتب عليه تعديل الأجرة وتعديل الضريبة فى وقت معا الخ».

(طعن رقم 253 لسنة 42 ق جلسة 5975/12/31)

٢- «لا يوجد ما يحول فى القانون أو الواقع دون إقامة إنشاءات جديدة فى مبنى قديم بحيث يعتبر مسكنا جديدا لا يخضع لقانون إيجار الأماكن الذى كان يخضع له من قبل بشرط أن يكون ذلك وليد تغييرات مادية جوهرية فى الأجزاء الأساسية من المبنى الأسمى... الخ».

(طعن رقم 216 لسنة 42 ق جلسة 1976/5/26)

٨٣- تكييف التعديلات الجوهرية :**فى هذا قضت محكمة النقض بأنه :**

١- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تكييف التعديلات بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله فى حكم المنشأ فى تاريخها أو بسيطة لا تحدث به مثل هذا التغيير إنما هو تكييف قانونى يستند إلى تقدير الواقع».

(طعن رقم 216 لسنة 42 ق جلسة 1976/4/26 - ذات المبدأ طعن رقم 653

لسنة 47 ق جلسة 1981/6/20 - طعن رقم 236 لسنة 49 ق

جلسة 1933/11/28)

٢- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تكييف التعديلات بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله فى حكم المنشأ فى تاريخها أو بسيطة لا تحدث به مثل هذا التغيير إنما هو تكييف قانونى يستند إلى تقدير الواقع ولا يعيب الحكم تقريره أن العين المؤجرة مكونة من خمس حجرات وليست أربعة كما ورد بعقد الإيجار، لأن العبرة فى تحديد مكونات المبنى الأصلى وما أدخل عليه من تعديلات ليس بما جاء بعقد الإيجار وإنما بحقيقة الواقع اعتباراً بأن وجود الحجرة الخامسة هو مناط التحقق مما يسوقه المطعون عليه من إجراء تعديلات جوهرية ترتب عليها التأثير فى أجرتها القانونية، وأخذاً بأن ذلك مرتبط بتطبيق أحكام قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام، فلا على الحكم بهذه المثابة إن هو اعتد فى هذا الصدد بما دلت عليه الشهادة الرسمية الصادرة من قسم الإيرادات ببلدية وإلى ما أثبتته الخبر فى تقريره، ولا يكون لذلك قد خالف قواعد الإثبات».

(طعن رقم 216 لسنة 42 ق جلسة 1976/5/26)

«ويترتب على ما تقدم، أنه لا يجوز للطاعن إبداء دفاعه فى هذا الشأن لأول مرة أمام محكمة النقض لما يخالطه من واقع كان يجب عرضه بداءة على محكمة الموضوع».

(طعن رقم 136 لسنة 42 ق جلسة 1976/11/10)

٣- «تكيف التعديلات التي تجرى في مبنى قديم بأنها جوهرية تغير من طبيعة المكان وتؤثر على قيمته الإيجارية. استقلال محكمة الموضوع بتقديره شرطه».

(طعن رقم 5455 لسنة 44 ق جلسة 2000/1/13)

١٤- أمثلة لما يعد تعديلات جوهرية :

١- «إذا كان البين في ذلك التقرير «تقرير الخبير» أن التعديلات انصبت على تحويل شقة سكنية إلى محال تجارية بما استلزم خفض منسوب الغرف إلى منسوب الشارع وتوسيع فتحات النوافذ وجعلها أبواباً وهدم وحوائط فإن هذه التعديلات تعتبر في حكم الإنشاءات».

(نقض طعن رقم 590 لسنة 40 ق جلسة 1976/3/24)

٢- «قسم شقة كبيرة إلى شقتين مع إنشاء المرافق اللازمة لكل منهما».

(مصر الابتدائية في 1968/3/31 الدعوى 1198 لسنة 5965)

٣- «إضافة حجرة وفراندة مسقوفة ودورة مياه على مساحة أخذت من الحديقة وتبلغ نصف مساحة العين قبل تعديلها».

(استئناف الإسكندرية في 1972/3/14 الاستئناف رقم 271)

(لسنة 26 ق)

٤- «فصل فراندة وجعلها غرفة، لأن المالك يكون قد غير من معالم المكان وزاد معه عدد الغرف المنتفع بها».

(فتوى المستشار القانوني لمحافظة القاهرة - الفتوى رقم 106 حصر)

(لسنة 1968)

٥- «إذا كانت التغييرات التي أدخلت على العين قد أدت إلى تغيير الانتفاع بها من فندق سياحي إلى حجرات صغيرة منفصلة لاستعمالها مكاتب ومحال تجارية، نتيجة إنشاء مدخل للجناح وإزالة جزء كبير من المبنى بعرض الممر وهو حوالى عشرة أمتار وإنشاء بهو متسع بالدور الأرضى بعد سلم رخامى كبير ومصعدان لخدمة جميع الأدوار، وإزالة بعض الحوائط القديمة والاستعاضة عنها بدعائم خرسانية جديدة وإزالة البلكنات ودورات المياه التي كانت بغرض الفندق».

(نقض طعن رقم 352 لسنة 47 ق جلسة 1981/4/4)

٦- «إذا كانت عين النزاع عبارة عن صالة متسعة بها فواصل ومنافع تم تغيير فواصلها الخشبية بأخرى من الطوب وطلاء جميع الحوائط والسقف وتجديد دورات المياه وإنشاء دورة مياه للسيدات وتغيير وتجديد أدوات الكهرباء».

(نقض طعن رقم 478 لسنة 45 ق جلسة 1982/2/21)

٧- «تحويل عين النزاع من حجرة وصالة وملحقاتهما إلى مساحة واحدة متصلة لاستعمالها ورشة نجارة».

(طعن رقم 1181 لسنة 71 ق جلسة 2002/10/14)

٨- «إذ كان من غير المتصور أن يسند إلى اللجان تقدير أجره غرفة مقطوعة من شقة سكنية في مبنى منشأ سنة ١٩٥٢ حولها المؤجر سنة ١١٨١ إلى دكان كي تقوم اللجنة بتقدير قيمة أرض البناء وقيمة الأساسات والتوصيلات والمباني للبناء كله، ثم تحسب قيمة كل ذلك وتوزعه على الوحدات لتحدد قيمة أجره هذا الدكان مقدرة أجره باقى المبنى الذى احتسب على أسس أخرى والتي تغيرت بتغير الغرض من الإجارة أو إدخال تحسينات، والأولى أن يقاس هذا التعديل الجوهري على التحسينات فيحترم اتفاق الطرفين بخصوصها ما لم يتصور التحايل على قواعد النظام العام فتقوم المحكمة بإنقاصها إلى أجره المثل».

(طعن رقم 1009 لسنة 72 ق جلسة 2003/5/26)

ولا يعد من التعديلات الجوهرية:

١- «قيام المطعون ضده - المؤجر - بسد باب الحجرة التي تركها شريك الطاعن - المستأجر - مع بقاء الأخير شاغلا للحجرتين اللتين اختص بهما من قبل، واستعماله للصالة والمنافع الخاصة بالشقة دون تغيير، لا يعد تعديلا جوهريا غير من معالم المكان المؤجر أو من كيفية استعماله بحيث يؤثر على قيمته الايجارية تأثيرا محسوسا، ومن ثم فلا يعتبر المكان بهذا التعديل جديدا مما يخضع فى تقدير أجرته ابتداء للجان تقدير إيجار الأماكن».

(نقض طعن رقم 137 لسنة 40 ق جلسة 1975/2/26)

٢- «إذا كان الدكان الأصلي أنشئ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ وكان له ثلاثة أبواب، وأنه فى سنة ١٩٦٦ قسم إلى ثلاثة جوانب صغيرة خصص لكل منها باب مستقل

واقطعت شقة صغيرة من جزئه الخلفى، وأن هذه التعديلات كانت بسبب موقع العقار وبعده عن العمران آنذاك، ولا تعدو كونها إقامة حائط داخل الدكان الكبير بين الأبواب الثلاثة ولم يكن من شأنها إفادة المؤجر منها إذ أن أجرة الدكان الكبير عنه إنشائه كانت ثلاثين جنيها وأصبحت أجرة الحوانيت الثلاثة والشقة الخلفية لا تتجاوز ٤٤٤. ٢٠ جنيها ومن ثم فإن ما حدث مجرد تعديلات أجراها المالك لتسهيل استغلال المبنى القديم لا يتضمن تغييرات فى أجزائه الأساسية، ولا تعتبر من التعديلات الجوهرية».

(استئناف القاهرة الدعوى 1024 لسنة 87 ق جلسة 1972/4/4 - المؤيد فى

النقض الطعن رقم 31 لسنة 42 ق جلسة 1976/4/21)

٣- «إذا كان الثابت أن عين النزاع (الدور الثانى العلوى) تحوى شقتين حسب وصفهما على الطبيعة الحالية منذ ١١٦١ ولم يستجد إلا عمل قطوع مبانى يقسم إحدى غرف الشقة القبلية دون أن يؤدى إلى تغير مسطح كل من الشقتين».

(نقض طعن رقم 693 لسنة 47 ق جلسة 1981/6/20)

٤- إذا كان ما حدث هو مجرد تغيير استعمال العين جزئيا إلى نشاط مهنى دون إدخال تعديلات جوهرية على العين.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«إذ كان الثابت بالأوراق أن الطاعنين تمسكوا أمام محكمة الاستئناف بأن الزيادة الدورية فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى وفقا للمادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ وكذا الزيادة المقررة وفقا للمادة الثالثة من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ والمادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور احتسابها على أساس الأجرة القانونية فى تاريخ إنشاء المبنى الكائن به عين الدعاى فى ٥/ ١١/ ١١٦١ فى حين أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه فى احتساب الزيادة فى الأجرة المقررة بالقانونين المذكورين ببدء تغيير استعمال عين النزاع جزئيا إلى النشاط المهنى ١/ ١٠/ ١٩٨٠ باعتباره تاريخا لإنشاء المبنى وكان الحكم المطعون فيه قد أ طرح هذا الدفاع الجوهري الذى إن صح يتغير به وجه الرأى فى الدعوى

وأقام قضاءه بتأييد الحكم الابتدائي معتدا ببدء تغيير استعمال عين النزاع جزئياً إلى النشاط المهني ومعتبرا إياه تاريخاً لإنشاء العين في ذاته دون أن يفصح أو يبحث ما إذا كان قد أدخل على المبنى تعديلاً جوهرياً وأنه ولید تغييرات مادية جوهريّة في الأجزاء الأساسية من المبنى والذي يترتب عليه اعتبار العين في حكم المنشأة حديثاً فيسرى على تحديد أجرتها القانون الذي استجذت التعديلات في ظله الذي على أساسه يتم احتساب الأجرة القانونية والزيادة المقررة فيها وصولاً لمدى صحة التكاليف بالوفاء أو بطلانه فإنه يكون مشوباً بالقصور في التسبيب مما جره إلى الخطأ في تطبيق القانون».

(طعن رقم 1187 لسنة 70 ق جلسة 2012/1/22)

٨٥- التحدى بإحداث التعديلات لا يكون إلا ممن أحدثها:

«ولما كان التحدى بإحدى تغييرات أساسية في مبنى قديم لا يكون إلا ممن أحدثها بنفسه أو بواسطة سلفه ليتحلل من قيد الأجرة القديمة المقررة للمبنى فإن كان هذا لا يرى أن يعتبرها أساسية ولا يرى أنها تستوجب زيادة أجرة المبنى - فهذا حقه ولا يجوز للمستأجر أن يصادر حريته فيما يرى من ذلك، وحسب المستأجر إذا ما ادعى المالك بقصد التحلل من قيد الأجرة السابقة أنه أحدث تغييرات أساسية أنتجت مبنى جديداً أن ينازع في ذلك ويثبت عدم صحة ادعائه».

(نقض جنائي طعن رقم 5459 لسنة 35 ق جلسة 1966/2/1)

٨٦- تقدير الأجرة في حالة إجراء التعديلات الجوهرية:

يعتبر الجزء من المبنى الذي أدخلت عليه التعديلات الجوهرية وحده في حكم المبنى المنشأ حديثاً ويخرج وحده من نطاق تطبيق القانون الذي يحكم تقدير أجرة المبنى إذا كان التعديل أدخل في ظل قانون آخر غير القانون الذي يحكم تقدير أجرة المبنى، ويخضع من حيث تحديد أجرته لحكم القانون الجديد الذي تمت تحت سلطانه التعديلات المذكورة، ويجرى في شأنه قواعد تقدير الأجرة المنصوص عليها فيه.

وقد أفتت بهذا الرأي الجمعية العمومية للقسم الاستشاري للفتوى والتشريع

بمجلس الدولة بجلسته ١/٢ / ١٩٦٣ ملف رقم ٤- ١٥/٢.

وأخذت به اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ فى القرار التفسيرى رقم ٧ لسنة ١٩٥٥ إذ نصت فى المادة الأولى منه على أنه: «يخضع المكان الذى أنشئ قبل العمل بأحكام القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ وكان يسكنه المؤجر ثم أدخل به تعديلات جوهرية وأجره بعد العمل بأحكامه، لأحكام القانون المذكور».

وقد قضت محكمة النقض بما يأتى:

١- بتاريخ ١٠ / ١١ / ١٩٦٦ فى الطعن رقم ١٣٦ لسنة ٤٢ ق بأن:

«ذلك أن النص فى المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجارات الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أنه «لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها فى عقود الإيجار التى أبرمت منذ أول مايو سنة ١١٤١ على أجرة شهر أبريل سنة ١١٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار ما يأتى ... ولا تسرى أحكام هذه المادة على المباني المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤»، يدل على أن المشرع جعل أجرة الأماكن المعينة بهذا النص لا تزيد على أجرة شهر أبريل سنة ١١٤١ أو أجرة المثل لهذا الشهر، وحددها بأنها تلك التى يكون قد تم إنشاؤها فعلا قبل أول يناير سنة ١١٤١، ولا يكفى أن يكون قد بدىء فى إنشائها قبل هذا التاريخ، وأن مجرد القيام بتجديدات أو إصلاحات فى المباني المشار إليها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يخرجها عن القيود الواردة بتلك المادة، وإنما يجيز للمالك إضافة زيادة مقابل تكاليفها على أجرة شهر أبريل سنة ١١٤١، غير أنه إذا حدثت تعديلات جوهرية فيها غيرت من طبيعتها ومن طريقة استعمالها بعد أول يناير ١٩٤٤ فإن الجزء الذى أصابه التعديل يعتبر فى حكم المنشأ حديثا ولا تسرى عليه وحده أحكام تحديد الأجرة الواردة بالمادة».

٢- بتاريخ ٤ / ٤ / ١١٨١ فى الطعن رقم ٢٥٢ لسنة ٧٧ ق بأن:

«..... يدل على أن الشارع جعل أجرة الأماكن المعنية بهذا النص (المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧) لا تزيد على أجرة شهر أبريل سنة ١١٤١ أو أجرة المثل لهذا الشهر وحددها بأنها تلك التى يكون قد بدىء فى إنشائها

قبل هذا التاريخ. غير أنه إذا حدثت تعديلات جوهرية فيها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - وغيرت من طبيعتها ومن طريقة استعمالها بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ فإن الجزء الذي أصابه التعديل يعتبر في حكم المنشأ حديثاً ولا تسرى عليه أحكام تحديد الأجرة الواردة في هذه المادة، ولما كان ذلك وكان المبنى الواقع به عين النزاع - على ما أبانه من الرد على أسباب الطعن السابقة - قد تم تعديله تعديلاً جوهرياً بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ بما يخرج تحديد أجرته من نطاق أجرة شهر أبريل سنة ١١٤١ أو أجرة المثل لهذا الشهر، وإذ أخذ الحكم المطعون فيه بهذا النظر وأخضع أجرة العين لأحكام القانون رقم ١٩١ لسنة ١٩٥٢، فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون - أيضاً طعن رقم ١٨٨ لسنة ٤٩١ - جلسة ١٩/١٢/١٩٨٤ - طعن رقم ١٠٦٠ لسنة ٤٨٨ - جلسة ٢٧/٣/١٩٨٥.

٣- بتاريخ ٢٣/٥/٢٠٠١ في الطعن رقم ١٥٥٩ لسنة ٧٠ ق بأن:

«تمسك الطاعن بأن العين محل النزاع أدخلت عليها تعديلات جوهرية جعلتها في حكم المنشأة الجديدة وبحساب الأجرة وزيادتها وفقاً لأحكام ق ٥٢ لسنة ١٩٦٦ الذي تمت في ظله وتدليله على ذلك بالمستندات. دفاع جوهري. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء لعدم سداد الأجرة وزيادتها وفقاً لتاريخ إنشاء العقار دون أن يواجه هذا الدفاع ودلالة ما قدم من مستندات. خطأ وفساد وقصور».

٤- بتاريخ ٢/٧/٢٠٠١ في الطعن رقم ١٥٣٥ لسنة ٧٠ ق بأن:

«تمسك الطاعن بأن المالك أجرى تعديلات جوهرية على عين النزاع التي كانت جراح حوله إلى حانوت أبرم معه عقده في ظل العمل بأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٨٨١ فتسرى عليه أحكام الأجرة الاتفاقية دون الزيادة المنصوص عليها فيه وتتحدد وفقاً لذلك شريحة الزيادة المقررة بالقانون ٦ لسنة ١٩٧٧. التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء دون تحديد تاريخ إنشاء العين المؤجرة ذاتها وطبيعة التعديلات التي أجريت عليها وما إذا كانت جوهرية أم بسيطة والقانون الواجب التطبيق. قصور».

ثانياً: زيادة الأجرة فى حالة إجراء الإصلاحات والتحسينات بالعين

٨٧- المقصود بالإصلاحات والتحسينات:

المقصود بها الإصلاحات والتحسينات البسيطة التى تدخل على المبنى دون أن تغير من طبيعته، ويكون من شأنها زيادة منفعة المستأجر أو تسهيل الانتفاع له بالعين المؤجرة، أو توفير الطمأنينة له فى بقاءه فيها.

(نقض طعن رقم 5325 لسنة 48 ق جلسة 1979/6/2)

والإصلاحات والتحسينات، تكون دائماً لصيقة بالعين ومندمجة فيها، فتصبح من مكوناتها، ويكون الانتفاع بها جزءاً لا يتجزأ من الانتفاع بالعين ذاتها⁽¹⁾. ومثل ذلك أن يستحدث المؤجر فى المكان المؤجر جراجاً جديداً أو غرفة جديدة أو حماماً جديداً أو مصعداً أو جهازاً لتكييف الهواء أو يصل المكان المؤجر بالمجارى العامة⁽²⁾.

٨٨- هل تشترط موافقة المستأجر على إجراء الإصلاحات والتحسينات؟

إذا كانت الإصلاحات والتحسينات قد أجراها المؤجر قبل تأجير العين فإنها تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التى تحدد على الأسس التى قررتها تشريعات إيجار الأماكن أما إذا كانت الإصلاحات والتحسينات قد أدخلت على العين بعد تأجيرها، فيشترط موافقة المستأجر على إدخالها، حتى لا يتخذ المؤجر من إصلاحات أو تحسينات يدخلها على العين دون موافقة المستأجر ذريعة لزيادة الأجرة على الحد الأقصى، فإذا لم يوافق المستأجر على الإصلاحات أو التحسينات ولكن قبل بعد ذلك أن ينتفع بها كان عليه أن يدفع ما يقابلها.

(1) مرقس جـ ١ ص ٢٠٩ الهامش - فى هذا المعنى عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ٤٤- بنها الابتدائية

فى ١٢ / ١١ / ١٩٧٩ الدعوى ٢٢٢ لسنة ١٩٧٨ مدنى.

(2) السنهورى جـ ٦ ص ٩٢٧ وما بعدها.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- (أ) - «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المستفاد من أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٧٧ أن الإصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف مقابل انتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التى تحدد على الأسس التى قررها القانون، وأن الأصل وجوب أعمال ما اتفق عليه المؤجر والمستأجر فى هذا الشأن سواء تم ذلك فى عقد الإيجار ذاته أو فى اتفاق لاحق، ما لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير».

(ب) - «يجب وفق الفقرة الأولى من المادة ١٧٧ من القانون المدنى أن يتضح من عقد الإيجار أو الاتفاق اللاحق انصراف إرادة الطرفين إلى أن الزيادة هى مقابل التحسينات المستجدة، وفى هذه الحالة يتعين على القاضى أن ينزل حكم العقد كما يذعن لحكم القانون، وأن يعتبر العقد شريعة المتعاقدين فلا يملك أن يعدل مضمونه أو يعرض لتقويم هذه التحسينات، متى استبان له أن الاتفاق له سمة الجدوية وخلا من شبهة التحايل على أحكام القانون، لما كان ذلك وكان البين من عقد الإيجار المبرم بين طرفى التداعى أنه جاء خلوا من أية إشارة إلى أن هناك ثمة اتفاق على أن زيادة الأجرة المحددة فيه هى مقابل الإصلاحات والتحسينات المستحدثة، وكان ما أورده الحكم من خضوع تقدير مقابل هذه التحسينات لرقابة القاضى لا مخالفة فيه للقانون، ذلك أنه عمد إلى تفسير المستندات المقدمة له واستخلاص ما يمكن استخلاصه منها فيما يتعلق بموضوع الدعوى وهو من مطلق حقه بلا رقابة عليه من محكمة النقض متى كان تفسيره لها تحتمله عباراتها ولا خروج فيها عن المعنى الظاهر لها».

(طعن رقم 136 لسنة 43 جلسة 1977/2/16)

٢- «ولئن كان من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن الإصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التى تحدد على الأسس التى قررت تشريعات إيجار الأماكن المتعاقبة، إلا أنه بالنسبة للتحسينات التى يجريها

المؤجر بالعين المؤجرة بعد التأجير وأثناء انتفاع المستأجر، والتي تعتبر ميزة جديدة يوليها له بقصد تسهيل هذا الانتفاع ودون أن تكون ضرورية له كالمصاعد، فإنه لا سبيل إلى إلزام المستأجر بمقابل للانتفاع بها يضاف إلى الأجرة إلا بموافقة، كما أنه لا يحق له هذا الانتفاع دون أداء مقابله وذلك كله إعمالاً للأصل العام المقرر بالفقرة الأولى من المادة ١٧٧ من القانون المدني من أن «العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون»، ومما مؤداه أنه لا يجوز إجبار المستأجر على أداء مقابل هذه الميزة، إلا إذا كان قد طلبها أو وافق عليها فأصبح بذلك التزامه بمقابل الانتفاع بها التزاماً تعاقدياً لا يجوز له التحلل من الوفاء به، أو إذا ثبت أنه انتفع بها وإن لم يكن قد وافق عليها، فعندئذ يقوم مقابل ما انتفع به ويلزم بأدائه وكل ذلك مالم ينص القانون على إلزام المستأجر بمقابل الانتفاع بهذه الميزة».

(طعن رقم 110 لسنة 48 ق جلسة 1933/6/9)

٣- (أ) «المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف ما يقبل انتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التي تحدد على الأسس التي قررتها تشريعات إيجار الأماكن المتعاقبة».

(طعن رقم 312 لسنة 52 ق جلسة 1991/1/10)

(ب-) «التحسينات التي يجريها المؤجر في العين المؤجرة بعد التأجير وأثناء انتفاع المستأجر والتي تعتبر ميزة جديدة يوليها له بقصد تسهيل هذا الانتفاع ودون أن تكون ضرورية له، فإنه لا سبيل إلى إلزام المستأجر بمقابل الانتفاع بها يضاف إلى الأجرة إلا بموافقة، كما أنه لا يحق له الانتفاع بها دون أداء مقابله، وذلك كله إعمالاً للأصل العام المقرر بالفقرة الأولى من المادة ١٧٧ من القانون المدني من أن «العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون» مما مؤداه أنه لا يجوز إجبار المستأجر على أداء مقابل هذه الميزة التي لم تكن في حسابه عند التعاقد مع ما قد تمثله من عبء على كاهله، إلا إذا كان قد طلبها أو وافق عليها فأصبح بذلك التزامه بمقابل الانتفاع بها التزاماً

تعاقديا لا يجوز التحلل من الوفاء به، أو إذا ثبت أنه انتفع بها وإن لم يكن قد وافق عليها فعندئذ يقوم مقابل ما انتفع به ويلزم بأدائه وكل ذلك مالم ينص القانون على إلزام المستأجر بمقابل الانتفاع بهذه الميزة».

(طعن رقم 312 لسنة 52 ق جلسة 1991/11/10)

٤- «مفاد نص المادتين الثالثة والرابعة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الصادر بها قرار وزير الإسكان رقم ١٢٤٣ لسنة ١٩٦٩، أنه يتعين تحديد قيمة مستقلة لتكلفة مبانى الأدوار محل التقدير محسوبة باعتبار قيمة المتر المربع من المبانى فى مساحة الأدوار جميعا وقيمة مستقلة لكل ما يتوافر من العناصر الأخرى من تكاليف المنشآت- والتركيبات ومنها المصاعد مما ينبنى عليه توزيع قيمة تكلفة المصعد كاملا على وحدات المبنى المنتفعة به، وكان البين من تقرير الخبير الذى ندبته محكمة الاستئناف أنه انتهى إلى تقدير قيمة تكاليف المصعد بمبلغ ٤٤٠٠ جنيها، وأجرى توزيع مبلغ ٨٤٢.٠٠ جنية من قيمته على الوحدات السكنية المنتفعة به، بينما ذهب إلى تحمل الطاعنين بباقى التكاليف على سند من أنها تخص باقى الوحدات التى لا تنتفع بالمصعد فى حين أنه كان يتعين تحميل الوحدات المنتفعة به قيمته كاملة».

(طعن رقم 2286 لسنة 11 ق جلسة 1990/10/21)

٥- (أ)- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن المصاعد التى يقوم بتركيبها المؤجر بالعين المؤجرة بعد التأجير تعتبر من التحسينات ولا سبيل لإلزام المستأجر بمقابل الانتفاع بها إلا إذا طلبها أو وافق عليها طالما لم ينص القانون على إلزام المستأجر بمقابل الانتفاع بها فعندئذ تعتبر جزءا من الأجرة القانونية وتخضع لأحكامها».

(ب)- «إذ كان قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٥٥١ لسنة ١٩٧٠ والمعمول به من تاريخ نشره فى ٢٩/١٢/ ١٩٧٠ فى شأن إضافة مواد وبنود إلى القرار رقم ١٩٦ لسنة ١٩٦٢ بشأن اللائحة التنفيذية للقانون الخاص بتنظيم المبانى رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٢ قد نص فى المادة ١١ منه على أن يلزم طالبو البناء بتركيب العدد اللازم من المصاعد فى المبانى التى لا يقل ارتفاع أرضية أعلى دور فيها عن ١٤ مترا من منسوب الشارع ونصت المادة (٢/١٧) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم

٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ على أن «وعلى اللجنة أن تقدر على حدة قيمة المصاعد .. وتضيف قيمة ما تقدره مقابل الانتفاع بها للأجرة السابق لها تحديدها». مما يدل على أن المشرع ألزم المؤجر بإدخال المصعد في العين المؤجرة التي يصدر الترخيص بها أو التي يقوم المالك بتعليقها بإضافة طوابق إليها بعد تاريخ العمل بالقرار رقم ٥٥ لسنة ٧٠ المشار إليه آنفاً متى ارتفع بناؤه عن ١٤ متراً من منسوب الشارع واعتبر تكاليفه من عناصر تقدير الأجرة القانونية التي تتولى لجنة تحديد القيمة الإيجارية تقديرها وأوجبّت إضافة مقابل الانتفاع به للأجرة السابق لها تحديدها، ومن ثم يلزم المستأجر بأداء مقابل هذه الميزة سواء تم تركيب المصعد قبل شغله العين المؤجرة أو بعده باعتبار أن مقابل تلك الميزة جزء من الأجرة».

(ج) - «إذ كان الثابت من تقرير الخبير والأوراق أن عقار النزاع مكون من سبعة طوابق، وقد خضع لأحكام القانونين ٥٥ لسنة ١٩٦٢، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالفى البيان، وأن المطعون ضدها (المؤجرة) قامت بتركيب المصعد عام ١٩٦٦ أى بعد تاريخ العمل بالقرار ٥٥ لسنة ١٩٧٠، ومن ثم يتم تقدير قيمته ويضاف مقابل الانتفاع به إلى الأجرة القانونية، ومن ثم تخضع المنازعة في هذا التقدير للقواعد المنصوص عليها في المادتين ١٨، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإن الطعن بالنقض المائل يكون غير جائز».

(طعن رقم 1847 لسنة 54 ق جلسة 1991/3/14)

٦- «الإصلاحات والتحسينات التي يحدثها المؤجر بالعين المؤجرة قبل التأجير. وجوب تقويمها وإضافة مقابلها للأجرة».

(طعن رقم 289 لسنة 60 ق جلسة 1994/5/25)

٧- «التحسينات التي يجريها المؤجر بالعين المؤجرة بعد التأجير وأثناء انتفاع المستأجر - كميزة جديدة - لا سبيل لإلزام المستأجر بمقابل الانتفاع بها إلا بموافقة. علة ذلك».

(طعن رقم 289 لسنة 60 ق جلسة 1994/5/25)

٨- «تحديد أجره الأماكن الخاضعة للقوانين الاستثنائية. تعلقها بالنظام العام. الإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يدخلها المؤجر في العين المؤجرة. وجوب تقويمها وإضافتها إلى الأجرة القانونية».

(طعن رقم 1677 لسنة 60 ق جلسة 1994/12/18)

٩- «الإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يحدثها المؤجر بالعين المؤجرة قبل التأجير وبعده بالاتفاق مع المستأجر. جواز تقويمها وإضافة مقابل الانتفاع بها إلى أجره الأساس. شرطه. أن تكون حقيقية وجهرية ومن ماله الخاص وألا يقصد بها التحايل على الأجرة القانونية للعين. مثال».

(طعن رقم 606 لسنة 63 ق جلسة 5995/4/27)

١٠- «التغييرات والتحسينات الجديدة التي من شأنها اعتبار العين المؤجرة في حكم المنشأة حديثاً. إضافة مقابل الانتفاع بها إلى الأجرة. شرطه. أن يكون المؤجر هو الذي أجراها».

(طعن رقم 2672 لسنة 59 ق جلسة 5995/6/21)

١١- «الإصلاحات والتحسينات التي يدخلها المؤجر في العين المؤجرة. جواز تقويمها وإضافة مقابل الانتفاع بها إلى أجره الأساس. وجوب أعمال اتفاق الطرفين بشأنها ما لم يقصد منه التحايل على القانون. استحقاق المؤجر لذلك المقابل. حالاته. جواز إثبات تلك التحسينات بكافة طرق الإثبات».

(طعن رقم 1079 لسنة 65 ق جلسة 1996/1/7)

١٢- «التغييرات التي من شأنها اعتبار العين المؤجرة في حكم المنشأة حديثاً. شرطها. أن يكون المؤجر هو الذي أجراها».

(طعن رقم 8408 لسنة 66 ق جلسة 1997/11/26)

١٣- «الإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يدخلها المؤجر في العين المؤجرة. جواز تقويمها وإضافة مقابل الانتفاع بها إلى أجره الأساس. وجوب أعمال اتفاق الطرفين ما لم يقصد منه التحايل على القانون».

(طعن رقم 110 لسنة 69 ق جلسة 2000/5/18)

ويستثنى من القاعدة السابقة بعض الإصلاحات التي يجوز للمالك إجراؤها دون موافقة المستأجر، وهى:

٨٩- (١) - فى ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧:

إذا كانت الإصلاحات من الإصلاحات الضرورية اللازمة لحفظ العين^(١) وكانت هذه الإصلاحات الضرورية، مما تعود على المستأجر بزيادة فى المنفعة أو بتسهيل الانتفاع بالمكان المؤجر أو بتوفير الطمأنينة له فى بقاءه فى هذا المكان، فإن المؤجر يستحق من أجلها زيادة إضافية فى الأجرة. وإذا كانت من الإصلاحات الضرورية التى لا تعود على المستأجر بزيادة فى المنفعة بل تعد من أعمال الصيانة المقصود بها المحافظة على المبنى والتى يلتزم بها المؤجر قانوناً. فلا يستحق عنها زيادة فى الأجرة^(٢) ويعتبر من أعمال الصيانة استبدال مصعد جديد بآخر قديم بالعمارة.

٩٠- (٢) - فى ظل القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢:

يعمل بالقانون المعمول بها فى ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ فى شأن ترميم وصيانة وتعليق المباني ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزارى ٨٨٥ لسنة ١٩٦٦ إذ منذ العمل بالقانون واللائحة

(١) السنهورى جـ ٦ ص ١٢٧.

(٢) وقد قضى بشأن الإصلاحات الضرورية لحفظ العين التى تجرى فى الأماكن الخاضعة للقانون ١٢١ لسنة ١٩٧٧ بأنه وإن كان الأصل فى الإصلاحات الضرورية لحفظ العين أنها تقع على المالك وحده، إلا أنه إذا زادت هذه التكاليف كثيراً عما كانت عليه فى شهر أبريل ١١٤١ ألزم المستأجر تحقيقاً للعدالة بقيمة الفرق بين تكاليف هذه الإصلاحات وقت إجرائها وقيمة تكاليفها فى أبريل سنة ١١٤١ (مصر الكلية ٢٢/٣/ ١١٥٣ الدعوى ٢٤١٤ لسنة ١١٥٢ - ١٢/٠٠ / ١١٥٣ الدعوى ٢٨٤٣ لسنة ١١٥٣ - ١٢/٥ / ١١٤٤ الدعوى ٢٣٥٥ لسنة ١١٥٢).

وقد راعت هذه الأحكام أن الإصلاحات الضرورية بالنسبة لهذه الأماكن قد تضاعفت تكاليفها بحيث أصبح أقل إصلاح فيها يستغرق الأجرة كلها ومن ثم فإنه لا يكون من العدل تحميل المالك بهذه التكاليف. ويرى الدكتور سليمان مرقس (جـ ١ ص ١٨٣ الهامش) أنه من الأنسب تحميل المالك هذا الفرق مع السماح له بزيادة فى الأجرة مقابل ذلك. وعندنا أن هذا رأى هو الأقرب إلى العدالة وتحقيق التوازن فى رعاية المؤجر والمستأجر.

يختلف الوضع، لأنه إذا كانت الإصلاحات التي يريد المالك إجرائها من الأعمال المبينة في المادة ٦ من القانون (٣) من اللائحة وهي أعمال الترميم والصيانة اللازمة لسلامة المبنى، فإن هذه الأعمال تجرى دون موافقة المستأجر بالإجراءات المرسومة بالقانون واللائحة. وفي هذه الحالة قررت المادة (٣) من اللائحة للمالك زيادة في الأجرة فلا يكون له مقابل آخر عن هذه الإصلاحات.

(راجع الجزء الأول - بند 182).

١١- (٣) - في ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩:

إذا كانت الإصلاحات المراد إجرائها من الإصلاحات المنصوص عليها في المادة .. من القانون والمادة ٩ من اللائحة التنفيذية للقانون فإنها تجرى دون موافقة المستأجر بالإجراءات المرسومة بالقانون واللائحة، وفي هذه الحالة يستحق المالك زيادة في الأجرة حددها القانون، فلا يكون له مقابل آخر عن هذه الإصلاحات.

(راجع الجزء الأول - بند 182).

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«.... وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن المطعون عليها اتفقت مع الطاعن على إجراء تحسينات وإصلاحات بعين النزاع خصما من الأجرة مقابل زيادة القيمة الإيجارية، فإن الحكم إذ اعتد بهذه الزيادة كمقابل للإصلاحات والتحسينات التي أجريت في العين المؤجرة يكون قد أصاب صحيح القانون. ولا محل للتذرع بالإجراءات المشار إليها بالمادة ٣٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لأنه فضلا عن عدم انطباق أحكامه، فهي واردة في الباب الثاني الخاص بالمنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة، وتواجه حالة المنشآت التي تنذر بالانقضاء، وكذلك تلك التي وإن كانت لا تنذر به ولا تعرض الأرواح والأموال للخطر إلا أنها تحتاج إلى ترميم وصيانة للحفاظ على حالتها جيدة ومنع تفاقم تدهورها، فنخرج عن نطاق أعمال التحسين التي تتم باتفاق بين المؤجر والمستأجر والتي من شأنها زيادة الانتفاع بالعين المؤجرة لقاء مقابل يضاف إلى القيمة الإيجارية وهو موضوع الدعوى الماثلة».

(طعن رقم 278 لسنة 45 ق جلسة 1978/11/29)

٩٢- (٤) - فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

إذا كانت الإصلاحات المراد إجراؤها من الإصلاحات المنصوص عليها فى المادة ٥٥ من القانون والمادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية، فإنها تجرى دون موافقة المستأجر بالإجراءات المرسومة بالقانون واللائحة وفى هذه الحالة يستحق المالك زيادة فى الأجرة حددها القانون، فلا يكون له مقابل آخر عن هذه الإصلاحات. (راجع الجزء الأول بند 182).

٩٣- (٥) - فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ :

إذا كانت الإصلاحات المراد إجراؤها من أعمال الترميم والصيانة الدورية والعامّة المنصوص عليها فى المادة ٢٥ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١^(١) فإنها تجرى بالإجراءات التى أوضحنها فى موضعها، وقد تكفل القانون المذكور فى المادة ٩ منه بتوزيع أعباء الإصلاحات المشار إليها بين المالك وشاغلي المبنى بنسب محددة كنوع من التعاون بين المالك والمستأجرين، ومن ثم فلا يستحق المالك أى زيادة عن هذه الإصلاحات.

٩٤- حق المؤجر فى تقويم الإصلاحات والتحسينات وإضافة مقابل

الانتفاع بها إلى الأجرة القانونية :

يحق للمؤجر تقويم الإصلاحات والتحسينات وإضافة مقابل الانتفاع بها إلى الأجرة القانونية، وذلك باستثناء الإصلاحات التى أشرنا إليها فيما تقدم. (راجع الجزء الأول - بند 182).

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «يشترط فى التحسينات والإصلاحات التى يستحق المؤجر فى مقابلها زيادة فى الأجرة أن يكون قد استحدثها هو أو سلفه من ماله الخاص دون أن يكون المستأجر هو الذى قام بها، وإذا كان المالك يستهدف بإجراء التحسينات فى ملكه العمل على زيادة دخله وتحسين استثماره للعين وليس مجرد أداء خدمة للمستأجر وكان ما عرضه الطاعن بهذه المثابة على محكمة الموضوع من إفناء المطعون عليها

(1) راجع بند (٣٤) فى أعمال الصيانة التى أوردتها اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١.

المؤجرة ما أنفقته في أداء التحسينات دون إضافة ما يقابلها إلى الأجرة الأصلية بعيدا عن قصد المؤجر، وكان الأصل أنه يتعين تقويم هذه التحسينات وإضافة مقابل الانتفاع بها إلى الأجرة القانونية، فإنه لا يجوز العدول عن هذا الأصل دون قبول صريح من المؤجر، ويكون لا على الحكم إن هو أغفل الرد على هذا الطلب الذي خلت الأوراق من دليل على قبوله».

(طعن رقم 353 لسنة 44 ق جلسة 1978/2/1)

٢- «.... ذلك أنه لما كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص في المادة الأولى من القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ الذي أبرمت عقود الإيجار في ظله على تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه بنسبة معينة من قيمة الأرض والمباني إنما يستهدف تحديد أجرة عادلة بالنسبة إلى الانتفاع العادي، بحيث إذا خول المؤجر المستأجر علاوة على هذا الانتفاع ميزة إضافية كان محروما منها، سواء تراضيا على ذلك في عقد الإيجار ذاته أو في اتفاق لاحق، فإن ذلك يعد بمثابة إضافة تحسينات أو خدمات ينتفع بها المستأجر فوق الانتفاع الأصلي العادي الذي تقابله الأجرة المحددة قانونا، يصح أن يبرر إضافة إلى الأجرة في حدود الزيادات المقررة بالنسبة للأماكن الخاضعة لقوانين الإيجارات الاستثنائية. ولما كان قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ بشأن تحديد إيجار الأماكن استئن قواعدا تضمنت معايير عينية بعيدا عن إرادة المتعاقدين لتحديد الأجرة، رأى فيها علجا ناجعا يحقق العدالة في هذا التحديد بوضعه على أسس ثابتة بعيدة عن المبالغة أو التحايل، ولم يتصد هذا القانون لمعالجة الالتزامات المتبادلة بين المؤجر والمستأجر، والتي ظلت محكومة بالنصوص والأحكام الواردة في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧، مما مفاده أن المناط في تقدير الأجرة حال الانتفاع العادي يتحدد بداهة بنطاق القيود المقررة على أوجه انتفاع المستأجر بالمكان المؤجر، اعتبارا بأنه طالما أوجب المشرع تحديد الأجرة طبقا لمعدلات معينة من قيمة الأرض والمباني، فإن قدر مراعاة حدود الانتفاع المصرح به للمستأجر بمقتضى قانون إيجار الأماكن المعمول به، وأخذا بأن فيه استثمارا عادلا ومجزيا، ومنطويا

فى ذات الوقت على الموازنة بين حقوق طرفى العقد والتزاماتهم فى الحالة العادية المتواضع عليها بحكم القانون».

(طعن رقم 278 لسنة 45 ق جلسة 1978/11/29)

١٥- الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على مقابل الإصلاحات والتحسينات:

إذا اتفق المؤجر والمستأجر على مقابل الانتفاع بالإصلاحات والتحسينات تعين العمل بهذا الاتفاق، ما لم يثبت المستأجر أن هذا التقويم كان مبالغاً فيه بقصد التحايل على أحكام القانون. وفى هذه الحالة تتولى المحكمة تقدير قيمته^(١).

١٦- قضاء النقص:

١- «المستفاد من أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ أن الإصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف مقابل انتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التى تحدد على الأسس التى قررها ذلك القانون، وقد يتفق على ذلك بين المؤجر والمستأجر فى عقد الإيجار ذاته أو فى اتفاق لاحق ويعمل بما اتفق عليه الطرفان ما لم يثبت المستأجر أن القصد من هذا الاتفاق هو التحايل على أحكام القانون، فعندئذ يقوم القاضى بالتقدير».

(طعن رقم 395 لسنة 27 ق جلسة 1964/5/14 - ذات المبدأ طعن رقم 305

لسنة 37 ق جلسة 1973/3/6 - طعن رقم 168 لسنة 42 ق جلسة 1976/2/18

- طعن رقم 1321 لسنة 49 ق جلسة 5985/2/7)

٢- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الإصلاحات والتحسينات للصيقة الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التى تحدد على الأسس التى قررتها تشريعات إيجار الأماكن المتعاقبة. وإذا اتفق الطرفان على ذلك وجب أعمال

(١) مرقس ج١ ص ١٨١ وما بعدها - السهنورى ج٢ ص ١٢٨.

اتفاقهما مالم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضي عندئذ سلطة التقدير».

(طعن رقم 353 لسنة 44 ق جلسة 1978/2/1)

٣- «.... ذلك أنه لما كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مجرد القيام بتجديدات أو إصلاحات في المباني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ لا يخرج هذه المباني عن القيود الواردة في القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ وإنما يجيز للمالك إضافة زيادة مقابل تكاليفها على أجرة شهر أبريل ١٩٤١، وكان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦١ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين إذ ألغى أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ أبقى منها وعلى ما سلف بيانه بالسبب الأول - ما يتعلق بتحديد الأجرة والآثار المترتبة على مخالفتها وكان تقدير مقابل الإصلاحات أو التحسينات المستحدثة في العين المؤجرة يدخل ضمن عناصر تحديد الأجرة، فإن هذا التقدير لا يخضع للقواعد المقررة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦١. لما كان ذلك، وكان الاستفادة من أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التي تحدد على الأسس التي قررها ذلك القانون وأن الأصل وجوب أعمال ما اتفق عليه المتعاقدان في هذا الشأن سواء تم ذلك في عقد الإيجار ذاته أو في اتفاق لاحق ما لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضي عندئذ سلطة التقدير».

(طعن رقم 278 لسنة 45 ق جلسة 1978/11/29)

٤- «الإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يدخلها المؤجر في العين المؤجرة. جواز تقويمها وإضافة مقابل الانتفاع بها إلى أجرة الأساس. وجوب أعمال اتفاق الطرفين ما لم يقصد منه التحايل على القانون».

(طعن رقم 110 لسنة 69 ق جلسة 2000/5/18)

٩٧- حالة عدم الاتفاق على مقابل الإصلاحات والتحسينات:

لا يجوز في حالة عدم اتفاق المؤجر والمستأجر على مقابل الإصلاحات والتحسينات اللجوء إلى إجراءات تقدير الأجرة التي نصت عليها القوانين أرقام ٦٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، إذ ما أجريت هذه الإصلاحات والتحسينات في ظل أحدها، ذلك أن هذه الإجراءات لازمة فقط لتقدير أجرة الأماكن الجديدة التي لم تحدد لها أجرة بعد، أو التعديلات الجوهرية التي يدخلها المؤجر على المباني التي حددت أجرتها، أما التحسينات التي تدخل على المباني القديمة التي حددت أجرتها فلا تخضع لهذه الإجراءات^(١)، وإنما تتولى المحكمة تحديد مقابل الانتفاع بها.

٩٨- قضاء النقص:

١- «لئن كان المشرع لم يدمج القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ في نصوص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧، ولم يورد فيه نصا مماثلا لنص المادة الرابعة من القانون الأخير، إلا أنه لما كان القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ قد صدر لذات الغرض المقصود من إصدار القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ والقوانين المدمجة فيه، وهو الحد من مغالاة الملاك في تقدير الأجرة، وكان عدم إدماجه في هذا القانون كشأن القوانين السابقة عليه مرده إلى الرغبة في وضع تنظيم ثابت للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بما يضمن استقرارها ويغني عن صدور تشريعات متوالية في هذا الشأن على نحو ما أفصحت عنه مذكرته الإيضاحية، فإن النص في مادته الأولى على تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه بنسبة معينة من قيمة الأرض والمباني إنما كان يستهدف تحديد الأجرة بالنسبة إلى الانتفاع العادي، بحيث إذا خول المؤجر المستأجر علاوة على هذا الانتفاع ميزة إضافية بأن رخص له في تأجير المكان من الباطن مفروشا فإن هذه الميزة تعتبر في حكم التحسينات، فيجوز للمؤجر أن

(١) الدكتور سمير تناعو - تحديد مقابل التحسينات في أجرة الأماكن بين الواقع والقانون - مقال

بمجلة المحاماة السنة ٥٢ العددان ٣، ٤ ص ١٢٧.

يتقاضى مقابلاً عنها على نحو ما هو مقرر بالنسبة للأماكن الخاضعة للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ والقوانين المندمجة فيه، وقد كشف المشرع عن هذا المقصد عندما أصدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين إذ أنه وقد حدد الأجرة وفقاً لذات الأسس التي كانت مقررة بالقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ فإنه نص في المادة ٢٨ منه على أنه في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير مسكنه مفروشا، يستحق المالك أجرة إضافية تعادل ٧٠ % من الأجرة القانونية عن مدة التأجير «مفروشا» فدل بذلك على أن تحديد الأجرة وفقاً لنسب معينة سواء في هذا القانون أو في القانون السابق عليه، لا يعدو أن يكون وسيلة لتحديد أجرة عادلة في حالة الانتفاع العادي، وأنه ليس ثمة ما يمنع من زيادتها في مقابل تأجير المكان من الباطن مفروشا».

(طعن رقم 305 لسنة 37 ق جلسة 1973/3/6)

٢- «وجوب أعمال ما اتفق عليه طرفا التعاقد بشأن الإصلاحات والتحسينات الجديدة. مادة (١/١٧٧) مدنى. شرطه. خلو العقد من الإشارة إلى أن الزيادة في الأجرة هي مقابل التحسينات الجديدة. لمحكمة الموضوع تقدير مقابل هذه التحسينات».

(طعن رقم 745 لسنة 11 ق جلسة 1988/11/27)

وإذا تعهد المؤجر للمستأجر بإجراء تحسينات بالعين مقابل زيادة الأجرة، ثم أخل بالتزامه فإن ذلك لا يجيز للمستأجر التحلل من التزامه وإنما يكون له مطالبة المؤجر قضائياً بتنفيذ ما التزم به فإذا استبان استحالة التنفيذ العيني جاز له طلب التعويض.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

«إخلال المؤجر بالتزامه بإجراء التحسينات التي تعهد بإجرائها مقابل زيادة الأجرة لا يجيز للمستأجر التحلل من التزامه طالما كان الاتفاق عليه جدياً، وإنما يكون له مطالبة المؤجر قضائياً بتنفيذ ما التزم به حتى إذا تبين استحالة التنفيذ العيني جاز له طلب التعويض، لما كان ذلك فإنه لا على الحكم إذا لم يعتد بما تمسك به

الطاعن من عدم استكمال المطعون عليها للإصلاحات المتفق عليها طالما لم يدع استحالة تنفيذها عينا».

(طعن رقم 278 لسنة 45 ق جلسة 1978/11/29)

٩٩- آراء الفقه وبعض المحاكم فى كيفية تحديد مقابل الإصلاحات والتحسينات:

رأينا أن محكمة النقض ذهبت فى قضائها إلى أن المؤجر إذا أدخل الإصلاحات والتحسينات على العين قبل تأجيرها كان له تقويم مقابلها وإضافته إلى الأجرة المحددة وفقا للأسس التى حددها القانون، وإذا أدخلها بعد تأجير العين فإن تقويمها يخضع لاتفاق الطرفين، كل هذا مالم يثبت المستأجر أن هذا التقويم كان مبالغاً فيه بقصد التحايل على أحكام القانون، وفى هذه الحالة تتولى المحكمة تقدير قيمتها. إلا أن هناك بعض الآراء الفقهية وقضاء لبعض المحاكم يضع بعض الضوابط لتحديد قيمة هذه الإصلاحات والتحسينات، نعرضها فيما يلى.

١٠٠- (أ) - كيفية تحديد مقابل الإصلاحات والتحسينات التى تتم فى

ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧:

المقرر أنه فى ظل القانون المدنى لا يجوز أن تزيد الفوائد على رأس المال على نسبة قدرها ٧%، والحد الأقصى للفائدة لا يسرى فقط على القروض بل يسرى على كل العقود التى تشترط فيها الفوائد (مادة ١٢٢/١ مدنى)، ويعتبر هذا الحكم متعلقاً بالنظام العام، فلا يجوز الاتفاق على فوائد تزيد على الحد الأقصى المذكور. ومن ثم فإنه يمكن تطبيق هذا الحكم بطريق القياس على عقود الإيجار التى يخضع الشارع أجرتها لحد أقصى دون أن يبين طريق تعيين الحد الأقصى بالنسبة لبعض عناصر هذه الأجرة، كما هو الشأن بالنسبة للإصلاحات والتحسينات، ذلك أن أجرة هذه الأماكن تماثل فى المبنى والمعنى أحكام فوائد الديون.

وقد عبر الحكم الصادر من محكمة مصر الكلية فى ١٣/ ١١/ ١٩٤٤ (المحامة ٣٦

رقم ٦٦٦ ص ١١١) عن مدى التشابه بين وضع حد أقصى لأجرة الأماكن، ووضع حد أقصى لفائدة القرض بما ذهب إليه من أن تخفيض الأجرة إلى الحد الأقصى المسموح

به قانونا تصحيح إجبارى لا اختياري إلى الحد القانوني مع بقاء العقد نافذا بهذا التصحيح منذ نشوئه لا من وقت تصحيحه، وأن الاتفاق على الأجرة الزائدة يشبه تماما الاتفاق على فائدة تجاوز الحد المقرر، ووجه المشابهة أن الفوائد تعتبر من وجهة التكيف القانوني، أجرة للقرض، وأن التأمل في النصوص الخاصة ببطلان الاتفاق ورد الزائد في الحالين يلاحظ ما بينهما من تماثل في المبنى وفى المعنى على صورة يمكن معها القول بأن المشرع نقل أحكام أجرة الأماكن عن أحكام فوائد الديون، ومن المعروف فى عالم القانون أن الاتفاق على الفوائد الزائدة لا تصححه الإجازة ولا الصلح ولا الإقرار، كما أن نية الطرفين لا تأثير لها فيه وبالبناء على ذلك فإن مقابل الإصلاحات والتحسينات يحسب بنسبة ٧% من تكاليفها، ثم توزع هذه النسبة على الإيجار السنوى.

١٠١- (ب) - كيفية تحديد مقابل الإصلاحات والتحسينات التى تتم فى

ظل القوانين ٦٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

الثابت أن القوانين المشار إليها جميعا وضعت قواعد معينة لتقدير الأجرة، وأعطت المالك عائد استثمار عن تكاليف المبنى عبارة عن نسبة مئوية من هذه التكاليف قدرها ٨% بمقتضى القانونين الأول والثانى، ١٠% بمقتضى القانون الأخير، وتشمل هذه النسبة عائد استثمار الأرض والمباني ومقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاح والصيانة والإدارة، وتستحق عن جميع نفقات البناء لا فرق فى ذلك بين الخرسانة المسلحة أو الطوب أو البياض أو الخشب أو الكهرباء أو الأدوات الصحية، أو ما يعتبر تحسينا كالديكورات والبياض بالزيت والرخام الخ، ذلك أن التحسينات التى تجرى بالمبنى تندمج به وتعد جزءا لا يتجزأ منه، والمشرع لم يفرق بين المبنى وبين أى عنصر من عناصره بل اعتبرها مركبا واحدا ووحدة واحدة، ومن ثم فإنه مما يتفق وحكم هذه القوانين إعطاء المؤجر نفس النسبة التى يحصل عليها عائدا عن استثمار المبنى، مقابلا للإصلاحات والتحسينات التى يدخلها على المبنى.

والعبرة في تحديد العائد المستحق بالتاريخ الذى تم فيه إجراء الإصلاحات والتحسينات، فإذا تمت فى ظل القانونين رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦١ كانت النسبة ٨%، وإن تمت فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كانت النسبة ١٠%.

وإذا تم احتساب مقابل الإصلاحات والتحسينات على النحو السالف، فإن هذا المقابل يوزع على الإيجار السنوى للمبنى^(١).

١٠٢- (ج) كيفية تحديد مقابل الإصلاحات والتحسينات التى تتم فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١:

يسرى على هذه الإصلاحات والتحسينات، ما يسرى على الإصلاحات والتحسينات التى تتم فى ظل القوانين ٦٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦١، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (طبقاً للرأى الوارد بالبند السابق) عدا ما يتعلق بنسبة العائد التى تحتسب عن الإصلاحات والتحسينات، ذلك أن المادة (١/١) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ أعطت المالك عائداً سنوياً قدره ٧% من قيمة الأرض والمباني فقط، وبالتالي فإن مقابل الإصلاحات والتحسينات يحتسب على أساس نسبة ٧% فقط، ثم يوزع على الإيجار السنوى.

(١) سمير تناعو المقال المشار إليه ص ١٢٩ - مرقس جـ ١ ص ١٥٥ - وكانت المحاكم قد اضطربت فى تقدير مقابل الإصلاحات والتحسينات سواء فى ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧، أو فى ظل بعض القوانين اللاحقة، فذهب فريق من المحاكم إلى توزيع تكاليف التحسينات على خمس سنوات فتزاد الأجرة على هذا الأساس (مصر الكلية فى ٢٩/٢/١٩٥٨ الدعوى ٢٢٥١ لسنة ١٩٧٧، ٢٩/١٢/١٩٦٨ الدعوى ٦٦٢٢ لسنة ١٩٦٢ وذهب فريق إلى تقدير مقابل التحسينات عن طريق خصم قيمة تكاليفها واستهلاكها على عشر سنوات مع فوائد ١٠% - استئناف القاهرة فى ٢٠/١٢/١٩٧٠ - ٥٥٥ لسنة ١٩٧٧، مشار إليه بمرقس جـ ١ ص ١٨٥ الهامش).

وذهب فريق إلى استهلاك تلك التكاليف على عشر سنوات دون فوائد (استئناف القاهرة فى ١٢/١٢/١٩٧٠ رقم ٢٤ لسنة ١٩٧٧).

وذهب فريق آخر إلى إعطاء المؤجر كمقابل للتحسينات فائدة سنوية مقدارها ٢٠% (شمال القاهرة الابتدائية فى ٦/٤/١٩٧٢ الدعوى ١٠٢١٨ سنة ١١٧١).

أما بالنسبة للإصلاحات والتحسينات التي تجرى بالمساكن من المستوى الفاخر والأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، فالثابت - كما أوضحنا من قبل - أن المشرع في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ استثنى هذه الأماكن من الخضوع لحكم التحديد القانوني للأجرة، وبالتالي فإن تقدير الإصلاحات والتحسينات التي تجرى بها تضحى غير خاضعة لأي تقدير محدد. ويترك تحديد المقابل عنها لإرادة الطرفين. ويجوز للمؤجر اقتضاء مقابل هذه الإصلاحات والتحسينات دفعة واحدة إذا وافق المستأجر، أما إذا لم يوافق وزع مقابلها الذي يتفق عليه على أجرة المكان، كما هو الحال في المباني الأخرى.

أما إذا كانت هذه الأماكن قد أنشئت أو رخص بإنشائها قبل العمل بالقانون الجديد فإنها تكون خاضعة للتحديد القانوني للأجرة، ولا يجوز للمالك المبالغة في تقدير مقابل الإصلاحات والتحسينات التي تجرى في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ للتحايل على زيادة الأجرة. وفي هذه الحالة تتولى المحكمة تقدير هذا المقابل.

١٣٣- سلطة المحكمة في تقويم تكاليف الإصلاحات والتحسينات:

يعتبر تحديد التكاليف من مسائل الواقع التي تخضع للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع، وله الاستعانة في هذا الشأن بذوى الخبرة. وللمحكمة أن توزع قيمة التحسينات التي تقوم وتضاف إلى الأجرة على فترة معينة.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«إذا كان تحديد الحكم المطعون فيه للفترة التي توزع فيها استهلاك التحسينات التي تقوم وتضاف إلى الأجرة يدخل في السلطة التقديرية لقاضي الموضوع، متى أورد الاعتبارات المبررة لها، وكان الحكم قد أفصح عن وجهة نظره باعتبارات سائغة، فإن النعى عليه مما تنحسر عنه رقابة محكمة النقض».

(طعن رقم 136 لسنة 43 ق جلسة 1977/2/16)

١.٤ - الإصلاحات والتحسينات التى يجريها المستأجر :

إذا كان المستأجر هو الذى أجرى الإصلاحات أو التحسينات بالعين، سواء بإذن المؤجر أم بغير إذن، فالأصل أن المستأجر ينتفع بهذه الإصلاحات والتحسينات ولا يجوز مطالبته بزيادة الأجرة مالم يكن هناك اتفاق بين المؤجر والمستأجر على زيادة فى الأجرة مقابل الانتفاع بهذه الإصلاحات والتحسينات فيعمل بهذا الاتفاق، ولا يجوز للمستأجر أن يطلب تخفيض الأجرة بعد أن رضى بالزيادة، إلا إذا ثبتت صورية هذا الاتفاق، وأن الغرض منه التحايل على القانون، وذلك لا يخل بحق المؤجر فى مطالبة المستأجر بإعادة الحال إلى ما كان عليه عند انتهاء الإجارة إذا ما تراءى له ذلك.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«إقامة المستأجر تعديلات جوهرية بالعين المؤجرة بإضافة حبرات لها. عدم جواز إلزامه بمقابل الانتفاع بها إلا بموافقته. علة ذلك. تقدير مقابل الانتفاع بالتحسينات. عدم انفراد المؤجر بها. أثره. عدم صيرورته من ملحقات الأجرة إلا قضاء أو رضا. مقتضاه. وجوب تحديد هذا المقابل قبل طلب الإخلاء. مخالفة ذلك. خطأ».

(طعان رقما 262، 342 لسنة 68 ق جلسة 1999/2/55)

(طعن رقم 2163 لسنة 44 ق جلسة 1994/12/12)

ثالثا: زيادة الأجرة فى حالة وجود المزايا غير اللصيقة بالعين :

١.٥ - المقصود بالمزايا غير اللصيقة بالعين :

المقصود بهذه المزايا، المزايا التى يقدمها المؤجر للمستأجر ويكون من شأنها زيادة منفعة المستأجر أو تسهيل الانتفاع له بالعين المؤجرة، أو توفير الطمأنينة له فى بقاءه فيها، ويكون لها كيانها المستقل عن الانتفاع بالعين المؤجرة، وليس لصيقة بالعين، ويمكن الانتفاع بالعين بدونها^(١).

(١) مرقس جـ ١ ص ٢٧٧ وما بعدها - عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ٤٤ - استئناف القاهرة فى

٢٠/٤ / ١٩٦٨ رقم ٢٨٢ لسنة ١٩٥٠ ق.

ومثل ذلك استعمال التليفون واستهلاك المياه والكهرباء واستخدام الفراش أو استعمال جراج للسيارة الخ.

ويلحق بهذه المزايا ترخيص المؤجر للمستأجر بتأجير العين المؤجرة من الباطن، فمن شأن هذه الميزة توسيع نطاق انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.

١٠٦- كيفية تحديد مقابل المزايا غير اللصيقة بالعين:

تأخذ هذه المزايا حكم الإصلاحات والتحسينات التي يدخلها المؤجر على العين المؤجرة، في أن قيمتها تقوم وتضاف إلى القيمة الإيجارية المحددة للعين. ويخضع هذا المقابل لإرادة الطرفين، وينأى عن أى رقابة قضائية، إلا إذا أثبت المستأجر صورية الاتفاق على الانتفاع بهذه المزايا، أو أن هذا الاتفاق قصد به التحايل على أحكام القانون الخاصة بتحديد الأجرة.

فإذا لم يتفق الطرفان على تحديد مقابل هذه التحسينات تولى القاضى تحديده، وله الاستعانة فى ذلك بأهل الخبرة ولا يخضع تقويم هذه المزايا لقواعد تقدير الأجرة التى نصت عليها قوانين الإيجارات.

فإذا ما قومت هذه المزايا بمبلغ من النقود زيد الإيجار السنوى بنسبة تتفق مع قيمة هذه المزايا.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن المؤجر إذا أعطى المستأجر مزايا مستقلة عن العين المؤجرة فإن مقابلها يبقى حراً غير خاضع لقوانين تحديد الأجرة. فإذا اتفق الطرفان على مقابل لهذه المزايا مستقل عن أجرة العين المؤجرة، وجب إعمال اتفاقهما ما لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير وعلى ذلك فإنه يجوز للطرفين الاتفاق على تعديل مقابل المزايا زيادة أو نقصاً كما يجوز لأيهما أن يلجأ إلى القضاء لتعديلها لأسباب يقرها القانون أو إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن فى الوسع توقعها ترتب على حدوثها أن يصبح تنفيذ الالتزام التعاقدى بشأنها مرهقاً له بحيث يهدده بخسارة فادحة طبقاً لنص المادة ١٧٧ من القانون المدنى، لما كان ذلك، وكان الثابت أن المطعون ضده قد التزم بعقد الإيجار بأن يدفع للطاعن مبلغ أربعين قرشاً قيمة ما يخصه من أجرة

بواب العقار الكائن به الشقة استئجاره وهو التزام مقابل مزية مستقلة عن أجره العين المحددة فى العقد بمبلغ ... سنويا فإن الاتفاق بشأنه يكون قابلا للتعديل اتفاقا أو قضاء».

(طعن رقم 616 لسنة 11 ق جلسة 18/2/1988)

٢- «الميزة التى تتيح للمؤجر تقاضى مقابل عنها بالإضافة إلى الأجرة القانونية. ماهيتها. تقاضى المؤجر مقابلا إضافية لميزة فرضها عليه المشرع دون أن يخوله حق تقاضى مقابل عنها. اعتبار ذلك تحايلا على أحكام الأجرة المتعلقة بالنظام العام».

(طعن رقم 8261 لسنة 65 ق جلسة 28/11/1996)

١٠٧- أمثلة من قضاء النقض لما يعتبر ميزة غير لصيقة بالعين ولما لا

يعتبر ذلك :

1- اعتبرت محكمة النقض تخويل المؤجر المستأجر الحق فى إيداع سيارته بجراج العمارة، وفى الانتفاع بستارتين معدنيتين لبعض نوافذ الشقة ومشمع لأرضية بعض غرفها من قبيل المزايا المذكورة فقضت بأن:

«إذا كان الثابت مما أورده الحكم المطعون فيه ومن عقد الإيجار أن موضوع عقد الإيجار هو شقة معدة للسكنى فلا يغير من طبيعة هذا الموضوع بوصفه مكانا من الأمكنة المعدة للسكنى والتى تسرى عليها أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ والقوانين المعدلة والمكملة له - أن يكون المؤجر قد خول المستأجر بمقتضى العقد الحق فى إيداع سيارته بجراج العمارة، وفى الانتفاع بستارتين معدنيتين لبعض نوافذ الشقة ومشمع لأرضية بعض غرفها، مادام الغرض الأساسى من الإيجار على ما هو ثابت بالعقد، هو المكان ذاته، بحيث يعتبر ما خوله المؤجر للمستأجر فى العقد على النحو المذكور هو عنصر ثانوى بالنسبة للمكان المؤجر، ولا يعدو أن يكون من قبيل الميزات الإضافية التى تعتبر بهذا الوصف - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - فى حكم التحسينات التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة

قبل التأجير - فيحق له تقويمها وإضافة مقابل الانتفاع بها إلى أجرة المكان التي تحدد على الأسس التي قررها القانون السالف ذكره»^(١).

(طعن رقم 333 لسنة 88 ق جلسة 1974/5/7)

٢- اعتبرت محكمة النقض تخويل المؤجر المستأجر الحق في تأجير العين من الباطن مزية جديدة تضاف قيمتها بعد تقويمها إلى الأجرة القانونية فقضت بأن:

(أ) - «من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن من حق المؤجر أن يزيد على الأجرة المحددة وفقا للأسس القانونية قيمة ما يضيفه إلى العين المؤجرة قبل تأجيرها من تحسينات جديدة ينتفع بها المستأجر، وأنه يعتبر في حكم التحسينات بهذا المعنى كل ميزة جديدة يوليها المؤجر للمستأجر فيضاف ما يقابلها - بعد تقويمها - إلى الأجرة، والواجب في هذا الصدد احترام إرادة الطرفين، ما لم يثبت أن القصد من الاتفاق هو التحايل على الأحكام الآمرة في القانون فيكون للقاضي عندئذ سلطة التقدير».

- «الأصل في القوانين الاستثنائية المنظمة للعلاقات بين المؤجرين والمستأجرين هو عدم جواز التأجير من الباطن إلا بإذن كتابي صريح من المالك، ولما كان من شأن تخويل المستأجر هذا الحق، توسيع نطاق انتفاعه بالعين المؤجرة، الأمر الذي لا مخالفة للقانون فيه في اعتبار هذا الإذن ميزة جديدة تضاف قيمتها إلى الأجرة القانونية، وكان حق المؤجر في استيفاء الأجرة المستحقة له منوطا بوفائه للمستأجر بالتزامه التعاقدى بتمكينه من الانتفاع بالشئ المؤجر حسبما انعقد عليه الاتفاق بغض النظر عن نقاس المستأجر عن هذا الانتفاع، وكان من المقرر في العقود التبادلية - ومنها عقد الإيجار - أنه لا يسوغ لأحد الطرفين أن

(١) والمقصود مما ذهب إليه هذا الحكم من أن المزايا المشار إليها فيه تعتبر في حكم التحسينات التي يدخلها المؤجر في العين المؤجرة، أنها تأخذ حكم هذه التحسينات في وجوب إضافة قيمتها إلى الأجرة المحددة قانونا ذلك أن المزايا المشار إليها بالحكم هي من قبيل المزايا غير اللصيقة بالعين وتختلف عن التحسينات في أن لها كيانها المستقل ويمكن فصلها من العين.

يستقل بتعديل أحكام العقد أو أن يتحلل من التزاماته المترتبة عليه بإرادته المنفردة، فإنه لا وجه للقول بأن من حق المستأجر إرغام المؤجر على الرضوخ لرغبته فى التنازل عن ميزة مشروعة تم الاتفاق عليها بينهما فى عقد الإيجار، لما فى ذلك من إخلال بالقوة الملزمة للعقد وإهدار للتوازن بين حقوق العاقلين».

- «لا محل للاستدلال - بشأن التأجير من الباطن - بحكم المادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فيما تقضى به من أنه «وفى جميع الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجرة إضافية تعادل ٧٠ % من الأجرة القانونية عن مدة التأجير مفروشا»، وذلك لانتفاء التماثل بين حق المستأجر فى تأجير شقته مفروشة وبين الإذن له من المؤجر بتأجير المكان من الباطن، إذ بينما يستمد المستأجر حقه فى التأجير مفروشا من القانون وحده بما نصت عليه المادتان ٢٦، ٢٧ من القانون آف الذكر، وذلك بغير حاجة إلى إذن من المالك، لا يملك المستأجر التأجير من الباطن، بوصفه استثناء من الأصل المقرر فى هذا القانون إلا بموافقة كتابية صريحة من المالك وفى حين تدخل المشرع فى حالة التأجير مفروشا فوضع له نظاما محددًا فوض وزير الإسكان والمرافق فى تقريره فأصدر قراره رقمي ٦٨٦، ٧٨٧ لسنة ١٩٧٠ اللذين حدد فيهما الأشخاص الذين يجوز تأجير الوحدات السكنية المفروشة لهم (المادة ١ من القرار رقم ٦٨٦) والمواسم التى يجوز التأجير فيها ومدتها (المادة ٢ منه) والمناطق التى يباح فيها ذلك (المادة ١ من القرار رقم ٧٨٧ والكشف المرافق له) بما مؤداه عدم جواز مثل هذا التأجير فيما يجاوز هذه الحدود، فإن القانون لم يضع على حرية المؤجر والمستأجر قيودا فى حالة التأجير من الباطن مما يجيز للمؤجر إطلاق حق المستأجر فى ذلك بغير قيود، كما أنه فى حين تتصرف الأحكام القانونية للتأجير مفروشا إلى الوحدات السكنية حسبما يفيد نص المادتين ٢٦، ٢٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، لا يتقيد التأجير من الباطن بمثل هذا القيد بل يمتد - فى نطاق هذا القانون - إلى كافة ما ينطبق عليه من أماكن، وكذلك فإنه فى حين حدد القانون الأجرة الإضافية المستحقة للمؤجر الأصلية فى حالة التأجير مفروشا وشروط استحقاقها، وذلك تفريعا على إمساك المشرع وحده زمام تنظيم هذا التأجير، ترك

القانون للمتعاقدین حرية تقدير المقابل المستحق للمؤجر عما يخوله للمستأجر من مميزات جديدة وذلك في نطاق المشروعية حتي لا ينقلب اتفاقهما إلى سبيل للتحايل على الأحكام الأمرة بشأن تحديد الأجرة قانوناً، لما كان ما تقدم فإنه لا يسوغ إنزال الأحكام الخاصة بالتأجير مفروشا على الميزة المضافة إلى المكان المؤجر في صورة إذن للمستأجر بتأجيره من الباطن، ولما كان الحكم المطعون فيه لم يخرج على هذا النهج في قضائه وأعمل اتفاق طرفي عقد الإيجار على تقييم الميزة الاتفاقية التي أذن بها المطعون عليه للطاعن فإن النعي عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس»⁽¹⁾.

(طعن رقم 409 لسنة 45 ق جلسة 1979/1/27)

(ب) «لا محل للاستدلال بحكم المادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فيما تقضى به من أنه «في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجرة إضافية تعادل ٧٠% من الأجرة القانونية عن مدة التأجير مفروشا وذلك لانقضاء التماثل بين حق المستأجر في تأجير شقته مفروشة وبين الإذن له من المؤجر بتأجير المكان من الباطن، إذ بينما يستمد المستأجر حقه في التأجير مفروشا من القانون وحده بما نصت عليه المادتان ٢٦، ٢٧ من القانون آنف الذكر وذلك بغير حاجة إلى إذن من المالك، لا يملك المستأجر التأجير من الباطن بوصفه استثناء من الأصل المقرر في هذا القانون إلا بموافقة كتابية صريحة من المالك وفي حين تدخل المشرع في حالة التأجير مفروشا فوضع له نظاماً محدداً فوض وزير الإسكان والمرافق في تقريره بما مؤداه عدم جواز مثل هذا التأجير فيما يجاوز هذا النظام فإن القانون لم يضع على حرية المؤجر والمستأجر قيوداً في حالة التأجير من الباطن مما يحيز للمؤجر إطلاق حق المستأجر في ذلك بغير قيود، كما أنه في حين تتصرف الأحكام القانونية للتأجير مفروشا إلى الوحدات السكنية

(1) وقد اعتبرت محكمة النقض هذه المزية في حكم التحسينات في وجوب إضافة قيمتها إلى الأجرة المحددة قانوناً، أما من ناحية تقدير الأجرة التي تقابل هذه المزية فإنها تلحق في هذا الصدد بالمزايا غير اللصيقة بالعين. ذلك أنه يتعذر تحديد أجرتها طبقاً للتحديد القانوني الذي تخضع له الإصلاحات والتحسينات على النحو الذي عرضناه فيما تقدم.

حسبما يفيد نص المادتين ٢٦، ٢٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا يتقيد التأجير من الباطن بمثل هذا القيد بل يمتد في نطاق هذا القانون إلى كافة ما ينطبق عليه من أماكن، وكذلك فإنه في حين حدد القانون الأجرة الإضافية المستحقة للمؤجر الأصلي في حالة التأجير مفروشا وشروط استحقاقها وذلك تفريعا على إمساك المشرع وحده بزمam تنظيم هذا التأجير ترك القانون للمتعاقدin حرية تقدير المقابل المستحق للمؤجر عما يخوله للمستأجر من ميزات جديدة وذلك في نطاق الحدود المشروعة حتى لا ينقلب اتفاقهما إلى سبيل للتحايل على الأحكام الأمرة بشأن تحديد الأجرة قانونا. لما كان ما تقدم فإنه لا يسوغ إنزال الأحكام الخاصة بالتأجير مفروشا على الميزة المضافة إلى المكان المؤجر في صورة إذن للمستأجر بتأجير من الباطن ولما كان الحكم المطعون فيه لم يخرج على هذا النهج في قضائه واعمل اتفاق طرفي عقد الإيجار على تقييم الميزة الإضافية التي أذنت بها المطعون ضدها للطاعن فإن النعى عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس».

(طعن رقم 334 لسنة 47 ق جلسة 1933/4/11)

(ج) - «إن المستفاد من أحكام قوانين إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها بالعين المؤجرة قبل التأجير يحق له تقويمها وإضافة مقابل الانتفاع بها إلى الأجرة التي تحدد على الأسس التي قررتها تلك القوانين، فإذا اتفق الطرفان على ذلك، وجب إعمال اتفاقهما مالم يثبت أن المقصود منه هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضي عندئذ سلطة التقدير، ويعتبر في حكم التحسينات التي يضيفها المؤجر في العين المؤجرة كل ميزة يوليها للمستأجر ومن هذا القبيل أن يكون المستأجر محروما من التأجير من الباطن أو التأجير المفروش فيرخص له المؤجر بذلك سواء في عقد الإيجار ذاته أو في اتفاق لاحق فإن هذه الميزة تقوم وتزاد على الأجرة وذلك على تقدير من المشرع بأن الأجرة التي اتخذها أساسا للتحديد إنما هي مقابل انتفاع المستأجر بالمكان المؤجر في حدود المزايا العادية التي كانت قائمة في التاريخ الذي عينته قوانين إيجار الأماكن».

(طعن رقم 1400 لسنة 47 ق جلسة 1933/6/9)

(د) - «نص المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ يدل - وطبقا لما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن الإصلاحات والتحسينات التي يدخلها المؤجر في العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التي تحدد على الأسس التي قررها القانون، وقد يتفق على ذلك بين المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار ذاته أو في اتفاق لاحق ويعتبر في حكم التحسينات كل ميزه جديده يوليها المؤجر للمستأجر كما لو كان محروما من حق التأجير من الباطن ثم يرخص له المؤجر بذلك، فإن هذه الميزه تقوم وتضاف قيمتها إلى الأجرة المحددة في شهر أبريل سنة ١١٤١ وتكون من مجموعهما أجرة الأساس، على أن يخضع هذا التقويم لرقابة المحكمة».

(طعن رقم 2265 لسنة 52 ق جلسة 1989/3/5)

(هـ) «الإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يدخلها المؤجر في العين المؤجرة. جواز تقويمها وإضافتها إلى الأجرة القانونية. الإذن بالتأجير من الباطن. ميزة جديدة. علة ذلك».

(طعن رقم 7505 لسنة 44 ق جلسة 2000/6/14)

٣- ولم تعتبر محكمة النقض اتفاق المتعاقدين على استعمال العين المؤجرة فندقا ميزة يستحق المؤجر في مقابلها أجرة إضافية تزداد إلى الأجرة الأصلية.

فقد قضت بأن:

«وحيث إن النعى في محله، ذلك أنه ولئن كان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة تقوم ويضاف ما يقابل الانتفاع بها إلى الأجرة التي تحدد وفقا للأسس التي قررها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ والقوانين المدمجة فيه، والقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ باعتبار أن هذه الإصلاحات والتحسينات تعتبر ميزة جديدة إضافية يجوز للمؤجر أن يتقاضى مقابلا عنها، إلا أنه لما كان الواقع في الدعوى أنه نص في عقد الإيجار المؤرخ ١/٧/ ١٩٧٧ المبرم بين الطرفين أن الغرض من التأجير هو استعمال العين المؤجرة فندقا، وأن القيمة الإيجارية لها تتحدد طبقا لتقدير لجنة تقدير الإيجارات، فإنه لا مجال لاعتبار هذا الاستعمال المتفق عليه، في العقد ميزة جديدة تقوم

ويضاف ما يقابل الانتفاع بها إلى الأجرة التي حددتها لجنة التقدير وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر الانتفاع المقصود من الإيجار وهو استغلال العين فندقا مزية يستحق المؤجر مقابلا لها وفق المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧، والمادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ اللذين لا تخضع العين المؤجرة لأحكام أى منهما، فإنه يكون قد خالف القانون بما يستوجب نقضه».

(طعان رقما 294، 295 لسنة 41 ق جلسة 1977/5/11)

(أيضا ذات المبدأ طعن رقم 395 لسنة 27 ق جلسة 1944/5/14)^(١)

(1) وقد عدلت محكمة النقض عن هذا القضاء فى قضاء لها صادر بتاريخ ١٤ / ١٢ / ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٠٦١ لسنة ٥٢ ق ذهبت فيه إلى أن: «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الإصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة تقوم ويضاف مقابل انتفاع المستأجر بها إلى الأجرة المحددة قانونا، فإذا اتفق الطرفان على ذلك وجب إعمال اتفاقهما ما لم يثبت أن المقصود منه هو التحايل على أحكام القانون، فىكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير، ويعتبر فى حكم التحسينات التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة كل ميزة جديدة يوليها المستأجر، كما لو كان محروما من حق التأجير من الباطن مفروشا فرخص له المؤجر بذلك فإن هذه الميزة تقوم وتتراد على الأجرة القانونية وفقا لما تقضى به أحكام التشريعات المتعاقبة لإيجار الأماكن فى المواد ٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧، ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٥٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى خولت المؤجر الحق فى زيادة الأجرة بنسبة محددة فى حالة تأجير الأماكن بقصد استغلالها مفروشة، وذلك على تقدير من المشرع بأن الأجرة التى اتخذها أساسا للتحديد طبقا لهذه القوانين إنما هى مقابل الانتفاع العادى بالمكان المؤجر، بحيث إذا خول المؤجر للمستأجر علاوة على هذا الانتفاع ميزة إضافية كان محروما منها سواء تراضيا على ذلك فى عقد الإيجار ذاته أو فى اتفاق لاحق فإنه يلزم تقويمها وإضافتها إلى الأجرة، وإذ كان الترخيص للمستأجر باستعمل المكان المؤجر فى الاستغلال الفندقى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ينطوى على التصريح له باستغلال المكان مفروشا مما يحق معه للمؤجر زيادة الأجرة بالنسب التى حددتها المادة ٥٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن ابتداء من تاريخ العمل بأحكامه فى ١/١/ ١٩٧٧ وذلك بحسب تاريخ إنشاء المكان دون أية تفرقة بين الحالات التى يكون فيها التأجير من الباطن مفروشا بحكم القانون، وذلك استصحابا لما أوردته المذكرة الإيضاحية لهذا القانون من أن الأحكام التى تضمنتها = قوانين إيجار الأماكن تأخذ فى حسابها الاستعمال الأغلب للأماكن وهو السكن ولا

4- ولم تعتبر محكمة النقض اتفاق المتعاقدين على استعمال العين المؤجرة مستثنى ميزة للمستأجر يستحق المؤجر في مقابلها أجره إضافية تزداد إلى الأجرة الأصلية فقد قضت بأن:

«حظرت المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ - فيما حظرت - على المستأجر تأجير المكان المؤجر من الباطن دون إذن كتابي من المالك، ومنعته من استعمال المكان المؤجر أو السماح باستعماله بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة وتضر بمصلحة المالك، إلا أنها لم تضع قيда على حق طرفي العقد في التراضي على الانتفاع بالعين المؤجرة وتحديد وجه الاستعمال على النحو الذي

يستساغ أن تسرى هذه الأحكام وما يتعلق منها بتحديد الأجرة على الأماكن التي تستغل في غير هذا الغرض وبالذات في الأغراض التجارية والمهنية التي تدر عائدا مجزيا فيصبح من العدالة زيادة هذه الأجرة تعويضا للمالك عما يحيط بالاستعمال لغير السكن من اعتبارات وظروف تعجيل باستهلاك المبنى، وقد قطع تقرير لجنة الإسكان بمجلس الشعب في الإفصاح عن نطاق تطبيق المادة ٥٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وأكد أن الأجرة الإضافية تستحق في كل صور التأجير مفروشا ومنها الفنادق واللوكاندات والبنسيونات والشقق المفروشة وغير ذلك من صور التأجير المفروش، فكشف بذلك عن غرض المشرع من أن الأجرة الإضافية تستحق في كل صور التأجير المفروش وسواء انفق عليه لدى بدء التعاقد أو لاحقا له، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن عقد الإيجار سند الدعوى والمؤرخ في ١٠ / ١٠ / ١٩٦٢ قد تضمن تأجير عقارى النزاع للمطعون ضده لاستغلالهما فندقا ولا خلاف بين الطرفين في استغلال المستأجر بالفعل للعين المؤجرة للفندق ومن ثم فإن الأجرة الإضافية تستحق للطاعنين «المؤجرين» بالنسب التي حددتها المادة ٥٥ من القانون المشار إليه وذلك بحسب تاريخ إنشاء المكان المؤجر، وإذ جرى الحكم المطعون فيه على غير هذا النظر بتأييد الحكم المستأنف بعدم أحقية الطاعنين في المطالبة بالأجرة الإضافية استنادا إلى أن مجرد الاتفاق في عقد الإيجار على استغلال العين المؤجرة فندقا لا يعد من قبيل الميزة الإضافية التي يستحق المؤجر مقابلا عنها ولا يعتبر من صور التأجير المفروش، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(أيضا طعن رقم 2024 لسنة 53 قى جلسة 1990/1/17 - 1039 لسنة 56 قى

جلسة 1990/12/27 - إلا أن هذه الأحكام جميعا لم تنشر بمجموعات المكتب الفنى

لمحكمة النقض)

يتفقان عليه في العقد، وإن كانت قد حرمت المستأجر من تغيير نوع الاستعمال المتفق عليه، لما كان ما تقدم وكان المراد بالميزة في هذا المجال أن تكون محل عطاء من المؤجر وبإجراء إيجابي منه يوليه المستأجر متجاوزا المعايير العينية المشار إليها وخارج نطاق القيود القانونية المتبادلة على الوجه السابق والتي تحكم الانتفاع العادي، بمعنى أنه يلزم لاعتبارها ميزة أن يحل المؤجر المستأجر من أحد هذه القيود المفروضة بمقتضى قانون إيجار الأماكن، فيما يسوغ القول باستحقاقه في مقابلها إضافة إلى الأجرة بمقتضى قرار لجنة تقدير القيمة الإيجارية، ويكون بهذه المثابة مجرد اتفاق المتعاقدين على وجه الانتفاع بالعين المؤجرة في غرض معين ليس من قبيل الميزة الإضافية التي يستحق مقابلا عنها زيادة على الأجرة القانونية، ولما كان الواقع في الدعوى أن الثابت من عقود الإيجار الأولية موضوع التذاعى أن الغرض من التأجير استعمال الشقق المؤجرة مستشفى. وقد تضمن كل عقد اتفاق المتعاقدين على قيام المستأجرة بالتعديلات اللازمة لجعل الأعيان المؤجرة صالحة لإعدادها مستشفى أو عيادة على نفقتها الخاصة، شريطة أن تعيد الحالة إلى أصلها وطبقا لطبيعتها الأولى عند التأجير حال تركها العين، فإن هذا الاتفاق لا يمنح الطاعة - المستأجر - ميزة تجعل تمتعها بها رهنا بموافقة المالك ولا تلقى على عاتق المؤجر التزاما يحق تقويمه ومنحه مقابله أجرة إضافية تزداد إلى الأجرة الأصلية، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بزيادة الأجرة مقابل هذا الاستعمال فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون».

طعن رقم 32 لسنة 66 ق جلسة 1979/1/17 - ذات المبدأ طعن رقم 33 لسنة

66 ق جلسة 1979/1/17

5- ولم تعتبر محكمة النقض ضمن ملحق عقد الإيجار النص على سلب المؤجر حق إخلاء المستأجر لأى سبب ميزة يضاف ما يقابل الانتفاع بها إلى الأجرة المحددة قانونا.

إذ قضت بأن:

«مفاد النص في الفقرة الثانية من المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة

١٩٧٧ من أنه يدخل في تقويم الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل تقويم كل شرط

أو التزام جديد لم يكن وارداً في العقود المبرمة قبل أول مايو ١١٤١ أو لم يجر العرف في هذا التاريخ بفرضه على المستأجر ، كما يواجه صراحة حالة ما إذا فرضت على المستأجر التزامات جديدة بموجب القانون أو الاتفاق أو العرف لم تكن مفروضة عليه في شهر الأساس ، فإنه يواجه أيضاً - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - حالة ما إذا فرضت على المؤجر التزامات جديدة بموجب القانون أو الاتفاق أو العرف لم تكن مفروضة عليه في شهر الأساس فيتعين تقويمها بفرض أنها كانت موجودة في شهر الأساس وإضافتها إلى الأجرة الاتفاقية أو أجرة المثل في ذلك الشهر ... ومصدر القيد أو الميزة المقابلة اتفاق المتعاقدين بعتاء من أحدهما يوليه المتعاقد الآخر متجاوزاً نطاق القيود القانونية، وفي هذه الحالة وسواء تراضيا على ذلك في عقد الإيجار ذاته أو في اتفاق لاحق، فإنه يتعين إعمال ما تلاقت عليه إرادتهما بشأن تقويم هذه الميزة ما لم ينطو ذلك على تحايل على أحكام الأجرة القانونية. لما كان ما تقدم وكان ملحق عقد الإيجار قد حرر في ظل الأمر العسكري رقم ٢١٥ لسنة ١٩٤٢ المعدل بالأمر العسكري ٤٠٢ لسنة ١٩٤٣ الذي كان لا يجيز للمؤجر طلب الإخلاء إلا في حالات ثلاث هي التأخير في سداد الأجرة وإساءة استعمال العين المؤجرة ، وقيام ضرورة قصوى للمالك تلجئه إلى شغل المكان المؤجر ، وكان ما ورد بهذا الملحق من قيد على المؤجر بعدم طلب إخلاء المستأجر لأي سبب كان سواء لشغل العين بنفسه أو بأحد ذويه أو لأي سبب آخر طالما بقي المستأجر ملتزماً بتنفيذ شروط والتزامات العقد ، ينطوى على حجب المؤجر عن استعمال حقه في طلب الإخلاء إذا قامت به ضرورة لشغل المكان المؤجر فقط وليس لأي من السببين الأولين المشار إليهما بالأمر العسكري المعدل آنف الذكر، وهما التخلف عن سداد الأجرة وإساءة استعمال المكان باعتبار أنها من شروط التعاقد التي التزم المستأجر بتنفيذها طبقاً لما ورد بملحق العقد، وبالتالي فلا يشملها القيد الوارد به ، وكان ما انتظمه هذا القيد يمثل انتقاصاً لحقوق المؤجر قبل المستأجر على نحو لم يكن وارداً في عقود الإيجار المبرمة. قبل أول مايو لسنة ١١٤١ ولم يجر العرف في هذا التاريخ بفرضه على المؤجر، بما يعد ميزة للمستأجر اتفق على تقويمها وإضافة مقابلها إلى أجرة شهر الأساس ، ولما كان حق

المؤجر فى طلب الإخلاء لقيام ضرورة تلجئه إلى شغل العين المؤجرة الذى تقرر له بمقتضى الأمر العسكرى ٢١٥ لسنة ١٩٤٢ بعد تعديله بالأمر العسكرى ٤٠٢ لسنة ١٩٤٣ قد استمر قائما فى ظل الأوامر العسكرية والمراسيم بقوانين المتتالية، وحتى بعد صدور القانون ١٢١ لسنة ١٩٧٧ ولم يبلغ إلا بموجب القانون ٢٤ لسنة ١٩٥٥، وكان مقتضى هذا الإلغاء زوال القيد والميزة المقررة بمقتضى الاتفاق بعد أن أصبحت مفروضة بموجب القانون الذى ارتأى فى مجرد فرضها لذاتها ما يحقق التوازن بين طرفى التعاقد دون أن يمنح المؤجر حقا فى تقاضى مقابل إضافيا عنها، وكان يتعين الالتزام بما فرضه القانون فى هذا الشأن بما لازمه التزام المؤجر بهذا القيد دون أن يكون له حق فى تقاضى مقابل إضافى يقابل ما عاد على المستأجر من ميزة، وإلا كان فى تقاضيه لهذا المقابل الإضافى على خلاف ما يقضى به القانون تحايل على أحكام الأجرة القانونية المتعلقة بالنظام العام».

(طعن رقم 1286 لسنة 49 ق جلسة 5985/2/20)



مادة (١٦)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة في حالة تعلية البناء وذلك إذا تمت التعلية بعد سنتين على الأقل من تاريخ إنشاء المبنى الأصلية أو في حالة ما إذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين السارية في شأن مقابل التحسين وفي هذه الحالة تكون إعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجرة المبنى المستجدة فقط.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١

أبقى على المادة كما هي - وقد رددت الفقرة الخامسة من المادة العاشرة من لائحته التنفيذية ذات عبارات المادة.

الشرح

الوضع في ظل القوانين السابقة:

١٠٨- أولاً: القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧:

لم يتضمن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ نصاً مماثلاً للمادة ١٦ وذلك وضع طبيعى فلم تكن الأرض خاضعة للتحديد القانونى الذى أتى به القانونان رقما ٦٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ثم القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وإنما ثار الخلاف فى ظل ذلك القانون فيما إذ كان يجب زيادة الأجرة المحددة وفقا لأحكامه مقابل تحسين صقع المكان المؤجر عما كان عليه فى أبريل سنة ١١٤١ أو لا يجب زيادتها.

فذهب رأى إلى أن العدالة تقتضى زيادة الأجرة فى حالة تحسين صقع المكان ذلك أن الأجرة المحددة طبقا لهذا القانون مفروض فيها أنها قد حددت فى مقابل المزايا التى كانت موجودة وكان يحق للمستأجر أن ينتفع بها فى أبريل سنة ١١٤١ وأنه يجب أن يضاف إليها مقابل لكل مزية جديدة أو كل التزام يلتزم به المؤجر الآن زيادة على الالتزامات التى كان يلتزم بها فى أبريل سنة ١١٤١، ولا شك أن

التصديق المستمر أو العارض يتيح للمستأجر الحالى مزايا جديدة لم يكن لها وجود فى أبريل سنة ١١٤١ فلم تقوم فى الأجرة التى تم الاتفاق عليها فيجب تقويمها وإضافتها إلى الأجرة الفعلية (مرفس جـ ١ ص ٢٠٥ وما بعدها)، وذهب رأى إلى زيادة الأجرة فى حالة تحسين صقع المكان وإنقصاها فى حالة سوء حالة صقع المكان (السنهورى جـ ٦ ص ١٢١).

وذهب رأى إلى أن أجرة المكان يجب ألا تتأثر بزيادة أو نقصا بزيادة صقع المكان أو نقصه، لأن تحسين صقع المكان المؤجر أو سوء حاله لا يعتبر شرطا أو التزاما جديدا يفرض على المؤجر أو المستأجر إلا إذا فرضت الدولة مقابلا لتحسين صقع المكان فتزيد الأجرة بزيادة أعباء المؤجر (الطار فى شرح أحكام الإيجار ص ١٥٥ وما بعدها).

وذهب رأى آخر إلى وجوب عدم تأثر الأجرة بزيادة أو نقصا بزيادة صقع المكان أو نقصه، حتى لو ترتب عليها زيادة الضرائب المقررة على المؤجر أو إنقاصها وإلا اعتبرت بمثابة ضرائب على المستأجر وهذا يخالف إرادة المشرع (أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٥٢ وما بعدها). وقد رفض القضاء زيادة الأجرة بسبب تحسين صقع المكان فى الأنزعة التى عرضت عليه (مصر الابتدائية فى ١٦/٣/ ١٩٥٥ الدعوى رقم ١٣٥٥ لسنة ١٩٤٤ مدنى - أسوان الابتدائية فى ١٧/٥/ ١٩٦٦ الدعوى رقم ١٥٥ لسنة ١٩٥٥ المؤيد فى الاستئناف رقم ٦ لسنة ١٤٢١ أسبوط فى ١٥/١١/ ١٩٧٧)

٩.٩- ثانيا: القانونان ٦٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩:

أخذ هذان القانون بالحكم الوارد فى النص الحالى (مادة ٣) من القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢، (م ١٢ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩)، والخلاف الوحيد بين هذين النصين والنص الحالى فى المدة التى يجب أن تنقضى بين إتمام المبانى الأصلية والتعلية، فقد جعلها النصان المشار إليهما خمس سنوات، وجعلها النص الحالى سنتين فقط.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «النص فى المادة ١٢ من القانون رقم ٥٢/ ١٩٦٩ يدل على أن المشرع جعل من قيمة الأرض عنصرا أساسيا فى تحديد القيمة الإيجارية لكل بناء يستجد

بالتعليية بشرط أن تتم التعليية بعد مضي خمس سنوات على الأقل من تاريخ إنشاء المباني الأصلية وكان الثابت من الأوراق أن المبنى الأصلي كان مكونا من طابقين وأنه أجر لاستعماله كمدرسة ثم تمت تعلييته في سنة ١٩٧٠ بأن استجد عليه طابق ثالث هو عين النزاع بالإضافة للمدرسة بعد أكثر من خمس سنوات من إنشاء المباني الأصلية فإنه كان يتعين إعمال حكم المادتين ٥/١١، ١٢ من القانون رقم ٥٢/ ١٩٦٩ سالف الذكر وتقدير أجره ذلك الطابق المستجد باحتساب ما يخصه من قيمة الأرض بعد إعادة تقديرها وكافة ما استجد من الأساسات والتوصيلات الخارجية بصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء».

(طعن رقم 455 لسنة 48 ق جلسة 1933/4/28)

٢- «إعادة تقدير قيمة الأرض لتحديد الأجرة في حالة تعليية البناء. شرطه. أن تتم التعليية بعد مرور خمس سنوات أو أكثر على تاريخ إنشاء المبنى الأصلي. م ١٢ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩».

(طعن رقم 218 لسنة 50 ق جلسة 1987/6/3)

٣- «إعادة تقدير قيمة الأرض لتحديد الأجرة في حالة تعليية البناء رهن بإجراء التعليية بعد مضي خمس سنوات من تاريخ الإنشاء أو بفرض ضريبة تحسين. قصر التقدير على الأدوار المستحدثة بعد التحسين م ١٢ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩».

(طعن رقم 137 لسنة 53 ق جلسة 1991/3/13)

حكم النص الحالي :

١١٠- المباني التي تستفيد من إعادة تقدير قيمة الأرض :

المباني التي تستفيد من إعادة تقدير قيمة الأرض، هي الأدوار التي تقام بعد استكمال المبنى الأصلي وتحديد إيجار وحداته حسب القواعد السابقة، فلا تستفيد من إعادة التقدير المباني القديمة التي كانت موجودة بالفعل، ولو كانت لم تشغل بسبب أو لآخر، ولو ثبت أن قيمة الأرض ارتفعت بعد ذلك ارتفاعا كبيرا لأي سبب^(١).

وفى هذا تقول المذكرة الإيضاحية للقانون:

«أما المادة ١٦ فقد تناولت الحالات التي يعاد فيها تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجره المباني المستجدة فقط».

١١١- متى يعاد تقدير قيمة الأرض:

يعاد تقدير قيمة الأرض فى حالتين فقط:

الحالة الأولى:

أن تتم تعلية البناء بعد مضى سنتين على الأقل من تاريخ إنشاء المباني الأصلية، أى من تاريخ الانتهاء من إنشاء المباني وإجراء ما يلزمها من تشطيبات، فقد رأى الشارع أن تظل قيمة الأرض كما هى إذا ما أنشئت أدار جديدة قبل انقضاء هذه المدة^(١).

الحالة الثانية:

إذا لم تنقضى سنتان من وقت إتمام إنشاء المباني الأصلية، ولكن طرأ على صقع الأرض تحسين بسبب إجراء أعمال من المنافع العامة يستوجب فرض ضريبة على الأرض طبقاً لأحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥، فى هذه الحالة يعاد تقدير قيمة الأرض بمناسبة أية تعلية تتم بعد طرء التحسين.

وهذا الوضع تمليه العدالة لأن مالك الأرض تفرض عليه ضريبة تعادل نصف قيمة التحسين الناشئ عن القيام بأعمال المنافع العامة، فهو سيتحمل عبئاً جديداً مقابل مزايا جديدة عادت على الأرض فلا يسوغ أن يتحمل المالك بالعبء دون مقابل وأن ينتفع المستأجر بالمزايا الجديدة دون مقابل.

(١) كانت هذه المدة فى مشروع القانون المقدم من الحكومة خمس سنوات، ولكن لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب قصرت المدة إلى سنتين فقط ووافق المجلس على هذا التعديل، وجاء بتقرير اللجنة المذكورة ما يأتى: «وبالنظر إلى أن مدة الخمس سنوات طويلة. وقد تتغير أسعار الأراضى خلالها بشكل ملحوظ خاصة وأن العقارات التى تملكها الحكومة يعاد تقديرها كل سنتين وليس كل خمس سنوات لذلك فقد خفضت اللجنة المدة إلى سنتين».

وقد نصت المادة 2 من القانون رقم 222 لسنة 5955 على أن تعتبر من أعمال المنفعة في تطبيق هذا القانون الأعمال الآتية:

أولاً : إنشاء الطرق والميادين أو توسيعها أو تعديلها.

ثانياً : مشروعات المجارى.

ثالثاً : إنشاء الكبارى والمجازات السطحية «المزلقات» والممرات السفلية أو تعديلها.

ويجوز بقرارات من مجلس الوزراء⁽¹⁾ إضافة أعمال أخرى ذات منفعة عامة إلى الأعمال المذكورة على أن يتضمن القرار تحديد المناطق التى تطرأ عليها التحسين بسبب الأعمال.

١١٢ - كيفية التقدير عند التعلية :

القاعدة فى هذا الشأن أن البناء الذى يضاف إلى المبانى الأصلية تحسب قيمته كاملة، ثم تحسب نسبة من ثمن الأرض بعد إعادة التقدير ونسبة من الأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق تعادل نسبة التعلية إلى نسبة الارتفاع الذى كان يمكن أن يصل إليه البناء كله، وتضاف هذه النسبة إلى تكاليف البناء الجديد⁽²⁾.

مثال :

نفرض أن المالك بنى على كل المساحة المسموح بها، وارتفع بالبناء ثلاثة أدوار، وبقيت أدوار ثلاثة أخرى لم تبني على فرض أن المسموح به ستة أدوار. ففى هذه الحالة - وفقاً للقواعد التى قدمناها - يحسب له نصف قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية. فإذا على البناء دوراً واحداً بعد انقضاء سنة مثلاً على تمام إنشاء الأدوار الثلاثة الأولى، فإن إيجار هذا الدور يحسب على أساس قيمة بناء الدور جميعه، وسدس قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية، وسدس قيمة الأرض بحسب تقديرها الأولى. فإذا بنى الدورين الآخرين بعد انقضاء

(1) أصبحت هذه القرارات تصدر من رئيس الجمهورية طبقاً للقانون رقم ٢٨٣ لسنة ١٩٦٦، ثم صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ٠٠ لسنة ١٩٨٢ بتفويض رئيس مجلس الوزراء فى إصدارها.

(2) تتناغو فى عقد الإيجار ص ٢٦٦.

سنتين على الأقل على تمام إنشاء الأدوار الثلاثة الأولى، فإن إيجار هذين الدورين الجديدين يحسب على أساس قيمة مبانيهما كلها، وثالث قيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية. وثالث قيمة الأرض ولكن بعد أن يعاد تقدير هذه القيمة دون التزام بالتقدير الأول.

١١٣- حكم المادة ٥/١٠ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١:

رددت المادة (٥/١٠) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ حكم المادة ١٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بل أوردت ذات عباراتها، ومن ثم فإن هذه الفقرة لم تضاف جديدا في شأن إعادة تقدير قيمة الأرض.



مادة (١٧)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها في الميعاد.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١

- أبقى على المادة كما هي.

الشرح

١١٤- نفاذ قرارات لجان تحديد الأجرة بمجرد صدورها :

جعل النص قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة في حق المالك والمستأجر على السواء بمجرد صدورها، ولو طعن فيها أحدهما أو كلاهما أمام المحكمة الابتدائية. فقرار اللجنة يعتبر سندا كافيا لزيادة الأجرة أو تخفيضها.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «وكان مؤدى نص المادة ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبق على واقعة الدعوى - وقد جرى على أن «تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها في الميعاد ويكون الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة الابتدائية الكائنة في دائرتها العقار المؤجر خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار بقرار اللجنة» يدل على أن قرارات لجان تحديد الأجرة تعتبر نافذة من تاريخ صدورها، وأن أثر الإخطار بها يقتصر على فتح مواعيد الطعن فيها الخ».

(طعن رقم 755 لسنة 54 ق جلسة 5/16/5985)

٢- «قرار لجنة تحديد القيمة الإيجارية. صيرورته نافذا رغم الطعن عليه وجوب إعماله فور صدوره».

(طعن رقم 6999 لسنة 44 ق جلسة 1/29/1996)

٣- «قرارات لجان تحديد الأجرة. اعتبارها نافذة من تاريخ صدورها. تقدير أجرة العين لصيق بها. مؤداه. سريانه على المستأجر اللاحق».

(طعن رقم 876 لسنة 69ق جلسة 2000/6/21)

٤- «النص في المادة ١٧ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع فرض احترام قرارات لجان تحديد الأجرة وجعلها واجبة فور صدورها رغم الطعن عليها مما مقتضاه أن الأجرة التي قدرتها اللجنة تكون هي الأجرة القانونية حتى صدور حكم نهائي بتعديلها زيادة أو نقصاناً فمتى قام المستأجر بسدادها في تاريخ استحقاقها فإنه لا يكون متخلفاً عن الوفاء بالأجرة حتى لو صدر حكم لاحق بتعديل مقدارها بالزيادة لأن الالتزام بأداء الأجرة المعدلة لا يكون مستحقاً إلا من تاريخ صدور الحكم المعدل بالزيادة».

(طعن رقم 6966 لسنة 66ق جلسة 2005/12/21)

وبالترتيب على ذلك، لا يجوز للمؤجر نقاضى أجرة تزيد على ما حددته اللجنة، ولو كانت هذه الأجرة هي أجرة التقدير المبدئى المثبت بترخيص البناء، لأن التقدير المبدئى للأجرة ينتهى العمل به بمجرد صدور قرار لجنة تحديد الأجرة (م ١١) - والعكس غير صحيح إذ يجوز للمالك والمستأجر الاتفاق على أجرة أقل، لأن القيمة الإيجارية التي تحددها اللجنة تعتبر الحد الأقصى للأجرة التي لا يجوز للمالك تجاوزه، وفي هذه الحالة الأخيرة يسرى الاتفاق لمدة الإيجار، وينتهى أثره إذا استمر المستأجر شاغلاً العين بناء على الامتداد القانونى لعقد الإيجار، وحينئذٍ يجوز للمؤجر أن يرفع الأجرة بالنسبة إلى المستقبل إلى الحد الذى قرره اللجنة^(١).

(١) م) مرقس جـ ١ ص ٦٠٩ - وقارن العطار فى شرح أحكام الإيجار طبعة ١٩٧٠ ص ١٦١ الهامش، إذ يرى أن للمؤجر برضاه أن يتقاضى أجرة تقل عن الأجرة التي حددتها اللجنة ويعتبر متنازلاً عن الزيادة، وله أن يعود إلى المطالبة بالأجرة التي حددتها اللجنة بعد تنازله فتسرى هذه الأجرة من تاريخ تمسكه بالعمل بها.

ولم يأخذ القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ بنظام الأجرة المبدئية التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، وإنما كانت الأجرة تتحدد باتفاق الطرفين إلى أن يصدر قرار لجنة التقدير، فإذا صدر قرار لجنة التقدير محددًا أجرة تزيد على الأجرة المتفق عليها، تعين

١١٥- نهائية قرار اللجنة في حالة عدم الطعن عليه :

إذا لم يطعن على قرار اللجنة في الميعاد المنصوص عليه في المادة ١٨ مضافا إليه ميعاد المسافة وفق أحكام قانون المرافعات، فإن هذا القرار يعد نهائياً، حتى لو كان مشوباً بالبطلان دون أن يصل إلى حد الانعدام.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «وكان مؤدى نص المادة ١٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦- المنطبق على واقعة الدعوى - وقد جرى على أن «.....» يدل على أن قرارات لجان تحديد الأجرة تعتبر نافذة من تاريخ صدورهما، وأن أثر الإخطار بما يقتصر على فتح مواعيد الطعن فيها، فإذا فوت صاحب الشأن ميعاد الطعن بالرغم من إخطاره بالقرار تحصن قرار اللجنة وامتنعت المنازعة فيه إذ أن المشرع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - قد جعل تقدير أجرة العين المؤجرة لصيقاً بها، فإذا صار هذا التقدير نهائياً أصبح غير جائز للمستأجر الذى تم التقدير إثر استئجاره أو أى مستأجر لاحق، وبالأولى للمؤجر العودة إلى المنازعة فيه، ومؤدى ذلك أنه متى أصدرت لجنة تحديد الأجرة قرارها بتحديد القيمة الإيجارية لوحدة معينة، فإنها تكون قد استنفدت ولايتها بالنسبة لهذه الوحدة، ولا يجوز لها معاودة تحديد إيجارها

= الحالة الأولى:

إذا كان المالك قد تحفظ في عقد الإيجار ونص على أن الأجرة المنفق عليها هي تحت النقص والزيادة حسب قرار لجنة تقدير الأجرة فحينئذ يكون له الحق في رفع الأجرة إلى الحد الذى قدرته اللجنة ويجوز أن يستفاد هذا التحفظ ضمناً من ظروف التعاقد كما لو كان الإيجار قد أبرم قبل أن يتم تشطيب المبنى كله وملحقاته وزخرفته وكساء أو دهان المدخل والسلام... الخ أو ورود عبارة أن هذا الإيجار مبدئى أو تقريبي إلى غير ذلك من العبارات الدالة على معنى التوقيت.

الحالة الثانية:

إذا ثبت أنه لم يتحفظ على الأجرة صراحة أو ضمناً في عقد الإيجار، فإنه يلتزم بالأجرة الواردة بالعقد باعتباره قد ارتضى الأجرة الأقل، إلا أنه لا يلتزم بهذه الأجرة إلا طوال مدة العقد، ويجوز له بعد انقضاء مدة العقد رفعها إلى الحد الذى قرره اللجنة ويسرى ذلك بالنسبة إلى المستأجر نفسه، وبالنسبة إلى أى مستأجر تال (مرقس جـ ١ ص ٥٢٢ وما بعدها - السنهورى جـ ٦ ص ١١١ - نعمان جمعه ص ١٢٦).

ثانية، وذلك سواء أكان قد تم إخطار أصحاب الشأن بالقرار الأول أو لم يتم، لأن عدم الإخطار بهذا القرار يقتصر أثره على إبقاء مواعيد الطعن فيه مفتوحة لمن لم يخطر به من أصحاب الشأن دون أن يعيد للجنة ولاية استنفذتها بإصداره».

(طعن رقم 755 لسنة 54 ق جلسة 5985/5/16)

2- «قرار لجنة تحديد الأجرة. نفاذه من تاريخ صدوره. صيرورته نهائياً بفوات ميعاد الطعن عليه أو بصدور حكم نهائى فى الطعن».

(طعن رقم 2573 لسنة 52 ق جلسة 1988/4/21)

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة طنطا الابتدائية (بتاريخ 1979/1/18 - الدعوى رقم 4259 لسنة 1978 مدنى) بأنه:

«إذا لم يطعن ذوو الشأن على قرار لجنة تحديد الأجرة فى الميعاد صار نهائياً ولا يجوز للمالك أن يدفع بعدم حجتيه فى دعوى تخفيض الأجرة ذلك أنه كان له الحق فى الطعن ولكنه لم يسلك سبيل الطعن».

ويعتبر القرار النهائى حجة على المالك والمستأجر، وعلى أى مالك أو مستأجر لاحق لأن لهذا القرار حجية عينية.

١١٦- بطلان قرار اللجنة:

قد يكون قرار اللجنة باطلا لأسباب شكلية أو موضوعية، كأن يكون أحد أعضاء اللجنة لم يحلف اليمين المنصوص عليها فى المادة ١٢ من القانون أو كأن يصدر القرار بعد معاينة لم يدع إليها المالك أو بعض المستأجرين. ومع ذلك يصبح القرار نهائياً بفوات ميعاد الطعن فيه، ذلك أن وسيلة تصحيح البطلان هو الطعن فى القرار الصادر من اللجنة أمام الجهة المختصة فى الميعاد القانونى فلا تقبل الدعوى الأصلية ببطلان القرار.

وإذا طعن فى القرار الباطل، وقضت المحكمة بالبطلان، فإنها تتصدى بعدئذ لتقدير الأجرة وتحديد بها دون أن تحكم بإعادة النزاع إلى اللجنة لأنها تكون قد استنفدت ولايتها فى هذا الصدد⁽¹⁾.

(1) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٢٦، ويلاحظ أن هذا الحكم يختلف عن القاعدة بصدد الأحكام فهناك حالات لا تتصدى فيها محكمة ثانى درجة لموضوع الدعوى =

١١٧- انعدام قرار اللجنة:

يكون قرار اللجنة معدوماً، إذا فقد القرار ركناً أساسياً من أركانه، مما يفقده صفته كقرار من لجنة تحديد الأجرة، ويعتبر والعدم سواء فلا تلحقه حصانة ولا يزول عنه عيبه بفوات ميعاد الطعن فيه ولا يغلق أى سبيل للتظلم منه^(١).

ومن أمثلة انعدام القرار:

١- أن يصدر القرار من عضوين فقط من أعضاء اللجنة، أو من ثلاثة ليس من بينهم أحد المهندسين.

٢- أن يصدر القرار دون إجراء معاينة على وجه الإطلاق ودون إثبات حصول هذه المعاينة في محاضر أعمال اللجنة^(٢).

٣- أن تخرج اللجنة عن حدود اختصاصها فتصدر قراراً خارج هذا الاختصاص^(٣).

فإذا كان قرار اللجنة معدوماً، جاز لكل ذي مصلحة من طرفى العلاقة الإيجارية رفع دعوى مبتدأة بطلب انعدام هذا القرار، وترفع الدعوى إلى المحكمة الابتدائية باعتبارها دعوى غير مقدرة القيمة. فإذا قضت المحكمة بانعدام القرار، فلا تملك هى تقدير الأجرة ابتداءً، بل يجب أن تتخذ اللجنة إجراءات جديدة فى شأن تحديد الأجرة وإصدار قرارها فى ذلك، يكون هذا القرار بدوره قابلاً للطعن فيه. وإذا احتج بالقرار المنعدم فى دعوى مرفوعة جاز لصاحب المصلحة الاكتفاء بإنكاره.

وانعدام القرار يجيز لصاحب المصلحة أيضاً الحق فى طلب وقف تنفيذه بصفة مؤقتة أمام قاضى التنفيذ بصفته المستعجلة.

= إذا قضت ببطلان الحكم المستأنف، وتقضى بإعادة الدعوى إلى محكمة أول درجة (ويرجع فى هذا الصدد إلى مؤلفات قانون المرافعات).

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٥٥.

(٢) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٥٥.

(٣) نقض طعن رقم ٢٧١ لسنة ٣٦ق - جلسة ١/١/ ١٩٤٤ (صادر فى خصوص لجنة الطعن الضريبى) - طعن رقم ٤٨٣ لسنة ٣٨ق - جلسة ٢/٢٦/ ١٩٤٤ (صادر فى خصوص قرار مجلس المراجعة المشكل طبقاً للقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩١٢).

مادة (١٨)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار بصدور قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معمارى أو مدنى مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل ومن غير القائمين بتحديد الأجرة يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ولا يكون له صوت معدود فى المداولة.

ويحلف المهندس يمينا أمام إحدى دوائر الاستئناف المختصة بأن يؤدى عمله بصدق وأمانة.

مادة (٥)

قانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١

إذا رأى المستأجر أن الأجرة التى حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها فى هذا القانون جاز له خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار أو من تاريخ شغله المكان، أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان وفقا للأسس المنصوص عليها فى هذا القانون.

ويكون الطعن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها المكان المؤجر، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ إخطار ذوى الشأن بقرارها.

ولا تسرى على هذه الطعون أحكام المادتين 18، 20 من القانون رقم

49 لسنة 1979.

الشرح

أولاً: أحكام المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

١١٨- ميعاد الطعن في قرارات لجان تحديد الأجرة:

ميعاد الطعن في قرارات لجان تحديد الأجرة ثلاثون يوماً، ويبدأ هذا الميعاد من تاريخ إخطار الخصم بالقرار الصادر من اللجنة^(١)، ويتم الإخطار بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول يرسل إلى كل من المالك والمستأجر بمحل إقامته المسجل لدى اللجنة (م ٢٠ من اللائحة التنفيذية) فلا يصح الإعلان الذي يتم بموجب خطاب مسجل غير مصحوب بعلم الوصول.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن^(٢):

«.... والغرض من اشتراط أن يكون الإعلان بكتاب موصى عليه بعلم الوصول إنما هو ضمان وصول الإعلان للممول وأن يكون علم الوصول هو سبيل إثباته عند الإنكار بحيث إذا لم يعلن الممول بهذا الطريق الذي رسمه القانون يفترض عدم علمه بالقرار، لما كان ذلك، وكان يبين من الحكم المطعون فيه أنه اعتد بصحة الإعلان بقرار لجنة الطعن المرسل بكتاب موصى عليه دون أن يكون مصحوباً بعلم الوصول، ورتب على ذلك تأييده لحكم محكمة أول درجة فيما انتهى إليه من عدم قبول الطعن من الطاعنين في قرار اللجنة لرفعه بعد الميعاد، فإنه يكون مخالفاً للقانون ومخطئاً في تطبيقه».

(طعن رقم 771 لسنة 44 ق جلسة 1978/1/24)

وكما هو الشأن في الأحكام ليس ثمة ما يمنع من الطعن على القرار دون سبق الإخطار.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «وحيث إن النعى مردود، ذلك أنه لما كانت لجان تحديد الأجرة المنصوص عليها في المادة الثانية من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، وإن كانت

(1) نقض طعن رقم ٥٥٥ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٨٥/٥/١٦ منشور ببنء ١١٥.

(2) صادر في خصوص لجنة الطعن الضريبى.

بتشكيلها المنصوص عليه فيها هيئة إدارية، إلا أنها وقد أعطاهما 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. لما كان ذلك وكانت القاعدة المقررة أنه يجوز الطعن في الحكم بمجرد النطق به أو فور علم المحكوم عليه بصدوره بأية وسيلة من الوسائل ما لم يمنع المشرع الطعن فيه، ومؤدى المادة ٢١٥ من قانون المرافعات أن مواعيد الطعن هي الآجال التي بانقضائها يسقط الحق في الطعن على الحكم أو القرار، ويترتب على تجاوزها السقوط بغير حاجة لنص قانوني، اعتباراً بأن الغرض من تحديدها إقرار الحقوق في نصابها ووضع أجل ينتهي عنده النزاع وقبل بدء سريان ميعاد الطعن ليس ثمة ما يمنع من الطعن على الحكم أما بعد انقضاء ذلك الميعاد فإن الحق في الطعن يسقط. لما كان ما تقدم وكان النص في المادة ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل على أن المشرع وإن حدد موعد ثلاثين يوماً للطعن خلاله في قرار اللجنة من تاريخ الإخطار به إلا أنه ليس ثمة ما يمنع من الطعن عليه دون سبق الإخطار».

(طعن رقم 1323 لسنة 48 ق جلسة 1979/5/23)

٢- «النص في المادتين الرابعة والخامسة من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨١ في شأن تأجير وبيع الأماكن يدل على أن المشرع جعل تحديد الأجرة معقوداً للمالك على ضوء أسس التكاليف المشار إليها بالقانون إلا في حالة عدم موافقة المستأجر على هذا التحديد فيكون له أن يلجأ إلى اللجنة لتحديد الأجرة وذلك خلال تسعين يوماً من تاريخ التعاقد إذا كان تعاقد لاحقاً على إتمام البناء أما إذا كان تعاقد سابقاً على ذلك فإن الميعاد يسرى من تاريخ إخطاره من قبل المالك بالأجرة المحددة أو من تاريخ شغله للمكان المؤجر أيهما أقرب مما مؤداه أنه ما لم يتقدم المستأجر إلى اللجنة المختصة لتحديد الأجرة في الميعاد المشار إليه فإن التقدير المبدئي للأجرة يصير نهائياً وناظراً ولا يجوز للجنة بعد ذلك أن تتصدى لتحديد الأجرة سواء من تلقاء ذاتها أو بناء على طلب المستأجر الحاصل بعد الميعاد باعتبار أن هذا الميعاد -

أخذاً بالغرض من تقريره - يُعد ميعاداً حتمياً وليس ميعاداً تنظيمياً بما يرتب سقوط حق المستأجر في اللجوء إلى تلك اللجنة بعد انقضاء الأجل المحدد».

(طعن رقم 827 لسنة 74 ق جلسة 2005/5/22)

ولما كان قرار اللجنة غير قابل للتجزئة لأن قبول أى طعن فيه يؤدي إما إلى تعديل القيمة الإيجارية الإجمالية للمبنى وإعادة توزيعها على مختلف الوحدات أو إلى تعديل توزيع الأجرة الإجمالية على هذه الوحدات كما تنص المادة ٢/١١ (انظر شرح هذه المادة)، فإنه يمكن القول بأن الميعاد يمتد فيما يتعلق بالملاك إلى ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار واحد منهم^(١).

ولا يقوم مقام هذا الإخطار علم الخصم اليقيني بصور القرار ومضمونه، وإنما يظل ميعاد الطعن مفتوحاً طالما لم يتم الإعلان بالشكل الذي رسمه القانون. وإذا رفع الطعن بعد الميعاد قضت المحكمة بسقوط الحق في الطعن^(٢) من تلقاء نفسها لأن مواعيد الطعن مما يتعلق بالنظام العام فقرار اللجنة يتحصن بفوات ميعاد الطعن^(٣).

وإذا قضت المحكمة بسقوط حق الطاعن في الطعن على قرار اللجنة فلا يجوز لها التصدي لدفاع الطاعن المتعلق بموضوع الدعوى.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«قضاء الحكم المطعون فيه بسقوط حق الطاعن في الطعن على قرار اللجنة المختصة بتحديد الأجرة. أثره. عدم جواز التعرض لدفاع الطاعن المتعلق بموضوع الدعوى».

(طعن رقم 353 لسنة 52 ق جلسة 1988/6/1)

١١٩- كيفية تسليم الخطاب الذي يحوى الإخطار:

يسرى على تسليم الخطاب المسجل المصحوب بعلم الوصول الذى يحوى الإخطار ما يسرى على تسليم كافة الرسائل المسجلة من قواعد وإجراءات.

(١) مرقس جـ ١ ص ٥١٥.

(٢) نقض طعن رقم ١٢٢٣ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٧١/٥/٢٣.

(٣) نقض طعن رقم ٥٥٥ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٨٥/٥/١٦ منشور ببند ١١٥.

وينظم هذه القواعد والإجراءات قرار وزير المواصلات رقم ٥٥ لسنة ١٩٧٢ باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٠ بنظام البريد والتعليمات التي تحيل إليها هذه اللائحة.

وقد نصت المادة ٣٢ من اللائحة على أن تسلم المراسلات المسجلة لذات المرسل إليه أو وكيله، وتنظم التعليمات كيفية التسليم والحالات التي يجوز فيها التسليم لغير المرسل إليهم وما يتبع في حالات رفض الاستلام.

ونص في المادة ١/٣٨٨ من «التعليمات البريدية الجزء الأول المطبوعة سنة ١٩٦٦» على أن المراسلات المسجلة تسلم إلى المرسل إليه نفسه أو لمن يوكله في ذلك^(١) بموجب إيصال ويؤخذ الإيصال عن المراسلة بتوقيع المرسل إليه أو وكيله على الإشعار الخاص بها (م ١/٦٣٦).

ويجب أن يوضع على الإيصال بجوار توقيع المرسل إليه أو وكيله تاريخ تسليم الرسالة وتوقيع المستخدم الذي أجرى تسليمها (م ٥٥٠)، وإذا كان المرسل إليه أمياً أو في حالة لا تمكنه من التوقيع فلا تسلم إليه الرسالة إلا بشهادة شخصين معروفين للعامل المختص وعليهما أن يوقعا على الإيصال كشاهدين مع وضع بصمة إبهام المرسل إليه أو ختمه الخاص على نفس الإيصال (م ٤٤٣)، ولم توجب التعليمات على موزع البريد أن يثبت على المراسلات تحققه من الشخص الذي وقع

(١) ولا يشترط أن تكون الوكالة بموجب توكيل رسمي مصدق عليه أمام إحدى مأموريات الشهر العقاري، وإنما تكفى أن تكون بموجب «التوكيل البريدي»، ويحرر هذا التوكيل من المرسل إليه على الاستمارة المخصصة لذلك أو على ورقة عادية بشرط استيفاء رسم التمغة، وتعتمد بختم مكتب البريد ذي التاريخ (م ١٢ من التعليمات البريدية الخاصة بالجانب القانوني في بعض الأشغال البريدية المطبوعة سنة ١٩٦٦) - وقد استنتجت المادة من وجوب تسليم الرسائل المسجلة إلى المرسل إليه نفسه أو وكيله، المراسلات المسجلة الواردة من مصلحة الضرائب، إذ نصت على أنه في حالة عدم وجود المرسل إليه نفسه تسلم الرسالة إلى نائبه أو خادمه أو لمن يكون ساكناً معه من أقاربه وأصهاره (راجع أيضاً نقض: طعن رقم ٧٧ لسنة ٢٩ق - جلسة ١١/١٢/١٩٦٣، طعن رقم ٤٨٨ لسنة ٣٦ق - جلسة ٢١/٢/١٩٤٤، طعن رقم ١٥٥ لسنة ٣٨ق جلسة ١/٢٩/١٩٥٥ طعن رقم ١١٠٨ لسنة ٤٨ق جلسة ٢/١١/١٩٨٠، طعن رقم ١٦٣ لسنة ٤٣ق جلسة ١/٢٧/١١٨١).

أمامه، إلا عند تسليم المراسلات المسجلة الواردة من مصلحة الضرائب إلى غير المرسل إليه^(١).

وإذا رفض المرسل إليه الاستلام فإنه يطلب منه التأشير على الرسالة بما يفيد ذلك، وأن يوقع على هذا التأشير بإمضائه، فإذا رفض اكتفى العامل المختص بالتأشير على الرسالة بأن المرسل إليه رفض استلامها وأبى التأشير ويوقع العامل على هذا التأشير (م ١/٤٣٣).

ولم توجب التعليمات في حالة الامتناع عن الاستلام بيان اسم المخاطب معه أو تسليم الخطاب إلى رجال الإدارة كالشأن في قانون المرافعات^(٢).

وإذا كان المعلن إليه من أفراد القوات المسلحة، فإنه يجوز إخطاره بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول دون التقيد بالإجراءات المنصوص عليها في المادة (١٣/٦) مرافعات لأنها قاصرة على الإعلان الذي يتم عن طريق المحضرين^(٣).

فإذا تمت إجراءات تسليم الإخطار على النحو السالف، كان الإخطار كافياً لترتيب أثره القانوني، فيبدأ من تاريخ تسليم الإخطار أو رفض استلامه ميعاد الطعن، أما إذا لم تتم الإجراءات على هذه الوجه فلا يترتب على الإخطار أثره في بدء ميعاد الطعن، ومثل ذلك أن يسلم الإخطار إلى أحد المقيمين مع المرسل إليه أو خادمه أو من يكون ساكناً معه من أقاربه أو أصهاره أو إلى بواب العمارة التي يقطن فيها دون أن يثبت علم المرسل إليه بصورة يقينية بالإخطار، كأن يقرر المرسل إليه باستلامه مثلاً (الحيزة الابتدائية في ١٤/٤ / ١٩٦٦ الدعوى ١٥٢ لسنة ١٩٥٥ نقض طعن رقم ١٥٩ لسنة ٤٤٤ في جلسة أول مارس ١٩٧٨ منشور ببند ١٢١)^(٤)، أو يرفض المرسل إليه استلام الإخطار دون أن يؤشر موزع البريد على الرسالة بذلك ويوقع على التأشير الخ.^(٤)

(١) نقض طعن رقم ٤٣٢ لسنة ٥٥٠ في جلسة ٢٠ / ١٢ / ١٩٧٧.

(٢) نقض طعن رقم ٢٥٥ لسنة ٣٢٢ - جلسة ١١ / ٢ / ١٩٧٠، طعن رقم ٤٣٢ لسنة ٥٠٠ في جلسة ٢٠ / ١٢ / ١٩٧٧.

(٣) مصر الابتدائية في ٢٦ / ٦ / ١٩٦٦ الدعوى ٢٦١ لسنة ١٩٦٣ كلى.

(٤) قرب من هذا سليمان مرقس ج ١ طبعة سابقة ص ١٥٠ إذ يذهب إلى صحة الإخطار إذا سلم في موطن المستأجر على وجه يكفل وصوله إلى علمه وقد ذهب الدكتور العطار في =

١٢- إثبات تسليم الإخطار:

يثبت تسليم الإخطار إلى المرسل إليه بعلم الوصول الموقع عليه من المرسل إليه أو وكيله باستلام الإخطار.

ويثبت أيضا بتقديم شهادة رسمية من مصلحة البريد تفيد تسليم الإخطار طبقا للقواعد والإجراءات المقررة والتي أوردناها فيما تقدم.

ألا أنه لا يكفي في إثبات تسليم الإخطار مجرد التأشير على ملف التقدير بأن المرسل إليه أخطر بالقرار بموجب خطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول.

١٢١- قضاء النقض:

١- «إذا كان من المسلم به بين الطرفين أن عين النزاع خاضعة لأحكام القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢، وكان مفاد المادتين ٤، ٥ معدلتين بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ أن لجنة تقدير القيمة الإيجارية تختص بتحديد إيجار المباني الخاضعة لأحكامه طبقا للأسس الموضحة به، وأنه يتعين إخطار مالك العين المؤجرة بما تصدره هذه اللجان من قرارات بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول ضمانا لوصول القرار إليه بحيث يكون علم الوصول هو سبيل الإثبات عند الإنكار، وكان يحق للمالك التظلم من هذه القرارات أمام مجلس المراجعة خلال ستين يوما من تاريخ وصول إخطار اللجنة إليه، فإن فوت الميعاد رغم إخطاره تحصن قرار اللجنة وامتنعت المنازعة فيه، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن تمسك في دفاعه بأن المالكة الأصلية لم تخطر بقرار اللجنة ولم تعلم به وأنه تحقيقا لهذا الدفاع اطلع على ملف لجنة التقدير وثابت به إرسال إخطار للمالكة بموجب كتاب مسجل بعلم وصول بتاريخ ١٤/ ١١/ ١٩٧٧ ورتب على ذلك

= شرح أحكام الإيجار طبعة سنة ١٩٧٠ إلى أن الإخطار يعد صحيحا إذا سلم إلى نائب المرسل إليه أو تابعه أو من يقيم معه ص ٤١٠، إلا أنه في الطبعة الثانية سنة ١٩٨٢ اقترب من رأينا واشترط لصحة الإخطار في حالة تسليمه إلى نائب المرسل إليه أو تابعه أو من يقيم معه ألا يثبت أن المستأجر لم يعلم به ص ٥٠٥، وقد اعتبرت محكمة مصر الكلية تسليم التنبيه بدفع الأجرة إلى زوجة المستأجر المقيمة معه قرينة على العلم بالتنبيه (٢٥/ ١١/ ١٩٦١ الدعوى ٧٠١٧ لسنة ١١٦١).

أن ما ثبت من إرسال الإخطار للمالكة السابقة يسرى في حق الطاعن الذي تلقى الملكية عنها فلا يحق له من ثم المجادلة في تحديد الأجرة أو الطعن في قرار اللجنة، فإن هذا الذي أورده الحكم ينطوى على مخالفة للقانون لأنه اتخذ من مجرد الإشارة في الملف إلى إرسال الإخطار للمالكة السابقة دليلاً على صحة وصوله إليها دون أن يتحقق من وجود علم الوصول باعتباره دليل ثبوت وصول الإخطار فعلاً أو يتثبت من حصول علم المالكة بأية وسيلة يكون فيها الغناء عنه».

(طعن رقم 959 لسنة 44 ق جلسة 1978)

٢- «المقرر أنه إزاء خلو قانون إيجار الأماكن وقانون المرافعات من تنظيم كيفية الإخطار بالبريد فإنه يتعين الرجوع في ذلك إلى قوانين هيئة البريد ولوائحها ومفاد ما نصت عليه المادتان ٣٢، ٤٣ من اللائحة التنفيذية لقانون البريد رقم ١٦ لسنة ١٩٧٠ والصادر بها قرار وزير المواصلات رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٢ أن الرسائل المسجلة بعلم الاستلام تسلم لذات المرسل إليه أو وكيله ويجب على العامل الذي يقوم بتسليمها أن يحصل من المرسل إليه على توقيع وتاريخ الاستلام على علم الاستلام ثم توقيعه هو أيضاً ويختتمه بالختم ذي التاريخ ويعيده داخل مظروف مصلح بطريق التسجيل إلى المرسل منه وإذا رفض المرسل إليه التوقيع على علم الاستلام أو تعذر الحصول على توقيعه فيوقع العامل المختص عليه بما يفيد تسليم الخطاب إلى المرسل إليه ويختتمه ويعيده داخل مظروف مصلح إلى المرسل منه فإذا لم يتبع هذه الإجراءات في الإخطار بطريق البريد - كوسيلة إعلان - أو تم الإخطار بطريقة تنطوى على الغش بحيث لا يصل إلى المراد إخطاره فقد جرى قضاء هذه المحكمة على وقوعه باطلاً ولو كان الإخطار قد استوفى ظاهرياً شكله القانوني».

(طعن رقم 1078 لسنة 52 ق جلسة 1989/3/23)⁽¹⁾

(1) أيضاً طعن رقم ١٣٩٣ لسنة ٤٤ ق جلسة ١١/١ / ٢٠٠٠ فقد جاء به: «إعلان قرار لجنة تحديد الأجرة. إثباته بالبيان الوارد عنه في ورقة الإعلان. تحقق المحكمة من هذا التاريخ. وجوب الرجوع فيه إلى ورقة الإعلان ذاتها للتحقق من تسلمه قانوناً».

٣- «الطعن في قرار لجنة تحديد الأجرة. سريان ميعاده من تاريخ الإعلان. لا يغنى عن ذلك العلم اليقيني بصدوره بأية طريقة أخرى».

(طعن رقم 9393 لسنة 44 ق جلسة 2000/12/6)

١٢٢- المحكمة المختصة بنظر الطعن:

تختص بنظر الطعن المحكمة الابتدائية أياً كانت قيمة الدعوى بصرف النظر عن قيمة الأجرة المراد الحكم بها أو الزيادة المراد إضافتها.

وتختص محلياً بنظره المحكمة الكائن في دائرتها المكان المؤجر، ويعد هذا الاختصاص استثناء من القواعد العامة في الاختصاص والتي كانت تجعل الدعوى من اختصاص محكمة موطن المدعى عليه. (راجع شرح المادة الخامسة).

ولذلك لا يجوز الاتفاق مقدماً على ما يخالف هذا الاختصاص عملاً بالمادة (٢/٦٢) مرافعات التي تقضى بأنه في الحالات التي ينص فيها القانون على تخويل الاختصاص لمحكمة غير محكمة موطن المدعى عليه لا يجوز الاتفاق مقدماً على ما يخالف هذا الاختصاص.

وقد ذهبت محكمة النقض إلى أن حكم المادة (٢/٦٢) سالفة الذكر مما يتعلق بالنظام العام^(١)، وذلك استثناء من القاعدة العامة في الاختصاص المحلي وهي عدم تعلق أحكامه بالنظام العام.

(طعان 537، 597 لسنة 45 ق جلسة 1980/5/14 - والحكم الثاني منشور

بالجزء الأول ببند 75 هامش 17 - غير منشورين بمجموعة المكتب الفني)

(1) عكس ذلك الفقه: العطار في شرح أحكام الإيجار الطبعة الثانية سنة ١٩٨٤ ص ٢٦٦ الهامش

- أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٧ الأستاذ مصطفى مجدى هرجه التزامات المؤجر والمستأجر في ضوء قانون المساكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١١٨١ في ضوء القضاء المستعجل ص ٢٤ - راجع الطبعة الأولى من الكتاب ص ٢٢٢.

١٢٣ - اختصاص هيئات التحكيم (ولائيا) بنظر الطعون في قرارات لجان تحديد الأجرة المرددة بين شركات القطاع العام أو بين إحداها وبين جهة حكومية :

لا يختص القضاء العادى (ولائيا) بنظر الطعون في قرارات لجان تحديد الأجرة المرددة بين شركات القطاع العام أو بين إحداها وبين جهة حكومية مركزية أو محلية أو هيئة عامة أو هيئة قطاع عام، وذلك عملا بنص المادة ٦٦ من القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ بإصدار قانون في شأن هيئات القطاع العام وشركاته وإنما تختص بنظر هذه الطعون هيئات التحكيم التى تشكل وفقا لنص المادة ٧٧ من القانون المذكور.

وبالرأى المتقدم قضت محكمة النقض - فى ظل القانون رقم ٦٠ لسنة ١١٧١ (المعدل) الخاص بالمؤسسات العامة وشركات القطاع العام - إذ ذهبت بتاريخ 1982/3/25 فى الطعن رقم 59 لسنة 49 قضائية بأن:

«حيث يثور التعارض بين قانونين خاصين قائمين يحدد كل منهما - خروجاً على حكم القواعد العامة - اختصاصاً ولائياً لجهة قضائية محددة انفراداً بنظر منازعات معينة ذات طبيعة خاصة بحسب نوعها أو بحسب صفات أطراف النزاع فيها، فإنه يتعين تغليب القانون الذى يعتد بصفات الخصوم باعتبار أن القانون الذى يحدد الاختصاص تبعاً لنوع المنازعة وإن كان قد خرج على حكم القواعد العامة بما يجعله خاصاً، إلا أنه يكون فى واقع الأمر قد وضع قاعدة عامة بالنسبة لهذا النوع من المنازعات تسرى على كافة دون نظر لصفاتهم، فيكون فى هذه الخصوصية أعم من القانون الآخر، ويكون ما أتى به القانون الأخير ما هو إلا استثناء على تلك القاعدة، فأضحى بذلك أخص من القانون الأول ومن ثم واجب الاتباع ومؤدى نص المادتين ٢/١٣، ٤٠ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن المقابلتين للمادتين ٥، ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ اختصاص المحاكم الابتدائية دون غيرها بنظر الطعون فى قرارات لجان تحديد الأجرة وهى قرارات إدارية - خروجاً على القواعد العامة - فى حين نصت المادة ٦٠ من القانون

رقم ٦٠ لسنة ١١٧١ الخاص بالمؤسسات العامة وشركات القطاع العام - المقابلة للمادة ٦٦ من القانون رقم ٢٢ لسنة ١٩٦٦ - على اختصاص هيئات التحكيم المنصوص عليها في هذا القانون دون غيرها بنظر المنازعات التي تقع بين شركات القطاع العام أو بين إحداها وبين جهة حكومية، وإذا كان تحديد الاختصاص الولائي جاء في قانون الإجراءات بالنظر لنوع المنازعة في حين ورد في قانون المؤسسات العامة وشركات القطاع العام بالنظر لصفات الخصوم، فإنه يتعين تغليب القانون الأخير باعتباره الأخص في هذا الصدد، بما يترتب عليه خروج الطعن في قرارات لجان تقدير الأجرة المرددة بين شركات القطاع العام أو بين إحداها وبين جهة حكومية - كغيرها من المنازعات الأخرى - من ولاية القضاء العادي واختصاص هيئات التحكيم دون غيرها بنظرها».

(راجع أيضا - الجزء الأول بند 67).

١٢٤ - الخصوم في الطعن :

يرفع الطعن إما من المالك أو من المستأجر، وإذا تعدد ملاك العقار وجب مراعاة توفر صفتهم في الإدارة. وهذه الصفة تستفاد من نص المادة ٨٢٧ مدني التي تجعل إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك ومن نص المادة ٨٢٨ مدني التي تجعل ما يستقر عليه رأى أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة ملزما للجميع وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصباء، ومن ثم فإنه يجب رفع الطعن على الملاك المؤجرين جميعا أو على الأغلبية المشار إليها^(١).

ولما كان قانون المرافعات ينص على أن المصلحة المحتملة تكفي لقبول الطعن إذا كان الغرض منه الاحتياط لدفع ضرر محقق أو الاستيثاق لحق يخشى زوال دليله عند النزاع فيه (م ٣ مرافعات) فإن الطعن يجوز من مشتري المبنى ولو لم يكن قد سجل عقد شرائه بعد رغم أن القانون لا يعتبره مالكا إلا بالتسجيل، كما يجوز الطعن من موصى له بالمبنى، ومن المستأجر الذي لم يكن عقده قد نفذ بعد،

(١) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٥٨.

ومن العامل المنقول بدلا من عامل آخر يسكن في المبنى حتى قبل أن يتعاقد مع المالك على استئجار مسكن بديله⁽¹⁾.

إلا أنه لا صفة في الطعن للمستأجر من الباطن ولو كان مصرحا بالتأجير من الباطن، وكذلك لا صفة لمستأجر المكان مفروشا في الطعن.

١٢٥- هل يجب اختصاص المحافظ في الطعن؟

لم يشترط القانون اختصاص المحافظ في الطعن، وإنما درج العمل على اختصاصه بوصفه الرئيس الأعلى للإدارة العامة للإيرادات في المحافظة، لما لتقدير الأجرة من أثر في تحديد الضرائب المقررة.

وقد ذهب البعض إلى أنه إذا لم تكن العين مؤجرة، وأراد المالك الطعن على قرار اللجنة، فإنه يجب عليه اختصاص المحافظ بصفته المشار إليها استنادا إلى وجود مصلحة للإدارة العامة للإيرادات في تقدير الأجرة⁽²⁾.

واختصاص المحافظ في الطعن يكون شكليا، فيطلب الطاعن الحكم بطلابه في مواجهته. ويندر أن ينزع المحافظ في أوجه الطعن وفي هذه الحالة فإن المحافظ لا يعتبر خصما حقيقيا في الطعن ولا يجوز اختصاصه في الطعن الذي يقام عن الحكم الصادر في خصومة تقدير الأجرة.

وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ٣/٥/ ١٩٧٨ في الطعن رقم ٧١٧

لسنة ٤٤٤٤ ق بأن:

«وحيث إن الدفع المبدى من المطعون عليه الأول في محله، ذلك أنه لما كان لا يكفي فيمن يختصم في الطعن أن يكون خصما للطاعن في الدعوى التي صدر فيها الحكم المطعون فيه، بل يجب أن تكون له مصلحة في الدفاع عن الحكم حين صدوره، وكان الثابت أن الطاعن قد اختصم المطعون عليه الأول (محافظ القاهرة) ليصدر الحكم في مواجهته، وأنه وقف من الخصومة موقفا سلبيا ولم يبد أى دفاع فيها، كما لم يحكم بشيء ضده، وكان الطاعن قد أسس طعنه على أسباب لا تعلق

(1) العطار في شرح أحكام الإيجار الطبعة الثانية سنة ١٩٨٢ ص ٢٥١ وما بعدها.

(2) مرقس جـ ١ الطبعة الثامنة سنة ١٩٨٢ ص ٢٢١.

لها بالمطعون عليه الأول فلا يقبل منه اختصاصه في الطعن، ويكون الدفع في محله».

ذات المبدأ طعن رقم 180 لسنة 48 ق جلسة 1982/11/29

طعن رقم 474 لسنة 52 ق جلسة 1982/12/2

١٢٦ - صحيفة الطعن :

لا يوجب القانون ذكر أسباب الطعن على القرار في صحيفة الطعن ولم يرتب البطلان جزاء على مخالفة ذلك بالتالي، كما هو الشأن في صحف الطعن في الأحكام (تراجع المادة ٢٠٦ مرافعات بصدد التظلم من أوامر الأداء والمادة ٢٠٠ مرافعات بصدد الاستئناف، والمادة ٢٤٣ مرافعات بصدد الالتماس، والمادة ٢٥٣ مرافعات بصدد الطعن بالنقض). وبالبناء على ذلك فإنه يكفي أن تتضمن صحيفة الطعن أسباباً عامة، ومن الجائز أن تستكمل هذه الأسباب أو تبدى أسباب جديدة أثناء نظر الطعن، كتابة أو مشافهة. إلا أنه يجب إعمال القواعد العامة في قانون المرافعات بعدم التجهيل بأسماء الخصوم والعقار المراد تقدير قيمته وتحديد أجرته وبالقرار محل الطعن. وإلا قضى ببطلان صحيفة الطعن بالضوابط والأصول العامة في قانون المرافعات⁽¹⁾.

١٢٧ - عدم التزام محكمة الطعن بضم ملف اللجنة المتضمن قرارها

المطعون فيه :

وقد أوضحت ذلك محكمة النقض في حكمها الصادر بجلسته 1982/2/22 في الطعن رقم 555 لسنة 66 ق إذ ذهبت إلى أن:

«إذ كان المشرع بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى، لم يوجب على المحكمة المرفوع إليها الطعن في قرار لجنة تحديد الأجرة ضم ملف اللجنة المتضمن قرارها المطعون فيه، وكان قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن محكمة الموضوع ليست ملزمة بضم ما يطلبه أحد الخصوم من أوراق أو مستندات متى رأت أن الأوراق المقدمة في الدعوى تكفي لتكوين عقيدتها، وحسبها أن تقييم

(1) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص 101.

قضاءها وفقا للمستندات والأدلة المطروحة عليها، وكان الثابت من تقرير مكتب الخبراء أنه تضمن إطلاع الخبير على قرار لجنة تحديد الأجرة وإثبات بنوده، فإن الحكم المطعون فيه إذ رفض طلب الطاعنين ضم هذا القرار تأسيسا على أن الخبير اطلع عليه وعلى أسسه وأثبتها في تقريره ثم أقام قضاءه على ما ارتآه من المستندات المطروحة كافيا لتكوين عقيدته، فإن النعى بهذا الوجه يكون في غير محله».

١٢٨ - عدم جواز الطعن الفرعى والمقابل :

يتطلب القانون في جميع الأحوال إقامة الطعن على قرار لجنة تحديد الأجرة في الميعاد المحدد في المادة ١٨ منه، كما أن هذه المادة قصدت بصفة ضمنية وجوب إقامة الطعن بالإجراءات المعتادة لرفع الدعاوى، فهذا الطعن ليس استثنافا إنما في حقيقته طعن من نوع خاص يتميز بإجراءات معينة ومواعيد معينة. ولذلك لا يجوز القياس في هذا الصدد على المادة ٢/٢٣٧ من قانون المرافعات التي تجيز إقامة الاستئناف الفرعى من جانب المستأنف عليه بعد مضي ميعاد الاستئناف أو بعد قبول الحكم، ولا على الفقرة الأولى من ذات المادة التي تجيز إقامة الاستئناف المقابل من جانب المطعون عليه في خلال ميعاد الطعن بمذكرة مشتملة على أسباب طعنه^(١).

١٢٩ - قضاء النقض :

«وإن كانت المادة ٤٤ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ تنص على أنه يجوز لكل من مصلحة الضرائب والممول الطعن في قرار لجنة التقدير أمام المحكمة الابتدائية، وكان التعديل الذى أجرى عليها صدر به القانون رقم ١٦٦ لسنة ١٩٥٠، ١٤٤ لسنة ١٩٥٠ يحمل مظنة اعتبار الطعن في قرار لجنة الطعن استثنافا، إلا أنه في حقيقته طعن من نوع خاص يتميز بإجراءات معينة ومواعيد محددة وهو ما أفصحت عنه المذكرة التفسيرية للقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٥٢ « ومن ثم فإن الطعن

(١) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٤٤ وما بعدها - العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٢٥٨ الهامش.

على قرار اللجنة من جانب الممول لا يرد عليه «الاستئناف المقابل» ولا يتسع للطعن الفرعي في صورة طلبات عارضة من قبل مصلحة الضرائب بل يتعين عليها أن تسلك الطريق الذي رسمه القانون للطعن على قرار اللجنة وإلا كان طعنها غير مقبول».

(طعن رقم 254 لسنة 26 ق جلسة 1961/12/20 - صادر في خصوص لجنة

الطعن الضريبي)

١٠٠ - اختصاص محكمة الطعن بالفصل في المسائل الأولية :

المسائل الأولية هي المسائل التي يتوقف على الفصل فيها، الفصل في طلب تقدير الأجرة، وهي مسائل لها كيانها المستقل الخاص وهي لا تتبع طلب تقدير الأجرة بل يتبعها هذا الطلب.

وهذه المسائل لا يجوز إيدؤها أمام لجنة تقدير الأجرة لأنها لا تملك البت فيها، ويجب إيدؤها لأول مرة أمام المحكمة التي تنتظر الطعن، ومثال ذلك أن يكون هناك نزاع في صفة المالك أو صفة المؤجر أو من يقوم مقامه أو صفة المستأجر، أو نزاع على ملكية العين المراد تقدير قيمتها، لأن خصومة تقدير الأجرة تستوجب أن تكون بين ذات المالك المؤجر أو من يقوم مقامه والمستأجرين أو من يقوم مقامهم، وأن تكون متعلقة بمكان خاضع للقانون⁽¹⁾.

١٠١ - اختصاص محكمة الطعن بالمسائل العارضة :

تختص المحكمة الابتدائية بنظر الطلبات العارضة المرتبطة بدعوى تقدير الأجرة طبقاً لما نص عليه في المادة ١٢٣ مرافعات وما بعدها، أي كانت قيمتها أو نوعها (م ٧٧/٣ مرافعات) أو المحكمة المختصة بها محلياً (م ٦٠ مرافعات). ولا يلزم أن يكون الطلب العارض بمثابة مسألة أولية لمنازعة تقدير الأجرة، فقد يكون هو تابعاً لها أو مترتباً عليها أو متفرعاً عنها، وقد تكون هي المسألة الأولية بالنسبة له.

(1) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٧٧ وما بعدها.

ومن أمثلة الطلبات العارضة:

- ١- طلب إنقاص الأجرة القانونية بسبب حرمان المستأجر من ميزة خاصة مقررة في عقد إيجاره أو ثابتة بنص القانون أو كانت في الاعتبار عند تقدير الأجرة، وتحددت على أساسها.
- ٢- طلب الحكم باستمرار الإيجار في حق الأقارب المشار إليهم في المادة ٢٩ من القانون بعد وفاة المستأجر أو تركه العين، وإلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين^(١).
- ٣- طلب المؤجر بطلان عقد الإيجار الذي أبرمه وكيله نتيجة غش وتواطؤ.

١٣٢- قضاء النقص:

«متى كان الواقع في الدعوى أن المطعون عليه الأول أقامها ابتداء بطلب تحديد أجرة شقق النزاع وفقا للقواعد المقررة في قانون إيجار الأماكن بانيا إياها على أن الأجرة المتفق عليها في العقدين الصادرين للطاعنين من وكيله السابق لا تنفذ في حقه لأنها وليدة غش وتواطؤ، وأضاف إلى طلباته القضاء ببطلان ذانيك العقدين، وكان يندرج ضمن الاختصاص الاستثنائي للمحكمة الابتدائية وفق أحكام قوانين إيجار الأماكن جميع المنازعات المتعلقة بتقدير الأجرة أو تعديلها زيادة أو نقصا، وكان المطعون عليه الأول يستهدف بدعواه تحديد أجرة شقتي النزاع طبقا للقانون تبعا لمنازعته في الأجرة في العقدين اللذين أبرمهما المطعون عليه الثاني خلال فترة وكالته، فإن الاختصاص ينعقد استثناء للمحكمة الابتدائية، لما كان ذلك وكان ما أضافه المطعون عليه الأول من بطلان عقدى الإيجار المشار إليهما يعد من قبيل الطلبات العارضة المترتبة على الطلب الأصلي في معنى المادة ١٢٤ من قانون المرافعات، اعتبارا بأنه لا يصار إلى الأجرة القانونية في واقعة الدعوى إلا إذا ثبت بطلان الأجرة المتفق عليها، كما لا يمكن القول بتوافر البطلان إلا إذا تبين أن الأجرة التعاقدية تقل عن الأجرة القانونية، وتختص به المحكمة الابتدائية عملا

(١) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٦١.

بالفقرة الثالثة من المادة ٧٧ من ذات القانون مهما تكن قيمته أو نوعه، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفع بعدم الاختصاص، فإن النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس».

(طعن رقم 598 لسنة 41 ق جلسة 1976/3/17)

١٢٣- هل يجوز الاتفاق على نهائية القرار الصادر من لجنة تحديد

الأجرة؟

لا يجوز الاتفاق بين الطرفين على نهائية القرار الصادر من لجنة تحديد الأجرة وذلك بعدم الطعن على قرار اللجنة، سواء تم هذا الاتفاق قبل إبرام عقد الإيجار أو بعده، ولو تسلم المستأجر العين المؤجرة أو حتى بعد صدور قرار اللجنة وذلك لسببين:

السبب الأول:

أنه يترتب على هذا الاتفاق حرمان الخصوم من الالتجاء إلى القضاء، وحق التقاضى يتعلق بالنظام العام ينظمه القانون وحده، ولا يجوز النزول عنه^(١)، ولا يعمل فى هذا المجال بنص المادة (٢٩٩/١) مرافعات التى تقضى بأنه يجوز الاتفاق ولو قبل رفع الدعوى على أن يكون حكم محكمة الدرجة الأولى نهائياً، لأن لجنة تحديد الأجرة لا تعد من محاكم الدرجة الأولى، بل إن الطعن فى قرارها هو بمثابة الدرجة الأولى من درجات التقاضى.

السبب الثانى:

أن محل القبول كمحل أى عقد يتعين ألا يكون متصلاً بالنظام العام، فإرادة الأشخاص لا يجب أن تؤثر فى أى أمر يتعلق بالنظام العام عملاً بالقواعد العامة. ومن ثم فلا يجوز بإرادة الخصوم، سقوط الحق فى الطعن فى قرار لجنة تحديد

(١) أبو الوفا فى نظرية الأحكام ص ٨٢٤، وفى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١١١ وما بعدها - العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٥٢ - الدكتور رمزى سيف الوسيط فى شرح قانون المرافعات المدنية والتجارية الطبعة الثامنة ١٩٦٨ / ١٩٦٩ ص ١٠٦

الأجرة، لأنه يصدر في مسألة متعلقة بالنظام العام ولا يسقط الحق في الطعن فيه إلا بإرادة القانون أى بإغلاق مواعيد الطعن فيه بفوات ميعاده⁽¹⁾.

ولا يجوز للمحكمة أن تقر اتفاق الخصوم على وقف السير في خصومة تحديد الأجرة سواء أمام محكمة الدرجة الأولى أم أمام محكمة الدرجة الثانية وفقا لما تقرره المادة ١٢٨ مرافعات، وذلك لأن هذه الخصومة تتصل بتعديل القرار الإداري بتحديد الأجرة وهى مسألة متعلقة بالنظام العام ولا إرادة مباشرة للخصوم في هذا الشأن.

أما الخصومة في الطعن - ومن باب أولى الاستئناف - فمن الجائز أن يرد عليها السقوط عملا بالمادة ١٣٤ مرافعات. ومن الجائز أن يرد عليها الترك عملا بالمادة ١٤١ لأن السقوط والترك يختلفان عن الاتفاق على التنازل عن الطعن، فى أن التنازل يغلق سبيل الطعن. وهذا أمر متروك للقانون وحده⁽²⁾.

١٣٤ - المهندس الملحق بتشكيل المحكمة :

لاحظ المشرع الدواعى العملية التى تكتنف عملية تحديد الأجرة والتى تدعو المحكمة فى حالات كثيرة إلى إحالة الموضوع إلى خبير، وهو أمر يستغرق وقتا طويلا، إذ يقوم الخبير بإخطار الخصوم ونظر الأمورية وتحقيقها على حدة ورفع تقريره إلى المحكمة، ثم يعرض تقريره على الخصوم لمناقشته، وهو ما يؤدى إلى إطالة أمد التقاضى وتجشيم المتقاضين صعوبات لا قبل لهم بها، ولذلك ألحق المهندس بتشكيل المحكمة ليكون بمثابة خبير لها يدلى برأيه فى الحال دون إجراءات أو إطالة، وفى هذا تقول المذكرة الإيضاحية للقانون: «لذلك فإن المصلحة العامة تقتضى إيجاد نظام قضائى يكفل ربط الخبير بالمحكمة ربطا مباشرا حتى تتكامل النظرية القانونية وحاسة العدالة إلى جانب الخبرة الفنية وبذلك يأتى تحديد الأجرة أقرب ما يكون إلى العدالة ودون إطالة فى الإجراءات أو مشقة فى التقاضى».

(1) أبو الوفا فى نظرية الأحكام ص ٨٤٣ وفى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١١١ وما بعدها.

(2) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٠.

١٣٥- الشروط الواجب توافرها في المهندس الملحق بتشكيل المحكمة:

- (١) أن يكون من المهندسين المعماريين أو المدنيين، وذلك حتى تتوافر لديه الخبرة الفنية اللازمة لتقدير الأجرة.
 - (٢) أن يكون مقيدا بنقابة المهندسين في جمهورية مصر.
 - (٣) ألا تقل درجته المالية عن الدرجة الثانية، وذلك حتى تتوافر لديه الخبرة لأداء عمله.
 - (٤) ألا يكون من المهندسين القائمين بتحديد الأجرة وقت اختياره حتى لا يشترك في لجنة تقدير الأجرة وفي نظر التظلم المرفوع من هذا التقدير معاً، الأمر الذى يخل بمظهر الحيادة الذى يجب أن يتوافر له^(١) أما إذا كان عضواً سابقاً بلجان التقدير أو رئيساً لها، فإنه يجوز إلحاقه بتشكيل المحكمة، بشرط ألا يكون قد سبق له إبداء الرأى فى ذات موضوع الطعن أو فى شق منه، إما بوصفه عضواً سابقاً فى لجنة التقدير أو رئيساً لها، أو خبيراً استشارياً فى صدد تقدير قيمة كل البناء أو شق منه، أو فى صدد منازعة مدنية أو جنائية أو إدارية متعلقة بعدم مراعاة القوانين واللوائح عند إتمام البناء^(٢).
 - (٥) أن يصدر قرار من المحافظ المختص باختياره ولا يجوز أن تكون مدة الاختيار لأكثر من سنتين قابلة للتجديد.
 - (٦) أن يحلف قبل مباشرة عمله يمينا بأن يؤدي عمله بصدق وأمانة، وإلا كان الحكم الذى يشترك فى إصداره باطلاً.
- وقد نصت المادة على أن يكون أداء اليمين أمام إحدى دوائر محكمة الاستئناف المختصة، أى المختصة بنظر قضايا تقدير الأجرة، إلا أنه يصح أداء اليمين أمام دائرة أخرى لأن توزيع العمل بين دائرة المحكمة الواحدة إجراء تنظيمي مما تستقل به الجمعية العمومية للمحكمة.

(١) نقض طعن رقم ٤٠٢ لسنة ٢٢٢٢ فى جلسة ١٢/١٢/١٩٩٦ - طعن رقم ٢٢١ لسنة ٢٤٤ - جلسة ١٢/٢٥/١٩٥٨ (صادران فى خصوص لجنة الطعن الضريبى).
 (٢) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٧٠.

ويكفى أن يحلف المهندس اليمين مرة واحدة، ولو تجددت مدة اختياره، أو أعيد اختياره بعد فترة انقطاع^(١).

١٣٦- واجبات المهندس:

(١) الحضور مع هيئة المحكمة جميع جلسات نظر الدعوى وإلا كانت الإجراءات باطلة.

(٢) الاشتراك فى المداولة مع هيئة المحكمة وإلا كان الحكم باطلا عملا بالمادة ١٦٨ مرافعات، فضلا عن أن اشتراك المهندس بالمداولة يحقق الغرض من إلحاقه بهيئة المحكمة ليكون بمثابة خبير فنى، إلا أن رأيه استشارى بحت وليس له صوت معدود فى المداولة.

(٣) حضور تلاوة الحكم مع هيئة المحكمة لما فى هذا الحضور من معنى المشاركة فى المداولة التى سبقت إصداره، فالقانون يتطلب حضور القضاة الذين اشتركوا فى المداولة جلسة النطق بالحكم لما فى هذا من دلالة على مشاركتهم جميعا فى إعداد وإصداره ولو لم يصدر بالإجماع وكان أحدهم معترضا عليه وإذا كان القاضى الذى صدر الحكم مخالفا لرأيه ملزما بالحضور جلسة النطق به، فمن باب أولى يتطلب القانون حضور المهندس الذى أدلى برأيه الفنى قبل صدور الحكم هذه الجلسة. فإذا حصل له مانع وجب أن يوقع على مسودة الحكم، مع إثبات ذلك بالحكم عملا بالمادة ١٧٠ مرافعات، وإلا كان الحكم باطلا.

والحاق المهندس بتشكيل المحكمة يقتصر على الفصل فى القرارات الصادرة من لجان تحديد الأجرة التى تتطلب الاستهداء بالخبرة الفنية عند بحث الوقائع المطروحة فى النزاع تمهيدا لممارسة المحكمة عملها فى تحرى القانون الواجب تطبيقه وإنزال حكمه الصحيح على الوقائع التى تثبت لديها، دون ما يتعدى هذا النطاق إلى المسائل التى يعتمد الفصل فيها على النظر القانونى البحت أولا تتطلب خبرة فنية، ومن ذلك المسائل المتعلقة بشكل الطعن وما يقتضيه من بحث للإجراءات التى رسمها القانون والمواعيد التى حددها لقبوله.

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٧١ - العطار فى شرح أحكام الإيجار

وفى هذا قضت محكمة النقض بتاريخ 1992/3/22 فى الطعن رقم 965 لسنة 53 بأن:

«المقرر أن الأحكام تدور مع علتها وجودا وعدما، وأن الاستثناء يقدر بقدره دون التوسع فى تفسيره أو القياس عليه، ولما كان إلحاق مهندس معمارى أو مدنى فى تشكيل المحكمة الابتدائية المنصوص عليها فى المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى ناط المشرع بها الفصل فى الطعون فى القرارات الصادرة من لجان تحديد الأجرة بموجب هذه المادة، وفى الطعون فى القرارات الصادرة من لجان المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة والهدم تطبيقا للمادة ٥٩ منه، هو استثناء من القواعد العامة التى تقصر تشكيل المحكمة صاحبة الولاية العامة للفصل فى الدعاوى المدنية والتجارية على القضاة المعيّنين طبقا لقانون السلطة القضائية وحدهم وكانت العلة من هذا الاستثناء فى تشكيل المحكمة المذكورة حسبما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية لهذا القانون هى أن المصلحة العامة تقتضى إيجاد نظام يكفل ربط الخبير بالمحكمة ربطا مباشرة حتى يتكامل النظر القانونى إلى جانب الخبرة الفنية ليكون الفصل فى النزاع المردد بين الخصوم فى الطعن أقرب ما يكون إلى العدالة دون إطالة فى الإجراءات أو مشقة فى التقاضى، مما مؤداه أن إلحاق مهندس بتشكيل المحكمة سالفة الذكر إنما يقتصر على الفصل فى موضوع الطعون فى القرارات الصادرة من اللجان المشار إليها التى تتطلب الاستهداء بالخبرة الفنية عند بحث الوقائع المطروحة فى النزاع تمهيدا لممارسة المحكمة عملها فى تحرى القانون الواجب تطبيقه وإنزال حكمه الصحيح على الوقائع الذى تثبت لديها، دون ما يتعدى هذا النطاق إلى المسائل التى يعتمد الفصل فيها على النظر القانونى البحت أو التى لا تتطلب خبرة فنية، إذ هى تدخل فى صميم ولاية القاضى وتتعلق بجوهر عمله الأصيل - الفصل فى الخصومات - مما يستلزم أن تتولى المحكمة العادية المختصة الفصل فى هذه المسائل بنفسها بهيئة مشكلة من قضاتها الأصليين، دون التزام عليها بأن تلحق بتشكيلها مهندسا لانتفاء علة وجوده عند النظر فى النزاع فى مثل هذه المنازعات، ومن ذلك قضاء المحكمة فى الأمور المتعلقة بشكل الطعن، وما يقتضيه من بحث للإجراءات التى رسمها القانون

والمواعيد التي حددها لقبوله، لما كان ذلك وكانت محكمة أول درجة قد اقتصرت على النظر في شكل الطعن ولم تتطرق إلى بحث موضوعه فإن قضاءها بعدم قبول الطعن شكلا بهيئة مشكلة من قضائها الأصليين دون أن يلحق بها مهندس يكون موافقا لصحيح القانون وبمنأى عن البطلان».

وإذا خلا تشكيل المحكمة الابتدائية من المهندس فقد ذهبت محكمة النقض إلى أنه يترتب على ذلك بطلان الحكم لا انعدامه.

وينبنى على مذهب محكمة النقض هذا أنه إذا قضت محكمة الاستئناف ببطلان الحكم الصادر في الطعن فإنها لا تقف عند حد تقرير البطلان، وإنما تنصدي لموضوع الدعوى ولا يجوز لها إعادتها إلى محكمة أول درجة بعد أن استنفدت ولايتها في الدعوى⁽¹⁾.

وأنه إذا قضت محكمة الاستئناف رغم ذلك بتأييد الحكم المستأنف وأقامت قضاءها على أسباب مستقلة دون إحالة إلى أسباب الحكم الابتدائي فإن النعي عليه بالبطلان ليس من شأنه سوى أن يحقق مصلحة نظرية صرفة لا يعتد بها، ويكون النعي عليه في هذا الخصوص غير مقبول.

(1) وعندنا أن الحكم في هذه الحالة يكون منعما (من هذا الرأي العطار ص ٢٤٤ هامش (٢) - استئناف الإسكندرية (مأمورية دمنهور في ٢٨ / ١٢ / ١٩٨٥ - الاستئناف رقم ٤٤ لسنة ٤٠ هـ ق مدني).

وإذا قضت محكمة ثاني درجة بانعدام الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية لخلو تشكيل المحكمة من مهندس فإنها لا تقف عند حد القضاء بالانعدام، وإنما يجب عليها إعادة الدعوى إلى محكمة أول درجة للفصل فيها بالتشكيل القانوني، لأن المحكمة لا تستنفد ولايتها في النزاع إلا بإصدار حكم في الدعوى، صحيح أو قابل للإبطال، ولا تستنفد هذه الولاية بإصدار حكم معدوم (استئناف الإسكندرية - مأمورية دمنهور - الحكم المشار إليه سلفا - راجع أيضا نظرية الأحكام في قانون المرافعات للدكتور أبو الوفا الطبعة الثالثة ١٩٧٧ ص ٢٥١).

ولا مجال لإعمال المادة الخامسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بعدم اشتراك مهندس في المحكمة الابتدائية - كما سنرى - لأن القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة في القانون المذكور تقتصر على الأماكن المرخص في إقامتها بعد العمل بأحكامه.

والبطلان يستطيل إلى تقرير الخبير الذى ندبته المحكمة التى خلا تشكيلها من المهندس، فلا يجوز لمحكمة الاستئناف أن تبني قضاءها فى الدعوى على هذا التقرير وحده، وإنما يجوز لها اعتباره قرينة تعززها بقرائن أو أدلة أخرى، لأن لقاضى الموضوع بحسب الأصل السلطة المطلقة فى استنباط القرائن التى تؤدى إلى تكوين عقيدته فله أن يعتمد على القرينة المستفادة من تقرير باطل أو مخالف للإجراءات القانونية بشرط أن تكون هذه القرينة قد تعززت بقرائن أو أدلة أخرى وليست هى الأساس الوحيد التى بنى عليها الحكم.

فقد جاء بقضاء محكمة النقض ما يأتى :

١- «إذ كان تشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعن فى القرارات الصادرة بهدم المنشآت الآيلة للسقوط وترميمها وصيانتها وعلى ما يبين من نص المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومذكرته الإيضاحية مما يتعلق بأسس النظام القضائي المتعلقة بالنظام العام ويترتب على مخالفته بطلان الحكم ويحق للطاعنين التمسك بهذا السبب لأول مرة أمام محكمة النقض، إذا كان تحت نظر محكمة الاستئناف عند الحكم فى الدعوى جميع العناصر التى تتمكن بها من الإلمام بهذا السبب من تلقاء نفسها والحكم فى الدعوى على موجب، ولما كان الثابت من بيانات الحكم الابتدائي ومن محضر جلسة النطق به أن تشكيل المحكمة التى نظرت الطعن وأصدرت الحكم فيه لم يتضمن المهندس المدني أو المعماري خلافا لما أوجبه المادة ١٨ سالف الذكر، فإن هذا الحكم يكون باطلاً وإذ اعتد الحكم المطعون فيه بهذا القضاء وأحال إليه وأخذ بأسبابه، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أيد حكماً باطلاً، بما يجعل البطلان يلحقه بدوره».

(طعن رقم 269 لسنة 55 ق جلسة 1986/6/5)

(طعن رقم 5885 لسنة 56 ق جلسة 1990/11/4)⁽¹⁾

٢- «النص فى المادة (٥٩/٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن على أن «لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرارات الصادرة بهدم

(1) هذا الحكم غير منشور.

المنشآت الآيلة للسقوط أو ترميمها أو صيانتها أمام المحكمة المنصوص عليها في المادة ١٨ من هذا القانون» والنص في المادة ١٨ المشار إليها على أنه «يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار بصدر قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معماري أو مدني» يدل على أن المشرع قد راعى في إسناد هذا الاختصاص للهيئة المذكورة - وعلى ما تضمنته المذكرة الإيضاحية للقانون المشار إليه - ما يتسم به موضوع المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة من جوانب فنية لا تقل عن موضوع تحديد الأجرة... بما مؤداه أن المحكمة الابتدائية بالتشكيل المنصوص عليه في المادة ١٨ سالفة الذكر هي المختصة بالطعون على القرارات الصادرة بهدم المنشآت الآيلة للسقوط، لما كان ذلك وكان تشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعن هو مما يقوم عليه النظام القضائي المتعلق بالنظام العام ويترتب على مخالفته بطلان الحكم ويحق للطاعنين التمسك بهذا السبب لأول مرة أمام محكمة النقض ... وكان الثابت من بيانات الحكم الابتدائي ومن محضر جلسة النطق به أن تشكيل المحكمة التي نظرت الطعن وأصدرت الحكم فيه لم يتضمن المهندس المدني أو المعمارى خلافا لما أوجبه المادة ١٨ سالفة الذكر فإن هذا الحكم يكون باطلا وإذ اعتد الحكم المطعون فيه بهذا القضاء وأحال إليه بأسبابه فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أيد حكما باطلا بطلانا يستطيل إليه ويوجب نقضه».

(طعن رقم 768 لسنة 56 ق جلسة 1987/11/26)⁽¹⁾

٣- «الحكم الصادر بندب خبير من محكمة الدرجة الأولى من هيئة لم يلحق بتشكيلها مهندس نقابي. المادتان ١٨، ٥٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ امتداد البطلان إلى تقرير الخبير المنتدب في الدعوى».

(طعن رقم 494 لسنة 54 ق جلسة 1989/4/10)⁽²⁾

(1) غير منشور.

(2) غير منشور.

٤- (أ) «المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الحكم لا يكون منعداً إلا إذا فقد ركناً من أركانه الأساسية، ولما كانت الفقرة الثالثة من المادة التاسعة من قانون السلطة القضائية الصادر بالقرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ توجب صدور أحكام المحاكم الابتدائية من ثلاثة قضاة، فإن صدور الحكم من عدد يزيد أو ينقص على هؤلاء القضاة الثلاثة هو الذى يفقده ركناً أساسياً، ويؤدى بالتالى إلى انعدامه لتعلق هذا التشكيل بأسس النظام القضائى».

(ب) - «النص فى المادتين ١٨، ٥٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن يلحق بتشكيل محكمة الطعن فى القرارات الصادرة بتقدير أجرة الأماكن وبهدم المنشآت الآيلة للسقوط أو ترميمها أو صيانتها مهندس معمارى أو مدنى لا يكون له صوت معدود فى المداولة فقد استهدف به المشرع - وعلى ما جاء فى المذكرة الإيضاحية لمشروع هذا القانون - تحقيق مصلحة عامة تقتضى إيجاد نظام قضائى يكفل ربط الخبر بالمحكمة ربطاً مباشراً لما تتسم به موضوعات تلك الطعون من جوانب فنية حتى تتكامل النظرة القانونية مع الخبرة الفنية، وبذلك تصبح الأحكام أقرب ما تكون إلى العدالة ودون إطالة فى الإجراءات أو مشقة فى التقاضى، وبالبناء على ذلك فإن إلحاق مهندس بتشكيل المحكمة المختصة بنظر تلك الطعون ليس له صوت معدود فى المداولة قصد به مجرد استطلاع رأيه باعتباره من أصحاب الخبرة الفنية، وهو رأى غير ملزم فى جميع الأحوال، ومن ثم فإن خلو تشكيل المحكمة منه لا يفقد الحكم ركناً من أركانه الأساسية فيؤدى إلى انعدامه، وإنما يترتب عليه بطلانه».

(طعن رقم 1000 لسنة 53 ق جلسة 1990/3/1)⁽¹⁾

٥- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعن على القرارات الصادرة بهدم المنشآت الآيلة للسقوط أو ترميمها أو صيانتها على النحو المنصوص عليه فى المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هو مما يقوم عليه النظام القضائى المتعلق بالنظام العام ويترتب على مخالفته بطلان الحكم، كما يستطيل البطلان إلى تقرير الخبر الذى ندبته هذه المحكمة. وكان الحكم المطعون

فيه قد خالف هذا النظر وأيد قضاء الحكم المستأنف بتعديل القرار المطعون فيه استنادا إلى تقرير الخبير الذى ندبته محكمة أول درجة رغم بطلانه لخلو تشكيل هيئة المحكمة التى أصدرت ذلك الحكم من مهندس وفق ما نصت عليه المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، كما اتخذ الحكم المطعون فيه من هذا التقرير وحده عمادا لقضائه بتأييد الحكم المستأنف فإنه يكون قد شابه البطلان مما يوجب نقضه».

(طعن رقم 1427 لسنة 53 ق جلسة 1991/3/6)

٦- «النص فى المادة (١ / ٥٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن «لكل من ذوي الشأن أن يطعن على القرارات الصادرة بهدم المنشآت الآيلة للسقوط أو ترميمها أو صيانتها أمام المحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من هذا القانون» - والنص فى المادة ١٨ المشار إليها على أن «يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة .. أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معماري أو مدني ..» يدل على أن المشرع قد راعى فى إسناد هذا الاختصاص للهيئة المذكورة - وعلى ما تضمنته المذكرة الإيضاحية للقانون المشار إليه - ما يتسم به موضوع المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة من جوانب فنية لا تقل فى أهميتها عن موضوع تحديد الأجرة، وكان تشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعن وفقا للمادتين سالفتي الذكر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو ما يقوم عليه النظام القضائي المتعلق بالنظام العام، ويترتب على مخالفته بطلان الحكم ويحق التمسك بهذا البطلان لأول مرة أمام محكمة النقض إذ كان تحت نظر محكمة الاستئناف - عند الحكم فى الدعوى جميع العناصر التى تتمكن بها من الإلمام به من تلقاء نفسها والحكم فى الدعوى على موجب».

(طعن رقم 5755 لسنة 50 ق - جلسة 1991/4/28)

٧- «ولئن كان المقرر - فى قضاء هذه المحكمة أن تشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعن فى القرارات الصادرة بهدم المنشآت الآيلة للسقوط وترميمها وصيانتها وعلى ما يبين من نص المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومذكرته

الإيضاحية مما يتعلق بأسس النظام القضائي المتعلقة بالنظام العام، ويترتب على مخالفته بطلان الحكم، وكان النزاع المطروح قد عرض على المحكمة الابتدائية في ظل أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن الذى توجب المادة ١٨ منه أن يلحق بتشكيل المحكمة مهندس معمارى أو مدنى مقيد بنقابة المهندسين، ولما كان الثابت من بيانات الحكم الابتدائى ومن محضر جلسة النطق به أن تشكيل المحكمة التى نظرت الطعن وأصدرت الحكم فيه لم يتضمن المهندس المدنى أو المعمارى خلافا لما أوجبه المادة ١٨ من القانون سالف الذكر فإن هذا الحكم يكون باطلا، إلا أنه لما كان الحكم المطعون فيه وإن قضى بتأييد الحكم المستأنف إلا أنه أقام قضاءه على أسباب مستقلة إذ عول على تقرير الخبير محمولا على أسبابه والذى تكفل بالرد على دفاع الطاعنين والتفت عن التقرير الاستشارى لعدم الاطمئنان إليه، ومن ثم فإن النعى عليه بالبطلان ليس من شأنه سوى أن يحقق مصلحة نظرية صرفة للطاعنين لا يعتد بها، ويكون النعى عليه فى هذا الخصوص - أيا كان وجه الرأى فيه - غير منتج وبالتالي غير مقبول».

(طعن رقم 1877 لسنة 54 ق - جلسة 1991/11/14)

٨- (أ) - «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعن على القرارات الصادرة بهدم المنشآت الآيلة للسقوط أو ترميمها أو صيانتها على النحو المنصوص عليه فى المادة ١٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وهو مما يقوم عليه النظام القضائى المتعلق بالنظام العام، ويترتب على مخالفته بطلان الحكم، كما يستطيل البطلان إلى تقرير الخبير الذى ندبته هذه المحكمة».

(ب) - «لقاضى الموضوع بحسب الأصل السلطة المطلقة فى استنباط القرائن التى تؤدى إلى تكوين عقيدته فله أن يعتمد على القرينة المستفادة من تقرير باطل أو مخالف للإجراءات القانونية بشرط أن تكون هذه القرينة قد تعززت بقرائن أو أدلة أخرى وليست هى الأساس الوحيد الذى بنى عليه الحكم لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأيد قضاء الحكم المستأنف بتأييد القرار المطعون فيه استنادا إلى تقرير الخبير الذى ندبته محكمة أول درجة رغم بطلانه لخلو تشكيل المحكمة التى أصدرت ذلك الحكم من مهندس وفقا لما نصت عليه المادة ١٨ من

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دون قرائن أخرى تعزز القرينة المستمدة من هذا التقرير، فإنه يكون قد شابته البطلان».

(طعن رقم 100 لسنة 62 ق جلسة 1992/6/8)

١- (أ) - «إذا كان تشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعون على قرارات المنشآت الآلية للسقوط هو مما يقوم عليه النظام القضائي المتعلق بالنظام العام ويترتب على مخالفته بطلان الحكم، وامتداد هذا البطلان إلى تقرير الخبير الذي ندبته هذه المحكمة ويحق للطاعنين التمسك بهذا السبب لأول مرة أمام محكمة النقض إذا كان تحت نظر محكمة الاستئناف - عند الحكم في الدعوى - جميع العناصر التي تتمكن بها من الإلمام به من تلقاء نفسها والحكم في الدعوى على موجبها».

(ب) - «إذا كان الثابت من بيانات الحكم الابتدائي ومن محضر جلسة النطق به أن تشكيل المحكمة التي نظرت الطعن وندبت خبيراً فيه لمباشرة المهمة المبينة بمنطوق حكمها التمهيدى الصادر فى الذى قدم تقريره وأصدرت حكمها فيه لم يتضمن اسم المهندس المدنى أو المعمارى خلافاً لما أوجبته المادة ١٨ سالفه الذكر - والتي أبقي عليها القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ - فإن هذا الحكم وتقرير الخبير الذى ندبته محكمة أول درجة يكون باطلاً وإذ اعتد الحكم المطعون فيه بهذا القضاء وأحال إليه وأخذ بأسبابه فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أيد حكماً باطلاً بما يجعل البطلان يلحقه بدوره ولا محل للقول بأن الحكم المشار إليه قد أقام قضاءه على أسباب مستقلة إذ أنه قضى بتأييد الحكم الابتدائي الباطل ثم اعتنق ذات أسبابه التى عول فيها على ما جاء بتقرير مكتب الخبراء الذى ندبته محكمة أول درجة رغم ما لحقه من بطلان، بما يستوجب نقضه».

(طعن رقم 2778 لسنة 58 ق جلسة 1993/4/55)

١٠- «وجوب إلحاق مهندس بتشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعون فى قرارات لجان المنشآت الآلية للسقوط. المادتان ١٨ و ٥٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. تخلف ذلك. أثره. بطلان الحكم واستطالته إلى تقرير الخبير الذى ندبته هذه المحكمة. جواز التمسك به لأول مرة أمام محكمة النقض».

(طعن رقم 1097 لسنة 61 ق جلسة 1998/10/18)

(طعن رقم 1697 لسنة 56 ق جلسة 1968/2/11)

١٣٧- وجوب اشتراك المهندس فى تشكيل المحكمة قاصر على الدعاوى التي رفعت بعد العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

لما كان النص على إلحاق مهندس بتشكيل المحكمة التى تنظر الطعون من النصوص الإجرائية، فإنه طبقاً للقواعد العامة كان يتعين سريان هذا الحكم على الدعاوى المرفوعة قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتى مازالت منظورة أمام المحاكم، إذ نصت المادة الأولى من قانون المرافعات على أن «تسرى قوانين المرافعات على مالم يكن قد فصل فيه من الدعاوى أو مالم يكن تم من الإجراءات قبل تاريخ العمل فيها الخ» - إلا أن المشرع لم يترك هذا الأمر للقواعد العامة ونص فى المادة ٨٥ من القانون على أن «تستمر المحاكم فى نظر الدعاوى التى أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقاً للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه». وبالبناء على ذلك، لا يسرى الحكم الخاص بإلحاق مهندس بتشكيل المحكمة إلا على الدعاوى المرفوعة فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «ولا ينال من ذلك ما نصت عليه المادة ٨٥ من القانون الحالى رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بأن «تستمر المحاكم فى نظر الدعاوى التى أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقاً للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه» وأن هذا يفيد استمرار القانون السابق فى التطبيق بالنسبة للمنازعات التى رفعت بها دعاوى قبل نفاذ القانون الحالى، لأن النص فى هذه المادة على سريان القواعد والإجراءات المعمول بها قبل نفاذ القانون الجديد على ما كان قد رفع من دعاوى قبل ذلك لا ينصرف إلى الأحكام الموضوعية التى احتواها القانون المذكور وهو ما أفصحت عنه المناقشات البرلمانية فى هذا الشأن الخ».

(طعن رقم 1218 لسنة 49 ق جلسة 1980/2/27 - طعن رقم 722 لسنة 48 ق

جلسة 1981/1/24 - طعن رقم 33 لسنة 50 ق

جلسة 1981/1/17 - طعن رقم 329 لسنة 48 ق جلسة 1982/4/29 - طعن رقم

779 لسنة 49 ق جلسة 1984/12/27 - طعن رقم 826 لسنة 49 ق

جلسة 1985/1/10)

٢- «القواعد والإجراءات الواردة في القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سريانها على دعاوى الطعون في قرارات لجان تحديد الأجرة التي أقيمت بعد نفاذه ولو كان تحديد الأجرة يخضع لقانون سابق المواد ١٨، ٢٠، ٨٥ منه علة ذلك».

(طعن رقم 855 لسنة 55 ق جلسة 1991/11/13)

(طعن رقم 1478 لسنة 11 ق جلسة 1992/1/8)

٣- «القواعد الإجرائية والإجراءات الواردة بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. سريانها على دعاوى الطعون في قرارات لجان تحديد الأجرة التي أقيمت بعد نفاذه. الدعاوى المقامة قبل ذلك خضوعها للقانون الذي رفعت في ظله ولو كان تحديد الأجرة يخضع لأحكام قانون سابق المواد ١٨، ٢٠، ٨٥ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. علة ذلك».

(طعن رقم 2404 لسنة 60 ق جلسة 1994/10/30)

(طعن رقم 1011 لسنة 56 ق جلسة 1994/11/13)

٤- «القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة في قوانين الإيجارات الاستثنائية أرقام ٥٢ لسنة ١٩٦١، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨٨. استمرار سريانها في النطاق القانوني لكل منها».

(طعن رقم 8874 لسنة 61 ق جلسة 1995/5/7)

(طعن رقم 5592 لسنة 57 ق جلسة 1992/5/28)

(انظر أيضا الجزء الخامس من الكتاب شرح المادة 85).

٥- «المنازعة في تحديد القيمة الإيجارية. تعلقها بمبنى رخص في إنشائه في ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أثره. خضوعها لأحكامه دون اعتداد بصدور الحكم المطعون فيه في تاريخ لاحق على القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨٨».

(طعن رقم 1767 لسنة 59 ق جلسة 1996/6/19)

(طعن رقم 1631 لسنة 60 ق جلسة 1994/10/26)

٦- «العبارة في تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تحديد أجرة المبنى هي بتاريخ إنشائه. تمام إنشاء المبنى قبل نفاذ القانون ١٢٦ لسنة ١١٨١. عدم خضوع أجرة عين النزاع لأحكامه. مخالفة ذلك. خطأ».

(طعن رقم 491 لسنة 65 ق جلسة 2001/4/18)

(طعن رقم 8020 لسنة 44 ق جلسة 2000/5/24)

(طعن رقم 2022 لسنة 62 ق جلسة 1995/11/30)

ويرى البعض أنه لا يترتب أى بطلان إذا نظرت المحكمة الابتدائية بتشكيلها المقرر فى المادة أية دعوى أقيمت قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لأن هذا التشكيل الجديد قد قصد به تحقيق حسن أداء العدالة على وجهها الأكمل دون الإضرار بأى خصم فى الدعوى، وهو متعلق - لهذا السبب - بالنظام العام، وإنما لا يعمل به فى صدد تلك الدعاوى لما أورده المشرع فى المادة ٨٥^(١).

وعندنا أن اشتراك المهندس فى المداولة فى هذه الحالة يترتب عليه بطلان الحكم عملاً بالمادة ١٧٧ مرافعات التى نقضى بأن لا يجوز أن يشترك فى المداولة غير القضاة الذين سمعوا المرافعة وإلا كان الحكم باطلاً، ذلك أن المقصود من هذه المادة ألا يشترك فى المداولة شخص لا صفة له فى إصدار الحكم وألا يشترك فيها قاضى لم يسمع المرافعة^(٢).

١٣٨- النفاذ المعجل بالنسبة للأحكام الصادرة فى الطعون:

لم يجعل القانون من الأحكام الصادرة فى الطعون نافذة بقوة القانون رغم أنه نص فى المادة ١٧ على أن قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها، وكان الأولى أن يجعل أحكام المحكمة الابتدائية فى هذه الطعون مشمولة بالنفاذ المعجل. إلا أنه يمكن شمول الأحكام الصادرة فى هذه الطعون بالنفاذ المعجل بكفالة أو بغير كفالة إذا كان يترتب على تأخير التنفيذ ضرر جسيم بمصلحة المحكوم له وذلك عملاً بالمادة (٦/٢٩٠) مرافعات.

(١) أحمد أبو الوفا ص ١٤٤.

(٢) أبو الوفا فى نظرية الأحكام فى قانون المرافعات ص ٨٤ - وفى هذا المعنى نقض طعن رقم

١٥٥٨ لسنة ١٠١٠ ق جلسة ١٠/١/١٩٨٢.

ثانياً: أحكام المادة (٥) فقرة ثانية وثالثة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١:

طبقاً لنص المادة (٥) فقرة ثانية وثالثة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ تسرى على الطعون المرفوعة عن القرارات الصادرة من لجان تقدير الأجرة بالنسبة للأماكن التي يسرى القانون المذكور على تقدير أجرتها كافة الأحكام التي تسرى على الطعون المرفوعة طبقاً للمادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عدا مسألتين هما:

(١) ميعاد الطعن.

(٢) وجوب إلحاق مهندس معماري أو مدني بتشكيل المحكمة.

كما سنعرض إضافة بسيطة في مسألة جواز الاتفاق على نهائية القرار الصادر من لجنة تقدير الأجرة إلى ما جاء ببند (١١٥).

١٣٩- (أ) ميعاد الطعن:

جعلت الفقرة الثانية من المادة (٥) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ ميعاد الطعن على القرارات الصادرة من لجان تقدير الأجرة المشار إليها فيما تقدم ستين يوماً من تاريخ إخطار ذوي الشأن بقرارها. وقد نصت الفقرة الثالثة من المادة المذكورة على ألا يسرى على هذه الطعون أحكام المادتين ١٨، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والمادة ١٨ هي التي حددت ميعاد الطعن بثلاثين يوماً.

وقد نصت المادة (١٩) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ على أن يكون إخطار المالك والمستأجر بقرار اللجنة بتحديد الأجرة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١. معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه. المادتان ٤، ٥ من القانون المذكور. حق المستأجر وحده في الطعن أمام اللجنة المختصة علي 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 القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ من قبيل الاختصاص الولائي المتعلق بالنظام العام. اعتبارها جهة الطعن. أثره. عدم جواز تصدي لجنة تحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المستأجر بعد فوات الميعاد بتقدير أجرتها لانقضاء ولايتها. مخالفتها ذلك. لكل ذي مصلحة التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأه لصدوره من لجنة لا ولاية لها في إصداره. اعتبار مسألة الاختصاص الولائي مطروحة دائماً على محكمة الموضوع التي تنتظر الطعن».

(طعن رقم 9393 لسنة 44 ق جلسة 2000/12/6)

(طعن رقم 21 لسنة 62 ق جلسة 5995/11/5)

(طعن رقم 2411 لسنة 58 ق جلسة 5995/4/30)

٢- «المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادتين ٤ و ٥ من القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ - في شأن الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - أن لجنة تحديد إيجار الأماكن أصبحت جهة طعن في تحديد الأجرة التي يتولى المالك تقديرها في عقد الإيجار، وأنه يتعين إخطار ذوى الشأن بما تصدره هذه اللجان من قرارات، وقد حددت المادة ٩٩ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ 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 التي يقع في دائرتها المكان المؤجر وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ وصول إخطار اللجنة إليه».

(طعن رقم ٢٢٥٢ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠١١/٣/١٧)

١٤٠- (ب) - عدم إلحاق مهندس معماري أو مدني بتشكيل المحكمة :

نصت الفقرة الثالثة من المادة (٥) على ألا يسرى على الطعون المذكورة أحكام المادتين ١٨، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وبذلك لا يسرى على هذه الطعون ما أوجبه المادة ١٨ المشار إليها من وجوب إلحاق مهندس معماري أو مدني مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل الخ» بتشكيل المحكمة

الابتدائية التي تنتظر الطعون في قرارات تقدير الأجرة.

وقد حدا الشارع إلى العدول عن هذا الحكم الذي أخذ به في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ما لوحظ في العمل من أن اشراك المهندس في تشكيل المحكمة الابتدائية التي تنتظر الطعون كان مدعاة إلى تكرار تأجيل القضايا بسبب عدم انتظام هؤلاء المهندسين في حضور الجلسات، الأمر الذي أدى إلى إطالة أمد التقاضي وتراكم القضايا بالمحاكم وتأخير الفصل فيها. وهذه النتائج هي التي استهدف المشرع أصلاً تلافيها في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عن طريق إشراك المهندس بتشكيل المحكمة.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

«القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة في القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١. اقتصار سريانها على الأماكن المرخص بإقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه في ٢١/٧/ ١١٨١ م ٥ منه. لا محل لإعمال أحكام المادتين ١٨، ٢٠ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها. خضوع عقار النزاع في تحديد أجرته للقانون ١٣٦ لسنة ١١٨١. أثره. عدم اشتراط إلحاق مهندس ضمن تشكيل المحكمة الابتدائية التي تنتظر الطعن «مثال».

(طعن رقم 2060 لسنة 62 في جلسة 1995/12/4)

(طعن رقم 8758 لسنة 58 في جلسة 1993/6/21)

١٤١- الوضع في ميعاد الطعن وإلحاق المهندس بتشكيل المحكمة بالنسبة للقرارات الصادرة قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ :

الواضح من نص المادة (٥) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ أن ميعاد الطعن في قرارات لجان تحديد الأجرة المنصوص عليها في الفقرة الثانية منها وهو ستون يوماً، وأن الحكم الخاص بعدم إلحاق مهندس بتشكيل المحكمة التي تنتظر الطعن بالتطبيق للفقرة الثالثة منها، إنما ينصرف إلى القرارات الصادرة من اللجان عن أجرة الأماكن التي تخضع في تحديدها للقانون المذكور أما القرارات الصادرة من اللجان بالنسبة للأماكن الخاضعة في تحديد أجرتها للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فتظل محكومة بالميعاد المنصوص عليه في المادة (١/١٨) من هذا القانون وهو ثلاثون يوماً، وبالتشكيل المنصوص عليه أيضاً في ذات المادة والتي تستوجب

إلحاق مهندس بتشكيل المحكمة فالمادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لم تلغ ولا زالت باقية. وكل ما فى الأمر أن المشرع نص على عدم سريان أحكامها على الطعون التى ترفع عن القرارات الصادرة من لجان تحديد الأجرة بالنسبة للأماكن التى تخضع فى تحديد أجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١^(١).

يؤيد هذا النظر ما يأتى :

أولاً: أن المادة الخامسة بعد أن نصت فى فقرتها الثانية على أن ميعاد الطعن فى قرارات لجان تحديد الأجرة بالنسبة للأماكن الخاضعة فى تقدير أجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ ستون يوماً، أردفت فى الفقرة الثالثة أنه لا تسرى على هذه الطعون أحكام المادتين ١٨، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وهذا تسليم من الشارع بعدم إلغاء المادتين ١٨، ٢٠ المشار إليهما.

ثانياً: أن المشرع لو قصد إلغاء المادتين ١٨، ٢٠ من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ لنص على ذلك صراحة، كما فعل بالنسبة لبعض مواد القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، منها على سبيل المثال المادة ٢٣، فقد نصت المادة ٩٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ على إلغائها اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون، والمادة ٣١ إذ نصت المادة ١٨ من القانون الجديد على إلغائها اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون.

وقد قضت محكمة النقض بأن :

١- «القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة فى قوانين الإيجارات الاستثنائية أرقام ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١١٨١. استمرار سريانها فى النطاق المكانى لكل منها».

(طعن رقم 5592 لسنة 57ق - جلسة 1992/5/28)

(طعن رقم 8874 لسنة 61ق جلسة 5995/5/7)

(طعن رقم 731 لسنة 62ق جلسة 1995/12/14)

(1) فى هذا المعنى الأستاذ سيد البغال فى قانون إيجار الأماكن ص ٨، ١٢ ويصدق ما جاء بالمتن على نص المادة ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(طعن رقم 7176 لسنة 65 ق جلسة 1996/6/20)

٢- «القواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن في أحكام تحديد الأجرة الواردة في القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١. سريانها على الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه».

(طعن رقم 5370 لسنة 44 ق جلسة 2001/6/13)

(طعن رقم 5659 لسنة 63 ق جلسة 1999/6/2)

٣- «القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة في القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١. قصر سريانها على الأماكن المرخص بإقامتها بعد العمل بأحكامه. م ١ منه. مؤداه. سريان القواعد الموضوعية بتقدير الأجرة في القوانين السابقة والقواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن في الأحكام الواردة في القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الأماكن التي لا تخضع لأحكام تقدير الأجرة في القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١. مخالفة ذلك. خطأ».

(طعن رقم 2485، 2552 لسنة 69 ق جلسة 2001/4/18)

(طعن رقم 8082 لسنة 57 ق جلسة 1999/2/17)

(طعن رقم 1986 لسنة 63 ق جلسة 1998/11/25)

١٤٢- هل يجوز الاتفاق على نهائية القرار الصادر من لجنة تحديد

الأجرة؟

لا يجوز الاتفاق بين المالك والمستأجر على نهائية القرار الصادر من لجنة تحديد الأجرة وذلك بعدم الطعن فيه أمام المحكمة الابتدائية، كما هو الحال بالنسبة للقرارات الصادرة بتحديد أجرة المباني الخاضعة في هذا التحديد للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على النحو الذي تناولناه في بند (١٢٣).

فقد خلصنا في البند المذكور إلى أن عدم جواز هذا الاتفاق يستند إلى سببين:

الأول: هو أن حق التقاضي من النظام العام، ولا يجوز الاتفاق على حرمان

الخصوم منه.

والثاني: أن قرار لجنة تحديد الأجرة يصدر في مسألة متعلقة بالنظام العام.

ومحل القبول يجب ألا يكون متصلا بالنظام العام.

ولئن كان السبب الثانى أصبح غير قائم بالنسبة لقرارات لجان تحديد الأجرة الصادرة عن المباني التى تخضع فى هذا التحديد للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١، بعد أن أصبح تحديد أجرتها يتم اتفاقا بين المالك والمستأجر، ونأى بذلك عن دائرة النظام العام، فإن عدم جواز الاتفاق على نهائية قرارات اللجان بالنسبة للمباني المذكورة يستند إلى السبب الأول فقط.

(راجع فى التفصيل بند - 555).

وأصبح من الجائز للطرفين الاتفاق على وقف السير فى خصومة الطعن عملا بالمادة ١٢٨ مرافعات، بعد أن أضحي تحديد الأجرة مما لا يتعلق بالنظام العام، بعكس الحال فى الطعون المرفوعة عن القرارات الصادرة فى تحديد أجرة المباني التى تخضع فى التحديد لأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.



مادة (٩٩)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

على قلم الكتاب إخطار جميع المستأجرين لباقي وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول. ويترتب على قبول الطعن إعادة النظر في تقدير أجرة باقى الوحدات التى شملها قرار لجنة تحديد الأجرة ويعتبر الحكم الصادر فى الطعن ملزماً لكل من المالك والمستأجرين.

القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١

أصبحت هذه المادة غير سارية على إطلاقها بالنسبة للأماكن التى تخضع فى تقدير أجرتها للقانون (انظر بند 552).

الشرح

١٤٣- إخطار باقى المستأجرين بالطعن:

إذا رفع الطعن من بعض مستأجرى وحدات المبنى أو رفع الطعن على بعضهم فقط، تعين على قلم الكتاب إخطار المستأجرين لباقى وحدات المبنى بالطعن والجلسة المحددة لنظره وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول. ويستوى أن يكون هؤلاء المستأجرون أو بعضهم قد أقاموا طعناً فى قرار اللجنة وقضى بعدم قبوله لرفعه بعد الميعاد أو على غير ذى صفة أو حكم ببطلانه، أم لم يطعنوا فى القرار.

ولا يحول دون الإخطار أن يكون المستأجرون أو بعضهم قد قبلوا قرار اللجنة أو تنازلوا عن حقهم فى الطعن^(١).

والمقصود بالمستأجر فى حكم المادة هو المستأجر الأسمى دون المستأجر من الباطن، ولو كان الإيجار من الباطن بموافقة المالك المؤجر، لأن المستأجر من الباطن لا يمثل المستأجر الأسمى.

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية فى قانون إيجار الأماكن ص ١٧٧ وما بعدها.

ولا يعد مستأجراً في هذا الصدد المستأجر لوحدة مفروشة، فهو بمثابة منتفع بالوحدة وبمنقولاتها في خلال مدة التعاقد.

والعلة في إخطار جميع المستأجرين أن المنازعة في أجره الوحدة الخاصة بالطاعن قد يترتب عليها إعادة النظر في تقدير أجره باقى الوحدات التى شملها قرار لجنة تحديد الأجرة، فيؤدى إدخال باقى المستأجرين فى الطعن إلى عدم اختلاف المراكز القانونية للمستأجرين جميعاً، كما أنه يحول دون تعدد الطعون وتكرارها.

١٤٤- جزاء عدم إخطار باقى المستأجرين:

إذا لم يقيم قلم الكتاب بإخطار المستأجرين لباقى وحدات المبنى تعيين على المحكمة تكليفه بإجرائه وذلك فى أية حالة تكون عليها الدعوى، فإذا كان باب المرافعة فيها قد أقفل فإنها تأمر بإعادة الدعوى للمرافعة لاتخاذ هذا الإجراء.

ويجوز لمن يباشر الطعن من المستأجرين التمسك أمام المحكمة بإجراء هذا الإخطار، لأن الإخطار من النظام العام لكون خصومة الأجرة غير قابلة للتجزئة^(١). وإذا لم يخطر أحد المستأجرين جاز له فى أية حالة كانت عليها الدعوى ولو فى الاستئناف أن يطلب قبوله منضمًا إلى مستأجر آخر.

وتذهب محكمة النقض إلى أنه إذا كان بعض المستأجرين لم يختصموا أمام محكمة أول درجة فى الطعن تعيين على المحكمة تكليف قلم الكتاب باختصاص من لم يتم اختصاصه، ولا يجوز لها أن تقضى برفض الطعن، لمجرد عدم اختصاصهم فيه من جانب الطاعن.

إذ قضت بتاريخ 1989/5/3 فى الطعن رقم 2333 لسنة 50ق- فى صدد تطبيق المادة 59 من القانون رقم 49 لسنة 1977- بأن:

«وحيث إن النص فى المادة ٥٩ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن «لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرار الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط وعلى قلم كتاب المحكمة إعلان الجهة الإدارية القائمة على شئون

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٦٦.

التنظيم وذوى الشأن من ملاك العقارات وأصحاب^(١) الحقوق بالطعن فى قرار اللجنة وبالجلسة المحددة لنظر الطعن» يدل على أن المشرع حرص على أن يكون ممثلاً فى خصومة الطعن، كل من الجهة الإدارية وملاك العقار الصادر بشأنه القرار وأصحاب الحقوق عليه باعتبار أن موضوع الدعوى غير قابل للتجزئة فأوجب على قلم كتاب المحكمة إعلانهم بالطعن الذى يقيمه أحد ذوى الشأن فى القرار الصادر من اللجنة المختصة، بحيث إذا تقاعس عن اختصاص بعضهم، وجب على المحكمة من تلقاء نفسها تكليف قلم الكتاب بإعلانهم بهذا الطعن. ولا يجوز لها أن تقضى برفضه لمجرد عدم اختصاصهم فيه من جانب الطاعن لما فى ذلك من مخالفة لصريح النص الذى ناط بقلم الكتاب إعلان الأشخاص المشار إليهم. لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعن أقام دعواه ابتداء أمام محكمة أول درجة سنة ١٩٧٦ طعنا على القرار الصادر من اللجنة المختصة بإزالة الأدوار العليا من العقار محل النزاع مختصاً فيه الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم ومورثة المطعون ضدهما الأولين رغم سبق تصرفها بالبيع لهما ولآخرين فى حصتها البالغة ١٢ ط فى هذا العقار بموجب عقد البيع المسجل فى ١٦/٨/ ١٩٧٢ برقم ١/٥٥٥٨ القاهرة من قبل رفع الدعوى وصدر القرار محل الطعن وإذ صدر الحكم الابتدائى لصالح الطاعن فقد استأنفه المطعون ضدهما الأولان بصفتها من بين ورثة المحكوم عليها ولما تبين للمحكمة بطلان (.....) المطعون فيه، على سند من قولها أن «المؤجرة مورثة المطعون ضدهما الأولين للمستأنف عليه الأول

(١) ويذهب مرقس جـ ١ ص ٦٦ وما بعدها إلى أنه لا يصح أن يترتب على إغفال قلم الكتاب للإخطار ثمة بطلان، إذ لو شاء المشرع أن يعتبر إخطار باقى المستأجرين إجراء جوهرى يترتب على إغفاله البطلان ما اكتفى بتكليف قلم الكتاب به ولاشترط لقبول الطعن قيام الطاعنين بهذا الإجراء. هذا فضلاً عن أن المستأجر الذى لم يتظلم من تقدير الأجرة مع علمه باحتمال تظلم المالك منه وتظلم غيره من المستأجرين من التوزيع يعتبر راضياً بإجراء حكم القانون كما تطبقه المحكمة المختصة بنظر هذه التظلمات - أيضاً العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٦٠ الهامش، وقد عدل الدكتور سليمان مرقس عن رأيه السابق فى الطبعة التاسعة ١٩٩٠ ص ٥٥١ وما بعدها هامش (٢١).

الطاعن ليس لها صلة بالعقار محل النزاع لبيعها نصيبها فتكون الدعوى على غير أساس ويتعين رفضها» وإذا كان مفاد هذا الذى ذهب إليه الحكم أنه اعتبر أن الدعوى قد رفعت على غير ذى صفة، وهو ما ينطوى على مخالفة لصريح نص القانون إذ كان لزاما على المحكمة وقد تصدت للموضوع لاستنفاد محكمة أول درجة ولايتها فى الدعوى، وتبين لها أن ملاك العقار لم يختصموا فى الطعن المرفوع من المستأجر (الطاعن) أن تكلف قلم كتاب المحكمة بإعلانهم دون اعتداد بما وقع فيه الطاعن من خطأ باختصام المورثة وهى ليست من ملاك العقار المذكور حتى إذا ما استقام شكل الدعوى باختصام باقى الأشخاص الواجب اختصامهم فيها على ما سلف بيانه، مضت المحكمة فى نظر موضوع النزاع المطروح عليها، ولما كان ذلك الخطأ الذى تردت فيه المحكمة قد حجبها عن نظر الموضوع بشأن حالة العقار، فإنه يتعين نقض الحكم لهذا السبب».

كما قضت بأن:

«الخصومة المتعلقة بأسس تحديد أجرة المبنى فى ظل القانون ٨٩ لسنة ١٩٧٧. عدم قابليتها للتجزئة. مؤداه. وجوب اختصام مالك المبنى ومستأجره. مخالفة ذلك. أثره. لغير الخصم التمسك بعدم الاعتداد بالحكم الصادر فيها. علة ذلك. م ١٠١ إثبات».

(طعن رقم 5265 لسنة 61 ق جلسة 1996/6/12)

(طعن رقم 2090 لسنة 52 ق جلسة 1987/5/20 - غير منشور)

١٥٥ - إخطار باقى المؤجرين للمبنى بالطعن:

لم تنص المادة على وجوب إخطار باقى المؤجرين للمبنى بالطعن حالة إقامة الطعن من بعض المؤجرين فقط. إلا أن حكمة التشريع التى أوضحناها فيما تقدم توجب أن يكون الإخطار عاما بالنسبة لباقى المستأجرين وباقى المؤجرين على السواء.

وإزاء هذا النقص التشريعى فإنه يجدر بالمحكمة التى تنتظر الطعن استعمال حقها المنصوص عليه فى المادة ١١٨ مرافعات التى تقضى بأن للمحكمة ولو من

تلقاء نفسها أن تأمر بإدخال ما ترى إدخاله لمصلحة العدالة أو لإظهار الحقيقة، ويجوز هذا الإدخال ولو تم بعد الميعاد المحدد للطعن استنادا إلى أن خصومة تقدير الأجرة غير قابلة للتجزئة.

والمادة ١١٨ مرافعات لا يعمل بها في الاستئناف حتى لا يترتب على ذلك تفويت درجة من درجات التقاضي على الخصوم، وإنما يعمل في الاستئناف بنص الفقرة الثانية من المادة ٢١٨ مرافعات التي تجرى على أنه إذا كان الحكم صادرا في موضوع غير قابل للتجزئة أو في التزام بالتضامن أو في دعوى يوجب القانون فيها اختصام أشخاص معينين جاز لمن فوت ميعاد الطعن من المحكوم عليهم أو قبل الحكم أن يطعن فيه أثناء الطعن المرفوع في الميعاد من أحد زملائه منضما إليه في طلباته فإن لم يفعل أمرت المحكمة باختصامه في الطعن. وإذا رفع الطعن على أحد المحكوم عليهم في الميعاد وجب اختصام الباقيين ولو بعد فواته بالنسبة إليهم.

١٦٦- إعادة النظر في تقدير أجرة باقى الوحدات :

يترتب على قبول الطعن أن تعيد المحكمة النظر في تقدير أجرة جميع الوحدات التي شملها القرار المطعون فيه، فلا يقتصر البحث على أجرة الوحدة أو الوحدات التي رفع عنها الطعن. وعلة هذا الحكم أن القانون يعتبر الخصومة في تقدير القيمة الإيجارية في المبنى الواحد لا تقبل التجزئة ذلك أن هذه الخصومة تتطلب أولا وقبل تقدير هذه القيمة تقدير قيمة المبنى والأرض المقام عليها، ثم تقدير القيمة الإيجارية للمبنى بأكمله، ثم توزيعها على وحدات المبنى. ومن ثم فلا يجوز أن تختلف أجرة الوحدات المتماثلة فضلا عن أن قواعد تقدير الأجرة مما يتعلق بالنظام العام فيجب أن تتوحد المعاملة بالنسبة لكافة المؤجرين بخصوص تحديد الأجرة.

والحكم الوارد بالمادة نص عليه لأول مرة في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦

(م ١٣).

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «مفاد المادة ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ أنها أتت بحكم جديد

مؤداه أن إعادة النظر في تقدير الأجرة بناء على تظلم المالك أو أحد المستأجرين

يترتب عليه وجوب تقدير المبني جميعه وتوزيع القيمة الإيجارية على وحداته جميعا دون أن يقتصر ذلك الحق على من تقدم بالتظلم، وإذ كانت أحكام القوانين لا تسري إلا على ما يقع من تاريخ نفاذها فإن الحكم المستحدث الذى قرره المادة أنفة الذكر لا ينعطف على الماضي وتكون أحكام القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ التى رفع التظلم الحالى فى ظل تطبيقها هى وحدها الواجبة التطبيق.

لما كان ما تقدم وكان الواقع فى الدعوى أن لجنة تقدير القيمة الإيجارية أصدرت فى ١/١/ ١٩٦٨ قرارا تظلم منه الطاعنون من الثانى إلى الثالث وفصل فيه مجلس المراجعة بتاريخ ٧/٥/ ١٩٦٩ وكان الطاعن الأول قد انفراد بعد ذلك بالتظلم من قرار اللجنة السابق فى ١٠/٤/ ١٩٦٩ تبعا لإعلانه به فى تاريخ لاحق وعمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بتاريخ ١٨/٨/ ١٩٦٩ أثناء تردد التظلم أمام مجلس المراجعة فإن الإحالة إلى المحكمة الابتدائية إذعانا للحكم الوقتى المقرر بالقانون الأخير لا تسيع التذرع بأحكام المادة ١٣ منه ولا تبيح إعادة النظر فيما خلص إليه مجلس المراجعة من قرار بصدد الطاعنين عدا الأول».

(طعن رقم 34 لسنة 43 ق جلسة 1979/3/14)

٢- «ولئن كان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن مفاد المادة (١٣) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أنها أتت بحكم جديد مؤداه أن إعادة النظر فى تقدير الأجرة بناء على تظلم المالك أو أحد المستأجرين يترتب عليه وجوب تقدير المبني جميعه وتوزيع القيمة الإيجارية على وحداته جميعا دون أن يقتصر ذلك الحق على من تقدم بالتظلم، وإذ كانت أحكام القوانين لا تسرى إلا على ما يقع من تاريخ نفاذها ولا يترتب عليها أثر لما حدث قبلها مالم ينص القانون على خلاف ذلك، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه ومن تقرير الخبير المنتدب أن لجنة تقدير الإيجارات قدرت أجرة وحدات عقار النزاع فى ٨/١٠/ ١٩٦٨ وتظلم منه الطاعنون وبعض المستأجرين أمام مجلس المراجعة، كما أقام الطاعنون الدعوى المطعون فى حكمها طعنا فى ذات قرار لجنة تقدير الأجرة، وكان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد صدر وعمل به اعتبارا من ١٨/٨/ ١٩٦٩ فإن أحكامه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ومنها حكم المادة ١٣ الذى استحدث قاعدة إعادة تقدير أجرة جميع

وحدات المبنى نتيجة الطعن بالنسبة لإحداها لا تسرى على الدعوى الراهنة التي انفرد الطاعنون (المالك) بإقامتها وتكون أحكام القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون رقم ١٢٣ لسنة ١٩٦٣ - الذي صدر قرار اللجنة المطعون فيه في ظلها هي وحدها واجبة التطبيق إلا أنه لما كان من المقرر - في ظل القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ - أن القرار الصادر في التظلم من قرار لجنة تقدير الأجرة، إذا تعلق بالقيمة الإيجارية للمبنى يكون حجة على المالك والمستأجرين جميعاً، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطعن على قرار لجنة تقدير الأجرة الصادر بتاريخ ٨/ ١٠/ ١٩٦٨ قد أقيم من المالك بطلب الحكم بزيادة القيمة الإيجارية للمبنى، فإن الحكم المطعون فيه إذ أيد حكم محكمة الدرجة الأولى الذي قضى بزيادة القيمة الإيجارية للمبنى (عقار النزاع) من مبلغ ٢٨٠.٢١٧ جنيه إلى مبلغ ٢٢٢.٢٣٠ جنيه شهرياً، يكون قد التزم صحيح القانون ويكون النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون على غير أساس».

(طعن رقم 566 لسنة 49 ق جلسة 1984/5/23)

٣- «إعادة النظر في تقدير اللجنة لأجرة وحدات المبنى. شرطه. أن يطعن أحد المستأجرين على تقدير اللجنة للوحدة التي يشغلها ضمن وحدات المبنى. إفادة باقي المستأجرين الذين لم يطعنوا على قرار اللجنة من الحكم الصادر بتخفيض الأجرة. علة ذلك».

(طعن رقم 196 لسنة 11 ق جلسة 1988/4/17 - غير منشور)

٤- «قبول الطعن في قرار لجنة تحديد الأجرة. وجوب إعادة النظر في تقدير الأجرة لجميع وحدات المبنى التي شملها القرار المطعون فيه. م ١٣ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩».

(طعن رقم 2330 لسنة 60 ق جلسة 1996/6/26)

(طعن رقم 252 لسنة 52 ق جلسة 1991/11/24)

وإعادة النظر في تقدير أجرة باقى الوحدات على نحو ما سلف، يعتبر استثناء من مبدأ نسبية أثر الطعن المنصوص عليه في المادة ١/٢١٨ مرافعات التي تجرى على أن «فيما عدا الأحكام الخاصة بالطعون التي ترفع من النيابة العامة لا يفيد من

الطعن إلا من رفعه ولا يحتج إلا على من رفع عليه».

(وانظر طعن رقم 1709 لسنة 49 ق جلسة 1980/12/13 - طعن رقم 136 لسنة

47 ق جلسة 1981/4/4 المنشورين ببند 148)

٥- «الطعن على قرار لجنة تحديد بشأن العقار المستحدث يستوجب أن يعتبر

كل مستأجري العقار خصوماً في الطعن واعتبار الخصومة في هذا الشأن لا تقبل للتجزئة، وهذا لا يتصور إلا في حالة إنشاء المباني المستحدثة».

(طعن رقم 1009 لسنة 72 ق جلسة 2003/5/26)

ويترتب على كون إعادة النظر في تقدير أجره باقى الوحدات استثناء من مبدأ نسبية أثر الطعن، أنه يجب عدم التوسع في تفسيره، وقصره فقط على مورد النص فيعمل به فقط في الطعن أمام المحكمة الابتدائية على قرار لجنة تحديد الأجرة لأن النص صريح في أنه «يترتب على قبول الطعن إعادة النظر في تقدير أجره باقى الوحدات التى شملها قرار لجنة تحديد الأجرة» ومن ثم فلا يسرى هذا الاستثناء على الطعن أمام محكمة الاستئناف فى حكم المحكمة الابتدائية الصادر بتحديد الأجرة. وإنما تسرى على هذا الطعن القواعد العامة، ويطبق مبدأ نسبية أثر الطعن بحيث لا يفيد من الطعن إلا من رفعه (م ١/٢١٨ مرافعات).

١٧٧- شروط إعادة النظر فى تقدير أجره باقى الوحدات :

يشترط لإعادة النظر فى تقدير أجره باقى الوحدات عملاً بالفقرة الثانية من

المادة ٩٩ ما يأتى:

١- أن يشتمل القرار المطعون فيه على تقدير أجره وحدة أو أكثر خلاف

الوحدة المطعون فى تقديرها.

وفى هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ٤/٤ / ١١٨١ فى الطعن رقم ١٣٦

لسنة ٧٧ ق بأن:

«إن النص فى المادة (١٣) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٩٩ - المنطبق على

واقعة الدعوى - «وتكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها،

وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها فى الميعاد، ويكون الطعن على هذه القرارات أمام

المحكمة وعلى قلم كتاب المحكمة أن يخطر جميع المستأجرين لباقي وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره وبترتب على قبول الطعن إعادة النظر في تقدير أجرة جميع الوحدات التي شملها القرار المطعون عليه، ويعتبر الحكم الصادر في هذا الشأن ملزماً لكل من المالك والمستأجرين» يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن إعادة النظر في تقدير أجرة وحدات المبنى لا يكون إلا إذا اشتمل القرار المطعون فيه على تقدير أجرة وحدة أو أكثر خلاف الوحدة المطعون على تقديرها ... الخ».

٢- أن يحكم في موضوع الطعن بالقبول، أما إذا قضى في موضوع الطعن بالرفض، فإنه لا محل لإعادة النظر في تقدير أجرة باقي الوحدات.

وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٠/١/ ١٩٨٢ في الطعن رقم

١٥٨ لسنة ١٥٨٠ق بأن:

«النص في الفقرة الثانية من المادة (١١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «يترتب على قبول الطعن إعادة النظر في تقدير أجرة باقي الوحدات التي شملها قرار لجنة تحديد الأجرة ويعتبر الحكم الصادر في الطعن ملزماً لكل من المالك والمستأجرين» يدل على أن مناط إعادة النظر في تقدير أجرة باقي الوحدات ولو لم تكن محلاً للطعن من ذوى الشأن أن يحكم في موضوع الطعن بالقبول، أما وقد انتهى الحكم المطعون فيه إلى رفض دعوى الطاعن فلا محل للتحدى بالنص سالف البيان هذا ومن المقرر أنه إذا التفت الحكم عن الرد على دفاع غير مؤثر في النتيجة التي انتهى إليها إلخ».

١٤٨- الحكم الصادر في الطعن:

الحكم الذى يصدر فى الطعن تكون حجتيه قاصرة على من كان طرفاً فى الخصومة حقيقة أو حكماً ولا يستطيع الشخص الذى صدر لمصلحته حكم سابق الاحتجاج به على من كان خارجاً عن الخصومة ولم يكن ممثلاً فيها وفقاً للقواعد

القانونية المقررة فى هذا الشأن^(١).

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «وحيث إن هذا النعى فى غير محله لما هو مقرر فى قضاء هذه المحكمة أن للقضاء النهائي قوة الأمر المقضى فيما يكون قد فصل فيه بين الخصوم ومتى حاز الحكم هذه القوة فإنه يمنع الخصوم فى الدعوى التى صدر فيها من العودة إلى المناقشة فى المسألة التى فصل فيها ولو بأدلة قانونية أو واقعية لم يسبق إثارتها أو أثيرت ولم يبحثها الحكم الصادر فيها. ولما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن شاغل الدور الأول العلوي بالعقار محل النزاع هو الذى أقام الدعوى ١٥١١ لسنة ١٩٨٠ مدنى الفيوم الابتدائية وذلك طعنا على القرار رقم ٢٦٨ سنة ١٩٨٠ الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط فيما قضى به من إزالة الدور الأول العلوى الذى يشغله ولم يختصم الطاعن الذى يشغل الدور الأرضى فى هذه الدعوى به كانت الخصومة مرددة بين المطعون ضده الأول وآخر غير الطاعن وبذلك لم تكن بين ذات الخصوم فى الطعن الحالى - كما أن موضوع ذلك النزاع يختلف عن موضوع النزاع المائل فالنزاع السابق كان موضوعه القرار بالنسبة للدور العلوى من العقار أما النزاع المطروح فموضوعه القرار الخاص بالدور الأرضى ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه لا يكون قد عاود المناقشة فى النزاع السابق وبالتالي فإن الحكم السابق لا يحوز قوة الأمر المقضى ومن ثم فإن شروط الدفع تكون غير متوافرة وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإن النعى يكون على غير

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٧٧ - وقارن تقرير لجنة الإسكان

والمراق العامة بمجلس الشعب عن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إذ جاء بها:

«وغنى عن البيان أنه وفقا للقواعد العامة لا يجوز الإضرار بالمستأجر الذى لم يتم إخطاره فيفيد من الحكم شأنه شأن المستأجر الذى تم إخطاره، فضلا عما تكفله القواعد العامة من حق المستأجر الذى لم يتناوله الإخطار فى التمسك بالبطلان باعتبار أن الإخطار من الإجراءات الجوهرية، علاوة على حقه فى التعويض إن كان له محل» - وقارن أيضا الطبعة السابقة من الكتاب ص ١١١.

أساس».

(طعن رقم 859 لسنة 53 ق جلسة 1984/5/23)

٢- «وحيث إنه مما ينهه الطاعنون على الحكم المطعون فيه، الخطأ فى تطبيق القانون، وفى بيان ذلك يقولون إن الحكم لا تكون له الحجية إلا بين أطراف الخصومة التى صدر فيها، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بسريان الحكم الصادر فى طعن المالك بهدم العقار فى حقهم على سند من أنهم قبلوا القرار الصادر بترميم العقار ولم يطعنوا عليه فأصبح نهائياً، ورتب على ذلك سريان الحكم الصادر فى طعن المالك فى حقهم، فى حين أنهم لم يختصموا فى هذا الطعن، فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى شديد، ذلك أن النص فى المادة ١٠١ من قانون الإثبات على أن «الأحكام التى حازت قوة الأمر المقضى تكون حجة فيما فصلت فيه من الحقوق ولا يجوز قبول دليل ينقض هذه الحجية، ولكن لا تكون لتلك الأحكام هذه الحجية إلا فى نزاع قام بين الخصوم أنفسهم دون أن تتغير صفاتهم وتتعلق بذات الحق محلاً وسبباً، وتقضى المحكمة بهذه الحجية من تلقاء نفسها». يدل على أن حجية الأحكام القضائية فى المسائل المدنية لا تقوم إلا بين من كان طرفاً فى الخصومة حقيقة أو حكماً ولا يستطيع الشخص الذى صدر لمصلحته حكم سابق الاحتجاج به على من كان خارجاً عن الخصومة ولم يكن ممثلاً فيها وفقاً للقواعد القانونية المقررة فى هذا الشأن، ويجوز لغير الخصوم فى هذا الحكم التمسك بعدم الاعتداد به، لما كان ذلك، وكان الثابت من الأوراق أن الطاعنين طلبوا فى صحيفة افتتاح دعواهم الحكم احتياطياً بعدم نفاذ الحكم الصادر فى الاستئناف رقم ٤٢٤٤ سنة ١٦ق القاهرة فى حقهم، وكان هذا الحكم قد صدر لصالح المطعون ضده الأول فى الطعن الذى أقامه فى القرار الذى أصدره حى غرب القاهرة بترميم العقار المملوك له، والذى اختصم فيه وزير الإسكان ومحافظ القاهرة ورئيس حى غرب القاهرة المطعون ضدهما الثانى والثالث - دون الطاعنين شاغلي العقار بما لا يسوغ معه الاحتجاج عليهم بهذا الحكم إذ لا تكون له الحجية إلا على من كانوا خصوماً فيه، ولا يغير من ذلك، أنهم لم يطعنوا على القرار الصادر بالترميم، إذ أن

هذا القرار في صالحهم ولا يلحق بهم أى ضرر، فترميم البناء هو إصلاحه بقصد بقاءه أما الإزالة فيترتب عليها هدم البناء وزواله، فلكل من الحالتين مدلولها الخاص والآثار المترتبة عليها، ومن ثم فإن الموافقة على الترميم لا تحول دون اختصاص الطاعنين في دعوى المالك - المطعون ضده - طعنا على قرار الترميم بطلب هدم العقار إلى سطح الأرض، حتى يكون الحكم الصادر بالإزالة حجة عليهم، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بسريان الحكم الصادر بإزالة العقار في حق الطاعنين وهم ليسوا طرفا فيه على سند من أنهم قبلوا القرار الصادر بالترميم ولم يطعنوا عليه فأصبح نهائيا، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون لمخالفته قاعدة حجية الأحكام، بما يوجب نقضه فيما قضى به في الطلب الاحتياطي والدعوى الفرعية دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم 1417 لسنة 57 ق جلسة 28 يناير 1988 - غير منشور)

٣- «النص في المادة ١٠١ من قانون الإثبات - يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن حجية الأحكام القضائية في المسائل المدنية لا تقوم إلا بين من كان طرفا في الخصومة حقيقة أو حكما، ولا يستطيع الشخص الذى صدر لمصلحته حكم سابق الاحتجاج به على من كان خارجا عن الخصومة، ولم يكن ممثلا فيه وفقا للقواعد العامة القانونية المقررة في هذا الشأن، ويجوز لغير الخصوم فى هذا الحكم التمسك بعدم الاعتداد به، لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن المطعون ضدهم تمسكوا بصحيفة الاستئناف لدى المحكمة المطعون فى قضائها بأنهم لا يحتاجون بالحكم الصادر فى الدعوى رقم ١٠٨ لسنة ١٩٨٠ مدنى بورسعيد واستئنافها رقم ١٥ لسنة ٢٣ ق الإسماعيلية، وكان هذا الحكم قد صدر لصالح الطاعن فى الطعن الذى أقامه فى قرار الترميم الصادر من حى الشرق ببورسعيد. واختصم فيه محافظ بورسعيد ورئيس حى الشرق بها دون المطعون ضدهم شاغلى العقار بما لا يسوغ معه الاحتجاج عليهم بحكم الإزالة إذ لا تكون له الحجية إلا على من كانوا خصوما فيه».

(طعن رقم 1810 لسنة 55 ق جلسة 1/29 1990 - غير منشور)

٤- (أ) - «النص فى المادة ١٠١ من قانون الإثبات يدل على أن حجية الأحكام

القضائية في المسائل المدنية لا تقوم إلا بين من كان طرفاً في الخصومة حقيقة أو حكماً ولا يستطيع الشخص الذي صدر لمصلحته حكم سابق الاحتجاج به على من كان خارجاً عن الخصومة، ولم يكن ممثلاً فيها وفقاً للقواعد القانونية المقررة في هذا الشأن، ويجوز لغير الخصوم في هذا الحكم التمسك بعدم الاعتداد به».

(ب) - «إذ كان الثابت أن الطاعن طلب القضاء بسريان الحكم في الدعوى ٧٠٠ لسنة ١١٨١ مدنى شمال القاهرة الابتدائية في حق المطعون ضدهم، وكان هذا الحكم قد صدر لصالح الطاعن في الطعن الذى أقامه فى القرار الصادر من حى شمال القاهرة بترميم العقار المملوك له والذى اختصم فيه محافظة القاهرة والجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم دون المطعون ضدهم شاغلي العقار بما لا يسوغ معه الاحتجاج عليهم بهذا الحكم إذ لا تكون الحجة إلا على من كانوا خصوماً فيه، ولا يغير من ذلك أنهم لم يطعنوا على القرار الصادر بالترميم إذ أن هذا القرار فى صالحهم ولا يلحق بهم أى ضرر فترميم البناء هو إصلاحه بقصد بنائه، أما الإزالة فيترتب عليها هدم البناء وزواله فكل من الحالتين مدلولها الخاص والآثار المترتبة عليها، ومن ثم فإن الموافقة على الترميم لا تحول دون اختصاص المطعون ضدهم فى دعوى المالك الطاعن - طعنا على قرار الترميم بطلب هدم العقار إلى سطح الأرض حتى يكون الحكم بالإزالة حجة عليهم».

(طعن رقم 888 لسنة 55 ق جلسة 1990/11/12 - غير منشور)

٥- (أ) «إذا كان القرار الهندسى الصادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط قرار عيني يتعلق بذاتية العقار الصادر فى شأنه إلا أن مفاد النص فى المادة ١٠١ من قانون الإثبات يدل على أن حجية الأحكام القضائية فى المسائل المدنية لا تقوم إلا بين من كان طرفاً فى الخصومة حقيقة أو حكماً ولا يستطيع الشخص الذى صدر لمصلحته حكم سابق الاحتجاج به على من كان خارجاً عن الخصومة، ولم يكن ممثلاً فيها وفقاً للقواعد القانونية المقررة فى هذا الشأن، ويجوز لغير الخصم فى هذا الحكم التمسك بعدم الاعتداد به».

(ب) «إذا كان الثابت من الأوراق أن الطاعنين لم يكونوا خصوماً فى الحكم

الصادر فى الدعوى رقم لسنة ١٩٧٨ مدنى قنا الابتدائية - بتأييد القرار الهندسى المذكور لتعلقه بقرار عينى - والصادر ضد مستأجرين آخرين فإن الحكم المطعون فيه إذ التزم فى قضائه بحجية هذا الحكم فإنه يكون أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 2372 لسنة 59 ق جلسة 1990/11/21)

٦- «اعتداد الحكم المطعون فيه بحجية الحكم الصادر بإزالة العقار فى حق الطاعن والذى لم يكن طرفا فيه. خطأ. علة ذلك».

(طعن رقم 440 لسنة 57 ق جلسة 1992/9/17)

والمستفاد من قضاء محكمة النقض أن قاعدة «إن الطاعن لا يضار بطعنه» تسرى عند الحكم فى الطعن على قرار لجنة تقدير الأجرة^(١)، وأنه يشترط لاستفاد

(١) وفى هذا رأى فى الفقه أحمد أبو الوفا ص ١٥٥، ويذهب إلى أن محكمة النقض وإن كانت قد قضت بوجوب اتباع قاعدة الربط الحكمى (المنصوص عليها فى القانون رقم ١٠٢ لسنة ١٩٥٨) ولو ترتب على ذلك زيادة الأرباح عما قدرته مأمورية الضرائب، مادام أن هذا هو التطبيق الصحيح للقانون، ولا محل لإعمال قاعدة إن الطاعن لا يضار بطعنه (نقض ١٢/١٢ / ١٩٧٣ السنة ٢٤ ص ١٤٠٢، نقض ١١/١١ / ١١٦١ السنة ٢٤ ص ٦٦٦)، إلا أنه لا يجوز قياس هذا القضاء على خصومة تقدير الأجرة، لأن قانون المساكن لا يخل بالمبادئ العامة فى التقاضى الواردة فى قانون المرافعات ولا محل للخروج على هذا المبدأ إلا بنص خاص، وقد ذهب رأى آخر أيده بعض الأحكام، عكس ذلك فىرى الدكتور عبد الناصر العطار أنه يجوز أن يضار الطاعن بطعنه خلافا للقاعدة فى قانون المرافعات، وتبرير ذلك أن قاعدة ألا يضار الطاعن بطعنه قاعدة عامة يعمل بها إذا لم يكن هناك حكم خاص ينال منها، وقد أتى المشرع فى نص المادة ٩١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بحكم خاص يتعارض مع هذه القاعدة عندما نص فيه على أنه يترتب على قبول الطعن إعادة النظر فى أجرة جميع وحدات المبنى على اعتبار الحكم الصادر فى هذا الشأن ملزما لكل من المالك والمستأجرين وبالتالي يقدم العمل بهذا الحكم الخاص على العمل بالحكم العام، ويؤيد هذا الاستدلال أن المشرع وضع قواعد معينة لحساب الأجرة على أساس نسبة معينة من قيمة الأرض والمباني، وكل أجرة تتحدد فى هذا النطاق يفترض المشرع أنها عادلة، سواء حددتها لجنة تحديد الأجرة أم حددتها المحكمة عند إعادة النظر فى قرار اللجنة، لأن الأجرة=

المستأجرين ممن لم يطعنوا على قرار لجنة تقدير الأجرة بتخفيض الأجرة عما حددته اللجنة، أن يكون هناك طعن من أحد المستأجرين على تقدير اللجنة لأجرة الوحدة التي يشغلها ضمن وحدات المبنى التي شملها القرار. فقد ورد بقضاء المحكمة ما يأتي:

١- «النص في المادة (١٣) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق واقعة الدعوى «وتكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها في الميعاد، ويكون الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة... وعلى قلم الكتاب أن يخطر جميع المستأجرين لباقي وحدات المبنى بالطعن. وبالجلسة المحددة، ويترتب على قبول الطعن إعادة النظر في تقدير أجرة باقى الوحدات التي شملها القرار المطعون عليه، ويعتبر الحكم الصادر في هذا الشأن ملزماً لكل من المالك والمستأجرين» يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن تقدير أجرة وحدات المبنى لا يكون إلا إذا اشتمل قرار اللجنة المطعون فيه على تقدير أجرة وحدة أو أكثر خلاف الوحدة المطعون على تقديرها، وعلى أن المشرع أوجب في هذه الحالة استثناء من القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١/٢١٨ من قانون المرافعات عند الحكم لمصلحة الطاعن، إعادة النظر في تقدير أجرة باقى الوحدات ولو لم تكن محلاً للطعن من ذوي الشأن، مما مؤداه أن المستأجر لا يضار بطعنه إلا إذا كان الطعن منصبا على توزيع الأجرة الإجمالية على وحدات المبنى أو كان منصبا على تلك الأجرة وكان المالك قد طعن عليها^(١)،

= في الحالتين تقدر في حدود القانون. وبغير العمل بالزيادة أو الخفض يتعطل العمل بالنصوص التي تحدد الأجرة بنسبة معينة من قيمة الأرض والمباني، لأن هذه الزيادة وذلك الخفض يؤثر في هذه النسبة فلا تكون الأجرة محددة وفقا للقانون (شرح أحكام الإيجار ص ٢٦١ أيضا من هذا الرأي مرقس جـ ١ ص ٦١٨ - استئناف القاهرة في ١١/ ١١/ ١٩٧٨ الدعوى ٤٠٤٠ لسنة ١٩٤٠).

(١) وأغلب الظن أنه وقع خطأ مادي أو مطبعي في لفظ (عليها) وأن صحته (عليهما) لأنه بغير ذلك لا يستقيم الحكم ويضحي مناقضا لنص المادة ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ١١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. وذلك أنه لو افترضنا صحة كلمة (عليها) فإنها ستنتصرف لغويا إلى حالة طعن المالك والمستأجر معا على تقدير الأجرة =

ففى أى من هاتين الحالتين يعاد النظر فى تقدير الأجرة، ويكون الحكم الصادر فى هذا الشأن ملزماً لكل من المالك والمستأجرين إعمالاً لنص المادة ١٣ آنفة البيان الخ».

(طعن رقم 1709 لسنة 49 ق جلسة 1980/12/13)

٢- «النص فى المادة (١٣) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبق على واقعة الدعوى - «وتكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها، وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها فى الميعاد، ويكون الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة... وعلى قلم كتاب المحكمة أن يخطر جميع المستأجرين لباقي وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره ويترتب على قبول الطعن إعادة النظر فى تقدير أجرة جميع الوحدات التى شملها القرار المطعون فيه، ويعتبر الحكم الصادر فى هذا الشأن ملزماً لكل من المالك والمستأجرين» يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن إعادة النظر فى تقدير أجرة وحدات المبنى لا يكون إلا إذا اشتمل القرار المطعون فيه على تقدير أجرة وحدة أو أكثر خلاف الوحدة المطعون على تقديرها، وأنه حتى يستفيد المستأجرون ممن لم يطعنوا على قرار لجنة تقدير الإيجارات بتخفيض الأجرة عما حددته اللجنة، يجب أن يكون هناك طعن من أحد المستأجرين على تقدير اللجنة لأجرة الوحدة التى يشغلها ضمن وحدات المبنى التى شملها القرار، مما رأى معه المشرع مراعاة لعدالة توزيع الأجرة الكلية على

= الإجمالية للمبنى، ويكون مفهوم الحكم أنه إذا طعن المستأجر وحده على توزيع الأجرة الإجمالية على وحدات المبنى فإنه يجوز أن يضار بطعنه، وأنه يجب فى هذه الحالة إعادة توزيع الأجرة على وحدات المبنى، مع أن نص المادة المشار إليها اشترط لإعادة تقدير أجرة باقى وحدات المبنى أن تكون محكمة الطعن على قرار لجنة تحديد الأجرة قد قضت بقبول الطعن أى قضت فى الطعن لمصلحة الطاعن، ولو قصد النص إعادة تقدير أجرة وحدات المبنى فى جميع الأحوال، لما قيد إعادة التقدير بوجوب الحكم فى الطعن لمصلحة الطاعن. والقيد الذى أورده الشارع على إعادة تقدير أجرة وحدات المبنى رغم أن إعادة التقدير فى جميع الأحوال مما يحقق العدالة فى توزيع الأجرة بين مستأجرى المبنى الواحد، يفسر بحرص الشارع على عدم المساس بقاعدة أن الطاعن لا يضار بطعنه وهى قاعدة أصيلة فى قانون المرافعات.

وحدات المبنى، اعتبار الحكم ملزماً لكل من المالك والمستأجرين. وذلك خلافاً للقاعدة العامة في قانون المرافعات التي تقضى بألا يضر الطاعن من طعنه وألا يستفيد من الطعن إلا من رفعه، بما مؤداه أن المالك لا يضر بطعنه إذا كان طعنه منصبا على تقدير الأجرة الكلية للمبنى ولم يطعن أحد من المستأجرين على قرار اللجنة، لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطاعنة بصفقتها المالكة لعقار النزاع هي وحدها التي طعنت على قرار لجنة تقدير الإيجارات ولم يطعن أحد من المستأجرين المطعون عليهم على هذا القرار فأصبح نهائياً بالنسبة لهم، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بتخفيض الأجرة التي حددتها اللجنة لهم فإنه يكون قد عدل قرار لجنة تقدير الإيجارات لصالح المطعون عليهم الذين لم يطعن أحد منهم عليه وخالف بذلك نص المادة ٢١٨ من قانون المرافعات التي تنص على أنه لا يفيد من الطعن إلا من رفعه بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن»^(١).

(طعن رقم 136 لسنة 47 ق جلسة 1981/4/4)

٣- وحيث إن هذا النعى في محله ذلك أنه لما كان النص في المادة ٢١٨ من قانون المرافعات على أن «..... لا يفيد من الطعن إلا من رفعه ولا يحتاج به إلا على من رفع عليه.....» يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أنه لا يجوز للمحكمة التي تنتظر الطعن أن تسوئ مركز الطاعن بالطعن الذي قام هو برفعه ولو كان ما تقضى به المحكمة متعلقاً بالنظام العام. لما كان

(١) كما قضت المحكمة بأن:

«إذا كان الطاعنان - المستأجران - قد طعنا على قرار لجنة تقدير الإيجارات الذى حدد أجرة كل من شقتى النزاع بمبلغ ٤ج و ٦٦١ ملجم وطلبا تخفيضها، ولم يطعن عليه المطعون ضده - المالك - فأصبح نهائياً بالنسبة له، وكان الحكم الابتدائى قضى بتخفيض الأجرة إلى مبلغ ٣ج و ٥٢٢ ملجم لصالح الطاعنين فاستأنفه المطعون ضده طالبا إلغاء لبطلانه، فإن الحكم المطعون فيه إذ تجاوز الأجرة التي حددتها اللجنة ورفعها من ٤ج و ٦٦١ ملجم إلى ٥ج و ٨٠٠ ملجم فإنه يكون قد عدل قرار لجنة تقدير الإيجارات لصالح المطعون ضده الذى لم يطعن عليه وخالف بذلك نص المادة ٢١٨ من قانون المرافعات التي تنص على أنه لا يفيد من الطعن إلا من رفعه».

ذلك، وكان الثابت من الأوراق أن المستأجرين «الطاعنين» أقاموا الدعاوى أرقام ٧٧٧ - ٧٧٨ / ٩٩٩، ١١١ / ٥٥٠ مدنى كلى الجيزة طعنا على قرارى لجنة تقدير الإيجارات التى قدرت القيمة الإيجارية للشقة الواحدة بمبلغ ١٢٨.٢٢٠ جنيه بدلا من الأجرة الاتفاقية ومقدارها مائتا جنيه شهريا وذلك بطلب إلغائها وإعادة تقدير الأجرة فإن هذه الدعاوى ولئن كانت تتسع لبحث دفاع المطعون ضده الأول بأن الطاعنين لجأوا إلى اللجنة بعد الميعاد إلا أنه لا يجوز للمحكمة رغم أنها انتهت إلى صحة هذا الدفاع أن تقضى بإلغاء قرار اللجنة بعد الميعاد إلا أنه لا يجوز للمحكمة رغم أنها انتهت إلى صحة هذا الدفاع أن تقضى بإلغاء قرار اللجنة فى طعن مرفوع من المستأجر وحده ولا يسعها فى هذه الحالة سوى أن تقف عند حد القضاء برفض الطعن دون أن تتعدى ذلك إلى إهدار قرار اللجنة حتى لا تسوئ مركز الطاعنين بالطعون التى قاموا برفعها - وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بتقدير أجرة كل شقة بمبلغ مائتى جنيه شهريا وهى أجرة تجاوز ما قدرته اللجنة فإنه يكون قد أضر الطاعنين بطعنهم، مما يعيبه ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة إلى بحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 2103 لسنة 68 قى جلسة 2009/12/2)

(انظر بالنسبة للاستئناف بند 162).

كما قضت محكمة النقض بأن :

«طعن المالك وحده على تقدير اللجنة للأجرة الكلية للمبنى. القضاء بإعادة توزيع الأجرة على وحدات العقار دون مساس بإجمالى القيمة الإيجارية. لا يعد إضرارا بمصلحة المالك الطاعن».

(طعن رقم 1231 لسنة 52 قى جلسة 1989/6/28)

ومقتضى إلزام الحكم الصادر فى الطعن لكل من المالك والمستأجرين أن يعتبر هذا الحكم ملزما لكل من يملك المبنى، سواء أكان هو المالك للعين المؤجرة عند صدور قرار اللجنة أو عند صدور الحكم فى الطعن أو ممن سيملك العين المؤجرة بعد ذلك، وهو ملزم أيضا لكل من يستأجر وحدات المبنى سواء أكان من

المستأجرين عند صدور قرار اللجنة أم كان من مستأجريها بعد ذلك طالما كانت وحدات المبنى مؤجرة عند صدور قرار اللجنة^(١).

ولذلك يوصف تحديد الأجرة بأنه تحديد عيني لأن الالتزام به لا يقتصر على طرفي الخصومة المتعلقة به.

(راجع نقض 1981/6/27، 1988/6/13 المنشورين بالجزء الأول)

بند (545)

ومن ثم فإنه إذا بيعت العين أثناء اتخاذ الإجراءات المقررة لتقدير أجرتها، وجب على المستأجرين إخطار المشتري بقرار اللجنة بإعلان على يد محضر حتى تسرى حجيته في مواجهته. وإذا تم البيع أثناء نظر خصومة الطعن أمام المحكمة الابتدائية وجب اختصاصه فيها كخلف خاص للبائع، وباعتباره صاحب الصفة في استكمال الإجراءات في مواجهته ولو بدأت في مواجهة سلفه، كذلك يجب اختصاصه في الاستئناف - إذا تم البيع أثناء نظره - ولو كان الذي استأنف الحكم هو سلفه، أو كان هذا الأخير هو المستأنف عليه وذلك حتى يصدر الحكم في الاستئناف في مواجهة المشتري وهو صاحب الصفة الوحيد في هذا الصدد، وألا تكون الخصومة قد انقطعت بسبب زوال الصفة عملاً بالمادة ١٠٠ مرافعات^(٢).

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«إذا كان الحكم المطعون فيه - اعتد بأجرة العين التي حددها الحكم الصادر في الدعوى - المرددة بين المستأجر والمالك السابق - باعتبارها الأجرة القانونية للعين والمحددة بحكم نهائي قبل المالك السابق، دون الأجرة الاتفاقية الواردة بعقد الإيجار المبرم بين الطاعن والمطعون عليه وذلك لزيادتها عن الأجرة القانونية، وكان الحكم على ما أفصح في أسبابه لم يعول على أن للحكم الصادر في الدعوى أنفة الذكر حجية على الطاعن - لانتقال ملكية العين إليه قبل صدور حكم تحديد الأجرة دون أن يمثل فيها - ولم يرق قضاءه على هذا الأساس، وإنما اتخذ مما جاء

(١) مرقس جـ ١ ص ٦٩٩ وما بعدها - العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٢٧٠ وما بعدها.

(٢) أبو الوفا التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٧٧.

به دليلا على الأجرة القانونية للعين، فإن ما ينعى به الطاعن في هذا الصدد - من الاعتداد بحجية حكم تحديد الأجرة قبله - لا يصادف محلا من قضاء الحكم».

(طعن رقم 660 لسنة 42 ق جلسة 1977/1/5)

١٤٩- ضم طعن المالك إلى طعن المستأجر يفقد الطعنين استقلالهما :

وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ 1982/11/29 في الطعن رقم 92 لسنة 48 ق بأن:

«إقامة المطعون ضده (المؤجر) دعوى طعنا على قرار لجنة تقدير الأجرة للحكم أصليا بإلغائه لعدم اختصاص اللجنة واحتياطيا بتعديل تقديرها أجرة الوحدات التي شملها القرار إلى زيادتها. وإقامة الطاعن الثاني (المستأجر) دعوى طعنا على ذات القرار بطلب تعديله بالتخفيض وإذ قررت محكمة أول درجة ضم الدعويين ليصدر فيهما حكم واحد فإنهما بهذا الضم يندمجان وتفقد كل منهما استقلالها لوحدة القرار محل الطعنين فضلا عن اتحادهما سببا وخصوما».

(ذات المبدأ طعن رقم 829 لسنة 43 ق جلسة 1980/11/6)

١٥٠- لا يجوز الاتفاق بين الطرفين على ارتضاء الأجرة التي حددتها

اللجنة. بعد صدور الحكم في الطعن على قرارها وقبل صيرورته نهائيا :

وقد أوضحت ذلك تفصيلا محكمة النقض في حكم لها صادر بتاريخ ١٩٨٤/٥/٠٠ في الطعن رقم ٧٠٠ لسنة ٤٩ ق ذهبت فيه إلى أنه: «من المقرر وفقا لنص المادة ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٩٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أنه يترتب على قبول الطعن في قرار لجنة تقدير الإجراءات إعادة النظر في تقدير الأجرة وأن الحكم الصادر في الطعن يعتبر ملزما لكل من المالك والمستأجرين فإن مؤدى ذلك أن الحكم الصادر من محكمة الدرجة الأولى بتحديد أجرة عين النزاع - وقد صدر صحيحا على ما سلف بيانه - يكون ملزما لكل من الطرفين، ولا يجوز لهما بعد صدوره وأثناء نظر الطعن فيه بالاستئناف الاتفاق على ارتضاءهما الأجرة التي قدرتها اللجنة، رغم أنها تقل عن الأجرة التي حددها الحكم الابتدائي لأن مؤدى هذا الاتفاق خضوع تحديد أجرة العين لإرادتهما بمنأى عن الأسس التي حددها المشرع لتقدير الأجرة القانونية وهو ما يخالف النظام العام،

إنما يجوز لهما بعد الفصل في الطعن وصيرورة الحكم بتحديد الأجرة نهائيا الاتفاق على أجرة أقل باعتبار أن هذا الاتفاق يكون قاصرا عليهما ولا يمس التحديد القانوني لأجرة العين».

١٥١- المحكمة الابتدائية ليست جهة تقدير للأجرة ابتداء:

المحكمة الابتدائية جهة طعن في قرارات لجان تحديد الأجرة، إنما ليس لها تقدير الأجرة ابتداء، وبالتالي لا يجوز للمحكمة أن تتصدى لتقدير أجرة غرفة مثلا لم تقدر اللجنة أجزتها.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «لجان تحديد الأجرة. اختصاصها بتقدير أجرة الأماكن الخاضعة للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩. المحكمة الابتدائية جهة طعن في قرارات تلك اللجان ليس لها تقدير الأجرة ابتداء. المادتان ٨، ١٣ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩. مؤداه. إغفال اللجنة تقدير أجرة حجرة السطح. عدم تصدى الحكم المطعون فيه لذلك صحيح».

(طعن رقم 878 لسنة 50 ق جلسة 1987/3/26 - غير منشور)

٢- «لجان تحديد الأجرة. اختصاصها بتقدير أجرة الأماكن الخاضعة للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩. المحكمة الابتدائية جهة طعن في قرارات تلك اللجان. ليس لها تقدير الأجرة ابتداء. المادتان ٨، ١٣ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩».

(طعن رقم 2075 لسنة 50 ق جلسة 1988/4/27 - غير منشور)

٣- «تقدير الأجرة طبقا للقانونين ٦٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المحكمة الابتدائية تعد جهة طعن في قرارات لجان تحديد الأجرة. لا حق لها في تقدير الأجرة ابتداء «مثال في إيجار».

(طعن رقم 8087 لسنة 62 ق جلسة 1995/12/28)

٤- «تقدير الأجرة طبقا للقانونين رقمي ٦٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، المحكمة الابتدائية تعد جهة طعن في لجان تحديد الأجرة. لاحق لها في تقدير الأجرة ابتداء».

(طعن رقم 1881 لسنة 67 ق جلسة 2006/1/8)

(طعن رقم 332 لسنة 53 ق جلسة 1990/2/4)

٥- «وحيث إن هذا النعى شديد، ذلك أنه من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن مؤدى نصوص المواد ١٢، ١٧، ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن إيجار الأماكن - المنطبقة على واقعة الدعوى - أن المشرع ناط باللجنة المختصة بتحديد الأجرة دون غيرها مهمة تقدير أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وذلك وفقا للأسس التى تضمنتها المادة الرابعة عشر منه باعتبارها هيئة إدارية تبأشر سلطة أصلية فى التقدير ابتداء وأن اختصاص المحكمة الابتدائية إنما يقتصر على الفصل فى الطعن الذى يرفع إليها من ذوى الشأن فى تقدير أجرة الوحدات التى شملها القرار المطعون عليه فلا يمتد إلى غيرها مما لم تدخله اللجنة فى تقديرها - مما مفاده أنه ما لم يسبق صدور قرار فيه من هذه اللجنة لا يجوز طرحه أمام المحكمة الابتدائية إذ هى لا تملك تقدير أجرة الأماكن ابتداء.

لما كان ذلك، وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد حدد القيمة الإيجارية للعين محل النزاع ابتداء بمبلغ ١٢.٥٠ جنيه شهريا على ضوء أجرة الشقة الكائنة بالدور السادس باعتبارها حالة مثل وما ورد بكشف الضريبة العقارية رغم أن الثابت أن العقار أنشئ عام ١٩٧٩ وأن الأوراق قد خلت من دليل على سبق قيام اللجنة بتقدير أجرتها وفقا لأحكام المواد ١٢، ١٣، ١٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف الإشارة الواجب التطبيق فإنه يكون معيبا بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن على أن يكون مع النقض الإحالة».

(طعن رقم 5339 لسنة 78 قى جلسة 2009/11/5)

١٥٢ - العبرة بالطلبات الختامية فى الطعن على تقدير الأجرة:

المقرر أن العبرة فى طلبات الخصوم بالطلبات الختامية لا بالسابقة عليها. فيجوز إذن للمدعى أن يعدل طلباته الواردة بصحيفة الدعوى بالطريق الذى رسمه قانون المرافعات. ويسرى ذلك على دعاوى الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«دعوى الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة. طبيعتها. جواز تعديل الطلبات فيها بالطرق المقررة قانونا. العبرة بالطلبات الختامية وليس فقط بما ورد بالصحيفة».

(طعن رقم 637 لسنة 50 ق جلسة 1987/12/24 - غير منشور)

١٥٣ - مدى سريان نص المادة ٩٩ على الأماكن التي تخضع في تقدير أجرتها

للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١:

أوضحنا سلفا أن تحديد الأجرة في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ أصبح موضوعا قابلا للتجزئة. وأنه إذا لم يطعن أحد المستأجرين في الميعاد القانوني على تحديد المالك لأجرة وحدته أمام لجنة تحديد الأجرة. أصبحت الأجرة المحددة لوحده نهائية ولا يجوز للجنة تحديد الأجرة إعادة النظر في هذه الأجرة وهي بصدد نظر الطعن المرفوع إليها من مستأجر آخر.

وإذا طعن على قرار لجنة تقدير الأجرة أمام المحكمة الابتدائية فإنه يجب على قلم الكتاب إخطار الخصوم الذين طعنوا على الأجرة التي حددها المالك، بالطعن وبالجلسة المحددة، أما من لم يطعن من المستأجرين على الأجرة التي حددها المالك، فهو لا يملك الطعن على قرار لجنة تحديد الأجرة بناء على طعن غيره، ومن باب أولى لا يجب إخطاره بالطعن^(١).

وتقتصر المحكمة عند قبول الطعن على إعادة النظر في أجرة الوحدات التي طعن في تقدير أجرتها أمام اللجنة، ولا يعتبر الحكم الصادر في الطعن ملزما لكل من المالك والمستأجر إلا بالنسبة لهذه الوحدات^(٢).

(قارن بالنسبة للوضع في القانون رقم 49 لسنة 1977 بند 166)

(1) أحمد أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٧ - وقارن الطبعة الأولى من الكتاب ص ٢٢٢.

(2) العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٢٧٩ وما بعدها.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «إذ كان نص المادة الخامسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ لاحقاً لنص المادة (٢/٩٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وكلاهما يتعارض مع الآخر فى أحكامه ومن ثم يعتبر ما ورد فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١، وفيما يتعلق بالأماكن التى تسرى عليها أحكامه ناسخاً لما ورد بنص المادة (٢/٩٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كما يترتب على ذلك أن تحديد الأجرة فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ أصبح موضوعاً قابلاً للتجزئة ويخضع الطعن فى الأحكام الصادرة وفقاً لأحكام القواعد العامة المقررة فى قانون المرافعات المدنية والتجارية ومن ثم تخضع لمبدأ نسبية الأثر المترتب على إجراءات المرافعات وقوامه ألا يفيد من هذه الإجراءات إلا من باشروها».

(طعن رقم 777 لسنة 53 ق جلسة 1993/10/25)

٢- «وحيث إن هذا النعى فى شقة الأول سديد ذلك أن ترك الخصومة يترتب عليه وفقاً للمادة ١٤٢ من قانون المرافعات إلغاء جميع إجراءاتها بما فى ذلك صحيفة الدعوى ويعود الخصوم إلى الحالة التى كانوا عليها قبل رفع الدعوى ويعتبر المدعى عليه الذى قضى بإثبات تنازل المدعى عن مخاصمته خارجاً عن نطاق الخصومة - ويتحدد 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 وكان المطعون ضده الأول قد قرر بترك الخصومة أمام محكمة أول درجة بالنسبة للطاعنين من الثالث إلى الثامن ومستأجرين آخرين، فإن مفاد ذلك أن يصبح هؤلاء المستأجرين خارجين عن نطاق الخصومة أمام محكمة أول درجة ولم توجه إليهم ثمة طلبات ولا يصح اختصامهم أمام محكمة الاستئناف ويضحى الاستئناف المقام ضد الطاعنين من الثالث إلى الثامن غير مقبول، ولا محل للقول بصحة اختصامهم أمام محكمة الاستئناف مع باقى المستأجرين بمقولة أن خصومة تقدير الأجرة عينية وليست شخصية بما يستتبع ضرورة اختصام جميع المستأجرين حتى يكون الحكم فى النزاع واحداً بالنسبة لهم جميعاً، ذلك أن المواد الخاصة بتقدير أجرة الوحدات

السكنية والطعن عليها بالنسبة للمباني المنشأة في ظل أحكام القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ المنطبقة على واقعة النزاع المائل لم يوجب المشرع فيها إلزام قلم الكتاب بإخطار جميع مستأجرى الوحدات في حالة تظلم المالك أو أحد المستأجرين من قرار لجان تحديد الأجرة كما لم ينص المشرع على أن قبول مثل هذا التظلم يترتب عليه إعادة النظر في تقدير أجرة باقى الوحدات التى شملها قرار اللجنة ولا يقتصر ذلك على الوحدة التى أقيم التظلم بشأنها كما هو الحال فى نص المادة ١٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة ٩٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن ثم فإن الخصومة المتعلقة بتقدير الأجرة أصبحت فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ قابلة للتجزئة فلا يجوز لمحكمة الطعن التصدى لتقدير أجرة الوحدات التى لم يرفع طعن بشأنها وبالتالى 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 ... إلخ».

(طعن رقم 1118 لسنة 63 ق جلسة 5995/1/12)

٣- «الطعن في قرارات لجان تحديد الأجرة. صدور القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ لاحقا للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. تعارض كل منهما مع الآخر في أحكامه. قبول الطعن فى ظل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. أثره. إعادة النظر فى تقدير أجرة الوحدات التى شملها قرار اللجنة. الطعن فى الأحكام الصادرة على قرارات لجان تحديد الأجرة فى ظل ق ١٣٦ لسنة ١١٨١. لا يترتب عليه الأخذ بتقدير اللجنة لأجرة باقى وحدات العقار التى حددها المالك متى أصبحت نهائية بقبول مستأجرىها لها وعدم طعنهم عليها. مؤداه. صيرورة تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه. موضوعا قابلا للتجزئة. الطعن فى الأحكام الصادرة وفقا لأحكامه. خضوعها للقواعد العامة فى قانون المرافعات».

(طعن رقم 1867 لسنة 68 ق جلسة 2001/1/28)



مادة (٢٠)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

لا يجوز الطعن في الحكم الصادر من المحكمة المشار إليها في المادة 18 إلا لخطأ في تطبيق القانون.

ويكون الطعن أمام محكمة الاستئناف خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدور الحكم وذلك بصحيفة تقدم إلى قلم كتاب المحكمة يوضع بها أسماء الخصوم ومحال إقامتهم وتاريخ الحكم المطعون عليه وأوجه الطعن. ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه بأي وجه من أوجه الطعن.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١

نصت المادة الخامسة منه في فقرتها الثالثة على عدم سريان هذه المادة على الطعون في القرارات الصادرة من لجان تقدير الأجرة بالنسبة للأماكن الخاضعة له في تقدير أجرتها، إنما تسرى على هذا الطعن المادة 2/5، 3.

مادة (٢ / ٥ ، ٣)

قانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١

- 2- ويكون الطعن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية.. إلخ.
- 3- ولا تسرى على هذه الطعون أحكام المادتين 18، 20 من القانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليه.

الشرح

أولا: حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

١٤٤ - الخصوم في الطعن :

يرفع الطعن على الحكم الصادر المحكمة الابتدائية في الطعن على قرار لجنة تقدير الأجرة، من المالك أو المستأجر أمام محكمة الاستئناف إنما لا يجوز للمالك

أو المستأجر الذى لم يخطر بالطعن أمام المحكمة الابتدائية الطعن فى الحكم بطريق الاستئناف لأن لم يكن طرفا فى الخصومة.

ولما كانت منازعة تقدير الأجرة فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا تقبل التجزئة على نحو ما تقدم، فإنه يتعين إعمال المادة ٢/٢١٨ مرافعات، فيكون لمن فوت ميعاد الطعن من المحكوم عليهم أو قبل الحكم أن يطعن فيه أثناء نظر الطعن المرفوع فى الميعاد من أحد زملائه منضمًا إليه فى طلباته فإنه لم يفعل أمرت المحكمة الطاعن باختصامه فى الطعن. وإذا رفع الطعن على أحد المحكوم لهم الميعاد وجب اختصام الباقيين ولو بعد فواته بالنسبة لهم^(١).

١٥٥ - قصر الاستئناف على وجود خطأ تطبيق القانون:

نصت المادة فى فقرتها الأولى على أنه لا يجوز الطعن بالاستئناف فى الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية فى الطعن فى خصومة تقدير الأجرة إلا لخطأ فى تطبيق القانون.

وكان استئناف الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية فى الطعن فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يخضع للقواعد العامة الواردة فى قانون المرافعات، فكان يجوز استئنافه لأى سبب موضوعى أو قانونى، وقد عاد المشرع إلى هذه القواعد العامة ثانية - كما سنرى - فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وقد تغيا المشرع من الحكم المذكور التعجيل بإنهاء خصومة تحديد الأجرة استقرارا للعلاقة بين المالك والمستأجر، وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون فى هذا الشأن ما يلى:

(١) عكس ذلك استئناف القاهرة فى ٧/٣/ ١٩٤٤ - ٢٦٨٦ لسنة ١٩٠ - إذ ذهبت المحكمة إلى أنه ليس فى نصوص هذا القانون ما يشير إلى أن المشرع قصد أن يجعل من موضوع الدعوى موضوعا غير قابل للتجزئة بدليل أنه لم يوجب اختصام جميع المستأجرين إلا فى المرحلة الابتدائية فى الدعوى فقط. أما فى الاستئناف فقد ترك الأمر للقواعد العامة ويؤيد هذا النظر ما نصت عليه المادة ١٤ من القانون ذاته على أنه «إذا لم تكن العين مؤجرة - دون باقى وحدات المبنى»، وهذا قاطع فى الدلالة على أن المشرع لم يشأ أن يجعل موضوع هذه الدعوى موضوعا غير قابل للتجزئة.

«ولأن مصلحة المواطنين ملاكا ومستأجرين تقتضى الاكتفاء فيما يتعلق بتحديد الأجرة بالمراحل التى سبقت الإشارة إليها وهى التقدير المبدئى مع الترخيص ثم التحديد بمعرفة اللجنة، وما قد يصدر عن الهيئة المختصة بالطعن فى حالة التقدم إليها به لذلك فقد نصت المادة (٢١ من المشرع) (والتي أصبحت برقم ٢٠) على أنه لا يجوز الطعن فى الحكم الصادر من الهيئة المختصة إلا لخطأ فى تطبيق القانون وفى هذه الحالة يكون الطعن أمام محكمة الاستئناف خلال الموعد ووفقا للإجراءات المنصوص عليها فى هذه المادة».

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «النص فى المادتين ١٨، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر» يدل على أن المشرع رأى لمصلحة قدرها الاكتفاء فى المنازعة فى تحديد القيمة الإيجارية بأن تمر بمرحلة الطعن فى قرار لجنة التقدير أمام المحكمة الابتدائية ولم يروجها للطعن فى الحكم الذى تصدره تلك المحكمة بالاستئناف إلا للخطأ فى تطبيق القانون - واعتبر الحكم الذى تصدره محكمة الاستئناف باتا غير قابل للطعن فيه بأى وجه من أوجه الطعن».

(طعن رقم 5745 لسنة 11 ق جلسة 1986/2/17)

(ذات المبدأ طعن رقم 657 لسنة 50 ق جلسة 5985/5/16)

٢- «أحكام المحاكم الابتدائية فى الطعون على قرارات تحديد الأجرة. الطعن عليها بالاستئناف. حالاته. أحكام المحكمة الاستئنافية فيها. بآته. عدم جواز الطعن عليها بأى وجه من أوجه الطعن. المادتان ١٨، ٢٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. إقامة الدعوى إبان سريان القانون المذكور أثره. عدم خضوعها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨٨».

(طعن رقم 3626 لسنة 60 ق جلسة 1994/11/23)

٣- «أحكام محاكم الاستئناف فى منازعات تحديد القيمة الإيجارية الخاضعة للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. عدم جواز الطعن فيها بأى وجه من أوجه الطعن المادتان ١٨، ٢٠ من القانون المذكور».

(طعن رقم 2116 لسنة 62 ق جلسة 1998/3/11)

(طعن رقم 3493 لسنة 60 ق جلسة 5995/6/28)

١٦٦- المقصود بالخطأ في تطبيق القانون:

نظرا لأن المادة ٢٤٨ مرافعات قد أجازت للخصوم أن يطعنوا أمام محكمة النقض في الأحكام الصادرة من محاكم الاستئناف في عدة حالات من بينها الخطأ في تطبيق القانون، وهى:

١- إذا كان الحكم المطعون فيه مبنيا على مخالفة القانون أو خطأ في تطبيقه أو فى تأويله.

٢- إذا وقع بطلان فى الحكم أو بطلان فى الإجراءات أثر فى الحكم. فقد تصور البعض أن الطعن فى الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية بالاستئناف يقتصر على حالة واحدة من الحالات الواردة بالمادة ٢٤٨ مرافعات وهى حالة الخطأ فى تطبيق القانون، دون الحالات الأخرى الواردة بالمادة^(١).

وعندنا أن الحالات المنصوص عليها فى المادة ٢٤٨ مرافعات هى جميعا فى حقيقة الأمر صور للخطأ فى تطبيق القانون، فليست مخالفة القانون أو الخطأ فى تأويله أو بطلان الحكم أو البطلان فى الإجراءات الذى يؤثر فى الحكم سوى مظاهر للخطأ فى تطبيق القانون^(٢) ويضاف إلى ذلك أن المشرع وإن تغيا من نص الفقرة الأولى من المادة ٢٠ التعجيل بإنهاء خصومة تحديد الأجرة استقرارا للعلاقة بين المالك والمستأجر وذلك بحرمان الطرفين من الطعن بالنقض فى الحكم الاستئنافى الذى يصدر فيها، فلا يتصور أنه قصد التضيق فى أسباب الاستئناف وهو طريق عادى للطعن إلى الحد الذى يجعله قاصرا على صورة واحدة من الصور المشار إليها فى المادة ٢٤٨ مرافعات والتى تصلح سببا للطعن بالنقض وهو طريق غير عادى للطعن.

(١) عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ٩٠ - وفى هذا المعنى مرقس ج ٢ ص ١٠٠.

(٢) من هذا رأى أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٠٧ وما بعدها - وفى هذا المعنى فى مؤلفه التعليق على نصوص قانون المرافعات الطبعة الثانية ١٩٥٥ ص ٥٢٥ - العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٥٥- قرب الدكتور فتحى والى الوسيط فى قانون القضاء المدنى سنة ١٩٨٠ ص ٨١٧ الهامش.

ونرى أنه يندرج ضمن الخطأ فى تطبيق القانون أيضا الذى يجوز أن يكون سببا للاستئناف، فصل الحكم فى نزاع خلافا لحكم سبق أن صدر بين الخصوم أنفسهم وحاز قوة الأمر المقضى وهى إحدى حالات الطعن بالنقض المنصوص عليها فى المادة ٢٤٩ مرافعات^(١) ونعرض فيما يلى بشيء من التفصيل للحالات المنصوص عليها فى المادة ٢٤٨ مرافعات والتى خلصنا إلى اعتبارها صورا للخطأ فى تطبيق القانون المنصوص عليه فى الفقرة الأولى من المادة ٢٠٠

١- مخالفة القانون:

هى إنكار وجود قاعدة قانونية موجودة، أو تأكيد وجود قاعدة قانونية لا وجود لها.

٢- الخطأ فى تطبيق القانون:

هو تطبيق قاعدة قانونية على واقعة لا تنطبق عليها، أو تطبيقها عليها على نحو يؤدى إلى نتائج قانونية مخالفة لتلك التى يريدها القانون أو برفض تطبيقها على واقعة تنطبق عليها.

٣- الخطأ فى تأويل القانون:

هو الخطأ الذى يقع فيه القاضى عند تفسيره نصا من النصوص القانونية الغامضة.

٤- بطلان الحكم:

قد يتعلق بطلان الحكم بالحكم كنشاط. كما لو صدر الحكم عن هيئة خولف القانون بشأن تكوينها^(٢).

وقد يتعلق بالحكم كورقة مكتوبة، كما إذا لم يوقع القاضى الذى أصدر الحكم عليه أو عدم بيان أسباب الحكم.

وقد يتعلق بالحكم كقرار يمنح الحماية، كما إذا تضمن الحكم قرارا غير مفهوم أو غير محدد.

(١) من هذا رأى أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٠٧ وما بعدها.

(٢) نقض طعن رقم ٢٢١ لسنة ٧٢ قى جلسة ١٨/٥/٩٩٢.

٥- بطلان الإجراءات المؤثر في الحكم:

قد يكون بطلان الإجراءات عيباً موضوعياً مثل ما يتعلق بأهلية الخصوم أو تمثيلهم في الخصومة.

وقد يكون عيباً شكلياً مثل عدم اشتغال صحيفة الدعوى على البيانات التي يجب توافرها.

١٧٧- رأى محكمة النقض في تقييد الطعن بالاستئناف وحظر الطعن

بالنقض المنصوص عليهما بالمادة:

ذهبت محكمة النقض إلى أن ما وضعه المشرع من قيد على الطعن في حكم المحكمة الابتدائية أو ما فرضه من حظر على الطعن في الحكم الصادر من محكمة الاستئناف إنما يقتصر على ما يتعلق بتحديد القيمة الإيجارية للمبنى، ومن ثم فلا يسرى القيد والحظر المذكورين إذا كانت المنازعة غير ناشئة عن تقدير القيمة الإيجارية وفقاً للمعايير التي حددها القانون.

إذ قضت بأن:

«النص في المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن الذي يحكم واقعة الدعوى على أن ... يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة ... أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر ... والنص في المادة ٢٠ من ذات القانون على أنه لا يجوز الطعن في الحكم الصادر من المحكمة المشار إليها في المادة ١٨ إلا لخطأ في تطبيق القانون ... ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه بأي وجه من أوجه الطعن يدل على أن ما وضعه المشرع من قيد على الطعن في حكم المحكمة الابتدائية أو ما فرضه من حظر الطعن على الحكم الصادر من محكمة الاستئناف إنما يقتصر على ما يتعلق بتحديد القيمة الإيجارية للمبنى ذلك أن علة هذا الاستثناء من القواعد العامة للطعن في الأحكام - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون المذكور - هي أن مصلحة المواطنين ملاكا ومستأجرين تقتضي الاكتفاء فيما يتعلق بتحديد الأجرة بالمراحل التي سبقت الإشارة

إليها وهي التقدير المبدئي مع الترخيص ثم التحديد بمعرفة اللجنة وما قد يصدر عن الهيئة المختصة بالطعن في حالة التقدم إليها به ... ومن ثم فإنه متى كان الطعن على القرار وارداً على مدى خضوع المكان لأحكام قانون إيجار الأماكن من عدمه فإنه لا يعد منازعة ناشئة عن تقدير القيمة الإيجارية وفقاً للمعايير التي حددها القانون وبالتالي فإن الحكم الصادر من محكمة أول درجة أو من محكمة الاستئناف في هذه الحالة يخضع بالنسبة لقابليته للطعن للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات».

(ب) - «إذا كان الثابت أن محكمة أول درجة قد قضت بإلغاء القرار المطعون فيه وبعدم اختصاص اللجنة بتحديد أجره العقاري محل النزاع لعدم سرعان أحكام قانون إيجار الأماكن على المنطقة الواقعة بها هذا العقار وقد صدر الحكم المطعون فيه مؤيداً للحكم الابتدائي المذكور ومن ثم فإن الطعن على ذلك الحكم بطريق النقض يكون مقبولاً وبالتالي فإن الدفع بعدم جوازه يكون على غير أساس».

(طعن رقم 977 لسنة 52 ق جلسة 1988/5/4)

٢- «الأحكام الصادرة من محاكم الاستئناف في المنازعات المتعلقة بتحديد القيمة الإيجارية. عدم جواز الطعن عليها بأي وجه من أوجه الطعن. المادتان ١٨، ٢٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. الحكم الصادر من محكمة أول درجة ومن محكمة الاستئناف في الطعن على قرار لجان تحديد الأجرة الوارد على مدى خضوع المكان لأحكام قانون إيجار الأماكن من عدمه. خضوعه من حيث قابليته للطعن للقواعد العامة في قانون المرافعات. علة ذلك».

(طعن رقم 1369 لسنة 53 ق جلسة 1991/12/4)

٣- تعلق المنازعة حول ما إذا كانت أجره عين النزاع هي الأجرة التي كان يستأجر بها الطاعن قبل هدمها أم هي الأجرة التي قدرتها اللجنة للمبنى الجديد. عدم اعتبارها منازعة في تحديد الأجرة. أثره. عدم خضوعها من حيث جواز الطعن من عدمه للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(طعن رقم 3739 لسنة 60 ق جلسة 1996/11/18 - غير منشور)

٤- «تعلق المنازعة حول ما إذا كانت أجرة عين النزاع هي الأجرة المتفق عليها أم هي الأجرة التي قدرتها اللجنة على أساس من قيمة الأرض والمباني أثره. عدم خضوعها من حيث جواز الطعن من عدمه للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم 6176 لسنة 63 ق جلسة 1997/3/24)

١٥٨- أمثلة للخطأ في تطبيق القانون:

- (١) عدم مراعاة تشكيل المحكمة الابتدائية التي تنتظر الطعن في تقدير الأجرة طبقاً للمادة ١٨ من القانون بعدم إلحاق المهندس بها.
- (٢) ألا تحسب المحكمة ضمن التكلفة الفعلية للمبنى قيمة المبالغ المسددة للتأمينات الاجتماعية وأتعاب المهندس المنفذ والمصمم.
- (٣) أن تخطئ المحكمة في تحديد نسبة ما أقيم من مباني إلى عدد الأدوار الكاملة التي تسمح بها قيود الارتفاع.

(استئناف طنطا 439 لسنة 29 ق مدنى جلسة 1980/3/19)

- (٤) أن تعيد المحكمة تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة في حالة تعلية البناء رغم أن التعلية تمت بعد سنة واحدة من إنشاء المباني الأصلية.
- إنما لا يعد من قبيل الخطأ في تطبيق القانون الذى يجيز الاستئناف أن يكون مبنى الاستئناف أسباباً موضوعية، كالجدل في تقدير قيمة الأرض والأساسات والمباني، لأن هذا الجدل الموضوعى مما تستقل به محكمة الموضوع فى حدود سلطتها التقديرية.

(استئناف طنطا 314 لسنة 29 ق مدنى جلسة 1980/2/20 - 377 لسنة 29 ق)

(مدنى جلسة 1980/2/20)

١٥٩- ميعاد الاستئناف:

نصت المادة فى فقرتها الثانية على أن ميعاد الاستئناف ثلاثون يوماً، وإذا كانت المادة ٢٢٧ مرافعات قد نصت على أن: «ميعاد الاستئناف أربعون يوماً مالم ينص القانون على غير ذلك.

ويكون الميعاد خمسة عشر يوماً فى المواد المستعجلة أياً كانت المحكمة التى أصدرت الحكم.

ويكون ميعاد الاستئناف ستين يوماً بالنسبة للنائب العام أو من يقوم مقامه» - فإن مفاد ذلك أن ميعاد الثلاثين يوماً جاء استثناء من حكم الفقرة الأولى من المادة ٢٢٧ وهى بالفعل قد تصورت صدور أى نص استثنائى بتعديل هذا الميعاد فأضافت عبارة «الم ينص القانون على غير ذلك» فى ختامها. ولما كانت هذه الفقرة قد تناولت ميعاد الاستئناف فى الأحكام الصادرة من محكمة الموضوع فإن الميعاد الذى أتى به النص يسرى على الأحكام الموضوعية الصادرة فى تقدير الأجرة. أما الأحكام الوقتية أو المستعجلة فميعاد استئنافها فى جميع الأحوال هو خمسة عشر يوماً، أياً كانت المحكمة التى أصدرت الحكم، وكذلك يكون الميعاد ستين يوماً للنائب العام أو من فى حكمه^(١).

١٦٠ - متى يبدأ ميعاد الاستئناف؟

نصت المادة على أن يبدأ ميعاد الاستئناف من تاريخ صدور الحكم، إلا أن هذا النص لا ينسخ القاعدة العامة الواردة فى الفقرة الثانية من المادة ٢١٢ مرافعات وهى أن ميعاد الطعن يبدأ من تاريخ إعلان الحكم إلى المحكوم عليه فى الأحوال التى يكون فيها قد تخلف عن الحضور فى جميع الجلسات المحددة لنظر الدعوى، ولم يقدم مذكرة بدفاعه، وكذلك إذا تخلف المحكوم عليه عن الحضور وعن تقديم مذكرة فى جميع الجلسات التالية لتعجيل الدعوى بعد وقف السير فيها لأى سبب من الأسباب، كما يبدأ الميعاد من تاريخ إعلان الحكم إذا حدث سبب من أسباب انقطاع الخصومة وصدر الحكم دون اختصام من يقوم مقام الخصم الذى توفى أو فقد أهليته للخصومة أو زالت صفته، وعلى أن يكون الإعلان لشخص المحكوم عليه أو فى موطنه الأسمى، وأن يجرى الميعاد فى حق من أعلن بالحكم - وتفسير ذلك أن الأصل فى قانون المرافعات كقاعدة عامة وأساسية أن يبدأ ميعاد الطعن فى الحكم من تاريخ صدوره.

وإذن يكون من الجائز أن ينص فى قانون ما على أن يبدأ ميعاد الطعن فى

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢١٧ وما بعدها، مؤلفنا فى أحكام الإيجار فى قانون الإصلاح الزراعى الطبعة التاسعة ١٩٩٠ بند ٢٢٦ ص ٧٧٧ وما بعدها.

حكم ما من تاريخ إعلانه وليس من تاريخ صدوره. أما الأحوال التي يوجب فيها قانون المرافعات أن يبدأ ميعاد الطعن في الحكم من تاريخ إعلانه، وليس من تاريخ صدوره، فهي أحوال أساسية قصد بها احترام حقوق الدفاع، ولا استثناء عليها في قانون المرافعات، ولا يمكن أن يقرر أي قانون آخر أي استثناء عليها، وإلا اعتبر غير دستوري لمخالفته للمادة ٤٠ من دستور سنة ١١٧١ التي تنص على المساواة بين المواطنين لدى القانون في الحقوق والواجبات^(١).

١٦١ - بيانات صحيفة الاستئناف:

نصت المادة في فقرتها الثانية على أن صحيفة الاستئناف يوضح بها أسماء الخصوم ومحال إقامتهم وتاريخ الحكم المطعون عليه وأوجه الطعن، والمقصود بمحل الإقامة الموطن كالأصل العام في التشريع وليس السكن. وهذه البيانات ليست هي كل البيانات التي يجب أن تتضمنها صحيفة الاستئناف طبقاً لقانون المرافعات، ومن ثم فإن النص في المادة على البيانات المشار إليها لا ينفي ضرورة توافر البيانات الأخرى المنصوص عليها في قانون المرافعات. ويتعين إعمال الجزاء الوارد بالمادة ٢٠٠ مرافعات عند تخلف البيانات التي تطلبها القانون في الصحيفة وهو البطلان.

١٦٢ - سلطة محكمة الاستئناف:

إذا ثبت لمحكمة الاستئناف أن هناك خطأ في تطبيق القانون بالمفهوم السابق فإنها تعيد نظر الدعوى في حدود ما رفع عنه الاستئناف فقط. فإذا كان الاستئناف مرفوعاً من المؤجر معترضاً على مجرد توزيع الأجرة على وحدات المبنى لأن لم يتم وفق ما نص عليه القانون فإن محكمة الاستئناف لا تتصدى إلا لهذا التوزيع فقط، ولا يلحق لها أن تتجاوز ذلك إلى إعادة النظر في تقدير أجرة المبنى. ولا يخل ذلك بوجوب تصدى المحكمة لأي مسألة تتعلق بالنظام العام وفق

(١) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢١٨ وما بعدها - مؤلفنا في أحكام الإيجار في قانون الإصلاح الزراعي الطبعة التاسعة ١٩٩٧ بند ٢٧٧ ص ٤٤٩ وما بعدها - نطناً الابتدائية في ٨ يناير ١٩٨٠ الدعوى ٨١٦ لسنة ١٩٧٨ مدني مستأنف.

الضوابط الواردة في قانون المرافعات. أما إذا ثبت لمحكمة الاستئناف عدم وجود خطأ في تطبيق القانون، وجب عليها القضاء بعدم جواز الاستئناف^(١).

ويجب عند الحكم في الاستئناف مراعاة نص المادة (٢١٨ / ١) مرافعات التي تقضى بأنه لا يفيد من الطعن إلا من رفعه، ذلك أن المادة (٢ / ٢٩٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قصرت الاستثناء من مبدأ نسبية أثر الطعن على الطعن في «قرار لجنة تحديد الأجرة» أمام المحكمة الابتدائية، فلا يجوز التوسع في تفسير هذا الاستثناء. وقد هدف واضع النص الرجوع إلى القواعد العامة في الاستئناف في هذا الصدد رغبة في تصفية الخصومة حول قرار تحديد الأجرة، بحيث تقتصر على من يطعن في الحكم ضد من يختصمه في الطعن فحسب^(٢).

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«مؤدى المادتين (٢١٨ ، ٢٢٢) من قانون المرافعات - وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - أن الاستئناف ينقل الدعوى إلى محكمة الدرجة الثانية بحالتها التي كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف فقط مما لا يجوز معه لهذه المحكمة أن تتعرض للفصل في أمر غير مطروح عليها أو أن تسوئ مركز المستأنف بالاستئناف الذي قام هو برفعه ومن ثم لا يجوز لمحكمة الدرجة الثانية في استئناف مرفوع من المؤجر وحده أن تخفض أجرة العين المؤجرة لما في ذلك من إخلال بتلك القاعدة لما كان ذلك، وكان الثابت أن الطاعن وهو المؤجر وهو وحده الذي استأنف الحكم الصادر بتعديل أجرة العين المؤجرة وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بتخفيض الأجرة فإنه يكون قد خالف القانون».

(طعن رقم 5253 لسنة 48 ق جلسة 1984/5/10 - ذات المبدأ طعن رقم 241

لسنة 49 ق جلسة 1984/5/9)

ولما كان موضوع تحديد الأجرة غير قابل للتجزئة في القانون رقم ٤٩ لسنة

(1) استئناف طنطا (مأمورية بنها) في ١٠ / ١١ / ١٩٨٠ - ٢٩ لسنة ٢٠٠٣ / ١١ / ١٩٨٠ - ٢٦٦ لسنة ٢٠٠٣.

(2) العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٢٧٢.

١٩٧٧، فضلا عن أن القانون يوجب اختصاص أشخاص معينين عند نظر المحكمة الابتدائية الطعن على قرار تحديد الأجرة، فإنه يجوز لمن قبل حكم تحديد الأجرة أو من لم يطعن عليه في الميعاد أن يطعن فيه أثناء نظر الطعن المقام في الميعاد من أحد المحكوم عليهم أو يتدخل فيه منضما إليه في طلباته.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «النص في المادة (١٣) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أن تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها ويكون الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار المؤجر، وعلى قلم الكتاب إخطار جميع المستأجرين لباقي وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره ويترتب على قبول الطعن إعادة النظر في تقدير أجرة جميع الوحدات التي شملها القرار المطعون فيه ويعتبر الحكم الصادر في هذا الشأن ملزما لكل من المالك والمستأجرين، يدل على أن المشرع إذ أوجب في دعوى الطعن على قرار لجنة تحديد الأجرة عند قبول الطعن والحكم فيه لصالح الطاعن إدخال كل من شملهم قرار تحديد الأجرة ولو لم يختصمهم الطاعن في الطعن ليكون الحكم الصادر فيه ملزما لهم، فإنه يكون قد اعتبر الدعوى مما يوجب القانون فيها اختصاص أشخاص معينين وكان النص في المادة ٢١٨ من قانون المرافعات على أنه «إذا كان الحكم صادرا في موضوع غير قابل للتجزئة أو في التزام بالتضامن أو في دعوى يوجب القانون فيها اختصاص أشخاص معينين جاز لمن فوت ميعاد الطعن من المحكوم عليهم أو قبل الحكم أن يطعن فيه أثناء الطعن المرفوع في الميعاد من أحد زملائه منضما إليه في طلباته، فإن لم يفعل أمرت المحكمة باختصاصه في الطعن، يدل على أن المشرع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أجاز خروجاً على مبدأ نسبية الأثر المترتب على إجراءات المرافعات أن يفيد خصم من طعن مرفوع من غيره في الميعاد في حالة الحكم في دعوى مما أوجب القانون اختصاص أشخاص معينين فيها، فأجاز للمحكوم عليهم الذين لم يطعنوا عليه في الميعاد أو لم يصح طعنهم فيه، أن يطعنوا في الحكم من جديد أثناء نظر الطعن المقام عنه في الميعاد من أحد المحكوم عليهم أو يتدخل فيه منضما إليه في طلباته، فإذا قعدوا عن

استعمال هذه الرخصة أمرت المحكمة الطاعن الذى صح طعنه باختصاص باقى المحكوم عليهم وذلك تغليبا من المشرع لموجبات صحة إجراءات الطعن على أسباب بطلانها وتمكين الصحيح من الباطل ليصححه لا تسليط الباطل على الصحيح فيبطله، فإذا ما تم اختصاص باقى المحكوم عليهم استقام شكل الطعن واكتملت له موجبات قبوله».

(طعن رقم 112 لسنة 47ق - جلسة 1981/5/23 - لم ينشر)

٢- «وحيث إنه ولئن كان الأصل، أنه إذا تعدد أطراف الخصومة فلا يفيد من الحكم إلا من رفعه ولا يحتج به إلا على من رفع عليه، كما أن قعود بعض المحكوم عليهم عن الطعن لا أثر له على الطعن المرفوع صحيحا من الآخرين، وذلك التزاما بنسبية الأثر المترتب على إجراءات المرافعات، إلا أن المشرع خرج عن هذه القاعدة فى حالات ثلاث نصت عليها المادة (٢/٢١٨) من قانون المرافعات، منها أن يكون الحكم صادرا فى موضوع غير قابل للتجزئة، إذ أجازت لمن فوت ميعاد الطعن من المحكوم عليهم أو قبل الحكم أن يطعن فيه أثناء نظر الطعن المرفوع فى الميعاد من أحدهم منضمما إليه فى طلباته، بل أوجب على المحكمة - حالة قعوده عن ذلك - أن تأمر الطاعن باختصاصه فى الطعن. وذلك لعله مردها منع التضارب بين الأحكام فى الدعوى التى لا يحتل الفصل فيها غير حل واحد لا يتحقق ذلك إلا بمثولهم جميعا فى خصومة الطعن حتى يكون الحكم الصادر فيها حجة عليم، فلا تختلف مراكزهم رغم وحدتها، وبتمام هذا الاختصاص يستكمل الطعن مقوماته وبدونه يفقد موجبات قبوله، لما كان ذلك وكانت المحكمة قد أمرت الطاعنين الثانى والثالث باختصاص باقى المحكوم عليهم، فقعدا عن اتخاذ هذا الإجراء فإنه يتعين الحكم بعدم قبول الطعن».

(طعن رقم 555 لسنة 47ق - جلسة 1982/5/13)

٣- «لما كانت الفقرة الثانية من المادة (٢١٨) من قانون المرافعات تنص - فى الشق الأولى منها - على أنه «إذا كان الحكم صادرا فى موضوع غير قابل للتجزئة ... جاز لمن فوت ميعاد الطعن من المحكوم عليهم أو قبل الحكم أن يطعن فيه أثناء نظر الطعن المرفوع فى الميعاد من أحد زملائه منضمما إليه فى طلباته،

فإن لم يفعل أمرت المحكمة الطاعن باختصامه في الطعن...» وإذا كان المحكوم عليهم قد طعنوا في الحكم بطعن واحد رفع صحيحا من بعضهم وباطلا من الآخرين، فإن ذلك لا يؤثر في شكل الطعن المرفوع صحيحا من الأولين على أن يكون لأولئك الذين قضى بعدم قبول الطعن بالنسبة لهم أن يتدخلوا فيه منضمين إلى زملائهم في طلباتهم بحيث إذا قعدوا عن ذلك وجب على المحكمة أن تأمر الطاعنين باختصامهم فيه وذلك تغليبا من المشرع لموجبات صحة إجراءات الطعن واكتمالها على أسباب بطلانها وقصورها وذلك بتمكين الصحيح من الباطل ليصحح لا تسليط الباطل على الصحيح فيبطله فإذا ما تم اختصام باقي المحكوم عليهم استقام شكل الطعن واكتملت له موجبات قبوله».

(طعن رقم 120 لسنة 48 ق - جلسة 1933/5/25 - طعن رقم 272 لسنة 48 ق - جلسة 1984/5/9 - طعن رقم 1762 لسنة 52 ق -

جلسة 1984/5/16 - غير منشورة جميعا)

وإذا كانت المحكمة الابتدائية قد قضت بسقوط الحق في الطعن لرفعه بعد الميعاد، فألغت محكمة الاستئناف هذا الحكم، تعين عليها إعادة الدعوى إلى محكمة أول درجة للفصل فيها من جديد، لما يترتب على تصدى محكمة الاستئناف للموضوع من تفويت لإحدى درجات التقاضى وهو من المبادئ الأساسية في النظام القضائى.

(نقض طعن رقم 1323 لسنة 48 ق - جلسة 1979/5/23)

١٦٣ - عدم جواز الطعن بالنقض والتماس إعادة النظر:

نصت المادة في فقرتها الأخيرة على أن حكم محكمة الاستئناف في الاستئناف المرفوع عن الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية في الطعن غير قابل للطعن بأى وجه من أوجه الطعن.

وبناء على ذلك فإنه لا يجوز الطعن في الحكم الصادر في الاستئناف بالنقض أو التماس إعادة النظر.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «النص في المادتين (١٨ ، ٢٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع رأى لمصلحة قدرها الاكتفاء بنظر المنازعة في تحديد القيمة الإيجارية أمام اللجنة المختصة بتحديد الأجرة ثم أمام المحكمة الابتدائية ولم يروجها للطعن في الحكم الذي تصدره هذه المحكمة بالاستئناف إلا للخطأ في تطبيق القانون، واعتبر الحكم الصادر من محكمة الاستئناف باتا غير قابل للطعن فيه بأي وجه من أوجه الطعن، مما مفاده أنه لا يجوز الطعن بطريق النقض فيما تصدره المحكمة المذكورة من أحكام في هذا الخصوص وذلك استثناء من القواعد العامة الواردة في قانون المرافعات. إذ كان ذلك وكان الثابت أن المنازعة المطروحة ناشئة عن تحديد القيمة الإيجارية تطبيقاً لأحكام القانون المشار إليه وقد فصل فيها الحكم الابتدائي الصادر في (.....) والحكم المطعون فيه على هذا الأساس ومن ثم فإنه لا يجوز الطعن في هذا الحكم بطريق النقض. ولا محل لتطبيق نص المادة الخامسة من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن المعمول به اعتباراً من ٢١/٧/ ١١٨١ على واقعة الطعن الماثل والتي أجازت للمستأجر الالتجاء للجنة المختصة لإعادة النظر في تقدير الأجرة التي حددها المالك للعين المؤجرة وفقاً للأسس المبينة بالمواد الأربعة الأولى منه وأباححت الطعن في قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية وقضت بأنه «ولا تسرى على هذه الطعون أحكام المادتين (١٨ ، ٢٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧» ذلك أن نطاق تطبيق النص المشار إليه - على ما جرى به قضاء هذا المحكمة - يقتصر على الطعون التي يرفعها ذوى الشأن في قرارات لجنة تحديد الأجرة الصادرة وفق أحكام ذلك القانون فلا يسرى على غيرها من الطعون المرفوعة قبل صدوره في منازعات تقدير الأجرة الناشئة عن تطبيق حكم المادة ٢٠ منه للقول بجواز الطعن بطريق النقض في الحكم المطعون فيه لصدوره بتاريخ ١٣/٢/ ١٩٨٢ في ظل أحكام القانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨١ لاختلاف نطاق تطبيق كل من القانونين المذكورين في خصوص منازعات ذوى الشأن حول تحديد الأجرة».

(طعن رقم 1060 لسنة 52ق - جلسة 1988/11/23)

٢- «النص في المادتين (١٨ ، ٢٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن

تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع رأى لمصلحة قدرها الاكتفاء بنظر المنازعة في تحديد القيمة الإيجارية أمام اللجنة المختصة بتحديد الأجرة ثم أمام المحكمة الابتدائية ولم يروجها للطعن في الحكم الذي تصدره هذه المحكمة بالاستئناف إلا للخطأ في تطبيق القانون واعتبر الحكم الصادر من محكمة الاستئناف باتاً غير قابل للطعن فيه بأى وجه من أوجه الطعن مما مفاده أنه لا يجوز الطعن بطريق النقض فيما تصدره المحكمة الاستئنافية من أحكام من هذا الخصوص وذلك استثناء من القواعد العامة الواردة في قانون المرافعات، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن المنازعة المطروحة تتعلق بتحديد القيمة الإيجارية وفقاً لأحكام القانون المشار إليه وقد فصلت فيه محكمة أول درجة على هذا الأساس ومن ثم فإن الطعن بطريق النقض على الحكم المطعون فيه يكون غير جائز ولا يغير من ذلك صدور الحكم في ظل أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ - بشأن إيجار الأماكن والمعمول به اعتبار من ٢١/٧/١١٨١ - الذى أباح فى المادة الخامسة منه الطعن فى الحكم وفقاً للقواعد العامة ذلك أن نطاق تطبيق النص المذكور يقتصر على الطعون التى يرفعها ذوى الشأن فى قرارات لجنة تحديد الأجرة الصادرة وفق أحكام هذا القانون فلا يسرى على غيرها من المنازعات المرفوعة قبل صدوره».

(طعن رقم 2290 لسنة 52 ق - جلسة 1989/2/8 - ذات المبدأ طعن رقم 2168

لسنة 52 ق - جلسة 1989/2/13 - طعن رقم 1711 لسنة 52 ق - جلسة

1989/4/30 - طعن رقم 919 لسنة 53 ق - جلسة 1989/5/18)

٣- «الأحكام الصادرة من محاكم الاستئناف فى المنازعات المتعلقة بتحديد القيمة الإيجارية للأماكن الخاضعة للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. عدم جواز الطعن عليها بأى وجه من أوجه الطعن. م ٢٠ منه. المنازعة فى خضوع المكان لأحكام قانون إيجار الأماكن. خضوعها من حيث قابليتها للطعن للقواعد العامة فى قانون المرافعات».

(طعن رقم 2485، 2552 لسنة 69 ق - جلسة 2001/4/18)

(طعن رقم 2557 لسنة 62 ق - جلسة 1996/1/24)

(طعن رقم 2252 لسنة 62 ق - جلسة 1995/13/17)

١٤٤- عدم سريان أحكام المادة على الأحكام الفاصلة في المسألة الأولية

والطلب العارض :

لا تسرى الأحكام الواردة بالمادة إلا بالنسبة للأحكام الصادرة من المحكمة الابتدائية في الطعن على قرار لجنة تحديد الأجرة. وتكون متعلقة بما تضمنه هذا القرار من تقدير الأجرة وتوزيعها على وحدات المبنى أو بتقدير قيمة الضرائب والرسوم المقررة بالنسبة إلى كل وحدة.

وبالترتيب على ذلك فلا تخضع للأحكام المنصوص عليها في المادة ما يأتي :

١- الحكم الصادر في مسألة أولية يتعين الفصل فيها قبل الفصل في الطعن على التقدير، فالمسألة الأولية لها كيان مستقل بذاته ولا تتبع طلب تقدير الأجرة بل هو الذي يتبعها.

ومثال ذلك الفصل فيما إذا كان المكان خاضعا لقانون إيجار الأماكن من عدمه.

وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ 4 مايو سنة 1988 في الطعن رقم

977 لسنة 52ق بأن:

«النص في المادة (١٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن الذي يحكم واقعة الدعوى على أن «يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر». والنص في المادة ٢٠ من ذات القانون على أنه «لا يجوز الطعن في الحكم الصادر من المحكمة المشار إليها في المادة ١٨ إلا للخطأ في تطبيق القانون ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه بأى وجه من أوجه الطعن». يدل على أن ما وضعه المشرع من قيد على الطعن في حكم المحكمة الابتدائية أو ما فرضه من حظر على الطعن في الحكم الصادر من محكمة الاستئناف إنما يقتصر على ما يتعلق بتحديد القيمة الإيجارية للمبنى ذلك أن علة هذا الاستثناء من القواعد العامة للطعن في الأحكام - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون المذكور - هي «أن مصلحة المواطنين ملاكا ومستأجرين تقتضى الاكتفاء فيما يتعلق بتحديد الأجرة بالمراحل التي سبقت الإشارة إليها وهي التقدير المبدئى مع الترخيص ثم التحديد بمعرفة اللجنة وما قد يصدر عن الهيئة المختصة بالطعن في حالة التقدم إليها به» ومن ثم فإنه متى كان الطعن

على القرار واردا على مدى خضوع المكان لأحكام قانون إيجار الأماكن من عدمه فإنه لا يعد منازعة ناشئة عن تقدير القيمة الإيجارية وفقا للمعايير التي حددها القانون وبالتالي فإن الحكم الصادر من محكمة أول درجة أو من محكمة الاستئناف في هذه الحالة يخضع بالنسبة لقابليته للطعن للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات».

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«الأحكام الصادرة في الطعون على قرارات لجان تحديد الأجرة للأماكن الخاضعة للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. عدم جواز استئنافها إلا خطأ في تطبيق القانون. الحكم الصادر في منازعة تتعلق بتطبيق قرار مجلس الوزراء رقم ١١٠ سنة ١٩٥٥ بشأن تخفيض أجرة بعض المساكن. جواز الطعن عليه بالاستئناف».

(طعن رقم 88 لسنة 11 ق - جلسة 1987/12/24)

(طعن رقم 762 لسنة 11 ق - جلسة 1987/12/28)

ويراعى أن فصل محكمة الطعن في تحديد تاريخ إتمام المبنى وإعداده للسكنى، لا يعتبر فصلا في منازعة تخرج عن نطاق تطبيق القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ومن ثم فإنه يسرى على حكمها نص المادة ٢٠ من القانون.

وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ 1986/2/17 في الطعن رقم 5745

لسنة 11 ق بأن:

«لئن كانت المحكمة قد قضت بتخفيض الأجرة وفقا للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على ما انتهى إليه خبير الدعوى، فإن حكمها وعلى ما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة يكون صادرا في منازعة إيجارية ناشئة عن تطبيق هذا القانون بالمعنى المقصود في المادة ١٨ منه، وبالتالي غير قابل لأي طعن وفقا للمادة ٢٠ من ذلك القانون، ولا يغير من وصف هذه المنازعة بأنها إيجارية فصل الحكم في تحديد تاريخ إتمام المبنى وإعداده للسكنى، لأن الفصل فيه لا يعتبر فصلا في منازعة تخرج عن نطاق القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ويقبل الطعن وفقا للقواعد العامة، بل هو فصل في صميم المنازعة الإيجارية التي قضى فيها الحكم المطعون فيه».

الحكم الصادر فى طلب عارض أو فى التدخل أو اختصاص الغير فى مسألة مرتبطة بدعوى تقدير الأجرة أو متفرعة عنها، ذلك أن هذا الطلب يكون مستقلاً عن دعوى تقدير الأجرة، ومثل ذلك أن يتدخل شخص مطالباً المؤجر بتحرير عقد إيجار له استناداً إلى حقه فى الاستمرار فى شغل العين عملاً بالمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

فهذه المسائل لا تخضع لأحكام المادة، ويجوز استئناف الحكم بالنسبة لها لأى سبب قانونى أو موضوعى، دون أن يقتصر الاستئناف على حالة وجود خطأ فى تطبيق القانون، ويكون ميعاد الاستئناف أربعين يوماً. ولا يتصور حصول ارتباط لا يقبل التجزئة بين القضائين مما يوجب معه خضوع الحكم بشقيه لقاعدة واحدة^(١).

وقد قضت محكمة النقض بأنه :

«إذا اختلطت بالمنازعة الإيجارية التى ينطبق عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ منازعة غير إيجارية، وفصلت المحكمة فيهما معاً لما فيهما من ارتباط، فإن الحكم يكون غير قابل للطعن فيه فيما يتعلق بالمنازعة الأولى وقابلًا له فيما يتعلق بالمنازعة الأخرى وفقاً للقواعد العامة فى قانون المرافعات».

(طعن رقم 418 لسنة 370 ق - جلسة 1972/12/26)

١٥٥ - الأحكام التى تسرى عليها المادة :

تخضع لهذه المادة الأحكام الصادرة فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عن الدعاوى التى رفعت بعد العمل به.

أمام الأحكام التى صدرت فى ظل هذا القانون عن الطعون التى رفعت فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الملغى، والذى كان يجيز الطعن فى هذه الأحكام بالاستئناف لأى سبب، ويجيز الطعن بالنقض والتماس إعادة النظر فى الحكم الاستئنافى طبقاً للقواعد العامة، فتظل خاضعة لأحكام ذلك القانون.

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢١٨.

وسند ذلك أن المادة ٨٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نصت على أن «تستمر المحاكم في نظر الدعاوى التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقاً للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه»، وأن لفظ «الدعاوى» الوارد بالمادة يشمل الخصومة بمراحلها المختلفة، سواء ما تعلق منها بالإجراءات أم بالاختصاص أم بالمواعيد، أم ما تعلق منها بطرق الطعن، وأن هذا الرأي يتمشى مع حكم الفقرة الثالثة من المادة الأولى من قانون المرافعات، فبعد أن نصت هذه المادة على أن تسرى قوانين المرافعات على ما لم يكن فصل فيه من الدعاوى أو ما لم يكن تم من الإجراءات قبل تاريخ العمل بها، استثنت في فقرتها الثالثة من هذا الحكم «القوانين المنظمة لطرق الطعن بالنسبة لما صدر من الأحكام قبل تاريخ العمل بها متى كانت هذه القوانين ملغية أو منشئة لطريق من تلك الطرق»، ذلك أن المادة ٢٠ وإن لم تلغ طريق طعن أو تنشئة، إلا أنها قد قيدت الاستئناف، ويعد هذا صورة من صور إلغاء الطعن لأن الحكم إذا لم يكن مشوباً بالخطأ في تطبيق القانون لا يكون قابلاً للاستئناف، فضلاً عن أن قانون إيجار الأماكن قصد عدم حرمان المتقاضين من أية مراكز مكتسبة أو حقوق، متى كانت طعونهم في قرارات لجان التقدير قد أقيمت قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي خالف أسس التقاضي والقواعد العامة.

وبالبناء على ذلك، فإن الأحكام المشار إليها تظل خاضعة لحكم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ويجوز الطعن فيها بالاستئناف طبقاً للقواعد العامة دون اشتراط وجود خطأ في تطبيق القانون، كما يقبل الحكم الصادر في الاستئناف الطعن بالنقض والتماس إعادة النظر^(١).

(١) من هذا الرأي أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٢٥ وما بعدها - مرقس ج ٢ الطبعة الثامنة ص ٤٤٩ وهذا النظر مستفاد من تعليق السيد العضو عبد الفتاح حسن على نص المادة أثناء مناقشته بمجلس الشعب إذ قال «....» ولذلك فقد نص في هذه المادة على أن تستمر المحاكم في نظر الدعاوى ... فالأمر سيكون طبقاً للقواعد المقررة قبل سريان هذا القانون، بمعنى أن يكون الحق في الطعن بالاستئناف متعلقاً بالوقائع مادامت الدعوى قد سبق رفعها، والسيد العضو خير من يعلم بأن الدعوى ترفع بإيداع صحيفتها، فما دامت الصحيفة قد أودعت المحكمة قبل نفاذ أحكام هذا القانون، فإن القانون القائم هو الذي تسرى أحكامه عليها سواء في مواعيد الطعن أو تحديد الجهة التي تنظر هذا الطعن».

وبهذا الرأي قضت محكمة النقض إذ ذهبت إلى أن:

١- «النص في المادة (١٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الذى عمل به من ١/٩/ ١٩٧٧ على أن «يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار بصدر قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر، وفى المادة ٢٠ من هذا القانون على أن: «لا يجوز الطعن فى الحكم الصادر من المحكمة المشار إليها فى المادة ١٨ إلا لخطأ فى تطبيق القانون ويكون الطعن أمام محكمة الاستئناف خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدور الحكم ... ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه بأى وجه من أوجه الطعن».

والنص فى المادة ٨٥ منه - والتي وردت فى الباب السادس الذى يتضمن أحكاما انتقالية - على أن «تستمر المحاكم فى نظر الدعاوى التى أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه»- يدل على أن القواعد الإجرائية والإجراءات التى تضمنها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تسرى وتطبق على الدعاوى التى أقيمت أمام المحاكم بعد نفاذ أحكامه. أما الدعاوى التى أقيمت قبل نفاذه فتستمر المحاكم فى نظرها طبقا للقواعد الإجرائية والإجراءات السارية قبل العمل بأحكامه ومن هذه الدعاوى الطعون على قرارات لجان تحديد الأجرة منذ رفعها أمام المحكمة الابتدائية وخلال مراحلها المختلفة إذ بها تبدأ الإجراءات التى يلتجئ عن طريقها صاحب الحق أو مدعيه إلى القضاء لمباشرة حق الدعوى فإن القانون السابق الذى رفعت فى ظله هو الذى تسرى أحكامه عليها سواء فى مواعيد الطعن أو تحديد الجهة التى تنتظر هذا الطعن. ومن ثم فالطعن فى قرار لجنة تحديد الأجرة الذى كان قائما أمام المحكمة الابتدائية وقت بدء العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يستمر نظره أمام تلك المحكمة وفقا للقواعد الإجرائية والإجراءات السارية قبل نفاذه. ويكون حكم المحكمة الابتدائية فيه قابلا للاستئناف وفقا للقواعد العامة ولو صدر بعد نفاذ أحكام هذا القانون. وإذ كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن المطعون ضده أقام طعنه على قرار لجنة تحديد الأجرة أمام المحكمة الابتدائية بتاريخ ١٠/٨/ ١٩٥٥ أى قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإنه تسرى عليه القواعد والإجراءات التى تضمنها القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩.

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأعمل نص المادة ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقضى بعدم جواز الاستئناف لانتفاء الخطأ في تطبيق القانون، دون القواعد والإجراءات التي تضمنها القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه مما يوجب نقضه».

(طعن رقم 33 لسنة 50 قى جلسة 1981/1/17)

٢- «... ذلك أنه ولئن كان الأصل أن الأحكام تخضع من حيث جواز الطعن فيها أو عدم جوازه للقانون السارى وقت صدورها طبقاً للمادة الأولى من قانون المرافعات، إلا أن المادة ٨٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أوردت حكماً انتقالياً مؤداه أن الدعاوى التي أقيمت قبل العمل به تخضع للقواعد والإجراءات الواردة في القانون الذى أقيمت فى ظله ولو أدركها القانون المذكور، وإذ جاءت عبارة «القواعد والإجراءات» فى صيغة عامة مطلقة فلا محل لتقييدها وتخصيصها بإجراء دون آخر أو بمرحلة من النزاع دون أخرى، ومن ثم تتسع لتشمل كافة الإجراءات والقواعد الإجرائية بما فيها القواعد المنظمة لطرق الطعن فى الأحكام فتسرى فى كافة مراحل الدعوى. لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن أقام دعواه ابتداء أمام محكمة الإسكندرية الابتدائية بتاريخ ١٩٧٣/٥/٧ فى ظل القانون السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى كان يجيز الطعن فى الأحكام طبقاً للقواعد العامة، فإن حكم هذا القانون يكون هو الواجب التطبيق على الدعوى من حيث جواز الطعن فى الحكم بالنقض على الرغم من نفاذ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى ١/٩/١٩٧٧ وقبل صدور الحكم المطعون فيه فى ٢٩/١٢/١٩٧٨».

(طعن رقم 329 لسنة 48 قى - جلسة 1982/4/29)

٣- «جواز الطعن فى الأحكام. الأصل خضوعه للقانون السارى وقت صدورها من ق المرافعات. الأحكام الصادرة فى الطعون فى قرارات لجان تحديد الأجرة. خضوعها من حيث جواز الطعن وفى كافة مراحل الدعوى للقانون الذى أقيمت فى ظله. علة ذلك. شمول المادة ٨٥ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للقواعد المنظمة لطرق الطعن فى الأحكام».

(طعن رقم 2075 لسنة 50 قى - جلسة 1988/4/27)

٤- «الطعون فى قرارات لجان تحديد الأجرة التى أقيمت قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. الأحكام الصادرة فيها ولو بعد نفاذ أحكام هذا القانون. جواز استئنافها طبقاً للقواعد العامة».

(طعن رقم 296 لسنة 11ق - جلسة 1988/4/17)

وفى ظل القانون رقم 66 لسنة 1962 كانت تنص المادة (١/٥) المعدلة بالقانون رقم ١٢٣ لسنة ١٩٦٢ على أنه «يجوز لكل من المالك أو المستأجر أن يتظلم من قرار لجنة التقدير أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه فى المادة ١٦ من القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٤٤ المشار إليه على أن يعدل تشكيل هذا المجلس بحيث يكون برئاسة قاض يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة، ويضم إلى عضوية المجلس اثنان من المهندسين الموظفين بالحكومة أو بالمجالس المحلية يصدر باختيارهما قرار من المحافظ. ويشترط لصحة انعقاد المجلس حضور الرئيس وأربعة أعضاء على الأقل يكون من بينهم المهندسان المنضمان، وتصدر قراراته بأغلبية أصوات الحاضرين. وعند التساوى يرجع رأى الجانب الذى منه الرئيس، ونصت الفقرة الثانية من المادة على أن للمحافظ أن ينشئ مجالس مراجعة إضافية تتشكل على غرار المجالس الأصلية، ثم نصت الفقرة السادسة من المادة أن «وتكون قرارات لجان التقدير نافذة رغم الطعن فيها كما يكون القرار الصادر من مجلس المراجعة بالفصل فى التظلم نهائياً. وغير قابل للطعن فيه أمام أية جهة»، وعدم قابلية قرار مجلس المراجعة للطعن ينطبق على تقدير المجلس للأجرة وعلى الأسس الحسابية التى بنى عليها التقدير. أما إذا قام نزاع على سريان أحكام القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ على المبنى محل القرار وبالتالي على اختصاص لجنة تقدير الأجرة ومجلس المراجعة بالحالة التى قدرا لها الأجرة، فإن قرار المجلس فى هذا الشأن يكون قابلاً للطعن فيما يتعلق بموضوع الاختصاص. وفى هذا صدر القرار التفسيرى رقم ٢ لسنة ١٩٤٤ من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ ونص فى مادته الأولى على أن «تكون قرارات مجلس المراجعة فى شأن تقدير القيمة الإيجارية هى وحدها غير القابلة للطعن، أما قرارات المجلس فى شأن خضوع المباني للقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه، فإنه يجوز الطعن فيها أمام الجهات المختصة.

غير أن المحكمة العليا قضت بتاريخ 1971/12/4 في الدعوى رقم 5 لسنة 1ق «عدم دستورية» بعدم دستورية الفقرة السادسة من المادة الخامسة سائلة الذكر التي تنص على عدم جواز الطعن في قرارات مجلس المراجعة الصادر بالفصل في التظلم من قرار لجنة تقدير الأجرة⁽¹⁾.

(1) وقد جاء بأسباب الحكم ما يلي:

«ومن حيث إنه يبين من القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ - المعدل بالقانون رقم ١٢٣ لسنة ١٩٦٢ - أن تشكيل مجلس المراجعة يغلب عليه العنصر الإداري وأنه لا يتبع الإجراءات القضائية في نظر التظلمات التي تعرض عليه، ومن ثم فإنه يعتبر هيئة إدارية ذات اختصاص قضائي، وتكون قراراته قرارات إدارية تخضع للطعن بالإلغاء أمام مجلس الدولة بهيئة قضاء إداري، وذلك طبقاً لنص المادة ١١ من قانون مجلس الدولة الصادر بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٩ يؤيد هذا النظر ما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، من أن نهائية قرارات مجلس المراجعة لا تحول دون التجاء صاحب الحق إلى القضاء الإداري للطعن على هذه القرارات بصفتها قرارات إدارية.

ومن حيث إن المادة ٦٨ من الدستور القائم تنص على أن «التقاضى حق مصون ومكفول للناس كافة، ولكل مواطن حق الالتجاء إلى قاضيه الطبيعي ... ويحظر النص في القوانين على تحصين أى عمل أو قرار إداري من رقابة القضاء». وظاهر من هذا النص أن المشرع الدستوري لم يقف عند حد تقرير حق التقاضى للناس كافة، كمبدأ دستوري أصيل، بل جاوز ذلك إلى تقرير مبدأ حظر النص في القوانين على تحصين أى عمل أو قرار إداري ضد رقابة القضاء. وقد خص المشرع الدستوري هذا المبدأ بالذكر رغم أنه يدخل في عموم المبدأ الأول الذي يقرر حق التقاضى للناس كافة، وذلك توكيدا للرقابة القضائية على القرارات الإدارية، وحسما لما ثار من خلاف في شأن عدم دستورية التشريعات التي تحظر الطعن في هذه القرارات. وقد ردد النص المشار إليه ما أقرته الدساتير السابقة ضمنا من كفالة حق التقاضى للأفراد، وذلك حين خولتهم حقوقا لا تقوم ولا تؤتى ثمارها إلا بقيام هذا الحق باعتباره الوسيلة التي تكفل حمايتها والتمتع بها ورد العدوان عليها، وأيضا حين نصت على أن المواطنين لدى القانون سواء وأنهم متساوون في الحقوق والواجبات عامة (المادة ٢١ من دستور سنة ١٩٦٦ والمادة ٧ من دستور سنة ١٩٥٨ والمادة ٢٤ من دستور سنة ١٩٤٤) وهو ما نص عليه الدستور القائم في المادة ٤٠ منه. ولما كان حق التقاضى من الحقوق العامة التي كفلت الدساتير جميعها المساواة بين المواطنين فيها، فإن حرمان طائفة معينة من هذا الحق - مع تحقق مناطه - وهو قيام المنازعة في حق من الحقوق، ينطوى على إهدار لمبدأ المساواة بينهم وبين غيرهم من المواطنين الذين لم يحرموا من هذا الحق. =

وقد نشر الحكم بالجريدة الرسمية في ٢٣ / ١٢ / ١١٧١ - العدد (٥١). وإذ كان يترتب على الحكم الصادر من المحكمة العليا بعدم دستورية نص في القانون عدم جواز تطبيقه منذ اليوم التالى لنشره بالجريدة الرسمية ليس فى المستقبل فحسب وإنما بالنسبة للوقائع والعلاقات السابقة على صدور الحكم، فكان الأصل أن يترتب على هذا القضاء العودة إلى القواعد العامة فيما يتعلق بجواز الطعن فى القرارات الصادرة من جهات إدارية ذات اختصاص قضائى أمام محكمة القضاء الإدارى عملاً بالمادة ١١ من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٩ الخاص بمجلس الدولة (يقابلها المادة ١٠ من القرار بقانون رقم ٧٧ لسنة ١٩٧٢ الحالى) أى ليس فقط بسبب عدم الاختصاص بل أيضاً لوجود عيب فى الشكل أو مخالفة القوانين أو اللوائح أو الخطأ فى تطبيقها أو تأويلها.

وينفتح الطعن بالنسبة لجميع قرارات مجالس المراجعة السابقة على صدور حكم المحكمة العليا، ويكون الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإدارى خلال ستين يوماً من تاريخ نشر الحكم بالجريدة الرسمية فى ٢٣ / ١٢ / ١١٧١.

غير أن المشرع فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد انتهج نهجاً واضحاً فى شأن المنازعات المتعلقة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين الملاك والمستأجرين فى المواد ٢ / ١٣، ٤٠، ٤٢ فاعتمد بطبيعتها المدنية وعهد بها إلى القضاء العادى^(١)،

= ومن حيث إنه يخلص مما تقدم أن الفقرة السادسة من المادة الخامسة من القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ - المعدلة - بالقانون رقم ١٢٣ لسنة ١٩٦٣ - إذ تقضى بأن القرارات الصادرة من مجلس المراجعة بالفصل فى التظلمات من قرارات لجان التقدير غير قابلة للطعن فيها أمام أية جهة، وهى قرارات إدارية فإنها تكون منطوية على مصادرة لحق ملاك ومستأجرى المباني الخاضعة لأحكام ذلك القانون فى الطعن فى تلك القرارات أو التقاضى بشأنها - فضلاً عن إهدارها لمبدأ المساواة بين المواطنين فى الحقوق، مما يخالف المادتين ٤٠ و ٦٨ من الدستور القائم، وكذلك الدساتير السابقة - على النحو المتقدم بيانه - ومن ثم يتعين القضاء بعدم دستورية شطرها المذكور.

(١) فقد نصت المادة ٢ / ١٣ من القانون المذكور على أن: يكون الطعن على هذه القرارات (قرارات لجان تحديد الأجرة) أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإخطار بقرار اللجنة، ونصت المادة ٤٠ على أن تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون. وترفع الدعاوى إلى المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار.

والمنازعات التي فصلت فيها مجالس المراجعة ثم فتح باب الطعن فى القرارات الصادرة منها هى منازعات ذات طابع مدنى بحيث يحكمها نهج المشرع فى هذا الشأن، ويكون الاختصاص بنظرها لجهة القضاء العادى فترفع إلى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار المؤجر (م ١٣/٢)، وذلك فى خلال ثلاثين يوما من تاريخ نشر الحكم الصادر بعدم الدستورية، ويرفع الطعن لأى سبب قانونى أو واقعى.

وهذا ما قضت به المحكمة الدستورية العليا فى الحكمين الصادرين بتاريخ ١١٨١ / ٣ / ٧ القضية رقم ١٧ لسنة ١ قضائية «تنازع»، وبتاريخ ١ / ٢ / ١٩٨٢ فى القضية رقم ٢٥ لسنة ١ قضائية «تنازع» (الحكمان منشوران بمؤلفنا أجرة الأماكن القديمة وما طرأ عليها من تخفيضات وزيادات بالجزء السابع^(١)).

ثانياً: حكم الفقرة الثالثة من المادة الخامسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١:

١٦٦- عدم سريان حكم المادة (٢٠) على الطعون الخاصة بالمباني التى

يرخص فى إنشائها أو المنشأة بدون ترخيص ابتداء من ١ / ٧ / ١١٨١:

أوضحنا فيما سبق أن الفقرة الأولى من المادة ٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ أجازت لمستأجرى الأماكن المعدة للسكنى - فيما عدا الإسكان الفاخر - المرخص فى إنشائها من تاريخ العمل بالقانون أى من ١ / ٧ / ١١٨١ أو المنشأة

= ونصت المادة (٤١) على أن: تستمر لجان تقدير القيمة الإيجارية بتشكيلها المنصوص عليه فى المادة الرابعة من القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣، فى أعمالها لحين الانتهاء من الحالات المعروضة عليها عند العمل بأحكام هذا القانون.

وبالنسبة للقرارات الصادرة من هذه اللجان، ولم ينقض ميعاد التظلم منها طبقاً للمادة الخامسة من القانون المشار إليه، يكون ميعاد الطعن عليها ثلاثين يوماً من تاريخ نفاذ هذا القانون.

(١) وقارن نقض طعن ١٣٧ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٦ / ٥ / ١٩٨٤ والمحكمة الإدارية العليا طعن

١٣٣٤ لسنة ٤٤ ق جلسة ٢٤ / ١١ / ١٩٧٣ منشورين بالجزء السابع.

بدون ترخيص من هذا التاريخ إذا رأى أن الأجرة التي حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها في القانون أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان، ثم أجازت له الفقرة الثانية من المادة الطعن في قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية.

والجديد أن المادة نصت في فقرتها الثالثة على أنه :

«ولا تسرى على هذه الطعون أحكام المادتين ١٨، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

ويترتب على عدم سريان نص المادة ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الطعون المرفوعة عن هذه القرارات أن الأحكام الصادرة في هذه الطعون تصبح خاضعة للقواعد العامة في الطعن، سواء فيما يتعلق بقابليتها للطعن فيها بطرق الطعن المختلفة، أم بالشروط اللازمة للطعن أم بالإجراءات الواجب اتباعها في الطعن ونعرض لذلك بالتفصيل الآتي:

١٧٧ - (أ) قابلية الحكم الصادر في الطعن للطعن فيه بالاستئناف لسبب

موضوعي أو قانوني :

أصبح الطعن بالاستئناف على الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية في الطعن في قرار لجنة تحديد الأجرة، جائزا لأي سبب طبقا للقاعدة العامة في الطعن بالاستئناف، فيجوز أن يكون الطعن لسبب موضوعي أو لسبب قانوني على حد سواء، وهو ذات الحكم الذي كان معمولا به في ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩. ومثال الطعن بالاستئناف لسبب موضوعي، أن يكون مبنى الاستئناف الجدل في تقدير قيمة الأرض والأساسات والمباني أو الجدل في عناصر الإثبات التي عول عليها الخبير المنتدب في الدعوى. ومما تجدر الإشارة إليه أن جميع الأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية في خصومة تقدير الأجرة قابلة للاستئناف باعتبارها

دعوى غير مقدرة القيمة⁽¹⁾.

(انظر الأحكام المنشورة بالبند التالي).

١٦٨ - (ب) ميعاد الاستئناف:

يكون ميعاد استئناف الأحكام الموضوعية الصادرة من المحكمة الابتدائية فى خصومة تحديد الأجرة أربعين يوماً (م ١/٢٢٧ مرافعات)، أما ميعاد استئناف الأحكام الوقفية أو المستعجلة فهو خمسة عشر يوماً (م ٢/٢٢٧ مرافعات). ويكون ميعاد الاستئناف ستين يوماً بالنسبة للنائب العام أو من يقوم مقامه (م ٢/٢٢٧ مرافعات).

ويبدأ ميعاد الاستئناف من تاريخ صدور الحكم. ويبدأ هذا الميعاد من تاريخ إعلان الحكم إلى المحكوم عليه فى الأحوال التى يكون فيها قد تخلف عن الحضور فى جميع الجلسات المحددة لنظر الدعوى ولم يقدم مذكرة بدفاعه وكذلك إذا تخلف المحكوم عليه عن الحضور وعن تقديم مذكرة فى جميع الجلسات التالية لتعجيل الدعوى بعد وقف السير فيها لأى سبب من الأسباب. كما يبدأ الميعاد من تاريخ إعلان الحكم إذا حدث سبب من أسباب انقطاع الخصومة وصدر الحكم دون اختصام من يقوم مقام الخصم الذى توفى أو فقد أهليته للخصومة أو زالت صفته. ويكون إعلان الحكم لشخص المحكوم عليه أو فى موطنه الأصلى. ويجرى الميعاد فى حق من أعلن بالحكم (م ٢١٣ مرافعات).

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة فى القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١. سريانها على الأماكن المرخص فى إقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه فى ٢١/٧/١١٨١. م ٥ منه علة ذلك».

٢- «قصر سريان القواعد الموضوعية والإجرائية الواردة فى القانون المذكور على الأماكن المرخص فى إقامتها بعد العمل بأحكامه دون غيرها. لا أساس له. علة ذلك. مؤداه. خضوع الطعن فى الأحكام الصادرة فى الطعون على قرارات لجان تحديد أجرة الأماكن المرخص فى إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص بعد العمل

(1) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٠٢.

بأحكام القانون المذكور للقواعد العامة فى قانون المرافعات. لا محل لإعمال أحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها».

(طعن رقم 111 لسنة 62 ق جلسة 1995/11/55)

(طعن رقم 5592 لسنة 57 ق جلسة 1992/5/28)

٢- «القواعد الموضوعية والإجراءات المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة فى القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١. سريانها على الأماكن المرخص فى إقامتها والمنشأة بعد العمل بأحكامه. م ٥ منه. مؤداه. خضوع الطعن فى الأحكام الصادرة فى الطعون على قرارات لجان تحديد أجرة الأماكن المرخص فى إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص بعد العمل بأحكام القانون المذكور للقواعد العامة فى قانون المرافعات. لا محل لإعمال أحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها. علة ذلك».

(طعن رقم 3290 لسنة 61 ق جلسة 1996/6/3)

(طعن رقم 5592 لسنة 57 ق جلسة 1992/5/28)

٣- «وحيث إن مما ينهه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون وفى بيان ذلك يقول، أن الشقة محل النزاع تخضع فى تحديد أجرتها لأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ لأنها منشأة فى سنة ١٩٨٦ بعد سريان القانون المشار إليه وفى ظل العمل بأحكامه وبالتالي تخضع الأحكام الصادرة فى الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة فى هذا الشأن للقواعد العامة المقررة لطرق الطعن فى الأحكام ولا تسرى عليها أحكام المادتين ١٨، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف فإنه يكون معيباً مما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أن النص فى المادة الخامسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ المعمول به اعتباراً من ٢١/٧/١١٨١ على أن «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 المكان أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القائمة بتحديد أجرة المكان وفقاً للأسس المنصوص عليها فى هذا القانون. ويكون الطعن على قرارات

هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها المكان المؤجر، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ إخطار ذوي الشأن بقرارها. ولا تسري على هذه الطعون أحكام المادتين ١٨، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧» يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن تطبيق هذا النص يقتصر على الطعون التي يرفعها ذوو الشأن في قرارات لجان تحديد أجرة الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة اعتباراً من ١٨/٧/١٩٨١ تاريخ العمل بأحكام هذا القانون ولا تسري على هذه الطعون أحكام المادتين ١٨ و ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي حظرت الطعن بالاستئناف على الحكم الابتدائي إلا للخطأ في تطبيق القانون واعتبرت الحكم الصادر من محكمة الاستئناف باتاً غير قابل للطعن فيه بطريق النقض، مما مفاده خضوع الطعن في الأحكام الصادرة في الطعن على قرارات لجان تحديد أجرة الأماكن سواء المرخص في إقامتها أو المنشأة بدون ترخيص اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ للقواعد العامة المقررة في قانون المرافعات المدنية والتجارية. فيجوز الطعن فيها بالاستئناف وبالنقض حسب الأحوال، لما كان ذلك، وكان الثابت من تقرير الخبير المنتدب في الدعوى المقدم أمام محكمة أول درجة والذي اطمأنت إليه تلك المحكمة وأخذت به وأحالت إلى أسبابه أن الشقة محل النزاع منشأة في سنة ١٩٨٦ وتم تقدير أجرتها وأقيمت الدعاوى من المالك والمستأجر طعناً على هذا التقدير بعد ١٨/٧/١٩٨١ تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ومن ثم فإن الحكم الابتدائي الصادر بتحديد أجرة الشقة - وعلى ما سلف - يخضع للقواعد العامة المقررة في قانون المرافعات ومن ثم يجوز الطعن فيه بالاستئناف، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن».

(طعن رقم 8552 لسنة 65ق - جلسة 2007/12/12)

١٦٩- (ج) بيانات صحيفة الاستئناف وسلطة محكمة الاستئناف:

يسرى على بيان صحيفة الاستئناف وسلطة محكمة الاستئناف فى نظر الاستئناف المرفوع إليها جميع القواعد الواردة فى قانون المرافعات فنحيل إلى المؤلفات العامة فى قانون المرافعات فى بيان هذه القواعد.

١٧٠- (د) قابلية الحكم الصادر فى الاستئناف للطعن فيه بالنقض والتماس

إعادة النظر:

أصبح الحكم الصادر فى الاستئناف المرفوع عن الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية قابلاً للطعن فيه بالنقض والتماس إعادة النظر. وتنظم أحكام الطعن بالنقض المواد ٢٤٨ وما بعدها من قانون المرافعات. وتنظم أحكام الطعن بالتماس إعادة النظر المواد ٢٤١ وما بعدها من قانون المرافعات.

١٧١- (هـ) الخصوم فى الطعن:

يرفع الطعن على الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية فى الطعن على قرار لجنة تقدير الأجرة من المالك أو المستأجر أمام محكمة الاستئناف. ولما كانت منازعة تقدير الأجرة أصبحت قابلة للتجزئة بالنسبة للأماكن التى تخضع فى تقدير أجرتها للقانون الجديد، فإنه لا مجال لإعمال المادة (٢/٢١٨) مرافعات).

(راجع بندى 553/143).

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«الطعن بالنقض على أحكام محاكم الاستئناف الصادرة فى الطعون على قرارات لجان تحديد الأجرة يكون جائزاً فى الأحوال التالية وحدها (١) أن تكون الدعوى قد أقيمت قبل العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك التزاماً بنص المادة ١٥ من هذا القانون (٢) أن تكون أجرة المكان تخضع فى تحديدها لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ عملاً بنص الفقرة الأولى من المادة الأولى من هذا القانون (٣) إذا كانت أجرة المكان لا تخضع فى تحديدها للجان تقدير الأجرة ويكون ذلك فى واحدة من اثنتين الأولى أن يكون المكان لا يخضع أساساً لقوانين إيجار الأماكن لسبب

أو لآخر، والثانية أن يكون القانون قد حدد سبيلا آخر لتحديد الأجرة القانونية دون اللجوء للجان وهي حالات متعددة منها، أن يكون المبنى قد أنشئ قبل العمل بالقانون ١٦٨ لسنة ١١٦١ عملا بصريح نص المادة الأولى من القانون ٦٦ لسنة ١٩٦٢، ومنها أيضا أن تكون أجرة المكان قد حددت بنسبة من الأجرة المتعاقد عليها عملا بنص الفقرة الأولى للمادة الثانية من القانون ٧ لسنة ١٩٥٥، أو أن يكون المبنى قد أقيم في مكان لا يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن ثم صدر قرار من وزير الإسكان بمد نطاق سريان القانون إليه بعد أن حددت أجرته بالعقد عملا بنص الفقرة الثانية من المادة الأولى للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ففي هذه الحالات وأشباهها يكون الطعن بالنقض على أحكام محاكم الاستئناف الصادرة في طعون على قرارات اللجان جائزا، أما إذا كانت الدعوى تخضع للأحكام الإجرائية المنصوص عليها في القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وكان كل ما يبغيه الطاعن ينحصر فيما إذا كانت القواعد الموضوعية المحددة لمقدار الأجرة تحكمها القواعد الموضوعية لهذا القانون أو القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أو القانون ٦٦ لسنة ١٩٦٢، فإن الطعن بالنقض يكون غير جائز».

(طعن رقم 774 لسنة 58 ق - جلسة 2003/1/13)



مادة (٢١)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

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. وفى هذه الحالة يقتصر أثر الحكم الصادر فى الطعن على أجرة الوحدة التى يشغلها الطاعن وحدها دون باقى وحدات المبنى.

القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١

أصبحت هذه المادة غير سارية على الأماكن التى تخضع فى تقدير أجرتها لهذا القانون (انظر بند 177).

الشرح

١٧٢ - عدم تأجير العين وقت صدور قرار اللجنة :

يشترط لإعمال النص ألا تكون العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة، فلا يستفيد من هذا النص العامل المنقول أو المتبادل على الوحدة بالتطبيق لحكم المادة ٧ من القانون.

ولما كان مالك العقار المنزوع ملكيته يعد فى حكم المستأجر بالنسبة لما يشغله من العقار (م ٦)، فإنه يفيد من حكم المادة.

وقد روعى فى حكم هذه المادة توفير العدالة حتى لا يكون التقدير الذى يتم فى غيبة مستأجر العين ملزما له⁽¹⁾.

غير أن قصر الحق فى الطعن - فى هذا الحالة - على أول مستأجر قد يفتح بابا واسعا لتحاليل الملاك بشغل بعض وحدات المبنى أو شغل وحداتها كلها بمستأجرين صوريين لا يقدمون ثمة طعون فى قرار تحديد الأجرة حتى ينقضى ميعاد الطعن ويصبح القرار نهائيا وملزما للمستأجر الحقيقى الذى يستأجر العين بعد ذلك.

(1) المذكرة الإيضاحية للقانون.

١٧٣- حالة تعدد المستأجرين:

إذا تعدد المستأجرين الجدد الذين يشغلون المبنى أو بعض وحداته لأول مرة فإنه يجب إعمال المادة ٩٩ من القانون (راجع شرح المادة ٩٩)، فإذا قدم الطعن من أحدهم وجب على قلم الكتاب إخطار باقى المستأجرين الجدد بالطعن والجلسة المحددة لنظره، إلا أنه لا يلزم بداهة إخطار المستأجرين الذين كانوا يستأجرون باقى وحدات المبنى وقت تحديد الأجرة.

أما إذا كان هؤلاء المستأجرين قد أقاموا طعنا فى قرار اللجنة ومازالت الخصومة فيه قائمة أمام المحكمة الابتدائية تعين ضم خصومة طعن المستأجر الجديد لها لما يوجد بين الخصومتين من ارتباط لا يقبل التجزئة.

أما إذا كانت خصومة تحديد الأجرة بالنسبة لباقى المستأجرين فى الاستئناف فإنه لا محل لوقف خصومته حتى يتم البت فى تقدير الأجرة للمستأجرين الأول^(١).

١٤٤- متى يبدأ الطعن لأول مستأجر؟

يجوز لأول مستأجر للوحدة أن يطعن فى قرار لجنة تحديد الأجرة خلال ثلاثين يوما - وهو ميعاد الطعن العادى فى قرار لجنة تحديد الأجرة - من تاريخ نفاذ عقده. والمقصود بتاريخ نفاذ عقده، تاريخ استلامه للعين المؤجرة، فلا عبرة فى هذا الصدد بتاريخ إبرام عقد الإيجار إذا لم يكن قد تسلم العين فى هذا التاريخ.

وتاريخ استلام العين واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة طرق الثبوت القانونية بما فيها البينة والقرائن.

ومناط سريان هذا الميعاد علم المستأجر علما يقينيا بسبق صدور قرار لجنة تحديد الأجرة وبأنه المستأجر الأول للعين.

وفى هذا قضت محكمة النقض بتاريخ 1988/11/6 فى الطعن رقم 749

لسنة 52ق بأن:

«النص فى المادة ١٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى على أن «إذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٢٨.

جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده» يدل على أن المشرع قد أتاح لأول مستأجر للعين الطعن على قرار تحديد أجرتها الصادر قبل استئجاره لها، وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ حيازته للعين بناء على عقد الإيجار، ولازم ذلك أن يكون المستأجر في هذا التاريخ عالما علما يقينيا يسبق صدور القرار بتحديد الأجرة وبأنه المستأجر الأول للعين وأنه ولئن كان استخلاص هذا العلم هو من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع بما لها من سلطة تقدير أدلة الدعوى واستخلاص الواقع منها، إلا أنه يتعين عليها أن تفصح عن مصادر الأدلة التي كونت منها عقيدتها وفحواها، وأن يكون لها مأخذها الصحيح من الأوراق. ثم تنزل عليها تقديرها وأن يكون مؤديا إلى النتيجة التي خلصت إليها، وذلك حتى يتأتى لمحكمة النقض أن تعمل رقابتها على سداد الحكم وعلى أن الأسباب التي أقيم عليها جاءت سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق وتتأدى مع النتيجة التي خلص إليها. لما كان ذلك، وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بسقوط حق الطاعن في طعنه على ما قرره من أن «الثابت من الأوراق أنه قد توافر للمستأنف عليه (الطاعن) العلم بأنه أول مستأجر لعين النزاع وأنه قد صدر قرار بتحديد أجرة العين قبل شغلها. وإذا كان تاريخ نفاذ عقده هو ١٦/٧/١٩٥٥ ولم يقيم بالطعن على هذا القرار إلا في ١١/٨/١٩٦٦ فإنه يكون قد فوت ميعاد الطعن، وكان الحكم على هذا النحو لم يفصح عن المصدر الذي استقى منه توافر العلم المشار إليه لدى الطاعن في تاريخ نفاذ عقده وموضع ذلك من أوراق الدعوى، فإنه يكون مشوبا بالقصور».

١٥٥ - أثر الحكم في الطعن :

يقتصر أثر الحكم الصادر في الطعن على أجرة الوحدة التي يشغلها الطاعن وحدها دون باقى وحدات المبنى. ولذلك فلا يسرى حكم المادة ٩١ الذي يوجب على قلم الكتاب إخطار جميع المستأجرين لباقي وحدات المبنى بالطعن والجلسة المحددة لنظره على نحو ما أسلفنا. وينبنى على هذه القاعدة إمكان عدم تطابق أجرة الوحدات السكنية المتشابهة أو المتطابقة في المبنى الواحد، وكان الحل الوحيد لكفالة هذا التطابق أن ينص على سريان الأجرة التي حددتها اللجنة أو الحكم الصادر في الطعن على الوحدات غير المؤجرة، إلا أن المشرع خشى أن يتخذ الملاك من ذلك

ذريعة لتفادي طعون المستأجرين على التقدير باستصدار قرار تحديد الأجرة قبل تأجير المبنى.

١٦٦- هل يجوز للمالك الطعن في أجرة الوحدات غير المؤجرة؟

لم يعرض القانون لحق المالك في الطعن في قرار لجنة تحديد الأجرة بالنسبة للوحدات غير المؤجرة وقت صدور القرار. ونرى مع البعض أنه يجوز للمالك الطعن في القرار في هذه الحالة وأن ميعاد الطعن وهو ثلاثون يوما يسرى في حقه من تاريخ إخطاره به، ولا يعترض على ذلك بانعدام مصلحته في الطعن طالما أن العين غير مؤجرة، إذ أن له مصلحة محققة في الطعن لأن تقدير الأجرة يؤثر على القيمة السوقية للمبنى ذاته عند البيع والشراء فضلا عن أنه يؤثر في مقدار الضرائب التي تربط على العقار، وأنه يمكنه من معرفة القيمة الإيجارية للعقار سلفا قبل أن يقدم على تأجيره فيسمح له بالموازنة بين فائدة تأجيره بهذه الأجرة أو الانتفاع به بأى طريقة أخرى.

ولا يجوز للمالك بعد انقضاء الثلاثين يوما من تاريخ إخطاره بقرار اللجنة أن يطعن في هذا القرار بمقولة أن العين كانت غير مؤجرة.

وإزاء عدم وجود مستأجرين لضرورة مخاصمة شخص تكون له مصلحة في ذلك يتعين على المالك أن يرفع طعنه على المحافظ باعتباره الرئيس الأعلى للإدارة العامة للإيرادات بالمحافظة، إذ لهذه الإدارة مصلحة في تقدير أجرة المبنى نظرا لما يترتب على هذا التقدير من أثر في مقدار الضرائب التي تحسب على أساسه على نحو ما سلف إيضاحه^(١).

١٧٧- عدم سريان حكم المادة على الأماكن الخاضعة في تقدير أجرتها

للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١:

لا مجال لإعمال حكم المادة على الأماكن التي تخضع في تقدير أجرتها لأحكام القانون الجديد، لأن المادة تفترض صدور قرار من لجنة تحديد الأجرة بتحديد أجرة عين لم تكن مؤجرة وقت صدور القرار كأن تكون العين غير مشغولة أصلا

(١) مرقس جـ ١ ص ٦٢١.

أو مشغولة بالمالك أو بأحد أبنائه مثلاً، ثم أجرت العين بعد ذلك، فأرادت أن تتيح لأول مستأجر لها حق الطعن في قرار لجنة تحديد الأجرة حتى لا يضار من الأجرة التي حددت لها رغم عدم وجود مستأجر بها يمكنه الطعن في القرار.

أما الأماكن الخاضعة في تقدير أجرتها للقانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨١، فالمقرر أن المالك هو الذى يقوم بتقدير أجرتها، ولا تتدخل اللجنة في تقديرها إلا بناء على طلب المستأجر إذا لم يقبل الأجرة التي حددها المالك، ومن ثم طالما أن العين لم يسبق تأجيرها فلن تكون هناك أجرة محددة باتفاق المالك والمستأجر أو عن طريق اللجنة وبالتالي لن يكون هناك قرار صادر من اللجنة بتحديد الأجرة حتى يمكن للمستأجر الطعن فيه أمام المحكمة الابتدائية. وبالبناء على ذلك فإن السبيل أمام المستأجر في هذه الحالة هو اتباع ما تقضى به المادتان ٥، ٦ من القانون وذلك بالاتفاق على الأجرة مع المالك، فإذا لم يقبل الأجرة التي يحددها المالك كان له أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة تحديدها. وفي هذه الحالة يبدأ ميعاد تقديم الطلب وهو تسعون يوماً من تاريخ التعاقد أو من تاريخ شغل العين إذا كان شغلها قد تم في تاريخ لاحق للتعاقد، ويسرى على القرار الصادر من اللجنة ما يسرى على القرارات الصادرة من اللجنة بتحديد أجرة الأماكن التي تشغل لأول مرة.



مادة (٢٢)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يلتزم المستأجر في حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه في العقد بأداء الفرق مقسطا على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحق عنها أو بسداده كاملا إذا أراد إخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة. وعلى المؤجر أن يرد إلى المستأجر فرق الأجرة عند تحديدها بما يقل عما هو منصوص عليه في العقد وبالطريقة المنصوص عليها في الفقرة السابقة.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١

أبقى على هذه المادة كما هي (انظر بند ١١٣).

الشرح

١٧٨ - كيفية أداء الفرق في الإيجار:

إذا جاء قرار لجنة تحديد الأجرة بالزيادة أو النقص عن الأجرة المبدئية المحددة بترخيص البناء والتي يلتزم المؤجر بالتعاقد على أساسها فإن هذا القرار يكون نافذا بأثر رجعي من وقت العقد، ويجب بصدوره إجراء المحاسبة على الفرق بين الأجرة المبدئية وبين الأجرة التي حددتها اللجنة. فإذا كان قرار اللجنة بالزيادة التزم المستأجر بأداء الفرق إلى المالك مقسطا على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحق عنها الفرق، فإذا كان الإيجار قد استمر لمدة تسعة أشهر قبل صدور قرار اللجنة، تعين على المستأجر رد الزيادة مقسطة على تسعة أقساط شهرية، طالما أنه ظل شاغلا العين، ولا يجوز إجباره على ردها دفعة واحدة، فإذا كان قرار اللجنة بالنقصان تعين على المالك رد الزيادة بذات الطريقة السابقة. أما إذا أراد المستأجر إخلاء العين قبل انقضاء المدة سائلة الذكر، أو إذا صدر حكم بإخلائه منها قبل انقضائها، تعين عليه رد الزيادة أو القدر الباقي منها عند إخلاء العين، كما يتعين على المالك أيضا رد الزيادة في الأجرة إلى المستأجر أو الباقي منها عند إخلائه العين دفعة واحدة.

والحكم المذكور الوارد بالمادة يقتصر على تنظيم طريقة سداد فروق الأجرة التى تستحق نتيجة تقدير أجرة المكان بمعرفة لجان تحديد الأجرة دون تلك التى تنشأ لسبب آخر.

١٧٩- قضاء المحاكم:

١- «وحيث إن المادة (١/١٥) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تنص على أن «يلتزم المستأجر فى حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه فى العقد، بأداء الفرق مقسطا على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التى استحق عنها أو بسداده كاملا إذا أراد إخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة» - ولما كانت العلاقة الإيجارية قائمة بين طرفى التداعى ولا يوجد فى الأوراق ما يكشف عن رغبة المستأجر فى إخلاء العين ومن ثم يكون حكم محكمة أول درجة حين ألزمه بالفروق المطالب بها دفعة واحدة فى غير محله مما يتعين معه تعديله على أساس النص سالف الذكر وتقسيط فرق الأجرة لمدة مساوية للمدة التى استحق عنها».

(استئناف طنطا رقم 2، 4 لسنة 29 قى جلسة 1980/2/20)

٢- «إن المادة التاسعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر نصت على أن «يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦١ لسنة ١١٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات والقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين المعدلة لها، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها» مما مؤداه أن الأحكام المقررة فى كل من القوانين السارية قبله والمشار إليها فى النص السابق بشأن تحديد أجرة الأماكن والآثار المترتبة على مخالفتها لا تتأثر بصدوره ولا ينسحب أثر ما استحدثه من أحكام فى هذه الخصوص على تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لقوانين سابقة عليه، ومن ثم فلا محل لما يتمسك به الطاعن من أن قواعد

رد فروق الأجرة التي تضمنها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تسرى على ما سبق العمل بأحكامه من وقائع. لما كان ذلك، وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن أجرة عين النزاع يخضع تحديدها للقانونين رقمي ١٦٨ لسنة ١١٦١ و ٧ لسنة ١٩٥٥ وكان هذان القانونان ومن قبلهما القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ قد خلت من نص يجيز للمؤجر أن يرد على أقساط ما حصله من المستأجر زيادة عن الأجرة القانونية - فإن الطاعن يكون غير محق في طلبه التقسيط وتشير المحكمة إلى أن ما نصت عليه المادة ١٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المطابقة للمادة ٢٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أن «يلتزم المستأجر في حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه في العقد، بأداء الفرق مقسطا على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحق عنه كاملا أو بسداده كاملا إذا أراد إخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة وعلى المؤجر أن يرد إلى المستأجر فرق الأجرة عند تحديدها بما يقل عما هو منصوص عليه في العقد بالطريقة المنصوص عليها في المادة السابقة». مفاده أن المشرع يقرر بهذا النص حكما خاصا لتنظيم سداد فروق الأجرة التي تستحق نتيجة تقدير أجر المكان بمعرفة لجان تحديد الأجرة طبقا لأحكامه تيسيرا على المدين بها ولا شأن له بطريقة سداد فروق الأجرة الى تنشأ لسبب غير ذلك، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاء برفض طلب التقسيط على ما انتهى إليه من أن فروق الأجرة التي استحققت للمطعون ضده كانت نتيجة لتطبيق القانونين رقمي ١٦٨ لسنة ١١٦١ و ٧ لسنة ١٩٥٥، وأن طلب الطاعن تقسيط هذه الفروق يفتقد سنده طبقا لأحكامهما، فإنه يكون قد طبق القانون على وجهه الصحيح، ويتعين من ثم اطرح هذا الوجه لسبب الطعن».

(طعن رقم 5586 لسنة 49 قى - جلسة 5/3/5985)⁽¹⁾

٣- «النص في الفقرة الثانية من المادة (١٥) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة النزاع - المقابلة للفقرة الثانية من المادة (٢٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وعلى المؤجر أن يرد للمستأجر فرق الأجرة عند تحديدها بما يقل عما هو منصوص عليه في العقد وبالطريقة المنصوص عليها في الفقرة السابقة،

(1) منشور بمدونة عبد المنعم حسنى ص ٥٠٥ وما بعدها.

مؤداه التزام المؤجر يرد الأجرة للمستأجر عند تحديدها بالنقصان عن الأجرة الاتفاقية مقسطاً على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحق عنها».

(طعن رقم 8666 لسنة 65ق - جلسة 1996/11/21)

٤- «النص في المادتين (١٧، ٢٢) من القانون ٤٩ لسنة - يدل على أن المشرع بعد أن فرض احترام قرارات لجان تحديد الأجرة حتى لو كانت غير نهائية أراد أن يخفف من آثار تدخله في تحديد أجرة الأماكن بالزيادة والنقصان المؤدى إلى تراكم مديونية المؤجر أو المستأجر على سواء على نحو قد يعجز أيهما عن الوفاء بهذا الدين الذي تراكم دون تقصير منه فرخص للمدين بتقسيط الدين لمدة مساوية للمدة التي استحققت عنها الزيادة، مما لازمه أنه كلما كان تراكم فرق الأجرة يرجع إلى صدور قرار من لجان تحديد الأجرة زيادتها أو نقصانها تحتم أن يكون أداء الفرق مقسطاً باعتبار أن صدور هذا القرار أو إلغاؤه قد أنشأ أعباء جديدة غير المنصوص عليها في العقد وذلك نتيجة لتراكم الديون».

(طعن رقم 10088 لسنة 65ق جلسة 1997/2/17)

٥- «تحديد أجرة الأماكن بالزيادة أو النقصان عن المنصوص عليه في العقد. للمدين تقسيط فرق الأجرة لمدة مساوية للمدة التي استحققت عنها. علة ذلك. المادتان ١٧، ٢٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم 258 لسنة 69ق جلسة 2000/2/28)

٦- «تحديد الأجرة بالنقصان عن الأجرة التعاقدية. أثره. التزام المؤجر برد فروقها للمستأجر على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة المستحقة عنها».

(طعن رقم 1993 لسنة 74ق - جلسة 2005/11/17)

١٨٠- عدم التزام المالك الجديد بأداء فروق الأجرة:

دين فرق الأجرة من الديون الشخصية ومن ثم فهو لا يستحق إلا قبل المالك الذي حصل من المستأجر على الزيادة، فإذا انتقلت ملكية العين بالبيع إلى آخر، فإن المالك الجديد لا يلتزم بأداء هذه الزيادة، أما إذا انتقلت الملكية إلى ورثة المالك فلا يكون التزامهم بأداء الفرق إلا بوصفه التزاماً على التركة طبقاً للقواعد العامة.

١٨١- قضاء المحاكم:

«إن فرق الأجرة لا يستحق إلا قبل المالك السابق الذى أجر للمدعى عليها وحصل منها ذلك الفرق باعتبار أن دين فرق الأجرة هو من الديون الشخصية وأن المدعى هو المالك الجديد لم يشتر العقار إلا بعد صدور الحكم فى دعوى التخفيض وهو لم يتقاضى من الدعى عليها أى جرة زائدة».

(استئناف القاهرة رقم 2590 لسنة 87 ق جلسة 1974/3/7 - وذات المبدأ فى الدعوى 5262 لسنة 1970 مدنى القاهرة - جلسة 1971/4/8 المؤيد فى الاستئناف 2109 لسنة 87 ق جلسة 1972/5/30)

١٨٢- التزام ورثة المستأجر بفرق الأجرة الزائدة:

إذا استمر الإيجار طبقاً للمادة ٢٩ من القانون - كما وردت عند صدور القانون - لمن لا يعتبر وارثاً للمستأجر، فإنه لا يلتزم بأداء فروق الأجرة الزائدة عن مدة شغل المستأجر الأصلي، وإنما يلتزم بها الورثة بحكم القواعد العامة بوصفها التزامات على التركة^(١).

١٨٣- هل يسرى حكم المادة بالنسبة لفروق الأجرة بين قرار اللجنة وبين

حكم المحكمة الابتدائية وحكم محكمة الاستئناف؟

رغم أن نص المادة جاء قاصراً على حالة وجود فرق بين الأجرة المتفق عليها «الأجرة المبدئية» وبين الأجرة التى حددتها لجنة تقدير الأجرة، فإننا نرى تطبيق هذا الحكم بطريق القياس على الفرق بين الأجرة التى عينتها المحكمة، سواء أكانت المحكمة الابتدائية أم محكمة الاستئناف، وبين الأجرة التى حددتها اللجنة، إذ لا مبرر للفرقة فى هذا الحكم بين قرار اللجنة وحكم المحكمة^(٢).

(١) أبو الوفا التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٤١.

(٢) من هذا رأى مرقس جـ ١ ص ٦٠٠ - العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٨١ وما بعدها - وعكس ذلك أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٤٠ إذ يرى أنه يجب فى هذه الحالة تطبيق حكم القواعد العامة المنصوص عليها فى المادة (١/٢٤٢) مدنى التى تنص على أنه «لا يجوز للمدين أن يجبر الدائن على أن يقبل وفاء جزئياً لحقه، ما لم يوجد =

١٨٤- عدم سريان حكم المادة على الأجرة المتأخرة:

إذا تقاعس المستأجر عن الوفاء بالأجرة المبدئية إلى المالك فإن حكم المادة لا يسرى على متجمد الأجرة المتأخرة قبله، وإنما يلتزم بالوفاء به دفعة واحدة، ما لم ينص اتفاق بينه وبين المؤجر على خلاف ذلك.

١٨٥- أحكام المحاكم:

«إذا كان المستأجر قد امتنع بعد التعاقد عن دفع الأجرة المتعاقد عليها كلها أو بعضها وحددت اللجنة القيمة الإيجارية بأكثر من الأجرة المتعاقد عليها، فإن حكم التقسيط لا يطبق إلا على المتجمد من الفرق بين الأجرة المتعاقد عليها والقيمة الإيجارية التي قدرتها اللجنة ولا يسرى على الفرق المتجمد بين ما دفعه المستأجر فعلاً والأجرة المتعاقد عليها إذ كان يجب على المستأجر أن يقوم بسداد قيمة الأجرة التعاقد عليها كاملة لحين تحديدها بواسطة اللجنة».

(استئناف القاهرة رقم 3720 لسنة 88 ق جلسة 1972/3/7)

١٨٦- رد الزيادة في التأمين عند تحديد الأجرة بالنقصان:

تنص المادة ٢٥ من القانون على وجوب ألا يزيد مقدار التأمين على ما يعادل أجرة شهرين، وتجزئ للمستأجر استرداد الزيادة في قيمة التأمين بخصمها مباشرة من الأجرة، أى أن النص ربط تقدير التأمين بقيمة الأجرة وجعل قيمة التأمين بما لا يزيد على أجرة شهرين. فإذا صدر قرار لجنة تقدير الأجرة أو حكم المحكمة الابتدائية أو محكمة الاستئناف بأجرة تقل عن الأجرة المبدئية تعين على المالك رد الزيادة في مقدار التأمين^(١).

= اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك»، ولا يجوز القياس على نص المادة ٢٢ لأن هذا النص استثنائي ويخالف الأصل العام في القانون المدني.

(١) أبو الوفا في التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٤٠ - مرعى في التعليق على نصوص إيجار الأماكن طبعة ١٩٨٣ ص ١١٧ - وعكس ذلك مرقس جـ ١ ص ٦٣١ هامش (٥٨ مكرر)، فيقول الدكتور سليمان مرقس إن قرار اللجنة مقصور على الأجرة فهو لا يسرى على مبلغ التأمين الذى يدفع عند التعاقد ولا محل لتخفيضه.

١٨٧- قضاء النقص :

«إذا كان الحكم المطعون فيه قد حجب نفسه عن بحث ما إذا كانت الفئة الإيجارية المحددة بعقد الإيجار من الباطن تطابق أو لا تطابق ما يوجبه القانون، فيرد عليها التخفيض أو لا يرد وبالتالي يثبت أو ينفي وقوع الطاعة في غلط تحديد الفئة الإيجارية، لتقول المحكمة كلمتها في ذلك بما قد يتغير معه وجه الرأى فى الدعوى، وفى طلب استرداد فرق الأجرة ومبلغ التأمين كذلك باعتباره مرتبطاً فى تقديره بالفئة الإيجارية الواردة بالعقد فإن الحكم المطعون فيه يكون قاصر البيان».

(طعن رقم 55 لسنة 39 قى جلسة 1974/3/11)

إلا أن رد الفرق فى التأمين لا يسرى عليه حكم المادة ٢٢ وإنما يخضع لحكم المادة ٢٥ (انظر شرح المادة ٢٥).

١٨٨- جواز الاتفاق على مخالفة المادة :

الأصل أنه لا يجوز للمدين أن يجبر الدائن على أن يقبل وفاء جزئياً لحقه، مالم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك (م ٤٢٢ مدنى) - وقد جاء نص المادة ٢٢ استثناء من هذا الأصل حتى لا يرهق المستأجر وهو الطرف الضعيف فى العلاقة الإيجارية برد مبالغ قد تكون كبيرة إلى المالك مرة واحدة، ومن ثم فإن اتفاق الطرفان على الوفاء بهذه الفروق دفعة واحدة ولو كان المستأجر هو الملزم بها، كان الاتفاق صحيحاً، وليس فى ذلك مجافاة للنظام العام^(١)، فهذا الاتفاق من ناحية لا يتعلق بالتحديد القانونى للأجرة وإنما يتصل برد الفروق الزائدة، كما أنه لا ينطوى على شبهة وقوع المستأجر تحت إكراه أو ضغط لأن هذه الفروق تقررت بعد إبرام عقد الإيجار وشغل المستأجر للعين، وقد يكون بعد ذلك بفترة كافية.

حكم رد فروق الأجرة فى القوانين السابقة:

١٨٩- أولاً: القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ :

نصت المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ على أن: «يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة (ومنها الأحكام الخاصة بتحديد الأجرة) ويحكم

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٢٩ - وعكس ذلك العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٨٢.

برد ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الأجرة التى يستحق دفعها كما يحكم برد أى مبلغ إضافى يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط فى الإيجار». ويسرى هذا النص على رد فروق الأجرة المستحقة عن الأماكن المؤجرة التى تخضع لهذا القانون. ذلك أن نص المادة السادسة من النصوص التى استبقاها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للعمل به فى نطاق سريان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ (م ٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

فيكون رد المالك للفروق الزائدة للأجرة إما دفعة واحدة أو بتقسيتها عن طريق خصمها من الأجرة المستحقة له مستقبلا وعند الخلاف بين المؤجر والمستأجر على طريقة الرد يتولى القاضى تحديدها.

١١٠- قضاء النقض:

«خول المشرع فى المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ القاضى سلطة تحديد الوفاء بالمبالغ التى حصلها المؤجر بالزيادة على الأجرة القانونية فأعطاه الحق فى القضاء بردها فورا أو باستقطاعها من الأجرة التى يستحق دفعها مستقبلا، ويكون له من باب أولى استقطاع هذه الزيادة من الأجرة الحالية التى استحققت بالفعل».

(طعن رقم 660 لسنة 42 ق جلسة 1977/1/5)

١١١- ثانيا: القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢:

لم يتضمن هذا القانون نصا ينظم كيفية أداء فروق الأجرة، وإنما صدر فى هذا الشأن قرار التفسير التشريعى رقم ٢ لسنة ١٩٦٢ بالنسبة للفروق المستحقة قبل المؤجر ونص فى مادته الأولى على أن:

«يلزم المؤجر بأن يرد إلى المستأجر المبالغ التى حصل عليها بالزيادة على الأجرة قدرتها لجنة التقدير».

وللمستأجر الحق فى حالة عدم قيام المؤجر برد هذه المبالغ أن يخصمها من الأجرة المستحقة عليه فى الشهور التالية لصدور قرار لجنة التقدير حتى يستوفى حقه من المؤجر كاملا».

وقد عمل بهذا القرار من تاريخ العمل بالقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ (م ٢)، كما صدر بالنسبة للفروق المستحقة قبل المستأجر قرار التفسير التشريعي رقم ٥ لسنة ١٩٥٥ ونص في مادته الأولى على أنه:

«إذا استحق على المستأجر فروق في الأجرة نتيجة تطبيق القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ فيجب عليه أدائه فوراً قبل إخلاء العين المؤجرة وإذا استمر المستأجر في شغل العين فيقسط الفرق على عدد من الأشهر المتتالية والمماثلة للمدة التي استحق عنها ذلك الفرق».

وقد عمل بهذا القرار من تاريخ العمل بالقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ (م ٢). وهذه الأحكام يعمل بها بالنسبة للأماكن التي تخضع في تقدير أجرتها للقانون المذكور.

وقد أوضحت محكمة النقض المبالغ التي يجب ردها، في حكمها الصادر بجلسة 1978/5/24 في الطعن رقم 554 لسنة 44 ق إذ قضت بأن:

«وحيث إن النعي مردود، ذلك أن النص في الفقرة الرابعة من المادة الرابعة من القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن معدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ على أنه «.... ويجوز للمالك قبل صدور قرار اللجنة بتحديد الإيجار وتوزيعه أن يؤجر المبنى كله أو بعضه على أن يسرى قرار اللجنة بأثر رجعي من بدء تنفيذ عقد الإيجار». وفي الفقرة السادسة من المادة الخامسة منه معدلة على أنه «وتكون قرارات لجان التقدير نافذة رغم الطعن فيها»، يدل على أن المشرع قدر أن لجان تقدير القيمة الإيجارية المنصوص عليها فيه، والمنوط بها تحديد إيجار المباني الخاضعة لأحكامه سوف تستغرق في إنجاز عملها وقتاً قد يطول، فأجاز للمالك بعد إتمام مبناه وإعداده للسكنى ألا ينتظر حتى تفرغ اللجنة من عملها فيعمد إلى إيجار الوحدات السكنية كلها أو بعضها، ويعين إيجار كل وحدة تعييناً مؤقتاً، فإذا أتمت لجنة التقدير عملها وأصدرت قرارها كان هذا الإيجار هو المعتبر، فإن كانت القيمة الإيجارية التي حددتها اللجنة أقل من المتفق عليه بالعقد تعين خفض الأجرة العقدية إلى القيمة المحددة بأثر رجعي من وقت إبرام العقد، وإن حددت اللجنة قيمة أكثر فالأصل ألا تسرى زيادة القيمة الإيجارية على المستأجر المتعاقد

طوال مدة الإيجار الأصلية، اعتباراً بأن المالك قبل النزول عن الحد الأقصى للأجرة وارتضى الأجرة الأقل، شريطة ألا يكون هذا الرضا مشوباً بعيب يفسده، وألا يكون المالك قد تحفظ صراحة أو ضمناً عند التعاقد بحقه في التمسك بقرار اللجنة عند صدوره، ويجوز استثناء هذا التحفظ من كافة الظروف والملابسات المحيطة بالتعاقد، فإذا انقضت المدة الأصلية وامتد الإيجار بحكم القانون جاز للمالك أن يرفع الأجرة إلى حدّها الأقصى..... الخ».

٩١٢- ثانياً: القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩:

يحكم رد الفروق في هذا القانون المادة ١٥ وهي تطابق تماماً نص المادة ٢٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن ثم فإنه يسرى عليها ما ذكر بالنسبة للمادة الأخيرة.

ويخضع لهذا النص الأماكن التي يسرى على تقدير أجرتها القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

٩١٣- سريان المادة ٢٢ على الأماكن التي تخضع في تقدير أجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١:

تسرى المادة ٢٢ على الأماكن التي تخضع في تقدير أجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ .

فإذا اتفق المالك والمستأجر على أجرة مبدئية للعين المؤجرة، ثم أخطر المالك المستأجر بعد ذلك بالأجرة المحددة وفقاً للأسس التي نص عليها القانون وكانت تتضمن زيادة أو نقصاً عن الأجرة المبدئية فإن النص يسرى على رد الفروق. وإذا لم يوافق المستأجر على الأجرة التي حددها المالك، سواء كانت الأجرة المحددة وفقاً للأسس التي نص عليها القانون، والتي أثبتت بالعقد ابتداءً، أم الأجرة المحددة وفقاً لهذه الأسس وأخطر بها المستأجر بعد تحديد الأجرة المبدئية، وتقدم بطلب تقدير الأجرة إلى اللجنة، فقدرت اللجنة الأجرة بالنقصان، فإن نص المادة يسرى على رد الفروق إلى المستأجر.

كما يسرى النص على رد فروق الأجرة التي تستحق بموجب الحكم الصادر في الاستئناف أو النقض أو التماس إعادة النظر.

(راجع في التفصيل شرح المادة 22)

غير أن حكم المادة لا يسرى في حالة القضاء باعتبار قرار تقدير الأجرة كأن لم يكن وسريان القيمة الواردة بالعقد إذا كانت لجنة تقدير الأجرة قد قدرت - على خلاف القانون - أجرة العين المخصصة لغير أغراض السكنى، أو لعين من الإسكان الفاخر، ويجب أداء المستأجر الفروق كاملة للمالك.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

«إذا كان الثابت بالأوراق أن الأجرة الواردة بعقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٣ / ٣ / ٧ قدرها ٥٥ جنيها شهريا وقد قضى باعتبار قرار لجنة أجرة شقة التداعى كأن لم يكن وسريان القيمة الإيجارية الواردة بالعقد، فإنها تكون واجبة الأداء كاملة ولا يحق إجبار المالك على قبولها على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحققت عنها، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه قياسا على حكم المادة ٢٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ورتب على ذلك بطلان التكاليف بالوفاء لتضمنه فروق الأجرة كاملة مقسطة فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون» .

(طعن رقم 9636 لسنة 44 ق جلسة 2000/11/22)



مادة (٢٣)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

فى جميع الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وبموافقة المالك، إلى غير أغراض السكنى تزداد الأجرة القانونية بنسبة 200% للمباني المنشأة قبل أول يناير سنة 1944، 100% للمباني المنشأة منذ أول يناير سنة 1944 وقبل 5 نوفمبر سنة 1961، 75% للمباني المنشأة منذ 5 نوفمبر سنة 1961 حتى تاريخ العمل بهذا القانون، 50% للمباني التى يرخص فى إقامتها من تاريخ العمل بهذا القانون.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١

- ألغى هذه المادة ابتداء من تاريخ العمل به فى 1981/7/31 وحل محلها نص المادة 19 منه. (1).

مادة (٩٩)

(قانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١)

فى الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى، تزداد الأجرة القانونية بنسبة:

1- 200% للمباني المنشأة قبل أول يناير 1944.

2- 100% للمباني المنشأة منذ أول يناير 1944 وقبل 5 نوفمبر 1961.

3- 75% للمباني المنشأة منذ 5 نوفمبر 1961 وحتى 9 سبتمبر 1977.

4- 50% للمباني المنشأة أو التى تنشأ بعد 9 سبتمبر 1977.

وفى حالة التغير الجزئى للاستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار إليها.

(1) واردة فى خامسا: فى شأن تحقيق التوازن فى العلاقات الإيجارية.

ويشترط ألا يترتب على تغيير الاستعمال كليا أو جزئيا إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه.

وتلغى المادة 23 من القانون رقم 49 لسنة 1977 وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون.

الشرح

أولا: أحكام المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة : ١٩٧٧

١٩٤- حكمة النص :

هذا النص مستحدث في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فقد رأى المشرع زيادة أجره العين عند تغيير استعمالها إلى غير أغراض السكنى لأن هذا التغيير غالبا ما يكون لأغراض مهنية أو تجارية أو صناعية وهو ما يدر عائدا مجزيا على المستأجر، فضلا عن أن هذا النوع من الاستعمال يعجل باستهلاك المبنى ويؤدي إلى استمرار حاجته إلى الصيانة والتدعيم مما يقتضى إيجاد الحوافز لدى الملاك للقيام بذلك.

ولا مفاجأة في ذلك للقانون، ذلك أنه من المستقر عليه فقها وقضاء أن قواعد تحديد الأجرة أيا كان أسلوب هذا التحديد إنما تأخذ في اعتبارها وفي المقام الأول أغراض السكنى، وبذلك فإنه إذا ما تغير هذا الغرض فلا تثريب على المشرع ولا ضير إن هو قضى بزيادة الأجرة^(١).

ويراعى أنه لا ولاية للجان تحديد الأجرة في تحديد هذه الزيادة، وإنما تختص بها المحاكم.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

«لا شأن للجان في تحديد مقابل الترميم المنصوص عليه في المادة ٦١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وكذلك ما نصت عليه المادة ٥٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من زيادة أجره الواحد بنسبة تبلغ ٤٠% حين التأجير مفروشا أو المادة ٩٩

(١) المذكرة الإيضاحية للقانون - تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب.

من القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ من زيادة الأجرة عند تغيير الغرض من الاستعمال، فكل هذه التعديلات التي تلحق أجرة جزء من المبنى بسبب التحسين أو الترميم أو تغيير الغرض لا ينبغي أن تؤثر على أجرة المبنى الكلي ولا يتعلق به حق سائر مستأجريه، حرصاً على استقرار المعاملات ولانتفاء مظنة الاستغلال لعموم المؤجرين، ومن ثم فلا محل لسلب ولاية المحاكم وإقحام لجان تحديد الأجرة المحكومة بقواعد صارمة للتقدير».

(طعن رقم 1009 لسنة 72 ق جلسة 2003/5/26)

١٩٥- شروط استحقاق الأجرة الإضافية:

يشترط لاستحقاق الأجرة الإضافية (الزيادة) المنصوص عليها بالمادة توافر

شرطين هما:

أ- تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى:

يجب أن يكون تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى، إنما يستوى أن يكون الاستعمال الجديد في مباشرة أغراض تجارية أو صناعية أو مهنية^(١) أو لغير ذلك من الأغراض غير السكنية.

ويستوى أن بأذن المؤجر بتغيير الاستعمال في عقد الإيجار أم في تاريخ لاحق.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«تغيير الغرض من استعمال العين المؤجرة لغير أغراض السكنى. أثره. أحقية المالك في تقاضى أجرة إضافية عنها. م ٢٢٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سواء صدر إذن المؤجر بالتغيير في عقد الإيجار أم تاريخ لاحق».

(طعن رقم 1610 لسنة 58 ق جلسة 1992/11/18)

(طعن رقم 1316 لسنة 50 ق جلسة 1992/11/29)

(١) (نقض طعن رقم ١٦٢٩ لسنة ٢٣ ق جلسة ١٥/١٢/١٩٩٤).

(طعن رقم ٢٤٩٤ لسنة ٢٠ ق جلسة ٢٧/١٠/١٩٩٤).

أما إذا كانت العين مؤجرة أصلاً لمزاولة أغراض تجارية أو صناعية أو مهنية، ثم غير استعمالها لمزاولة تجارة أو صناعة أو مهنة أخرى غير التي كان يمارسها المستأجر، فلا يستحق المؤجر زيادة في الأجرة.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «المقرر في قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص في المادة ٩٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ المقابلة للمادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتي ألغيت عملاً بالفقرة الأخيرة من تلك المادة أن شرط حصول المؤجر على هذه الزيادة أن يتم تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى».

(طعن رقم ٥٢٩٧ لسنة ٧٩ ق جلسة ١٥/١٢/٢٠١٠)

٢- «إذ كان الثابت من مطالعة صورة عقد إيجار الشقة موضع النزاع المؤرخ ٢٣/١/١١٧١ أنها أجرت منذ بدء العلاقة الإيجارية لاستعمالها في غير أغراض السكنى - بنسيون - مما لا محل معه لزيادة أجرتها القانونية بنسبة الزيادة المنصوص عليها في المادة ٩٩ سالف الذكر لتخلف شروط تطبيقها وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وجرى في قضائه على أحقية المطعون ضده في تلك الزيادة استناداً إلى أن عقد إيجار الشقة السابق على العقد المائل كان لاستعمالها للسكنى فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون».

(طعن رقم ٥٢٩٧ لسنة ٧٩ ق جلسة ١٥/١٢/٢٠١٠)

٣- «إذ كان الثابت من عقد الإيجار المؤرخ ٩/٥/١٩٩٤ أن عين النزاع أجرت للمطعون ضده لاستعمالها في غير أغراض السكنى - عيادة - وبالتالي تسرى عليها الزيادة المقررة بالمادة ٩٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأعرض عن إعمال نص هذه المادة بمقولة أن شقة النزاع ظلت تستعمل لغرض السكنى حتى تاريخ عقد الإيجار سند الدعوى ولم يتم تأجيرها مفروشا أو لغير أغراض السكنى في تاريخ سابق على عقد الإيجار وأن المستأجر الحالي ليس هو المستأجر السابق حتى يقال إنه قد تم تغيير استعمال العين من غرض السكنى إلى غير هذا الغرض وهو مالا يصلح مبرراً لحرمان

المؤجر - الطاعن - من الأجرة الإضافية المقررة له قانونا لتغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى مما يعيب الحكم».

(طعن رقم 2288 لسنة 69 ق جلسة 2011/5/5)

٢- موافقة المؤجر:

يجب أن يتم تغيير استعمال المكان بموافقة المؤجر، فإذا لم يوافق المؤجر على التغيير فليس للمستأجر إجباره عليه مقابل دفع الزيادة المذكورة⁽¹⁾. وإذا لم يوافق المؤجر على التغيير فإن المستأجر يكون قد استعمل المكان فى غير الغرض المؤجر من أجله، ويجوز للمؤجر طلب إخلاء المكان استنادا إلى الفقرة (ج) من المادة ٢١ طبقا للتفصيل الذى سيأتى - بموضعه - فى شرح هذه الفقرة. أما إذا وافق المؤجر على تغيير الاستعمال، فلا يجوز له العدول عن ذلك فيما بعد.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«للمستأجر تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى مقابل زيادة الأجرة طبقا لنص م ٩٩ ق ١٢٦ لسنة ١١٨٨. شرطه. ألا يترتب عليه ضرر بالمبنى أو شأغليه. العبرة بحقيقة الواقع ولو خالف الغرض من الإجارة المتفق عليه فى العقد بغير إذن المالك. تغيير الغرض من غير المستأجر. اعتباره تنازلا فى صورة تغيير النشاط».

(طعن رقم 2697 لسنة 74 ق - جلسة 2005/12/11)

٩٩٦- هل يشترط أن يكون تغيير الاستعمال بعد العمل بالقانون رقم ٤٩

لسنة ٩٩٧٧؟

ذهب رأى إلى أنه يجب لاستحقاق الزيادة فى الأجرة أن يكون تغيير الاستعمال قد حصل بعد العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ٩٩٧٧ أى ابتداء من ٩/١/٩٩٧٧، أما إذا حصل التغيير - ولو قبله المؤجر - قبل العمل بهذا القانون، فلا يجوز زيادة الأجرة.

(1) مرقس جـ ١ ص ٢٨٠.

لأن المؤجر يكون قد قبل التغيير دون مقابل وهذا جائز، وتأجير المكان قبل العمل بالقانون المذكور لغرض تجارى أو صناعى أو مهنى لا يمنح المؤجر الحق فى زيادة الأجرة عملاً بالمادة ٢٣، وتأجيرها أيضاً فى ظلّه لا يخول له هذا الحق^(١). إلا أن محكمة النقض خالفت هذا النظر وذهبت إلى استحقاق المؤجر الزيادة فى الأجرة ولو تغير الاستعمال قبل العمل بالقانون رقم 49 لسنة 1977 إذ قضت بأن:

١- (أ) - «مفاد النص فى المادة ٢٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع ارتأى تحقيقاً للعدالة وإعادة التوازن بين المالك والمستأجرين - تقرير أحقية المالك فى تقاضى أجرة إضافية فى حال استعمال العين لغير أغراض السكن وذلك فى كل هذه الأحوال سواء صدر هذا الإذن بتغيير الغرض من الاستغلال فى عقد الإيجار أم فى اتفاق لاحق وذلك لحكمة أفصح عنها بما أورده فى المذكرة الإيضاحية لذلك القانون وما جاء بتقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بشأن القانون المذكور وهى أن الأحكام التى تضمنتها قوانين الإيجارات تأخذ فى حساباتها الاستعمال الغالب الأعم للأماكن وهى السكنى ولا يستساغ أن تسرى هذه الأحكام وبالذات ما يتعلق منها بتحديد الأجرة على الأماكن التى تستعمل فى غير الغرض وبالذات فى الأغراض التجارية والمهنية التى تدر عائداً مجزياً فيصبح من العدالة زيادة هذه الأجرة تعويضاً للمالك كما يحيط بالاستعمال غير السكنى من اعتبارات وظروف تعجل باستهلاك المبنى وحاجته إلى الصيانة والتدعيم مما يقتضى إيجاد الحوافز لدى المالك للقيام بذلك ومما يؤكد المعنى الذى بينته المذكرة الإيضاحية أن النص قد غاير فى النسب المستحقة بالنظر إلى تاريخ إنشاء المبنى فزاد النسبة عن المباني القديمة هذا إلى أن قواعد تحديد الأجرة تأخذ فى اعتبارها وفى المكان الأول أغراض السكنى بذلك فإنه إذا ما تغير الغرض فلا تثريب على المشرع ولا ضير إن هو قضى بزيادة الأجرة

(1) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٤٢ - وقد أيدنا هذا الرأى فى طبعة سابقة من الكتاب.

وهو ما يكشف عن عمومية النص وشموله الاستعمال غير السكنى عند إبرام العقد أو فى تاريخ لاحق لتوافر الحكمة التى قصدها المشرع فى الحالتين خاصة وأن أحكام الأجرة الإضافية - وحسبما سلف بيانه - هى من الأمور المتعلقة بالنظام العام ومن ثم فإنها تسرى على حالات التأجير القائمة سواء وقع التغيير فى استعمال العين المؤجرة سابقاً أم لاحقاً على نفاذ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف الذكر ويستوى أن يتم ذلك عند إبرام العقد أو فى تاريخ لاحق وغنى عن البيان أنه لا محل للاستناد إلى حكم المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ فى القول باعتبار استعمال الهيئة المطعون ضدها للأعيان المؤجرة كمكاتب لها فى حكم الاستعمال السكنى إذا أن هذا النص قضى بعدم دستوريته فى ٢٩/٤/ ١٩٨٦ فى الطعن رقم ٢١ لسنة ٧٧ دستورية كما أنه لا محل للاستناد إلى حكم المحكمة المختصة فى الطعن على قرار لجنة تقدير الإيجارات بمقولة أن عناصر التقدير لم تشمل نسبة الأجرة الإضافية المقررة بنص المادة ٢٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إذ أن أحكام تقدير الأجرة - تأخذ فى اعتبارها أن المكان أعد للسكنى ويتم التقدير على هذا الأساس باعتباره الاستعمال العادى للأماكن المؤجرة أما تغيير الاستعمال فهو من الأمور المتغيرة ولا يستساغ أن تشملها قرارات لجان تحديد الأجرة ابتداءً إذ التأجير لغير السكنى أو إضافة مزية جديدة يستحق المؤجر عنها مقابلاً مشروط بتحقيقها ثم يضاف إلى الأجرة الزيادة المقررة فى القانون ولا شأن للجان تحديد الأجرة بذلك».

(ب) - «إذا كان الثابت بالأوراق أن الهيئة المطعون ضدها استأجرت العين محل النزاع من الطاعنين لاستعمالها فى غير غرض السكنى وكان الحكم المطعون فيه قضى للمطعون ضدها بعدم أحقية الطاعنين فى اقتضاء زيادة الأجرة القانونية المنصوص عليها فى المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كما قضى لها باسترداد - ما دفعته من هذه الزيادة على سند من أن الطاعنين قد صرحوا للمطعون ضدها فى عقد الإيجار باستعمال العين المؤجرة فى غير أغراض السكنى وأنه لا يسوغ زيادة الأجرة مقابل نوع الاستعمال المتعاقد عليه إذ لا يعتبر مزية تبرر زيادة الأجرة فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه».

(طعن رقم 3739 لسنة 59 ق جلسة 1990/12/13)

٢- «تغيير الغرض من استعمال العين المؤجرة لغير أغراض السكنى. أثره. أحقية المالك في تقاضى أجره إضافية عنها. م ٢٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سواء وقع التغيير سابقا أم لاحقا لنفاذ أحكام القانون المذكور مادام كائنا بعد العمل به».

(طعن رقم 445 لسنة 55 ق جلسة 1991/1/30)

٣- «استعمال العين المؤجرة في غير أغراض السكنى أو تغيير الغرض من استعمالها لغير أغراض السكنى. أثره. أحقية المالك في تقاضى أجره إضافية م ٢٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سواء وقع التغيير سابقا أم لاحقا على نفاذ أحكام القانون المذكور ويستوى أن يتم ذلك عند إبرام العقد أو في تاريخ لاحق. لا محل لتطبيق نص المادة ٢٧ ق ١٣٦ لسنة ١١٨١ أو إعمال حكم المحكمة المختصة في الطعن على قرار لجنة تقدير الإيجارات. علة ذلك مخالفته خطأ».

(طعن رقم 3211 لسنة 59 ق جلسة 1997/4/2)

ويلاحظ أن الزيادة في الأجرة التي تستحق نظير تغيير الاستعمال والتي ورد النص عليها بالمادة تحتسب على أساس الأجرة القانونية المحددة طبقا لقوانين إيجار الأماكن.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

«الزيادة في الأجرة المقررة للمالك في حالة قيام المستأجر بتغيير الغرض من استعمال العين المؤجرة أو تأجيرها المكان المؤجر كليا أو جزئيا. مادتان ٢٣، ٢٥ ق ٤٩ لسنة ١٩١٧. احتسابها على أساس الأجرة القانونية المحددة طبقا لقوانين إيجار الأماكن. علة ذلك».

(طعن رقم 2420 لسنة 56 ق جلسة 1992/3/12)

١٩٧- تغيير استعمال جزء من العين المؤجرة فقط إلى غير أغراض السكنى :

إذا وافق المؤجر على تغيير استعمال جزء من العين المؤجرة فقط إلى غير أغراض السكنى مع بقاء باقى العين فى استعمالها الأسمى، فإننا نرى قياس هذه الحالة على حالة تأجير المستأجر لجزء من المكان المؤجر مفروشا، فقد أعطت المادة ٥٥ المؤجر الحق فى نصف النسب الموضحة بها، وبذلك فإن المؤجر يستحق فى حالة التغيير الجزئى لاستعمال العين إلى غير أغراض السكنى نصف النسب

الموضحة بالمادة ٢٣ ولو كان التغيير لم يشمل نصف العين، بل ولو انصب على حجرة واحدة فقط من الوحدة أيا كان عدد حجراتها⁽¹⁾.

٩١٨- جواز الجمع بين زيادتين فى الأجرة:

يجوز للمؤجر أن يجمع بين زيادتين فى الأجرة، فإذا كان المستأجر قد غير استعمال الوحدة السكنية إلى الاستعمال فى أغراض غير سكنية، ثم أجرها مفروشة فإنه يجوز له الجمع بين الزيادة المنصوص عليها فى هذه المادة والزيادة المنصوص عليها فى المادة ٥٥ من القانون رقم لسنة ١٩٧٧. ذلك أنه فضلا عن أن القانون لم يحظر الجمع بين الزيادتين، فإن إباحة الجمع بينهما تكفل العدالة فى علاقة المؤجر بالمستأجر، ذلك أن تأجير المستأجر وحدته السكنية مفروشة لاستعمالها فى أغراض غير سكنية يدر عليه بلا أدنى شك إيجارا يزيد بكثير على الإيجار الذى يحصل عليه فى حالة تأجيرها مفروشة لأغراض السكنى، ومن ثم فإن العدالة تقتضى أن يفيد المؤجر من هذه الزيادة الكبيرة (فى هذا المعنى نقض طعن رقم 562 لسنة 41 ق جلسة 1976/4/14).

٩١٩- مدى جواز عودة المستأجر إلى الاستعمال الأول:

(أنظر بند ٢٠٥).

ثانيا: أحكام المادة ٩١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨٨

٢٠٠- شروط استحقاق الأجرة الإضافية:

أ- تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى:

لم يكن نص المادة ٩١ واردا بمشروع القانون المقدم من الحكومة وإنما أضافته إلى القانون اللجنة المشتركة بمجلس الشعب، وكان يجرى على أنه: «فى جميع الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين تزداد الأجرة القانونية بنسبة الخ».

(1) قارن أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٤٤ إذ يرى - فى هذه الحالة - ندب خبير لتقدير نسبة زيادة الأجرة حسب سعة جزء المكان الذى تغير استعماله لأن زيادة الأجرة القانونية لا تكون إلا بنص صريح فى القانون أو بحكم. وقد أخذ القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨٨ برأينا الوارد بالمتن.

إلا أن المجلس عدل النص بناء على المناقشات التي دارت بين بعض أعضائه حتى يكون واضحا في أنه ينصرف إلى العين السكنية التي تحول إلى غير سكنية ولا ينصرف إلى العين غير السكنية التي تحول إلى عين سكنية^(١).

وكان المقصود بغير أغراض السكنى فى نطاق القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ - عند صدور القانون - الأغراض التي تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية، طالما كان المستأجر مصريا. أما إذا كان المستأجر أجنبيا فإن أغراض غير السكنى يتسع تفسيرها لتشمل كل غرض خلاف السكنى، إذ نصت المادة ٢٧ من القانون 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 المهني غير التجارية (كدور العبادة والنوادي الثقافية والرياضية) ولا يفيد من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريين»^(٢).

غير أن المحكمة الدستورية العليا قضت بتاريخ 7 فبراير سنة 1998 فى القضية رقم 137 لسنة 18 قضائية «دستورية».

«بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ سنة ١١٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما تضمنته من استثناء الأماكن التي حددتها، من الخضوع لزيادة الأجرة المقررة بمقتضى نص المادة ٩١ من هذا القانون، وبسقوط فقرتها الثانية» - وقد نشر الحكم بالجريدة الرسمية العدد (٨) من ٩٩ فبراير سنة ١٩٩٨^(٣)، وبالتالي زال هذا الاستثناء.

(1) مضبطة المجلس الجلسة ٤٤ فى ٢٤/٦/ ١١٨١ ص ١٦.

(2) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٠٠.

(3) ننشر الحكم بأسبابه كاملة فيما يلى:

باسم الشعب**المحكمة الدستورية العليا**

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ٧ فبراير سنة ١٩٩٨م الموافق ١٠ شوال 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 وحمدى محمد على ومحمد على سيف الدين.

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 ١٢٧ لسنة ١٨ قضائية «دستورية».

بعد أن أحالت محكمة النقض الدائرة المدنية والتجارية والأحوال الشخصية ملف الطعن المقيد بجدولها برقم ٥٨٢٨ لسنة ٦٢ قضائية.

المقامة من

الأستاذ / نايل يس مهنا المحامى

ضد

١- السيد/ مدير الشؤون الصحية بقنا.

٢- السيد/ وزير الصحة.

٣- السيد/ محافظ قنا.

٤- السيد/ رئيس مجلس الوزراء.

الإجراءات

بتاريخ التاسع من ديسمبر سنة ١٩٩٦، ورد إلى قلم كتاب المحكمة الحكم الصادر بجلسة ١١/ ٢٨ / ١٩٩٦ من محكمة النقض «الدائرة المدنية والتجارية والأحوال الشخصية» فى الطعن المقيد بجدولها برقم ٥٨٢٨ لسنة ٦٢ قضائية، قاضيا بوقف نظر الطعن، وبإحالة أوراقه إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل فى دستورية نص المادة ٢٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة ٩٩ من القانون ذاته. =

= قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت في ختامها الحكم بعدم قبول الدعوى أو برفضها. وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً 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 في أن المدعى كان قد أقام الدعوى رقم ١٢٨٧ لسنة ١٩٨٧ أمام محكمة قنا الابتدائية ابتغاء القضاء أصليا بإخلاء العين المبينة بالصحيفة، واحتياطيا ثبوت إساءة استعمال المدعى عليه الأول لتلك العين، تأسيسا على أنه بموجب عقد إيجار مؤرخ ٢٧/٤/ ١٩٢٣ أجر مورثه لذلك المدعى عليه شقتين لاستعمالهما في غرض السكنى، إلا أنه غير هذا الغرض باستعمالها كمكاتب للموظفين، ومخازن للأدوية والمهمات على نحو يضر بسلامة المبنى، وامتنع كذلك عن سداد الزيادة المستحقة رغم تكليفه بذلك وبتاريخ ٢٥/٣/ ١٩٩٠ قضت المحكمة الابتدائية برفض الدعوى استأنف المدعى هذا الحكم برقم ٢٠ لسنة ٩ قضائية قنا وبتاريخ ١٢/٧/ ١٩٩٢ أصدرت المحكمة الاستئنافية حكمها بتأييد الحكم المستأنف، فطعن المدعى فيه بطريق النقض.

وبجلسة 28/11/1996 قضت محكمة النقض أولا: بوقف نظر الطعن حتى يفصل في المسألة الدستورية.

ثانيا: وبإحالة الطعن إلى المحكمة الدستورية العليا بغير رسوم للفصل في عدم دستورية نص المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة ٩٩ من ذات القانون - تأسيسا على ما تراءى لها من تصادم النص المحال إلى هذه المحكمة مع مبدأ المساواة أمام القانون المقرر بنص المادة ٤٠ من الدستور، إذ يؤدي إلى التفرقة بين طائفتين من الملاك بحرمان إحداها من الحق في زيادة الأجرة المنصوص عليه في المادة ٩٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه.

وحيث إن هيئة قضايا الدولة دفعت بعدم قبول الدعوى الماثلة تأسيسا على أن سلطة محكمة النقض تقتصر على مراقبة صحة تطبيق القانون على وقائع النزاع التي فصل فيها الحكم المطعون فيه، وليس لسلطتها هذه من شأن بالمشروعية الدستورية التي تدور - في غاياتها - حول ما إذا كان القانون موافقا أو مخالفا للدستور ولا يجوز كذلك أن تحيل محكمة النقض إلى المحكمة الدستورية العليا، قانونا لم يطعن بعدم دستوريته أمام محكمة الموضوع، وذلك =

= تقديرًا بأن الحكم الاستثنائي يظل متمتعًا بقوة الأمر المقضى إلى أن ينقض. وحيث إن هذا الدفع مردود، بأن الشرعية الدستورية التي تنهض هذه المحكمة بمسئولية إرساء أسسها وتقرير ضوابطها، تتكامل حلقاتها، ومؤداها أن يكون إعمال النصوص القانونية في نزاع معين، مرتبطًا باتفاقها مع الدستور، وإلا فقد سيادته وعلوه على ما سواه من القواعد القانونية ولا يجوز بالتالي لأية محكمة أو هيئة اختصاصها الدستور أو المشرع بالفصل في خصومة قضائية - وأيا كان موقعها من الجهة أو الهيئة القضائية التي تنتمي إليها - أن تقف من النصوص القانونية التي يبدو لها - من وجهة نظر مبدئية - تعارضها مع الدستور، موقفًا سلبيًا، بل عليها إما أن تحيل ما ترتئيه منها مخالفًا للدستور إلى المحكمة الدستورية العليا لتستوثق بنفسها من الشبهة التي ثارت لديها في شأن صحتها، وإما أن تحدد للخصم الذي دفع أمامها بعدم دستورية نص قانوني، وقدرت هي جدية هذا الدفع، مهلة يقيم خلالها دعواه الدستورية أمام المحكمة الدستورية العليا التي اختصاصها الدستور دون غيرها بالفصل في المسائل الدستورية لا استثناء من هذه القاعدة، بل يكون سريانها لازماً في شأن المحاكم جميعها بما فيها محكمة النقض، ذلك أن مراقبتها صحة تطبيق القانون على وقائع النزاع التي استخلصتها محكمة الموضوع، يقتضيها أن تنزل عليها صحيح حكم القانون ويفترض ذلك ابتداء اتفاق القاعدة القانونية الواجبة التطبيق مع الدستور مما يقتضى عرضها على المحكمة الدستورية العليا - عند الطعن على صحتها - باعتبار أن الفصل في هذه الصعوبة من مسائل القانون التي لا يخالطها واقع، وهو ما جرى عليه قضاء محكمة النقض ذاتها.

وحيث إن المشرع عمد بمقتضى نص المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة ببيع وتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، إلى زيادة أجرة الأماكن المؤجرة ابتداء لغير أغراض السكنى وفق الضوابط التي حددتها، فإذا كان المكان مؤجراً أصلاً لأغراض السكنى، ثم أحدث مستأجره تغييراً فيه، تحول به استعماله إلى غرض آخر، فإن أجرته القانونية - وعلى ما تنص عليه المادة ٩٩ من هذا القانون - يجب كذلك زيادتها في الحدود التي بينها.

وحيث إن قضاء محكمة النقض بإحالتها أوراق الطعن المرفوع إليها إلى هذه المحكمة للفصل في دستورية نص المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، قد توخى تقرير اتفاقها أو اختلافها مع الدستور من جهة استثنائها الأماكن التي حددتها، من الخضوع لزيادة الأجرة المنصوص عليها في المادة ٩٩ من هذا القانون التي جرى نصها كالآتي:

«في الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى، تزداد الأجرة القانونية بنسبة:

=

= ١ - ٢٠٠ % للمباني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤

٢ - ١٠٠ % للمباني المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤، وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ٣ - ٥٥ % للمباني المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١، وحتى ١ سبتمبر ١٩٧٧. ٤ - ٥٠ % للمباني المنشأة والتي تنشأ بعد ١ سبتمبر ١٩٧٧

وفى حالة التغيير الجزئى للاستعمال، يستحق المالك نصف النسبة المشار إليها. وحيث إن المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - المطعون عليها - تقضى فى فقرتها الأولى بأن تعامل فى تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكنى، الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى والصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية، أو للضريبة على أرباح المهن غير التجارية.

وتنص فقرتها الثانية على ألا يفيد من حكم فقرتها الأولى سوى المستأجرين المصريين. وحيث إن من المقرر أن النصوص القانونية التى دل المشرع بعموم عباراتها على انتفاء تخصيصها، إنما تحمل على اتساعها لكل ما يندرج تحت مفهومها، وكانت الأماكن التى حددتها المادة ٢٧ المطعون عليها، هى تلك التى لا يباشر مستأجروها فيها - عند العمل بالقانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١ - نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا، فإن حكمها يكون منصرفا إلى ما كان منها مؤجرا - ابتداء - لغير أغراض السكنى، وكذلك إلى ما كان مسكونا منها - أصلا - ثم صار عند العمل بهذا القانون أو بعد نفاذه، مستعملا فى غير هذا الغرض.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة فى الدعوى رقم ٢١ لسنة ٧ قضائية «دستورية» الصادر عنها بجلستها المعقودة فى ٢٩/٤/١٩٨٩، قد خلص إلى عدم دستورية نص المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١ المشار إليه، وذلك فيما تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة فى أغراض لا صلة لها بالنشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو للضريبة على أرباح المهن غير التجارية، من الزيادة فى الأجرة التى كفلتها المادة ٧ من هذا القانون، وكان حكمها هذا مبناه أن هذه الأماكن مؤجرة ابتداء لغير أغراض السكنى؛ فإنه بذلك لا يمتد إلى تلك التى كان تأجيرها أصلا لأغراض السكنى، ولكن مستأجريها انقلبوا بها إلى غير هذا الاستعمال.

وحيث إن الأصل فى السلطة التقديرية التى يملكها المشرع فى مجال تنظيم الحقوق، أن حددها قواعد الدستور التى تفرض بضوابطها تخوما لا يجوز للمشرع أن يتخطاها، ذلك أن الدستور لا يكفل للحقوق التى نص عليها الحماية من جوانبها النظرية، وإنما يؤكد فعاليتها من خلال توفيره لضماناتها بما يحول بين المشرع وإهدار هذه الحقوق أو تهوينها. =

(راجع في آثار الأحكام الصادر من المحكمة الدستورية العليا بند ٨).
 (راجع الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٢٩ أبريل سنة ١٩٨٩ بعدم دستورية المادة ٢٧ 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 المهنى غير التجارية وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة ١٧ من زيادة الأجرة (بند ٨).
 أما تغيير استعمال المكان المؤجر من نشاط غير سكنى إلى نشاط آخر غير سكنى، كتغيير استعمال المكان المؤجر مكتبا للمحاسبة إلى مكتب للمحاماه أو محل الخردوات إلى محل للبقالة مثلا، فلا يرتب للمؤجر حقا فى تقاضى الزيادة المنصوص عليها فى المادة سواء تم التغيير بموافقة أم بغير موافقته.
 ويجب لاستحقاق هذه الأجرة الإضافية أن يتم تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى بعد التأجير، فلا تستحق هذه الأجرة الإضافية فى حالة التأجير ابتداء لغير أغراض السكنى، ولو كانت العين معدة أصلا لأغراض السكنى. إنما يستحق المؤجر فى هذه الحالة الزيادة المنصوص عليها بالمادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨٨ إذا كان المكان المؤجر من الأماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧.

= وحيث إن قضاء هذه المحكمة فى الدعوى ٢١ لسنة ٧ قضائية «دستورية» بإخضاع بعض الأماكن التى يشملها نص المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨٨ لحكم زيادة الأجرة المنصوص عليه فى المادة ٧ من هذا القانون؛ ثم حكمها فى الدعوى الماثلة بعدم دستورية المادة ٢٧ المطعون عليها فى مجال استثناء الأماكن التى حددتها من الزيادة فى الأجرة المنصوص عليها فى المادة ١١ من القانون، يستتبعان كلاهما سقوط ما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة ٢٧ المطعون عليها التى تقضى بأن معاملة الأماكن التى حددتها معاملة الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى، لا يفيد منها غير المستأجرين المصريين.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨٨ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما تضمنته من استثناء الأماكن التى حددتها، من الخضوع لزيادة الأجرة المقررة بمقتضى نص المادة ١١ من هذا القانون؛ وبسقوط فقرتها الثانية.

والمستفاد من الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 7 فبراير سنة 1998 فى القضية رقم 137 سنة 18 قضائية «دستورية». المنشور بالجريدة الرسمية العدد (8) فى 19 فبراير سنة 1998، أنها تأخذ بهذا رأى إذ قضت بأن: «وحيث إن المشرع عمد بمقتضى نص المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة ببيع وتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر إلى زيادة أجرة الأماكن المؤجرة ابتداء لغير أغراض السكنى وفق الضوابط التى حددتها، فإذا كان المكان مؤجرا أصلا لأغراض السكنى، ثم أحدث مستأجره تغييرا فيه، تحول به استعماله إلى غرض آخر، فإن أجرته القانونية - وعلى ما تنص عليه المادة ٩١ من هذا القانون - يجب كذلك زيادتها فى الحدود التى بينها».

كما أن ذلك هو المستفاد أيضا من الحكم الصادر من محكمة النقض الصادر بجلسة 1998/5/7 فى الطعن 5828 لسنة 62 ق إذ جاء به:

«وحيث إن المبانى المؤجرة لغير أغراض السكنى - وضع المشرع بشأنها نص المادة 7 من القانون رقم 136 لسنة 1981 تقضى بزيادة أجرتها على الوجه المبين بهذا النص القانونى، أما المبانى التى يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى فقد وضع المشرع بشأنها نص المادة 19 من هذا القانون تقضى بزيادة أجرتها على الوجه المبين بهذا النص القانونى ثم نصت المادة 27 من ذات القانون على أن «تعامل فى تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المبانى 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».

وبهذا رأى قضت محكمة دمنهور الابتدائية بتاريخ 28 يناير 1984 فى الدعوى رقم 2515 سنة 1982 مدنى (المؤيد فى الاستئناف رقم 79 لسنة 40 اسكندرية (مأمورية دمنهور) بتاريخ 1985/2/27)

وقد ذهبت فى حكمها إلى:

«إن الغرض من التأجير كما هو ثابت من العقد استعمال العين مكتبا لفرع الشركة بدمنهو (شركة) ومن ثم يكون القصد من التأجير استعمال العين لغير أغراض السكنى ومن ثم لا يستحق المؤجر الزيادة المنصوص عليها في المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧»^(١) (راجع أيضا بند ٣) والحكم الصادر من محكمة استئناف الإسكندرية بتاريخ ٢٠/٢/ ١٩٨٦ المنشور بالبند المذكور).

(١) وقد أفتى مجلس الدولة بتاريخ ٧/٢/ ١٩٨٣ بعكس هذا الرأي وننشر فتواه فيما يلي:

مجلس الدولة

إدارة الفتوى لوزارات المالية

والتجارة والتموين والتأمينات

ملف رقم: 312/1/55

السيد رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية

تحية طيبة وبعد.....

اطلعنا على كتابكم رقم ٢٨٨٨ المؤرخ ٢٤/١٠/ ١٩٨٢ بشأن تفسير نص المادة (١٩) من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨١.

وتتحصل وقائع الموضوع في استطلعت رأي هذه الإدارة بكتابكم رقم ٢٠٢٨ بتاريخ ٥/١٧/ ١٩٨٢ في موضوعين هما:

١- مفهوم عبارة تغيير استعمال العين لغير أغراض السكنى الموجب لزيادة الأجرة القانونية وفقا لأحكام المادة (١٩) من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨١ عما إذا كان ينصرف فقط إلى المباني التي توجب ابتداء مسكنا ثم يتم التغيير لغير أغراض السكنى أم أنها تشمل كذلك المباني التي يتم تأجيرها ابتداء لغير أغراض السكنى.

٢- تفسير مفهوم التغيير لغير أغراض السكنى وفقا لنص المادة (٢٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وما إذا كان يندرج تحته المباني المؤجرة لغير السكنى لأغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهني من عدمه.

وحيث إن الفتوى الصادرة بكتابنا رقم ٦٢١ بتاريخ ٢/٨/ ١٩٨٢ ردا على كتابكم السالف قد انتهت إلى أن الزيادة متحققة في جميع حالات التأجير لغير أغراض السكنى. وبهم الهيئة الوقوف على رأى القانوني حول المقصود بتغيير استعمال العين لغير أغراض السكنى =

= الموجب لزيادة الأجرة القانونية بالتطبيق لحكم المادة (١٩) من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨١ وهل هو التغيير الذى يتم بعد بدء الإيجار فقط أم أنه يسرى كذلك على حالات

استعمالات العين في غير أغراض السكنى التى تتم ابتداء عند التأجير حيث أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ بمثابة تعديل لبعض أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولا تختلف صياغة نص المادة ٢٣ من القانون عن صياغة نص المادة (١٩) من القانون الأول فيما نصت عليه كل منهما بالنسبة لتغيير استعمال العين إذ أن عبارة المادتين واحدة فى هذا الشأن.

وترون أن المعنى الذى قصد إليه المشرع هو أن يتم التغيير بعد التأجير ولا ينصرف حكم المادة (١٩) إلى حالات التأجير التى تتم ابتداء لغير أغراض السكنى. نفيد بأنه تم عرض الموضوع على اللجنة الثالثة لقسم الفتوى بمجلس الدولة فاستبان لها بجلسة ١٩٨٢ / ٢ / ٧ أن المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أن «فى الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى تزداد الأجرة القانونية بنسبة:

١ - ٢٠ % للمباني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤

٢ - ١٠ % للمباني المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤، وقبل ٥ نوفمبر ١١٦١ ٣ - ٥٥ % للمباني المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١١٦١، وحتى ١ سبتمبر ١٩٧٧. ٤ - ٥٠ % للمباني المنشأة التى تنشأ بعد ١ سبتمبر ١٩٧٧.

وفى حالة التغيير الجزئى للاستعمال، يستحق المالك نصف النسبة المشار إليها ويشترط ألا يترتب على تغيير الاستعمال كلياً أو جزئياً إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه.....». فإن مفاد هذا النص أنه إذا تم تغيير استعمال العين المؤجرة للسكنى إلى غير أغراض السكنى فإن الأجرة القانونية تزيد بنسب مختلفة حسب تاريخ إنشاء العين فإذا ما كان التغيير جزئياً فإن المالك يستحق نصف هذه النسب وذلك كله مشروط بألا يحدث هذا التغيير ضرراً بالمبنى أو بشاغليه.

ومن حيث أن المؤجر فى ظل قوانين الإيجار ليس له سلطة تحديد لأجرة وإنما هو يخضع فى ذلك لما تحدده لجنة تقدير الإيجارات وفقاً للأسس التى بينها القانون والتى تنطبق أساساً على حالة استعمال العين لأغراض السكنى فإنه لا يستساغ أن تسرى هذه الأجرة على الأماكن التى تستعمل فى غير هذا الغرض ولو كان هذا التغيير عند التأجير ابتداء لأن =

= المؤجر - وهو خاضع لما تحدده لجنة تقدير الإيجارات - لا يمكنه أن يدخل هذا الاستعمال فى عناصر تحديد الأجرة وذلك أياً ما كانت الأغراض التى تغير الاستعمال إليها سواء

٢- ألا يترتب على تغيير الاستعمال ضرر بالمبنى أو بشاغليه :

يجب ألا يترتب على تغيير الاستعمال كلياً أو جزئياً إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه، سواء تم هذا التغيير بموافقة المؤجر أم بغير موافقته^(١) إنما يجوز للمستأجر تغيير الاستعمال ولو أضر بمصلحة المالك^(٢)، فتغيير الاستعمال مقيد بعدم إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه فقط. ويلاحظ أن هذا الشرط مما يندرج في التزامات المستأجر ولو لم يغير استعمال العين.

ولم يبين النص حكم التغيير في استعمال العين المؤجرة فيما لو أضر بالمبنى أو بشاغليه.

ومن ثم فإنه يجب الرجوع في هذا الصدد إلى القواعد العامة، فيجوز للمؤجر طلب التعويض عما يلحقه من أضرار سواء كانت أضراراً تصيب المبنى أو تصيبه هو أو شاغلي المبنى الذي يلزم هو بتعويضهم، كما يكون له حق طلب وقف إساءة الاستعمال بحكم من القضاء المستعجل وحق طلب إكراه المستأجر على وقف تلك الإساءة من طريق التهديدات المالية^(٣).

كما يجوز للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العين إذا توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة ١٨ فقرة (د) التي تجيز طلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أنه استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض

أكانت تجارية أو مهنية أو غير ذلك لذلك انتهت اللجنة إلى أحقية المؤجر المعروضة حالته بكتابكم رقم ٩٠٠ بتاريخ ١/٤/١١٨١ في إضافة نسبة ٥٠% إلى الأجرة القانونية وهو ذات الرأي الذي انتهت إليه هذه الإدارة قبل ذلك.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

المستشار

وكيل مجلس الدولة ورئيس الإدارة

عبد العزيز أحمد حماده

(١) العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٢٠٠.

(٢) مرقس ج ١ ص ٢٨٣.

(٣) مرقس ج ١ ص ٢٨٣.

منافية للأدب.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

«النص في المادة ٩٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ - يدل على أن المشرع أجاز لمستأجر العين المؤجرة لغرض السكنى بتغيير استعمالها إلى غير هذا الغرض بشرط ألا يترتب على هذا التغيير سواء كان كلياً أو جزئياً إلحاق ضرر - عيني بالمبنى أو بشاغليه - على أن يحصل المؤجر على زيادة في الأجرة القانونية طبقاً للنسب التي حددها النص، أما إذا ترتب على تغيير استعمال العين إلى غير غرض السكنى ضرر بالمبنى أو بشاغليه فإنه يجوز للمؤجر دون الشاغلين طلب إخلاء المكان المؤجر متى ثبت هذا الضرر بموجب حكم نهائي طبقاً لنص المادة ١٨/د من ذات القانون».

(طعن رقم 1168 لسنة 59 ق جلسة 1993/12/12)

٢.١- عدم اشتراط موافقة المالك :

أسقط النص الجديد عبارة «وبموافقة المالك» التي وردت بالنص الملغى، فأصبح التغيير جائزاً دون موافقة المالك^(١).

٢.٢- الأماكن التي يسرى عليها النص :

يسرى النص على كافة الأماكن التي يتم تغيير استعمالها أياً كان تاريخ إنشائها أو تاريخ تغيير الاستعمال، حتى لو كان تغيير الاستعمال سابقاً على العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وفي هذا يقول تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب :

«.... وقد روعى في هذا النص تحقيق صالح المستأجر وفي نفس الوقت رعاية المالك عن طريق الزيادة في الأجرة وتصحيحاً للأوضاع فيما يخص الأماكن التي تغير استعمالها قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وتوحيد المعاملة للأماكن المؤجرة عموماً سواء قبل أو بعد صدور القانون المشار إليه وذلك دون

(١) تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب - انظر البند التالي.

حاجة إلى موافقة المالك وبشرط ألا يترتب على التغيير إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه».

إلا أن الأجرة الإضافية الجديدة لا تسرى إلا من تاريخ العمل بالقانون الجديد.

٢٢٣- الأجرة في حالة تغيير الاستعمال الجزئي:

أخذ المشرع بما ارتأيناه في احتساب الأجرة الإضافية في حالة التغيير الجزئي في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وجعل هذه الأجرة الإضافية نصف النسب الموضحة بالمادة. ويستحق هذا النصف بصرف النظر عن مقدار الجزء الذي تغير استعماله، ولو كان يقل عن نصف العين.

٢٠٤- جواز الجمع بين زيادتين في الأجرة:

(راجع بند ١٩٨).

٢٠٥- مدى جواز عودة المستأجر إلى الاستعمال الأول:

ذهب رأى إلى أنه يجوز للمستأجر أن يعود إلى استعمال العين الاستعمال الأول وهو السكنى أيا كانت الأسباب التي تدعوه إلى ذلك، بل ولو لم يكن لديه أسباب مبررة لذلك، وفي هذه الحالة لا تستحق عليه الزيادة في الأجرة من تاريخ العودة الفعلي إلى الاستعمال الأصلي، ولا يشترط في ذلك موافقة المالك، لأن القانون لم يتطلب ذلك^(١).

بينما ذهب رأى آخر إلى أن تغيير استعمال المكان من السكنى إلى غير السكنى تعديل لشروط العقد أجازته المادة ٩٩ ولو بغير موافقة المؤجر استثناء من القواعد العامة، ولما كان الاستثناء لا يتوسع في تفسيره ولا يقاس عليه، فإن تغيير المستأجر بعد ذلك استعمال المكان من غرض غير السكنى إلى غرض السكنى لا يجوز بغير موافقة المؤجر، لأنه تعديل لشروط العقد لا يتم بغير رضا المتعاقدين وبالتالي إذا عاد المستأجر إلى استعمال العين في غرض السكنى فليس له أن يتمتع عن دفع الزيادة في الأجرة المقررة لاستعماله العين في غير غرض السكنى ما لم

(١) العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٢٢٣ وما بعدها.

يقره المؤجر على تغيير هذا الاستعمال إلى غرض السكنى وأن القول بغير ذلك يهدر القوة الملزمة للعقد بغير نص يقضى بذلك، فضلا عن أنه يجعل التزام المستأجر بدفع زيادة الأجرة معلقا على إرادته، ومن المقرر أن الالتزام يبطل إذا كان معلقا على محض إرادة المدين^(١).

وقد أخذت محكمة النقض بهذا الرأي إذ قضت بأن :

١- «حق المؤجر في اقتضاء أجرة إضافية عند تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى م ٢٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧، المادتان ٧ و ٩٩ ق ١٣٦ لسنة ١١٨١. خلو القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن من نصوص تخول المستأجر حق الرجوع إلى الأجرة الأصلية دون زيادة عند تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غرض السكنى. أثره. لاحق للمستأجر في إنقاص الأجرة بإرادته المنفردة. علة ذلك».

(طعن رقم 1330 لسنة 56 ق جلسة 1992/1/16)

(طعن رقم 2254 لسنة 53 ق جلسة 1993/4/22)

٢- «الترخيص للمستأجر بتغيير الغرض من استعمال العين إلى غير أغراض السكنى. حق المؤجر في تقاضى أجرة إضافية ولو تقاعس المستأجر عن الانتفاع بهذه الميزة أو أعاد استعمال العين إلى الغرض الأصلي. لاحق للمستأجر أن يتحلل من التزامه بإرادته المنفردة. علة ذلك».

(طعن رقم 4110 لسنة 61 ق جلسة 1996/6/16)

٣- «حق المؤجر في اقتضاء أجرة إضافية عند تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى. م ٢٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧، المادتان ٧، ٩٩ ق ١٣٦ لسنة ١١٨١. خلو القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن من نصوص تخول المستأجر حق الرجوع إلى الأجرة الأصلية دون زيادة عند تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غرض السكنى. أثره. عدم جواز إنقاص المستأجر الأجرة بإرادته المنفردة العبرة بالاستعمال الوارد بالعقد دون الاستعمال الواقعي. الرجوع إلى الأجرة الأصلية.

(١) أبو الوفا في التعليق على قانون المرافعات ص ٢٤٣.

مناطه. موافقة المؤجر على قبولها واقتضاءها. لا يغير من ذلك علمه وسكوته لتغيير المستأجر العين المؤجرة لغرض السكنى. علة ذلك».

(طعن رقم 699 لسنة 70 ق جلسة 2001/6/17)

٤- «المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادتين ٧، ٩١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ أنه حُل للمؤجر حق اقتضاء أجره إضافية عند تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى ولم يرد في قوانين إيجار الأماكن - وكذلك في القواعد العامة في القانون المدني - نصوص مقابلة تخول للمستأجر حق الرجوع إلى الأجرة الأصلية دون زيادة إذا ما غير استعمال العين المؤجرة إلى غرض السكنى ومن ثم يتعين تطبيق شروط عقد الإيجار باعتبار أن العقد - وعلى ما جرى به نص الفقرة الأولى من المادة ١٧٧ من القانون المدني - شريعة المتعاقدين فلا يجوز تعديله إلا باتفاق طرفيه ولا يحق للمستأجر بإرادته المنفردة إنقاص الأجرة وفقا لتغييره هو الاستعمال إلى غرض السكنى مالم يثبت أن المؤجر قد وافق صراحة أو ضمنا على الرجوع إلى الأجرة الأصلية دون زيادة ولا يعول في ذلك على علمه وسكوته بتغيير المستأجر استعمال العين المؤجرة إلى غرض السكنى إذ إن حق المؤجر في اقتضاء الأجرة المقررة للأماكن المؤجرة لغير السكنى والزيادة المقررة مصدره العقد والقانون - استعمل المستأجر العين المؤجرة في هذا الغرض أم لم يستعملها - ويكون الفصل في ذلك هو الاستعمال الوارد في عقد الإيجار المتفق عليه بين الطرفين بغض النظر عن الاستعمال الواقعي حتى لو علم به المؤجر وسكت عنه ويضحي المناط في الرجوع إلى الأجرة الأصلية هو بموافقة المؤجر على قبولها واقتضاءها».

(طعن رقم 2671 لسنة 69 ق جلسة 2011/6/2)

٢٠٦- عدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة (٩١) فيما انطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير المستأجر استعمال العين إلى غير غرض

السكنى وعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة المذكورة فيما تضمنه من عدم اشتراط موافقة المؤجر عند تغيير المستأجر استعمال جزء من العين المؤجرة إلى غير غرض السكنى :

قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٤ مارس سنة ٢٠٠٠ فى القضية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠ قضائية «دستورية» بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة (٩٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما انطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير المستأجر استعمال العين إلى غير غرض السكنى.

وقد نشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية العدد (١١) فى ٢٠ مارس سنة ٢٠٠٠. كما قضت بتاريخ ٥/٥/٢٠٠٨ فى القضية رقم ١١٦ لسنة ٢٧ قضائية «دستورية» بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة (٩٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما تضمنه من عدم اشتراط موافقة المؤجر عند تغيير المستأجر استعمال جزء من العين المؤجرة إلى غير غرض السكنى وقد نشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية العدد ٢٠ (مكرر) فى ٩١ مايو سنة ٢٠٠٨^(١).

(١) ونشر الحكمين بأسبابهما كاملة فيما يلى:

الحكم الأول

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت 4 مارس سنة 2000م الموافق 28 ذى القعدة سنة 1420هـ.

رئيس المحكمة

= برئاسة السيد المستشار/ محمد ولى الدين جلال

وعضوية السادة المستشارين/ الدكتور عبد المجيد فياض وماهر البحيرى ومحمد على سيف الدين وعدلى محمود منصور ومحمد عبد القادر عبد الله وعلى عوض محمد صالح.

رئيس هيئة المفوضين

أمين السر

وحضور السيد المستشار/ عبد الوهاب عبد الرازق

وحضور السيد / ناصر إمام محمد حسن

أصدرت الحكم الآتي

في القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ١٤٤ لسنة ٢٠ قضائية «دستورية».

المقامة من

- السيد / إدوارد إبراهيم عوض الله المحامى.

ضد

١ - السيد/ رئيس الجمهورية

٢ - السيد/ رئيس مجلس الوزراء

٣ - السيد/ وزير العدل

٤ - السيد/ عصام حسن محمد سمور

الإجراءات

بتاريخ الخامس من يوليو سنة ١٩٩٨، أودع المدعى قلم كتاب المحكمة صحيفة الدعوى الماثلة، طالبا الحكم بعدم دستورية المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى. وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها. ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

الحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المدعى كان قد أقام الدعوى رقم ١٢٩٠ لسنة ١٩٩٨ إيجارات أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية ضد المدعى عليه الرابع ابتغاء القضاء بفسخ عقد الإيجار المؤرخ ١٩٩٥/٥/٢١ = وإخلاله من العين المؤجرة المبينة بالأوراق قولاً بأن المدعى عليه استأجرها بقصد استعمالها سكناً خاصاً غير أنه قام بتغيير استعمالها إلى عيادة طبية دون موافقة المؤجر، وأثناء نظر الدعوى، دفع المدعى بعدم دستورية المادة ٩٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة

١١٨١ المشار إليه. وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية دفعه وصرحت له بإقامة دعواه الدستورية فقد أقام الدعوى الماثلة.

وحيث إن المادة (١٩) من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه: «في الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى تزداد الأجرة القانونية بنسبة:

١ -

٢ -

٣ -

٤ -

وفي حالة التغيير الجزئي للاستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار إليها. ويشترط ألا يترتب على تغيير الاستعمال كلياً أو جزئياً إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه. وتلغى المادة ٢٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون».

ومؤدى هذا النص أن تغيير استعمال العين المؤجرة سكناً إلى غير غرض السكنى غدا رخصة للمستأجر يجوز له أن يستعملها - دون توقف على إرادة مالكها - وذلك بعد إلغائه صراحة المادة ٢٢ المشار إليها والتي كانت تشترط موافقة المالك على هذا التغيير؛ وهو ما أكدته أعماله التحضيرية على ما يبين من مضبطة الجلسة رقم (٦١) لمجلس الشعب المعقودة بتاريخ ٢٢ يونية ١١٨١ والتقارير الملحقة بها.

وحيث إن المدعى ينعى على النص المطعون فيه أنه إذ منح المستأجر حرية تغيير استعمال العين المؤجرة سكناً إلى غرض آخر دون موافقة المالك، فقد تمحض عدواناً على الملكية التي يحميها الدستور، تقديراً بأن حق مستأجر العين في استعمالها - حتى بعد العمل بالتشريعات الاستثنائية في مجال الإسكان - لا زال حقاً شخصياً؛ وما النص المطعون فيه إلا ميزة إضافية اقترح المشرع بها حق الملكية إخلالاً بمجالاته الحيوية التي لا يجوز المساس بها، منشأً بذلك حقوقاً مبدئية للمستأجر لا يتوازن بها مركزه القانوني مع المؤجر، ولا يقيم علاقتهما ببعض على أساس من التضامن الاجتماعي، مخالفاً بذلك أحكام الشريعة الإسلامية ومهدراً مبدأ حرية التعاقد الذي هو فرع من الحرية الشخصية المكفولة بنص المادة ٤١ من الدستور.

=

= وحيث إن هذا النص يثير المسألتين الآتيتين:

(الأولى) دستورية زيادة الأجرة بالنسب الثابتة التي حددها النص في الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير غرض السكنى.

(الثانية) دستورية شروط هذا التغيير بإلزام المالك به دون توقف على موافقته.

وحيث إن هذه المحكمة سبق أن حسمت المسألة الأولى بحكمها الصادر بجلسة ٧ فبراير سنة ١٩٩٨ فى الدعوى رقم ١٢٧ لسنة ١٨ قضائية «دستورية» الذى قضى «بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ٢٧ من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما تضمنته من استثناء الأماكن التى حددتها، من الخضوع لزيادة الأجرة المقررة بمقتضى نص المادة (٩٩) من هذا القانون، أما المسألة الثانية فلم تكن مطروحة على هذه المحكمة فى الدعوى سالفة الذكر وذلك لما هو مقرر من أن الخصومة الدستورية لا تتناول غير النصوص المطعون عليها - محددة نطاقا على نحو ما قدرته المحكمة - ولا شأن لها بما يجاوز هذا النطاق؛ ومن ثم يظل أمر المادة (٩٩) فيما انطوت عليه من عدم اشتراط موافقة المالك على تغيير المستأجر استعمال العين المؤجرة سكنا إلى غير غرض السكنى، مطروحا على هذه المحكمة للفصل فى دستوريته، إذ لم يتعرض الحكم سالف الذكر إلى شروط ذلك التغيير.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن حرية التعاقد قاعدة أساسية يقتضيها الدستور صونا للحرية الشخصية التى لا يقتصر ضمانها على تأمينها ضد صور العدوان على البدن، بل تمتد حمايتها إلى أشكال متعددة من إرادة الاختيار وسلطة التقرير التى ينبغى أن يملكها كل شخص، فلا يكون بها كائنا يحمل على ما لا يرضاه.

وحيث إن حرية التعاقد - بهذه المثابة - فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية، فهى كذلك وثيقة الصلة بالحق فى الملكية، وذلك بالنظر إلى الحقوق التى ترتبها العقود - المبنية على الإرادة الحرة - فيما بين أطرافها، بيد أن هذه الحرية - التى 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 - لا تعطلها تلك القيود التى تفرضها السلطة التشريعية عليها بما يحول دون انفلاتها من كوابحها. ويندرج تحتها أن يكون تنظيمها لأنواع من العقود محددا بقواعد أمرة تحيط ببعض جوانبها، غير أن هذه القيود لا يسعها أن تدهم الدائرة التى تباشر فيها الإرادة سلطانها، ولا أن تخط بين المنفعة الشخصية التى يجنيها المستأجر من عقد الإيجار - والتى انصرفت إليها إرادة المالك عند التأجير - وبين حق الانتفاع كأحد الحقوق العينية المقررة عن الملكية.

وحيث إن النص المطعون فيه حوّل المستأجر تغيير استعمال عين كان قد استأجرها سكنا إلى غير غرض السكنى، وكان هذا النص - وباعتباره واقعا فى إطار القيود الاستثنائية التى نظم بها المشرع العلائق الإيجارية - قد استهدف إسقاط شرط موافقة المالك على قيام

المستأجر بهذا التغيير، وكان حق المستأجر لازال حقا شخصيا مقصورا على استعمال عين بذاتها فيما لا يجاوز الغرض الذى أجرت من أجله، فلا يمتد إلى سلطة تغيير استعمالها بغير موافقة مالكة، وبالمخالفة لشرط اتصل بإجارة أبرماها معا، صريحا كان هذا الشرط أم ضمنيا، فإن هذا النص يكون متضمنا عدوانا على الحدود المنطقية التى تعمل الإرادة الحرة فى نطاقها، والتى لا تستقيم الحرية الشخصية - فى صحيح بنيناها - بفواتها، فلا تكون الإجارة إلا إملاء يناقض أسسها.

وحيث إن من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن صون الدستور للملكية الخاصة، موده أن المشرع لا يجوز أن يجردها من لوازمها، ولا أن يفصل عنها بعض أجزائها، ولا أن ينقص من أصلها أو يغير من طبيعتها دون ما ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وكان ضمان وظيفتها هذه يفترض ألا ترهق القيود التى يفرضها المشرع عليها جوهر مقوماتها، ولا أن يكون من شأنها حرمان أصحابها من تقرير صور الانتفاع بها، وكان صون الملكية وإعاققتها لا يجتمعان، فإن هدمها أو تقويض أسسها من خلال قيود تنال منها، ينحل عصفا بها منافيا للحق فيها.

وحيث إن مكنة استغلال الأعيان ممن يملكونها من خلال عقود إجارة إنما تعنى حقهم فى اختيار من يستأجرونها من ناحية والغرض من استعمالها من ناحية أخرى، وكانت حريرتهم فى هذا الاختيار جزءا لا يتجزأ من حق الاستغلال الذى يباشرونه أصلا عليها، وكان من المقرر أن لحقوق الملكية - بكامل عناصرها - قيمة مالية يجوز التعامل فيها، وكان الأصل أن يظل مؤجر العين متصلا بها، فلا يعزل عنها من خلال سلطة مباشرة يمارسها آخرون عليها بناء على نص فى القانون، بيد أن النص المطعون فيه أجاز للمستأجر بإرادته المنفردة الحق فى تغيير استعمال العين إلى غير غرض السكنى، فى إطار علائق إيجارية شخصية بطبيعتها، مهدرا كل إرادة لمؤجرها فى مجال القبول بهذا التغيير أو الاعتراض عليه.

وحيث إن مقتضى ما نص عليه الدستور فى المادة ٧ من قيام المجتمع على أساس من التضامن الاجتماعى، يعنى وحدة الجماعة فى بنيناها، وتداخل مصالحها لا تصادمها، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاممها، وترباط أفرادها فيما بينهم فلا يكون بعضهم لبعض إلا ظهيرا، ولا يتناحرون طمعا، وهم بذلك شركاء فى مسئوليتهم عن حماية تلك المصالح، لا يملكون التصل منها أو التخلى عنها. وليس لفريق منهم أن يتقدم على غيره انتهازا، ولا أن ينال قدرا من الحقوق يكون بها - عدوانا - أكثر علوا، وإنما تتضافر =

جهودهم وتتوافق توجهاتهم، لتكون لهم الفرص ذاتها التى تقيم لمجتمعاتهم بنيناها الحق، وتنتهى معها تلك الحماية التى ينبغى أن يلود بها ضعفاؤهم، ليجدوا فى كنفها الأمن والاستقرار.

وحيث إن النص المطعون فيه، ليس إلا حلقة في اتجاه عام تبناه المشرع أمدا طويلا فى إطار من مفاهيم تمثل ظلما لمؤجرين ما برح المستأجرون يرجحون عليهم مصالحهم، متدثرين فى ذلك بعباءة قوانين استثنائية جاوز واضعوها بها حدود الاعتدال فلا يكون مجتمعهم معها إلا متحيفا حقوقا ما كان يجوز الإضرار بها، نائيا بالإجارة عن حدود متطلباتها، وعلى الأخص ما تعلق منها بتعاون طرفيها اقتصاديا واجتماعيا، حتى لا يكون صراعهما - بعد الدخول فى الإجارة - إطارا لها.

وحيث إنه لما تقدم، يكون النص المطعون فيه مخالفا للمواد (٧ و ٢٢ و ٢٤ و ٤١) من الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة (١٩) من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨٨ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما انطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير المستأجر استعمال العين إلى غير غرض السكنى، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

رئيس المحكمة

أمين السر

الحكم الثانى

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد الرابع من مايو سنة ٢٠٠٨م، الموافق الثامن والعشرين من ربيع الآخر سنة ١٤٢٩هـ.

برئاسة السيد المستشار/ ماهر عبد الواحد **رئيس المحكمة**
وعضوية السادة المستشارين: ماهر البحيرى ومحمد عبد القادر عبد الله وأنور رشاد
العاصى والسيد عبد المنعم حشيش وسعيد مرعى عمرو وتهانى محمد الجبالى.

وحضور السيد المستشار الدكتور/ حمدان حسن فهمى **رئيس هيئة المفوضين**

وحضور السيد / ناصر إمام محمد حسن **أمين السر** =

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ١١٦ لسنة ٢٧ قضائية «دستورية».

المقامة من

السيد/ سامى محمد عبدالوهاب ندا

ضد

- ١ - السيد/ رئيس الجمهورية.
- ٢ - السيد/ رئيس مجلس الوزراء.
- ٣ - السيد/ وزير العدل.
- ٤ - السيد/ أسامه محمد حسنى حماد.
- ٥ - السيدة/ نوال محمد إبراهيم شتا.

الإجراءات

بتاريخ الثامن عشر من مايو سنة ٢٠٠٥، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة الدستورية العليا طالبا الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة (١٩) 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 فيها الحكم برفض الدعوى. وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها. ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع -على ما يتبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق- تتحصل فى أن المدعى كان قد أقام الدعوى رقم ٧٧ لسنة ٢٠٠٤ مدنى أمام محكمة طنطا الابتدائية ضد المدعى عليهما الرابع والخامس، بطلب الحكم بطرد المدعى عليه الرابع من الشقة المؤجرة له وتسليمها له خالية، وقال بيانا لذلك، أنه اشترى العقار المبين بالأوراق من المدعى عليها الخامسة، وكان المدعى عليه الرابع يستأجر إحدى وحداته لاستعمالها سكنا خاصا، وإذ تبين له أن المستأجر قام بتغيير جزئى للاستعمال إلى غير أغراض السكنى دون موافقة المالك، فقد أقام الدعوى للحكم بطلباته السالفة.

وأثناء نظر الدعوى، دفع المدعى بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة (١٩) من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه - وإذ قدرت محكمة الموضوع جديده دفعه وصرحت له بإقامة دعواه الدستورية فقد أقام الدعوى الماثلة.

وحيث إن المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه «وفي الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى تزداد الأجرة القانونية بنسبة ١-..... ٢-..... ٣-..... ٤-.....»

ونصت الفقرة الثانية فيها محل الطعن المائل على أنه:-

«وفي حالة التغيير الجزئي للاستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار إليها. ويشترط ألا يترتب على تغيير الاستعمال كلياً أو جزئياً إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه وتلغى المادة (٢٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون».

ومؤدى هذا النص أن تغيير استعمال العين المؤجرة سكناً إلى غير غرض السكنى غدا رخصة للمستأجر يجوز له أن يستعملها - دون توقف على إرادة مالكها - وذلك بعد إلغائه صراحة المادة (٢٢) المشار إليها التي كانت تشترط موافقة المالك على هذا التغيير، وهو ما أكدته أعماله التحضيرية على ما يبين من مضبطة الجلسة رقم (٦١) لمجلس الشعب المعقودة بتاريخ ٢٢ يونيه سنة ١١٨١ والتقارير الملحقة به.

وحيث إن المدعى ينعى على النص المطعون فيه إنه إذ منح المستأجر حرية تغيير استعمال جزء من العين المؤجرة سكناً إلى غرض آخر دون موافقة المالك، فقد تمخض عدواناً على الملكية التي يحميها الدستور، منشأً بذلك حقوقاً مبتدأة للمستأجر لا يتوازن بها مركزه القانوني مع المؤجر، ولا يقيم علاقتهما ببعض على أساس من التضامن الاجتماعي، مخالفاً بذلك أحكام الشريعة الإسلامية ومهدراً مبدأ حرية التعاقد الذي هو فرع من الحرية الشخصية المكفولة بنص المادة (٤١) من الدستور.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن حرية التعاقد قاعدة أساسية يقتضيها الدستور صوناً للحرية الشخصية التي لا يقتصر ضمانها على تأمينها ضد صور العدوان على البدن، بل تمتد حمايتها إلى أشكال متعددة من إرادة الاختيار وسلطة التقرير التي ينبغى أن يملكها كل شخص، فلا يكون بها كأننا يحمل على ما لا يرضاه.

وحيث إن حرية التعاقد - بهذه المثابة - فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية، فهي كذلك وثيقة الصلة بالحق في الملكية، وذلك بالنظر إلى الحقوق التي ترتبها العقود - المبنية على الإرادة الحرة - فيما بين أطرافها، بيد أن هذه الحرية - التي لا يكفلها انسيابها دون عائق، ولا جرفها لكل قيد عليها، ولا علوها على مصالح لا تعطلها تلك القيود =

التي تفرضها السلطة التشريعية عليها بما يحول دون انفلاتها من كوابحها، ويندرج تحتها أن يكون تنظيمها لأنواع من العقود محدداً بقواعد آمرة تحيط ببعض جوانبها، غير أن هذه القيود لا يسعها أن تدهم الدائرة التي تباشر فيها الإرادة سلطانها، ولا أن تخلط بين المنفعة

الشخصية التي يجنيها المستأجر من عقد الإيجار - والتي انصرفت إليها إرادة المالك عند التأجير - وبين حق الانتفاع كأحد الحقوق المتفرغة عن الملكية.

وحيث إن النص المطعون فيه خول المستأجر تغيير استعمال جزء من عين كان قد استأجرها مسكنا إلى غير غرض السكنى، وكان هذا النص - وباعتباره واقعا فى إطار القيود الاستثنائية التي نظم بها المشرع العلائق الإيجارية، قد استهدف إسقاط شرط موافقة المالك على قيام المستأجر بهذا التغير، وكان حق المستأجر لا زال حقا شخصيا مقصورا على استعمال عين بذاتها فيما لا يجاوز الغرض الذى أجرت من أجله، فلا يمتد إلى سلطة تغيير جزء من استعمالها بغير موافقة مالكها، وبالمخالفة لشرط اتصل بإجارة أبرماها معا، صريحا كان هذا الشرط أم ضمنا، فإن هذا النص يكون متضمنا عدوانا على الحدود المنطقية التي تعمل الإرادة الحرة فى نطاقها، والتي لا تستقيم الحرية الشخصية - فى صحيح بنيناها بفواتها - فلا تكون الإجارة إلا إملاء يناقض أساسها.

وحيث إن من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن صون الدستور للملكية الخاصة مؤداه أن المشرع لا يجوز أن يجردها من لوازمها، ولا أن يفصل عنها بعض أجزائها، ولا أن ينتقص من أصلها أو يغير من طبيعتها دون ما ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وكان ضمان وظيفتها هذه يفترض ألا ترهق القيود التي يفرضها المشرع عليها جوهر مقوماتها، ولا أن يكون من شأنها حرمان أصحابها من تقرير صور الانتفاع بها، وكان صون الملكية وإعاقبتها لا يجتمعان، فإن هدمها أو تقويض أسسها من خلال قيود تتال منها، ينحل عصفا بها منافيا للحق فيها. وحيث إن مكنة استغلال الأعيان ممن يملكونها من خلال عقود إجارة إنما تعنى حقم فى اختيار من يستأجرونها من ناحية، والغرض من استعمالها من ناحية أخرى، وكانت حريتهم فى هذا الاختيار جزءا لا يتجزأ من حق الاستغلال الذى يباشرونه أصلا عليها، وكان من المقرر أن لحقوق الملكية - بكامل عناصرها - فيما مالية يجوز التعامل فيها، وكان الأصل أن يظل مؤجر العين متصلا بها، فلا يعزل عنها من خلال سلطة مباشرة يمارسها آخرون عليها بناء على نص فى القانون، بيد أن النص المطعون فيه أجاز للمستأجر بإرادته المنفردة الحق فى تغيير استعمال جزء من العين إلى غير غرض السكنى، فى إطار علائق إيجارية شخصية بطبيعتها، مهدرا كل إرادة لمؤجرها فى مجال القبول بهذا التغيير أو الاعتراض عليه.

وحيث إن مقتضى ما نص عليه الدستور فى المادة (٧) من قيام المجتمع على أساس من التضامن الاجتماعى، يعنى وحدة الجماعة فى بنائها، وتداخل مصالحها لا تصادمها، وإمكان التوفيق بينها ومزاجتها ببعض عند تراحمها، وترابط أفرادها فيما بينهم فلا يكون بعضهم =

لبعض إلا ظهيرا، ولا يتناحرون طمعا، وهم بذلك شركاء فى مسئوليتهم عن حماية تلك المصالح، لا يملكون التصل منها أو التخلّى عنها، وليس لفريق منهم أن يتقدم على غيره

ويسرى هذا القضاء بأثر رجعى منذ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ طالما لم يحدد الحكم لذلك تاريخا آخر، وذلك عملا بالفقرة الثالثة من المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا المستبدلة بالقرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨، وما استقر عليه قضاء المحكمة الدستورية العليا.

غير أنه لا يترتب على هذا القضاء تخويل المؤجر الحق في طلب إخلاء العين المؤجرة، لأن أسباب الإخلاء وردت على سبيل الحصر في المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١، إلا إذا أدى تغيير استعمال العين إلى غير غرض السكنى إلى توافر حالة الإخلاء المنصوص عليها بالفقرة (د) من المادة سالفة الذكر. وإنما يجوز للمؤجر - طبقا للقواعد العامة - أن يطالب المستأجر بالتنفيذ العيني بإعادة استعمال العين في غرض السكنى كما كانت، وبالتعويض عما يكون

انتهازا، ولا أن ينال قدرا من الحقوق يكون بها - عدوانا - أكثر علوا، وإنما تتضافر جهودهم وتتوافق توجهاتهم، لتكون لهم الفرص ذاتها التي تقيم لمجتمعاتهم بنيانها الحق وتنتهيا منها تلك الحماية التي ينبغي أن يلوذ بها ضعفاؤهم، ليجدوا في كنفها الأمن والاستقرار.

وحيث إن النص المطعون فيه، ليس إلا حلقة في اتجاه عام تبناه المشرع أمدا طويلا في إطار من مفاهيم تمثل ظلما لمؤجرين ما برح المستأجرون يرجحون عليهم مصالحهم. متدثرين في ذلك بعباءة قوانين استثنائية جاوز واضعوها بها حدود الاعتدال فلا يكون مجتمعهم معها إلا متحفيا حقوقا ما كان يجوز الإضرار بها، نائيا بالإجارة عن حدود مطلباتها، وعلى الأخص ما تعلق منها بتعاون طرفيها اقتصاديا واجتماعيا، حتى لا يكون صراعهما - بعد الدخول في الإجارة - إطارا لها.

وحيث إنه لما تقدم، يكون النص المطعون فيه مخالفا للمواد ٧، ٢٢، ٢٤، ٤١ من الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة (٩١) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ في شأن بعض الأماكن الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما تضمنه من عدم اشتراط موافقة المؤجر عند تغيير المستأجر استعمال جزء من العين المؤجرة إلى غير غرض السكنى، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائتى جنيهها مقابل أتعاب المحاماة.

قد لحقه من ضرر.

وإذا عاد المستأجر إلى استعمال العين في غرض السكنى فإنه لا يلتزم بأداء الزيادة المنصوص عليها بالمادة.

وفي هذا قضت محكمة استئناف القاهرة مأمورية شمال القاهرة في حكم لها صادر بتاريخ ٢٢ / ١ / ٢٠٠١ في الاستئناف رقم ٢٣٥٩ لسنة ١٧٠٠ إيجارات بأن:

«... ذلك أن المادة ٢١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد أوردت أسباب إخلاء المؤجر للعين المؤجرة على سبيل الحصر. ومن بينها ما نصت عليه الفقرة (ج) منها من أنه: «إذا استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريق تخالف شروط الإيجار المعقولة والمتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر أو استعمله في غير الأغراض المؤجر من أجلها، وذلك بعد إعداره بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه»، وكان المستقر عليه في ظل هذا النص أنه يشترط للإخلاء في حالة استعمال المكان في غير الأغراض المؤجر من أجلها وقوع ضرر للمؤجر، غير أنه لما صدر القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أوردت المادة ١٨ منه بدورها أسباب إخلاء المؤجر للعين المؤجرة على سبيل الحصر، ونصت على إلغاء المادة (٢١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليها، إلا أن المادة الأولى أغفلت النص على البند (جـ) الذي كانت تنص عليه المادة الأخيرة وضيقّت من سبب الإخلاء الذي كان وارداً بالفقرة (جـ) المذكورة وحصرته فيما نصت عليه في البند (د) من أنه «إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للأداب العامة»، وبالتالي أصبح تغيير استعمال العين المؤجرة في غير الغرض المؤجرة من أجله لا يرتب الإخلاء إلا إذا اثبت بحكم قضائي نهائي أن الاستعمال في الغرض الجديد كان بطريقة مقلقة للراحة و ضرة بسلامة المبنى أو بالصحة

العامة أو في أغراض منافية للآداب. ولئن كانت الفقرة الأولى من المادة ٩٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ قد أجازت تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى بغير موافقة المالك على عكس ما كانت تقضى به المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وقد قضت المحكمة الدستورية العليا في حكمها الصادر بجلسة ٤/٣/ ٢٠٠٠ في القضية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٠ ق «دستورية» (المنشور بالجريدة الرسمية العدد ١١ في ٢٠/٣/ ٢٠٠٠) بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة (٩٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما انطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير المستأجر استعمال العين إلى غير غرض السكنى، وينبنى على ذلك أنه أصبح من غير الجائز تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى بغير موافقة المالك، ويسرى هذا القضاء بأثر رجعى منذ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ طالما لم يحدد الحكم لذلك تاريخاً آخر، وباستثناء الحقوق والمراكز التي تكون قد استقرت عند صدور الحكم بحكم حاز قوة الأمر المقضى أو بانقضاء مدة تقادم وذلك عملاً بالفقرة الثالثة من المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا المستبدلة بالقرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ وما استقر عليه قضاء المحكمة الدستورية العليا، غير أنه لا يترتب على هذا القضاء تخويل المؤجر الحق في طلب إخلاء العين المؤجرة، لأن أسباب الإخلاء وردت على سبيل الحصر في المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ - كما أشرنا سلفاً - إلا إذا أدى تغيير استعمال العين إلى غير غرض السكنى إلى توافر حالة الإخلاء المنصوص عليها بالفقرة (د) من المادة سالفة الذكر، وإنما يجوز للمؤجر - طبقاً للقواعد العامة - أن يطالب المستأجر بالتنفيذ العيني بإعادة استعمال العين في غرض السكنى كما كانت، وبالتعويض عما يكون قد لحقه من ضرر. وإذا كان المستأنف ضدهم لم يقدموا حكماً قضائياً نهائياً يثبت أن تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى كان بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب، فإنه ينتفى حقهم في طلب إخلاء العين المؤجرة - وإذا كان وكان الحكم المستأنف قد خالف هذا النظر فإنه يكون قد جانبه

الصواب، ويتعين القضاء بإلغائه وبرفض الدعوى إلخ».

وقد قضت محكمة النقض بأن :

١- «إذ قضت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠ ق «دستورية» بتاريخ ٢٠٠٠ / ٣ / ٤ بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ٩٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن فيما انطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك على تغيير المستأجر استعمال العين إلى غير أغراض السكنى - والمنشور بالجريدة الرسمية في ٢٠ / ٣ / ٢٠٠٠ العدد (١١) - مما مؤداه الرجوع إلى أحكام القانون المدني لخلو أحكام القانون الخاص من تنظيم مثل هذه الحالة».

(طعن رقم 4554 لسنة 44 ق - جلسة 2003/1/26)

٢- «إذ كان المشرع قد وضع قاعدة عامة مستحدثة بالمادة (١٨/د) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ هي ضرورة صدور حكم قضائي نهائي لإثبات الاستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء ، وقد استهدف من ذلك تضيق حالات طلب الإخلاء للضرر وحصرها في الحالات التي يصدر فيها حكم نهائي وأقام على ذلك قرينة قضائية على حدوث الضرر ، فلا تملك محكمة الموضوع سلطة تقدير الضرر ، وليس للخصوم إثباته أو نفيه وهو ما ينسحب أيضاً على حالة تغيير المستأجر استعمال المكان المؤجر إلى غير أغراض السكنى المنصوص عليها في المادة ٩٩ من القانون سالف الذكر متى ترتب على تغيير الاستعمال كلياً أو جزئياً إلحاق ضرر بالعين المؤجرة لاتحاد العلة في الحالتين ، وللمؤجر طلب الإخلاء في هذه الحالة متى حصل على حكم قضائي نهائي يثبت فيه أن تغيير المستأجر استعمال العين المؤجرة ألحق ضرراً بالمبنى ، ولا ينال من ذلك قضاء المحكمة الدستورية العليا في الدعوى رقم ١٤٤ لسنة ٢٠ ق دستورية بتاريخ ٢٠٠٠ / ٣ / ٤ بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ٩٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ فيما انطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند استعمال العين إلى غير غرض السكنى ، لعدم صلاحية ذلك القضاء في حد ذاته لترتيب الإخلاء كجزاء على عدم حصول المستأجر على تلك الموافقة قبل التغيير مستحدثاً سبباً جديداً

لأسباب الإخلاء التي وردت على سبيل الحصر».

(طعن رقم 4047 لسنة 65 ق - جلسة 2003/2/23)

٣- «وحيث إن هذا النعى شديد، ذلك أنه لما كان النص في المادة ٢٩ من القانون ٤٨ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون المحكمة الدستورية العليا على أن «تتولى المحكمة الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح على الوجه التالي ..»، وفي المادة ٤٩ على أن «أحكام المحكمة في الدعاوى الدستورية وقراراتها بالتفسير ملزمة لجميع سلطات الدولة ولكافة، ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لتاريخ نشر الحكم» يدل على أن مهمة المحكمة الدستورية مقصورة في مقام مراقبة الدستورية على نصوص القوانين واللوائح ، ولا تتعداها إلى مراقبة دستورية المبادئ القضائية والاجتهادات القانونية ، وأن أثر الحكم بعدم دستورية نص هو عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشر الحكم حتى على الوقائع السابقة على صدور الحكم بعدم الدستورية بحيث يعتبر النص المقضي بعدم دستوريته عدما .. كأن لم يكن ، ولكن لا تجاوز آثار الحكم بعدم الدستورية هذا الحد فلا يستخلص من منطوقه أو أسبابه قاعدة قانونية جديدة أو نصا بديلا لأن بديل النص المقضي بعدم دستوريته هو مجموعة القواعد القانونية السارية على موضوع النزاع على التفصيل الوارد في نصوص القانون المدني المبينة لمصادر القاعدة القانونية وعلى سبيل الحصر في مادته الأولى، والقواعد التي تحكم تنازعها من حيث الزمان في المواد التالية، وكانت المادة ١٨ من قانون إيجار الأماكن 136 لسنة 1981 قد نصت صراحة على أنه «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: أ- ب- ج- د- إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية لآداب العامة ، وكان الحكم «بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة 19 من ذلك القانون فيما انطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير المستأجر

استعمال العين إلى غير أغراض السكنى» يقتصر أثره على انعدام هذا النص ولا يجاوز ذلك إلى استحداث قاعدة قانونية جديدة حاصلها أن مجرد تغيير استعمال العين سببا جديدا للإخلاء وإنما تبقى هذه الواقعة محكومة بما ورد في نص الفقرة (د) من المادة 18 السالفة البيان من شروط وضوابط، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وذهب إلى القول بأن حكم الدستورية (أنشأ حقا للمؤجر في طلب إخلاء العين التي تم تغيير استعمالها بغير موافقته) فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن.

لما تقدم .. ولما كان لا خلاف بين الطرفين على عدم توافر شروط إعمال نص الفقرة (د) من المادة 18 من القانون 136 لسنة 1981، وكان الموضوع صالح للفصل فيه».

(طعن رقم 1006 لسنة 72 ق جلسة 2003/3/24)

٤- «إذ كانت المادة ١٨ من قانون إيجار الأماكن ١٣٦ لسنة ١١٨١ قد نصت صراحة على أنه «لا يجوز إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية : أ- ب- ج- د- إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للأداب العامة»، وكان الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ١٩ من ذلك القانون فيما انطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك على تغيير المستأجر استعمال العين إلى غير أغراض السكنى يقتصر أثره على انعدام هذا النص ولا يجاوز ذلك إلى استحداث قاعدة قانونية جديدة تجعل من مجرد تغيير استعمال العين سببا جديدا للإخلاء. وإنما تبقى هذه الواقعة محكومة بما ورد فى نص الفقرة (د) من المادة ١٨ السالفة البيان من شروط و ضوابط ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ورتب على القضاء بعدم دستورية النص سالف الذكر وجوب الإخلاء لمجرد تغيير استعمال العين دون موافقة المؤجر رغم أنه لا خلاف بين طرفى النزاع على عدم توافر شروط إعمال نص الفقرة (د) من المادة ١٨ من

القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه».

(طعن رقم 2276 لسنة 72 ق جلسة 2003/6/23)

٥- «إذ كانت المادة ١٨ من قانون إيجار الأماكن ١٣٦ لسنة ١١٨١ قد نصت صراحة على أنه «لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر لو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية: أ- ب- ج- د- إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة، وكان الحكم «بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ٩٩ من ذلك القانون فيما انطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير المستأجر استعمال العين إلى غير أغراض السكنى» يقتصر أثره على انعدام هذا النص ولا يجاوز ذلك إلى استحداث قاعدة قانونية جديدة حاصلها أن مجرد تغيير استعمال العين سبباً جديداً للإخلاء .. وإنما تبقى هذه الواقعة محكومة بما ورد في نص الفقرة (د) من المادة ١٨ سالفه البيان من شروط وضوابط، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وذهب إلى القول بأن حكم الدستورية (أنشأ حقاً للمؤجر في طلب إخلاء العين التي تم تغيير استعمالها بغير موافقته) فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه».

(طعن رقم 2895 لسنة 74 ق جلسة 2005/7/10)



الفصل الثالث

فى التزامات المؤجر والمستأجر

مادة (٢٤)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويجب إثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقارى الكائن بدائرتها العين المؤجرة. ويلزم المؤجر عند تأجير أى مبنى أو وحدة منه أن يثبت فى عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحدة المؤجرة وفقاً للمادة 11 من هذا القانون، وذلك بالنسبة للمباني الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية.

يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات.

ويحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه وفى حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١

- أبقي على المادة كما هى، مع شىء من التفصيل بالنسبة للجزاء (أنظر بندى 212 ، 219).

الشرح

٢٠٧- إبرام عقود الإيجار كتابة :

نص المشرع على أن عقود الإيجار تبرم كتابة ابتداء من تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

ويسرى النص على جميع عقود إيجار الأماكن أيا كان نوعها أو الغرض منها خالية أو مفروشة صادرة من المالك أو من غيره⁽¹⁾.

ويستوى أن يكون المبنى قديما أو مستحدثا بعد العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وأوجب النص على المؤجر أن يثبت في العقد بيانات معينة هي تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحدة وفقا للمادة ١١ وذلك بالنسبة للمباني الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية فقط وهي المباني التي يحكم تقدير أجرتها القانونان ٥٢ لسنة ١٩٦٦، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، حتى لا يكلف المؤجر بالتزام يستحيل عليه تنفيذه لأنه من المعلوم أن قواعد القانون المدني تقضى ببطلان الالتزام إذا كان مستحيلا إلا أنه إذا كان تحديد الأجرة النهائية قد تم وفق القانون فإن هذه الأجرة هي التي تثبت بالعقد.

أما بالنسبة لعقود إيجار الأماكن التي تخضع في تقدير أجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ فإنه يثبت في العقد الأجرة التي يحددها المالك وفقا للأسس التي نص عليها القانون. فإذا كان البناء لم يكتمل أثبت بالعقد الأجرة المبدئية. ولم يوجب القانون وضع صيغة نموذجية موحدة لعقد الإيجار⁽²⁾.

(1) فقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «للمستأجر إثبات واقعة التأجير بكافة طرق الإثبات. سريان ذلك على الأماكن خالية أو مفروشة».

(طعن رقم 1884 لسنة 50 ق جلسة 1987/3/23 - لم ينشر)

٢- «مستأجر المكان خاليا أو مفروشا. حقه في إثبات العلاقة الإيجارية بكافة طرق الإثبات القانونية. م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ١٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٦. المستأجر المصرى لمكان مفروش حقه في الاستفادة من الامتداد القانونى لعقد الإيجار. شرطه. م ٦٦، ٤٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم 628 لسنة 11 ق جلسة 1988/4/20 - لم ينشر)

(2) «حوال مناقشة نص المادة (١٦) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ المقابلة للنص الحالى بمجلس الأمة، اقترح العضو رفعت محمد بطل أن تتولى وزارة الإسكان طبع عقد إيجار موحد يتضمن أسسا ومواد موحدة فقد قرر: «الواقع أن هناك مشاكل عديدة تقابل المواطنين =

ويتطلب النص إثبات تاريخ العقد فى مأمورية الشهر العقارى الكائنة بدائرتها العين المؤجرة.

ولا يستطيع المؤجر أيضا إثبات الأجرة إلا بالكتابة ما لم يصدر حكم بتحديد هذه الأجرة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«النص فى المادة ٥٥٨ من القانون المدنى و ٢٤ من قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة لنص المادة ١٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ١٨ من قانون إيجار الأماكن ١٣٦ لسنة ١١٨١- يدل على أن الأجرة ركن من أركان عقد الإيجار، فإن تخلفت انتفى العقد، ولأنها من أركان العقد فإن الإيجار لا ينعقد إلا إذا توافقت إرادة الطرفين على مقدارها، أو ينظما فى عقدها الأسس الواجب إتباعها فى تحديد هذا المقدار أو يعهدا بذلك إلى ثالث يفوضه ما لم يعهد القانون بتحديد الأجرة إلى جهة تقوم بتحديدها على أسس محددة، فلا تخضع لمطلق تقدير هذه الجهة، وكل منازعة لتعيين مقدار الأجرة ابتداء هى بالضرورة منازعة فى وجود عقد الإيجار لا يجوز للمؤجر دفعها بصريح نص المادة ٢٤ سالفه البيان إلا بالعقد المكتوب أو ما يقوم مقامه أو حكم بثبوت العلاقة الإيجارية بأركانها بما فى ذلك مقدار الأجرة فى الأحوال التى يجوز فيها صدور هذا الحكم، ولا تقبل دعوى الإخلاء للتخلف عن الوفاء بالأجرة ما لم تكن العلاقة الإيجارية عند المنازعة قد ثبتت على هذا النحو، قبل توجيه التكليف بالوفاء إلى المستأجر حتى يثبت تقصيره، وهو شرط حتمى لقبول هذه الدعوى ولا يغير من هذا النظر ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة حول اختصاص محكمة الإخلاء بالفصل فى المنازعات التى تشور بشأن الأجرة المستحقة، إذ المقصود بهذا الاختصاص تلك المنازعات التى تطرأ بعد ثبوت

= بالنسبة لعقود الإيجار، إذ قد يلجأ كل مالك إلى طبع عقد إيجار معين حسبما يتراءى له. فحبذا لو أن وزارة الإسكان تبنت هذه القضية، وقامت بطبع عقد إيجار موحد يتضمن أسسا ومواد موحدة، وقد انضم إليه بعض الأعضاء كما عارضه آخرون، وقد انتهى الأمر إلى صرف النظر عن هذا الاقتراح.

(مضبطة الجلسة الأربعين - 14 يوليو سنة 1969)

العلاقة الإيجارية ذاتها بأركانها والتي تدور حول تعديل مقدار الأجرة لأن قانوناً خفضها أو زادها أو ملحقات للأجرة أو لنقص في الانتفاع بالعين أو للوفاء بها أو لأن الاتفاق جرى على أجرة لا يسمح القانون بتقاضيتها وما شابه ذلك من منازعات لا تؤثر على قيام عقد الإيجار ذاته، ولازم ذلك ومقتضاه أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة ما لم تكن هذه الأجرة ثابتة بعقد مكتوب أو حكم لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى بالإخلاء دون أن يتحقق من تقديم المؤجر لعقد الإيجار، بما يعيبه بالخطأ في تطبيق القانون».

(طعن رقم 289 لسنة 69 ق جلسة 2000/2/28)

إلا أن النص لم يستلزم في إثبات تاريخ عقود الإيجار بمأموريات الشهر العقاري، قواعد خاصة تخرج عن القواعد العادية لإثبات تاريخه المحررات الأخرى.

وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ٢٠ / ٢ / ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٥١٥ لسنة ٤٩ ق بأن:

«النص في الفقرة الأولى من المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، لا يدل على أن المشرع قد استلزم في إثبات تاريخ عقود الإيجار بمأموريات الشهر العقاري، قواعد خاصة، تخرج عن القواعد العادية لإثبات تاريخ المحررات الأخرى، كما لم يعلق تطبيق هذا النص على أي إجراء تشريعي لاحق».

وقد تغيا الشارع بالأحكام المتقدمة حماية المستأجر حتى لا يجعله عرضة لكيد المالك، الذي يمكنه الادعاء بأن المستأجر يشغل العين دون سند والحصول على حكم من القضاء المستعجل بطرده، كما حرص على تحديد الأجرة بالإلزام المؤجر بإثبات الأجرة المبدئية المحددة للوحدة أو الأجرة النهائية إذا كانت قد تحددت نهائياً، تمكينا للمستأجر من الإحاطة بها على حقيقتها والرجوع إلى أصل الترخيص لدى الجهة التي أصدرته للتحقق منها وبذلك لا يتمكن المؤجر من التعاقد معه على أجرة تزيد على الأجرة القانونية كما أن فائدة إثبات الأجرة بالعقود الخاصة بالمباني

الخاضعة فى تقدير أجزتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨٨ تتمثل فى ثبوتها على وجه يقينى حتى لا يستطيع المالك الادعاء بأجرة تزيد عليها.

غير أنه لا يترتب على عدم إثبات تاريخ العقد بمأمورية الشهر العقارى بطلان العقد، طالما كانت شروطه غير مخالفة لقواعد إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام.

وفى هذا قضت محكمة النقض فى حكم حديث لها بأن:

«عقد الإيجار. وجوب إفراغه كتابة. بطلان العقد اللاحق للعقد الأول بطلانا مطلقا. م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقصود منه. مواجهة تعدد المستأجرين لمكان واحد. عدم إثبات تاريخ العقد بالشهر العقارى لا بطلان طالما كانت شروطه غير مخالفة لقواعد إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام».

(طعن رقم 2300 لسنة 44 ق جلسة 2001/5/30)

٢٠٨- عقود الإيجار المبرمة فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩:

نصت المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على الأحكام الواردة بالمادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عدا إيجاب إثبات تاريخ عقد الإيجار فى مأمورية الشهر العقارى فقد جرت على أن:

«اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويلزم المؤجر عند تأجير أى مبنى أو وحدة منه أن يثبت فى عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة الإجمالية المقررة للمبنى والوحدة المؤجرة وفقا للمادة السابعة من هذا القانون. ويجوز للمستأجر عند المخالفة إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات.

ويحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة

منه».

وعلى ذلك فإنه يعمل بالأحكام الواردة بالمادة المذكورة اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى ١٨/٨/١٩٦٩، أما بالنسبة لإيجاب إثبات تاريخ عقود الإيجار بمأمورية الشهر العقارى الكائن بدائرتها العين المؤجرة، فلا يعمل به إلا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى ٩/٩/١٩٧٧.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

- ١- «جوب إثبات تاريخ عقود الإيجار بالشهر العقارى. م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. قصره على العلاقات الإيجارية التى تنشأ من تاريخ العمل به دون السابقة عليه».
- (طعن رقم 1130 لسنة 55 ق جلسة 1986/6/23 - غير منشور)
- ٢- «عقود الإيجار المبرمة وفقا لأحكام ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩. وجوب إفراغها كتابة. إثبات تاريخها لدى مأمورية من مأموريات الشهر العقارى. غير لازم. م ١/١٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩. لا يغير منه ما نصت عليه م ١/٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ علة ذلك»

(طعن رقم 5567 لسنة 67 ق جلسة 1999/5/26)

٢.٩- عقود الإيجار المبرمة قبل العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ :

تخضع عقود الإيجار المبرمة قبل العمل بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ لأحكام القانون المدنى الملغى، وأحكام ذلك القانون تقضى بأن:

«عقد الإيجار الحاصل بغير كتابة لا يجوز إثباته إلا بإقرار المدعى عليه به أو بامتناعه عن اليمين، إذا لم يبدأ فى تنفيذ العقد المذكور. وأما إذا ابتدئ فى التنفيذ ولم يوجد سند مخالصة بالأجرة، فتقدر الأجرة بمعرفة أهل الخبرة، وتعين المدة بحسب عرف البلد» (م ٢٦٣ / ٦٦١ مدنى سابق).

ومعنى ذلك أنه إذا لم يكن بدئ فى تنفيذ عقد الإيجار - وهذه حالة نادرة - فلا يجوز إثباته إلا بالكتابة أو الإقرار أو اليمين، أى كانت قيمته، أما إذا كان قد بدئ فى تنفيذ العقد، فإن العقد ذاته يكون ثابتاً، فإذا اختلف حول مقدار الأجرة، استطاع المستأجر تقديم سند أية مخالصة بالأجرة فيثبت بها مقدار الأجرة، فإذا لم يوجد سند مخالصة بالأجرة، فتقدر الأجرة بمعرفة أهل الخبرة، وهى تقدر عادة بأجرة المثل. وإذا كان هناك اتفاق على المدة فى هذه الحالة واختلف حول مقدارها، فتعين المدة بحسب عرف البلد. أما شروط الإيجار الأخرى فيجوز إثباتها وفقاً للقواعد العامة وقتئذ، أى بالبينة والقرائن إذا لم تتجاوز قيمة الإيجار عشرة جنيهات وبالكتابة أو اليمين أو الإقرار إذا تجاوزت قيمته ذلك^(١).

(١) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ١٠١.

أما بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة في ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٧٧، فقد ذكرنا سلفاً أن المادة الخامسة منه نصت على أنه «إذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها جاز إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية المشار إليها فيما تقدم بجميع طرق الإثبات مهما كانت قيمة النزاع» وهذا النص قاصر على إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية، فيجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات، أما إثبات التعاقد ذاته فلا يخضع لهذا النص، وإنما تسرى عليه أحكام الإثبات الواردة بالقانون المدني.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد. جوازه للمؤجر والمستأجر بكافة طرق الإثبات في ظل أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٧٧. عدم خضوع هذه العلاقة لنص المادتين ١٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. علة ذلك»^(١).

(طعن رقم 168 لسنة 58 ق جلسة 1992/11/21)

ويمكن للمستأجر الذي لم يحصل على عقد إيجار مكتوب، الالتجاء إلى القضاء بدعوى إثبات تعاقد للحصول على حكم مثبت لقيام الإيجار.

٢١- الكتابة شرط للإثبات:

رغم أن المادة نصت على إبرام عقد الإيجار كتابة، إلا أن العقد يظل مع ذلك عقداً رضائياً يتم بإيجاب وقبول دون أن يكون شكلياً، فالكتابة ليست ركناً في الانعقاد وإنما وسيلة إثبات، وقد أوضحت ذلك الفقرة الثالثة من المادة عندما أجازت - كما سيلى - للمستأجر في حالة عدم وجود عقد إيجار مكتوب إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات^(٢).

ولا يجوز للمؤجر إثبات العقد بالبينة إلا إذا وجد أحد مسوغات الإثبات بالبينة فيما يجب إثباته بالكتابة (م ٦٢ ، ٦٣ من قانون الإثبات).
فقد نصت المادة ٦٢ على أن: «يجوز الإثبات بشهادة الشهود فيما كان يجب إثباته بالكتابة إذا وجد مبدأ ثبوت الكتابة.

(1) في هذا المعنى: بنها الابتدائية في ٢١/١٢/ ١٩٧٩ الدعوى ١٥٠٨ لسنة ١٩٧٨.

(2) عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ١٠٤.

وكل كتابة تصدر من الخصم ويكون من شأنها أن تجعل وجود التصرف المدعى قريب الاحتمال تعتبر مبدأً ثبوت بالكتابة». ونصت المادة ٦٣ على أن: «يجوز كذلك الإثبات بشهادة الشهود فيما كان يجب إثباته بدليل كتابي:

(أ) إذا وجد مانع مادي أو أدبي يحول دون الحصول على دليل كتابي.

(ب) إذا فقد الدائن سنده الكتابي بسبب أجنبي لا يد له فيه».

وإذا طلب المستأجر إثبات العقد أو شرط من شروطه بالبينة، ورخص له في ذلك، كان للمؤجر وفقا للمادة ٦٩ من قانون الإثبات أن ينفي ذلك بهذا الطريق ذاته^(١).

وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ١٣/٦/ ١١٨١ في الطعن رقم ٨٦٩

لسنة ١٣٧٧ ق بأن:

«مؤدى المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦١ أن المشرع مع إبقائه على مبدأ رضائية عقد الإيجار قصد من حيث إثبات العقد حماية الجانب الضعيف فيه وهو المستأجر، فاشتراط في إثبات العقد من جانب المؤجر أن يكون بالكتابة بحيث لا يجوز إثباته بالبينة إلا إذا وجد أحد مسوغات الإثبات بالبينة فيما يجب إثباته بالكتابة، أما المستأجر فقد أجاز له القانون إثبات التعاقد وجميع شروطه بكافة طرق الإثبات».

٢١١- تعلق إثبات عقد الإيجار بالكتابة بالنظام العام:

قصد الشارع من إلزام المؤجر بإثبات عقد الإيجار بالكتابة- كما أوضحنا سلفا- حماية طائفة المستأجرين حتى لا يجعلهم عرضة لكيد الملاك، الذين يمكنهم الادعاء بأن المستأجر يشغل العين دون سند والحصول على حكم من القضاء المستعجل بطرده، وتمكين المستأجرين من الإحاطة بأجرة المكان على حقيقتها، وقد فرض جزاء جنائيا على مخالفة هذا الالتزام- كما سنرى- ومن ثم فإن هذا الالتزام يضحى متعلقا بالنظام العام.

(١) مرقس ج ٢ طبعة ١٩٨٣ ص ٤٣٣ - خميس خضر ص ٧١.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «مفاد نص المادتين ١٦، ٤٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل على أن المشرع اعتبر الالتزام بإفراغ التعاقد على الإيجار فى عقد مكتوب من مسائل النظام العام، وأجاز للمستأجر فى حالة مخالفة المؤجر لهذا الالتزام أو فى حالة الاحتيال لستر العقد أو شرط من شروطه فى صورة مخالفة إثبات حقيقة التعاقد بجميع طرق الإثبات، ولما كان المطعون عليه قد طعن فى عقد الاتفاق المؤرخ..... بأنه قصد به الاحتيال لإخفاء حقيقة أنه عقد إيجار لغرفة النزاع بأجرة سنوية هى المبلغ الثابت به على أنه مقابل استشارات قانونية يؤديها الطاعن للمطعون عليه فلا على الحكم المستأنف فيما قضى به من إحالة الدعوى إلى التحقيق لتمكين المستأجر (المطعون عليه) من إثبات حقيقة الواقع فيه بشهادة الشهود، إذ أقام الحكم قضاءه بثبوت العلاقة الإيجارية على خلاف الثابت بالاتفاق المذكور على ما اطمأن إليه من البيانات فلا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 767 لسنة 47 ق جلسة 1981/2/14)

٢- «عقد إيجار الأماكن وجوب إفراغه كتابة. المادة ١٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩. المقابلة للمادة ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. تعلق ذلك بالنظام العام. مخالفة المؤجر ذلك واحتياله على أحد شروطه. للمستأجر إثبات حقيقة التعاقد بكافة طرق الإثبات».

(طعن رقم 680 لسنة 50 ق جلسة 1986/12/22 - لم ينشر)

٣- «عقد إيجار الأماكن. وجوب إفراغه كتابة. المادة ١٦ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩. تعلق ذلك بالنظام العام. مخالفة المؤجر واحتياله لستر التعاقد أو أحد شروطه. أثره. للمستأجر إثبات حقيقة التعاقد بكافة طرق الإثبات».

(طعن رقم 112 لسنة 50 ق جلسة 1987/11/12 - لم ينشر)

(طعن رقم 2148 لسنة 11 ق جلسة 1988/6/30 - لم ينشر)

٤- «عقد إيجار الأماكن. وجوب إفراغه كتابة. تعلق ذلك بالنظام العام. مخالفة المؤجر أو احتياله لستر التعاقد أو أحد شروطه للمستأجر إثبات حقيقة التعاقد بكافة طرق الإثبات. مؤداه. التزام المؤجر بتقديم الدليل الكتابى على العلاقة الإيجارية».

(طعن رقم 1978 لسنة 74 ق جلسة 2005/12/25)

(طعن رقم 1133 لسنة 72 ق جلسة 2004/3/4)

ويترتب على كون هذا الالتزام متعلقا بالنظام العام، أن تقضى المحكمة بعدم قبول دعوى المؤجر أو رفضها إذا استبان لها عدم وجود عقد إيجار مكتوب وذلك من تلقاء نفسها ولو لم يدفع الخصم بعدم وجوب عقد مكتوب.

جزاء عدم وجود عقد إيجار مكتوب:

فرض القانون جزاءين يوقعان على المؤجر في حالة عدم تحريره عقد إيجار أحدهما جنائي والآخر مدني.

٢١٢- (أ) الجزاء الجنائي:

نصت المادة ٦٦ من القانون على أن: «يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ١/٧، ٨، ١/١٣، ٢٤، ٢٥ من القانون... الخ». ولما كانت المادة ٢٤ ألقت الالتزام بتحرير عقد الإيجار على عاتق المؤجر، فإن هذه العقوبة توقع عليه وحده إذا لم يحرر عقد إيجار، كما توقع عليه إذا حرر العقد دون أن يستوفى البيانات السابقة جميعها أو بعضها، أو إذا حرر العقد متضمنا كافة البيانات دون أن يثبت تاريخه بمأمورية الشهر العقاري الكائنة بدائرتها العين المؤجرة.

وبموجب القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ أصبحت العقوبة قاصرة على الغرامة فقط دون الحبس (م ١/٢٤).

وجريمة الامتناع عن تحرير عقد إيجار من الجرائم المستمرة استمرار تجديدا.

وقد قضت محكمة النقض الدائرة الجنائية- بأن:

١- «لما كان الحكم المطعون فيه قد أثبت - استنادا إلى أقوال المجنى عليها- أن عقد الإيجار أبرم منذ عامين فقط سابقين على ٢/٢/١٩٨٠ أى بعد سريان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعمول به اعتبارا من ١/٩/١٩٧٧ هذا فضلا عن أن جريمة الامتناع عن تحرير عقد إيجار هي من الجرائم المستمرة استمرارا تجديدا وإذ كانت الطاعة لا تنازع في أنها لم تحرر عقد إيجار للمجنى عليها إلى ما بعد العمل

بالقانون المشار إليه فإنه لا يكون هناك محل لما تثيره من عدم انطباق ذلك القانون على واقعة الدعوى».

(طعن رقم 1767 لسنة 53 قى جلسة 1933/11/1)

٢- «لما كان القانون قد أوجب فى كل حكم بالإدانة أن يشتمل على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا كافيا تتحقق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها والأدلة التى استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم، وأن تلتزم بإيراد مؤدى الأدلة التى استخلصت منها الإدانة حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة المأخذ وإلا كان حكمها قاصرا. لما كان ذلك وكانت جريمة الامتناع عن تحرير عقد إيجار المسندة للطاعن- تستوجب أن يستظهر الحكم ثبوت العلاقة الإيجارية عن العين المراد تحرير عقد بإيجارها بين الطرفين، وكانت حيازة العين بذاتها لا تكفى للقول بتوفر هذه العلاقة وقيامها وكان الحكم المطعون فيه جاء قاصرا على استظهار ثبوتها فضلا عن قصوره فى بيان واقعة الدعوى ولا يبين منه أركان الجريمة المسندة إلى الطاعن، فضلا عن أنه أشار إلى وجود قيمة إيجارية قامت الشاكية بالوفاء بها دون أن يورد سنده فى ذلك حتى يكشف عن وجه استشهداد المحكمة بذات الدليل الذى استنبطت منه المحكمة معتقدها فى الدعوى بما يصمه بالقصور فى البيان، ويعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار إثباتها فى الحكم».

(طعن رقم 9289 لسنة 59 قى جلسة 1990/1/16)

٢١٣- (ب) - الجزء المدنى :

إذا لم يوجد عقد إيجار مكتوب، فقد أجازت الفقرة الثالثة من المادة للمستأجر أن يثبت واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات بما فيها شهادة الشهود والقرائن مهما كانت قيمة عقد الإيجار. أى ولو جاوزت نصاب البينة وهو ألف جنيه (م ٦٠ من قانون الإثبات).

أما إذا وجد عقد إيجار مكتوب فلا يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وشروط العقد بكافة طرق الإثبات إلا إذا انطوى العقد على تحايل على القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام، كالأجرة وحكم الامتداد القانون للإيجار.

وإذا أراد المستأجر الإفادة بهذا الحكم وجب عليه أن يتمسك بذلك بطلب صريح جازم.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «.... ولئن كان المشرع قد أجاز فى المادة ٢/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المقابلة للمادة ٢/١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات، إلا أن مجال ذلك ألا يكون هناك عقد مكتوب أو أن تتطوى شروط التعاقد المكتوب على تحايل على القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام... الخ».

(طعن رقم 1779 لسنة 50 فى جلسة 1982/4/8 - راجع أيضا نقض 1981/1/17 طعن رقم 497 لسنة 50 فى جلسة 1981/6/13 طعن رقم 869 لسنة 47 ق - المنشور ببند 210)

٢- (أ) - «لئن كان الأصل - وعلى ما جرى به نص المادة ١/٦١ من قانون الإثبات أنه لا يجوز الإثبات بشهادة الشهود فيما يخالف أو يجاوز ما اشتمل عليه دليل كتابى، إلا أن ذلك مشروط ألا يكون القصد من الكتابة التحايل على أحكام القانون المتعلقة بالنظام العام، إذ يجوز لمن كان الاحتيايل موجهاً ضد مصلحته - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يثبت التحايل بكافة طرق الإثبات القانونية، ولو خالف بذلك الثابت بالكتابة».

(ب) - «لئن تمسكت الطاعنة بصورية وصف العين المؤجرة فى عقد الإيجار بأنها أرض فضاء، وأن المؤجرين قصدوا التحايل على أحكام قوانين إيجار الأماكن التى تقرر الامتداد القانونى لعقود الإيجار ولو انتهت مدتها الاتفاقية، مما يجيز لها إثبات هذا التحايل بكافة طرق الإثبات القانونية استثناء من نص المادة ١/٦١ من قانون الإثبات، إلا أن الثابت من مذكرات دفاع الطاعنة أمام محكمتى الموضوع أنها تبغى من هذا الدفاع إثبات أن العين المؤجرة عليها منشآت مبنية، وقد رأت محكمة الدرجة الأولى التحقق من وصف العين المؤجرة الوارد فى عقد الإيجار، فحكمت بنذب خبير فى الدعوى لمعاينة أرض النزاع، وبيان ما بها من منشآت وتاريخ إقامتها، ومن أقامها والغرض منها وتاريخ استغلالها، وبيان المستغل لها

وسنده فى ذلك، وبيان مساحة كل منشأة على حده، وصرحت له بسماع أقوال الخصوم وشهودهم ومن يرى لزوما لسماعه، والاطلاع على المستندات لدى أى جهة، وبعد أن قدم الخبير تقريره انتهى الحكم صحيحا إلى أن الوصف الوارد بعقد الإيجار للعين المؤجرة مطابق لحقيقة الواقع، إذ ثبت له من هذا التقرير أن المنشآت مملوكة للمستأجرين ومنهم الطاعنة، وأقاموها من مالهم الخاص، وخلص سائغا إلى أن المنشآت لم تكن محل اعتبار عند التعاقد، ومن ثم فإن محكمة الموضوع تكون قد أتاحت للطاعنة إثبات دفاعها بكافة طرق الإثبات القانونية وقد سأل الخبير فى محضر أعماله القائم على إدارة الجراج والتابع لها، واطلع على المستندات المقدمة منها، ومن باقى الخصوم وقد أثبتت الطاعنة أن العين المؤجرة كانت عليها منشآت سابقة على التعاقد، إلا أن الخبير أثبت أن تلك المنشآت غير مملوكة للمؤجرين، ومن ثم تكون الطاعنة قد أخفقت فى إثبات التحايل على القانون.... ومن ثم فإن النعى بهذا السبب يكون غير منتج».

(طعان رقم 635 ، 440 لسنة 54 ق جلسة 1984/12/27)

٣- «حق المستأجر فى إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات. شرطه. ألا يكون هناك عقد مكتوب أو انطواء العقد على تحايل على القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام وأن يتمسك المستأجر بذلك بطلب صريح جازم. (المادة ٢٤/٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

(طعن رقم 555 لسنة 50 ق جلسة 1986/5/29)

٤- «الحكم بإثبات العلاقة الإيجارية - وجوب بيان الأجرة الواجب على المستأجر أدائها. علة ذلك».

(طعن رقم 741 لسنة 54 ق جلسة 1987/11/22)

٥- «تنازل الطاعنة عن التمسك بعقد الإيجار لا يحول بينها وبين إثبات العلاقة الإيجارية بكافة الطرق. قضاء الحكم برفض دعواها بالتمكين استنادا لهذا التنازل دون تحقيق دفاعها خطأ وقصور».

(طعن رقم 5350 لسنة 11 ق جلسة 1988/1/27)

٦- «إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد. جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات. م ٢٤/٣ ق ٤٩ لسنة ١١٧٧ المقابلة للمادة ١٦ ق ٥٢ لسنة ١١. شرطه».

(طعن 707 لسنة 59 ق جلسة 1993/11/11)

٧- «إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد. جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات. شرطه. عدم وجود عقد مكتوب أو انطواء هذا العقد على شروط مخالفة للنظام العام وأن يتمسك المستأجر بذلك صراحة. م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١١٧٧».

(طعان رقما 255، 1267 لسنة 59 ق جلسة 1993/12/20)

٨- «حق المستأجر في إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات القانونية. شرطه. ألا يكون هناك عقد مكتوب أو ينطوى العقد على تحايل على قواعد النظام العام. م ٢٤/٣ ق ٤٩ سنة ١١٧٧».

(طعن رقم 778 لسنة 60 ق جلسة 1994/6/16)

٩- «إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد. جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات. شرطه. عدم وجود عقد مكتوب أو انطواء العقد على شروط مخالفة النظام العام وأن يتمسك المستأجر بذلك صراحة. ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١١٧٧».

(طعن رقم 3411 لسنة 44 ق جلسة 5995/1/19)

١٠- «القضاء بالإلزام بتحرير عقد إيجار. مقتضاه بيان محل التزام كل من الطرفين وحسمه النزاع بين الخصوم في تحديد عين النزاع ومقدار أجرتها. حيازته قوة الأمر المقضى. مانع للخصوم من العودة إلى مناقشة المسألة التي فصل فيها ولو بأدلة قانونية أو واقعية لم يسبق إثارتها في المسألة الأولى. قضاء الحكم المطعون فيه بأن أجره عين النزاع ثلاثون جنيها استنادا لأقوال الشهود. خطأ في تطبيق القانون».

(طعن رقم 7940 لسنة 44 ق جلسة 1996/7/1)

١١- «إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد. جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات. م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١١١٧».

(طعن رقم 1329 لسنة 68 ق جلسة 1999/5/16)

١٢- «إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد. جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات. شرطه. عدم وجود عقد مكتوب أو انطواء هذا العقد على شروط مخالفة للنظام العام وأن يتمسك المستأجر بذلك صراحة. م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. عدم كفاية الشهادة الصادرة من الشهر العقارى لإثبات العلاقة الإيجارية فى مواجهة المؤجر».

(طعن رقم 1620 لسنة 65 ق جلسة 2001/4/26)

١٣- «وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أنه لما كان يجوز للمستأجر إثبات التحايل على أحكام قوانين إيجار الأماكن وإثبات عكس ما جاء بالعقد بكافة طرق الإثبات عملاً بنص المادة ٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وأن طلب الخصم تمكنه من إثبات أو نفي دفاع جوهرى بوسيلة من وسائل الإثبات الجائزة قانوناً هو حق له يتعين على محكمة الموضوع إجابته إليه متى كانت هذه الوسيلة منتجة فى النزاع ولم يكن فى أوراق الدعوى والأدلة الأخرى المطروحة عليها ما يكفى لتكوين عقيدتها فيه. لما كان ذلك، وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بسداده مبلغ ٦٠٠٠ جنيه مقدم إيجار للمالك السابق يخضم منه قيمة نصف الأجرة من ١/١/ ١٩٨٦ حتى ١/٨/ ٢٢٢٣ وأن تكليف الطاعن بالوفاء بها كاملة من ١/١٠/ ١٩٩٤ حتى ١/٦/ ١٩٩٨ يبطله، ودل على ذلك بإقرار المالك السابق المصدق عليه بالشهر العقارى، وإنذار المطعون ضدها له والمبينين بوجه النعى واستلامها نصف الأجرة طوال أربع سنوات المطالبة - كما طلب الطاعن تحقيق دفاعه بصورية عقد الإيجار بشأن قيمة مقدم الإيجار الوارد به للتحايل على قوانين إيجار الأماكن التى حظرت أن تتجاوز قيمته أجرة سنتين وأن حقيقة المبلغ ٦٠٠٠ جنيه وفقاً لإقرار المالك السابق - فاطرح الحكم المطعون فيه دفاعه معولاً على نصوص عقد الإيجار التى حددت المقدم المدفوع بأجرة سنتين - مصادراً بذلك على المطلوب منه فإنه يكون قد خالف القانون وأخل بحق الدفاع بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 1009 لسنة 71 ق جلسة 2002/8/26)

١٤- «النص في المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ٧٧..... (ج) تبرم عقود الإيجار كتابة ويجوز إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات يدل على أن المشرع قد فرض على المؤجر التزاما بتحرير عقد إيجار يثبت فيه بيانات معينة حماية للمستأجر وأنه نظرا للأهمية البالغة التي علقها المشرع على فرض هذا الالتزام فقد أباح للمستأجر عند المخالفة إثبات العلاقة الإيجارية بكافة طرق الإثبات عندما لا يكون هناك عقد مكتوب أو أن تتطوى شروط التعاقد المكتوب على تحايل على القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام بشرط أن يتمسك المستأجر بذلك بطلب صريح جازم».

(طعن رقم 1027 لسنة 66 ق جلسة 2002/11/7)

١٥- «نص المشرع في المادة ٢٤ من قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات» حتى ييسر له إثبات التحايل على مقدار الأجرة أو صورية العقد المفروش أو تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار، ولا يغير من هذا النظر ما نصت عليه المادة ١١٥ من قانون الإثبات على أنه «لا يجوز توجيه اليمين الحاسمة في واقعة مخالفة للنظام العام» إذ أن هذا الحكم خاص بعدم جواز توجيه تلك اليمين فقط دون ما عداها من أدلة الإثبات وقد أملت اعتبارات متعددة منها أنه لا يجوز توجيهها فيما لا يمكن التنازل عنه أو التصالح عليه، أو مخالفة حجية أمر مقضى، ومنها كذلك عدم جواز تحليف المتهم بإطلاق، أو استجوابه من قبل المحكمة إلا إذا قبل ذلك احتراماً لمبدأ عدم التزامه بإثبات براءته، ومنها حماية طالب اليمين نفسه من أن يحتكم ليمين مضطراً إلى الكذب وكل ذلك خاص باليمين ولا شأن له بجواز الإثبات بالبينة التي لها الصادرة في إثبات الجرائم».

(طعن رقم 1709 لسنة 72 ق جلسة 2003/8/18)

١٦- «وحيث إن النعى في محله. ذلك أنه يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات، وكان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بالدفاع الوارد بوجه النعى واستدل عليه بالمستندات المشار إليها، وإذ أ طرح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع على ما أورده من أن إقامة الطاعن

بشقة النزاع كانت على سبيل الاستضافة من خاله وجده وأنه استغل الخلاف بين الورثة وحصل من أحدهم على إيصال بسداد الأجرة باسمه وهو ما لا يواجه دفاع الطاعن ومستداته ولا يصلح رداً عليه فإنه يكون قد شابه القصور في التسبب بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 6766 لسنة 78 ق جلسة 2009/5/1)

١٧- «عقد الإيجار هو عقد رضائي يخضع فى قيامه لمبدأ سلطان الإرادة فيكفى لانعقاده تراضى الطرفين المتعاقدين ولا يحتاج فى ذلك إلى شكل خاص فيجوز استخلاصه ضمناً من وقائع الدعوى والأدلة المطروحة فيها، فيصح أن يكون عقد الإيجار غير مكتوب ويجوز إثباته بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة.

إذ المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن المشرع - حماية منه للطرف الضعيف وهو المستأجر - اعتبر واقعة التأجير واقعة مادية وأجاز فى المادة (٢٤/٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للمستأجر وحده إثباتها بكافة طرق الإثبات وجعل مناط ذلك ألا يكون هناك عقد مكتوب أو أن تنطوى شروط العقد المكتوب على تحايل على القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام وكذا حالة ما إذا فقد العقد المكتوب وتمسك المستأجر بذلك بطلب جازم - ثم إنه وإن كان استخلاص العلاقة الإيجارية أو انتفاءها من إطلاقات محكمة الموضوع إلا أن ذلك مشروط بأن تبين المصدر الذى استقت منه الحقيقة التى اقتنعت بها وأقامت عليها قضاءها وأن يكون ما استخلصته سائغا له سنده الصحيح من الأوراق وغير مخالف للثابت فيها ومؤديا إلى النتيجة التى انتهت إليها.

لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطاعن تمسك أمام محكمة الموضوع بدرجتها بأنه هو المستأجر للمحل موضوع النزاع من المالك السابق بموجب عقد الإيجار المؤرخ ١٠/١٠/١٩٨٨ والثابت التاريخ فى ٢/١/١٩٨٩ برقم ١٢١ توثيق سيدى جابر وأنه هو الحائز للمحل منذ ذلك التاريخ وقدم صورة ضوئية لعقد الإيجار المذكور مقررا بأن الأصل مودع بملف الدعوى رقم ١٠٠ لسنة ٢٠٠٥ مدنى جزئى سيدى جابر - المقامة من المطعون ضدها الأولى عن

ذات النزاع - والتي أحييت إلى محكمة اسكندرية الابتدائية برقم ٢٤٤٠ لسنة ٢٠٠٧ - وقد رفضت المحكمة تمكينه من استخراج صورة رسمية من أوراقهما وتقديهما إليها لتحقيق دفاعه بإثبات العلاقة الإيجارية عن محل النزاع. وهو دفاع جوهرى - لو صح - لتغير به وجه الرأى فى الدعوى.

وإذ قضى الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائى برفض دعواه الفرعية بطلب بطلان عقد الإيجار المؤرخ ١/١/ ١٩٩٤ سند المطعون ضدها الأولى فى دعواها فإنه يكون معيبا بالقصور فى الأسباب والإخلال بحق الدفاع فضلا عن مخالفة القانون بما يوجب نقضه».

(طعن رقم 12316 لسنة 78 ق جلسة 2010/5/23)

١٨- «وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أنه من المقرر - فى قضية هذه المحكمة - أنه يجوز للمستأجر وفقا لنص المادة ٢٤/٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٦٦ إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات القانونية، كما أن تقاضى المالك للأجرة دون تحفظ يقيم علاقة إيجارية مباشرة بينه وبين من تقاضى منه الأجرة وهى علاقة منبته الصلة عن عقد الإيجار السابق، كما أن من المقرر أن استناد الخصم إلى دفاع يترتب على تحققه تغيير وجه الرأى فى الدعوى وإلى أوراق مستندات أو وقائع لها دلالة معينة فى شأن ثبوت هذا الدفاع نفيه يوجب على محكمة الموضوع أن تعرض لتلك الأوراق والمستندات والوقائع وتقول رأيا فى شأن دلالتها إيجابا أو سلبا وإلا كان حكمها قاصر البيان».

(طعن رقم 1016 لسنة 81 ق جلسة 2012/12/26)

كما قضت محكمة النقض بأن:

«تمسك الطاعن باستتجاره العين محل النزاع من المالك السابق للعقار بعقد خاضع لقانون إيجار الأماكن وأن العقد اللاحق الذى يستند إليه المطعون ضده والمحرر بمناسبة شرائه العقار ليس إلا امتدادا للعقد السابق ولا ينشئ علاقة جديدة منبته الصلة عنه. تدليه على ذلك بالمستندات وطلبه إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ذلك. دفاع جوهرى. قضاء الحكم المطعون فيه بالفسخ والإخلاء استنادا إلى أن مجرد تحرير عقد إيجار جديد للعين محل النزاع يعد تقايلا عن العقد السابق

ويخضع العلاقة الجديدة لأحكام الفسخ فى القانون المدنى دون أن يواجه دفاع الطاعن سالف البيان ودلالة ما قدمه من مستندات. قصور وفساد فى الاستدلال».

(طعن رقم 1949 لسنة 70 ق جلسة 2001/6/6)

ويراعى أن دعوى تحرير عقد إيجار من الدعاوى التى لا تقبل التجزئة بحسب طبيعة المحل.

وفى هذا قضت الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية بمحكمة النقض بتاريخ 1987/12/16 فى الطعين رقمى 300، 409 لسنة 56 ق بأن:

«إذا كان البين من الأوراق أن المطعون ضدهم والسيدة/..... أقاموا الدعوى ابتداء بطلب إخلاء الشقة محل النزاع وتسليمها لهم بينما أقامت الطاعنة دعوى فرعية ضد المدعين بطلب تحرير عقد إيجارها لها عن تلك الشقة وحكم ابتدائية برفض الدعوى الأصلية وبإجالة الطاعنة إلى طلباتها فى الدعوى الفرعية، فاستأنف المطعون ضدهم فقط هذا الحكم دون المدعية الرابعة السيدة/..... ولم تأمر المحكمة باختصاصها فى الاستئناف حتى صدور الحكم فيه، وكانت الدعوى بطلب إخلاء العين المؤجرة وتسليمها للمؤجر وطلب الخصم إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لا تقبل التجزئة بحسب طبيعة المحل فى كلا الطلبين، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بقبول الاستئناف شكلا دون اختصاص المحكوم عليها التى لم تطعن بالاستئناف يكون قد خالف قاعدة قانونية إجرائية متعلقة بالنظام العام كانت عناصرها الموضوعية مطروحة على محكمة الموضوع بما يجوز معه التمسك به لأول مرة أمام محكمة النقض».

٢١٤- طلب تسليم الوحدة المؤجرة يعتبر تابعا لطلب إثبات العلاقة

الإيجارية:

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«طلب المطعون ضده تسليمه الوحدتين المؤجرتين له وتمكينه من الانتفاع بهما. اعتبارهما تابعين لطلبه الأصلى بإثبات علاقته الإيجارية لهما مؤداه عدم التزامه باعذار المؤجر قبل رفع دعواه بهذه الطلبات. علة ذلك المادة ٢٤/٢ ق ٤٩

لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم 1331 لسنة 52 ق جلسة 1989/4/20 - غير منشور)

٢١٥- تقييد القاضى المدنى فى دعوى ثبوت العلاقة الإيجارية بالحكم الجنائى الصادر بالبراءة فى جريمة تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار؛ وقد أوضحت ذلك محكمة النقض فى حكمها إذ ذهبت إلى أن :

١- «النص فى المادة ٢٥٥ من قانون الإجراءات الجنائية على أنه: «إذا رفعت الدعوى المدنية أمام المحاكم المدنية يجب وقف الفصل فيها حتى يحكم نهائياً فى الدعوى الجنائية المقامة قبل رفعها أو فى أثناء السير فيها» يدل على أن مبدأ تقييد القاضى المدنى بالحكم الجنائى فى الموضوع المشترك بين الدعويين وهو وقوع الجريمة ونسبتها إلى فاعلها وفق المادة ٦٦٦ من قانون الإجراءات الجنائية والمادة ١٠٢ من قانون الإثبات يستلزم أن يكون الفعل المكون للجريمة سابقاً فى وقوعه على رفع الدعوى المدنية إذ لا يتأتى أن يكون أساساً مشتركاً بين الدعويين إذا كان لاحقاً على رفع هذه الدعوى، وإذا كان وقف الدعوى طبقاً للمادة ٩٢٩ مرافعات هو أمر جوازى للمحكمة التى عليها أن تعرض لتصفية كل نزاع يقوم على أى عنصر من عناصر الدعوى يتوقف الحكم فيها على الفصل فيه وكان الثابت فى الدعوى أنها أقيمت من المطعون ضده فى ٢١/٤/ ١٩٨٢ بطلب إثبات العلاقة الإيجارية بينه وبين الطاعن عن محل النزاع، وكانت الجنبه رقم أقيمت على المطعون ضده لأنه فى يوم ١/٥/ ١٩٨٢ دخل محلاً لحفظ المال - محل النزاع- ولم يخرج منه بناء على تكليفه ممن لهم الحق فى ذلك، وكان هذا الفعل الجنائى المنسوب إلى المطعون ضده لاحقاً فى وقوعه على رفع الدعوى المطعون فى حكمها. ومن ثم لا يعتبر أساساً مشتركاً بين الدعوى الجنائية المقامة وبين الدعوى المدنية التى رفعت من قبله حتى يوجب وقف هذه الدعوى الأخيرة، وكان الفصل فى إثبات العلاقة الإيجارية بين طرفى الدعوى المطروح على المحكمة المدنية هو مما تختص بالفصل فيه، فإن الحكم المطعون فيه إذا التفت عن طلب الطاعن وقف الدعوى حتى يفصل فى الجنبه المشار إليها لا يكون قد أخطأ فى

تطبيق القانون أو فى فهم الواقع فى الدعوى».

(طعن رقم 741 لسنة 54 ق جلسة 1987/11/22 - غير منشور)

٢- «حجية الحكم الجنائى أمام المحكم المدنية. نطاقها تقيد القاضى المدنى فى دعوى ثبوت العلاقة الإجارية بالحكم الجنائى الصادر بالبراءة فى جريمة تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار. شرطه. أن تكون براءة المتهم راجعة إلى نفي قيام العلاقة الإجارية».

(طعن رقم 568 لسنة 53 ق جلسة 1988/3/6 - غير منشور)

٢١٦- أمثلة من قضاء النقض لكيفية إثبات المستأجر العلاقة الإجارية

أو عناصرها :

١- إمداد هيئة الكهرباء شقة النزاع بالتيار الكهربائى ووضع عداد فيها باسم المستأجر قرينة قضائية على استئجاره للشقة.

فقد قضت محكمة النقض بأن :

«..... لما كان ذلك وكان استناد الحكم المطعون فيه إلى الدلالة المستفادة من إمداد هيئة الكهرباء شقة النزاع بالتيار الكهربائى ووضع عداد فيها باسم المطعون ضده، فى إثبات الإجارة، لا يعدو أن يكون استنباطا لقرينة قضائية صحيحة، وكان الحكم لم يستند إلى هذه القرينة وحدها بل إلى عدة قرائن متساندة والمقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه لا يجوز مناقشة كل قرينة على حدة لإثبات عدم كفايتها وإذ كان ذلك يكون النعى على الحكم بمخالفته القانون والفساد فى الاستدلال فى غير محله».

(طعن رقم 106 لسنة 11 ق جلسة 1982/2/17 - وفى هذا المعنى طعن رقم

1601 لسنة 52 ق جلسة 1933/2/24)

٢- «إثبات حقيقة العلاقة الإجارية من مسائل الواقع. فقد قضت محكمة النقض بأن إثبات حقيقة العلاقة الإجارية من مسائل الواقع وتستقل محكمة الموضوع بتقديرها متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة ولا تكون لمحكمة النقض رقابة عليها فى ذلك».

(طعن رقم 1443 لسنة 48 ق جلسة 1982/4/28)

(طعن رقم 2792 لسنة 59 ق جلسة 1994/2/24)

٣- «الأماكن التي خضع تحديد أجرتها للجان تحديد الأجرة، تعتبر الكشف الرسمية المستخرجة من دفاتر الحصر والتقدير فيما تتضمنه من قيمة أجرتها، دليلاً كاملاً على قانونية الأجرة المثبتة بها حتى يقوم الدليل على عكس ذلك».

(طعن رقم 622 لسنة 47 ق جلسة 1982/2/22 - غير منشور)

(طعن رقم 3754 لسنة 63 ق جلسة 1994/3/24)

٤- «عقد الإيجار أو إيصال أجرة شهر الأساس عن مدة لا يدخل فيها شهر الأساس جواز اعتبارها قرينة قضائية على أجرة هذا الشهر».

(طعن رقم 336 لسنة 43 ق جلسة 1989/4/5 - غير منشور)

٥- «تقدير العوائد. مجرد قرينة على الأجرة القانونية في شهر الأساس».

(طعن رقم 1730 لسنة 52 ق جلسة 1988/12/28 - غير منشور)

٦- «تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بدرجيتها بأنه المستأجر الأصلي لعين النزاع بموجب عقد صادر إليه من المالك وتقديمه مستندات لها دلالتها على ذلك. إعراض الحكم المطعون فيه عن تلك المستندات وإهداره عقد إيجار الطاعن استناداً إلى قرائن فاسدة لا تؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها قصور وفساد في الاستدلال».

(طعن رقم 1088 لسنة 52 ق جلسة 1989/1/9 - لم ينشر)

٧- الإيصال الصادر من المؤجر باستلام الأجرة من ورثة المستأجر الأصلي عن فترة تالية للوفاة يعتبر إبراماً لعلاقة إيجارية جديدة ومباشرة بين الطرفين. ولو لم يكن هؤلاء من المنفعين بالامتداد القانوني للإيجار طبقاً للمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٢ / ٤ / ١٩٨٩ في الطعن رقم

٦٠١ لسنة ٥٢ ق بأن:

«إذ كان البين من الأوراق أن الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الاستئناف بأحقيتها في الإقامة بالعين محل النزاع بعد وفاة والدها المستأجر الأصلي واستدلت على ذلك بما قدمته من مستندات رفق حافظتها تضمنت إقراراً صادراً من المطعون

ضده (المؤجر) بتاريخ (.....) يفيد استلامه أجره شهرى مارس وأبريل سنة ١٩٧٨ من ورثة المرحوم (.....) المستأجر الأصلي مناوله كريمة (.....) الطاعنة عن العين محل النزاع مما مفاده نشوء علاقة إيجارية جديدة ومباشرة بين المطعون ضده وبين الطاعنة بوصفها من ورثة المستأجر الأصلي ولا يحول دون قيام هذه العلاقة انقضاء عقد الإيجار الأصلي مع المورث بوفاته فى سنة (.....) وعدم امتداده لصالح أحد ورثته وفقا لحكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن- المقابلة لنص المادة ٢٩ من القانون الحالى رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حسبما خلص إليها الحكم الصادر فى الدعوى رقم (.....) مدنى كلى المنصورة وذلك لاستقلال هذه الرابطة القانونية الجديدة عن عقد الإيجار السابق المبرم مع المورث وإذ أغفل الحكم المطعون فيه بحث مؤدى الإيصال المشار إليه وأهدر دلالته رغم أنه مستند جوهرى تمسكت به الطاعنة تأييدا لدعواها فإنه يكون قد شاب القصور التسبيب».

ويلاحظ أن الحكم الصادر بإثبات العلاقة الإيجارية يجب أن يتضمن بيان الأجرة الواجب على المستأجر أدائها.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «الحكم بإثبات العلاقة الإيجارية. وجوب بيان الأجرة الواجب على المستأجر أدائها. إغفالها. قصور. علة ذلك. باعتبارها من الأركان الجوهرية لعقد الإيجار».

(طعن رقم 2236 لسنة 53 ق جلسة 1992/10/22)

(طعن رقم 2937 لسنة 60 ق جلسة 1994/12/4)

٢- «الحكم بإثبات العلاقة الإيجارية. وجوب بيان الأجرة الواجب على المستأجر أدائها. علة ذلك».

(طعن رقم 1722 لسنة 58 ق جلسة 1993/4/18)

(طعن رقم 4935 لسنة 61 ق جلسة 1995/7/12)

٣- «الحكم بإثبات العلاقة الإيجارية. وجوب بيان مقدار الأجرة الواجب على

المستأجر أدائها».

(طعن رقم 7630 لسنة 44 ق جلسة 2000/6/21)

٤- «إذ كان الثابت أن الحكم المطعون فيه قد قضى بثبوت العلاقة الإيجارية ثم امتنع عن بيان مقدار الأجرة التي يلتزم بها المستأجر بمقولة أن العين منشأة سنة ١٩١٨. بعد هلاك العين الأصلية - فلا يجوز للمحاكم أن تتصدى لتقدير أجرتها ابتداء، وإنما تختص فقط بالطعن على قرارات اللجان، فإن يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه».

(طعن رقم 6685 لسنة 44 ق جلسة 2003/5/26)

٢١٧- حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه :

حظرت الفقرة الرابعة من المادة على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه.

ويسرى هذا الحظر على المالك، كما يسرى على المستأجر في الحالات التي يجوز له فيها التأجير من الباطن، وكان مشروع الحكومة يقصر الحظر على المالك فقط، إلا أنه رأى أن هذا الحظر لا يحقق غايته الكاملة إلا إذا انصرف إلى المستأجر أو غيره من الأشخاص حتى لا يكون هؤلاء في وضع أفضل من المالك فيحظر على المالك إبرام أكثر من عقد عن العين المؤجرة بينما يستطيع المستأجر مثلاً ذلك، ولذا عدلت لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب مشروع الحكومة على النحو الحالي^(١).

أما القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فكان يقصر هذا الحظر على المالك فقد نصت المادة ٢/١٦ على أنه: «ويحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه».

والحكمة من هذا الحظر واضحة وهي القضاء على سبل التحايل التي قد يلجأ إليها المؤجر بتأجير المبنى أو الوحدة لأكثر من مستأجر سعياً وراء كسب مادي

(١) تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب.

غير مشروع، وهو ما يؤدي في حالات عديدة إلى الشغب والتطاحن بين المستأجرين، على حيازة العين.

جزاء مخالفة الحظر:

الجزاء الجنائي:

٢١٨- (أ) - في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

تعاقب المادة ٦٦ من القانون على مخالفة المادة ٢٤ التي تضمنت هذا الحظر في فقرتها الرابعة بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين. وهذه العقوبة توقع على المؤجر.

كما تعاقب المادة ٨٢ بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسمائة جنيه ولا تجاوز ألفي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من أجر مكانا أو جزءا منه أو مكن آخر منه وكان ذلك التأجير أو التمكين على خلاف مقتضى عقد سابق صادر منه أو من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم، ويفترض علم هؤلاء بالعقد السابق الصادر من أيهم. كما يعاقب بالعقوبة السابقة من يسبق إلى وضع يده، أو يشرع في ذلك على خلاف مقتضى العقد السابق عليه قبل استصدار حكم بأفضليته من القضاء المختص ويفترض علم هذا المتعرض بالتعاقد السابق إذا كان زوجا لمن تعاقد معه أو من مكنه أو كان من أصوله أو فروعه أو من أقاربه أو أصهاره إلى الدرجة الرابعة.

٢١٩- (ب) - في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١:

أصبحت العقوبة المنصوص عليها في المادة ٦٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قاصرة على عقوبة الغرامة فقد دون الحبس (المادة ١/٢٤ ق ١٣٦ لسنة ١١٨١).

كما أصبحت العقوبة المنصوص عليها في المادة ٨٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مقصورة أيضا على عقوبة الغرامة فقد دون الحبس.

وقد أتت المادة ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ بعقوبة جديدة توقع على

المالك الذى يتقاضى أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر
(أنظر فى التفصيل بند ٣٤٤)

الجزء المدنى (حكم تعدد «تزامم» المستأجرين لعين واحدة) :

٢٢٠- (أ)- فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الملقى :

وإن كانت المادة ١٦/٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى نصت على أن :
«يحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه»
لم تنص صراحة على البطلان جزاء مخالفتها، إلا أن مقتضى الحظر الصريح
الوارد بها وتجريم مخالفته بحكم المادة ٤٤ من هذا القانون. وما تقضى به المادة
١٣٥ مدنى، أنه يترتب على مخالفة الحظر السابق بطلان العقود اللاحقة للعقد
الأول، ولما كان مناط المفاضلة بين العقود أن تكون كلها صحيحة، فإنه ينبنى على
ذلك إهدار العقود اللاحقة للعقد الأول والتعويل على العقد الأول فقط.

وقد أوضحت ذلك تفصيلا محكمة النقض إذ قضت بأن :

١- «.... إن مناط المفاضلة بين العقود أن تكون كلها صحيحة ومن المقرر
بنص المادة ١٣٥ من القانون المدنى أنه «إذا كان محل الالتزام مخالفا للنظام العام
أو الآداب كان العقد باطلا». هذا ولا يجوز أن يتعارض محل الالتزام مع نص ناه
فى القانون لأن مخالفة النهى المقرر بنص فى القانون تندرج تحت مخالفة النظام
العام أو الآداب بحسب الأحوال، ولما كانت الفقرة الأخيرة من المادة ١٦ من
القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تنص على أنه «يحظر على المالك القيام بإبرام أكثر
من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه»، ولئن كانت لم تنص صراحة على
البطلان بلفظه جزاء مخالفتها إلا أن مقتضى الحظر الصريح الوارد فيها وتجريم
مخالفته بحكم المادة ٤٤ من هذا القانون يترتب هذا الجزاء وهو بطلان العقود
اللاحقة- للعقد الأول وإن لم يصرح به، ولما كان الحكم المطعون فيه قد ذهب إلى
القول بأن هيئة الأوقاف أبرمت عقد إيجار مؤرخ فى ١/٥/ ١٩٤٤ للمطعون ضده
الأول عن جزء اقتطع من أعيان النزاع واستخلص الحكم من إيصالات سداد
الأجرة عن المدة من ١/١/ ١٩٧٢ حتى آخر أكتوبر سنة ١٩٧٢ قيام عقد إيجار

جديد للمطعون ضدهم اعتباراً من هذا التاريخ ثم انتهى إلى إعمال نص المادة ٧٧٣ من القانون المدني في شأن المفاضلة بين المستأجرين عند تعددهم دون مراعاة حكم الفقرة الأخيرة من المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومؤداها بطلان هذين العقدين بطلاناً مطلقاً لتعارض محل الالتزام مع نص قانوني أمر متعلق بالنظام العام بما يترتب عليه من امتناع إجراء المفاضلة بينهما وبين العقد المؤرخ في ١/٨/١١٤١ السابق صدوره للمستأجرين الأصليين والذي انتقل صحيحاً وناظراً للطاعن في تاريخ سابق برسو مزاد المقهى عليه في ٢٥/١٢/١١٧١ بمقوماتها المادية والمعنوية لما كان ذلك، فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يلتزم هذا النظر يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 319 لسنة 48 قى جلسة 1978/11/29)

٢- «وحيث إن هذا النعى في محله. ذلك أنه من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه إذا نصت المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبق على واقعة الدعوى - على أنه «يحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد واحد للمبنى أو الوحدة منه» وإنه وإن كانت هذه المادة لم تنص صراحة على البطلان بلفظه جزاء مخالفتها إلا أن مقتضى الحظر الصريح الوارد فيها وتجريم مخالفته بحكم المادة ٤٤ من القانون المذكور يوجب وقوع هذا الجزاء وهو بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول وإن لم يكن يصرح به، ومن ثم فلا يكون هناك محل في هذه الحالة لإعمال نص المادة ٧٧٣ من القانون المدني بإجراء المفاضلة بينهما، لأن منوط هذه المفاضلة أن تكون العقود كلها صحيحة. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر، وأيد الحكم الابتدائي في قضائه برفض دعوى الطاعن الثانى بصحة ونفاذ عقد الإيجار المؤرخ في ١/٢/١٩٧٣ الذى قال بصدوره منه إلى الطاعنة الأولى عن عين النزاع، وذلك بعد أن أحال إلى أسباب ذلك الحكم - الذى لم يعرض للعقد المذكور ولم يقل كلمته فيه - واستناداً إلى ما ذهب إليه من إجراء المفاضلة بين عقدي النزاع على أساس الأسبقية فى وضع اليد طبقاً لحكم المادة ٧٧٣ من القانون المدني، لمجرد القول بوقوع النزاع فى ظلها وقبل صدور

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإن الحكم المطعون فيه يكون بذلك قد أخطأ في تطبيق القانون، وقد حجه هذا الخطأ عن بحث تاريخ كل من العقدين توصلنا إلى القضاء ببطلان العقد اللاحق إعمالاً لحكم المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ سالفه الذكر بما يجعله معيباً بالقصور في التسبيب، ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 1928 لسنة 11 ق جلسة 1986/2/26 - أيضاً طعن رقم 1117 لسنة 49 ق جلسة 5985/10/30)

٣- «حظر إبرام أكثر من عقد إيجار للمبنى أو الوحدة منه. م ١٦ فقرة أخيرة من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩. مؤداه. بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلانا متعلقا بالنظام العام ولو صدرت من مؤجر طالما أن العقد الأول صادر ممن يملك حق التأجير».

(طعن رقم 5755 لسنة 59 ق جلسة 1994/1/23)

٢٢١- (ب) فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

نص القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ صراحة على منح الأولوية للمستأجر الأول، وعلى بطلان عقود باقى المستأجرين التالين ولو كانت ثابتة التاريخ. ومن ثم فإنه يكون للمستأجر الأول وحده حق شغل العين ولو كان غيره من المستأجرين اللاحقين قد سبق إلى وضع يده عليها، أما باقى المستأجرين فلا يبقى لهم إلا الرجوع على المؤجر بالتعويض طبقاً للقواعد العامة. ويستطيع المستأجر إثبات أسبقية عقده بكافة طرق الإثبات القانونية. فإذا كان العقد مكتوباً فإن العبرة فى الأسبقية فى تاريخ العقد يكون بالتاريخ المعطى للعقد فإذا تعذر إجراء المفاضلة على هذا الأساس تكون العبرة بأسبقية ثبوت التاريخ.

وثبوت تاريخ العقد قرينة على أسبقيته، ويجوز إثبات عكس هذه القرينة بكافة طرق الإثبات.

ومناط هذه الحماية التى أسبغها القانون على المستأجر الأول أن يكون عقده حقيقياً، فإذا كان عقده سورياً فإن العقد التالى له هو الذى يفضل، ويعتبر المتعاقد التالى

من الغير بالنسبة لإثبات الصورية فيجوز له إثباتها بكافة طرق الثبوت القانونية بما فيها شهادة الشهود والقرائن ولو كانت قيمة العقد تزيد على خمسمائة جنيه.

ويقع جزاء البطلان، ولو صدر العقد أو العقود اللاحقة من مؤجر غير الذى أصدر العقد الأول، طالما كان العقد الأول صادرا ممن يملك حق التأجير ومستوف لشرائط صحته.

ولم يغفل القانون رعاية المستأجرين التاليين وإنما أحاطهم بالحماية عندما أوجب إثبات تاريخ عقود الإيجار بمأمورية الشهر العقارى الكائنة بدائرتها العين المؤجرة، إذ يستطيع كل راغب فى الاستئجار أن يستعلم من المأمورية المذكورة عن سبق إبرام عقود إيجار بشأن العين التى يريد استئجارها. وهذا يقتضى أن تمسك مأمورية الشهر العقارى سجلا خاصا بعقود إيجارات العقارات الواقعة فى دائرة اختصاصها، تثبت فيه بيانات هذه العقود وفق نظام دقيق.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «النص فى المادتين ٤/٢٤ ، ٦٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع قصد إلى أن يحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار عن الوحدة السكنية الواحدة، ورتب على مخالفة هذا الحظر جزاء جنائيا هو العقوبة المقررة لمقارفها، وجزاء مدنيا هو بطلان العقد أو العقود اللاحقة، وهو بطلان يلزمها حتى لو صدرت من مؤجر غير الذى أصدر العقد الأول، طالما كان العقد الأول صادرا ممن يملك حق التأجير ومستوف لشرائط صحته، ذلك أن مطلق البطلان الذى وصم به القانون العقود اللاحقة منذ نشوئها، مؤداه إخضاعها لنفس الحكم، سواء أكانت صادرة والعقد الأول من مؤجر واحد، أو اختلف المؤجر فيها عن المؤجر الأول، إذ كان ذلك وكان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الفقرة الأخيرة من المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى تحظر على المالك إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه وإن لم تنص على البطلان بلفظه جزاء مخالفتها، إلا أن مقتضى الحظر الصريح الوارد فيها وتجرى مخالفتها بحكم المادة ٤٤ من هذا القانون هو ترتيب هذا الجزاء، وإن لم يصرح به، ومن ثم فإن أعمال القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أساس أن العقدين مثار النزاع قد

أبرما في ظله ليس من شأنه أن يؤدي إلى تطبيق المادة ٧٧٣ مدني، وإنما مؤداه تطبيق حكم المادة ٣/١٦ من هذا القانون على واقع النزاع، والتي يتفق حكمها مع حكم المادة ٤/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، في ترتيب بطلان العقود اللاحقة أثرا لمخالفة الحظر الوارد فيها».

(طعن رقم 5795 لسنة 49 ق جلسة 1986/2/20)

٢- «حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمكان المؤجر المادة ٤/٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. أثره. بطلان العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام. إغفال الحكم تحديد العقد الأجدر بالحماية. خطأ وقصور».

(طعن رقم 630 لسنة 53 ق جلسة 1988/3/31)

٣- «للمستأجر إثبات واقعة التأجير وكافة شروط العقد بكافة طرق الإثبات. حظر إبرام أكثر من عقد إيجار عن الوحدة الواحدة. أثره. بطلان العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول. م ٣/٢٤، ٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا محل لإعمال نص المادة ٧٧٣ من القانون المدني بشأن المفاضلة بين العقود. علة ذلك».

(طعن رقم 1331 لسنة 52 ق جلسة 1989/4/30)

(طعن رقم 5562 لسنة 52 ق جلسة 1989/5/22)

٤- «إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه. أثره. وجوب الاعتداد بالعقد الأسبق في ثبوت تاريخه. م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. علة ذلك».

(طعن رقم 980 لسنة 53 ق جلسة 1989/6/22)

٥- «حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه. م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. مؤداه. بطلان العقد اللاحق للعقد الأول بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام. سواء علم المستأجر باللاحق بصدور العقد الأول أو لو لم يعلم. لا محل لإجراء المفاضلة بينهما. علة ذلك».

(طعن رقم 2590 لسنة 57 ق جلسة 1994/2/23)

(طعن رقم 3337 لسنة 59 ق جلسة 1994/3/9)

٦- «تعدد المستأجرين لمكان واحد. العبرة بالعقد الأسبق في التاريخ الثابت. م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. عدم ثبوت تاريخ العقد الآخر أو ثبوت أن تاريخه الثابت

لاحق للأول. لا محل لتطبيق نص المادة ٧٧٣ مدنى للمفاضلة بينهما».

(طعن رقم 1967 لسنة 58 قى جلسة 1994/4/18)

٧- «تزام المستأجرين للعين المؤجرة. المفاضلة بينهم. مناطه. أن تكون العقود التى تجرى المفاضلة بينهما صحيحة و نافذة».

(طعن رقم 5593 لسنة 54 قى جلسة 1994/7/11)

٨- «مقتضى نص المادة ٢٤/٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هو بطلان عقد الإيجار أو العقود اللاحقة على العقد الأول عن ذات العين. مناط المفاضلة بين العقود أن تكون صحيحة. الأفضلية بين هؤلاء المستأجرين المتزامين لمن كان عقده أسبق تاريخا. أثر ذلك. بطلان العقود المتتالية. تعلق ذلك بالنظام العام. وجوب فصل المحكمة فى النزاع حول صحة عقد الإيجار الأسبق تاريخا باعتباره مسألة أولية لازمة فى المفاضلة بين العقود».

(طعن رقم 593 لسنة 54 قى جلسة 1994/7/11)

(طعن رقم 621 لسنة 56 قى جلسة 5995/1/55)

٩- «حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو للوحدة منه. مؤداه. بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول. وجوب الاعتداد بالعقد الأسبق ولو كان لاحقا فى إثبات تاريخه. مادتان ٢٤، ٦٦ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم 6182 لسنة 62 قى جلسة 5995/1/26)

(طعن رقم 1270 لسنة 44 قى جلسة 5995/6/29)

١٠- «بطلان عقود الإيجار اللاحقة للعقد الأول بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام لا محل للاستناد إلى الحيازة وحسن النية فى إجراء المفاضلة بينهما. م ٧٧٣ مدنى. التزام الحكم المطعون فيه هذا النظر صحيح فى القانون».

(طعن رقم 2610 لسنة 61 قى جلسة 5995/2/2)

١١- «بطلان عقود الإيجار اللاحقة للعقد الأول بطلانا متعلقا بالنظام العام ولو صدرت من مؤجر آخر طالما أن العقد الأول صادر ممن يملك حق التأجير. م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. لا محل لإجراء المفاضلة بينهما م ٧٧٣ مدنى. التزام الحكم

المطعون فيه هذا النظر صحيح في القانون».

(طعن رقم 721 لسنة 62 ق جلسة 1995/12/24)

١٢- «التعرف على العقد الأسبق في التاريخ كفيته. كفاية ثبوت تاريخه في الشهر العقاري أو في ورقة رسمية. أثره. تمسك الغير بعدم الاحتجاج عليه بالمرحور اللاحق في إثبات تاريخه. شرطه. عدم علمه بسبق حصول التصرف الوارد بهذا المرحور وألا يعترف بتاريخه صراحة أو ضمناً أو بتنازله عن التمسك بعدم مطابقته للواقع».

(طعن رقم 4844 لسنة 62 ق جلسة 1996/3/27)

(طعن رقم 6182 لسنة 62 ق جلسة 1995/1/26)

(طعن رقم 5775 لسنة 52 ق جلسة 1990/7/18 - غير منشور)

١٣- «اعتداد الحكم المطعون فيه بعقد إيجار المطعون ضده الأول لمجرد أن تاريخه ثابت بمأمورية الشهر العقاري في ٣/ ١١/ ١٩٨٣ واستبعاده عقد الطاعن لعدم إثباته بذات الطريق إلا في ٥/ ١٢/ ١٩٨٣ ودون أن يتحقق من بحث أثر وفاة المؤجر في تاريخ سابق على ثبوت تاريخ عقد المطعون ضده الأول في مجال المفاضلة بين العقدين. خطأ».

(طعن رقم 4844 لسنة 62 ق جلسة 1996/3/27)

(طعن رقم 1070 لسنة 56 ق جلسة 1992/5/25)

١٤- «عقود إيجار الأماكن. وجوب إفراغها كتابة وإثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقاري. بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول. م ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. وجوب الاعتداد بالعقد الأسبق ولو كان لاحقاً في إثبات تاريخه».

(طعن رقم 7177 لسنة 63 ق جلسة 1999/5/26)

١٥- «التعرف على عقد الإيجار الأسبق في التاريخ. يكون بالتاريخ المعطى للعقد. المنازعة في صحته. العبرة بالتاريخ الثابت رسمياً. تحقق بطلان العقد اللاحق ولو صدر من مؤجر آخر طالما له حق التأجير».

(طعن رقم 782 لسنة 63 ق جلسة 1999/7/4)

(طعن رقم 1687 لسنة 69 ق جلسة 2001/3/55)

١٦- «تمسك الطاعن بأنه يستأجر العين محل النزاع ويضع اليد عليها قبل تحرير عقد شقيقه وتدليله على ذلك بالمستندات وطلبه إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ذلك. دفاع جوهرى. قضاء الحكم المطعون فيه بالطرد استنادا إلى أن شغله العين كان بموجب عقد شركة بينه وبين شقيقه دون أن يواجه هذا الدفاع. قصور».

(طعن رقم 2405 لسنة 69ق جلسة 2000/12/20)

١٧- «إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه. أثره. وجوب الاعتماد بالعقد الأسبق وثبوت تاريخه باعتباره قرينة على أسبقيته. جواز إثبات عكس هذه القرينة بكافة طرق الإثبات».

(طعن رقم 9494 لسنة 44ق جلسة 2001/3/55)

١٨- «حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه. مخالفة ذلك. أثره. بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلانا متعلقا بالنظام العام. سواء علم المستأجر اللاحق بصدور العقد الأول أو لم يعلم به. م ٤/٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم 1687 لسنة 69ق جلسة 2001/3/25)

١٩- «حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه. مخالفة ذلك. أثره. بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول بطلانا مطلقا سواء علم المستأجر اللاحق بصدور العقد الأول أو لم يعلم به. م ٤٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. لا محل لإعمال نص المادة ٧٧٣ مدنى».

(طعن رقم 9961 لسنة 75ق - جلسة 2006/6/21)

٢٠- «التعرف على عقد الإيجار الأسبق فى التاريخ. يكون بالتاريخ المعطى للعقد. عند عدم المنازعة فى صحته. لا يغير من ذلك عدم إثبات تاريخ هذا العقد. علة ذلك».

(طعن رقم 9961 لسنة 75ق جلسة 2006/6/21)

٢١- «المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص الفقرة الرابعة من المادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - فى شأن تأجير وبيع الأماكن على أن المشرع رتب بطلان عقد الإيجار اللاحق للعقد الأول بطلانا مطلقا لتعارض محل الالتزام فى ذلك العقد مع نص قانونى أمر متعلق بالنظام العام وهو بطلان يلازمها

حتى لو صدرت من مؤجر غير الذى أصدر العقد الأول طالما كان العقد الأول صادرا ممن يملك حق التأجير ومستوفيا لشرائط صحته، ذلك أن مطلق البطلان الذى وصم به القانون العقود اللاحقة منذ نشوئها، مؤداه إخضاعها لنفس الحكم سواء أكانت صادرة والعقد الأول من مؤجر واحد أو اختلف المؤجر فيها عن المؤجر الأول سواء كان المستأجر اللاحق عالما بصدور العقد الأول أم غير عالم به».

(طعن رقم 43 لسنة 70 ق جلسة 2012/1/5)

٢٢- «المقرر أن القانون قد أجاز للمحكوم عليه الطعن فى الأحكام الصادرة ضده وأن قيام المحكوم له بتنفيذ الحكم المطعون فيه الصادر لصالحه إذا كان قابلا للتنفيذ الجبرى يقع على عاتقه ومسئوليته ولا يكسب هذا الحكم المعرض للإلغاء أى مركز قانونى يحول دون إعادة الحال إلى ما كانت عليه من قبل التداعى إذا ما قضت محكمة الطعن بإلغائه، ولا محل لتحدى المالك الحالى «المطعون ضده الثانى» بأنه أجر شقة النزاع لنجله «المطعون ضده الأول» إذ إن الأثر المترتب على إلغاء الحكم بالإخلاء فى الاستئناف رقم لسنة ٢٩١ قطنطا «مأمورية بنها» هو اعتبار عقد إيجار شقة النزاع المؤرخ ١/٨/ ١٩٨٣ والصادر من المالك السابق قائما ويعتبر العقد الصادر من المالك الحالى لاحقا لهذا العقد ويقع باطلا عملا بالمادة ٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للوحدة السكنية حتى لو صدر من مؤجر غير الذى أصدر العقد أو كان المستأجر اللاحق حسن النية، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإلغاء الحكم الابتدائى ورفض دعوى الطاعن قولا منه بأن المطعون ضده الثانى اشترى العقار الكائنة به شقة النزاع وهى خالية ولم يخبره المالك السابق بوجود نزاع قضائى بشأنها بين الأخير والطاعن وأن قيامه بتأجيرها لنجله المطعون ضده الأول صحيح ولا بطلان فيه فإنه يكون معيبا».

(طعن رقم 43 لسنة 70 ق جلسة 2012/1/5)

٢٢٢- (ج) - فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ :

نصت المادة 25 من القانون على أن: «يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو

تعاقّد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر.

وفضلاً عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها في هذه القوانين تقضى المحكمة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن، وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتض.

وواضح أن الجزاء المنصوص عليه في هذه المادة لا يختلف عن الجزاء المنصوص عليه في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على النحو الذى أوردناه. كما سبق أن اشرنا إلى أن هذا الجزاء يتفق مع القواعد العامة فى البطلان المطلق. (راجع فى التفصيل الجزء الأول بند 116 مكرراً).



مادة (٢٥)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

لا يجوز أن يزيد مقدار التأمين الذي يدفعه المستأجر على ما يعادل أجره شهرين ويسرى هذا الحكم على عقود الإيجار القائمة وقت العمل بهذا القانون وللمستأجر الحق في استرداد الزيادة في قيمة التأمين بخصمها مباشرة من الأجرة مقسطة على سنة أو حتى نهاية العقد أو عند إخلاء العين المؤجرة أيهما أقرب وذلك بغير حاجة إلى الالتجاء إلى القضاء.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١

- أبقى على المادة كما هي.

الشرح

٢٢٣- مقدار التأمين:

أجاز النص للمؤجر تقاضى تأميناً لا يزيد على أجره شهرين. فالنص لم يلزم المستأجر بأداء هذا التأمين، فإذا اتفق المستأجر مع المؤجر على عدم دفع تأمين نهائياً أو دفع تأمين يقل عن أجره شهرين، كان هذا الاتفاق صحيحاً وملزماً للمؤجر، ولا يجوز له العدول عنه إذ لا مخالفة فيه للنظام العام^(١).

والهدف من التأمين حماية المؤجر، فهو يضمن له الحصول على الأجرة إذا ما أخلى المستأجر العين وهو مدين بها، كما يضمن له تقاضى التعويض الذى يستحق له عما قد يحدثه المستأجر من إتلاف بالوحدة التى يستأجرها.

وكان هذا الحكم مقررًا فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ إذ جاءت المادة ١٨ منه مطابقة للنص الحالى.

(١) وقد صرح السيد رئيس مجلس الأمة (مجلس الشعب الآن) حال مناقشة المادة ١٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للنص الحالى بأن:

«نص المادة صريح فى أنه «لا يجوز أن يزيد مقدار التأمين الذى يدفعه المستأجر على ما يعادل أجره شهرين». ومن ثم، فللمالك ألا يأخذ تأميناً إطلاقاً، أو يأخذ ما يعادل إيجار شهر أو ما يزيد على ذلك بما لا يجاوز قيمة إيجار شهرين».

٢٢٤- قضاء النقض :

١- «..... ذلك أنه لما كان النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه «لا يجوز أن يزيد مقدار التأمين الذى يدفعه المستأجر على ما يعادل أجره شهرين، ويسرى هذا الحكم على عقود الإيجار القائمة وقت العمل بهذا القانون....» يدل على أن الشارع - وبعبارة ناهية - حظر على المالك تقاضى تأمين يزيد على ما يعادل أجره شهرين، على أن يشمل هذا الحكم العقود القائمة عند صدور القانون، وإذ جاء التعبير مطلقاً دون تخصيص، فإن لا يسوغ ابتداع تفرقة بين تأمين عادى يقصد به الوفاء بالأجرة، وبين تأمين آخر يستهدف ضمان الوفاء بالتزام إعادة الحال إلى أصله عند نهاية الإيجار، وقد أفصحت عن ذلك المذكرة الإيضاحية «من أنه روعى فى التأمين حماية المؤجر فى الأحوال التى تكون القيمة الإيجارية فيها زهيدة ولا تغطى ما قد يحدث من تلف بالمكان المؤجر مع عدم إرهاق المستأجرين....» بما يقطع بأن المشرع بنصه الأمر قد اعتبر أن فى مبلغ التأمين بما لا يجاوز الشهرين موازنة كافية بين الالتزامات المتقابلة فى عقود الإيجار، ومن ثم يسرى حكم هذه المادة على مبلغ التأمين الذى يدفعه المستأجر أيضاً كانت الالتزامات التى خصص للوفاء بها بمقتضى العقد لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أعمل هذه القاعدة على واقعة الدعوى بأن أجرى مقاصة بين القدر الزائد من التأمين المدفوع عن أجره شهرين وبين الأجرة المطالب بها، فليس يعيبه عدم إيراد النص القانونى.... الخ».

(طعن رقم 11 لسنة 66 ق جلسة 1979/1/17 - ذات المبدأ طعن رقم 12 لسنة

66 ق جلسة 1979/1/17)

٢٢٥- عدم انصراف التأمين إلى «الضمان الكافى» المنصوص عليه فى

المادة ٤٩٤ مدنى فى حالة البيع بالجدك :

وقد أوضحت ذلك تفصيلاً محكمة النقض إذ ذهبت إلى أن:

«النص فى المادة ٢٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه لا يجوز أن

يزيد مقدار التأمين الذى يدفعه المستأجر على ما يعادل أجره شهرين لا ينصرف

إلى «الضمان الكافي» الذى أوجبت المادة ٤٩٤ من القانون المدنى أن يقدمه مشترى الجذك عندما تقضى المحكمة بإبقاء الإيجار بالرغم من وجود الشرط المانع إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر عندما يكون هذا الضمان مبلغا من المال لأن المادة ٤٩٤ المذكور جاءت مطلقة لم تبين نوع الضمان الكافى ولم تضع حدا له وهو يخضع لتقدير المحكمة بما تراه محققا لغاية المشرع، ولا محل لأن يطبق فى شأنه حكم المادة ٢٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى جاء استثناء لا يتوسع فيه أو يقاس عليه وهو مقصور على الحالة التى ورد بشأنها وهى حالة تحديد مبلغ التأمين الذى يدفعه المستأجر للمؤجر عادة عند بدء الإيجار وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإن النعى يكون على غير أساس».

(طعن رقم 1603 لسنة 48 فى جلسة 1984/23)

٢٢٦- هل يجب تخفيض التأمين إذا خفضت الأجرة ورد الفرق؟

(راجع بند 186)

٢٢٧- سريان النص على العقود القائمة وقت العمل بالقانون:

يسرى النص على عقود الإيجار القائمة وقت العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فإذا كان المؤجر قد تقاضى فى عقد أبرم قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تأميना أكثر من أجرة شهرين، فإنه يلتزم برد الفرق من تاريخ العمل بالقانون المذكور⁽¹⁾.

(1) قرر السيد/ أحمد الخواجه عضو مجلس الأمة (مجلس الشعب الآن) حال مناقشة المادة 1/8

من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٩٩ المقابلة للنص الحالى بأن:

«المادة لا ترتب أثرا رجعيا، لأنها تقرر حكما استحدثه الشارع واعتبره من النظام العام، وهو عدم جواز زيادة التأمين على شهرين. ومن ثم فالنص يقرر قاعدة من شأنها رد الزيادة على قيمة ما يعادل من إيجار شهرين بالنسبة للتأمين الذى يحصل عليه المالك من المستأجر، واعتبارها من النظام العام هو الذى يواجه المركز القانونى المستند إلى عقد الإيجار بالنسبة لمن حصل على تأمين أكثر من قيمة إيجار شهرين حيث يجب وفقا لهذا النص رد الزيادة».

ومن باب التيسير على المؤجر أجاز النص للمستأجر خصم الفرق من الأجرة المستحقة على أقساط لمدة سنة أى على أقساط شهرية أو حتى نهاية العقد أيهما أقرب، دون اللجوء إلى القضاء، أما إذا أراد المستأجر إخلاء العين فإن المؤجر يلتزم بسداد هذا الفرق أو الباقي منه دفعة واحدة.

والملاحظ أن عبارة «أيهما أقرب» الواردة عند نهاية النص قد وردت في غير موضعها لأن المقصود بها أن يكون التقسيط على مدة سنة أو حتى نهاية العقد أيهما أقرب، أما عند إخلاء العين فلا محل للتقسيط ويكون من حق المستأجر استرداد التأمين كله أو الباقي منه دفعة واحدة ولأن التأمين تنتهى وظيفته فى تلك اللحظة نهائيا فيصبح مستحق الرد دفعة واحدة⁽¹⁾.

٢٢٨- كيفية رد فروق التأمين فى العقود المبرمة فى ظل القانونين ٤٩

لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١١٨١:

إذا تقاضى المؤجر فى ظل هذين القانونين تأميناً يزيد على أجرة شهرين تعين عليه رد الزيادة إلى المستأجر دفعة واحدة طبقاً للقواعد العامة. فإذا لم يقر المؤجر بالرد اختاراً كان للمستأجر اللجوء إلى القضاء لأن التيسير الوارد بالنص خاص بزيادة التأمين التى اقتضيت قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

الجزء الجنائى:

٢٢٩- (أ)- فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

يعاقب المؤجر الذى يتقاضى تأميناً يزيد على الحد الأقصى المشار إليه بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين (م ٦٦ من القانون). ولا يسرى هذا الجزاء الجنائى إلا على الوقائع التالية لتاريخ العمل بالقانون.

= وقد اقترح العضو محمد صبرى مبدى تعديل النص بجعله لا يسرى على عقود الإيجار القائمة وقت العمل بالقانون، ولا ينطبق إلا على عقود الإيجار الجديدة فقط، فلم يوافق المجلس على هذا الاقتراح.

(1) مرقس جـ ١ ص ٢٦٦.

٢٠٠- (ب)- فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١:

يعاقب المؤجر الذى يتقاضى تأمينا يزيد على الحد الأقصى المشار إليه بغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه (م ٦٦ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ معدلة بالمادة ١/٢٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١).



مادة (٢٦)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

لا يجوز للمؤجر مالكا كان أو مستأجرا بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد.
كما لا يجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم إيجار^(١).

(١) وكانت المادة (١٧) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ المقابلة لهذا النص تجرى على أنه: «لا يجوز للمؤجر بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد. ويسرى هذا الحظر أيضا على المستأجر. كما لا يجوز، بأى صورة من الصور للمؤجر اقتضاء مقدم إيجار»، وكانت المادة ١٣ من الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٦٦ تنص على أن: «كل من يتقاضى خلو رجل بأى صورة من الصور يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن مثلى مبلغ الخلو، وذلك فضلا عن رد ما تقاضاه».

ثم نصت المادة الأولى من أمر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٦ لسنة ١٩٧٣ على أن «لا يجوز للمالك أن يتقاضى من المستأجر أية مبالغ سواء كمقدم أجرة أو تأمين أو بأية صفة أخرى غير ذلك بما يجاوز مجموع أجرة شهرين ويعاقب المؤجر أو المالك على مخالفة ذلك بالحبس وبغرامة لا تتجاوز خمسمائة جنيه ولا تقل عن قيمة المبالغ المدفوعة زيادة عن الحد المذكور مع إلزامه برد المبالغ التى تحصل عليها ويعاقب بنفس العقوبة كل من حصل من المستأجر على مقابل للتأجير (خلو الرجل) بأى صورة وتحت أى ستار مع إلزامه برد المبالغ التى يحصل عليها».

وقد ألغى الأمر العسكرى المذكور بمقتضى أمر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٤ لسنة ١٩٦٦، وقد نص الأمر الأخير فى المادة ١٣ منه على أن: «كل من يتقاضى خلو الرجل بأى صورة من الصور يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن مثلى مبلغ الخلو، وذلك فضلا عن رد ما تقاضاه».

وقد نصت المادة ١٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على إلغاء أمر نائب الحكم العسكرى سالف الذكر.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١

- أبقي على المادة وأورد استثناء على حظر تقاضى مقدم إيجار بالنسبة لبعض المباني بشروط معينة فى المادة 6.

مادة (٦)

(قانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١) (١)

يجوز لمالك المبنى المنشأ اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لا يجاوز أجرة سنتين وذلك بالشروط الآتية:

- 1- أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب.
- 2- أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الإيجار، وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة فى مدة لا تجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم وموعد إتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال.

ويصدر قرار من الوزير المختص بتنظيم تقاضى مقدم الإيجار والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء.

ولا يسرى حكم الفقرة الأخيرة من المادة 26 من القانون رقم 49 لسنة 1977 على مقدار الإيجار الذى يتقاضاه المالك وفقاً لأحكام هذه المادة.

الشرح

أولاً: أحكام المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة : ١٩٧٧

٢٣١- الأمور المحظورة بمقتضى النص:

يهدف النص إلى منع المؤجر من التحايل بأية وسيلة للحصول من المستأجر على أكثر من الأجرة القانونية والتأمين، سواء أكان ذلك فى صورة أتعاب عند تحرير العقد، أم أتعاب وساطة لدى مستأجر سابق لإخلاء العين أو لدى شريك فى الملك للحصول على موافقته على الإيجار، أو كان فى صورة تقاضى مقدم إيجار

(1) واردة فى أولاً: فى شأن قواعد وإجراءات تحديد أجرة الأماكن.

أو بدل إخلاء «خلو رجل»، أو بأى وسيلة أخرى وسنرى أن المشرع أجاز فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ تقاضى مقدم إيجار بالنسبة لبعض المباني بشروط معينة. ولما كان تقاضى مقدم الإيجار وبدل الإخلاء من أكثر صور التحايل شيوعا فنستعرض لهما بشيء من التفصيل.

٢٢٢- من الذى يخضع للحظر؟

يخضع للحظر الوارد بالمادة المؤجر سواء كان مالكا أم مستأجرا أصليا قام بتأجير العين المؤجرة إليه من باطنه. أما المستأجر الذى يتقاضى بالذات أو بالوساطة من المؤجر أو المالك أية مبالغ مقابل إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المكان المؤجر، فلا يخضع لهذا الحظر إنما يخضع للحظر المستأجر الذى يدفع المبلغ المحظور إلى المؤجر لأنه يخضع للحظر بصفته شريكا ذلك أنه بفعله هذا يكون قد شارك فى وقوع الجريمة.

٢٢٣- قضاء النقص:

١- «من الواضح أن الشارع إنما يؤثم- بالإضافة إلى فعل اقتضاء المؤجر من المستأجر مقدم إيجار- أن يتقاضى منه أية مبالغ إضافية بسبب تحرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد سواء كان ذلك المؤجر مالك العقار أو مستأجره الذى يبتغى تأجيريه إلى غيره فتقوم فى جانبه حينئذ صفة المؤجر ومناسبة تحرير عقد الإيجار وهما مناط حظر اقتضاء تلك المبالغ الإضافية، وذلك بهدف الحيلولة دون استغلال حاجة الطرف المستأجر الملحة إلى شغل المكان المؤجر نتيجة ازدياد أزمة الإسكان المترتبة على زيادة عدد السكان زيادة فاحشة قد حملت المشرع على التدخل لتنظيم العلاقة بين مالكي العقارات ومستأجريها بقصد حماية الجمهور من استغلال مالكي العقارات لحاجته إلى المسكن. وهو كالغذاء والكساء من ضرورات الحياة الأساسية، فأرسى الأسس الموضوعية لتحديد أجرة المساكن فى المواد ١٠، ١١، ١٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، وحظر على المؤجرين فى المادتين ١٧، ٥٥ اقتضاء أى مبالغ بالذات أو بالوساطة تزيد على تلك الأجرة والتأمين المنصوص عليهما فى العقد - ومن ثم فإن هذا الحظر بمقتضيات تأثيمه لا يسرى إلا على المستأجر الذى يقدم على

التأجير من الباطن إلى غيره. ولا يغير من هذا النظر ما ورد في نص المادة ٥٥ من ذات القانون في شأن إعفاء المستأجر والوسيط من العقوبة إذا أبلغ أو اعترف بالجريمة، ذلك أن الثابت من المناقشات التي دارت في مجلس الأمة عند نظر هذا القانون أن الشارع قصد بحكم الإعفاء المستأجر الذي يدفع مبلغ الخلو المحظور إلى المؤجر فيكون قد شارك بفعله هذا في وقوع الجريمة محل العقوبة وكذلك الحال بالنسبة للوسيط فرأى المجلس قصر الإعفاء منها عليهما - دون المؤجر - باعتبار أن هذه الوسيلة الناجعة لضبط جرائم خلو الرجل، ومن ثم فإن حكم الإعفاء لا ينصرف إلى حالة المستأجر الذي يتقاضى خلو الرجل بوصفه مؤجراً من الباطن إلى غيره. ومما يزيد الأمر وضوحاً في تبيان قصد الشارع في تحديد نطاق التأثيم أنه عند إعادة صياغة حكم الحظر المقرر بالمادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن - وهي التي حلت محل المادة ١٧ من القانون السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦١ دون أي تغيير في مضمون القاعدة - أفصح الشارع بجلاء وفي دقة تقطع دابر أي لبس عن هو مقصود بالحظر المؤثم فنصت تلك المادة على أنه «لا يجوز للمؤجر مالكا كان أو مستأجراً بالذات أو بالوساطة اقتضاء أي مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أي مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد كما لا يجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أي مقدم إيجار بل إنه مما يؤكد قصد الشارع على عدم تأثيم ما يتقاضاه المستأجر من المالك من مبالغ تعويضاً عن ترك العين المؤجرة له ما نص عليه في المواد ٤٩ وما بعدها من القانون الأخير من إلزام المالك بأن يدفع للمستأجر المبالغ المحددة في هذه المواد على سبيل التعويض في حالات الإخلاء المترتبة على ما استحدثته من أحكام في شأن هدم المباني لإعادة بنائها بشكل أوسع. ولما كان مفاد ذلك جميعه أن المستأجر الذي يتقاضى بالذات أو بالوساطة من المؤجر أو المالك أية مبالغ في مقابل إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المكان المؤجر يخرج عن دائرة التأثيم ولا يحل عقابه طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦١ الذي استند إليه الحكم المطعون فيه أو أي قانون آخر.... الخ».

(نقض جنائي طعن رقم 842 لسنة 49 ق جلسة 1979/12/3)

٢- «..... لما كان ذلك وكان الأصل أنه يجب التحرز في تفسير القوانين الجنائية والتزام جانب الدقة في ذلك وعدم تحميل عباراتها فوق ما تحتل، وأنه في حالة غموض النص، فإن الغموض لا يحول دون تفسيره على هدى ما يستخلص من قصد الشارع، مع مراعاة ما هو مقرر من أن القياس محظور في مجال التأثيم، وكان يبين من استقراء التشريعات والأوامر العسكرية التي تناولت تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ جاءت- عند صدوره- خلوا من النص على تأثيم ما عسى أن ينقضاه المؤجرون من المستأجرين من مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار، مما حدا بالشارع إلى إصدار القانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢ بإضافة فقرة جديدة إلى المادة ١٦ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ تنص على أنه «يعاقب بالعقوبة المشار إليها كل مؤجر يتقاضى أى مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار كخلو أو ما يماثله من المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط في الإيجار، وفي الحالة الأخيرة تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط» وأفصح الشارع عن الهدف الذي تغياه من هذا التعديل فيما تضمنته المذكرة الإيضاحية للقانون من أن «بعض المؤجرين مازالوا يحصلون على مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار كخلو رجل تحايلا منهم على قوانين تخفيض إيجار الأماكن التي قصد منها حماية المستأجرين من مغالاة المؤجرين في تقدير الإيجار وأن المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ تنص على التزام المؤجر برد أية مبالغ يحصل عليها المستأجر خارج نطاق عقد الإيجار، سواء حصل عليها مباشرة أو عن طريق وسيط في الإيجار، وهذه المبالغ هي ما يعرف اصطلاحا بخلو الرجل، أو أى مبالغ أخرى يحصل عليها المؤجر دون سبب مشروع والغرض من تقرير هذا الحكم هو حماية الآثار التي استهدفها المشرع في تحديد الإيجار لصالح المستأجرين، إلا أن القانون لم يضع جزاء جنائيا على مخالفة هذه المادة ضمن العقوبات التي نصت عليها المادة ١٦ منه لذلك يقتضى الأمر إدراج هذه المخالفة ضمن المخالفات الأخرى التي تستوجب الجزاء الجنائي الوارد بهذه المادة وتطبيقها على المؤجر أو وسيط الإيجار في حالة الحصول على هذه المبالغ....» ثم بعد ذلك، وإذ صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩- الذي حصلت

واقعة الدعوى في ظله - فقد نص في المادة ١٧ منه على أنه «لا يجوز للمؤجر بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد، ويسرى هذا الحظر أيضا على المستأجر، كما لا يجوز بأى صورة من الصور للمؤجر اقتضاء مقدم إيجار، كما نصت المادة ٤٠ من هذا القانون على أنه يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ستة شهور وبغرامة لا تتجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة ١٧ سواء كان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو اعترف بالجريمة» وإبان مناقشة هذا المشروع في مجلس الأمة أجاب رئيس المجلس على تساؤل أحد الأعضاء بأن الحكمة من إضافة الفقرة التى تقضى بسريان الحظر على المستأجر إلى المادة ١٧ - هى منع المؤجر من الباطن من أن يقتضى مقدما من الذى يؤجر له». كما وأن المادة الأولى من الأمر العسكرى رقم ٦ لسنة ١٩٧٣ نصت على أنه «لا يجوز للمالك أن يقتضى من المستأجر أية مبالغ سواء كمقدم أجرة أو تأمين أو بأية صفة أخرى غير ذلك بما يجاوز مجموع أجرة شهرين، ويعاقب المؤجر أو المالك على مخالفة ذلك بالحبس وبغرامة لا تتجاوز خمسمائة جنيه ولا تقل عن قيمة المبالغ المدفوعة زيادة عن الحد المذكور، مع إلزامه برد المبالغ التى يحصل عليها، ويعاقب بنفس العقوبة كل من حصل من المستأجر على مقابل التأجير «خلو رجل» بأية صورة وتحت أى ستار، مع إلزامه برد المبالغ التى حصل عليها». ولما كان البين من استقراء هذه النصوص والأعمال التشريعية التى اقترنت بإصدار بعضها، أن الشارع إنما يؤثم - بالإضافة إلى فعل اقتضاء المؤجر من المستأجر مقدم إيجار - أن يتقاضى منه أية مبالغ إضافية بسبب تحرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد - وفى حدود ما نص عليه القانون - سواء كان ذلك المؤجر مالك العقار أو مستأجره الذى يروم تأجيريه إلى غيره فتقوم فى جانبه حينئذ صفة المؤجر وسببه تحرير عقد الإيجار، وهما مناط حظر اقتضاء تلك المبالغ الإضافية وذلك بهدف الحيلولة دون استغلال الطرف المستأجر الملحة إلى

شغل المكان المؤجر نتيجة ازدياد أزمة الإسكان المترتبة على زيادة عدد السكان زيادة كبيرة وعدم مواكبة حركة البناء لتلك الزيادة مما حمل الشارع على التدخل لتنظيم العلاقة بين مؤجرى العقارات ومستأجريها بقصد حماية جمهور المستأجرين من استغلال بعض المؤجرين، فأرسى الأسس الموضوعية لتحديد أجرة الأماكن فى المواد ١٠، ١١، ١٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وحظر على المؤجرين فى المادتين ١٧، ٥٥ اقتضاء أية مبالغ بالذات أو بالوساطة تزيد عن الأجرة والتأمين المنصوص عليهما فى العقد وفى الحدود التى نص عليها القانون وإذ كان ذلك فإن الحظر المشار إليه لا يسرى على المستأجر الذى ينهى العلاقة الإيجارية ويتنازل للمؤجر أو للغير عن العين المؤجر لتخلف الصفة والسببية مناط التأثيم. ولا يغير من ذلك ما ورد فى المادة ٥٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إعفاء المستأجر والوسيط من العقوبة إذا أبلغ أو اعترف بالجريمة، ذلك أن الثابت من المناقشات التى دارت بمجلس الأمة عند نظر مشروع هذا القانون أن الشارع قصد بالإعفاء المنصوص عليه فى تلك المادة، المستأجر الذى يدفع مبلغ الخلو المحظور إلى المؤجر فيكون قد شارك بفعله هذا فى وقوع الجريمة محل التأثيم، وكذلك الحال بالنسبة للوسيط، فرأى المجلس قصر الإعفاء عليهما فحسب - دون المؤجر - باعتبار أن هذه هى الوسيلة الناجعة لضبط جرائم خلو الرجل، ولذلك فإن حكم الإعفاء لا ينصرف البتة إلى حالة المستأجر الذى يتقاضى (خلو الرجل) بوصفه مؤجراً من الباطن إلى غيره ومما يزيد الأمر وضوحاً فى تحديد نطاق التأثيم كما عناه الشارع وأنه مقصور على المؤجر، أنه عند صياغة حكم الحظر فى المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن - وهى التى حلت محل المادة ١٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ دون أى تغيير فى مضمون القاعدة - أفصح الشارع بجلاء لا لبس فيه عن هذا المعنى بالنص فى تلك المادة على أنه «لا يجوز للمؤجر مالكا أو مستأجراً بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد، كما لا يجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم إيجار» بل إنه لمما يؤكد قصد الشارع فى عدم تأثيم ما يتقاضاه

المستأجر من مبالغ تعويضا عن ترك العين المؤجرة ما نص عليه في المواد ٤٩ وما بعدها من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف الذكر بأن يدفع للمستأجر المبالغ المحددة في هذه المواد على سبيل التعويض في حالات الإخلاء المترتبة على ما استحدثته من أحكام في شأن هدم المباني لإعادة بنائها بشكل أوسع. ولما كان مفاد ذلك كله أن تقاضى المستأجر بالذات أو بالوساطة أية مبالغ مقابل إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المكان المؤجر هو فعل مباح يخرج عن دائرة التأثيم الخ».

(نقض جنائى طعن رقم 1491 لسنة 50 ق جلسة 1980/12/24)

٢- «الشارع بما نص عليه في المادتين ١٧، ٥٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين- الذى حصلت الواقعة موضوع الدعوى الراهنة فى ظلّه- إنما يؤثم، وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض، بالإضافة إلى فعل اقتضاء المؤجر من المستأجر مقدم إيجار، أن يتقاضى منه أية مبالغ إضافية بسبب تحرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد سواء كان ذلك المؤجر مالك العقار أو مستأجره الذى يبتغى تأجيريه إلى غيره فتقوم فى جانبه حينئذ صفة المؤجر ومناسبة تحرير عقد الإيجار، وهما مناط حظر تلك المبالغ الإضافية بالذات أو بالوساطة، ومن ثم فإن هذا الحظر بمقتضيات تأثيمه لا يسرى فى شأن المستأجر إلا إذا أقدم على التأجير من الباطن إلى غيره، فيخرج عن دائرة التأثيم المستأجر الذى يتقاضى بالذات أو بالوساطة من المؤجر أو المالك أو من طالب إيجار من الغير- كما هو الحال فى الدعوى الماثلة- أية مبالغ فى مقابل إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المكان المؤجر، ولا يحل عقاب مثل هذا المستأجر طبقا لأحكام القانون السالف الذكر أو أى قانون آخر، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بمعاقبة الطاعن عن واقعة اقتضاء مبلغ من النفود من المطعون ضدها مقابل إنهاء العلاقة الإيجارية بينه وبين مالك العين المؤجر (المحكوم ببراءته) حتى تستأجرها المطعون ضدها من هذا الأخير فإنه يكون قد بنى على خطأ فى تأويل القانون، وكان يتعين على المحكمة القضاء ببراءة الطاعن عملا بالمادة ١/٠٠٤ من قانون الإجراءات الجنائية باعتبار أن الواقعة غير معاقب عليها قانونا».

(نقض جنائى طعن رقم 5235 لسنة 11 ق جلسة 1981/12/5)

٤- «صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩- فقد نص في المادة ١٧ منه على أنه «لا يجوز للمؤجر بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد ويسرى هذا الحظر أيضا على المستأجر..» كما نصت المادة ٥٥ من هذا القانون على أنه يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ستة شهور وبغرامة لا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة ١٧ سواء كان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا ثم صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن- التي حصلت واقعة الدعوى الراهنة في ظله - وأعاد صياغة حكم الحظر المقرر بالمادة ٢٦ منه وهي التي حلت محل المادة ١٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ دون أى تغيير في مضمون القاعدة - فقد أفصح الشارع بجلاء وفي دقة تقطع دابر أى لبس عن هو مقصود بالحظر المؤثم فنصت تلك المادة على أنه «لا يجوز للمؤجر مالكا كان أو مستأجرا بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد كما لا يجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم إيجار» ونص في المادة ٧٧ منه على أنه «يعاقب كل من يخالف حكم المادة ٢٦ من هذا القانون سواء كان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة...» ولما كان الواضح من استقراء تلك النصوص والأعمال التشريعية التى اقترنت بإصدارها أن الشارع إنما يؤثم- فى ظل العمل بهذه التشريعات- أن يتقاضى المؤجر بالذات أو بالوساطة أية مبالغ إضافية بسبب تحرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد- سواء كان ذلك المؤجر مالك العقار أو مستأجره الذى يبتغى تأجيريه إلى غيره فتقوم فى جانبه حينئذ صفة المؤجر ومناسبة تحرير عقد الإيجار وهما مناط حظر اقتضاء تلك المبالغ الإضافية. ومن ثم فإن الحظر بمقتضيات تأثيمه تتحاذى فيه مسئولية المالك والمستأجر والوسيط طالما تحققت صفة المؤجر ومناسبة تحرير عقد الإيجار».

(نقض جنائى طعن رقم 5250 لسنة 11 ق جلسة 1982/4/20)

٥- «لما كان الشارع، سواء بما نص عليه في المادتين ١٧، ٤٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أو في المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن- الذى حصلت الواقعة موضوع الطعن الراهن فى ظلّه- إنما يؤثم، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة، بالإضافة إلى فعل اقتضاء المؤجر من المستأجر مقدم إيجار، أن يتقاضى منه أية مبالغ إضافية بسبب تحرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد سواء كان ذلك المؤجر مالك العقار أو مستأجره الذى يبتغى تأجيريه إلى غيره فتقوم فى جانبه حينئذ صفة المؤجر ومناسبة تحرير عقد الإيجار وهما مناط حظر اقتضاء تلك المبالغ الإضافية بالذات أو الوساطة، ومن ثم فإن هذا الحظر بمقتضيات تأثيمه لا يسرى فى شأن المستأجر إلا إذا أقدم على التأجير من الباطن إلى غيره، فيخرج عن دائرة التأثيم المستأجر الذى يتقاضى- بالذات أو بالوساطة- أية مبالغ فى مقابل إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المكان المؤجر- كما هو الحال فى الدعوى الماثلة- ولا يحل عقاب مثل هذا المستأجر طبقاً لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف الذكر أو أى قانون آخر مالم تتوافر فى حقه صفة الاشتراك مع المؤجر أو الوساطة لديه فى تقاضى المبالغ، وهو ما لا تنبئ مدونات الحكم المطعون فيه عن توافره بالنسبة إلى الطاعنة. وإذ خالف الحكم هذا النظر وقضى بمعاقبة الطاعنة عن واقعة اقتضاء مبلغ من النقود من المطعون ضده مقابل إنهاء العلاقة الإيجارية بينها وبين مالك العين المؤجرة فإنه يكون قد أخطأ فى تأويل القانون، وكان يتعين على المحكمة القضاء ببراءة الطاعنة عملاً بالمادة ١/٠٠٤ من قانون الإجراءات الجنائية باعتبار أن الواقعة غير معاقب عليها».

(نقض جنائى رقم 2423 لسنة 52 قى جلسة 1933/3/1)

٦- (أ)- «الشارع إنما يؤثم- بالإضافة إلى فعل اقتضاء المؤجر من المستأجر مقدم- أن يتقاضى منه أية مبالغ إضافية بسبب تحرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد سواء كان ذلك المؤجر مالك العقار أو مستأجره الذى يبتغى تأجيريه إلى غيره فتقوم فى جانبه حينئذ صفة المؤجر

ومناسبة تحرير عقد الإيجار وهما مناط حظر اقتضاء تلك المبالغ الإضافية وذلك بهدف الحيلولة دون استغلال الطرف المستأجر الملحة إلى شغل المكان المؤجر نتيجة ازدياد أزمة الإسكان مما حمل المشرع على التدخل لتنظيم العلاقة بين مالكي العقارات ومستأجريها بقصد حماية الجمهور من استغلال مالكي العقارات لحاجته إلى المسكن فأرسي الأسس الموضوعية لتحديد أجرة المساكن في المواد ١٠، ١١، ١٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وحظر على المؤجرين في المادتين ١٧، ٥٥ اقتضاء أية مبالغ بالذات أو بالوساطة تزيد على تلك الأجرة والتأمين النصوص عليهما في العقد ومن ثم فإن الحظر بمقتضيات تأثيمه لا يسرى إلا على المستأجر الذى يقدم على التأجير من الباطن إلى غيره ولا يغير من هذا النظر ما ورد فى نص المادة ٥٥ من ذات القانون فى شأن إعفاء المستأجر والوسيط من العقوبة إذا أبلغ واعترف بالجريمة، ذلك أن الثابت من المناقشات التى دارت فى مجلس الأمة عند نظر مشروع هذا القانون أن الشارع قصد بحكم إعفاء المستأجر الذى يدفع مبلغ الخلو المحظور إلى المؤجر فىكون قد شارك بفعله هذا فى وقوع الجريمة محل العقوبة وكذلك الحال بالنسبة للوسيط فرأى المجلس قصر الإعفاء منها عليهما دون المؤجر - باعتبار أن هذه الوسيلة الناجحة لضبط جرائم خلو الرجل، ومن ثم فإن حكم الإعفاء لا ينصرف إلى حالة المستأجر الذى يتقاضى خلو الرجل بوصفه مؤجراً من الباطن إلى غيره».

(طعن رقم 5544 لسنة 53 قى جلسة 1933/11/1)

(ب) - «يؤكد قصد الشارع إلى عدم تأثيم ما يتقاضاه المستأجر من المالك من مبالغ تعويضاً عن ترك العين المؤجرة له ما نص عليه من المواد ٤٩ وما بعدها من القانون الأخير من إلزام المالك بأن يدفع للمستأجر المبالغ المحددة فى هذه المواد على سبيل التعويض فى حالات الإخلاء المترتبة على ما استحدثته من أحكام فى شأن هدم المباني لإعادة بنائها بشكل أوسع».

(طعن رقم 5544 لسنة 53 قى جلسة 1933/11/1)

(ج) - «إن المستأجر الذى يتقاضى بالذات أو بالوساطة من المؤجر أو المالك أية مبالغ فى مقابل إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المكان المؤجر يخرج عن دائرة

التأثيم ولا يحل عقابه تطبيقاً لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو أى قانون آخر فإن الحكم المطعون فيه وقد خالف هذا النظر وقضى بمعاقبة الطاعن عن واقعة اقتضاء مبلغ من النقود من المجنى عليه وهو مالك العين مقابل إنهاء العلاقة التى كان بمقتضاها يشغل الطاعن العين يكون قد بنى على خطأ فى تأويل القانون وكان يتعين على المحكمة القضاء ببراءة المتهم عملاً بالمادة ٠٠٤ من قانون الإجراءات الجنائية باعتبار أن الواقعة غير معاقب عليها قانوناً».

(طعن رقم 5544 لسنة 53 قى جلسة 1933/11/1)

٧- «لما كان يبين من الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه أنه حصل واقعة الدعوى بما مجمله أن الطاعن- وهو وكيل المستأجر الأسمى للعين المؤجرة- تنازل عن تلك العين للمالك مقابل تقاضيه مبلغ ألفى جنيه من أخرى، ثم قضت المحكمة بمعاقبته طبقاً لنص المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن، استناداً إلى أن المبلغ الذى حصل عليه الطاعن مقابل التنازل لم يكن من المالك أو المؤجر- لما كان ذلك، وكان نص تلك المادة قد جرى على أنه «لا يجوز للمؤجر مالكا كان أو مستأجراً بالذات أو بالواسطة اقتضاء مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد... وكان المشرع قد أفصح بذلك عن أن الحظر المؤثم لا يسرى إلا على المستأجر الذى يقدم على تأجير العين المؤجرة من الباطن أو التنازل عنها إلى غيره ويتقاضى مبالغ تزيد على ما هو مقرر قانوناً، باعتبار أن ما يتقاضاه المستأجر من مبالغ تعويضاً عن تركه العين المؤجرة للمالك يخرج عن نطاق التأثيم لما كان ذلك، وكانت القاعدة العامة أنه متى كانت عبارة القانون واضحة ولا لبس فيها فإنه يجب أن تعد تعبيراً صادقاً عن مراد الشارع، ولا يجوز الانحراف عنها عن طريق التفسير أو التأويل أياً كان الباعث على ذلك، ولأنه لا اجتهاد إزاء صراحة نص القانون الواجب تطبيقه- فإنه لا محل لقصر التأثيم على واقعة اقتضاء المستأجر مقابل التنازل من المالك أو المؤجر- على نحو ما ذهب إليه الحكم المطعون فيه- إذ يستوى فى هذا الصدد أن يكون مقابل التنازل مدفوعاً من المؤجر أو غيره- طالما أن ما حصل عليه المستأجر من

مبالغ لم يكن مقابل التأجير من الباطن أو التنازل عن العين المؤجرة لمستأجر آخر، وإنما كان مقابل إنهاء عقد الإيجار وتسليم العين لمؤجرها أو مالكةا- وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وتأويله مما يتعين معه نقضه والقضاء ببراءة الطاعن مما أسند إليه».

(طعن رقم 5752 لسنة 53 قى جلسة أول يناير سنة 1984)

٢٣٤- مقدم الإيجار:

حظر النص صراحة تقاضى مقدم إيجار إلا أنه لم يحدد المقصود بمقدم الإيجار المحظور⁽¹⁾. ولما كانت القواعد العامة فى القانون تجيز تعجيل الأجرة عن مدة العقد كلها أو بعضها، فإذا انعقد الإيجار لمدة شهر كان للمؤجر أن يتقاضى أجرة الشهر مقدما، وإذا انعقد الإيجار لمدة سنة أو ثلاث سنوات مثلا كان للمؤجر تقاضى أجرة هذه المدة مقدما، فقد تساءل بعض الفقهاء عما إذا كان تعجيل الأجرة على هذا النحو يعتبر تقاضيا لمقدم إيجار محظور رغم أن القواعد العامة تجيزه⁽²⁾. والرأى عندنا فى هذ الشأن، أنه إذا كانت مدة العقد تتفق مع عرف الجهة فإن ما يتقاضاه المؤجر من أجرة معجلة لا يخضع للحظر، أما إذا كانت مدة العقد تجاوز ما جرى عليه العرف، ولم يقصد من إطالتها سوى الحصول على مقدم إيجار، كان تقاضى المقدم عن المدة التى تزيد عن تلك التى جرى عليها العرف مقدم إيجار محظور.

وقد جرى العرف فى المصاييف على تعجيل أجرة سنة بأكملها لحين عودة المستأجر فى الموسم التالى.

(1) وكان مشروع النص المقدم من الحكومة إلى مجلس الشعب (وكان رقمه ٢٧) يجيز للمؤجر اقتضاء مقدم إيجار لا يجاوز أجرة سنتين وبشرط أن يثبت ذلك كتابة وأن يتعهد المؤجر ببدء رده للمستأجر اعتبارا من وقت استحقاق الأجرة، وفقا لما يتم الاتفاق عليه بينهما بحيث لا يقل عن نصف الأجرة المستحقة شهريا، مستهدفا من ذلك إيجاد نوع من التعاون بين المالك والمستأجر لتشجيع الملاك على المساهمة فى مشكلة الإسكان، إلا أن المجلس لم يوافق على هذا النص.

(2) العطار فى شرح أحكام الإيجار طبعة ١١٧٠ ص ١١٥ وما بعدها- مرقس ج ١ ص ٢٧٣.

٢٣٥- حظر تقاضى مقدم الإيجار بأى صورة من الصور:

حظر النص تقاضى مقدم الإيجار بأى صورة من الصور. فلئن كانت صورة مقدم الإيجار الغالبة والظاهرة هى تقاضى المؤجر مبلغا نقديا من المستأجر على أن يخصم من الإيجار الذى يستحق قبله، إلا أنه يجوز أن يتخذ صوراً أخرى منها أن يقوم المستأجر بتشطيب وحدته على نفقته على أن يخصم تكاليف التشطيب من الأجرة التى تستحق قبله.

ولا عبرة بالبائع على تقاضى مقدم الإيجار.

٢٣٦- قضاء النقص:

«لما كانت المادة ١٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩.... قد نصت على أنه «.....» فإن الاستفادة من نص هذه المادة أن القانون إذ حظر اقتضاء مقدم إيجار على أى صورة من الصور قد رمى بذلك بطريق القطع إلى تجريم اقتضاء المؤجر لأى مقدم إيجار أيا كانت صورته وبغض النظر عن البواعث الدافعة إلى اقتضائه إذ لم يستلزم القانون لتوافر أركان الجريمة قصدا خاصا اكتفاء بالقصد الجنائى العام وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر ورتب على ذلك قضاء ببراءة المطعون ضدها على سند من أن المبلغ الذى تقاضته هو قرض كان البائع على اقتضائه من المستأجر معاونته لها فى تجهيز الشقة للسكنى فإنه يكون قد أخطأ فى تأويل القانون وفى تطبيقه».

(نقض جنائى طعن رقم 969 لسنة 44 ق جلسة 1974/10/27)

٢٣٧- بدل الإخلاء «خلو الرجل»:

المقصود ببدل الإخلاء «خلو الرجل» المبالغ التى يتقاضاها المؤجر سواء أكان مالكا أم مستأجرا أصليا من المستأجر لتمكينه من الحصول على مكان سواء تم قبض هذه المبالغ عند إبرام العقد أو قبل إبرامه أو بعده. فيشترط للقول بتقاضى المؤجر لبدل الإخلاء توافر الشروط الآتية:

١- وجود عقد إيجار أو وعد بالإيجار:

يتعين وجود علاقة بين المؤجر والمستأجر، إلا أنه لا يلزم أن تكون هذه

العلاقة ثابتة بالكتابة، لأن المادة ٢/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أجازت للمستأجر عند عدم وجود العقد المكتوب إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات، فضلا عن أن تقاضى بدل الإخلاء أمر مخالف للنظام العام- كما سيلي- ويجوز للمستأجر إثبات عناصره ومنها وجود العلاقة الإيجارية بكافة طرق الإثبات.

ويذهب البعض - بحق - إلى أنه ينبغي النظر إلى العلاقة الإيجارية فى هذا الخصوص بمفهوم واسع، والاكتفاء بمجرد وجود اتفاق على التأجير ولو لم تكتمل للعقد أركانه الأساسية، أو بمجرد وجود وعد بالتعاقد فحسب، طالما أن العناصر لتقاضى بدل الإخلاء قد اكتملت^(١).

٢- تقاضى مبلغ من المستأجر أو أى مقابل آخر:

الصورة الغالبة والشائعة- كما ذكرنا سلفا- لتقاضى بدل الإخلاء هى تقاضى المؤجر مبلغا من النقود من المستأجر. غير أن بدل الإخلاء يجوز أن يتخذ صورا أخرى، ومن أمثلة ذلك:

١- قيام المستأجر بتشطيبات على نفقته الخاصة فى الوحدة المؤجرة له.

٢- قيام المستأجر بتوريد بعض مواد البناء إلى المؤجر تولى شراءها على نفقته الخاصة.

والغالب أن المؤجر يحصل على المبالغ أو المقابل المذكور قبل بدء العلاقة الإيجارية أو عند بدئها، وفى بعض حالات قليلة يتفق الطرفان على تقاضى هذه المبالغ بعد فترة من بدء العلاقة الإيجارية.

وقد ذهب البعض إلى أنه إذا كانت توجد علاقة إيجارية قديمة بين الطرفين، وقام المؤجر برفع دعوى إخلاء ضد المستأجر تأسيسا على أحد الأسباب المنصوص عليها فى المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١) فشعر المستأجر بضعف مركزه وحاول استرضاء المؤجر بمبلغ من المال لى يتنازل عن دعواه، فإن تقاضى المؤجر لهذا المبلغ

(١) الأستاذ فتحة قررة جريمة خلو الرجل ص .. وما بعدها.

يدخل في مدلول بدل الإخلاء ذلك أن المؤجر قد ابتغى من رفع دعواه إنهاء العلاقة القائمة بينه وبين المستأجر فإذا ما تقاضى المبلغ سالف البيان نظير تنازله عن دعواه فإنه بذلك يعبر عن رضائه ببدء علاقة إيجارية جديدة بينه وبين المستأجر^(١).

٣- أن يكون تقاضى المبلغ أو المقابل الآخر نظير التعاقد مع المستأجر أو تمكينه من شغل العين :

يجب أن يكون تقاضى المؤجر للمبلغ أو المقابل بصفة عامة نظير قيامه بالتعاقد مع المستأجر أو تمكينه من شغل العين. أما إذا كان تقاضى المؤجر للمبلغ من المستأجر وإن تم حال التعاقد نظير شيء آخر فإنه لا يصدق عليه وصف بدل الإخلاء، وكذلك إذا كان تقاضى المبلغ بعد تحرير العقد وشغل العين ولم يكن نظير أى منهما.

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض «الدائرة الجنائية» بأن :

١- «..... ولما كان الحكم المطعون فيه قد عول فى قضائه بالإدانة فى تهمة تقاضى خلو الرجل على ما سرده من وقائع الدعوى ومما أورده من مستنداتها دون أن يفصح عن مؤدى ما أورده أو يقسط دفاع الطاعن - من أن ما تقاضاه مقابل تحسينات- حقه فيمحص عناصره ليستظهر مدى جديته أو يرد عليه بما يدفعه الأمر الذى لا تستطيع معه محكمة النقض الوقوف على مسوغات ما قضى به الحكم المطعون فيه ومن ثم يعجزها عن إعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقاً سليماً على الواقعة والقول بكلمتها فى صحيح القانون فيما يثيره الطاعن بوجه الطعن، فإن الحكم المطعون فيه يكون معيباً بالقصور فى البيان بما يوجب نقضه والإحالة..... الخ».

(طعن رقم 829 لسنة 45 قى جلسة أول يونية سنة 5975)

٢- «لما كان يبين من المفردات التى أمرت المحكمة بضمها تحقيقاً لوجه الطعن أن الطاعنة تمسكت فى مذكرتها المقدمة بدفاع حاصله أن بعد تحرير عقد

(١) فتية قره ص ٢١ وما بعدها.

الإيجار وتوقيعه من الطرفين دفع المستأجر تلقائياً بمحض إرادته مبلغ المقدم وأنه هو الذى عرضه على الطاعنة لظروف سفرها للخارج بصحبة زوجها ومن ثم فلا جريمة فى الأمر. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه لم يعرض لهذا الدفاع إيراداً له ورداً عليه- رغم ما سجله بتدويناته على لسان المستأجر من أن توقيع الإيصال المقدم كان لاحقاً على عقد الإيجار- ولم يستظهر ما إذا كان دفاعاً صحيحاً أم غير صحيح ولم تتضمن مدوناته ما يدحضه رغم جوهريته إذ من شأنه لو صح أن يؤثر فى مسئولية الطاعنة ويغير وجه الرأى الذى انتهت إليه المحكمة، فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بالقصور».

(طعن رقم 3959 لسنة 54 ق - جلسة 1984/12/24)

جزاء مخالفة الحظر الوارد بالمادة:

الجزاء المدنى:

٢٣٨- (أ)- فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

لم ينص القانون على الجزاء المدنى الذى يوقع عند مخالفة الحظر المنصوص عليه فى المادة.

ولذا يجب الرجوع فى هذا الشأن إلى القواعد العامة.

ولما كانت نصوص قانون إيجار الأماكن مما يتعلق بالنظام العام فإن مقتضى القواعد العامة، أن يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً كل اتفاق على تقاضى المؤجر مبالغ من تلك المحظورة بموجب المادة.

فإذا تقاضى المؤجر هذه المبالغ كان للمستأجر طلب ردها طبقاً لقواعد دفع غير المستحق ولو أنه كان يعلم وقت الوفاء أنه غير ملزم بالدفع- خلافاً للقاعدة العامة فى استرداد ما دفع بغير حق (المادة ٢/١٨١)- لأن الوفاء تم هنا على خلاف قاعدة من النظام العام ومن المسلم به أنه يصح رد غير المستحق إذا تم الوفاء به على خلاف قاعدة من النظام العام^(١).

(١) العطار فى شرح أحكام الإيجار طبعة ١٩٨٢ ص ٢٦١.

وتقضى المحكمة برد المبلغ جملة واحدة كما لها أن تقضى برده على أقساط إذا استدعت حالة المؤجر ذلك ولم يلحق المستأجر من ذلك ضرر (المادة ٢٦٦/٢ مدنى). كما يلزم المؤجر بالفوائد القانونية عن المبالغ التى قبضها من وقت قبضها طبقا للمادة ٢/١٨٥ لأنه يعتبر قابضا لها بسوء نية.

وترفع الدعوى إلى المحكمة المدنية المختصة طبقا لقيمة المبلغ المطلوب رده. ويلاحظ أن المادة ٧٧ أوجبت على المحكمة الجنائية (محكمة الجنج) الحكم على المؤجر بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة ٢٦ إلا أن هذا النص لا يحول بين المستأجر ورفع دعواه أمام المحكمة المدنية، إذ قد تتأخر النيابة العامة فى رفع الدعوى الجنائية ضد المؤجر، فإذا رفعت الدعوى الجنائية بعد القضاء للمستأجر برد المبالغ فلا يكون هناك محل للحكم بالرد من محكمة الجنج.

ويقع على عاتق المستأجر عبء إثبات تقاضى المؤجر لهذه المبالغ، وله إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيه البينة والقرائن. إلا أنه لا يجوز إثبات هذه المخالفة باليمين الحاسمة عملا بالمادة ١/١١٥ من قانون الإثبات التى تقضى بأنه: «لا يجوز توجيه اليمين الحاسمة فى واقعة مخالفة للنظام العام»^(١).

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«لا يمنع اختصاص المحاكم المدنية بدعوى طلب التعويض العينى أو النقدى سماح المشرع لمن لحقه ضرر من الجريمة بالادعاء مدنيا أمام المحاكم الجنائية المنظورة أمامها الدعوى الجنائية، ولا ما أوجبه المشرع على تلك المحاكم فى حالات محددة بأن تقضى - دون توقف على طلب المضرور - وتبعاً لقضائها بالعقوبة بالرد وإعادة الحال إلى ما كانت عليه باعتبار أن القضاء بحرمان المتهم من ثمار عدوانه، وإن كان يستكمل الغرض المقصود من العقوبة من ناحية كفايتها للردع إلا أنه فى حقيقته يتضمن تعويضا عن ضرر فعلى حاق بالمضرور، ومن

(١) ويسرى ذلك أيضا على اليمين المتممة فلا يجوز توجيهها لإثبات واقعة مخالفة للنظام العام (راجع مؤلفنا أحكام الإيجار فى قانون الإصلاح الزراعى الطبعة التاسعة ١٩٩٧ ص ٦٦ - أيضا سليمان مرقس الإقرار واليمين وإجراءاتهما فى الدول العربية ١٩٧٠ ص ١٢٦ - أحمد نشأت رسالة الإثبات الجزء الثانى ١٩٧٢ ص ١٧٢).

هذه الحالات ما نص عليه المشرع في المادة ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، بشأن إيجار الأماكن من معاقبة من يتقاضى مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار، وعلى أنه (وفي جميع الأحوال يحكم على المخالف بأن يرد لصاحب الشأن ما تقاضاه)، وما نص عليه في المادة ٢٥ من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨٨، من أنه (فضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها في هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن، وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتض)، وليس في هذين النصين ولا في أى تشريع آخر نص يدل على انفراد المحاكم الجنائية في هذه الحالة أو أمثالها بالاختصاص بالفصل في طلب رد الحال إلى ما كانت عليه قبل وقوع الفعل الضار أو طلب التعويض عن الضرر الناشئ عن الجريمة ولا يمنع أولى الشأن من اللجوء إلى المحاكم بتشكيلها المدنى باعتبارها صاحبة الولاية العامة والاختصاص الأصيل بالفصل في هذه الطلبات وإلا استحال على المضرور إصلاح الضرر الناشئ عن الجريمة وعلاج آثارها التى لحقت سواء بطلب التعويض أو بطلان التصرف في حالة انقضاء الدعوى الجنائية لأى سبب من أسباب الاقتضاء أو عند محاكمة الجانى أمام محكمة لا يسمح المشرع للمضرور برفع الدعوى المدنية أمامها تبعا للدعوى الجنائية».

(طعن رقم 1448 لسنة 62 ق جلسة 1996/1/29)

(طعن رقم 488 لسنة 62 ق جلسة 1996/1/29)

٢- «اختصاص المحاكم المدنية بدعوى التعويض العينى أو النقدى لا يحول دونه سماح المشرع للمضرور من الجريمة في بعض الحالات من الادعاء مدنيا أمام المحاكم الجنائية ولا ما أوجبه على هذه المحاكم بالقضاء بالرد وإعادة الحال إلى ما كانت عليه. علة ذلك. عدم وجود نص على انفراد المحاكم الجنائية بالاختصاص في طلب رد الحال إلى ما كانت عليه أو طلب التعويض الناشئ عن الجريمة أو على ما يمنع أولو الشأن من اللجوء إلى المحاكم المدنية. (مثال بشأن تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار».

(طعن رقم 888 لسنة 63 من جلسة 1999/1/13)

(طعن رقم 655 لسنة 62 ق جلسة 1997/12/31)

٢٣٩- (ب)- فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١:

يحكم الجزاء المدنى فى ظل هذا القانون المادة ٢٥، وطبقا لهذه المادة يقع باطلا بطلانا مطلقا الاتفاق على تقاضى المؤجر مبالغ بالمخالفة للحظر المنصوص عليه فى المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وتقضى المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن ويرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتض. وفى حالة الحصول على مبالغ بالمخالفة لحكم المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فقد أوجب النص على المحكمة الجنائية فى حالة الإدانة إلزام كل من حصل عليها بردها كما يلزم فضلا عن ذلك بدفع مثلى هذه المبالغ الصندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة.

(أنظر البند التالى وبند 241).

ويثبت أداء هذه المبالغ بجميع طرق الإثبات.

وواضح أن الجزاء الذى أتت به المادة ٢٥ المشار إليها- عدا دفع مثلى المبالغ التى تقاضاها المؤجر- ليس إلا تقنيننا لما تقضى به القواعد العامة التى أوضحناها فى الجزء الأول - بند ١١٦ مكرر. أما عما تضمنته المادة المذكورة من توقيع الجزاء الوارد بها على كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام القوانين السابقة المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر، فإن ذلك لا ينصرف إلا إلى التعاقدات والشروط التى تتم بالمخالفة لقواعد تحديد الأجرة المنصوص عليها بهذه القوانين، ذلك أن المشرع لم يبق من نصوص هذه القوانين سوى الأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها (راجع شرح المادة ٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧). أما ما عدا ذلك فقد ألغى.

ولا تعد هذه الحالة مخالفة للأحكام المحددة للأجرة وعلى نحو ما أخذت به محكمة النقض.

(أنظر بند 245)

٢٤٠- الجزاء الجنائي:

(أ) فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

يعاقب من يخالف الحظر المنصوص عليه فى المادة سواء كان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة.

وفى جميع الأحوال يجب الحكم على المخالف بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة المشار إليها (المادة ٧٧ لق لسنة ١٩٧٧) (راجع أيضا البند السابق).

فقد جعلت المادة من الرد عقوبة تكميلية وجوبية تقضى بها المحكمة الجنائية. وعبرة (جميع الأحوال) الواردة فى صدر الفقرة الثانية تعنى القضاء بالرد سواء كان الذى حصل على المبالغ الإضافية هو المؤجر أو المستأجر أو الوسيط أو كلاهم، وكذلك فى حال إبلاغ المستأجر أو الوسيط أو اعترافهما لأن ليس للإعفاء المقرر لهم فى النص من أثر سوى عدم العقاب دون أن يمس ذلك بقيام الجريمة أو باعتبار المتهم المعفى مستحقا للعقاب ومن ثم لا أثر لهذا الإعفاء على من يكون قد ساهم معه فى الجريمة أو على الحقوق المدنية الناشئة عنها.

ولا يجوز إيقاف تنفيذ عقوبة الرد لتعلق حق المجنى عليه بالمبالغ المتعين ردها. وطبقا للمادة ٨٤ من القانون تؤول حصيلة جميع الغرامات التى يقضى بها تنفيذاً لأحكام القانون إلى صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«الحكم بعقوبة الغرامة والرد ودفع مثلى ما تقاضاه المؤجر أو الوسيط لصندوق تمويل الإسكان الاقتصادى. مناطه. الالتزام بالرد ودفع مثلى ما تقاضاه المؤجر أو الوسيط. حالاته. تفادى العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل أو تنفيذها. وجوب الحكم به من المحكمة الجنائية من تلقاء نفسها على المسؤولين من ارتكاب الجريمة دون سواهم. عدم جواز طلبه أمام المحكمة المدنية».

(طعن رقم 621 لسنة 61 فى جلسة 5995/7/2)

٢- «التزام من يثبت تقاضيه خلو الرجل بأداء المبالغ والغرامة والرد إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادي بالمحافظة. عقوبات تكميلية. الخطأ الجنائي والخطأ المدني. ماهية كل منهما. النصوص الواردة في قانون إيجار الأماكن بشأن العقوبة المقررة لتقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار والعقوبات التكميلية لا تعارض بينها وبين تطبيق قواعد المسؤولية التقصيرية إن كان لها محل. علة ذلك المادتان ٢٦، ٧٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ٢٤، ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١١٨١».

(طعن رقم 3970 لسنة 60 ق جلسة 5/7/5995)

والمقصود بالمستأجر الذى يخضع للعقاب المستأجر الذى يدفع المبلغ المحظور إلى المؤجر باعتباره شريكا فى الجريمة (راجع الأحكام المنشورة ببند ٢٢٢). والوسيط هو كل من توسط فى دفع المبالغ المحظورة بين من دفعها وبين المؤجر كالسمسار أو البواب الذى يقدم المستأجر الذى دفع المبلغ إلى المؤجر وكان واسطة التفاهم بينهما على دفع المبلغ ولو لم يأخذ من المبلغ المدفوع شيئا لنفسه^(١). وذهبت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) إلى أن القانون لم يستلزم فى جريمة اقتضاء المؤجر مقدم إيجار قصدا خاصا اكتفاء بالقصد الجنائي العام، إذ قضت بتاريخ 5/2/1981 فى الطعن رقم 1884 لسنة 50 ق بأن:

«لما كانت المادة ١٧ من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين قد نصت على أنه «لا يجوز للمؤجر بالذات أو بالواسطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد ويسرى هذا الحظر أيضا على المستأجر، كما لا يجوز بأى صورة من الصور للمؤجر اقتضاء مقدم إيجار» فإن الاستفادة من نص هذه المادة أن القانون إذ حظر اقتضاء مقدم إيجار على أى صورة من الصور قد رمى بذلك بطريق القطع إلى تجريم اقتضاء المؤجر لأى مقدم إيجار أيا كانت صورته بسبب تحرير العقد يستوى فى ذلك أن يكون اقتضاء مقدم الإيجار قد تم قبل تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر أو بعد تسليمها وبغض النظر عن البواعث الدافعة إلى

(١) مرقس ج ٢ ص ٢٥٥ الهامش.

اقتضائه إذ لم يستلزم القانون لتوافر أركان تلك الجريمة قصدا خاصا اكتفاء بالقصد الجنائي العام».

وجزاء الرد يدور مع موجبه من بقاء ذمة المؤجر مشغولة به حتى الحكم عليه، ومن ثم فلا يجوز الحكم بالرد إذا كان المؤجر قد رده إلى المستأجر قبل الحكم فى الدعوى.

وقد قضت محكمة النقض الدائرة الجنائية - بأن :

«لما كان ذلك، وكانت المادة السادسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ قد أباحت لمالك المبنى المنشأ اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لا يجاوز أجره سنتين وذلك طبقا لشروط حددتها تلك المادة، كما نصت على أنه يصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم مقدم الإيجار والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء. وكانت اللائحة التنفيذية للقانون سالف الذكر قد صدرت بالقرار الوزارى رقم ٦٦٦ لسنة ١١٨١ وقد نصت المادة ٢١ منه على ألا يجاوز مقدم الإيجار أجره سنتين محسوبا على أساس الأجرة المبدئية أو الحد الأقصى للأجرة المنصوص عليه فيما يلى أيهما أقل: ٥٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى الاقتصادى، ١٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى المتوسط، ٢٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى فوق المتوسط، ولم تضع اللائحة حد أقصى بالنسبة للمستوى الفاخر. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه سواء فيما اعتقه من أسباب الحكم الابتدائى أو ما أضاف إليه من أسباب أخرى قد خلا من تحديد قيمة الأجرة الشهرية المستحقة، وتاريخ بدء العلاقة الإيجارية وذلك تحديدا لما يحق للمالك أن يتقاضاه كمقدم إيجار من المستأجر، والمبالغ التى تقاضاها زائدة عن هذا القدر وأطلق القول بتوافر الجريمة لمجرد أن المتهم تقاضى من المجنى عليه مبلغ ثلاثة آلاف جنيه اتفق على سدادها من القيمة الإيجارية، كما خلا من تحديد مستوى البناء وذلك تحديدا لما إذا كان ما تقاضاه الطاعن من المستأجر محل تأثيم من عدمه طبقا لنص المادة ٦ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ والمادة ٢١ من اللائحة التنفيذية سالفتى الإشارة فإنه يكون قد تعيب بالقصور فى التسبيب بما يبطله، هذا فضلا عن أنه لما كانت عقوبة الرد من العقوبات المقررة لقانونا للجريمة التى دين

الطاعن بارتكابها، وأن جزاء الرد يدور مع موجبه من بقاء ذمة المؤجر مشغولة به حتى الحكم عليه، وكان الحكم المطعون فيه لم يقم باحتساب قيمة الأجرة التي أستاذاهما المؤجر مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة حتى تاريخ الحكم فى الدعوى وإلزام الطاعن برد مقدم الإيجار جميعه، دون خصم الأجرة تلك، فإنه يكون قد أخطأ فى تأويل القانون. لما كان ما تقدم، فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإعادة وذلك بغير حاجة لبحث الوجه الآخر للطعن».

(طعن رقم 3075 لسنة 57 قى جلسة 1989/1/12)

ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة (المادة 1/77)، أما المؤجر الذى يتقاضى المبالغ المحظورة فلا يسرى عليه الإعفاء إذا أبلغ عن الجريمة أو بادر بالاعتراف بها. وقد أريد بهذا الإعفاء تشجيع المستأجر والوسيط على مساعدة الحكومة فى الكشف عن هذه الجرائم وإثباتها.

والإبلاغ يكون قبل اكتشاف الجريمة، ويكفى بذاته للإعفاء من العقوبة ولم لم يعقبه اعتراف من المستأجر أو الوسيط. وإذا وجد أكثر من مستأجر أو وسيط فى الواقعة فإن إبلاغ أحدهم يؤدى إلى اكتشاف الجريمة، ومن ثم فلا يستفيد الآخرون من الإعفاء إذا أبلغوا بالواقعة بعد ذلك. وإنما يتمتعون بالإعفاء فى هذه الحالة إذا اعترفوا بالجريمة.

أما الاعتراف فيكون بعد اكتشاف الجريمة. ويجب أن يصدر لدى جهة الحكم حتى تتحقق فائدته. فإذا حصل الاعتراف لدى جهة التحقيق ثم عدل عنه لدى المحكمة فلا يمكن أن ينتج الإعفاء⁽¹⁾.

ويقبل الاعتراف أمام محكمة أول درجة أو أمام محكمة ثانى درجة، أما إذا أدلى به لأول مرة أمام محكمة النقض فإنه لا ينتج الإعفاء. ويجب أن يكون الاعتراف صادقاً كاملاً يغطى جميع الواقعة التى ارتكبها المؤجر والمستأجر أو الوسيط دون نقص أو تحريف⁽²⁾.

(1) نقض جنائى طعن ١٦٦٠ لسنة ٣٩ قى - جلسة أول فبراير سنة ١٩٧٠.

(2) حكم النقض المشار إليه سلفاً.

على إنه إذا ثبت أن المستأجر أو الوسيط قد أغفل في اعترافه بعض المسائل بسبب جهله بها فإنه لا يمكن إهدار حجية الاعتراف إذ لا يمكن للقانون أن يطالبه بالاعتراف إلا بما لديه من معلومات دون ما يجهله منها فلا التزام بمستحيل⁽¹⁾.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«لما كان يشترط في الاعتراف الذى يؤدى إلى إعفاء المستأجر الذى يتقاضى مبالغ كخلو الرجل والوسيط فى هذه الجريمة وفقا لنص المادة ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن يكون صادقا كاملا يغطى جميع وقائع الجريمة التى ارتكبها المستأجر أو الوسيط دون نقص أو تحريف وأن يكون حاصلا لدى جهة الحكم حتى تتحقق فائدته فإذا حصل الاعتراف لدى جهة التحقيق ثم عدل عنه لدى المحكمة فلا يمكن أن ينتج الإعفاء».

(طعن رقم 544 لسنة 53 ق جلسة 13/6/1933)

ولا يجوز إثبات تقاضى خلو الرجل باليمين الحاسمة لأن الإثبات يرد على واقعة مخالفة للنظام العام (م ١/١١ من قانون الإثبات).

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «مفاد النص فى الفقرة الأولى من المادة ١١ من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ أنه «لا يجوز توجيه اليمين الحاسمة فى واقعة مخالفة للنظام العام» أن الشارع- وعلى ما يؤخذ من مذكرة المشروع التمهيدي للقانون المدنى - قد أقر الفقه والقضاء على ما قيد به نطاق تطبيق اليمين الحاسمة ومنه ما رجح فى القضاء المصرى من عدم جواز التحليف على واقعة تكون جريمة جنائية تأسيسا على أنه لا يصح أن يكون النكول عن اليمين دليلا على ارتكاب الجريمة ولا يجوز إخراج مركز الخصم وتحليفه مدنيا على ما لا يجوز التحليف عليه جنائيا».

٢- «انقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة عن الواقعة التى تكون جريمة لا يؤثر فى وصف الجريمة ولا فى نسبتها إلى فاعلها وإنما يسقط حق الدولة فى

(1) الدكتور أحمد فتحى سرور- الوسيط فى قانون العقوبات القسم الخاص- طبعة مجلة القضاء

العقاب عنها، وأن تقاضى المؤجر لأى مبلغ خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد أمر يشكل جريمة عملاً بالمادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ويعاقب مرتكبها بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه وذلك تطبيقاً لنص المادة ٧٧ من ذات القانون، ومن ثم فإنه لا يجوز توجيه اليمين الحاسمة للمؤجر على أنه تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار حتى ولو انقضت الدعوى الجنائية فيها طالما أنها واقعة مخالفة للنظام العام».

٢- «إذ كان ذلك، وكان الطاعن قد طلب توجيه اليمين الحاسمة للمطعون ضده (المؤجر) بشأن تقاضيه منه مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار وكان الحكم المطعون فيه قد رفض توجيهها للمطعون ضده فإنه يكون قد التزم التطبيق الصحيح لأحكام القانون».

(طعن رقم 1990 لسنة 61 ق جلسة 19/4/5995)

(ب) فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١:

فرق القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ بين عقوبة جريمة خلو الرجل وبين عقوبة الجرائم الأخرى التى تقع بالمخالفة للحظر المنصوص عليه فى المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وذلك على النحو التالى:

٢٤١- أولاً: عقوبة جريمة خلو الرجل:

نصت المادة ٢٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ على أنه: «فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون إخلال بأحكام المادة السابقة».

ومع ذلك يعفى من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من بادر إلى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون إلى صاحب الشأن، وأداء مثليه إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائياً فى الدعوى»^(١).

(١) واردة فى سادسا: فى شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية.

ومفاد المادة أنها أبقت على العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل بمقتضى المادة ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتي تشترك فيها مع باقى الجرائم التي تقع بالمخالفة للحظر الوارد بالمادة ٦ من ذات القانون.

وقد أضافت المادة إلى حالة الإعفاء من العقوبة المقررة للمستأجر والوسيط فى المادة ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حالة إعفاء جديدة للمؤجر الذى يتقاضى مبلغ الخلو، فأعفته من جميع العقوبات المقررة للجريمة إذا بادر برد مبلغ الخلو الذى تقاضاه أو قيمة الخلو إذا كان فى صورة مزايا عينية إلى صاحب الشأن وهو المستأجر الذى قام بدفعه، وأداء مثلى هذا المبلغ إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا (باتا).

ويسرى حكم هذا الإعفاء منذ صدور القانون الجديد على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم عن وقائع حصلت قبل العمل به ولم يصدر فيها حكم نهائى (بات) باعتبار القانون الجديد فى هذا الشأن قانون أصلح للمتهم (المادة ٥ عقوبات).

وقد قضت محكمة النقض - الدائرة الجنائية - بأن:

١- «إن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ بما نص عليه فى الفقرة الثانية من المادة ٢٤ منه على أنه: «ومع ذلك يعفى من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من بادر إلى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون إلى صاحب الشأن وأداء مثليه إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا فى الدعوى»- يعد قانونا أصلح للمتهم إذ أنشأ له مركزا قانونيا أصلح لما اشتملت عليه أحكامه من إعفاء من العقوبات المقررة للجريمة المسندة إليه، إذا ما توافرت موجبات هذا الإعفاء».

(طعن رقم 2734 لسنة 11 قى جلسة 27 يناير 1982)

٢- «لما كان البين من الأوراق أن الحكم المطعون فيه قد دان الطاعن عن جريمة خلو الرجل وقضى بمعاقبته وفقا للمادتين ١، ٣ من أمر نائب الحاكم العسكرى العام رقم ٦ لسنة ١٩٧٣، بالحبس لمدة ثلاثة أشهر مع الشغل وبتغريمه مبلغ مائتى جنيه والرد والتعويض، ولما كان من المقرر أن لمحكمة النقض طبقا للمادة ٣٥ من القانون رقم ٧٧ لسنة ١٩٥٩- فى شأن حالات وإجراءات الطعن أمام

محكمة النقض أن تنقض الحكم لمصلحة المتهم من تلقاء نفسها إذا صدر بعد وقوع الفعل وقبل الفصل فيه بحكم بات قانون أصلح للمتهم، وكان القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١- فى شأن تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين- بما نص عليه فى الفقرة الثانية من المادة ٢٤ منه على أنه: «ومع ذلك يعفى من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من بادر إلى رد ما تقاضاه، بالمخالفة لأحكام القانون إلى صاحب الشأن وأداء مثليه إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائياً فى الدعوى»- يتحقق به معنى القانون الأصلح للطاعن فى حكم الفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون العقوبات، إذ أنشأ له مركزاً قانونياً أصلح بما اشتملت عليه أحكامه من إعفاء من العقوبات المقررة للجريمة المسندة إليه إذا ما تحققت موجباته، فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإحالة».

(طعن رقم 2559 لسنة 50 ق جلسة 28 فبراير 1982)

٢٤٢- ثانياً: عقوبة الجرائم الأخرى:

يعاقب على الجرائم الأخرى التى تقع بالمخالفة للحظر المنصوص عليه فى المادة ٢٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧- ومن بينها تقاضى مقدم إيجار فيما عدا ما نصت عليه المادة السادسة من القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١- سواء ارتكبتها المؤجر أو المستأجر أو الوسيط بغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذا المادة. ويجب الحكم على المخالف بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة. وفيما عدا ما تقدم تسرى فى شأن هذه الجرائم الأحكام المقررة فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

ولا يسرى على هذه الجرائم الإغفاء المقرر للمؤجر فى جريمة خلو الرجل، ذلك أن نص المادة ٢٤ من القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ قصر هذا الإغفاء على جريمة خلو الرجل، وهو وضع ليس له ما يفسره فلم يكن هناك أدنى مبرر للترقية فى هذا الشأن بين جريمة خلو الرجل وغيرها من الجرائم التى تقع بالمخالفة للمادة المذكورة، لاسيما وأن الإغفاء المقرر للمستأجر والوسيط فى المادة ٧٧ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يشمل هذه الجرائم.

٢٤٣- هل يجوز فرض الحراسة على أموال المؤجر الذى يتقاضى مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار فى ظل القانون رقم ٢٤ لسنة ١١٧١؟

تنص المادة الثانية من القانون رقم ٢٤ لسنة ١١٧١ بتنظيم فرض الحراسة وتأمين سلامة الشعب - قبل إلغائه على أن: «يجوز فرض الحراسة على أموال الشخص كلها أو بعضها لدرء خطره على المجتمع، إذا قامت دلائل جدية على أنه أتى أفعالا من شأنها الإضرار بأمن البلاد من الخارج أو الداخل أو بالمصالح الاقتصادية للمجتمع الاشتراكي أو بالمكاسب الاشتراكية للفلاحين والعمال أو إفساد الحياة السياسية فى البلاد أو تعريض الوحدة الوطنية للخطر». ومن ثم فإنه كان يجوز - عملا بهذا النص- فرض الحراسة على المؤجر الذى يتقاضى مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار، إذ تناولت الوقائع التى اقترفها قطاعا ضخما من المستأجرين، أو قدرا ذات اعتبار من الأموال، حتى يمكن أن توصف بالجسامة ويصح القول بأن من شأنها الإضرار بالمصالح الاقتصادية للمجتمع الاشتراكي، إنما لا يجوز فرض الحراسة على المؤجر إذا كانت الوقائع التى اقترفها لا تتجاوز حد المساس بصفة مباشرة بمصالح اقتصادية فردية.

وتختص محكمة القيم بفرض الحراسة فى الحالة سالفة الذكر (م ٢٤ ثانيا من القانون ١٥ لسنة ١٩٨٠ بإصدار قانون حماية القيم من العيب)- وهذه المحكمة تشكل من سبعة أعضاء برئاسة أحد نواب رئيس محكمة النقض وعضوية ثلاثة من مستشارى محكمة النقض أو محاكم الاستئناف وثلاثة من الشخصيات العامة (م ٢٧ من القانون ١٥ لسنة ١٩٨٠).

وقد قضت محكمة القيم بتاريخ ١٩/٢١ / ١٩٨٠ فى القضية رقم ٨ لسنة ٩١ ق حراسات بأن:

«وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد استقر فى صدد طلب فرض الحراسة بسبب تقاضى مبالغ خارج نطاق عقود الإيجار أو تأجير الوحدة السكنية الواحدة إلى أكثر من مستأجر، على أن مثل هذه الوقائع، يتعين أن تتناول قطاعا ضخما من المستأجرين، أو قدرا ذا اعتبار من الأموال حتى يمكن أن يوصف بالجسامة ويصح

القول بأن من شأنه الإضرار بالمصالح الاقتصادية للمجتمع الاشتراكي ويستطيل إليه من ثم حكم المادة الثانية من القانون رقم ٢٤ لسنة ١١٧١ أما في غير هذه الأحوال حيث لا تجاوز الوقائع حد المساس - بصفة مباشرة بمصالح اقتصادية فردية تتكفل بمواجهتها جنائيا ومدنيا - نصوص قانون تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فلا تمتد إليها أحكام القانون رقم ٢٤ لسنة ١١٧١.

لما كان ذلك وكان قوام طلب فرض الحراسة المائل ما جاء بالأوراق بأن المدعى عليه تقاضى مبلغ ٦٠٠٠ جنيه خارج نطاق عقود الإيجار من ستة من المستأجرين هم: هانى زكى سرور ومحمد الكثبي رضوان ومحمد إبراهيم الدسوقي ومجدى عبد المنعم الجوهري وبمبة أحمد رمضان ولواظ محمد فهمي - وكانت هذه الوقائع، على فرض ثبوتها، لا ترقى إلى درجة الجسامة التى يصدق عليها وصف المساس بالمصالح الاقتصادية للمجتمع الاشتراكي، فإن فى ذلك ما يجرد طلب فرض الحراسة من مقومات قيامه قانونا».

٢٤٤- تطبيق العقوبة بصرف النظر عن تاريخ إنشاء المبنى أو

الترخيص به :

العبرة فى تطبيق العقوبة المقررة بتاريخ وقوع المخالفة، ولا عبرة فى ذلك بتاريخ إنشاء المبنى أو الترخيص بإقامته. فإذا وقعت المخالفة مثلا فى ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ طبقت العقوبة الواردة بنص المادة ٧٧ من هذا القانون ولو كان المبنى يخضع من حيث تقدير أجرته بحسب تاريخ إنشائه أو الترخيص بإقامته لقانون سابق، ذلك أن نص المادة ٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ جاء صريحا فى أن: «يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧... وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها» فيخرج عن نطاق الأحكام المشار إليها والتي يعمل بالنصوص القديمة الصادرة فى شأنها، المبالغ التى يتقاضاها المؤجر وليس مبنائها زيادة الأجرة عن الأجرة القانونية، كمقدم الإيجار وخلو الرجل.....الخ.

٢٥٥- قضاء النقض:

«متى كان الحكم قد أثبت في حق الطاعن أنه حرر عقد إيجار الشقة المؤجرة للمدعى بالحقوق المدنية بعد أن تقاضى منه مبلغ ١٥٠ جنيهاً خلو رجل وانتهى إلى معاقبة الطاعن طبقاً للمادتين ١٧، ٥٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩- وأنه وإن كانت الواقعة موضوع الدعوى سابقة على سريان القانون المذكور إلا أنها فعل مؤثم وفقاً لحكم الفقرة الثانية من المادة السادسة عشرة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢ وهو نص عام مطلق ينطبق على جميع الأفعال التي تقع بالمخالفة له أياً كان تاريخ إنشاء المبنى موضوع الإيجار وهو مستقل في حكمه عن الأحكام الخاصة بتقدير الأجرة وتحديد المبنى المختلفة وتجريم ما أمرت به أو نهت عنه. وقد جاء نص المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ صريحاً في أنه: «يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ و.... وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها» فالحكم المطعون فيه وإن أخطأ في تطبيقه المادتين ١٧، ٥٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على واقعة الدعوى إلا أن العقوبة التي قضى بها تدخل في نطاق العقوبة المقررة للجريمة المنصوص عليها في المادة ٢/١٦ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ ومن ثم فلا مصلحة للطاعن فيما يثيره في هذا الشأن».

(نقض جنائي طعن 409 لسنة 43 ق جلسة 28 مايو 1973)

٢٦٦- هل يسرى الحظر الوارد بالمادة ٢٦ على الأماكن المؤجرة مفروشة والأماكن المنشأة طبقاً لأحكام قوانين نظام استثمار المال العربي والأجنبي؟

يبين من استقراء نصوص قوانين الإجراءات المتعاقبة والأعمال التشريعية التي اقترنت بإصدارها أن الشارع إنما يؤثم اقتضاء المؤجر أية مبالغ «إضافية» بسبب تحرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة على الأجرة الواجبة قانوناً بهدف الحيلولة دون استغلال حاجة المستأجر الملحة إلى شغل المكان المؤجر نتيجة تفاقم أزمة

الإسكان الناشئة عن ركود حركة البناء وعدم مسايرتها النمو المضطرد في عدد السكان.

ومن ثم فإذا كان المكان لا يخضع لحكم التحديد القانوني للأجرة، فإنه لا يخضع للحظر الواردة بالمادة. ولما كانت الأماكن المؤجرة مفروشة لا تخضع لحكم التحديد القانوني للأجرة في أى من قوانين الإيجارات فإنها تكون بمنأى عن الحظر المنصوص عليه في المادة ٢٦ المشار إليها.

وإذا كانت المادة السادسة من القانون رقم ٥٥ لسنة ١١٧١ في شأن استثمار المال العربى والمناطق الحرة نصت على أن: «لا تخضع المباني السكنية المنشأة بالأموال المستثمرة في مفهوم أحكام هذا القانون لنظام تحديد القيمة الإيجارية المنصوص عليها في قانون إيجار الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أو في أية تعديلات أو قوانين مستقبلاً»- فإن مفاد ذلك أن المباني السكنية المنشأة بالأموال المستثمرة في مفهوم أحكام هذا القانون غير خاضعة لأحكام تحديد الأجرة ومن ثم فإنها بالتالى لا تخضع للحظر المنصوص عليه في المادة ٢٦.

وقد صدر القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٤٤ بشأن إصدار نظام استثمار المال العربى والأجنبى والذى ألغى القانون ٥٥ لسنة ١١٧١ (م ٤)، ونص في المادة ٢٩ منه على أن: «لا تخضع مباني الإسكان الإدارى وفوق المتوسط المنشأة وفقاً لأحكام هذا القانون لنظام تحديد القيمة الإيجارية المنصوص عليها في القوانين الخاصة بإيجارات الأماكن»- ومن ثم فإن مباني الإسكان الإدارى وفوق المتوسط فقط المنشأة وفقاً لأحكام هذا القانون هي المستثناة من الخضوع لنظام تحديد القيمة الإيجارية المنصوص عليها في قوانين الإيجارات ولا تخضع بالتالى للحظر الوارد بالمادة ٢٦، أما ما عدا هذه المباني فتظل خاضعة لهذا الحظر.

(راجع أيضاً الجزء الأول بندى 33 ، 34)

وقد صدر بعد ذلك القانون رقم ٢٠٠ لسنة ١٩٨٩ بإصدار قانون الاستثمار الذى ألغى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٤٤ ونص في مادته العاشرة على أن: «لا تخضع مباني الإسكان المنشأة وفق أحكام هذا القانون لنظام تحديد القيمة الإيجارية المنصوص عليه في القوانين الخاصة بإيجار الأماكن» وبالترتيب على ذلك فإن

مباني الإسكان المنشأة وفقا لأحكام هذا القانون والمستثناة من الخضوع لنظام تحديد القيمة الإيجارية لا تخضع للحظر المنصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، كما لا تخضع للقيود المنصوص عليها في المادة السادسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ على النحو الذي سيرد تفصيلا.

ثم صدر أخيرا القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ بإصدار قانون ضمانات وحوافز الاستثمار الذي ألغى القانون رقم ٢٠٠ لسنة ١٩٨٩ سالف الذكر عدا الفقرة الثالثة من المادة (٢٠) منه. وكان من الطبيعي ألا يتضمن ثمة أحكام خاصة بالقيمة الإيجارية للمباني الخاضعة له، لأن هذه المباني تخضع لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

أما بالنسبة للأماكن التي كانت تخضع لأحكام القانون رقم ٢٠٠ لسنة ١٩٨٩ القائمة وقت العمل بالقانون الجديد فقد أوردت حكمها المادة الثانية من قانون إصدار القانون الجديد إذ نصت على أنه: «مع مراعاة حكم المادة (١٨) من القانون المرافق لا تخل أحكامه بالمزايا والإعفاءات الضريبية وغيرها من الضمانات والحوافز المقررة للشركات والمنشآت القائمة وقت العمل به، وتظل هذه الشركات والمنشآت محتفظة بتلك المزايا والإعفاءات والضمانات والحوافز إلى أن تنتهي المدة الخاصة بها، وذلك طبقا للتشريعات والاتفاقيات المستمدة منها».

وقد أوضحت هذا الحكم - بالنسبة لإيجار الأماكن المفروشة - محكمة النقض «الدائرة الجنائية» في قضاء حديث لها، إذ قضت بتاريخ 1982/4/21 في الطعن رقم 5758 لسنة 11 قضائية بأن:

«ومن حيث إن البين من استقراء نصوص التشريعات التي تناولت إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ جاءت - عند صدوره - خلوا من النص صراحة على عقاب المؤجر الذي يتقاضى من المستأجر مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار، مما حدا بالشارع إلى إصدار القرار بقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢ بإضافة فقرة ثانية إلى المادة ١٦ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ تنص على أن: «يعاقب بالعقوبة المشار إليها في الفقرة الأولى، كل مؤجر يتقاضى أى مبلغ إضافي خارج نطاق

عقد الإيجار كخلو رجل أو ما يماثله من المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط في الإيجار، وفي الحالة الأخيرة تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط». وكانت المادة ١٦ سألقة الذكر تنص على عقاب كل مؤجر خالف أحكام المواد التي عدتها، ومنها المادة ٤ وهي تفرض حدا أقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٩٤، والمادة ٥ مكررا (١) والمادة ٥ مكررا (٢) وهما تفرضان الحد الأقصى لأجور الأماكن المنشأة قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢، والمادة ٥ مكررا (٤) وهي تفرض الحد الأقصى لأجور المنشأة قبل ١٢ يونية سنة ١٩٥٨. وقد أفصح الشارع عن مراده من إضافة الفقرة المشار إليه لهذه المادة فيما تضمنته المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢ من أن «بعض المؤجرين مازالوا يحصلون على مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار كخلو رجل تحايلا منهم على قوانين تخفيض إيجار الأماكن التي قصد منها حماية المستأجرين من مغالاة المؤجرين في تقدير الإيجار..... وأن المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ تنص على التزام المؤجر برد أية مبالغ يحصل عليها المستأجر خارج نطاق عقد الإيجار سواء حصل عليها مباشرة أو عن طريق وسيط في الإيجار، وهذه المبالغ هي ما يعرف اصطلاحا بخلو الرجل، أو أي مبالغ أخرى يحصل عليها المؤجر دون سبب مشروع، والغرض من تقرير هذا الحكم هو حماية الآثار التي استهدفها الشارع من تحديد الإيجار لصالح المستأجرين، إلا أن القانون لم يضع جزاء جنائيا على مخالفة هذه المادة ضمن العقوبات التي نص عليها في المادة ١٦ منه.... لذلك يقتضى الأمر إدراج هذه المخالفة ضمن المخالفات الأخرى التي تستوجب الجزاء الجنائي الوارد بهذه المادة وتطبيقها على المؤجر أو وسيط الإيجار في حالة الحصول على هذه المبالغ... ثم بعد ذلك وإذ صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩- الذي يحكم واقعة الدعوى- فقد نص في المادة ١٧ منه على أن «لا يجوز للمؤجر بالذات أو بالوساطة اقتضاء أي مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أي مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد. ويسرى هذا الحظر أيضا على المستأجر. كما لا يجوز بأي صورة من الصور للمؤجر اقتضاء مقدم الإيجار». كما نصت المادة ٥٥ من هذا القانون على أن

«يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ستة شهور وبغرامة لا تتجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة ١٧ سواء كان مؤجراً أو مستأجراً أو وسيطاً، ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو اعترف بالجريمة». ويبين من استقراء تلك النصوص والأعمال التشريعية التي اقترنت بإصدارها أن الشارع إنما يؤثم اقتضاء المؤجر أية مبالغ «إضافية» بسبب تحرير عقد الإيجار أو خارج نطاقه زيادة عن الأجرة الواجبة قانوناً، وذلك بهدف الحيلولة دون استغلال حاجة المستأجر الملحة إلى شغل المكان المؤجر، نتيجة تفاقم أزمة الإسكان الناشئة عن ركود حركة البناء وعدم مساهمتها النمو المطرد في عدد السكان. وقد أفرد الشارع الفصل الثاني من الباب الأول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار إليه - بعد أن خصص الفصل الأول للأحكام العامة - لأحكام تقدير وتحديد الأجرة، فأرسي القواعد الإجرائية والموضوعية لتحديد أجرة الأماكن في المواد من السادسة إلى الخامسة عشرة، وخص الفصل الثالث بالتزامات المؤجر والمستأجر فألزم المؤجر في المادة السادسة عشرة عند تأجير المبنى - أو وحدة منه - بأن يثبت في عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة الإجمالية المقدرة للمبنى والوحدة المؤجرة وفقاً للمادة السابعة من القانون، وهو التزام لا يتصور أن يقوم إلا في حق المؤجر للوحدة خالية، ثم حظر عليه في المادة التالية لها مباشرة - السابعة عشرة - اقتضاء أى مبلغ إضافي بالذات أو بالوساطة زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد، ونص في المادة الخامسة والأربعين على عقاب من يخالف أحكام تلك المادة، ثم اختتم ذلك الباب بالفصل الرابع في خصوص إيجار الأماكن المفروشة. لما كان ذلك، وكانت الأماكن المؤجرة مفروشة لا تسرى عليها أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المتعلقة بتحديد الأجرة، فإن اقتضاء مؤجرها مبالغ خارج نطاق العقد يكون أمراً مباحاً لا عقاب عليه، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وجرى في قضائه على أن اقتضاء الطاعن مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار لعين مفروشة للمطعون ضدها هو أمر حظرته المادة ١٧ من القانون المذكور تأسيساً على ورودها في الفصل الثالث من الباب الأول الذي نصت المادة الأولى منه على سريان أحكامه على الأماكن

المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة، فإنه يكون قد أخطأ فى تأويل وتطبيق القانون بما يوجب نقضه والقضاء ببراءة الطاعن مما أسند إليه ورفض الدعوى المدنية وإلزام المطعون ضدهما (المدعين بالحقوق المدنية) المصاريف ومقابل أتعاب المحاماة»⁽¹⁾.

كما قضت بتاريخ ٢٤ / ١٠ / ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٠٥ لسنة ٥٠

قضائية بأن:

«حيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه أنه إذ دانه بجريمة تقاضى مبالغ محظورة من المستأجر - قد شابه قصور فى التسبيب - ذلك بأنه من بين ما قام عليه دفاعه أمام محكمة ثانى درجة وأيده بما قدمه لها من مستندات أن العين مؤجرة مفروشة، غير أن الحكم المطعون فيه وإن حصل هذا الدفاع لم يرد عليه اكتفاء بتأييد الحكم الابتدائى لأسبابه والذى لم يعرض له الأمر الذى يعيب الحكم بما يستوجب نقضه.

وحيث إن الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه والمكمل بالحكم المطعون فيه عول ضمن ما عول عليه فى ثبوت التهمة فى حق الطاعن على عدم إخطاره الجهة المختصة بأن العين مؤجرة مفروشة وإذ كان قعود الطاعن عن إخطاره المجلس المحلى بتأجير العين مفروشة - بفرض حصوله - لا يفيد بطريق اللزوم أن العين

(1) وقارن نقض جنائى 1982/10/28 فى الطعن 1236 لسنة 52 قضائية فقد ذهب إلى أن:

«..... ولما كان البين من صريح نصوص التشريعات سالفة الإشارة إليها سواء ما تعلق منها بتنظيم استثمار المال العربى والأجنبى وتلك التى تناولت تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن مشروعات الإسكان التى تقام وفقا لأحكام القانون المنظم لاستثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة لا تسرى عليها الأحكام الخاصة بتقدير وتحديد الأجرة والتأجير المفروش وبعض الأحكام الخاصة بالتمليك المنصوص عليها فى القوانين الخاصة بإيجارات الأماكن وقد ورد هذا الاستثناء فى تلك القوانين مع تعاقبها على سبيل الحصر ومن ثم فلا يسرى هذا الاستثناء على الأحكام الأخرى الواردة فى قوانين إيجار الأماكن الخاصة بحظر تقاضى مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار سواء كانت فى صورة خلو رجل أو مقدم إيجار يجاوز..... الخ».

ليست مؤجرة مفروشة، وكان الحكم المطعون فيه بعد أن حصل دفاع الطاعن المشار إليه وأورد - مؤدى الشهادة المقدمة منه، قد أغفل الرد على هذا الدفاع - مكتفياً بالإحالة على أسباب الحكم المستأنف، فإنه يكون معيباً فضلاً عن قصوره بالفساد فى استدلاله، ولا يغنى عن ذلك ما ذكره الحكم من أدلة أخرى إذ الأدلة فى المواد الجنائية متساندة يشد بعضها بعضاً ومنها مجتمعة تتكون عقيدة القاضى بحيث إذا سقط أحدها أو استبعد تعذر التعرف على مبلغ الأثر الذى كان لهذا الدليل الباطل فى رأى الذى انتهت إليه المحكمة. ولما كان ما تقدم فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإحالة بغير حاجة إلى بحث وجوه الطعن الأخرى».

٢٦م - عدم سريان الحظر المنصوص عليه فى المادة ٢٦ على الأماكن المرخص

فى إقامتها أو المنشأة لغير أغراض السكنى اعتباراً من ٣١/٧/ ١١٨١ :

رأينا فى البند السابق أنه طالما أن المكان لا يخضع للتحديد القانونى للأجرة، فإنه لا يخضع للحظر المنصوص عليه بالمادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (راجع البند السابق). ولما كان مفاد النص فى المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ المعمول به اعتباراً من ٣١/٧/ ١١٨١ يدل على الأماكن المرخص فى إقامتها أو المنشأة لغير أغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون لا يخضع لقواعد وإجراءات تحديد الأجرة، فإن هذه الأماكن لا تخضع بالتالى لحكم المادة ٢٦ سالف الذكر.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص فى المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ المعمول به اعتباراً من ٣١/٧/ ١١٨١ يدل على أن الأماكن المرخص فى إقامتها أو المنشأة لغير أغراض السكنى أو الإسكان الفاخر اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون لا تخضع لقواعد وإجراءات تحديد الأجرة وقد أفصح عن ذلك تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب فى تعليقه على نص المادة الأولى من القانون المذكور ويستوى فى ذلك أن

يكون المالك قد حصل على ترخيص بالبناء أو أقام المبنى بدون ترخيص إذ ارتأى المشرع لقانون إيجار الأماكن الأخير عدم وجود مرر ليبسط حمايته بالنصوص والقواعد المنظمة لتحديد الأجرة الواردة به على الإسكان الفاخر الذي ينشده الأثرياء من المستأجرين قصدا للرفاهية وتلك الأماكن المخصصة لغير أغراض السكنى لاستغلالها في الأنشطة التجارية والصناعية والمهنية والحرفية بهدف الربح وذلك تحقيقا للتوازن بين مصلحة المستأجرين والمؤجرين لهذه الأماكن ولانتقاء شبهة استغلال حاجة هاتين الطائفتين من المستأجرين لتلك الأماكن للسكنى وانعدام أثر امتداد الحماية القانونية الاستثنائية لتحديد أجرة الأماكن بالنسبة لهما في حل أزمة الإسكان الحقيقية التي يعاني منها بقية طوائف المستأجرين والكثرة الغالبة من المحتاجين لأماكن عادية لإيوائهم وسكناهم وأسرهم وبخروج الأماكن المشار إليها بنوعها سواء المرخص بها أو المنشأة بدون ترخيص في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عن نطاق تطبيق قواعد وأحكام تحديد الأجرة القانونية وصيرورة أجزتها خاضعة في أساس تقديرها ومقدارها لإرادة المتعاقدين وفقا لما تنظمه القواعد العامة المتعلقة بعقد الإيجار المنصوص عليها في القانون المدني - فهذا يستتبع لذات العلة المتقدم ذكرها وبطريق اللزوم العقلي والمنطقي عدم خضوع تلك الأماكن لحكم المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي تحظر على المؤجر أن يتقاضى أية مبالغ زائدة عن الأجرة القانونية أو خارجة عن نطاق عقد الإيجار على أية صورة ويعاقب على مخالفة هذا الحظر بالحبس والغرامة ووجوب الحكم على المخالف برد المبالغ الزائدة لصاحبها بمقتضى نص المادة ٧٧ من هذا القانون، ومن ثم فإن اقتضاء المؤجرين للأماكن المذكورة أية مبالغ إضافية من المستأجر بالزيادة عن الأجرة المتفق عليها في العقد في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد أصبح أمرا مباحا تطبيقا لنص المادة الأولى منه والعبرة في هذه الإباحة هي بتاريخ إنشاء المكان الذي يصدق عليه الإسكان الفاخر أو المخصص لغير أغراض السكنى بعد نفاذه ولا ينصرف حكم الإباحة إلى هذه الأماكن المرخص بإنشائها أو المنشأة قبل العمل به اعتبارا من ١/٧/١٩٨١، وواقعة إنشاء البناء من الوقائع المادية التي يجوز إثباتها بكافة الطرق المتاحة قانونا».

(طعن رقم 1187 لسنة 70 ق جلسة 2012/1/22)

٢- «إذ كان الثابت بالأوراق أن الطاعن أجر عين التداعى للمطعون ضده بقصد استغلالها صيدلية بموجب العقد المؤرخ ١/٧/ ١٩٩٣ لقاء أجره شهرية مقدارها ٢٥٠ تسدد بواقع ١٢٥ جنيها بدءا من تاريخ تحرير العقد حتى نفاذ ما تقاضاه من مقدم إيجار ومقداره أربعون ألف جنيه في ١/٣/ ٢٠٢٠ وكان لا خلاف بين الطرفين فى ضوء الثابت من الكشف الرسمى المستخرج من الضرائب العقارية المقدم من الطاعن أمام محكمة أول درجة أن عين التداعى أنشئت فى ظل القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ فإن ما تقاضاه الطاعن من مقدم إيجار يُعد أمرا مباحا وفقا لنص المادة الأولى من ذات القانون، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بإلزام الطاعن برد ما يجاوز أجره سنتين من مقدم الإيجار المدفوع استنادا إلى المادة السادسة من القانون سالف البيان والتي تنطبق على الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى دون سواها من الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى أو الإسكان الفاخر اعتبارا من ١/٧/ ١١٨١ - تاريخ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ - فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه».

(طعن رقم 742 لسنة 70 ق جلسة 2012/2/2)**ثانيا: أحكام المادة ٦ من القانون ١٣٦ لسنة : ١١٨١****٢٧٧- إباحة تقاضى مقدم إيجار عن المباني المنشأة اعتبارا من تاريخ****العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١١٨١:**

أباحت المادة السادسة من القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ لمالك المباني المنشأة اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لا يجاوز أجره سنتين وفق شروط معينة نصت عليها وتنظيم معين يصدر به قرار من الوزير المختص بالإسكان.

وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون تبريرا لإباحة تقاضى مقدم الإيجار بأن «..... ونظرا لأنه قد تقوم بالمالك ظروف تمنعه من إتمام المبنى بسبب قصور موارده فقد واجه المشرع هذه الظروف بأن أجاز للمالك أن يتقاضى من المستأجر

مقدم إيجار الخ».

وجاء بتقرير اللجنة المشتركة: «ويستهدف المشرع من هذا التنظيم خلق المناخ الملائم لعودة العلاقات الإيجارية إلى سيرتها الأولى على أساس من التآلف وتوثيق العلاقة الطيبة بينهما»^(١).

وعندنا أن في إباحة المشرع تقاضى مقدم إيجار عن المبنى المذكورة منافاة لنظامنا الاشتراكي الذي أكدته المادة الأولى من دستور سنة ١١٧١ وقضاء على مبدأ تكافؤ الفرص بين المواطنين، فالمسكن من المتطلبات الضرورية للأفراد شأن الغذاء والكساء سواء بسواء. ويجب على الدولة أن تكفله لهم بأقل التكاليف، فإذا هي أضافت إلى أجرة المساكن التي أصبحت باهظة نتيجة لارتفاع تكاليفها مقدم إيجار يدفعه المستأجرين وأغلبهم من محدودى الدخل لاسيما العاملين منهم بالدولة أو القطاع العام أو القطاع الخاص - على مبالغ ينوء بها كاهلهم.

وإذا كان المالك في بعض الأحيان في حاجة إلى عون مالى حتى ينهض باستكمال بنائه، فإن واجب مؤازرته يقع على عاتق الحكومة وهى بوسعها أن تتوسع فى مده بالقروض بشروط ميسرة عن طريق وزارة الإسكان أو البنوك، وتوفير مواد البناء له بأسعار معقولة عن طريق التوسع فى الدعم الذى تقدمه لها.

٢٤٨- شروط تقاضى مقدم الإيجار:

(١) وقد عارض بعض أعضاء مجلس الشعب إباحة تقاضى مقدم الإيجار وهم السادة الأعضاء: محمد تمام الشخبي وممتاز نصار وإبراهيم شكرى، وقد قرر السيد العضو محمد تمام الشخبي «إن المادة بصورتها هذه وفى مجملها تقنين لخلو الرجل لأن البند الثانى من المادة يذكر أنه يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الإيجار وهذا فى رأى تقنين لخلو الرجل». وقد دافع بعض الأعضاء عن مبدأ إباحة تقاضى مقدم الإيجار فقرر السيد العضو محمد خليل حافظ: «إن الدهشة تتمكنى ممن يقولون أن مقدم الإيجار ما هو إلا إقرار بخلو الرجل، إن هذا المبلغ الذى سيدفعه المستأجر كمقدم إيجار سيخضم من الأجرة المستحقة، وهذا يعنى أن المبلغ المدفوع سيعود للمستأجر مرة أخرى أما خلو الرجل عندما يدفعه المستأجر فلا يرد إليه..... الخ».

(مضبطة المجلس الجلسة ٧٣ فى ٢٤/١/ ١١٨١ ص ١٥ وما بعدها).

يشترط لتقاضى مقدم الإيجار طبقاً للمادة السادسة توافر الشروط الآتية:

١- أن يكون المبنى المؤجر قد تم إنشاؤه منذ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١١٨١
أى منذ ١١/٧/١١٨١، ولو كان ترخيص البناء قد صدر قبل هذا التاريخ أو بدئ فى
إنشاء المبنى قبل التاريخ المذكور، فالعبرة فى هذا الشرط بتمام البناء منذ العمل
بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١^(١).

ويأخذ حكم المبنى المنشأ فى ظل القانون المذكور، بالإضافة أو التعلية التى تتم
بالمبنى فى ظل هذا القانون، وكذلك المبنى القديم أو الجزء منه الذى أدخلت عليه
فى ظل القانون المذكور تعديلات جوهرية تغير من طبيعته وتجعله فى حكم المنشأ
حديثاً.

(راجع بند 80 وما بعده)

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «مالك المبنى المنشأ اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١١٨١.
حقه فى تقاضى مقدم إيجار لا يجاوز سنتين. بطلان كل شرط أو تعاقّد يخالف ذلك.
وجوب رد المبالغ التى تجاوز المبلغ المذكور».

(طعن رقم 171 لسنة 68 ق جلسة 1999/3/3)

(طعن رقم 1939 لسنة 56 ق جلسة 1990/12/16)

٢- «للمالك تقاضى مقدم إيجار لا يجاوز أجرة سنتين. م ٦ ق ١٣٦ لسنة ١١٨١
بطلان كل شرط أو تعاقّد يتم بالمخالفة لذلك. التزام كل من يحصل على مبالغ
بالمخالفة برد ما تقاضاه».

(طعن رقم 5745 لسنة 70 ق جلسة 2001/6/14)

(طعن رقم 3736 لسنة 44 ق جلسة 5995/4/16)

وقد قضت محكمة النقض الدائرة الجنائية بأن:

(1) وكان النص كما هو مقدم فى مشروع الحكومة يقصر هذا الحكم على «المبنى المرخص فى
إقامته من تاريخ العمل بهذا القانون» إلا أن اللجنة المشتركة عدلت النص إلى وضعه
الحالى.

«إن المادة ٢٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد حظرت على المؤجر تقاضى أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد، أو تقاضى أى مقدم إيجار، ونصت المادة ٧٧ منه على معاقبة من يخالف هذا الحظر بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون مع إلزامه برد هذا المبلغ، ثم صدر القانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨١ المعمول به اعتبار من ٢١/٧/١١٨١، وأجاز فى المادة السادسة منه لمالك المبنى المنشأ اعتباراً من هذا التاريخ أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار فى حدود أجرة سنتين بشروط معينة، كما أن المادة ٢٤ منه قد ألغيت عقوبة الحبس بالنسبة لجريمة تقاضى مقدم إيجار يزيد عن الحد المشار إليه».

(طعن رقم 7286 لسنة 58 قى جلسة 1990/10/4)

٢- أن يكون البناء قد اكتمل. فإذا لم يكن البناء قد اكتمل وقت تقاضى مقدم الإيجار فإنه يجب أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب^(١). ومرحلة التشطيب هى التى تحتاج إلى الأعمال التالية:

أعمال البياض - الأرضيات - الشبابيك والأبواب - الأعمال الصحية - المداخل والسلالم - أعمال الكهرباء (راجع اللائحة التنفيذية للقانون 136 لسنة 1981 الصادرة بالقرار الوزارى رقم 766 لسنة 1981).

ومعنى ذلك أنه يتعين لتقاضى مقدم إيجار أن يكون المبنى قد اكتملت جدرانه وأعمدته وأسقفه. ولا يكفى بداهة لتقاضى المقدم مجرد تشوين مواد البناء بالأرض المزمع بناؤها أو حتى إقامة أساسات المبنى.

والحكمة فى ذلك هى حماية المستأجرين من أساليب الاحتيال التى يلجأ إليها بعض الأفراد والجمعيات الوهمية بادعاء الشروع فى إقامة مبان والحصول على مقدم إيجار من راغبي الاستئجار، ثم يسفر الأمر فى النهاية عن كذب ادعائهم.

(1) قارن العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٥٣ إذ يرى أنه لا يجوز تقاضى مقدم إيجار عن المباني التى تم إنشاؤها وتشطيبها.

٣- أن يكون مالك المبنى هو الذى يتقاضى مقدم الإيجار، فإذا كان المؤجر غير المالك، كصاحب حق الانتفاع أو المستأجر الأصلي الذى يؤجر العين من باطنه - فى الحالات الجائزة له قانونا - فإنه لا يجوز له تقاضى مقدم إيجار. وهذا واضح من عبارة النص الذى أجاز تقاضى مقدم إيجار «لمالك المبنى».

وعبارة «لمالك المبنى» تنصرف إلى المالك الأول للمبنى والذى أقامه أما إذا تصرف هذا المالك فى المبنى إلى الغير بعد ذلك فإن المتصرف إليه الأخير لا يجوز له تقاضى مقدم إيجار فالمتصرف إليه لم ينفق على إقامة المبنى وليس فى حاجة إلى عون مالى من المستأجر، وهى العلة التى أباح الشارع من أجلها تقاضى مقدم إيجار.

٤- أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الإيجار وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة فى مدة لا تجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم فإذا كان المقدم بمقدار أجرة سنة واحدة، فإنه يجب خصمه من أجرة مدة لا تجاوز سنتين، وكذلك يجب أن يتم الاتفاق كتابة على موعد إتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال وقد نصت المادة ٢١ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ على أن يكون هذا الاتفاق ثابتاً بإيصال يصدر من المالك إلا أنه لا يوجد ما يمنع من إثبات هذا الاتفاق بعقد الإيجار ذاته أو بأى محرر آخر موقع عليه من المالك.

والكتابة هنا للإثبات، فإذا لم يتفق على هذه المسائل كلها أو بعضها كتابة، جاز المستأجر وحده وفقاً للمادة (٢٤ من القانون ١٩٧٧ / ٤٩) إثباتها بكافة طرق الإثبات القانونية - بما فيها شهادة الشهود والقرائن - ولو زادت قيمة مقدم الإيجار على نصاب البيئة، باعتبار هذه المسائل من شروط العقد (راجع بند ٢١٣)

٥- ألا يزيد مقدار مقدم الإيجار على أجرة سنتين فقد جعل القانون أجرة سنتين هى الحد الأقصى لمقدم الإيجار على أن يصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم تقاضى مقدم الإيجار، والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء.

وقد أوجبت المادة (٢١) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ ألا يجاوز مقدم الإيجار أجرة سنتين محسوباً على أساس الأجرة المبدئية أو الحد

الأقصى المنصوص عليه فيما يلي، أيهما أقل:

٥٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى الاقتصادي.

١٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى المتوسط.

٢٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى فوق المتوسط.

وتحديد مقدم الإيجار على أساس الأجرة المبدئية يفترض أنه لم يتم تحديد الأجرة وفقا للأسس التي وضعها القانون، فإذا كانت الأجرة قد حددت وفقا لهذه الأسس فإن مقدم الإيجار يحتسب على أساسها وليس على أساس الأجرة المبدئية. فإن كانت الأجرة قد حددت بصفة مبدئية ثم عدلت بناء على تقدير المالك لها بعد انتهاء البناء طبقا للأسس التي وضعها القانون أو بموجب قرار صادر من اللجنة أو بموجب حكم صادر من المحكمة، فإنه يعاد حساب المقدم الجائز اقتضاؤه بمراعاة تلك التعديلات^(١).

٢٤٩- هل يسرى نص المادة السادسة على الإسكان الفاخر؟

جاء نص المادة السادسة التي أجازت للمالك تقاضى مقدم إيجار بالقيود المنصوص عليها فيها وطبقا للقرار الذى يصدر من الوزير المختص بتنظيم مقدم الإيجار والحد الأقصى المسموح به، مطلقا دون أن يفرق بين مستويات الإسكان المختلفة.

غير أننا رأينا فى (بند ٢٦٦) أن الحظر الوارد بالمادة ٢٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧- والتي تعتبر المادة السادسة من القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ استثناء منها - يسرى فقط على الأماكن التي تخضع لحكم التحديد القانونى للأجرة، أما ما عدا ذلك من الأماكن فإنها لا تخضع للحظر، ولما كان الإسكان الفاخر الذى يرخص بإنشائه منذ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ لا يخضع لحكم التحديد القانونى للأجرة (راجع الجزء الأول بند ٢١٧) فإنه يضحى غير خاضع للحظر الوارد بالمادة ٢٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبالتالي فإن حكم المادة السادسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ لا يسرى على هذا المستوى من الإسكان.

(١) مرقس جـ ١ ص ٦٨٦.

ومما يساند هذا النظر أن المادة ٢١ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ التي جاءت منفذة للمادة ٦ من القانون بوضع تنظيم لتقاضى مقدم الإيجار والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات الإسكان، اقتضت فى بيان الحد الأقصى لمقدم الإيجار على المستوى الاقتصادى والمتوسط وفوق المتوسط، دون المستوى الفاخر^(١).

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«النص فى المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ المعمول به اعتبارا من ٢١/٧/١١٨١ - يدل على أن الأماكن المرخص فى إقامتها أو المنشأة لغير أغراض السكنى أو الإسكان الفاخر اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون لا تخضع لقواعد وإجراءات تحديد الأجرة وقد أفصح عن ذلك تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب فى تعليقه على نص المادة الأولى من القانون المذكور ويستوى فى ذلك أن يكون المالك قد حصل على ترخيص بالبناء أو أقام المبنى بدون ترخيص إذا ارتأى المشرع لقانون إيجار الأماكن الأخير عدم وجود مبرر لبسط حمايته بالنصوص والقواعد المنظمة لتحديد الأجرة الواردة به على الإسكان الفاخر الذى ينشده الأثرياء من المستأجرين قصدا للرفاهية وتلك الأماكن المخصصة لغير أغراض السكنى لاستغلالها فى الأنشطة التجارية والصناعية

(١) ويراعى أنه طبقا لحكم النقض الصادر من الدائرة الجنائية بتاريخ ٢٨/١٠/١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٢٢٦ لسنة ٥٢ قضائية (المنشور ببند ٢٦٦ الهامش). يكون تقاضى مقدم الإيجار محظورا بالنسبة للمساكن من المستوى الفاخر عملا بالمادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مما يجعل المادة ٦ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ سارية على هذا المستوى من الإسكان عاطلا عن التطبيق لأن الفقرة الثالثة من المادة أوجبت صدور قرار من الوزير المختص بالإسكان لكل مستوى من مستويات الإسكان، وقد رأينا أن المادة ٢١ من اللائحة التنفيذية التى جاءت منفذة لهذه المادة أغفلت بيان هذا الحد الأقصى بالنسبة للإسكان من المستوى الفاخر - وقارن العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٥١ إذ يرى أنه نظرا لأن اللائحة لم تضع حدا أقصى لمقدم إيجار المبانى من المستوى الفاخر فإنه يجوز تقاضى حدا أقصى فى حدود أجرة سنتين وهو الحد الأقصى الوارد بالمادة ٦ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١.

والمهنية والحرفية بهدف الربح وذلك تحقيقاً للتوازن بين مصلحة المستأجرين والمؤجرين لهذه الأماكن ولانتفاء شبهة استغلال حاجة هاتين الطائفتين من المستأجرين لتلك الأماكن للسكنى وانعدام أثر امتداد الحماية القانونية الاستثنائية لتحديد أجرة الأماكن بالنسبة لهما في حل أزمة الإسكان الحقيقية التي يعاني منها بقية طوائف المستأجرين والكثرة الغالبة من المحتاجين لأماكن عادية لإيوائهم وسكنهم وأسرها وبخروج الأماكن المشار إليها بنوعيتها سواء المرخص بها أو المنشأة بدون ترخيص في ظل القانون ١٢٦ لسنة ١١٨١ عن نطاق تطبيق قواعد وأحكام تحديد الأجرة القانونية وصيرورة أجزتها خاضعة في أساس تقديرها ومقدارها لإرادة المتعاقدين وفقاً لما تنظمه القواعد العامة المتعلقة بعقد الإيجار المنصوص عليها في القانون المدني - فهذا يستتبع لذات العلة المتقدم ذكرها وبطريق اللزوم العقلي والمنطقي عدم خضوع تلك الأماكن لحكم المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي تحظر على المؤجر أن يتقاضى أية مبالغ زائدة عن الأجرة القانونية أو خارجة عن نطاق عقد الإيجار على أية صورة ويعاقب على مخالفة هذا الحظر بالحبس والغرامة ووجوب الحكم على المخالف برد المبالغ الزائدة لصاحبها بمقتضى نص المادة ٧٧ من هذا القانون ومن ثم فإن اقتضاء المؤجرين للأماكن المذكورة أية مبالغ إضافية من المستأجر بالزيادة عن الأجرة المتفق عليها في العقد في ظل القانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨١ قد أصبح أمراً مباحاً تطبيقاً لنص المادة الأولى منه والعبرة في هذه الإباحة هي بتاريخ إنشاء المكان الذي يصدق عليه الإسكان الفاخر أو المخصص لغير أغراض السكنى بعد نفاذه. ولا ينصرف حكم الإباحة إلى هذه الأماكن المرخص بإنشائها أو المنشأة قبل العمل به اعتباراً من ٢١/٧/١١٨١، وواقعة إنشاء البناء من الوقائع المادية التي يجوز إثباتها بكافة الطرق المتاحة قانوناً».

(طعن 3590 لسنة 60 في جلسة 1994/12/25)

٢٥- عدم سريان أحكام الفقرة الأخيرة من المادة ٢٦ من القانون ٤٩ لسنة

: ١٩٧٧

نصت المادة السادسة في فقرتها الأخيرة على عدم سريان حكم الفقرة الأخيرة

من المادة (٢٦) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مقدم الإيجار الذى يتقاضاه المالك وفقا لأحكامها، والفقرة الأخيرة من المادة (٢٦) المشار إليها تحظر على المؤجر بأى صورة من الصور أن يتقاضى أى مقدم إيجار.

وما أتت به الفقرة الأخيرة من المادة السادسة فى هذا الشأن أمر طبيعى، فطالما أن المادة أجازت تقاضى مقدم إيجار بشروط محددة وتنظيم معين، فإنه لا يجوز سريان الفقرة الأخيرة من المادة (٢٦) على المقدم الذى يتقاضاه المالك طبقا لأحكامها. أما إذا تقاضى المالك مقدما على خلاف هذه الأحكام فإنه يخضع للحظر المنصوص عليها فى الفقرة المذكورة، كأن يتقاضى مقدم إيجار يجاوز الحد الأقصى الذى يحدده القرار الذى يصدر من الوزير المختص بالإسكان.

٢٥١- هل يعتبر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ قانون أصلح بالنسبة للجانى فى إحدى الجرائم المعاقب عليها بالمادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧؟

أنظر القسم الثالث من الكتاب (شرح القانون ٤ لسنة ١٩٩٦) بالجزء السادس.

جزاء التخلف عن تسليم الوحدة فى الميعاد المتفق عليه :

٢٥٢- الجزاء المدنى :

إذا تخلف المؤجر عن تسليم الوحدة المؤجرة إلى المستأجر فى الميعاد المتفق عليه، وكانت الوحدة قد أصبحت صالحة للاستعمال كان للمستأجر مطالبة المالك بتنفيذ التزامه عينا عملا بالمادة ٢٢٣ مدنى، وذلك برفع دعوى تسليم العين المؤجرة أمام المحكمة الابتدائية باعتبارها دعوى غير مقدرة القيمة.

ويحق للمستأجر إذا شاء طلب فسخ العقد واسترداد المقدم الذى دفعه والمطالبة بالتعويض إن كان له مقتضى (م ١٧٧ مدنى).

وإذا كانت الوحدة لم تكتمل حق له طلب استكمال الأعمال الناقصة بدعوى يرفعها أمام قاضى الأمور المستعجلة عملا بالفقرة الأخيرة من المادة ١٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك تمهيد لطلب تسليم العين (راجع فى التفصيل شرح المادة ١٣ سالفه الذكر).

٢٥٣- الجزاء الجنائي:

رصدت المادة (٢٣)^(١) من القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ جزاء جنائيا يوقع على المالك إذا تخلف دون مقتضى عن تسليم الوحدة إلى المستأجر في الموعد المتفق عليه. والمقصود بالمقتضى المبرر أو العذر الذى يؤدى إلى تأخر المؤجر فى تسليم الوحدة فى الميعاد المتفق عليه، ولا يشترط أن يصل المبرر أو العذر إلى مرتبة القوة القاهرة. ومثل ذلك أن تكون مواد البناء قد نفذت من السوق. والعقوبة التى توقع على المالك هى عقوبة جريمة النصب المنصوص عليها فى المادة ٢٢٦ من قانون العقوبات وهى الحبس. وإذا كان المؤجر شخصا اعتباريا جمعية أو شركة مثلا كان ممثل الشخص الاعتبارى هو المسئول عن المخالفة وتوقع عليه العقوبة.

وقد قضت محكمة النقض الدائرة الجنائية بأن:

«..... ومفاد ما تقدم أنه يشترط لتوافر جريمة تخلف المالك عن تسليم الوحدة المؤجرة أو المبيعة فى الموعد المحدد اتفاق الطرفين على ميعاد للتسليم وتخلف المالك عن تسليم العين دون مقتضى فى الموعد المحدد، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد أطلق القول بثبوت الجريمة فى حق الطاعن دون أن يبين الواقعة أو يستظهر توافر شروط تطبيق نص المادة ٢٣ آنف البيان، رغم أنه ضمن مدوناته أن المجنى عليه تسلم الشقة من الطاعن وهو ما قد تنقضى معه الجريمة، فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بالقصور الذى يتسع له وجه الطعن ويعجز محكمة النقض على أن تقول كلمتها فيما يثيره الطاعن فى هذا الخصوص، ويتعين معه نقض الحكم المطعون فيه والإعادة بشأن التهمة الثانية».

(طعن رقم 50856 لسنة 59 ق جلسة 1990/4/18)

(1) واردة فى سادسا: فى شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية.

٢٤٤- تقاضى المالك أكثر من مقدم للوحدة أو تأجير المالك ذات الوحدة

لأكثر من مستأجر أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها :

تعاقب المادة (٢٣) بعقوبة النصب المنصوص عليها فى المادة ٢٢٣ من قانون العقوبات المالك الذى يتقاضى أكثر من مقدم إيجار عن ذات الوحدة بأى صورة من الصور سواء بنفسه أو عن طريق وسيط، وكذلك المالك الذى يؤجر ذات الوحدة إلى أكثر من مستأجر أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها ويكون ممثل الشخص الاعتبارى أيضا مسئولا عما يقع منه من مخالفات (راجع البند السابق). وتعتبر المادة (٢٣) معدلة للمادة (٨٢) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما يختص بالعقوبة المقررة لتأجير الوحدة إلى أكثر من مستأجر، وبيع الوحدة لغير من تعاقد مع المالك على شرائها، أما باقى الجرائم المنصوص عليها فى المادة ٨٢ فتظل سارية فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ بعد تعديل العقوبة المنصوص عليها فيها بقصرها على عقوبة الغرامة فقط عملا بالمادة (١/٢٤) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١^(١).

(١) وقد قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ أول يناير ١٩٩٤ فى القضية رقم ٢٢ لسنة ١٢ قضائية «دستورية» برفض الدعوى بعدم دستورية نص المادة ١/٢٣ فيما تضمنته من اعتبار التصرفات التالية للتصرف الأول بالبيع، باطلة ولو كانت مسجلة (الجريدة الرسمية العدد ٤ (تابع) بتاريخ ٢٠ يناير سنة ١٩٩٤)، ونشر الحكم كاملا فيما يلى:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة فى يوم السبت أول يناير ١٩٩٤ الموافق ١٩ رجب سنة ١٤١٤هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عوض محمد عوض المر رئيس المحكمة

وحضور السادة المستشارين: الدكتور محمد إبراهيم أبو العينين وفاروق عبد الرحيم غنيم وعبد الرحمن نصير وسامى فرج يوسف والدكتور عبد المجيد فياض ومحمد عبد

القادر عبد الله..... أعضاء

وحضور السيد المستشار/ نجيب جمال الدين علما.....المفوض

وحضور السيد /رأفت محمد عبد الواحد أمين السر

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٢٢ لسنة ١٢ قضائية «دستورية».

المقامة من

- رفعت زغلول مصطفى

ضد

- ١- السيد/ رئيس الجمهورية.
 - ٢- السيد/ رئيس مجلس الوزراء.
 - ٣- السيد/ وزير المالية.
 - ٤- السيد/ وزير العدل =
 - ٥- السيدة/ كريمة سيد أحمد
 - ٦- ورثة المرحومة/ تحية بيومى حسانين وهم:
- بدر وسيد وابتسام وفتحية وعلية عبد السيد عبد الله وإبراهيم محمد حمدى.

الإجراءات

بتاريخ ١٤ أبريل ١٩٩٠ أودع المدعى قلم كتاب المحكمة صحيفة الدعوى الماثلة، طالباً الحكم بعدم دستورية نص المادة ١/٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١، فيما تضمنه من اعتبار التصرفات التالية للتصرف الأول بالبيع، باطلة ولو كانت مسجلة، مع إلزام المدعى عليهما الخامس والسادس بالمصروفات ومقابل الأتعاب.

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فى ختامها الحكم: أصلياً بعدم قبول الدعوى، واحتياطياً برفضها.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها، ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

الحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة

وحيث إن الوقائع -على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المدعى عليها الخامسة كانت قد اشترت من مورثة المدعى عليهم فى الدعوى الماثلة، العقار المبين الحدود والمعالم بالأوراق، بموجب عقد البيع الابتدائى المؤرخ ٢٠/٧/١٩٧٨، كما قام الورثة أنفسهم - بعد وفاة مورثتهم المذكورة وبوصفهم خلفاً عاماً لها - ببيع العقار ذاته مرة ثانية، إلى المدعى فى الدعوى الماثلة بموجب عقد البيع المشهر برقم ٢٠ لسنة ١٩٨٨ توثيق شمال القاهرة بتاريخ ٢٨/٢/١٩٨٨، مما حمل المشتري الأول على أن يقيم أمام محكمة

الزيتون الجزئية الدعوى المقيدة برقم ١١٢ لسنة ١٩٨٩ التى قضى فيها ببطلان عقد البيع المشهر المشار إليه آنفاً، ومحو التسجيلات الخاصة به وبصحته ونفاذ عقد البيع المؤرخ ١٩٧٨ / ٧ / ٢٠ وبرفض طلب فسخه، وإذ طعن على هذا الحكم استئنافياً أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية (مدنى مستأنف شمال القاهرة)، وكان الحاضر عن المدعى فى الدعوى الماثلة، قد دفع بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ٢٣ من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨٨، فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وكانت محكمة الموضوع قد قدرت جدية دفعه، فقد أقام الدعوى الراهنة، وحصر فى صحتها المسألة الدستورية فى الجملة الأخيرة الواردة فى الفقرة الأولى من المادة ٢٣ المشار إليها ونصها «ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلاً». =

= وحيث إن الفقرة الأولى من المادة ٢٣ من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨٨ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، تنص على أن يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها فى قانون العقوبات، المالك الذى يتقاضى بأية صورة من الصور، بذاته أو بالوساطة، أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر أو يبيعها لغير من تعاقده معه على شرائها، ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلاً».

وحيث إن المدعى ينعى على الفقرة المشار إليها أن ما تضمنته من بطلان البيع اللاحق ولو كان مسجلاً، ينطوى على إهدار لأحكام القانون المدنى وقانون التسجيل خاصة بعد أن صار الشهر العقارى الدعامة الأساسية التى يقوم عليها الائتمان. وإهدار إجراءاته التى توخى بها المشرع حماية الملكية الخاصة، يعتبر إخلالاً بها بالمخالفة للدستور الذى كفل صونها من العدوان بنص المادة ٢٤ منه.

وحيث إن الدستور حرص على صون الملكية الخاصة، وكفل عدم المساس بها إلا على سبيل الاستثناء، وفى الحدود والقيود التى أوردتها باعتبارها مترتبة - فى الأصل - على الجهد الخاص الذى بذله الفرد بكده وعرقه، وبوصفها حافزه إلى الانطلاق والتقدم، إذ يختص دون غيره بالأموال التى يملكها وتهيئة الانتفاع المفيد بها لتعود إليه ثمارها ومنتجاتها وملحقاتها، وكانت الأموال التى يرد عليها حق الملكية، تعد كذلك من مصادر الثروة القومية التى لا يجوز التفریط فيها أو استخدامها على وجه يعوق التنمية أو يعطل مصالح الجماعة، وكانت الملكية فى إطار النظم الوضعية التى تزواج بين الفردية وتدخل الدولة، لم تعد حقاً مطلقاً، ولا هى عصية على التنظيم التشريعى، وإنما يجوز تحميلها بالقيود التى تقضيها وظيفتها الاجتماعية، وهى وظيفة يتحدد نطاقها وممراتها على ضوء طبيعة الأموال محل الملكية، والأغراض التى ينبغى توجيهها إليها، وبمراعاة الموازنة التى يجريها المشرع ويرجح من خلالها ما يراه من المصالح أولى بالرعاية وأجدر بالحماية على

ضوء أحكام الدستور، متى كان ذلك، تعين أن ينظم القانون أداء هذه الوظيفة مهتدياً بوجه خاص بالقيم التي تتحاز إليها الجماعة في مرحلة معينة من مراحل تطورها، وبمراعاة أن القيود التي تفرضها الوظيفة الاجتماعية على حق الملكية للحد من إطلاقها، لا تعتبر مقصودة لذاتها، بل غايتها خير الفرد والجماعة.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكان الدستور قد كفل في مادته الثانية والثلاثين حماية الملكية الخاصة التي لا تقوم في جوهرها على الاستغلال، وهو يرد انحرافها كلما كان استخدامها متعارضاً مع الخير العام للجماعة، مؤكداً دعمها بشرط قيامها على الوظيفة الاجتماعية التي يبين المشرع حدودها، مراعيًا في ذلك أن تعمل في خدمة الاقتصاد القومي وفي إطار خطة التنمية، وكان البين من الأحكام التي اختص بها الدستور الملكية الخاصة أن صونها من =

العدوان رهن بتوافر الشروط التي تطلبها فيها ويندرج تحتها نأيها عن الاستغلال، والتزامها بمصالح الجماعة والعمل على تحقيقها ودون مناهضتها بالاتفاق على خلافها، وكان المشرع في نطاق سلطته التقديرية في مجال تنظيم الحقوق، قد سن النص المطعون فيه، مقررًا العمل به من تاريخ نشره، ودالاً بمقتضاه على أن الأسبق إلى شراء وحدة من مالكة - ولو كان ذلك قبل تسجيل عقده وبقاؤها بالتالي من الناحية القانونية على ذمة من ابتاعها منه - هو الأجدر بالحماية ضماناً للثقة المشروعة في التعامل، فإذا باع مالكة الوحدة ذاتها لغير من تعاقده معه على شرائها أولاً، كان ذلك نوع من التعامل فيها يقوم على التحايل والانتهاز، وهو ما دعا المشرع إلى أن يبطل البيوع اللاحقة لتصرفه الأول فيها باعتبار أن محلها قد غدا من الأموال التي لا يجوز التعامل فيها - لا بناء على طبيعتها، ولا لأن يبيعها يعتبر منافياً للغرض الذي خصص لها ورصدت عليه - وإنما لأن هذا التعامل يعتبر منهيًا عنه بنص في القانون، وغير مشروع بالتالي.

وحيث إن النص المطعون فيه - فيما تضمنه من قاعدة أمرة ناهية - قد تقرر على ضوء أسس موضوعية بعد أن شاع التعامل في الوحدة الواحدة أكثر من مرة، انحرافاً عن الحق وتمادياً في الباطل، واستمراراً للزور والبهتان، جلباً للمال الحرام إثارة وإثراء، وضماناً لموارد متجدده ائتمالاً وانتهاجاً، وافتئاتاً على الحقوق الثابتة إنكاراً، وسعيًا من مالكة لنقض ما تم من جهته عدواناً، فقد كان أمراً محتوماً أن يردده المشرع على أعقابها بإصدار سوء قصده جزاءً وفاقاً، وإن يقرر بالتالي - وزجراً لتلاعبه - بطلان البيوع اللاحقة جميعها - وقوامها الانتهاز والتحايل على ما سلف البيان - بطلاناً مطلقاً لضمان انعدامها، باعتبار أن العقد لا يصير وجوداً ولو أجزى، ولأن بطلان هذه البيوع مؤداه أن لكل ذي مصلحة أن يتمسك ببطلانها، وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها. ولا يعدو بطلان العقد أن يكون جزاءً على عدم استجماعه لأركانه كاملة مستوفية لشروطها، وهو ما ناهى النص المطعون عليه بناءً على اعتبارات موضوعية، ولحماية مصلحة عامة لا يجوز أن تختل، ضماناً

لتعامل يتوخى رعاية الحقوق لا إهدارها أو الانتقاص منها، وبثاً للثقة المشروعة التي ينبغي أن يكون محاطا بها، ملتزماً بإطارها، وقمعا لكل صور الانحراف التي تفسده المعاملات وتتل منها، ولو كان محل الالتزام قد أضحى غير مشروع حكما - لا طبيعة - بناء على نص ناه في القانون، ولا مخالفة في ذلك كله للدستور ذلك أن النص المطعون فيه قد سرى بأثر مباشر اعتباراً من تاريخ العمل به، وتحدد مجال البطلان - وفقا لأحكامه - بالعقود اللاحقة التي تم بها بيع الوحدة ذاتها لغير من تعاقد مالكها على شرائها منه أولاً، وارتد هذا البطلان إلى قاعدة أمره لا يجوز التحلل منها أو إهدارها باعتبارها أصون للمصالح الاجتماعية والاقتصادية المرتبطة بها وادعى إلى تحية المصلحة الفردية التي تناقضها، وبوصفها واقعة في المجال الطبيعي للنظام العام، وهو يتحدد دائرة ومفهوماً، تخوماً ودلالة، =

= على ضوء العوامل الاجتماعية والاقتصادية الغالبة في بيئة بذاتها خلال زمن معين - متى كان ذلك وكان القانون المدني قد نص في المادة ١٢٥ منه على أنه إذا كان محل الالتزام مخالفاً للنظام العام، كان العقد باطلاً، وكان النص المطعون فيه دامغا لمشروعية المحل في عقود البيع اللاحقة، مقررًا بطلانها، مجردا إياها من الآثار المترتبة عليها كأعمال قانونية، فإن تسجيلها يكون معدوم الأثر لوروده على غير محل، ذلك أن العقد الباطل منعدم وجودا من الناحية القانونية، وهو انعدام لا تتعدد مراتبه أو يتدرج، بل هو درجة واحدة لا تفاوت فيها، وبه يعود المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها عند التعاقد ما لم يكن ذلك مستحيلا، فيجوز عندئذ الحكم بتعويض عادل.

وحيث إن المدعى قد قرر - في تدليله على مخالفة النص المطعون عليه للدستور - أن الفرض في العقد الأسبق أنه غير مسجل بما مؤداه بقاء الوحدة محل النزاع بيد مالكها وجواز تصرفه فيها وذلك خلافا للعقد اللاحق إذ هو مسجل، ومن المقرر أن الأسبق إلى تسجيل العقد هو الأحق والأجدر بنقل الملكية إليه، ذلك أن التسجيل - وقد ورد في شأن أحد العقود المنشئة لحق من الحقوق العينية الأصلية - يفيد لزوما جواز الاحتجاج بأثره الناقل للملك، سواء فيما بين المتعاقدين أو في مواجهة الأغيار، وكان ما قرره المدعى على النحو المتقدم مردودا أولاً بأن المفاضلة بين عقدين تغلبا لأحدهما وترجيحا لأحد المركزين القانونيين على الآخر، يفترض أن هذين العقدين مستوفيان لأركانهما ولشروط صحتهما، وهو ما تخلف في تطبيق أحكام النص التشريعي المطعون عليه، ذلك أن عقد البيع اللاحق - وقد اعتبر باطلا بطلانا مطلقا بناء على نص ناه في القانون - قد أضحى منعدما لا مجال لانفاذه، بما مؤداه زوال كافة الآثار التي رتبها وعودة الأوضاع إلى حالها قبل إبرامه كلما كان ذلك ممكنا، وذلك خلافا للعقد الأول إذ لا شبهة في صحته ونفاذه وترتيبه التزاما شخصيا على البائع بالعمل على اتخاذ الإجراءات اللازمة لنقل ملكية المبيع. ومردودا ثانياً بأن تسجيل عقد ما، لا يدل بالضرورة على صحته ونفاذه، ذلك أن العقد المسجل قد يكون

وقد قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بأن:

١- «..... وكانت الفقرة الثالثة من المادة ١٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦١ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين قد نصت على أنه «ويحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه» كما نصت المادة ٤٤ من ذات القانون بالمعاقبة على مخالفة هذا الحظر مما مفاده أن هذه الجريمة لا تستلزم قصدا خاصا بل تتوافر أركانها بتحقيق الفعل المادى والقصد الجنائى العام وهو تعمد الجانى إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه دون اعتداد بما يكون قد دفع الجانى إلى فعله أو الغرض الذى توخاه منه».

صوريا أو باطلا أو مستحيل التنفيذ أو منفسخا.

وحيث إنه لا محل كذلك للقول بأن تدخل المحكمة الجنائية يعتبر لازما لتقرير بطلان عقد البيع اللاحق فى شأن الوحدة ذاتها إعمالا للنص المطعون فيه الذى اعتبر مالكة متصرفا فيها بهذا العقد مخالطة أو تواطؤا، ومرتكبا بالتالى لجريمة محدد عقوبتها لا محل لذلك، ذلك أن البيع اللاحق أبرم بالمخالفة لقاعدة أمرة تعد بذاتها مصدرا مباشرا لبطلانه، ومجرد إعمالها يعتبر كافيا لإيقاع الجزاء المقترن بها.

وحيث إن ما ينعه المدعى من تعارض بين النص المطعون فيه وبين كل من القانون المدنى وقانون تنظيم الشهر العقارى، مردود - وبفرض صحة هذا الادعاء - بما جرى عليه قضاء هذه المحكمة من أن اختصاصها بالفصل فى المسائل الدستورية مبناه مخالفة نص فى قانون =

أو لائحة لقاعدة فى الدستور، فلا يمتد لحالات التعارض بين القوانين واللوائح أو بين التشريعات ذات المرتبة الواحدة.

وحيث إنه لما كان ما تقدم، فإن حالة مخالفة النص المطعون فيه للحماية التى كفلها الدستور لحق الملكية، تكون مفترقة إلى دعائها مجردة منها، حرية بالإعراض عنها. متى كان ذلك، وكان النص المطعون فيه لا يتعارض مع أى حكم آخر فى الدستور من أوجه أخرى.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى وبمصادرة الكفالة وألزمت المدعى المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أنعاب المحاماة.

رئيس المحكمة

أمين السر

(طعن رقم 702 لسنة 50 ق جلسة 1980/10/9)

٢- «لما كان الحكم المطعون فيه قد طبق في حق الطاعن المادة ٨٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وكانت قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة وآخرها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ثم القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ لا تسرى على الأراضي الفضاء. وكان الحكم المطعون فيه قد أغفل بيان ماهية العقار الذي تقع به الحصة المبيعة بما ينفي عنه صفة الأرض الفضاء، وهو- في خصوص هذه الدعوى - بيان جوهري، لما له من أثر في توافر العناصر القانونية للجريمة التي دين بها الطاعن، فإن الحكم يكون معيبا بالقصور الذي يعجز محكمة النقض عن بسط رقابتها على سلامة تطبيق القانون على واقعة الدعوى».

(طعن رقم 6590 لسنة 52 ق جلسة 1983/3/29)

٣- «لما كان البين من نص المادة المشار إليها التي دان الحكم الطاعن بمقتضاها أن واقعة تأجير ذات الوحدة لأكثر من مستأجر لا تكون مؤتمنة إلا إذا حصلت من المالك دون سواه. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قصد عن استظهار صفة الطاعن كمالك للوحدة السكنية التي دانه بتأجيرها لأكثر من مستأجر وهي مناط التأثيم وفقا لما جرى عليه نص المادة ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ سائلة البيان - وذلك رغم ما أبداه الطاعن من دفاع حصله الحكم - بأنه ليس مالكا للعقار الذي تقع به العين المؤجرة موضوع الدعوى المطروحة وأنه مملوك لأولاده، وكان هذا الدفاع على هذه الصورة يعد دفاعا جوهريا بحيث إذا صح لتغير به وجه الرأي في الدعوى فإن المحكمة إذ لم تقسطنه حقه وتعن بتحقيقه بلوغا إلى غاية الأمر فيه، فإن حكمها يكون فوق إخلاله بحق الطاعن في الدفاع معيبا بالقصور الذي يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار إثباتها في الحكم والتقارير برأى فيما يثيره الطاعن من دعوى الخطأ في تطبيق القانون مما يتعين معه نقض الحكم المطعون في والإعادة بغير حاجة إلى بحث باقي أوجه الطعن».

(طعن رقم 4933 لسنة 58 ق جلسة 1990/1/29)



مادة (٢٧)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما فى حكمها كاملة إلى المؤجر طبقاً لأحكام هذا الباب فى موعد لا يجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه أو الموعد المتفق عليه فى العقد وذلك بإيصال مثبتة فيه قيمة الأجرة.

فإذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند المخالصة عنها، فللمستأجر قبل مضى 55 (خمسة عشر) يوماً من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم وصول لتسلمها خلال أسبوع، فإذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد يودع المستأجر الأجرة دون رسوم خلال الأسبوع التالى خزانة مأمورية العوائد المختصة.

وفى المدن والقرى التى لا توجد بها مأموريات عوائد، يتم الإيداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع فى دائرتها العقار.

وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الإيداع بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم وصول.

ومع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر إيصال الإيداع سنداً لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع.

وعلى الجهة المودع لديها الأجرة أداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبها دون قيد أو شرط أو إجراءات.

القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١

- أبقي على المادة كما هى.

الشرح

٢٥٥- موعد الوفاء بالأجرة وما فى حكمها :

تقضى القواعد العامة بالوفاء بالأجرة فى الميعاد المتفق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء بالأجرة فى المواعيد التى يحددها عرف الجهة. فقد جرى نص

المادة ٦٨٦ مدنى على أنه: «يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة فى المواعيد المتفق عليها فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الأجرة فى المواعيد التى يعينها عرف الجهة»^(١).

(١) وقد قضت محكمة النقض بأن:

(أ) - «وحيث إن هذا النعى فى محله، ذلك أنه لما كان مؤدى نص المادتين ٢٧٧ ، ٦٨٦ / ٢ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه يجب على المؤجر متى حل موعد استحقاق الأجرة أن يسعى إلى موطن المستأجر يستأديها منه، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك، فإن لم يتحقق هذا السعى من جانب المؤجر لطلب المؤجر، وتمسك المستأجر بأن يكون الوفاء بالأجرة فى موطنه ولم يحمل دينه إلى المؤجر فلا يعتبر المستأجر مخلاً بالتزامه بالوفاء بالأجرة - رغم بقاءه مديناً بها - وكانت قوانين إيجارات الأماكن قد خلت من نص يفيد الخروج عن هذا الأصل وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضدها دأبت على رفض استلام الأجرة منه لإخلاله بادعاء تخلفه عن الوفاء بها وفوجئ برفعها الدعوى المطعون فى حكمها فبادر بعرض الأجرة المطالب بها وملحقاتها على المطعون ضدها فرفضت استلامها، وإذ أغفل الحكم المطعون فيه هذا الدفاع الجوهرى إيراداً ورداً واعتبر الطاعن متخلفاً عن الوفاء بالأجرة رغم خلو الأوراق مما يفيد سعى المطعون ضدها إلى موطن المستأجر لطلبها أو وجود اتفاق يعفيها من ذلك مما يعيبه بالقصور فى التسبيب ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 1149 لسنة 72 ق جلسة 2003/3/24)

(ب) - «مؤدى نص المادتين ٢٧٧ / ٢ ، ٦٨٦ / ٢ من القانون المدنى - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - أنه يجب على المستأجر متى كان موعد استحقاق الأجرة أن يسعى إلى موطن المستأجر للمطالبة بالوفاء بها ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك، فإذا لم يتحقق السعى من جانب المؤجر لطلب الأجرة وتمسك المستأجر بأن يكون الوفاء فى موطنه فلم يحمل دينه إلى المؤجر كان المستأجر غير مخل بالتزامه بالوفاء بالأجرة - رغم بقاءه مديناً بها - وليس فى قوانين إيجار الأماكن نص يتضمن الخروج عن هذا الأصل ولم يسمح المشرع بإخلاء المستأجر إلا إذا ثبت أنه أخل بالتزامه بالوفاء بالأجرة فى الموطن المحدد لذلك، كما أن المقرر أيضاً أن إغفال الحكم بحث دفاع أبداه الخصم يترتب عليه بطلان الحكم إذا كان هذا الدفاع جوهرياً ومؤثراً فى النتيجة التى انتهى إليها إذ يعتبر ذلك الإغفال قصوراً فى أسباب الحكم الواقعية.

إلا أن المادة خرجت عن القواعد العامة وأوجبت الوفاء بالأجرة وما فى حكمها فى موعد لا يجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه، سواء نص على ذلك فى العقد أو لم ينص، طالما أن العقد لم يتضمن موعداً آخر للوفاء يخالف ذلك، فإذا تضمن موعداً آخر للوفاء تعين الوفاء بالأجرة فى هذا الموعد.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادة ١/٢٧ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن العبرة فى تحديد ميعاد استحقاق الأجرة هى أصلاً باتفاق الطرفين بالعقد فإن لم يبين فيه تاريخ استحقاقها تعين تعجيلها فى الأسبوع الأول من الشهر المستحقة الأجرة عنه، فإن كانت الدعوى بالإخلاء لعدم سداد الأجرة أو للتكرار قد أقيمت قبل انقضاء الموعد المحدد لسداد الأجرة، فإن الدعوى نفسها تكون غير مقبولة ولو تخلف المستأجر عن الوفاء بأجرة استحققت بعد رفع الدعوى».

(طعن 4909 لسنة 81 قى جلسة 2012/4/4)

٢- «إذ كان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بدفاعه الوارد بسبب النعى من أنه لم يكن متخلفاً عن الوفاء بالأجرة وقت رفع الدعوى، وكان الثابت بالأوراق أن المطعون ضده قد أقام الدعوى قبل الطاعن بطلب الحكم بالإخلاء للتكرار فى ١/٥ / ٢٠١٠ لتأخره فى سداد أجرة شهر يناير ٢٠١٠، وقد خلت أوراق الدعوى مما يفيد اتفاق الطرفين على تعجيل استحقاق الأجرة عن الأسبوع الأول

= لما كان ذلك، وكان الطاعن قد تمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع أن التأخير فى سداد الأجرة للعين محل التداعى قد حدث لأسباب خارجة عن إرادته لظروف مرضه وقدم تأييداً لذلك تقارير طبية تفيد ذلك وأن المطعون ضدها لم تسع إلى موطنه لاقتضاء الأجرة، وكان الحكم المطعون فيه لم يحص هذا الدفاع ولم يقسطة حقه من التدقيق والتيقن من توافره كمبرر لتكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة المستحقة رغم أنه دفاع جوهري - لو صح - يتغير به وجه رأى فى الدعوى فإنه يكون مشوباً بالقصور فى التسبب والإخلال بحق الدفاع بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم 6625 لسنة 78 قى جلسة 2009/4/26)

من الشهر المستحقة عنه، فإن الطاعن لا يكون وقت رفع الدعوى متخلفا عن الوفاء بأجرة استحق أداؤها فعلا للمطعون ضده، مما كان لازمه أن تقضى المحكمة بعدم قبول الدعوى، وإذ خالف الحكم المطعون فيه المؤيد لقضاء الحكم الابتدائي هذا النظر وقضى بالإخلاء تأسيسا على أن عرض الطاعن الأجرة في ١١/١/٢٠١٠ قد تم بعد رفع الدعوى في ٥/١/٢٠١٠، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه».

(طعن رقم 4909 لسنة 81 ق جلسة 2012/4/4)

٢٦٦- المقصود بالأجرة:

المقصود بالأجرة، الأجرة القانونية للمكان المؤجر حسب القانون الذي يخضع له في تقدير أجرته، بعد إضافة ما قد يرد عليها من زيادة أو استئزال ما قد يرد عليها من تخفيض بمقتضى القوانين المنظمة لذلك، أو بموجب حكم صادر من القضاء، أو الأجرة الاتفاقية إذا كان المكان لا يخضع لأحكام التحديد القانوني للأجرة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ٥/٢/٢٠٠٩ فى الطعن رقم ٢٢١٥ لسنة ٤٤ ق بأن:

«وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أن مفاد نص الفقرة «ب» من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ - فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا لقبول دعوى الإخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالأجرة فإذا خلت منه الدعوى أو وقع باطلا بأن خلا من بيان الأجرة المتأخرة المستحقة أو كان يتضمن المطالبة بأجرة تجاوز الأجرة المستحقة فعلا فى ذمة المستأجر فإنه يتعين الحكم بعدم قبول الدعوى ولو لم يتمسك المدعى عليه بذلك إذ يعتبر عدم التكليف بالوفاء أو بطلانه متعلقا بالنظام العام، وأن من المقرر أنه يشترط للحكم بالإخلاء بسبب التأخير فى سداد الأجرة ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة معدلة بالزيادة أو النقصان طبقا لما تنص عليه قوانين إيجار الأماكن فإن كانت الأجرة متنازعا على مقدارها بين المؤجر والمستأجر لخلاف بينهما فى

تفسير نص من نصوص تلك القوانين فإنه يتعين على المحكمة قبل أن تفصل فى طلب الإخلاء أن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل فى هذا الطلب وأن تثبت قبل قضائها بالإخلاء من مقدار الأجرة المستحقة قانوناً تمهيداً لتحديد مدى صحة الادعاء بالتأخير فى الوفاء بها حتى يستقيم قضائها بالإخلاء جزاء على هذا التأخير، كما أنه من المقرر أن النص فى المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ - فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - على أنه «اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون تزداد فى أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء....» يدل على أن الزيادة الدورية الثابتة فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير السكنى المشار إليها تحدد على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت إنشاء العين، وأن النص فى المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩١٧ بتعديل بعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية والمنشور بالجريدة الرسمية بالعدد رقم ١٢ مكرر فى ٢٦/٣/ ١٩١٧ على أن «تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن بواقع ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من أول يناير سنة ١٩٤٤ حتى نوفمبر سنة ١١٦١ وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر سنة ١١٦١ وحتى ٦ أكتوبر سنة ١٩٧٣، وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ ويسرى هذا التحديد اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون وتزداد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر سنة ١٩٧٧ وحتى ٠٠ يناير سنة ١٩٩٦ بنسبة ١٠% اعتباراً من ذات الموعد ثم تستحق زيادة سنوية بصفة دورية فى نفس هذا الموعد من الأعوام التالية بنسبة ١٠% من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن آفة الذكر»، والنص فى المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ باللائحة التنفيذية

للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على أنه «في تطبيق أحكام القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ المشار إليه يقصد بالكلمات والعبارات الآتية المعاني المبينة قرين كل منها: (سابعاً) «الأماكن المنشأة»: العين المؤجرة التي أنشأت إذ العبرة في معرفة القانون الذي يحكم المكان المؤجر إنما هو بتاريخ إنشاء المكان ذاته إذا استجد بعد تاريخ إنشاء المبنى» يدل على أن المشرع اعتد في القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ في تحديد مقدار أجره العين المؤجرة لغير أغراض السكنى الخاضعة لأحكامه وتدرج الزيادة فيها بالأجرة القانونية الحالية وبتاريخ إنشاء العين، مما لازمه أنه يتعين على المحكمة عند المنازعة الجديدة في عدم مطابقة الأجرة القانونية لتلك المكتوبة في عقد الإيجار وفي تاريخ إنشاء العين المؤجرة أن تحسم النزاع حول ذلك باعتباره مسألة أولية لازمة للفصل في طلب الإخلاء المعروض عليها لتحدد القانون الواجب التطبيق وصولاً إلى الأجرة القانونية. لما كان ذلك، وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بصحة التكليف بالوفاء السابق على رفع الدعوى الماثلة وبالإخلاء على سند من تأخر الطاعنين في سداد أجره العين محل النزاع محتسباً الزيادة المقررة بالمادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١١٨١ على أساس الأجرة الواردة بعقد الإيجار وليس على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة العقارية على العين محل النزاع وقت الإنشاء كما لم يبين تاريخ إنشاء المبنى باعتباره مسألة أولية لازمة للتوصل إلى مقدار الأجرة القانونية التي يجب أن يتضمنها التكليف بالوفاء والوقوف على مدى صحته وبطلانه فإنه يكون معيباً مما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن على أن يكون مع النقض الإحالة».

٢٧٧- ما يعد في حكم الأجرة:

يعد في حكم الأجرة الالتزامات الأخرى التي يلتزم بها المستأجر طبقاً للقانون وجعلها القانون في حكم الأجرة ومن ملحقاتها.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«مفاد نص المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ أن معنى الأجرة المستحقة وفق هذه المادة - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - لا تقتصر على الأجرة

المثبتة بالعقد أو تلك المحددة طبقاً لقوانين إيجار الأماكن وإنما يقصد بها أيضاً ما جعله القانون في حكم الأجرة ومن ملحقاتها عملاً بالقاعدة المقررة بالمادة ٢٧ من القانون رقم ٩ لسنة ١٩٧٧ التي تقضى بوجوب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما في حكمها كاملة إلى المؤجر في موعد معين».

(طعن رقم 824 لسنة 61 ق جلسة 5995/3/19)

ومن أمثلة ذلك:

(أ) - ثمن المياه التي يستهلكها المستأجر، في الحالات التي يلتزم فيها المستأجر بأداء ثمن المياه إلى المؤجر ليتولى توريدها إلى الجهة المختصة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «الأجرة المستحقة على المستأجر. شمولها الضرائب والرسوم وقيمة المياه أو الكهرباء أو أجرة البواب تخلف المستأجر عن الوفاء بها. خضوعه لذات أحكام التأخر في الأجرة».

(طعن رقم 895 لسنة 52 ق جلسة 1988/5/26)

٢- «الأجرة المستحقة على المستأجر. ماهيتها. م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١١٨١. تخلف المستأجر عن سداد قيمة استهلاك المياه. اعتباره نكولاً عن دفع الأجرة. خضوعه لذات أحكام التأخر في الأجرة».

(طعن رقم 1660 لسنة 11 ق جلسة 1988/11/28)

(طعن رقم 572 لسنة 52 ق جلسة 1989/7/20)

٣- «قيمة استهلاك المياه. عدم التزام المستأجر بها إلا فيما يخص استهلاك الوحدة التي يشغلها من استهلاك فعلي دون ما اتفق عليه في العقد. اعتباره من ملحقات الأجرة وتعامل معاملتها. مؤدى ذلك. وجوب بيانها في التكليف بالوفاء».

(طعن رقم 6611 لسنة 62 ق جلسة 1993/10/24)

٤- «عدم التزام المستأجر بقيمة استهلاك المياه المتفق عليها في العقد. التزامه بقيمة ما يخص الوحدة التي يشغلها من استهلاك فعلي. م ٣٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم 497 لسنة 63 ق جلسة 1993/12/29)

٥- «عدم التزام المستأجر بقيمة استهلاك المياه إلا ما يخص الوحدة التي يشغلها من استهلاك فعلي. م ٢٣ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم 554 لسنة 44 ق جلسة 1994/12/14)

(طعن رقم 6106 لسنة 61 ق جلسة 1992/6/17)

٦- «إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بإخلاء الشقة محل النزاع على سند من تكرار امتناع المستأجر عن سداد قيمة استهلاك المياه دون مبرر بالرغم من عدم تقديم المطعون ضده الدليل على إخطار كل مستأجر بما يخصه من قيمة استهلاك المياه عن العقار جميعه خطأ وفساد في الاستدلال».

(طعن رقم 554 لسنة 44 ق جلسة 1994/12/14)

٧- «قيمة استهلاك المياه من ملحقات الأجرة - خلو التكليف بالوفاء من قيمة الاستهلاك الفعلي المستحق. أثره. بطلان التكليف».

(طعن رقم 4785 لسنة 61 ق جلسة 1995/5/21)

(طعن رقم 2237 لسنة 53 ق جلسة 1991/12/31)

٨- «الأجرة المستحقة على المستأجر. ماهيتها. المادتان ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ٢٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. شمولها الضرائب والرسوم وثمان المياه والكهرباء وأجرة البواب. تخلف المستأجر عن الوفاء بها. أثره. خضوعه لذات أحكام التأخير في الأجرة».

(طعن رقم 1199 لسنة 65 ق جلسة 1996/3/28)

(طعن رقم 6608 لسنة 62 ق جلسة 1993/11/24)

٩- «قيمة استهلاك المياه. عدم التزام المستأجر بها إلا فيما يخص استهلاك الوحدة التي يشغلها من استهلاك فعلي دون ما اتفق عليه في العقد. اعتبارها من ملحقات الأجرة وتعامل معاملتها. مؤدى ذلك. وجوب بيانها في التكليف بالوفاء».

(طعن رقم 876 لسنة 68 ق جلسة 1999/3/4)

١٠- «انتهاء الحكم المطعون فيه إلى تحديد مقابل استهلاك المياه وتكاليف الصيانة والصرف الصحي استنادا إلى حجية حكم صادر من محكمة الأمور

المستعجلة بتحديدتها وتوزيعها دون إعمال القواعد والأحكام المنصوص عليها فى المادة ٢٣ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١١٨٨. خطأ وقصور».

(طعن رقم 1284، 5285 لسنة 67 ق جلسة 1999/6/16)

(ب) تكاليف الإنارة إذا كان المؤجر هو الذى يتولى تحصيلها من المستأجر وسدادها.

(نقض 1988/5/26 - المنشور سلفا فى هذا البند - بنها الابتدائية فى

1979/12/10 - الدعوى 1812 لسنة 1978).

١١- «إذ كان البين من الأوراق فى التكليف بالوفاء الذى استند إليه الحكم المطعون فيه أنه قد تضمن مطالبة الطاعن بمبلغ (——) جنيه استنادا إلى أن جملة المستحق من المياه هو مبلغ (——) جنيه يقسم على أربع وحدات وجاء الإنذار خلوا من بيان مقدار المستهلك من المياه المستحقة قيمته فعلا فى ذمة الطاعن وفقا لما سجله العداد الرئيسى على ما سلف بيانه مما مؤداه بطلان التكليف بالوفاء لاشتماله على المطالبة بقيمة استهلاك المياه بالمخالفة للأسس السابقة مما يجعله حابط الأثر قانونا، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بالإخلاء استنادا إلى هذا التكليف فإنه يكون معيبا بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه».

(طعن رقم 865 لسنة 74 ق جلسة 2005/12/11)

(ج) أجر البواب ومقابل نور مدخل العمارة والسلم فى الحالات التى يقع بها الالتزام بها على المستأجر طبقا للأحكام السارية.

(نقض 1988/5/26 - المنشور سلفا فى هذا البند - بنها الابتدائية فى

1979/12/10 المشار إليه سلفا فى هذا البند - راجع أيضا الجزء الأول بنود 41

وما بعده)

(د) الضرائب العقارية الأصلية والإضافية التى تضاف إلى الأجرة ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية فإنه يترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

معنى الأجرة المستحقة وفق المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦١ لا يقتصر

على الأجرة المثبتة بالعقد أو تلك المحددة بمقتضى قرار لجنة التقدير أو بموجب حكم صدر فى الطعن عليه، وإنما يقصد بها أيضا ما جعله القانون فى حكم الأجرة، ومن ملحقاتها عملا بالقاعدة العامة المقررة بالمادة ٩٩ من ذات القانون والتي تقضى بوجوب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما فى حكمها كاملة إلى المؤجر فى موعد معين، ومؤدى نص المادة العاشرة من القانون المشار إليه أن الأجرة تشمل الضرائب والرسوم التى لم يرد عليها الإعفاء بالقانون ٩٦٩ لسنة ١١٦١ ومن بينها رسم النظافة، ويترتب على عدم الوفاء بها النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة، وإذ أجازت المادة الثامنة من القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٧٧ فى شأن النظافة العامة للمجالس المحلية فرض رسم إجبارى يؤديه شاغلو العقارات المبنية بما لا يجاوز ٢% من القيمة الإيجارية، فإن حكم نكول الطاعن عن سداد هذا الرسم هو ذات حكم عدم سداد الأجرة وتعامل نفس معاملتها من حيث إدراجها فى التكاليف بالوفاء.

(طعن رقم 991 لسنة 48 ق جلسة 1979/2/28)

٢- «ذلك أنه لما كانت الضرائب على العقارات المبنية التى يقع عبؤها على شاغليها تعتبر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - عنصرا من عناصر الأجرة القانونية تضاف إلى القيمة الإيجارية للعين فتأخذ حكمها باعتبارها أجرة لها ضريبة، ويصدق ذلك على الرسوم بما فيها رسم النظافة إذ يعتبر جزءا من الأجرة وتسرى عليها أحكامها... الخ».

(طعن رقم 1089 لسنة 47 ق جلسة 1933/4/55)

٣- «وكانت الأجرة القانونية تشمل إلى جانب القيمة الإيجارية الضرائب التى لا يشملها الإعفاء المقرر بالقانون ٩٦٩ لسنة ١١٦١ والرسوم ومنها رسم النظافة، وكان تحديد فروق الأجرة المدفوعة بالزيادة بمقتضى خصم رسم النظافة باعتبار أن المستأجر هو الملزم 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».

(طعن رقم 5805 لسنة 11 ق جلسة 1986/3/26)

٤- «الأجرة المستحقة ماهيتها. المادتان ٨ق ١٢٦ لسنة ١١٨١، ٧ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. عدم أداء المستأجر الضرائب إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية. أثره. ذات النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة م ١٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم 3440 لسنة 60ق جلسة 1994/12/18)

(طعن رقم 6611 لسن 62ق جلسة 1993/10/14)

٥- «الأجرة المستحقة على المستأجر ماهيتها. م ١٨ ق ١٢٦ لسنة ١١٨١ تخلف المستأجر عن سداد الضرائب العقارية. خضوعه لذات أحكام التأخر في الأجرة».

(طعن رقم 2242 لسنة 69ق جلسة 2001/1/18)

(راجع أيضا نقض 1988/5/26 المنشور سلفا في هذا البند).

(هـ) رسم النظافة.

أجازت المادة ٨ من القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٧٧ في شأن النظافة العامة 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 في كل مجلس محلى يفرض الرسم المذكور، تودع فيه تلك الحصيلة وغيرها مما يقرر للصرف على أعمال النظافة.

ففرض رسم النظافة جوازى للمجالس المحلية، فإذا صدر قرار بفرضه كان فى حكم الأجرة.

إلا أن الوضع قد اختلف بعد تعديل المادة الثانية من قانون النظافة بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٥ سواء فيما يتعلق بمقدار الرسم أو كيفية تحصيله فأصبح مقدار الرسم يحدد من بين الفئات الواردة بالمادة بقرار من المحافظ المختص كما تحدد إجراءات تحصيله بقرار من المحافظ المختص.

والملاحظ أن القرارات التى صدرت من المحافظين تنص على تحصيل الرسم إما عن طريق شركات الكهرباء على فاتورة الاستهلاك الشهرى للكهرباء نيابة عن المحافظة أو عن طريق مندوبين للمحافظة. وبالتالي لم يعد المستأجر ملزما بأداء رسم النظافة إلى المؤجر.

(راجع فى التفصيل الجزء الأول بندى 200، 201)

وقد قضت محكمة النقض قبل العمل بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٥ بأن:

١- «نكول المستأجر عن سداد رسم النظافة. اعتباره تخلفا عن دفع الأجرة. خضوعه لذات أحكام التأخر في الأجرة».

(طعن رقم 1429 لسنة 53 قى جلسة 1989/6/22)

٢- «الأجرة المستحقة على المستأجر شمولها الضرائب والرسوم التى لم يرد عليها الإعفاء. تخلف المستأجر عن سداد رسم النظافة. أثره. خضوعه لذات النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة».

(طعن رقم 2391 لسنة 60 قى جلسة 1994/12/29)

٣- «رسم النظافة. مناط فرضه. عن طريق المجالس المحلية لكل محافظة. قرار محافظ القاهرة بفرض رسم النظافة لا يجوز مد نطاق سريانه إلى محافظة أخرى. قضاء الحكم باعتبار أن قرار محافظ القاهرة رقم ١٦ لسنة ١٩٦٨ بفرض رسم نظافة ٢% من القيمة الإيجارية على العين الكائنة بمحافظه الجيزة. خطأ».

(طعن رقم 3363 لسنة 63 قى جلسة 5995/1/1)

٤- «مؤدى نص المادة ١٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٤١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن الأجرة تشمل الضرائب والرسوم التى لم يرد عليها الإعفاء بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ومن بينها رسم النظافة وأنه يترتب على عدم الوفاء بها النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة».

(طعن رقم 824 لسنة 61 قى جلسة 5995/3/19)

٥- «النص فى المادتين ٨، ١٠ من القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع قد أجاز للمجالس المحلية فى المدن وفى القرى والتى يحددها المحافظ بقرار يصدره أن تفرض على شاغلى العقارات المبنية ملاكا كانوا أو مستأجرين رسما يخصص لشئون النظافة العامة لا يتجاوز مقداره نسبة ٢% من القيمة الإيجارية المتعاقد عليها أو تلك المحددة بقوانين إيجار الأماكن وذلك بعد تعيين

مقدارها طبقا لقواعد تحديد الأجرة المنصوص عليها في هذه القوانين بما في ذلك تلك القواعد الواردة في معنى المادة ١٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ولا يسوغ القول بأن هذا الرسم يعد داخلا ضمن عناصر الأجرة عند تحديدها بواسطة اللجان المختصة تطبيقا لهذه المادة باعتباره من الضرائب العقارية الإضافية مما يسقط التزام المستأجر بأدائه مع الأجرة إلى المؤجر في المواعيد المحددة ذلك بأن رسم النظافة بحسب طبيعته جوازى موكل فى تقديره وتعيين مقداره فى حدود نسبة ٢% من القيمة الإيجارية إلى مطلق سلطة المجالس المحلية إن شاءت لا تفرضه أصلا، كما يختلف نطاق سريان هذا الرسم بالنسبة للقرى وفقا لما يراه المحافظ المختص فى هذا الصدد وهو بذلك لا يكون معلوما سلفا عند تحديد الأجرة القانونية للأماكن الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن ولا يؤخذ فى الاعتبار وقت تحديد أجرة تلك الأماكن بواسطة اللجان المختصة المشار إليها باعتباره من الضرائب الإضافية مدلولا وحكما فهذه الضرائب لا تفرض إلا بمقتضى قانون يحددها ويعين مقدارها بنسبة ثابتة لا تتبدل أو تتغير زيادة أو نقصا أو إلغاء إلا بقانون مثله دون تداخل أو خيار لأى جهة أيا كانت مما يوفر لها هذا الثبات أو الاستقرار وهذا ما حدا بالمشروع لقانون إيجار الأماكن التى اتخذها عنصرا من عناصر تقدير الأجرة، بينما رسم النظافة لا يعد كذلك فهو يفرض بأداة أدنى فى مدارج التشريع من الجهة التى أجاز لها المشروع ذلك كما أنه لا يعتبره بنص صريح أحد عناصر تحديد الأجرة - كشأن الضرائب العقارية الأصلية والإضافية- وإنما جعله فى حكمها ومن تابعها فألزم المستأجر بأدائه للمؤجر فى موافقتها ليقوم الأخير بدوره بتوريده إلى الجهة القائمة على شئون النظافة العامة للإنفاق منه عليها وأجرى على هذا الرسم حكم عدم الوفاء بالأجرة».

(طعن رقم 824 لسنة 61 ق جلسة 19/3/5995)

٦- «الأجرة المستحقة على المستأجر شمولها رسم النظافة والرسوم والضرائب. تخلف المستأجر عن الوفاء بها خضوعه لذات أحكام التأخير فى الأجرة».

(طعن رقم 4420، لسنة 6932 لسنة 65 ق جلسة 1996/3/28)

(طعن رقم 2084 لسنة 56 ق جلسة 1991/12/25)

٧- «رسم النظافة. فرضه. جوازى للمجالس المحلية فى المدن والقرى التى يحددها المحافظ. اعتبار رسم النظافة جزءا من الأجرة ويسرى عليه حكمها. صدور قرار من المجلس المحلى المختص بفرض الرسم وتعيين مقداره فى حدود نسبة ٢% من القيمة الإيجارية ودخول العين فى النطاق المكانى لسريانه».

(طعن رقم 1176 لسنة 67 ق جلسة 1998/7/13)

٨- «رسم النظافة. فرضه على العقارات المبينة. جوازى للمجالس المحلية بما لا يجاوز ٢% من القيمة الإيجارية».

(طعن رقم 2625 لسنة 58 ق جلسة 1999/12/8)

(طعن رقم 1176 لسنة 67 ق جلسة 1998/7/13)

٩- «رسم النظافة. فرضه. جوازى للمجالس المحلية فى المدن والقرى التى يحددها المحافظ. م ٨، ا. ٢٨ سنة ١٩٧٧. اعتبار رسم النظافة جزءا من الأجرة ويسرى عليه حكمها. مناطه. صدور قرار من المجلس المحلى المختص بفرض الرسم وتعيين مقداره فى حدود نسبة ٢% من القيمة الإيجارية ودخول العين فى النطاق المكانى لسريانه».

(طعن رقم 325 لسنة 65 ق جلسة 2001/3/14)

أما بعد صدور القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٥ بتعديل القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٧٧ فى شأن النظافة العامة والقرارات الوزارية المنفذة له، فقد أصبحت الجهة المختصة بتحصيل رسم النظافة المفروض بموجبها إما الوحدات المحلية أو شركات الكهرباء بنقويض من المحافظ المختص، ومن ثم أصبح لا يترتب على عدم الوفاء بهذا الاسم إخلاء المستأجر من العين، إذ لم يعد من ملحقات الأجرة التى يؤديها المستأجر إلى المؤجر.

٢٥٨- ما لا يعد فى حكم الأجرة:

- ١- ضريبة الدفاع والأمن القومى بعد إلغائهما بالقانون رقم ١٧٧ لسنة ١١٨١
- ٢- نفقات الوفاء بالأجرة، ذلك أن المادة ٢٤٨ من القانون المدنى جعلت نفقات

الوفاء على المدين. إلا إذا وجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك.

٣- نصيب المستأجر فى أعباء الترميم والصيانة المنصوص عليها بالمادة التاسعة من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١١٨١ قبل إلغائها بقانون البناء الجديد. (راجع بنود 33 وما بعده - وكذا الأحكام المنشورة بالجزء الثالث فى شرح المادة 31 من القانون 49 لسنة 1977 والمادة 18 من القانون 136 لسنة 1981).

٤- مصروفات إزالة مخلفات الصرف الصحى وتوصيل الإنارة.

(راجع الأحكام المنشورة فى شرح المادة 31 من القانون رقم 49 لسنة 1977 والمادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981). (وراجع فى حكم المسائل الواردة فى رقمى 3، 4 بعد صدور القانون رقم 119 لسنة 2008 بإصدار قانون البناء مؤلفنا أحكام الصيانة والترميم).

٢٥٩- إثبات الوفاء بالأجرة:

يقع على المستأجر عبء إثبات الوفاء بالأجرة ويتبع فى ذلك حكم القواعد العامة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأنه :

١- «... لما كان ذلك وكان المقرر أن المستأجر هو المكلف بتقديم الدليل على سداد كامل الأجرة المستحقة فى ذمته فإنه لا يسوغ له قلب عبء الإثبات والنعى على الحكم بخلو الأوراق من دليل على عدم أدائه الأجرة كاملة... الخ». (طعن رقم 991 لسنة 48 ق جلسة 1979/2/28)

٢- «..... لما كان من المقرر وفقا لنص المادة ١ من قانون الإثبات أن على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه، وكان المستأجر ملزما قانونا بالوفاء بالأجرة مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة، ومن ثم كان هو المكلف - باعتباره المدين فى هذا الالتزام - بإثبات الوفاء به».

(طعن رقم 11 لسنة 66 ق جلسة 1981/3/14)

إلا أن النص أوجب على المؤجر أن يسلم المستأجر إيصالا تثبت فيه قيمة

الأجرة التى أداها إليه، وذلك حتى يسهل على المستأجر إثبات الأجرة الفعلية التى يدفعها ويصعب على المؤجر التلاعب بإخفاء القيمة الحقيقية. ولم يرتب الشارع جزاء على عدم تسليم الإيصال المشار إليه، وإنما خول المستأجر فى حالة امتناع المؤجر عن تسليم الإيصال، أن يمتنع عن الوفاء بالأجرة مباشرة، والوفاء بها بالطريق الذى حدده النص.

٢١٠- متى تتبع إجراءات الوفاء بالأجرة الواردة بالنص؟

لا تتبع إجراءات الوفاء بالأجرة الواردة بالنص والتى تبدأ بإخطار المستأجر المؤجر بكتاب موسى عليه بعلم وصول لتسلم الأجرة خلال أسبوع إلا إذا عرض المستأجر الأجرة المستحقة وما فى حكمها كاملة على المؤجر ورفض استلامها وتسليمه إيصالاً مثبتته به قيمة الأجرة.

أما إذا قام المستأجر باتباع هذه الإجراءات ابتداء قبل عرض الأجرة وما فى حكمها على المؤجر، كان الإيداع الذى يتم طبقاً لهذه الإجراءات غير مبرئ لزمته. ويلاحظ أن هذه الإجراءات قاصرة على أجرة الشهر الأخير، ويحق لمأموريات العوائد رفض قبول الإيداع بالنسبة لأى مدة أخرى^(١).

٢١١- الإجراءات الواجب إتباعها فى حالة رفض المؤجر استلام الأجرة

وإعطاء سند المخالصة عنها :

أولاً : إخطار المؤجر بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول :

إذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند المخالصة عنها، فعلى المستأجر قبل مضى ١٥ يوماً من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم وصول لتسلمها خلال أسبوع.

وإذا كان المستأجر قد أخطر المؤجر كى يتسلم الأجرة قبل عرضها عليه، ثم عرضها عليه وامتنع عن استلامها وإعطائه الإيصال القانونى، فإن ذلك لا يغنيه عن إخطاره فى خلال المدة المشار إليها، لأن القانون اشترط أن يكون الإخطار بعد تاريخ الاستحقاق قبل مضى ١٥ يوماً من ذلك التاريخ «فى هذا المعنى: رأى إدارة

(١) عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ١١٢.

الفتوى والتشريع لوزارة الإدارة المحلية فى ٨/٢/ ١٩٩٦ ملف رقم ٢٨/ ١١/ ٢٢٢».

ويجب أن يحدد لتسليم الأجرة المكان الذى يتم فيه الوفاء بالأجرة، وهو موطن المستأجر، إلا إذا كان هناك اتفاق بين الطرفين أو عرف يقضى بغير ذلك (م ٢/٦٨٦ مدنى).

ويرسل الكتاب إلى المؤجر فى موطنه، ويجب تسليم الكتاب إلى المؤجر ذاته أو لمن يوكله فى ذلك طبقاً لما تنص عليه لائحة البريد، والتعليمات الصادرة من مصلحة البريد فى هذا الشأن (راجع بند ١٦) فإذا ذهب المؤجر إلى مكان الوفاء وتسلم الأجرة وأعطى المستأجر إيصالاً مثبتاً لذلك، برأت ذمة المستأجر، أما إذا أصر المؤجر على موقفه ورفض استلام الأجرة خلال أسبوع من تاريخ تسلمه الإخطار، تعين على المستأجر القيام بالإجراء التالى وهو الإيداع.

ثانياً: إيداع الأجرة:

إذا رفض المؤجر استلام الأجرة وإعطاء المستأجر إيصالاً بالاستلام فى الميعاد المشار إليه، تعين على المستأجر إيداع الأجرة خلال الأسبوع التالى لانتهاؤ المهلة المحددة لاستلام الأجرة، فإذا كان المؤجر قد تم إخطاره بكتاب موصى عليه بعلم وصول بتسليم الأجرة فى ٥ يناير سنة ١٩٨٠ مثلاً فإن المهلة المحددة للاستلام وقدرها سبعة أيام تنتهى فى ١٢ يناير سنة ١٩٨٠، إذ لا يحسب اليوم الأول للإخطار طبقاً للمادة ١٥ مرافعات وينقضى هذا الموعد بانقضاء اليوم الأخير منه، وابتداء من اليوم التالى ١٣ يناير تبدأ مدة الإيداع وهى سبعة أيام أيضاً، فيجب أن يحصل فى خلالها إيداع الأجرة خزانة مأمورية العوائد المختصة، وفى المدن والقرى التى لا توجد بها مأموريات عوائد، يتم الإيداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع فى دائرتها العقار.

ويجب أن يكون الإيداع لحساب المؤجر، ويتم الإيداع دون رسوم ويعطى المستأجر إيصالاً بما تم إيداعه، ويترتب على هذا الإيصال إبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بمقدار المبلغ المودع، فلا يشترط لبراءة ذمة المستأجر أن يكون الإيداع بكامل الأجرة القانونية كما هو الحال فى العرض الحقيقى والإيداع،

وذلك تيسيرا على المستأجرين وحتى يقلع المؤجرون عن تعنتهم في الامتناع عن تسلم الأجرة من المستأجرين⁽¹⁾. إلا أن ذلك لا يؤثر على ما قد يكون للمؤجر قبل المستأجر من حقوق أخرى، وتمسكه بما يترب عليها من آثار، فإذا لم يودع المستأجر الأجرة كاملة يكون للمؤجر طرد المستأجر من العين المؤجرة لعدم الوفاء بكامل الأجرة المستحقة قانونا في حالة الاتفاق على الشرط الصريح الفاسخ.

ثالثا: الإخطار بحصول الإيداع:

يتعين على المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بحصول الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول. وقد هدف الشارع من ذلك أن يوفر للمؤجر أكثر من سبيل للعلم بحصول الإيداع لكي يعمل على صرف المبلغ على ذمته⁽²⁾.

رابعا: أداء الجهة المودع لديها الأجرة إلى المؤجر:

تلتزم الجهة المودع لديها الأجرة بأداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبه دون قيد أو شرط أو إجراءات.

وقد جرت بعض مأموريات العوائد على عدم صرف الأجرة المودعة إلى المؤجر إلا بعد أن تتحقق من أنه ليس مدينا بمطلوبات لها، وهذا يقتضى بحثا وتحريات تستغرق وقتا طويلا تؤخر صرف الأجرة إلى المؤجر، وقد يؤدي الأمر إلى حجز الأجرة المودعة أو إجراء المقاصة فيها مع الضرائب والرسوم المستحقة على المؤجر⁽³⁾.

وما درجت عليه هذه المأموريات - في رأينا - يتنافى مع صريح النص على صرف الأجرة المودعة للمؤجر «دون شرط أو إجراءات» والذي تغيا منه المشرع وضع نظام سهل مبسط للوفاء، في حالة رفض المؤجر تسلم الأجرة من المستأجر،

(1) الخولى ص ١٧٧.

(2) المستشار عبد الحميد عمران أسباب الإخلاء في قانون إيجار الأماكن والتعليق على نصوصه الطبعة الأولى ١١٨١ / ١١٨٢ ص ٢١١.

(3) خميس خضر ص ٢٤٤.

ويضحي تصرف هذه المأمورية مخالفا للقانون.

كما أن الإدارة العامة للتفتيش الإدارى بوزارة العدل أصدرت الكتاب الدورى رقم (٣) لسنة ١٩٩٨ بتاريخ ٢٠ يوليو ١٩٩٨، اشترطت فيه لصرف مبالغ الأجرة المودعة خزينة المحكمة، أن يرسل المودع لصالحه إنذارا للمودع بالعزم على الصرف عن كل مبلغ مودع، وأن يقدم خطابا من مصلحة الضرائب ببيان رأيها فى الصرف، كما أوجب أن يكون صرف المبالغ المودعة نقدا.

وما جاء بهذا الكتاب الدورى يخالف نص المادة (٢٧) سالفه الذكر التى أوجبت أن يتم الصرف «دون قيد أو شرط أو إجراءات» وبالتالي لا يجوز تطبيقه.

وفى هذا قضت المحكمة الإدارية العليا بتاريخ ٢٦/٦/ ٢٠١٠ فى الطعن رقم ٤٨ق؛

ومن حيث إنه عن الموضوع، فإن المنازعة الماثلة تتحصل وقائعها - مسقاة من الأوراق - فى أنه بتاريخ ٢٩/٨/ ٢٠٠١ أقامت المطعون ضدها الدعوى رقم ١٩٥١٥ لسنة ٢٠٠١ أمام محكمة القضاء الإدارى بالقاهرة طالبة الحكم بقبولها شكلا، وبوقف تنفيذ ثم إلغاء الكتاب الدورى رقم (٣) لسنة ١٩٩٨ الصادر فى ٢٠ يوليو ١٩٩٨ عن الإدارة العامة للتفتيش الإدارى بوزارة العدل، وإلغاء جميع الشروط المطعون عليها، وإلزام الجهة الإدارية بصرف المبالغ المودعة والتى ستودع مستقبلا بقلم ودائع محكمة جنوب القاهرة الابتدائية بدون قيد أو شرط وبمجرد تقديم طلب الصرف.

وقال المدعية - شرحا للدعوى - أنها تقدمت إلى محكمة السيدة زينب لصرف مبالغ إيداعات أجرة بخزينة المحكمة، لكنها فوجئت بمطالبتها بخطاب من مصلحة الضرائب استنادا إلى الكتاب الدورى المطعون فيه ووجوب إرسال إنذار بالعزم على الصرف عن كل مبلغ مودع وكذا إجبار الطالبة على صرف المبالغ نقدا بدلا من صرفها بشيك مع ما فى ذلك من مشقة بسبب عدم وجود مبالغ كافية فى الخزينة، وأشارت المدعية أنها تقدمت بطلب فى شأن هذا النزاع إلى لجنة التوفيق فى بعض المنازعات بوزارة العدل وأصدرت توصية لصالحها، ونعت المدعية على

شروط الصرف مخالفتها أحكام المادة (٢٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والمادة ٧٨٧ وما بعدها من قانون المرافعات، وما تقضى به عروض مبالغ الأجرة المطلوب صرفها، الأمر الذى يقضى بإلغاء الكتاب الدورى رقم (٣) لسنة ١٩٩٨ المشار إليه، وإلغاء شرط إرسال إنذار للمودع بالعزم على صرف المبالغ المودعة وصرفها بدون قيد أو شرط، وإلزام جهة تلقى طلبات الصرف بقبول اختيار الطالبة الصرف بشيك من قلم الودائع بالمحكمة المدعى عليها الثانية وخلصت المدعية من ذلك إلى طلباتها آنفة الذكر.

وقد تدوول نظر الدعوى أمام محكمة القضاء الإدارى على النحو الثابت بمحاضر الجلسات، وبجلسة ٢٠٠٢ / ٤ / ٠٠ أصدرت المحكمة حكمها المطعون فيه، وشيدت قضاءها على أساس أن حقيقة ما تهدف إليه المدعية بدعواها الحكم بوقف تنفيذ ثم إلغاء قرار الجهة الإدارية بالامتناع عن صرف مبالغ الأجرة المودعة خزينة محكمة السيدة زينب الجزئية، مع ما يترتب على ذلك من آثار، وأنه لذلك لا محل للدفع بعدم قبول الدعوى لانتهاء القرار الإدارى، كما شيدت المحكمة قضاءها من حيث الموضوع على أن الثابت من الأوراق أن المدعية قد تقدمت إلى الجهة الإدارية المدعى عليها لصرف مبالغ الأجرة المودعة خزينة محكمة السيدة زينب الجزئية إلا أن هذه الجهة امتنعت عن صرف تلك المبالغ إلا بعد إحضار خطاب من مصلحة الضرائب ببيان رأيها فى الصرف، وبذلك تكون الجهة الإدارية قد استحدثت شرطاً لم ينص عليه القانون، بل إن المشرع فى قانون إيجار الأماكن قد ألزم الجهة المودع لديها الأجرة بصرفها دون أية قيود أو شروط أو إجراءات، الأمر الذى يكون معه القرار المطعون فيه قد وقع بالمخالفة لصحيح حكم القانون مما يتعين معه القضاء بإلغائه مع ما يترتب على ذلك من آثار.

من حيث إن مبنى الطعن على هذا الحكم هو مخالفته القانون والخطأ فى تطبيقه وتأويله، على سند من القول بأن الكتاب الدورى موضوع النزاع منظم لأحكام القانون الخاص وهو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن بيع وتأجير الأماكن وبالتالي يخرج الكتاب الدورى والشروط المشار إليها عن عداد القرارات الإدارية التى تخضع لرقابة محاكم مجلس الدولة، فضلاً عن أن اختصاص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى

المنازعات التي تنشأ عن تطبيق القانون المشار إليه يشمل ما ينشأ بين الأفراد فيما بينهم من اختلاف صفاتهم أو فيما بينهم وبين جهات الإدارة المختصة.

ومن حيث إنه عن هذا الأساس الوحيد الذى بنى عليه الطعن المائل فإنه مردود، وذلك لأن العلاقة الإيجارية فى ذاتها والتي يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر ليست عنصرا من عناصر المنازعة الماثلة، وإنما موضوعها هو امتناع الجهة الإدارية الطاعنة عن صرف المبلغ المودع لديها لصاحب الحق فى الصرف والفارق جلى بين الأمرين، فبينما تعبر العلاقة الإيجارية عن إرادتين وتربط بين طرفين هما المؤجر والمستأجر، فإن الامتناع عن صرف المبالغ المودعة بناء على عرض من المستأجر لصاحب الحق فى صرفها لا يجسد إلا إرادة واحدة هى إرادة الجهة الإدارية المودع لديها هذه المبالغ بما ييشكل قرارا إداريا يخضع لرقابة قضاء الإلغاء بمحاكم مجلس الدولة.

ومن حيث إنه بالنسبة لهذه المبالغ نصت المادة (٢٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه فى عجزها على أنه «.... وعلى الجهة المودع لديها الأجرة أداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبها دون قيد أو شرط أو إجراءات»، والبين من ذلك صراحة أن هذا الالتزام قد فرضه القانون على الجهة الإدارية المودع لديها مبلغ الأجرة، ووفقا لحكم الفقرة الأخيرة من المادة العاشرة من قانون مجلس الدولة الصادر بالقانون رقم (٧٧) لسنة ١٩٧٢ (معدلا) «يعتبر فى حكم القرارات الإدارية رفض السلطات الإدارية أو امتناعها عن اتخاذ قرار كان من الواجب عليها اتخاذه وفقا للقوانين واللوائح»، ومن ثم يشكل امتناع الجهة الإدارية الطاعنة عن صرف مبلغ الأجرة المودع لديها قرارا إداريا سلبيا خاضعا لرقابة محاكم مجلس الدولة، الأمر الذى يضحى معه الطعن المائل على غير سند صحيح من الواقع أو القانون حريا بالرفض».

٢٦٢- الجزاء على مخالفة إجراءات الإخطار بالوفاء والإيداع:

لم تضع المادة جزاء على مخالفة المستأجر شرائط صحة الإخطار بالوفاء

والإيداع سائلة الذكر، وعلى ذلك فإنه يتعين الرجوع في هذا الشأن إلى القواعد العامة في البطلان المنصوص عليها في قانون المرافعات.

وقد نصت المادة ٢٠ من قانون المرافعات على أن يكون الإجراء باطلا إذا نص القانون صراحة على البطلان أو إذا شابه عيب لم تتحقق بسببه الغاية من الإجراء.

ومن ثم فإن أى من إجراءات الإخطار بالوفاء والإيداع يكون باطلا إذا شابه عيب لم تتحقق بسببه الغاية من الإجراء. ولما كان المشرع حدد للإخطار بالوفاء، والإيداع طريقا معينا ومواعيد محددة هدف منها صيانة مصلحة المؤجر وحمايتها، فإنه يترتب على مخالفة هذه الإجراءات أن تفقد صفاتها الخاصة بها والمميزة لها بحيث لا يتحقق الغرض المقصود منها. ومن ثم فإن البطلان يلحق الإخطار بالوفاء إذا لم تتوافر شرائط صحته، كما يلحق البطلان الإيداع إذا لم تتوافر فيه شرائط صحته أيضا.

وعلى ذلك يلحق البطلان الإخطار إذا لم يتم ذلك الإخطار بكتاب موصى عليه بعلم وصول، أو إذا لم يكن موجها إلى المؤجر، كما يلحق البطلان الإيداع إذا لم يتم خلال الأسبوع التالي لمهلة الوفاء، أو إذا تم على ذمة شخص آخر غير المؤجر صاحب الحق في قبض الأجرة أو إذا تم في مأمورية عوائد غير مختصة.

ولا محل للبطلان في حالة ما إذا كان المبلغ المعروض أو المودع يقل عن الأجرة القانونية لأن الفقرة الخامسة من المادة نصت على أن: «ومع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر إيصال الإيداع سندا لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع».

كما نرى أنه لا محل للبطلان^(١). إذا تخلف المستأجر عن إخطار المؤجر بالإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول، ذلك أن المادة لم تحدد موعدا للقيام بهذا الإجراء، كما أنها قد أوجبت القيام بالإجراء المذكور على الجهة المودع لديها أيضا، وفي قيام الجهة بالإخطار ما يؤدي إلى تحقيق الغرض الذى قصده

(١) الخولى ص ١٧٣ وما بعدها.

الشارع من إخطار المؤجر بالإيداع^(١).

إلا أن محكمة النقض ذهبت إلى أن تخلف أحد الإجراءات المنصوص عليها بالمادة يرتب البطلان.

فقد قضت بأن:

١- (أ) - «النص في المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - يدل على أن المشرع أراد أن يجنب المستأجر إجراءات العرض والإيداع المنصوص عليها في المادتين ٧٨٧، ٤٨٨ من قانون المرافعات إذا ما تعنت معه المؤجر ورفض استلام الأجرة فرسم له استثناء من القواعد العامة للوفاء بالديون - طريقاً سهلاً ميسراً للوفاء بالأجرة التي رفض المؤجر استلامها تعنتاً بأن خوله - قبل مضي خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاق الأجرة - أن يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول بأن يتسلم منه الأجرة خلال أسبوع فإذا انقضى هذا الأجل ولم يتسلمها كان له أن يودعها - خلال الأسبوع التالي ودون رسوم - خزانة مأمورية العوائد المختصة أو خزينة الوحدة المحلية الواقع في دائرتها العقار بالنسبة للمدن والقرى التي لا توجد بها مأموريات عوائد ثم أوجب عليه والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الإيداع ب خطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول واعتبر إيصال هذا الإيداع سنداً مبرئاً لذمته من دين الأجرة المستحقة بالقدر المودع ولئن لم ينص المشرع على البطلان كجزاء على عدم اتباع المستأجر للإجراءات المشار إليها إلا أن ذلك مستفاد ضمناً من اعتداد المشرع بالإيداع الحاصل وفقاً لهذا الإجراءات التي سجل بها المستأجر على المؤجر بالإخطار تعسفه وعنته واعتباره هذا الإيداع مبرئاً لزمة المستأجر من دين الأجرة بالقدر المودع فإذا لم تحصل هذه الإخطارات من المستأجر أو وقعت باطلاً انتفى الدليل على تعسف وعنت المؤجر وبالتالي فلا يعتبر الوفاء بهذا الطريق الاستثنائي قائماً ولا تبرأ ذمة المستأجر لعدم تحقق الغاية التي هدف إليها المشرع من هذا الإجراء

(١) وقد صدرت التعليمات الإدارية إلى مأموريات العوائد بالتنبيه على كاتب السجل بإخطار المؤجر باستمارة ١١٧ إیرادات عن المبلغ المودع في نهاية كل يوم على أن تسلم الإشعارات الخاصة بذلك لمكتب البريد في صباح اليوم التالي (المرجع السابق ص ١٥٥).

الذى أراد به أن يقوم مقام إجراءات العرض والإيداع المنصوص عليها في المادتين ٧٨٧، ٤٨٨ من قانون المرافعات وقد استقر قضاء هذه المحكمة على أن مخالفة الإجراءات الى تطلبها المشرع فيهما تجعل الإيداع غير مبرئ لذمة المدين».

(طعن رقم 1078 لسنة 52 قى جلسة 1989/3/23)

٢- «تمسك الطاعن (المؤجر) أمام محكمة الاستئناف ببطالان إجراءات إيداع المطعون ضده (المستأجر) للأجرة المستحقة عليه خزانة مأمورية العوائد المختصة لعدم تقديمه الدليل على إخطاره بكتاب موسى عليه بعلم الوصول لاستلام الأجرة وإخطاره بخطاب مماثل يفيد إيداعه لها خزانة تلك الجهة عن مدة ٤٤ شهرا وتعنده بالاتفاق مع موزع البريد إتمام الإخطارات عن مدة تالية بطريق الغش حتى لا يتصل علمه بها، وتقديمه الدليل على ذلك. دفاع جوهرى. إغفال الرد عليه بدعوى أن المشرع لم يرتب البطالان كجزاء على عدم مراعاة المستأجر للإجراءات المنصوص عليها في المادة ٢٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. خطأ وإخلال بحق الدفاع».

(طعن رقم 1078 لسنة 52 قى جلسة 1989/3/23)

٣- «إيداع المستأجر الأجرة المستحقة للمؤجر خزينة العوائد أو الوحدة المحلية المختصة. وجوب إخطاره المؤجر بذلك طبقا للإجراءات المنصوص عليها في المادة ٢٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. تخلف ذلك أو وقوع الإخطارات باطللة أثره. بطلان الإيداع. مؤدى ذلك اعتباره غير مبرئ لذمة المستأجر. علة ذلك».

(طعن رقم 1489 لسنة 57 قى جلسة 1992/5/27)

(طعن رقم 1178 لسنة 60 قى جلسة 1994/11/9)

٤- «الأجرة التى يتعين على المستأجر الوفاء بها لتفادى الحكم عليه بالإخلاء. ماهيتها. قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة أو بإيداعها خزينة العوائد أو الوحدة المحلية المختصة وإخطاره المؤجر بذلك طبقا لنص المادة ٢٧ ق ٧٩ لسنة ١٩٧٧. إيصال الإيداع اعتباره سندا مبرئا لذمته بالقدر المودع. سلوك المؤجر سبيل التقاضى فى شأنها. عدم التزام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة فى مرحلة الاستئناف. علة ذلك. التزام الحكم المطعون فيه هذا النظر

صحيح فى القانون».

(طعن رقم 301 لسنة 61 ق جلسة 19/1/5995)

٥- «إيداع المستأجر الأجرة المستحقة خزينة العوائد أو الوحدة المحلية المختصة. وجوب إخطار المؤجر بذلك طبقاً للإجراءات المنصوص عليها فى المادة ٢٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. تخلف ذلك أو وقع الإخطارات باطلة. أثره. بطلان الإيداع. اعتباره غير مبرئ لذمة المستأجر. علة ذلك».

(طعن رقم 1281 لسنة 61 ق جلسة 22/1/5995)

٦- «إيداع المستأجر الأجرة المستحقة للمؤجر خزينة العوائد أو الوحدة المحلية المختصة. وجوب إخطار المؤجر بذلك طبقاً للإجراءات المنصوص عليها فى المادة ٢٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. تخلف ذلك أو وقوع الإخطارات باطلة. بطلان الإيداع. اعتباره غير مبرئ لذمة المستأجر. علة ذلك».

(طعن رقم 2114 لسنة 67 ق جلسة 2/5/1999)⁽¹⁾.

(1) قارن طعن رقم 2558 لسنة 58 ق جلسة 14/11/1988 فقد جاء به:

«إن المشرع رغبة منه فى التيسير على المستأجر فى حالة امتناع المؤجر عن تسلم الأجرة بغير سبب مشروع - رسم فى المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ طريقاً مبسط للإجراءات عديم النفقات سداً للطريق أمام تعنت الملاك خرج فيه عن القواعد العامة الواردة فى قانون المرافعات بشأن العرض والإيداع ولم يرتب البطلان جزاء عدم إتباع تلك الإجراءات، إذ أنه ارتأى فى التزام المستأجر بها ما يجنبه إقامة دعوى ضده بالإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة أو فى القليل ما يرفع عنه عبء مصاريفها ونفقاتها الفعلية إذا ما رفعت ضده عننا من المؤجر، أما إذا قعد المستأجر عن اتخاذ هذه الإجراءات وخاصة إخطاره المؤجر بإيداع الأجرة خزانة مأمورية العوائد المختصة أو الوحدة المحلية الواقع فى دائرتها العقار حتى اضطر هذا الأخير - وهو على جهل بذلك - إلى إقامة دعوى ضده بالإخلاء جزاء تخلفه عن سداد الأجرة فقد رتب المشرع للمؤجر حقوقاً أخرى تتمثل فيما تكبده من مصاريف ونفقات فعلية فى إقامة تلك الدعوى، أية ذلك ما نصت عليه الفقرة الخامسة من المادة ٢٧ سالف الذكر من أنه مع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر إيصال الإيداع سنداً لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع مما مفاده أن المستأجر الذى قعد عن إخطار المؤجر بالإيداع لا يستطيع أن يتوقى الحكم بإخلائه بعد إقامة الدعوى بتقديم إيصال الإيداع باعتباره سنداً مبرئاً لزمته من الأجرة بالقدر المودع ولو كان الإيداع سابقاً على رفع الدعوى، وإنما عليه إعمالاً للمادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦

٢٦٣- طرق التمسك ببطلان:

البطلان الذى تتاولناه فى البند السابق لا يتعلق بالنظام العام. فهو بطلان نسبى. وعلى ذلك فلا تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها. وإنما يجب أن يتمسك به صاحب الشأن فيه. ويحصل التمسك ببطلان الإخطار بالوفاء أو الإيداع أو ببطلانهما معا بطلب يبدى أثناء نظر الخصومة. ويسقط الحق فى التمسك بالبطلان إذا نزل عنه من شرع لمصلحته كأن يرد على الإجراء بما يدل على أنه قد اعتبره صحيحا، أو يقوم بعمل أو إجراء باعتباره كذلك كأن يتقدم المؤجر إلى الجهة المودع لديها بطلب صرف المبلغ المودع^(١).

٢٤٤- هل يجوز سلوك طريق العرض الحقيقى والإيداع طبقا للقواعد العامة؟

يجوز للمستأجر بدلا من إتباع إجراءات الإخطار بالوفاء أو الإيداع المنصوص عليها بالمادة، إتباع إجراءات العرض الحقيقى والإيداع المنصوص عليها فى المادتين ٢٣٩، ٤٠. مدنى، والمواد ٧٨٧ وما بعدها من قانون المرافعات^(٢)، ذلك أن المشرع قصد من النص على الإجراءات الواردة بالمادة التيسير على المستأجر فى الوفاء بالأجرة بإجراءات مبسطة بدلا من إجراءات العرض الحقيقى والإيداع، ليدرأ عنه عنت المؤجر المتمثل فى رفض استلام الأجرة، ومن ثم يكون للمستأجر إذا شاء سلوك إجراءات العرض الحقيقى والإيداع سائلة الذكر، وهى تحقق كافة الضمانات للمؤجر. إلا أنه إذا سلك المستأجر طريق العرض الحقيقى والإيداع المشار إليه فإنه يتعين إعمال قواعد وآثار هذين الإجراءين وحدهما، فلا يفيد

لسنة ١١٨١ - الذى صدر الحكم المطعون فى ظله - والمقابلة لنص المادة ١/٢١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن يقوم قبل إقفال المرافعة فى الدعوى إلى جانب ما أودعه من أجرة بأداء كافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية فى إقامة الدعوى التى كان قعوده عن الالتزام بالإجراءات المنصوص عليها فى المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سببا فى إقامتها».

(١) الخولى ص ١٦٦.

(٢) من هذا رأى العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٥١٥.

المستأجر من التيسيرات الواردة بالمادة، فمثلا لا تكون إجراءات العرض الحقيقى والإيداع التى لا تشمل الأجرة المستحقة كلها مبرئة لزمة المستأجر بقدر المبلغ المودع كما هو الحال فى الإيداع الوارد بالنص.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «العرض الحقيقى الذى يتبعه الإيداع. مبرئ لزمة المدين. شرطه المواد ٧٨٧، ٤٨٨، ٤٨٩ مرافعات».

(طعن رقم 2841 لسنة 57 قى جلسة 1999/6/16)

(طن رقم 3494 لسنة 63 قى جلسة 1997/5/7)

٢- «المقرر أنه بموجب الفقرة الأولى من المادة ٦٨٦ من القانون المدنى يلتزم المستأجر بدفع الأجرة فى المواعيد المبينة بعقد الإيجار فإذا خلا الاتفاق من تحديد ميعاد الوفاء اتبع العرف فى تعيين موعد هذا الوفاء، فإذا لم يكن هناك اتفاق على مواعيد دفع الأجرة، ولم يوجد عرف، تدفع الأجرة مؤخرا لا مقدما لأنها لا تستحق إلا إذا استوفى المستأجر الانتفاع بالعين. وإذا كان النص فى المادة ٢٧ من قانون إيجار الأماكن ٤٩ سنة ١٩٧٧ فى فقرتها الأولى - وما يقابله فى القانون ٥٢ سنة ١٩٦٩ والقانون ١٢١ سنة ١٩٧٧ بعد تعديله بالقانون ٢٤ سنة ١٩٥٥ - على أن العبرة فى تحديد ميعاد استحقاق الأجرة هى أصلا باتفاق الطرفين بالعقد فإن لم يبين فى تاريخ استحقاقها تعيين تعجيلها فى الأسبوع الأول من الشهر الذى تستحق عنه ولم يجعلها فى نهايته ولم يضع اعتبارا للعرف فبات هذا هو زمن الوفاء الذى يتعين على الطرفين احترامه. أما ما جاء بباقي فقرات المادة ٢٧ سالفه البيان... فلا يعدو أن يكون تنظيما لسبيل يسلكه المستأجر بعد استحقاق الأجرة إذا شاء أن يسعى للوفاء بها. ولا يشير هذا النص إلى ما ينبئ عن رغبة المشرع فى تعديل زمان استحقاق الأجرة وإنما أراد - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون ٢٤ سنة ١٩٥٥ سالف البيان أن ييسر على المستأجر الوفاء بالأجرة التى استحققت عليه بالفعل طبقا لنص الفقرة الأولى عند امتناع المؤجر التى استحققت عليه بالفعل طبقا لنص الفقرة الأولى عند امتناع المؤجر عن استلامها بإجراءات قدر أنها أيسر

من إجراءات العرض والإيداع المنصوص عليها في المادتين ٧٨٧، ٤٨٨ من قانون المرافعات متى شاء ليتقاضي تراكم دين الأجرة عليه وليس مهلة له ولا ميعادا جديدا لاستحقاق الأجرة. وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وذهب إلى أن الدعوى تكون مقبولة متى رفعت بمجرد فوات ميعاد سداد الأجرة المنصوص عليها في عقد الإيجار سند التداعي فإن النعي يكون على غير أساس».

(طعن رقم 2747 لسنة 68 ق جلسة 2000/4/10)

(طعن رقم 807 لسنة 68 ق جلسة 1999/11/21)

(قرب طعن رقم 8566 لسنة 65 ق جلسة 1996/12/25)



مادة (٢٨)

من القانون رقم لسنة ١٩٧٧

لا يجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها.

ولقضى الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر فى هذه الحالة بإعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصما من الأجرة المستحقة وذلك بعد إذار المؤجر بإعادتها إلى ما كانت عليه فى وقت مناسب.

ويجوز للجهة التى تحدد بقرار من المحافظ القيام بتنفيذ الأعمال اللازمة لإعادة الحق أو الميزة التى ألزم بها المالك بموجب الحكم الصادر فى هذا الشأن وذلك على نفقه المالك على أن تقتضى النفقات منه بالطريق الإدارى.

ومع ذلك إذا أصبح التزام المؤجر مرهقا أو غير متناسب مع ما يغله العقار من أجرة، ففى هذه الحالة يجوز للقاضى أن يوزع تكلفة الإعادة على كل من المؤجر والمستأجر.

فإذا تبين عدم إمكان إعادة الحق أو الميزة، جاز للمحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها العقار بناء على طلب المستأجر إنقاص الأجرة بما يقابل الحق أو الميزة.

القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١

- أبقى على المادة كما هى.

الشرح

٢٥٥- المقصود بالحق والميزة:

يقصد بالحق والميزة، أى حق أو ميزة ينتفع بها المستأجر بمناسبة عقد إيجاره. ويستوى أن يكون الحق أو الميزة فى عقود الإيجار التى تخضع تقدير أجرتها لأجرة الأساس، أو فى عقود الإيجار التى تحدد أجرتها بمعرفة لجان التقدير بمقتضى القوانين: ٦٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤١ لسنة ١٩٧٧، أو تلك التى تخضع للقانون ١٣٦ لسنة ١١٨١.

وهذه الحقوق والميزات تحدد أساسا في ظل القوانين الثلاثة الأولى في قرار تقدير الأجرة وفي ظل القانون الأخير في إخطار المالك للمستأجر بتحديد الأجرة أو في قرار لجنة تحديد الأجرة، إلا أنه لا يوجد ما يمنع من تحديدها بالاتفاق بين المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار أو في اتفاق لاحق^(١)، كما لا يجوز أن يحددها القانون أو العرف الجارى^(٢).

ومن أمثلة ذلك، الحديقة التى ينتفع بها المستأجر والمصعد وماكينات رفع المياه إلى الأدوار العليا وآلات التبريد والتسخين، أو استعمال سطح المنزل فى نشر الملابس أو تركيب أسلاك التليفون أو المذياع أو التليفون.

وقد يكون الحرمان من الحق أو الميزة ناشئا عن عدم إجراء ترميم أو إصلاح من الترميمات والإصلاحات المشار إليها بالمادة ٥٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمنصوص عليها فى المادة ٢٩ من لائحته التنفيذية، وفى هذه الحالة فإن إعادة الحق أو الميزة تخرج عن نطاق المادة وتخضع لحكم المادة ٦١ من القانون^(٣).

وإذا حصل الحرمان فى ظل القانون ١٢٦ لسنة ١١٨١، وكان فى صورة عمل من أعمال الترميم والصيانة العامة والدورية طبقا لهذا القانون والمواد ٢٥، ٢٦، ٢٩ من لائحته التنفيذية، فإنه يخرج أيضا عن نطاق المادة ويخضع لحكم المادة التاسعة من القانون المذكور.

ويلاحظ أنه لما كان التحديد القانونى للأجرة يتعلق بالنظام العام^(٤)، فإن الوجه

(١) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ٢٧٧ وما بعدها - خميس خضر ص ٢٧٧.

(٢) المستشار مصطفى هرجة الجديد فى القضاء المستعجل الطبعة الثانية ١٩٨٢ ويذهب سيادته إلى أنه لا يجب أخذ النص بحرفيته بخصوص شرط الانتفاع السابق فيجوز للمستأجر أن يقيم دعوى إعادة الحق أو الميزة حتى ولو لم يسبق له الانتفاع بالحق أو الميزة طالما كانت مقررة له بسند قانونى (المرجع السابق ص ٥٥٥).

(٣) وإن كان يجوز للمستأجر اللجوء إلى القضاء المستعجل إذا توافر ركن الاستعجال بطلب إعادة الحق أو الميزة تاركا تحديد التكاليف وكيفية توزيعها إلى جهة الاختصاص الموضوعية بحسبانها مما يمس أصل الحق.

(٤) وقد سبق أن أوضحنا أن الأجرة التى تخضع فى تقديرها لأحكام القانون الجديد تصبح بعد تحديدها إما اتفاقا أو بقرار نهائى من اللجنة متعلقة بالنظام العام.

الآخر لهذه القاعدة هو إلزام المؤجر بعدم إنقاص المنفعة التي يجنيها المستأجر مقابل أداء هذه الأجرة، لأنه يترتب عليها بالتالى زيادة الأجرة على التحديد القانونى.

٢٦٦- هل يشترط أن يكون الحرمان من الحق أو الميزة عن عمد؟

لا يشترط أن يكون الحرمان من الحق أو الميزة بفعل عمدى من المؤجر، بل يكفى أن يكون نتيجة إهمال منه أو حتى بفعل قوة القاهرة^(١).

وفى هذا قضت محكمة بندر طنطا للأمور المستعجلة بتاريخ 1984/12/11 فى الدعوى رقم 144 لسنة 1984 بأن:

«وحيث إنه من المقرر أنه يشترط لتطبيق هذا النص (المادة ٢٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧) ضرورة توافر ثلاثة شروط أولها وجود حق للمستأجر أو ميزة كان ينتفع بها وثانيها أن يكون هذا الحرمان بفعل المؤجر سواء كان ذلك عن عمد أو إهمال وثالثها إضرار المؤجر بمعرفة قاضى الأمور المستعجلة....».

ولذلك لا نفر ما ذهبت إليه محكمة استئناف القاهرة بتاريخ ١٨/٤/١٩٧٩ فى الاستئناف ٣٥٩٨ لسنة ١٩٨٠. أق من أن : «الحرمان من الانتفاع بأية ميزة كان ينتفع بها المستأجر هو الحرمان المستهدف فى ذاته، بمعنى أن يكون المؤجر قد عمد إلى حرمان المستأجر من أية ميزة له سواء بعمل إيجابى أو موقف سلبى الهدف منه التوصل لهذا الحرمان.... الخ»^(٢).

٢٧٧- اختصاص قاضى الأمور المستعجلة بإعادة الحق أو الميزة:

إذا حرم المؤجر المستأجر من أى حق من حقوقه أو من أية ميزة كان ينتفع بها، جاز للمستأجر اللجوء إلى قاضى الأمور المستعجلة بطلب إعادة الحق أو الميزة. واختصاص قاضى الأمور المستعجلة فى هذا الشأن مقرر بنص خاص، فلا يجوز

(١) فى هذا المعنى العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٤٠- أبو الوفا فى التعليق على النصوص الإجرائية ص ١٧٠ وما بعدها.

(٢) منشور بمذونة التشريع والقضاء الجزء الثامن الأستاذ عبد المنعم حسنى «قضاء ٣» ص ٢٢.

للقاضى بحث توافر شرط الاستعجال فى الدعوى^(١) (راجع الجزء الأول بند ١٥٥) وقد روعى فى هذا أن العدالة تقتضى عدم حرمان المستأجر من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها، ذلك أن هذا الحرمان والمنع - فضلاً عما فيه من إنقاص للانتفاع الذى يقع عليه عقد الإيجار - فإن فيه ضرراً مؤكداً بالمستأجر وهذا الضرر لا تسعف فيه القواعد العامة بفسخ عقد الإيجار لأن كلا من هذين الاحتمالين لا يحقق مصلحة للمستأجر، فتمسكه بالفسخ أمر غير متصور فى ظل أزمة الإسكان، وإنقاص الأجرة ليس هدفاً فى حد ذاته، وإنما الأصل هو التنفيذ الذى يعيد الحق أو الميزة إلى صاحبها ومن كان ينتفع بها.

٢٦٨ - حكم القاضى المستعجل بإعادة الحق أو الميزة:

إذا تبين للقاضى المستعجل أن المؤجر حرم المستأجر من الحق أو منعه من الميزة، وكان من الممكن إعادة الحق أو الميزة، فإنه يعذر المؤجر بإعادتهما إلى ما كانا عليه فى وقت مناسب يحدده، فإن لم يمتثل المؤجر أذن القاضى المستعجل للمستأجر بإعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصماً من الأجرة المستحقة. ومفاد ذلك أن المستأجر غير مكلف بإعذار المؤجر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه^(٢). إلا أنه إذا قام المستأجر بهذا الإعذار، فإنه يغنى عن توجيه الإنذار من القاضى المستعجل. كما أنه لا محل للإعذار من جانب القاضى المستعجل إذا كان موقف المؤجر أمامه واضحاً فى تمسكه بوجهة نظر تؤدى حتماً إلى حرمان المستأجر من الحق أو الميزة، كأن يتضح ذلك من مذكراته أو أقواله أمامه بما لا حاجة معه للتمسك بشكالية قطعت الظروف - فى الخصوصية المطروحة للبحث - بعدم جدواها^(٣).

(١) المستشار محمد مصطفى حسن الجديد فى قانون إيجار الأماكن مقال بمجلة القضاة السنة ٣ سنة ١٩٧٠ العدد ٦٠ ص ٢٤٤ وما بعدها.

(٢) مرقس ج ٢ الطبعة الثامنة ١٩٨٣ ص ٤٤٩.

(٣) قضاء الأمور المستعجلة راتب وكامل ج ١ طبعة سابعة ١٩٨٥ ص ٦١٣ - الجديد فى

القضاء المستعجل الطبعة الثانية ١٩٨٢ المستشار مجدى هرجه ص ١٥٥.

٢٦٩- منازعة المؤجر فى قيمة التكاليف :

إذا نازع المؤجر المستأجر فى قيمة التكاليف التى تطلبتها إعادة الحال إلى ما كانت عليه، فإنه يختص بنظر النزاع محكمة الموضوع حسب القواعد العامة فى الاختصاص القيمى^(١).

٢٧٠- قيام المستأجر بإعادة الحق أو الميزة بدون ترخيص :

إذا قام المستأجر بإعادة الحق أو الميزة المعطلة بدون أن يحصل على ترخيص القاضى المستعجل فى ذلك، فإنه لا يكون له رجوع على المؤجر إلا بدعوى الإثراء بلا سبب، وفى حدود ما وفره على المؤجر من نفقات كان الأخير ملتزماً بها لإجراء الإعادة المذكورة، ولا يكون له خصم هذه النفقات من الأجرة المستحقة إلا بعد أن يحكم له بها أو يتم الاتفاق على مقدارها، فتصبح المقاصة جائزة بينها وبين الأجرة^(٢).

٢٧١- قيام الجهة الإدارية بإعادة الحق أو الميزة :

يجوز للمستأجر اللجوء إلى الجهة الإدارية التى تحدد بقرار من المحافظ لتنفيذ الأعمال اللازمة لإعادة الحق أو الميزة التى ألزم بها المالك بموجب الحكم الصادر فى هذا الشأن. وهذه الجهة قد تكون فروع وزارة الإسكان والمرافق المختصة، فهى أقدر على القيام بالمسائل الهندسية المتعلقة بالمبنى بوجه عام، وقد تكون غيرها من المسائل الأخرى.

وتقوم الجهة الإدارية بالتنفيذ على نفقة المالك على أن تقتضى التكاليف منه بالطريق الإدارى، ومدلول العبارة الأخيرة يشمل التنفيذ عن طريق جهة الإدارة «الشرطة»، والتنفيذ عن طريق الحجز الإدارى، ولا نعتقد أن المشرع قد قصد إتباع الطريق الأول لما يؤدى إليه من تعسف وإرهاق للمؤجر فى بعض الأحيان^(٣).

(١) ذلك أن الحكم الصادر من القضاء المستعجلة حكم وقتى فلا يقيد محكمة الموضوع - راتب وكامل ج ١ ص ٧٠٧.

(٢) مرقس ج ٢ الطبعة الثانية ١٩٨٣ ص ٥٥٠.

(٣) فى هذا المعنى خميس خضر ص ٢٤٩.

والهدف من إجازة إسناد تنفيذ الحكم إلى الجهة الإدارية هو الرغبة فى الاستغناء عن فرض الحراسة التى يضطر القضاء إلى فرضها لإجراء عمليات إعادة الحق أو الميزة، ذلك أن التجربة دلت على أن فرض الحراسات لم يحقق الغرض منه.

٢٧٢- هل يجوز للجهة الإدارية تنفيذ حكم القاضى المستعجل من تلقاء

نفسها؟

ذهب رأى إلى أنه يجوز للجهة الإدارية المشار إليها أن تقوم من تلقاء نفسها بتنفيذ الحكم الصادر من القاضى المستعجل أو بناء على طلب مستأجر آخر فى العقار ذاته يكون له مصلحة فى تنفيذه، دون أن يعترض على ذلك بنسبية الأحكام القضائية، وسند هذا رأى أن تفويض المشرع الجهة المذكورة فى تنفيذ الأحكام لم يقصد به مصلحة المستأجر رافع الدعوى فحسب، وإنما قصد به مصلحة عامة هى تيسير تحقيق الانتفاع الكامل بمرافق الأعيان المؤجرة محافظة على الثروة القومية من جهة وصيانة لحقوق المستأجرين من أقرب سبيل من جهة أخرى، فهى بمثابة جهة تنفيذ عامة، وليست مجرد ممثلة للخصم المحكوم لصالحه، هذا فضلا عن أن الجهة المذكورة، إذ تتدخل فى ذلك فإنها تقوم بإجراء لازم ضرورى، عرض أمره على القضاء فليس للمؤجر أن يشكو من تنفيذ ما أمر به القضاء لأنه بتنفيذه يحقق نفعا عام وقضى به ضده، فعليه أن يتحملة وليس له أن يتضرر من قيام الجهة الإدارية به طالما أنه لا يبدى استعداده لتنفيذه بنفسه^(١).

وذهب رأى آخر إلى أنه ليس لهذه الجهة أن تقوم بالأعمال المذكورة من تلقاء نفسها، أو بناء على طلب مستأجر آخر غير المحكوم له أو بناء على طلب المؤجر المحكوم عليه لأن مهمتها كما يتضح من سياق المادة هى تنفيذ الحكم الصادر فى هذا الشأن. ومادام الأمر متعلقا بتنفيذ حكم فلا يتأتى ذلك إلا بطلب من المحكوم له^(٢).

(١) مرقس ج ٢ الطبعة الثامنة ص ٥٥٣.

(٢) راتب وكامل ج ١ الطبعة السابعة ص ٦٢١ هامش (١). وقد ذهب بعض أنصار هذا رأى =

وعندنا أن الرأي الثانى هو الذى يتفق مع تفسير نص الفقرة الثالثة من

المادة . ٢٨

٢٧٣- توزيع تكلفة الإعادة على كل من المالك والمستأجر:

إذا رأى القاضى المستعجل أن تكليف إعادة الحق أو الميزة إلى ما كانت عليه باهظة أى مرهقة للمؤجر أو غير متناسبة مع ما يغله العقار من أجرة، كأن تجاوز تكاليف إصلاح ماكينة رفع المياه فى العقار مثلاً ما يغله العقار فى شهر واحد، فقد أجاز النص للقاضى أن يوزع تكلفة إعادة الحق أو الميزة على كل من المؤجر والمستأجر. فإذا كان الحق أو الميزة المعطلة مشتركة بين جميع مستأجرى العقار أو فريق منهم، وطلب بعضهم فقط إعادة الحق أو الميزة المعطلة، فتكون العبرة بإرادة أغلبية المستأجرين الذين يشتركون فى الحق أو الميزة فإن طلبت أغليبتهم الإعادة، كان للقاضى المستعجل توزيع التكلفة بين المؤجرين وجميع المستأجرين ولو أدى الأمر إلى إدخالهم فى الدعوى ليسمعوا الحكم بإلزامهم بنصيبهم من التكاليف^(١). وإن كان طالبو الإعادة أقلية لم يجز للقاضى أن يحكم بها إذا كان حكمه سيضيف أى التزام جديد على عاتق المستأجرين الذين يكونون الأغلبية^(٢).

والحكم الذى أتى به النص بتوزيع تكلفة الإعادة، تمليه أصول العدالة خاصة بالنسبة إلى الأماكن التى أصبحت بعد العديد من التخفيضات زهيدة الأجرة، لا تغل عائداً يسمح بمواجهة أعباء إعادة ما كان ينتفع به المستأجر من حقوق ومزايا^(٣). كما يعتبر تطبيقاً لفكرة التوازن بين التزامات المتعاقدين ورفع الإرهاق عن المدين.

= إلى أن العلة فى منع الجهة الإدارية من تنفيذ الحكم من تلقاء نفسها هى احتمال أن يكون للمؤجر أو المستأجر مصلحة فى أن تقوم جهة أخرى بهذه الأعمال تكون أرخص سعراً أو أقل نفقات.

(١) مرقس جـ ٢ الطبعة الثامنة ص ٥٥١ وما بعدها - خميس خضر ص ٢٤٨.

(٢) مرقس جـ ٢ الطبعة الثامنة ص ٥٥٢.

(٣) تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب.

٢٤٤- حالة عدم إمكان إعادة الحق أو الميزة:

التنظيم الذى أوردناه فيما تقدم يفترض إمكان إعادة الحق أو الميزة أما حيث يصبح ذلك غير ممكن، كان للمستأجر أن يطلب من المحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها العقار إنقاص الأجرة بما يقابل الحق أو الميزة، ومما لاشك فيه أن المحكمة وهى تتصدى لذلك الإنقاص لابد وأن تأخذ فى اعتبارها ما يغله العقار، ومدى تناسب ذلك مع التزام المؤجر المراد إنقاص الأجرة فى مقابله.

وقد ناط النص إعادة الحق أو الميزة بقاضى الأمور المستعجلة بينما جعل إنقاص الأجرة من اختصاص محكمة الموضوع لأن الفرض فى الحالة الأولى أن الأمر يتطلب الإسراع فى إعادة الحق أو الميزة لتجنب ما يقع على المستأجر من أضرار فى المال أو النفس. أما الفرض الثانى الذى يتعلق بإنقاص الأجرة، فهو فى حقيقة الأمر يمثل منازعة موضوعية بكل معنى الكلمة. وفى الأغلب الأعم يحتاج إلى الاستعانة بأهل الخبرة، وتختلف وجوه النظر بين أطراف المنازعة مما يجعل قاضيهما الطبيعى هو قاضى الموضوع^(١).

٢٥٥- إصلاح المصاعد الكهربائية فى ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

نصت المادة ١٣ من القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٤٤ فى شأن المصاعد الكهربائية على أنه:

«لمالك العقار أن يطلب إلى محكمة الأمور المستعجلة المختصة أن توزع بينه وبين المستأجرين ما تحمله من نفقات إصلاح المصعد غير الدورية التى لا تتناسب مع ما يغله العقار، ويكون للمحكمة أن توزع تلك النفقات بالنسبة التى تقدرها ويجوز بناء على طلب المستأجر وبمراعاة الاعتبارات التى تقدرها المحكمة أن تأمر بأداء نصيبه فى النفقات المشار إليها مقسطة لمدة مناسبة».

فقد أجازت هذه المادة لقاضى الأمور المستعجلة المختص توزيع ما تحمله المؤجر من نفقات المصعد غير الدورية التى لا تتناسب مع ما يغله العقار بينه وبين المستأجرين وذلك بالشروط الآتية:

(١) تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب.

أولاً: أن يكون المؤجر قد قام بإصلاح العطل الذى أصاب المصعد بالفعل، وهذا وضع طبيعى فلا ينبغى أن يظل المصعد معطلا حتى يقضى للمؤجر بتوزيع نفقات إصلاحه، وأن يكون المؤجر هو الذى تحمل نفقات الإصلاح، أما حيث لا يتحمل المؤجر شيئاً- كأن يلزم بتكاليف الإصلاح من يتسبب فيه من الغير- فإن المستأجر لا يتحمل فى هذه الصورة أية أعباء نتيجة تكاليف الإصلاح^(١).

ثانياً: أن تكون نفقات الإصلاح ما لا تتناسب مع ما يغله العقار.

ثالثاً: ألا تكون نفقات الإصلاح من نفقات الإصلاح الدورية أى أعمال الصيانة الدورية.

ويتولى القاضى المستعجل توزيع نفقات الإصلاح بين المالك والمستأجر بالنسبة التى يراها، فلا يلزم أن تكون مناصفة بينهما بل يجوز أن يحمل أى من الطرفين نصيباً يزيد على نصيب الآخر حسبما يترأى له من ظروف الدعوى. ويجوز بناء على طلب المستأجر أن يأمر القاضى لظروف يقدرها تقسيط نصيب المستأجر فى نفقات الإصلاح على المدة التى يراها مناسبة.

وبالبناء على ما تقدم فإنه يجب تفسير المادة ٤/٢٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧

على ضوء المادة ١٣ من القانون ٧٨ لسنة ١٩٤٤ .

٢٦٦- إصلاح المصاعد الكهربائية فى ظل القانون ١٣٦ لسنة ١١٨١ :

(راجع الجزء الأول بنود 33 وما بعده، بند 37)



(١) المذكرة الإيضاحية للقانون ٧٨ لسنة ١٩٤٤.

محتويات الجزء الثانى

رقم البند	الموضوع	الصفحة
-	زيادة أجرة الأماكن غير السكنية وإعادة تحديد أجرتها بالزيادة	٥
-	(أ)	
	الزيادة المنصوص عليها بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨٨ (زيادة أجرة الأماكن غير السكنية المنشأة حتى ٩/٩ / ١٩٧٧)	٥
-١	النص القانونى: المادة ٧، ٨	٥
-٢	الحكمة من الزيادة	٦
-٣	الأماكن الخاضعة للزيادة	٧
-٤	مقدار الزيادة	١٢
-٥	تخصيص نصف الزيادة لأعمال الترميم والصيانة	١٧
-٦	التزام المستأجر بأداء الزيادة	١٨
-٧	هل يجوز للمالك التنازل عن الزيادة فى الأجرة؟	١٨
-٨	عدم دستورية المادة (٢٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨٨ 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	١٩

رقم البند	الموضوع	الصفحة
-	(ب)	
	تحديد الأجرة بالزيادة وزيادة الأجرة	
	المنصوص عليها بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧	
١-	النص القانوني: المادة الثالثة من القانون.....	٣٩
١٠-	المقصود بالأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى.....	٤٧
١١-	الأحكام الواردة بالمادة.....	٥٠
١٢-	أولاً: تحديد الأجرة القانونية بالزيادة للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ وحتى ١ سبتمبر ١٩٧٧.....	٥٠
-	أحكام تحديد الأجرة بالزيادة.....	٥٢
١٣-	المقصود بالأجرة القانونية التي تحدد على أساسها الأجرة القانونية بالزيادة.....	٥٢
١٤-	المقصود بالأجرة الحالية.....	٥٧
١٥-	العبرة في تحديد الأجرة بتاريخ إنشاء المكان.....	٥٨
١٦-	تاريخ استحقاق الأجرة الجديدة.....	٦٨
١٧-	التحديد الجديد للأجرة لا يخل بتخصيص نصف الزيادة المنصوص عليها في المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة.....	٩٩
١٨-	حالة تأجير جزء من المكان لغير أغراض السكنى....	٩٩
١٩-	ثانياً: زيادة أجرة الأماكن المنشأة من ١٠/١/١٩٧٧ حتى ٣٠ يناير ١٩٩٦.....	٧١
٢٠-	ثالثاً: زيادة أجرة الأماكن المنشأة من قبل أول يناير ١٩٤٤ حتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ زيادة دورية بنسبة ١٠%.....	٧٢

رقم البند	الموضوع	الصفحة
٢١-	كيفية احتساب الزيادة الدورية.....	٧٤
٢١	رابعاً: تخفيض الزيادة الدورية لأجرة الأماكن	
مكرر-١	المنشأة من أول يناير ١٩٤٤ حتى ٣٠ يناير ١٩٦٦...	٧٦
٢٢-	آثار عدم الوفاء بالزيادة فى الأجرة.....	٧٦
٢٣-	هل يعد الكشف الرسمى الصادر من مصلحة الضرائب العقارية (العوائد) دليلاً على مقدار الأجرة؟.....	٧٧
-	وسيلة إثبات الأجرة القانونية.....	٨١
٢٤-	(أ) - إثبات الأجرة فى العقود المبرمة قبل العمل بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧.....	٨١
٢٥-	(ب) - إثبات الأجرة فى العقود المبرمة فى ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧.....	٨٢
٢٦-	(ج) - إثبات أجرة الأماكن التى تخضع فى تقدير أجرتها لقرارات لجان تحديد الأجرة.....	٨٣
٢٧-	المادة الرابعة من القانون.....	٨٤
٢٨-	سريان أحكام المادة الثالثة على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى.....	٨٨
٢٩-	سريان أحكام القانون على الأماكن الخاضعة للقانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وقوانين إيجار الأماكن السابقة عليهما.....	٨٩
٣٠-	المادة الخامسة من القانون.....	٩٠
٣١-	تاريخ نشر القانون بالجريدة الرسمية والعمل به.....	٩٠

رقم البند	الموضوع	الصفحة
٣٢-	دستورية اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ عدا المادة (١٧) منها	٩١
	(ج)	
	تخفيض الزيادة الدورية للأجرة	
	وقدرها ١٠٪ الواردة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بمقتضى القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١	٩٧
-	أحكام المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١	٩٩
٣٢-	مقابل الترميم والصيانة الدورية والعامة للمباني وما بها من مصاعد	٩٩
٣٤-	المقصود بالترميم والصيانة الدورية والعامة	١٠٠
٥٥-	تحديد الملزم بأعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة	١٠١
٣٦-	التزام الملاك بأعباء الترميم والصيانة خلال السنوات العشر المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ مدنى	١٠٢
٣٧-	صيانة المصاعد الكهربائية	١٠٥
٣٨-	كيفية توزيع أعباء الترميم والصيانة	١٠٥
٣٩-	سريان قواعد توزيع أعباء الترميم والصيانة على المساكن من المستوى الفاخر	١٧٧
٤٠-	عدم سريان قواعد توزيع أعباء الترميم والصيانة على الأماكن التى تحتاج إلى ترميم وصيانة بسبب	١٧٧

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	أضرار الحرب	
٤١-	مقابل الإدارة	١٧٧
٤٢-	عدم الإخلال بعلاقة العمل بين المالك وحارس المبنى	١٠٩
٤٣-	هل تعتبر نفقات الترميم والصيانة وأجر الحارس في حكم الأجرة؟	١١١
-	الوضع في أعباء الترميم والصيانة بعد إلغاء المادة (٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١	
٤٤-	صيانة المصاعد الكهربائية بعد إلغاء القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ في شأن المصاعد الكهربائية	١١٣
-	مادة (١٥)	
٤٥-	من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧	١١٥
-	مادة (٢)	
٤٦-	قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١	١١٦
-	مادة (٣)	
٤٧-	قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١	١١٦
-	أولاً: أحكام المادة ١٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧	١١٧
-	(أ) أسس تقدير قيمة الأرض	١١٧
٤٨-	ثمن المثل عام ١٩٧٤	١١٧
٤٩-	قضاء النقص في ثمن المثل	١٢٠

رقم البند	الموضوع	الصفحة
٤٧-	ثمن المثل بالنسبة للأراضي المشتراة بثمن مخفض...	١٢٢
٤٨-	إضافة نسبة ٧% سنويا لحين البناء.....	١٢٣
٤٩-	متى تحسب قيمة الأرض كاملة؟.....	١٢٣
٥٠-	احتساب مسطح الارتداد عند تقدير القيمة الإيجارية..	١٢٧
٥١-	متى لا تحتسب قيمة الأرض كاملة؟.....	١٢٨
٥٢-	كيفية احتساب قيمة الأرض فى حالة تجاوز البناء	
	الارتفاع المسموح به.....	١٣٠
٣٣-	استثناء من القاعدة فى تقدير قيمة الأرض.....	١٣٤
-	(ب) أسس تقدير قيمة المباني.....	١٥٥
٥٤-	تقدير قيمة المباني وفقا للتكاليف الفعلية.....	١٥٥
٥٥-	احتساب تكاليف المباني فى تاريخ الانتهاء من البناء..	١٤٠
٥٦-	تشكيل لجان استشارية لتقدير ثمن الأرض والمباني..	١٤٠
٥٧-	قواعد احتساب تكاليف المباني.....	١٤١
٥٨-	المقصود بالأساسات.....	١٤٢
-	المقصود بالتوصيلات الخارجية للمرافق العامة.....	١٤٢
٥٩-	أولاً: بالنسبة للمياه.....	١٤٢
٦٠-	ثانياً: بالنسبة للمجارى.....	١٤٢
٦١-	ثالثاً: بالنسبة للكهرباء.....	١٤٣
٦٢-	حكم الملحقات التى تخدم المبنى كمجموع فى حالة	
	عدم استكمال الحد الأقصى للارتفاع المسموح به.....	١٤٣
٦٣-	توزيع مجموع عناصر الأجرة على وحدات المبنى...	١٤٣
٦٤-	العوامل التى يجب مراعاتها فى توزيع الإيجار	١٤٣

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	على وحدات المبنى.....	
٦٥-	الالتزام بمستوى المباني الصادر على أساسه	
١٤٥	الترخيص	
٦٦-	تقدير أجرة التركيبات التى تقام على أسطح المباني	
١٤٦	أو على جدرانها.....	
-	ثانياً: أحكام المادتين ٢، ٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.....	
١٤٨		
-	(أ) أسس تقدير الأرض والمباني.....	
١٤٨		
٦٧-	المقصود بثمن المثل.....	
٦٨-	أسس تحديد قيمة الأرض التى تخصصها الحكومة	
	أو وحدات الإدارة المحلية لمشروعات الإسكان أو	
١٤٩	ما يخصص لمباني الخدمات اللازمة لها	
٩٩-	متى تحسب قيمة الأرض كاملة؟.....	
١٥٠		
١٥١	متى لا تحسب قيمة الأرض كاملة؟.....	
٧١-	استثناء من القاعدة العامة فى تقدير ثمن الأرض	
١٥٢		
-	(ب) - أسس تقدير قيمة المباني.....	
١٥٢		
٧٢-	تقدير قيمة المباني وفقاً للتكاليف الفعلية.....	
٧٣-	احتساب تكاليف المباني فى تاريخ الانتهاء من البناء..	
١٢٣		
٧٤-	تحديد الضوابط والمعايير التى تتبع فى تقدير قيمة	
	الأرض والمباني.....	
١٢٣		
٧٥-	تشكيل لجان بالمحافظات لإعداد تقارير سنوية عن	
	ثمن المثل وأسعار التكلفة الفعلية.....	
١٢٣		
٧٦-	قواعد احتساب تكاليف المباني.....	
١٥٥		

رقم البند	الموضوع	الصفحة
٧٧-	المقصود بالأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة.....	١٥٥
٧٨-	الالتزام بمستوى المباني الصادر على أساسه الترخيص.....	١٥٦
٧٩-	تقدير أجرة التركيبات التي تقام على أسطح المباني أو على جدرانها.....	١٥٦
	أحكام خاصة بإعادة تقدير الأجرة وزيادتها في تشريعات إيجار الأماكن أولاً: إعادة تقدير الأجرة في حالة إجراء تعديلات جوهرية بالعين	١٥٧
٨٠-	المقصود بالتعديلات الجوهرية.....	١٥٧
٨١-	الاستئناس بالمعايير المنصوص عليها في المادة الثالثة من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ أو المادة ١٤ من القانون رقم ١٦٦ لسنة ٢٠٠٨.....	١٦٠
٨٢-	قضاء النقص.....	١٦١
٨٣-	تكييف التعديلات الجوهرية.....	١٦٢
٨٤-	أمثلة لما يعد تعديلات جوهرية.....	١٦٣
٨٥-	التحدى بإحداث التعديلات لا يكون إلا ممن أحدثها...	١٦٦
٨٦-	تقدير الأجرة في حالة إجراء التعديلات الجوهرية.....	١٦٦
	ثانياً: زيادة الأجرة في حالة إجراء الإصلاحات والتحسينات بالعين	١٩٩
٨٧-	المقصود بالإصلاحات والتحسينات.....	١٩٩
٨٨-	هل تشترط موافقة المستأجر على إجراء الإصلاحات والتحسينات؟.....	١٩٩

رقم البند	الموضوع	الصفحة
٨٩-	(١)- فى ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧	١٧٥
٩٠-	(٢)- فى ظل القانون رقم ٤٦ لسنة ١٦٦٢	١٧٥
٩١-	(٣)- فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٩٩	١٧٦
٩٢-	(٤)- فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧	١٧٧
٩٣-	(٥)- فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١	١٧٧
٩٤-	حق المؤجر فى تقويم الإصلاحات والتحسينات وإضافة مقابل الانتفاع بها إلى الأجرة القانونية.....	١٧٧
٩٥-	الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على مقابل الإصلاحات والتحسينات	١٧٩
٩٦-	قضاء النقص	١٧٩
٩٧-	حالة عدم الاتفاق على مقابل الإصلاحات والتحسينات	١٨١
٩٨-	قضاء النقص	١٨١
٩٩-	آراء للفقهاء وبعض المحاكم فى كيفية تحديد مقابل الإصلاحات والتحسينات	١٨٣
١٠٠-	(أ)- كيفية تحديد مقابل الإصلاحات والتحسينات التى تتم فى ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧	١٨٣
١٠١-	(ب)- كيفية تحديد مقابل الإصلاحات والتحسينات التى تتم فى ظل القوانين ٤٦ لسنة ١٦٦٢ ، ٥٢ لسنة ١٩٩٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧	١٨٤
١٠٢-	(ج)- كيفية تحديد مقابل الإصلاحات والتحسينات التى تتم فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١	١٨٥
١٠٣-	سلطة المحكمة فى تقويم تكاليف الإصلاحات والتحسينات	١٨٦

رقم البند	الموضوع	الصفحة
١٠٤-	الإصلاحات والتحسينات التي يجريها المستأجر.....	١٨٧
-	ثالثاً: زيادة الأجرة فى حالة وجود المزايا غير الصليقة بالعين.....	١٨٧
١٠٥-	المقصود بالمزايا غير الصليقة بالعين.....	١٨٧
١٠٦-	كيفية تحديد مقابل المزايا غير الصليقة بالعين.....	١٨٨
١٧٧-	أمثلة من قضاء النقص لما يعتبر ميزة غير لصيقة بالعين ولما لا يعتبر ذلك.....	١٨٩
-	مادة (١٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (الوضع فى ظل القوانين السابقة)	٢٠٠
١٠٨-	أولاً: القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧.....	٢٠٠
١٠٩-	ثانياً: القانون ٤٦ لسنة ١٦٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٩٩.....	٢٠١
-	حكم النص الحالى.....	٢٠٢
١١٠-	المباني التى تستفيد من إعادة تقدير قيمة الأرض.....	٢٠٢
١١١-	متى يعاد تقدير قيمة الأرض؟.....	٢٠٣
١١٢-	كيفية التقدير عند التعليق.....	٢٠٤
١١٣-	حكم المادة ٥/١٠ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.....	٢٠٥
-	مادة (١٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧	٢٠٦
١١٤-	نفاذ قرارات لجان تحديد الأجرة بمجرد صدورها.....	٢٠٦
١١٥-	نهائية قرار اللجنة فى حالة عدم الطعن عليه.....	٢٠٨
١١٦-	بطلان قرار اللجنة.....	٢٠٩

رقم البند	الموضوع	الصفحة
١١٧-	انعدام قرار اللجنة.....	٢١٠
-	مادة (١٨)	
	من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧	٢١١
-	مادة « ٥ »	
	« قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ »	٢١١
	أولاً: أحكام المادة ١٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ...	٢١٢
١١٨-	ميعاد الطعن فى قرارات لجان تحديد الأجرة.....	٢١٢
١١٩-	كيفية تسليم الخطاب الذى يحوى الإخطار.....	٢١٤
١٢٠-	إثبات تسليم الإخطار.....	٢١٧
١٢١-	قضاء النقض.....	٢١٧
١٢٢-	المحكمة المختصة بنظر الطعن.....	٢١٩
١٢٣-	اختصاص هيئات التحكيم (ولائيا) بنظر الطعون فى قرارات لجان تحديد الأجرة المرددة بين شركات القطاع العام أو بين إحداها وبين جهة حكومية.....	٢٢٠
١٢٤-	الخصوم فى الطعن.....	٢٢١
١٢٥-	هل يجب اختصاص المحافظ فى الطعن؟.....	٢٢٢
١٢٦-	صحيفة الطعن.....	٢٢٣
١٢٧-	عدم التزام محكمة الطعن بضم ملف اللجنة المتضمن قرارها المطعون فيه.....	٢٢٣
١٢٨-	عدم جواز الطعن الفرعى والمقابل.....	٢٢٤
١٢٩-	قضاء النقض.....	٢٢٤
١٣٠-	اختصاص محكمة الطعن بالفصل فى المسائل	٢٢٥

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	الأولية.....	
١٣١-	اختصاص محكمة الطعن بالمسائل العارضة.....	٢٢٥
١٣٢-	قضاء النقض.....	٢٢٦
١٣٣-	هل يجوز الاتفاق على نهائية القرار الصادر من لجنة تحديد الأجرة؟.....	٢٢٧
١٣٤-	المهندس الملحق بتشكيل المحكمة.....	٢٢٨
١٥٥-	الشروط الواجب توافرها فى المهندس الملحق بتشكيل المحكمة.....	٢٢٩
١٣٦-	واجبات المهندس.....	٢٣٠
١٣٧-	وجوب اشتراك المهندس فى تشكيل المحكمة قاصر على الدعاوى التى رفعت بعد العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.....	٢٣٩
١٣٨-	النفاد المعجل بالنسبة للأحكام الصادرة فى الطعون... ثانياً: أحكام المادة (٥) فقرة ثانية وثالثة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.....	٢٤١ ٢٤٢
١٣٩-	(أ)- ميعاد الطعن.....	٢٤٢
١٤٠-	(ب)- عدم إلحاق مهندس معمارى أو مدنى بتشكيل المحكمة.....	٢٤٣
١٤١-	الوضع فى ميعاد الطعن وإلحاق المهندس بتشكيل المحكمة بالنسبة للقرارات الصادرة قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.....	٢٤٤
١٤٢-	هل يجوز الاتفاق على نهائية القرار الصادر من	٢٤٦

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	لجنة تحديد الأجرة؟.....	
	مادة (١٩)	
	من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧	
١٤٣-	إخطار باقى المستأجرين بالطعن.....	٢٤٨
١٤٤-	جزاء عدم إخطار باقى المستأجرين.....	٢٤٨
١٤٥-	إخطار باقى المؤجرين للمبنى بالطعن.....	٢٤٩
١٤٦-	إعادة النظر فى تقدير أجرة باقى الوحدات.....	٢٥١
١٤٧-	شروط إعادة النظر فى تقدير أجرة باقى الوحدات.....	٢٥٢
١٤٨-	الحكم الصادر فى الطعن.....	٢٥٥
١٤٩-	ضم طعن المالك إلى طعن المستأجر يفقد الطعنين استقلالهما.....	٢٥٦
١٥٠-	لا يجوز الاتفاق بين الطرفين على ارتضاء الأجرة التى حددتها اللجنة. بعد صدور الحكم فى الطعن على قرارها وقبل صيرورته نهائيا.....	٢٦٧
١٥١-	المحكمة الابتدائية ليست جهة تقدير للأجرة ابتداء....	٢٦٧
١٥٢-	العبرة بالطلبات الختامية فى الطعن على تقدير الأجرة.	٢٦٨
١٢٣-	مدى سريان نص المادة ١٩ على الأماكن التى تخضع فى تقدير أجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.....	٢٩٩
	مادة (٢٠)	
	من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧	
	مادة « ٢ / ٥ ، ٣ »	
	« قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ »	
-	أولاً: حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة	٢٧٣

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	١٦٧٧.....	
١٥٤-	الخصوم فى الطعن	٢٧٣
١٥٥-	قصر الاستئناف على وجود خطأ فى تطبيق القانون.	٢٧٤
١٥٦-	المقصود بالخطأ فى تطبيق القانون	٢٧٦
-	١- مخالفة القانون	٢٧٧
-	٢- الخطأ فى تطبيق القانون	٢٧٧
-	٣- الخطأ فى تأويل القانون	٢٧٧
-	٤- بطلان الحكم	٢٧٧
-	٥- بطلان الإجراءات المؤثر فى الحكم	٢٧٨
١٥٧-	رأى محكمة النقض فى تقييد الطعن بالاستئناف	
	وحظر الطعن بالنقض المنصوص عليهما بالمادة.....	٢٧٨
١٥٨-	أمثلة للخطأ فى تطبيق القانون	٢٨٠
١٥٩-	ميعاد الاستئناف	٢٨٠
١٦٠-	متى يبدأ ميعاد الاستئناف؟	٢٨١
١٦١-	بيانات صحيفة الاستئناف	٢٨٢
١٦٢-	سلطة محكمة الاستئناف	٢٨٢
١٦٣-	عدم جواز الطعن بالنقض والتماس إعادة النظر	٢٨٦
١٦٤-	عدم سريان أحكام المادة على الأحكام الفاصلة فى	
	المسألة الأولية والطلب العارض	٢٨٩
١٦٥-	الأحكام التى تسرى عليها المادة	٢٩١
-	ثانياً: حكم الفقرة الثالثة من المادة الخامسة من	
	القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.....	٢٩٨

رقم البند	الموضوع	الصفحة
١٦٦-	عدم سريان حكم المادة (٢٠) على الطعون الخاصة بالمبانى التى يرخّص فى إنشائها أو المنشأة بدون ترخيص ابتداء من ٢١/٧/ ١٩٨١	٢٩٨
١٦٧-	(أ) قابلية الحكم الصادر فى الطعن للطعن فيه بالاستئناف لسبب موضوعى أو قانونى	٢٩٩
١٦٨-	(ب) ميعاد الاستئناف	٣٠٠
١٦٩-	(ج) بيانات صحيفة الاستئناف وسلطة محكمة الاستئناف	٣٠٢
١٧٠-	(د) قابلية الحكم الصادر فى الاستئناف للطعن فيه بالنقض والتماس إعادة النظر	٣٠٣
١٧١-	(هـ) الخصوم فى الطعن	٣٠٣
مادة (٢١)		
من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧		
١٧٢-	عدم تأجير العين وقت صدور قرار اللجنة	٥٠٥
١٧٣-	حالة تعدد المستأجرين	٥٠٥
١٧٤-	متى يبدأ الطعن لأول مستأجر؟	٣٠٦
١٧٥-	أثر الحكم فى الطعن	٣٠٦
١٧٦-	هل يجوز للمالك الطعن فى أجره الوحدات غير المؤجرة؟	٣٧٧
١٧٧-	عدم سريان حكم المادة على الأماكن الخاضعة فى تقدير أجرتها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١	٣٠٨

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	مادة (٢٢)	
	من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧	
١٧٨-	كيفية أداء الفرق في الإيجار	٢١٠
١٧٩-	قضاء المحاكم	٢١٠
١٨٠-	عدم التزام المالك الجديد بأداء فروق الأجرة	٢١١
١٨١-	قضاء المحاكم	٢١٣
١٨٢-	التزام ورثة المستأجر بفروق الأجرة الزائدة	٢١٤
١٨٣-	هل يسرى حكم المادة بالنسبة لفروق الأجرة بين قرار اللجنة وبين حكم المحكمة الابتدائية وحكم محكمة الاستئناف؟	٢١٤
١٨٤-	عدم سريان حكم المادة على الأجرة المتأخرة	٢١٤
١٨٥-	أحكام المحاكم	٥١٥
١٨٦-	رد الزيادة في التأمين عند تحديد الأجرة بالنقصان ...	٥١٥
١٨٧-	قضاء النقض	٥١٥
١٨٨-	جواز الاتفاق على مخالفة المادة	٢١٦
١٨٩-	أولاً: القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧	٢١٦
١٩٠-	قضاء النقض	٢١٦
١٩١-	ثانياً: القانون رقم ٤٦ لسنة ١٦٦٢	٢١٧
١٩٢-	ثالثاً: القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٩٩	٢١٧
١٩٣-	سريان المادة ٢٢ على الأماكن التي تخضع في تقدير أجزائها للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١	٢١٩

رقم البند	الموضوع	الصفحة
—	مادة (٢٣)	
—	من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧	٢٢١
—	مادة « ١٩ »	
—	« قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ »	٢٢١
—	أولاً: أحكام المادة (٢٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧	٢٢٢
١٩٤-	 حكمه النص	٢٢٢
١٩٥-	 شروط استحقاق الأجرة الإضافية	٢٢٣
١٦٦-	هل يشترط أن يكون تغيير الاستعمال بعد العمل	
١٩٧-	بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧؟	٥٢٥
١٩٧-	تغيير استعمال جزء من العين المؤجرة فقط إلى	
١٩٨-	غير أغراض السكنى.....	٢٢٨
١٩٨-	جواز الجمع بين زيادتين فى الأجرة.....	٢٢٩
١٩٩-	مدى جواز عودة المستأجر إلى الاستعمال الأول.....	٢٢٩
—	ثانياً: أحكام المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١	٢٢٩
٢٠٠-	 شروط استحقاق الأجرة الإضافية	٢٢٩
٢٠١-	 عدم اشتراط موافقة المالك	٢٤١
٢٠٢-	 الأماكن التى يسرى عليها النص	٢٤١
٢٠٣-	 الأجرة فى حالة تغيير الاستعمال الجزئى	٢٤٢
٢٠٤-	 جواز الجمع بين زيادتين فى الأجرة	٢٤٢
٢٠٥-	 مدى جواز عودة المستأجر إلى الاستعمال الأول	٢٤٢

رقم البند	الموضوع	الصفحة
٢٠٦-	عدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة (١٩) فيما انطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير المستأجر استعمال العين إلى غير غرض السكنى، وعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة المذكورة فيما تضمنه من عدم اشتراط موافقة المؤجر عند تغيير المستأجر استعمال جزء من العين المؤجرة إلى غير غرض السكنية.....	٥٤٥
-	الفصل الثالث	
-	فى التزامات المؤجر والمستأجر	
-	مادة (٢٤)	
	من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧	٣٦١
٢٧٧-	إبرام عقود الإيجار كتابة.....	٣٦١
٢٠٨-	عقود الإيجار المبرمة فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٩٩.....	٥٦٥
٢٠٩-	عقود الإيجار المبرمة قبل العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٩٩.....	٣٦٦
٢١٠-	الكتابة شرط للإثبات.....	٣٦٧
٢١١-	تعلق إثبات عقد الإيجار بالكتابة بالنظام العام.....	٣٦٨
-	جزاء عدم وجود عقد إيجار مكتوب.....	٣٠٠
٢١٢-	(أ) الجزاء الجنائى.....	٣٠٠
٢١٣-	(ب)- الجزاء المدنى.....	٣٧١
٢١٤-	طلب تسليم الوحدة المؤجرة يعتبر تابعا لطلب إثبات العلاقة الإيجارية.....	٣٧٩
٢١٥-	تقيد القاضى المدنى فى دعوى ثبوت العلاقة	٣٨٠

رقم البند	الموضوع	الصفحة
٢١٦-	الإيجارية بالحكم الجنائى الصادر بالبراءة فى جريمة تقاضى مبالغ خارجة نطاق عقد الإيجار..... أمثلة من قضاء النقض لكيفية إثبات المستأجر العلاقة الإيجارية أو عناصرها.....	٢٨١
٢١٧-	حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه.....	٢٨٤
-	جزاء مخالفة الحظر.....	٥٨٥
-	الجزاء الجنائى.....	٥٨٥
٢١٨-	(أ)- فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.....	٥٨٥
٢١٩-	(ب)- فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.....	٥٨٥
-	الجزاء المدنى: حكم تعدد (تزامم) المستأجرين لعين واحدة.....	٢٨٦
٢٢٠-	(أ)- فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٩٩ الملغى....	٢٨٦
٢٢١-	(ب)- فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.....	٢٨٨
٢٢٢-	(ج)- فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.....	٢٩٤
-	مادة (٢٥)	
	من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧	٢٦٦
٢٢٣-	مقدار التأمين.....	٢٦٦
٢٢٤-	قضاء النقض.....	٢٩٧
٢٢٥-	عدم انصراف التأمين إلى «الضمان الكافى» المنصوص عليه فى المادة ٥٩٤ مدنى فى حالة البيع بالجدك.....	٢٩٧
٢٢٦-	هل يجب تخفيض التأمين إذا خفضت الأجرة ورد الفرق؟.....	٢٩٨

رقم البند	الموضوع	الصفحة
٢٢٧-	سريان النص على العقود القائمة وقت العمل بالقانون	٢٩٨
٢٢٨-	كيفية رد فروق التأمين في العقود المبرمة في ظل القانونين ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١	٢٩٩
-	الجزاء الجنائي	٢٩٩
٢٢٩-	(أ)- في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧	٢٩٩
٢٣٠-	(ب)- في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١	٤٠٠
-	مادة (٢٦)	
٤٠١	من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧	
-	مادة (٦)	
٤٠٢	(قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١)	
-	أولاً: أحكام المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧	٤٠٢
٢٣١-	الأمر المحظورة بمقتضى النص	٤٠٢
٢٣٢-	من الذى يخضع للحظر؟	٤٠٣
٢٣٣-	قضاء النقض	٤٠٣
٢٣٤-	مقدم الإيجار	٤١٣
٢٥٥-	حظر تقاضى مقدم الإيجار بأى صورة من الصور ..	٤١٤
٢٣٦-	قضاء النقض	٤١٤
٢٣٧	بدل الإخلاء «خلو الرجل»	٤١٤
-	جزاء مخالفة الحظر الوارد بالمادة	٤١٧
-	الجزاء المدنى	٤١٧
٢٣٨-	(أ)- في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧	٤١٧

رقم البند	الموضوع	الصفحة
٢٣٩-	(ب)- فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.....	٤٢٠
٢٤٠-	الجزاء الجنائى	٤٢١
-	(أ)- فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.....	٤٢١
-	(ب)- فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.....	٤٢٦
٢٤١-	أولاً: عقوبة جريمة خلو الرجل	٤٢٦
٢٤٢-	ثانياً: عقوبة الجرائم الأخرى	٤٢٨
٢٤٣-	هل يجوز فرض الحراسة على أموال المؤجر الذى يتقاضى مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار فى ظل القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٧١؟.....	٤٢٩
٢٤٤-	تطبيق العقوبة بصرف النظر عن تاريخ إنشاء المبنى أو الترخيص به	٤٣٠
٢٤٥-	قضاء النقص	٤٣١
٢٤٦-	هل يسرى الحظر الوارد بالمادة ٢٦ على الأماكن المؤجرة مفروشة والأماكن المنشأة طبقاً لأحكام قوانين نظام استثمار المال العربى والأجنبى؟.....	٤٣١
٢٤٦م-	عدم سريان الحظر المنصوص عليه فى المادة ٢٦ على الأماكن المرخص فى إقامتها أو المنشأة لغير أغراض السكنى اعتباراً من ١/٢١ / ١٩٨١.....	٤٣٧
-	ثانياً: أحكام المادة ٦ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١..	٤٣٩
٢٤٧-	إباحة تقاضى مقدم إيجار عن المبانى المنشأة اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .	٤٣٩
٢٤٨-	شروط تقاضى مقدم الإيجار	٤٤٠

رقم البند	الموضوع	الصفحة
٢٤٩-	هل يسرى نص المادة السادسة على الإسكان الفاخر؟.....	٤٤٤
٢٥٠-	عدم سريان أحكام الفقرة الأخيرة من المادة ٢٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.....	٤٤٦
٢٥١-	هل يعتبر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٦٦ قانون أصلح بالنسبة للجاني في إحدى الجرائم المعاقب عليها بالمادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧؟.....	٤٤٧
-	جزاء التخلف عن تسليم الوحدة في الميعاد المتفق عليه.....	٤٤٧
٢٥٢-	الجزاء المدني.....	٤٤٧
٢٢٣-	الجزاء الجنائي.....	٤٤٧
٢٥٤-	تقاضى المالك أكثر من مقدم للوحدة أو تأجير المالك ذات الوحدة لأكثر من مستأجر أو بيعها لغير من تعاقد معه على شرائها.....	٤٤٨
-	مادة (٢٧)	
	من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧	
٢٥٥-	موعد الوفاء بالأجرة وما في حكمها.....	٤٥٦
٢٥٦-	المقصود بالأجرة.....	٤٥٦
٢٥٧-	ما يعد في حكم الأجرة.....	٤٦١
٢٥٨-	ما لا يعد في حكم الأجرة.....	٤٦٩
٢٥٩-	إثبات الوفاء بالأجرة.....	٤٠٠
٢٦٠-	متى تتبع إجراءات الوفاء بالأجرة الواردة بالنص؟...	٤٧١
٢٦١-	الإجراءات الواجب إتباعها في حالة رفض المؤجر استلام الأجرة وإعطاء سند المخالصة عنها.....	٤٧١

رقم البند	الموضوع	الصفحة
٢٦٢-	الجزاء على مخالفة إجراءات الإخطار بالوفاء والإيداع.....	٤٧٦
٢٦٣-	طرق التمسك بالبطلان	٤٨١
٢٦٤-	هل يجوز سلوك طريق العرض الحقيقي والإيداع طبقاً للقواعد العامة؟.....	٤٨١
-	مادة (٢٨)	
	من القانون رقم لسنة ١٩٧٧	
٢٦٥-	المقصود بالحق والميزة.....	٤٨٤
٢٦٦-	هل يشترط أن يكون الحرمان من الحق أو الميزة عن عمد؟.....	٤٨٦
٢٦٧-	اختصاص قاضى الأمور المستعجلة بإعادة الحق أو الميزة.....	٤٨٦
٢٦٨-	حكم القاضى المستعجل بإعادة الحق أو الميزة	٤٨٧
٢٦٩-	منازعة المؤجر فى قيمة التكاليف.....	٤٨٨
٢٧٠-	قيام المستأجر بإعادة الحق أو الميزة بدون ترخيص	٤٨٨
٢٧١-	قيام الجهة الإدارية بإعادة الحق أو الميزة.....	٤٨٨
٢٧٢-	هل يجوز للجهة الإدارية تنفيذ حكم القاضى المستعجل من تلقاء نفسها؟.....	٤٨٩
٢٧٣-	توزيع تكلفة الإعادة على كل من المالك والمستأجر	٤٩٠
٢٧٤-	حالة عدم إمكان إعادة الحق أو الميزة.....	٤٩١
٢٧٥-	إصلاح المصاعد الكهربائية فى ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧	٤٩١

رقم البند	الموضوع	الصفحة
٢٧٦ -	إصلاح المصاعد الكهربائية في ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١	٤٩٢
-	محتويات الجزء الثانى	٤٩٣

تم بحمد الله وتوفيقه الجزء الثانى

