



موسوعة البكري القانونية

المستشار

محمد عزمي البكري

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

في إيجار وبيع الأماكن الخالية

للقانون 94 لسنة 7411 – القانون 731 لسنة 7497 –
القانون 1 لسنة 7441 – القانون 79 لسنة 1007 –
القانون 9 لسنة 7441 – القانون 731 لسنة 1001 –
القانون 774 لسنة 1009

طبقاً لأحدث التعديلات

الجزء السادس

الطبعة العشرون

1071

طبعة خاصة بنادي قضاة مصر

التكملة الخامسة والأخيرة للقسم الأول من الموسوعة
شرح وتعليق على المواد (من 66 حتى 88) من القانون رقم 94 لسنة
7411 عدا المواد 13، 19، 17 (الملغاة) والنصوص المتعلقة والمرتبطة
بها

من القانون رقم 736 لسنة 7487 والتشريعات الأخرى⁽¹⁾

القسم الثانى من الموسوعة

شرح القانونين رقمى 9 لسنة 7446، 731 لسنة 6006

القسم الثالث

التشريعات المتعلقة بموضوعات الموسوعة

(1) أما المواد (من 77 حتى 67 من القانون رقم 94 لسنة 7411 فقد ألغيت بالقانون رقم 774 لسنة 6008 بإصدار قانون البناء).

الباب الثالث
فى شأن تقرير بعض الإعفاءات الضريبية
على العقارات المبنية

مادة (66)

من القانون رقم 94 لسنة 7411

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم 961 لسنة 9169 بتقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية وخفض الإجراءات بمقدار الإعفاء والقانون رقم 83 لسنة 9161 في شأن النظافة العامة، والقانون رقم 66 لسنة 9163 باستثناء بعض الأماكن من الإعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم 961 لسنة 9169 المشار إليه، يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها عن ثلاثة جنيهاً ولم يجاوز خمسة جنيهاً.

كما يعفى شاغلو المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية وذلك إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على خمسة جنيهاً ولم يجاوز ثمانية جنيهاً.

كما يعفى أصحاب العقارات التي أنشئت قبل أول يناير سنة 9166 من ضرائب الدفاع والأمن القومي.

مادة (61)

من القانون رقم 94 لسنة 7411

تسري الإعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتباراً من أول يناير 9111 على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد 93 / 3 / 9161، وعلى لجان تقدير الإجراءات والمحكمة المختصة مراعاة ذلك عند تقدير الأجرة وفقاً لأحكام هذا القانون.

على أنه بالنسبة إلى المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية

والإضافية إذا لم يجاوز متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهات، أما إذا زاد المتوسط عن ذلك ولم يجاوز عشرة جنيهات شهريا فيعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب الأصلية دون الضرائب الإضافية.

القانون رقم 736 لسنة 7487

أبقى القانون على المادة 66 والفقرة الأولى من المادة 61، وأورد تعديلا للفقرة الثانية من المادة الأخيرة نصت عليه المادة 77 من القانون.

مادة (77)

من القانون رقم 736 لسنة 7487⁽¹⁾

فيما عدا المباني من المستوى الفاخر يعفى اعتبارا من أول يناير التالى لتاريخ العمل بهذا القانون مالكو وشاغلو المباني المؤجرة لأغراض السكنى التى أنشئت أو تنشأ اعتبارا من 1 سبتمبر سنة 9111 من جميع الضرائب العقارية الأصلية والإضافية ولا تدخل إيرادات هذه المساكن فى وعاء الضريبة العامة على الإيراد.

ولا يسرى حكم الفقرتين السابقتين على الأماكن المستغلة مفروشة أو فنادق أو بنسيونات.

الشرح

تناولنا شرح المواد الثلاث بالتفصيل فى الجزء الأول فيرجع إليه فى ذلك بنود 604 وما بعده - راجع أيضا بند 788.



(1) وارد فى ثالثا: فى شأن التخفيف من أعباء الضريبة على العقارات المبنية.

الباب الرابع
فى شأن تمليك العقارات

الفصل الأول

في شأن بعض الأحكام الخاصة بالتمليك

مادة (68)

من القانون رقم 94 لسنة 7411

يجوز لأجهزة الدولة ووحدات الإدارة المحلية⁽¹⁾ وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية لبناء المساكن وصناديق التأمين الخاصة والشركات الخاصة والأفراد إنشاء المباني بقصد تمليك كل أو بعض وحداتها السكنية.

ويحظر على الجهات القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء، التصريح للشركات الخاصة والأفراد بإقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التمليك إلا في حدود عشرة في المائة (91%) من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الإسكان المختلفة، ويصدر قرار من وزير الإسكان والتعمير بقواعد الأولوية في حدود هذه النسبة.

ويلتزم كل من البائع والمشتري في حالة التعاقد بأن يكتتب بـ 5% من ثمن البيع في شراء سندات لصالح صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي وذلك دون الإخلال بأية التزامات أخرى يفرضها القانون رقم 911 لسنة 9116⁽²⁾.

القانون رقم 736 لسنة 7487

تقابل المادة (73) منه هذه المادة وهي معدلة لها على نحو ما سنرى. كما نصت الفقرة الثانية من المادة الأولى منه على عدم سريان أحكام المادة (73) سائلة الذكر عدا الفقرة الأخيرة منها على الأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى -

(1) معدلة بالقانون رقم 797 لسنة 7488.

(2) حل محله الآن القانون رقم 774 لسنة 6008.

عدا الإسكان الفاخر - اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام القانون.

مادة (73)

من القانون رقم 736 لسنة 7487

(معدلة بالقانون رقم 6 لسنة 7447)⁽¹⁾

يحظر على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص أن يعرضوا للتمليك للغير أو التأجير المفروش في كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة يرخص في إقامته أو يبدأ في إنشائه من تاريخ العمل بهذا القانون ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وذلك دون إخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى.

ويسرى هذا القيد ولو تعدد الملاك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم وبحد أدنى وحدة واحدة لكل مالك.

ويقع باطلا كل تصرف يخالف ذلك ولو كان مسجلا.

وبعد تأجير النسبة المقررة طبقا لهذه المادة يجوز التصرف في هذه النسبة كلها أو بعضها وفقا للقواعد العامة.

وفي حالة بيع كامل العقار يلتزم المشتري بأحكام هذه المادة⁽²⁾.

(1) واردة في رابعا: في شأن العمل على توفير المساكن. وقد ألغى القانون رقم 6 لسنة 7447 (م70) الفقرة الثالثة من هذه المادة التي كانت تنص على أنه: «يتمتع على مصلحة الشهر العقاري والتوثيق شهر المحررات المتعلقة بهذه الوحدات ما لم يقدم صاحب الشأن ما يثبت التزامه بتطبيق أحكام هذه المادة».

(2) قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 6006/7/76 في القضية رقم 70 لسنة 67 قضائية «دستورية» بعدم دستورية نص الفقرتين الأولى والثالثة من المادة وبسقوط باقي فقراتها. كما قضت بعدم دستورية ما ينص عليه عجز الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم 736 لسنة 7487 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين

الشرح

أولاً : دراسة عامة :

7- المقصود بملكية الطبقات والشقق :

المقصود بملكية الطبقات، الملكية التي تشمل طابقاً كاملاً من العقار، فملكية الطبقات إذن تتطلب أن يكون المبنى متعدد الطبقات⁽¹⁾. والمقصود بملكية الشقق، الملكية التي تنصب على شقة من المبنى أو الطابق ذلك أن الطابق قد يكون مكوناً من أكثر من شقة. ولذا فإن ملكية الشقق تكون متصورة في المبنى ذات الطابق الواحد.

ويشترط لإعمال الأحكام الخاصة بملكية الطبقات والشقق ما يأتي :

- 7) أن تكون ملكية المبنى مجزأة بين عدة ملاك، فلا مجال لأحكام تملك الشقق والطبقات في المبنى المملوك لشخص واحد، حتى ولو جاوره مبنى آخر، وكان لأحد المالكين حق المرور في عقار الآخر ليصله إلى مبناه.
- 6) أن تكون كل طبقة أو كل شقة ملكاً خاصاً مفرزاً لملكها أو لملكها وأن تكون الأجزاء الأخرى في المبنى كالمدخل والسلم مما يمكن أن يستعمله سائر ملاك الطبقات أو الشقق، إما لأنهم يملكون هذه الأجزاء ملكية شائعة، وإما لأن لهم حق ارتفاق عليها، وتسمى هذه الأجزاء بالأجزاء المشتركة ولذلك فقد نصت المادة (7/876) مدني على أنه «إذا تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة، فإنهم يعدون شركاء في ملكية الأرض وملكية أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع، وبوجه خاص الأساسات والجدران الرئيسية

المؤجر والمستأجر من أنه «وعلى الأقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثي مساحة مباني العقار».

(الجريدة الرسمية العدد 67 تابع (أ) في 6006/7/67).

(1) الدكتور مصطفى الجارحي ملكية الشقق الطبعة الأولى سنة 7411 ص 8.

والمداخل والأفنية والأسطح والمصاعد والممرات والدهاليز وقواعد الأرضيات وكل أنواع الأنابيب إلا ما كان منها داخل الطبقة أو الشقة، كل هذا مالم يوجد فى سندات الملك ما يخالفه».

وقد نصت المادة (6) من النظام النموذجى لاتحاد الملاك الصادر بقرار وزير الإسكان رقم 704 لسنة 7414 (الملغى الآن) على أوضاع الملكية فى المبنى فجرت على أن:

(أ) «يتملك العضو ملكية مفرزة الشقة أو الطبقة الخاصة به وهى تشمل ما أعد لاستعماله وحده وبصفة خاصة ما يوجد داخل الشقة أو الطبقة من حواجز فاصلة بين الحجرات وأدوات صحية وأنابيب المياه والكهرباء الداخلية وما يكسو الأرضية والجدران والأسقف وكذلك النوافذ والأبواب والشرفات.

(ب) يتملك العضو على الشيوع كل بنسبة نصيب الوحدة أو الطبقة المملوكة له الأجزاء المشتركة مع باقى ملاك المبنى من البناء وملحقاته المعدة للانتفاع المشترك بين الجميع وبوجه خاص الأرض⁽¹⁾ والأساسات والأعمدة والجدران الرئيسية وقواعد الأرضيات والمداخل والسلالم والأفنية والممرات والدهاليز والأسطح والمصاعد والمرافق وكل أنواع الأنابيب إلا ما كان منها داخل الشقة أو الطبقة وخزانات وطمبات المياه الخ»⁽²⁾.

وبالبناء على ذلك، فإنه لا مجال لأحكام تملك الطبقات والشقق فى المبنى المملوك كله لعدة ملاك على الشيوع.

6- مزايا وعيوب نظام تملك الطبقات والشقق :

(1) يراعى تحديد وضع الأرض فى الحالات التى يقتصر فيها التملك على المبانى دون الأرض «ملحوظة هامشية للمادة 6/جـ من النظام النموذجى الملغى».

(2) الأمثلة المذكورة فى البنود (أ، ب، جـ) ليست على سبيل الحصر ويجوز الإضافة إليها أو الحذف منها حسب الأحوال.

«ملحوظة هامشية للمادة 6/جـ) الملغاة».

يحقق نظام تملك الطبقات والشقق عدة مزايا منها:

(7) أنه يمكن الكثيرين من تملك المسكن الملائم، فقد أصبح تملك أرض والبناء عليها في الآونة الحاضرة أمراً شاقاً غير ميسور للطبقة الغالبة من المواطنين وذلك بسبب الارتفاع الكبير في أسعار الأراضي، فضلاً عن أن هذا النظام يسهم في تخفيف التكاليف التي يتحملها المالك لأنه يسمح بتوزيع تكاليف المرافق العامة والأجهزة المشتركة بالمبنى على عدد كبير من أصحاب الشقق في العمارة الواحدة. وبذلك يمكن القول أن هذا النظام أصبح متمشياً مع الظروف الاقتصادية الراهنة.

(6) أن هذا النظام يشجع أصحاب رءوس الأموال على استغلال أموالهم في إنشاء عقارات وبيعها شققاً، لأن بيع الشقق أكبر بكثير من ثمن بيع العمارة دفعة واحدة مما يحقق أرباحاً زائدة.

كما أنه من السهل العثور على مشترين للشقق لأن ثمن الشقة قد يتوافر عند الكثيرين، بينما من الصعب وجود مثل عدد هؤلاء مشترين للعمارة كلها لضخامة ثمن العمارة⁽¹⁾.

وبالتالي فإن هذا النظام يساعد على التخفيف من حدة أزمة الإسكان، إذ سيحصل الكثير من القادرين على شقق على سبيل التملك فيخف ضغطهم على الوحدات المعروضة للإيجار فيمكن لغير القادرين على شراء الشقق، الحصول على مسكن بطريق الإيجار.

وقد أدى هذا النظام إلى تكوين جمعيات وشركات بقصد إقامة العمارات وبيعها شققاً، وهو ما يعطى دفعة قوية نحو حل مشكلة الإسكان.

(3) أن هذا النظام يحقق رغبة سكان المدن ولاسيما المدن الكبيرة في الحصول على مساكن في وسط تلك المدن لكي تكون بالقرب من عملهم والتخلص من

(1) الدكتور عبد الناصر العطار في تملك الشقق والطبقات ص7.

مشاكل المواصلات الخ⁽¹⁾.

(9) أن نظام التملك يجعل كل مالك حريصا على المحافظة على سلامة المبنى لأن أى تلف به سيعود عليه بالخسارة، وهو ما يؤدي إلى صيانة الثروة القومية من المباني، ولذا اتجهت وزارة الإسكان فى الآونة الأخيرة إلى التوسع فى نظام التملك.

إلا أن هذا النظام لا يخلو من بعض العيوب أهمها :

(7) أنه يتضمن دوام الشيوع الجبرى فى بعض أجزاء المبنى، وهى الأجزاء التى تسمى بالأجزاء المشتركة كالمدخل والسلم والأفنية، وهذا يقتضى تعاوننا بين ملاك الشقق والطبقات واحتراما لحقوق الجوار بصفة دائمة ومستمرة، وبدون هذا التعاون والاحترام سيواجه الملاك بكثير من المشاق والعقبات فى سبيل الانتفاع بهذه الأجزاء.

(6) أن الأجزاء المشتركة التى يشملها الشيوع الجبرى تستلزم وضع نظام دقيق يضمن إدارتها وصيانتها وسلامة الانتفاع بها لكافة الملاك.

(3) إن انهيار شقة من المبنى أو جدار مشترك أو سقف مشترك، له أثره الخطير على الملاك الباقين فى السفلى أو العلوى أو المجاورين مما يتطلب حلا ناجحا وعاجلا لا يتسبب عنه أضرار لهؤلاء الملاك ولا للمالك الذى انهدمت شقته أو جداره أو سقفه أو تصدع له شىء من ذلك⁽²⁾.

3- موقف الشريعة الإسلامية من نظام تملك الطبقات والشقق :

عرف الفقه الإسلامى نظام ملكية الطبقات فى صورة السفلى والعلو، وهو نظام يقوم على أساس تقسيم البناء إلى طبقات، كل طبقة بجميع أجزائها مملوكة ملكية مفرزة يستوى أن تكون هذه الأجزاء جدراناً أو أسقفاً، ويكون لصاحب الطبقة

(1) الدكتور توفيق فرح الحقوق العينية الأصلية طبعة مجلة القضاة 7417 ص 601.

(2) العطار فى تملك الشقق والطبقات ص 6.

الأعلى (العلو) حق القرار على الطبقة التى تحتها (السفل)⁽¹⁾.

وقد انبثق هذا الحكم من القواعد العامة فى الشريعة الإسلامية التى تجيز بيع الأموال وتجزير تملكها ملكا مفرزا أو شائعا كما تجيز تقرير حقوق ارتفاق عليها. فنجد مرشد الحيران يتناول أحكام العلو والسفل فى المواد 69 - 68 منه، كما تناولته مجلة الأحكام العدلية فى المادتين 7743، 7377.

وتحدث الفقه الإسلامى عن بيع حق القرار وهو يتضمن بيع الفراغ الذى يعلو أحد الأدوار ليبنى فيه آخر طبقة أو شقة، ولا يعد بيع حق القرار من الغرر الذى تنهى عنه الشريعة الإسلامية، لكن من الغرر بيع أو تأجير بيت يزعم البائع والمؤجر بناءه، أى قبل أن يتم هذا البناء.

بل أجاز بعض العلماء بيع علو على سفل سببى ولا يعتبر ذلك غررا لأن البيع يقع على فراغ موجود بالفعل على أرض موجودة وسقف سببى حتما⁽²⁾. فقد جاء بالشرح الكبير للرددير بحاشية الدسوقي 3 - 79 (وعلى سبيل المثال): «وجاز بيع هواء أى فضاء هواء بأن يقول شخص لصاحب أرض بعنى عشرة أذرع مثلا فوق ما بنيته بأرضك أن وصف البناء الأسفل والأعلى لفظا أو عادة للخروج من الجهالة والغرر».

ثانيا: تطور تنظيم ملكية الطبقات والشقق:

9- (7) - التقنين المدنى:

نظم التقنين المدنى ملكية الطبقات والشقق فى الفصل الأول من الباب الأول من الكتاب الثالث فى المواد من 876 - 867 تحت عنوان (ملكية الطبقات). كما نظم اتحاد ملاك طبقات البناء الواحد فى المواد من 866 - 864 تحت عنوان

(1) الأستاذ على قراءة دروس فى المعاملات الشرعية ص 61 وما بعدها - الدكتور أحمد سلامة

الملكية الفردية فى القانون المصرى طبعة سنة 7417 ص 934.

(2) العطار فى تملك الشقق والطبقات ص 6.

(اتحاد ملاك طبقات البناء الواحد).

ولم يضع هذا التقنين ثمة قيود على حق المالك فى إقامة المبانى بقصد تملكها كلها أو بعضها.

7- (6) - القوانين رقم 767 لسنة 96، لسنة 7466، 76 لسنة 7464؛

لم تتضمن هذه القوانين ثمة تنظيم لملكية الطبقات والشقق ولم تضع أى قيود على حق المالك فى إقامة المبانى بقصد تملكها كلها أو بعضها ومن ثم أصبح التقنين المدنى هو الذى يحكم تنظيم ملكية الطبقات والشقق بالنسبة للمباني الخاضعة لتلك التشريعات بدءاً من تاريخ العمل بها، وإنما يلاحظ أن هذه المباني بعد إقامتها تخضع للقيود المنصوص عليه فى المادة (17).
(انظر شرح المادة 17).

6- (3) - الأمر العسكرى رقم 9 لسنة 7416 الملغى⁽¹⁾؛

أورد أمر نائب العسكرى العام رقم 9 لسنة 7416 الملغى بعض الأحكام المنظمة لملكية الطبقات والشقق فى المواد من 6 - 4 منه وذلك فى الفصل الثانى «فى شأن بعض التدابير الخاصة بتملك العقارات المبنية والأراضى الفضاء». كما نص فى المادة 79 الواردة فى الفصل الرابع «فى شأن خلو الرجل والأحكام العامة والعقوبات» على عقوبة توقع على مخالفة أحكام المواد 6، 1، 4 المشار إليها. وقد وضعت المادة 6 بعض القيود على إنشاء المباني بقصد تملكها فنصت على أنه:

«لا يجوز أن يجاوز ما يخصص للتمليك بكل مبنى يرخّص فى إقامته اعتباراً من تاريخ العمل بهذا الأمر عشرة فى المائة من مجموع وحداته أو وحدة واحدة إذا لم يجاوز المبنى عشرة وحدات.

(1) الجريدة الرسمية فى 7416/4/63 العدد 34 وعمل به من تاريخ نشره (م78).

ويستثنى من أحكام الفقرة السابقة المباني التي تقيمها الجمعيات التعاونية لبناء المساكن بقصد تملكها».

وقد استهدف الأمر العسكرى من هذا النص الحد من الوحدات المعروضة للملك وزيادة الوحدات المعروضة للإيجار.

وأوضحت المذكرة الإيضاحية للأمر العسكرى المذكور أن هذا التحديد لا يمنع قيام الشركاء على الشيوع فى ملكية أرض فضاء معدة للبناء من إقامة بناء متعدد الوحدات عليها ليكون كل منهم مالكا للمبنى على الشيوع بنسبة ملكيته فى الأرض المقام عليها.

وقد ألغى هذا الأمر بمقتضى المادة 86 من القانون رقم 94 لسنة 7411.

1- (9) - تنظيم بيع الطبقات والشقق فى القانونين رقمى 94 لسنة 7411، 736 لسنة 7487؛

أفرد القانون رقم 94 لسنة 7411 الباب الرابع منه لتمليك العقارات، فأورد فى الفصل الأول (المواد من 68 - 16) بعض الأحكام الخاصة بتمليك الطبقات والشقق وقد تضمنت بعض القيود على التمليك، كما أورد فى الفصل الثانى بعض الأحكام الخاصة باتحاد ملاك العقار المقسم إلى طبقات أو شقق، وتضمن الباب الخامس من القانون الخاص بالعقوبات، بعض العقوبات التى توقع على مخالفة بعض الأحكام سالفه الذكر.

ولما صدر القانون رقم 736 لسنة 7487، أورد نصين فى شأن التمليك: نص المادة (73) ويتضمن تعديلا للمادة 68 من القانون رقم 94 لسنة 7411، ونص الفقرة الثانية من المادة الأولى التى تقضى بعدم سريان حكم الفقرة الثانية من المادة 68 المشار إليها على المباني المنصوص عليها بالفقرة الأولى من المادة وهى الأماكن المرخص فى إقامتها لأغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام القانون، وذلك على التفصيل الذى سيرد فى موضعه.

8- نطاق سريان الأحكام الخاصة بالتملك المنصوص عليها في القانونين 94 لسنة 7411، 736 لسنة 7487:

انقسم الرأي حول تحديد نطاق سريان الأحكام الخاصة بالتملك المنصوص عليها في القانون رقم 94 لسنة 7411، فذهب رأى إلى أن هذه الأحكام تسرى على المباني الكائنة في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القرار بقانون رقم 93 سنة 7414 (المعدل) بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية وعلى القرى التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير بناء على اقتراح المجلس الشعبي المحلي للمحافظة، وكذلك على المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون نظام الإدارة المحلية المشار إليه⁽¹⁾.

وهذه الأماكن هي المنصوص عليها في المادة الأولى من القانون رقم 94 لسنة 7411.

وذهب رأى آخر - نؤيده - إلى أن هذه الأحكام تسرى على كافة المباني ولا تقتصر على الجهات التي نصت عليها المادة الأولى من القانون رقم 94 لسنة 7411 لأن المقصور على هذه الجهات هو أحكام الباب الأول فقط من القانون رقم 94 لسنة 7411 وهو الباب الخاص بإيجار الأماكن ولا يسرى هذا القصر على أحكام الباب الرابع المتعلقة بتمليك العقارات وبتحاد ملاك العقارات المقسمة إلى طبقات أو شقق⁽²⁾.

وعلى ذلك فإنه طبقاً لهذا الرأي تكون الأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 94 لسنة 7411 منطوية إما على تعديل لبعض أحكام القانون المدني في شأن التملك أو إضافة إلى هذه الأحكام.

ويسرى الرأيان سالف الذكر على الأحكام الخاصة بالتملك المنصوص عليها

(1) العطار في تملك الشقق والطبقات ص 61.

(2) مرقس جـ 6 الطبعة الثامنة ص 167.

فى القانون رقم 736 لسنة 7487 - قبل القضاء بعدم دستورية الفقرتين الأولى والثالثة من المادة 73 من القانون الأخير وبسقوط باقى فقراتها فى القضية رقم 70 لسنة 67ق قضائية «دستورية» بجلسة 6006/7/76 - لأن هذه الأحكام جاءت بدورها معدلة لأحكام التملك المنصوص عليها فى القانون رقم 94 لسنة 7411. وتستهدف دراستنا لأحكام التملك - فى المقام الأول - الأحكام المنصوص عليها فى القانونين 94 لسنة 7411، 736 لسنة 7487، ولن نعرض لأحكام القانون المدنى فى هذا الشأن إلا لما يقتضيه منهج البحث.

ثالثا: شرح أحكام المادة 68 من القانون رقم 94 لسنة 7411:

4- بدء سريان الأحكام الواردة بالمادة:

تسرى أحكام المادة على المباني التى يرخّص بإنشائها ابتداء من تاريخ العمل بالقانون رقم 94 لسنة 7411 أى من 7411/4/4. أما المباني التى رخص بإنشائها قبل العمل بهذا القانون فلا تخضع لأحكامها ولو كان إنشاؤها لم يتم أو يبدأ فيه إلا بعد العمل به.

70- إجازة إنشاء المباني بقصد تملك كل أو بعض وحداتها السكنية:

أجاز النص للجهات الواردة به والأفراد إنشاء المباني بقصد تملك كل أو بعض وحداتها السكنية.

فيجوز إذن إنشاء المبنى أو المباني بقصد تملكها جميعها أو بقصد تملك بعض طوابقها أو شققها.

إلا أنه يجب أن يرد التملك على الوحدات السكنية فقط، دون الوحدات المخصصة لاستعمالها محال أو مكاتب لممارسة مهنة أو حرفة.

فإذا كان المبنى يشمل وحدات سكنية وأخرى غير سكنية فإنه يجوز تملك الوحدات السكنية فقط دون الوحدات غير السكنية.

وعلة هذه التفرقة أن المشرع تغيا من إجازة التملك الإسهام فى تفريغ الأزمة

الطاحنة فى الإسكان عن طريق تشجيع الملاك على البناء دون أن يجبرهم على تأجير عقاراتهم، فيتيح لهم فرصة الحصول على ربح كبير منها إذا ما قاموا ببيعها. ولا شك أن قصر التمليك على الوحدات السكنية، هو قيد يرد على حق الملكية، كما أن هناك قيوداً آخر نصت عليه الفقرة الثانية من المادة إذ وضعت حداً معيناً للعقارات التى يجوز للشركة الخاصة والأفراد إنشاؤها بقصد التمليك كما سيلي.

إلا أن المسلم به أن هذين القيدين لا يتعارضان مع نصوص الدستور - القائم وقتئذ - التى حرصت على الاعتراف بحق الملكية الخاصة وصيانتها، لأن المادة 36 من الدستور نصت على أن الملكية الخاصة تتمثل فى رأس المال غير المستغل، وينظم القانون أداء وظيفتها الاجتماعية فى خدمة الاقتصاد القومى وفى إطار خطة التنمية دون انحراف أو استغلال، ولا يجوز أن تتعارض فى طرق استخدامها مع الخير العام للشعب.

77- المرخص لهم فى إنشاء المباني بقصد التمليك :

- (7) أجهزة الدولة: وتشمل كافة الوزارات والمصالح والإدارات الحكومية والهيئات العامة.
- (6) وحدات الإدارة المحلية: وهى طبقاً للمادة الأولى من القرار بقانون رقم 93 لسنة 7414 (المعدل) بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية المحافظات والمراكز والمدن والأحياء والقرى، ويكون لكل منها الشخصية الاعتبارية.
- (3) شركات القطاع العام: وينظمها الآن القانون رقم 41 لسنة 7483 (المعدل) بإصدار قانون فى شأن هيئات القطاع العام وشركاته، وكان ينظمها قبل ذلك القانون رقم 60 لسنة 7417 المعدل بالقانون رقم 777 لسنة 7417.
- (9) الجمعيات التعاونية لبناء المساكن: وينظم هذه الجمعيات الآن القانون رقم 79 لسنة 7487 (المعدل) بإصدار قانون التعاون الإسكانى⁽¹⁾.

(1) الجريدة الرسمية العدد 70 تابع (د) فى 7/3/7487.

وقد صدر تنفيذاً لهذا القانون عدة قرارات من وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي أهمها:

(أ) القرار رقم 643 لسنة 7487 بالقواعد الواجب مراعاتها في إعداد النظام الداخلى للجمعية التعاونية للبناء والإسكان⁽¹⁾.

(ب) القرار رقم 837 لسنة 7487 في شأن النظام الداخلى للاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى⁽²⁾.

(ج) القرار رقم 96 لسنة 7486 في شأن قواعد العمل بالجمعيات التعاونية للبناء والإسكان⁽³⁾.

(د) القرار رقم 731 لسنة 7486 بشأن القواعد الواجب مراعاتها في إعداد النظام الداخلى للجمعية التعاونية المشتركة للبناء والإسكان والجمعية التعاونية الاتحادية للبناء والإسكان⁽⁴⁾.

(7) **صناديق التأمين الخاصة:** وينظم صناديق التأمين الخاصة القانون رقم 79 لسنة 7417 بإصدار قانون صناديق التأمين الخاصة⁽⁵⁾.

ويقصد بصندوق التأمين الخاص كل نظام في أى جمعية أو نقابة أو هيئة أو من أفراد تربطهم مهنة أو عمل واحد أو أية صلة اجتماعية أخرى تتألف بغير رأس المال، ويكون الغرض منه وفقاً لنظامه الأساسى أن يؤدي إلى أعضائه أو المستفيدين منه تعويضات أو مزايا مالية أو مرتبات دورية أو معاشات محددة وذلك في إحدى الحالات الآتية:

(أ) زواج العضو وذريته أو بلوغه سناً معيناً أو وفاة العضو أو من يعوله.

(1) الوقائع المصرية العدد 610 في 7487/77/68.

(2) الوقائع المصرية العدد 66 في 7486/7/61.

(3) الوقائع المصرية العدد 79 في 7486/3/6.

(4) الوقائع المصرية العدد 88 في 7486/9/69.

(5) الوقائع المصرية العدد 37 في 7417/1/37.

- (ب) التقاعد عن العمل أو ضياع مورد الرزق.
 (ج) عدم القدرة على العمل بسبب المرض أو الحوادث.
 (د) أية أغراض أخرى توافق عليها المؤسسة المصرية العامة للتأمين (م7 من القانون).

وتكتسب تلك الصناديق الشخصية القانونية بمجرد تسجيلها (م3 من القانون).

(6) الشركات الخاصة.

(1) الأفراد.

76- القيد الوارد على الشركات الخاصة والأفراد فى إنشاء المباني بقصد

تمليكها:

وضعت الفقرة الثانية من المادة قيدا على حق الشركات الخاصة والأفراد فى إنشاء المباني بقصد تمليكها.

ومقتضى هذا القيد أنه لا يجوز لهذه الشركات والأفراد إقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التملك إلا فى حدود عشرة فى المائة (70%) من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الإسكان.

ولذلك حظر النص على الجهات القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء، التصريح لهذه الشركات الخاصة والأفراد بإقامة المباني بقصد التملك إلا فى حدود النسبة المذكورة. على أن يحدد وزير الإسكان والتعمير قواعد الأولوية فى حدود هذه النسبة.

وقد عللت المذكرة الإيضاحية للقانون 94 لسنة 7411 التفرقة التى أتى بها النص بين الشركات الخاصة والأفراد وبين الجهات الأخرى بأن «أجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلى وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية لبناء المساكن وصناديق التأمين الخاصة توجد بها من أساليب الرقابة والضمانات التى تكفل البعد

بها عن الانحراف»⁽¹⁾.

ومستويات الإسكان في ظل القانون رقم 94 لسنة 7411 وطبقا لقرار وزير الإسكان رقم 631 لسنة 7411 (المعدل) بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم 706 لسنة 7416 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء⁽²⁾ هي:
الاقتصادي - المتوسط - فوق المتوسط - الفاخر⁽³⁾.

وقد نصت اللائحة التنفيذية للقانون رقم 94 لسنة 7411 في المادة 39 منها على القاعدة في أولوية توزيع النسب الموضحة بالمادة 68 فجعلت الأولوية على أساس أسبقية تقديم طلب الموافقة وترخيص البناء إلى الجهة المختصة. وأوجبت قيد هذه الطلبات في سجل خص بأرقام سلسلة حسب تاريخ تقديمها وتسليم الطالب شهادة مختومة بخاتم شعار الجمهورية الخاص بتلك الجهة تتضمن تاريخ وساعة قيد الطلب في السجل المذكور.

73- التزام البائع والمشتري بالاككتاب لصالح صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي؛

أوجبت الفقرة الثالثة من المادة على كل من البائع والمشتري في حالة التعاقد على بيع المبنى أو جزء منه بأن يكتب بـ 7% ثمن البيع في شراء سندات لصالح صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي، وذلك دون الإخلال بأية التزامات أخرى يفرضها القانون رقم 701 لسنة 7416 بإنشاء صندوق تمويل مشروعات

(1) لأن المشرع لاحظ أن البعض قد سلك سبيل التملك تجنباً لقواعد تحديد الأجرة، واستطاع تحت وطأة الحاجة إلى المسكن وقصور المعروض منه عن ملاحقة الطلب عليه أن يفرض = ما يشاء من ثمن للبيع وأن يتجه إلى التملك أو الإيجار بإرادته المنفردة دون أى تدخل من جانب الدولة التي تبذل الكثير من الجهد في سبيل النهوض بمرفق الإسكان والخروج به عن أوضاعه الحالية تخفيفاً عن المواطنين (المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 94 لسنة 7411).

(2) الوقائع المصرية العدد 67 في 79/3/7418.

(3) راجع الجزء الأول.

الإسكان الاقتصادي.

وهذا الحكم قصد به زيادة موارد صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي، وهو صندوق يخدم الطبقات الكادحة.

79- حرية المتعاقدين فى تحديد ثمن التملك :

لم يتدخل المشرع فى تحديد ثمن مبانى التملك وإنما ترك تحديد هذا الثمن لظروف العرض والطلب. وقد أدى كثرة الطلب عن العرض إلى زيادة أسعار هذه المبانى مما دعا البعض إلى المطالبة بوضع قواعد لتحديد الثمن كما هو الشأن بالنسبة لتحديد القيمة الإيجارية. وعند نظر مشروع القانون رقم 94 لسنة 7411 بمجلس الشعب تقدم السيد العضو عادل عيد باقتراح فى هذا الشأن، إذ اقترح أن تضاف إلى عجز الفقرة الثانية من المادة (16) التى أصبحت برقم (68) من القانون عبارة: «وتحدد قيمة الوحدة التى يجرى تملكها طبقا للإجراءات المقررة بالمادة 76 وما بعدها من هذا المشروع بالقانون»، إلا أن المجلس لم يوافق على هذا الاقتراح⁽¹⁾ وظلت أثمان تملك المبانى والطبقات والشقق غير مقيدة بأى قيد، سوى ظروف العرض والطلب.

رابعا: شرح أحكام المادة 77 من القانون رقم 736 لسنة 7487:

(المقضى بعدم دستورية فقرتيها الأولى والثالثة وبسقوط باقى فقراتها فى القضية رقم 51 لسنة 19 قضائية «دستورية» بتاريخ 11/5/91).

77- المبانى التى يسرى عليها النص :

تسرى أحكام النص على المبانى التى يرخص بإقامتها من تاريخ العمل بالقانون رقم 736 لسنة 7487 أى من 37/1/7487، أو التى يبدأ فى إنشائها من هذا التاريخ إذا كان مرخصا بإقامتها قبله.

(1) مضبطة مجلس الشعب الجلسة 89 بتاريخ 3/8/7411 ص 67.

والمقصود بالبدا في الإنشاء أن تتخذ خطوات في إقامة البناء، كإقامة أساسات أو جزء منها، إنما لا يكفي في هذا الشأن مجرد تشوين مستلزمات البناء بالمكان المزمع البناء فيه أو حتى حفر الأساسات.

أما المباني التي بدئ في إنشائها قبل العمل بالقانون رقم 736 لسنة 7487 فلا تخضع لأحكام المادة ولو لم يكتمل إنشاؤها إلا بعد العمل بالقانون المذكور. وتسرى المادة على الإضافة أو التعلية التي يرخص بإقامتها أو يبدأ في إنشائها من تاريخ العمل بالقانون.

ويخضع لحكم المادة كافة مستويات الإسكان ومنها الإسكان الفاخر. ويجب لسريان أحكام المادة أن يكون المبنى مكوناً من أكثر من وحدة واحدة، أما إذا كان المبنى عبارة عن وحدة واحدة فقط فإنه لا يخضع لأحكام المادة. كذلك يجب أن تكون الإضافة أو التعلية مما تزيد على حجرة واحدة وإلا كان بمنأى عن الخضوع لأحكام المادة المذكورة.

76- الملاك الذين يسرى عليهم النص:

يسرى النص على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص. وشركات الأشخاص، هي الشركات التي يكون للأشخاص الذين تتكون منهم الاعتبار الأول فيها، بمعنى أن الشركة تتكون بين أشخاص يعرفون بعضهم بعضاً ويثق كل منهم في الآخر، فتقوم الشركة والحال كذلك على الاعتبار الشخصي⁽¹⁾. وشركات الأشخاص، تشمل شركات التضامن وشركات التوصية البسيطة وشركات المحاصة.

أما شركات التوصية بالأسهم، وهي الشركات التي يتكون رأس مالها من حصة

(1) الدكتور محسن شفيق الوسيط في القانون التجاري المصري طبعة ثانية جـ 7 ص 743 - مؤلفنا ملحق بشرح التعديلات الجديدة في إيجار الشقق المفروشة طبعة سنة 7486 ص 1 - مؤلفنا إيجار الشقق المفروشة وتبادل الشقق الطبعة الثالثة 7488 ص 708 وما بعدها.

أو أكثر يملكها شريك متضامن أو أكثر، وأسهم متساوية القيمة يكتتب فيها مساهم أو أكثر ويمكن تداولها على الوجه المبين بالقانون رقم 774 لسنة 7487 (بإصدار قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة) ويسأل الشريك أو الشركاء المتضامنون فيها عن التزامات الشركة مسئولية غير محددة، أما الشريك المساهم فلا يكون مسئولاً إلا فى حدود قيمة الأسهم التى اكتتب فيها (م3 من القانون) فإنها تعتبر من شركات الأشخاص بالنسبة إلى الشركاء المتضامين، ومن شركات الأموال بالنظر إلى الشركاء المساهمين.

أما الشركات ذات المسئولية المحدودة، وهى الشركات التى لا يزيد عدد الشركاء فى كل شركة منها على خمسين شريكاً ولا يكون كل منهم مسئولاً إلا بقدر حصته، ولا يجوز تأسيسها أو زيادة رأس مالها أو الاقتراض لحسابها عن طريق الاكتتاب العام، ولا يجوز لها إصدار أسهم أو سندات قابلة للتداول (م9 من القانون) فهى بدورها فى مركز وسط بين شركات الأشخاص وشركات الأموال، فهى تشبه شركات الأشخاص لأن للاعتبار الشخصى دوراً ملحوظاً فيها، وتختلف عنها فى تحديد مسئولية جميع الشركاء بقدر حصصهم، وهى تشبه شركات الأموال من حيث أحكام تأسيسها وكيفية إدارتها، وإذا كان من الضرورى الميل بالشركة نحو أحد النوعين فإن جوهرها أقرب إلى شركات الأشخاص منه إلى شركات الأموال⁽¹⁾.

ويستوى أن تكون الشركة مدنية أو تجارية. ويلاحظ أن القانون وإن لم يحدد للشركة المدنية شكلاً معيناً، إلا أن لها أن تتخذ أحد أشكال الشركات التجارية⁽²⁾. وبالترتيب على ما تقدم، فإن أحكام المادة لا تسرى على الجهات الآتية:

(7) أجهزة الدولة.

(6) وحدات الإدارة المحلية.

(1) محسن شفيق ص 743 وما بعدها.

(2) الدكتور عبد الرزاق السنهورى الوسيط فى شرح القانون المدنى جـ 7 ص 636 وما بعدها.

(3) الجمعيات التعاونية لبناء المساكن.

وقد قضت المحكمة الإدارية العليا بتاريخ 7488/3/76 في الطعن رقم 7616 لسنة 36 ق بأن:

«تنص المادة 68 الواردة في الفصل الأول على أن يجوز لأجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلي وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية لبناء المساكن وصناديق التأمين الخاصة والشركات الخاصة والأفراد إنشاء المباني بقصد تملك كل أو بعض وحداتها السكنية. وتنص المادة 10 على أن: «يحظر على المرخص لهم بإقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التملك الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو تيسير الحصول على مواد البناء...» يستثنى من ذلك أجهزة الدولة وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة كما تنص المادة 13 - الواردة في الفصل الثاني من ذلك الباب - على أنه إذا زادت طبقات المبنى أو شققه على خمس وجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص قام بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه في المادة 866 من القانون المدني .. ويكون البائع للعقار بالتقسيم عضوا في الاتحاد حتى تمام الوفاء بكامل أقساط الثمن، كما يكون المشتري بعقد غير مسجل عضوا في الاتحاد. والبين من ظاهر النصوص أن أحكام الباب الرابع من القانون رقم 94 لسنة 7411 المشار إليه تسرى على جميع المباني السكنية التي يتم تملكها سواء كان من قام بالبناء جمعية تعاونية أو غيرها من الجهات التي أوردتها النصوص، وذلك مالم يستثن المشرع صراحة الجمعيات التعاونية، أو بعض الجهات الأخرى من الخضوع لحكم من الأحكام الواردة في ذلك الباب. ولم يرد في نصوص الباب الرابع ما يفيد استثناء المباني التي تقيمها الجمعيات التعاونية من الأحكام المقررة لاتحادات الملاك، وعلى ذلك فالأصل أنها - بحسب الظاهر تخضع لهذه الأحكام - ولا ينفي الدلالة المستفادة من هذه النصوص، ما جاء بقانون التعاون الإسكاني الصادر بالقانون رقم 79 لسنة 7487

من نصوص، فالمادة (7) من قانون التعاون الإسكاني تنص على أن التعاون الإسكاني فرع من القطاع التعاوني يعمل على توفير المساكن للأعضاء والخدمات اللازمة للتجمعات السكنية، ويتولى صيانتها وإدارتها وذلك وفقا للمبادئ التعاونية كما تنص المادة (76) على أن الجمعية التعاونية للبناء والإسكان منظمة جماهيرية ديمقراطية تعمل على توفير المساكن لأعضائها وتوفير الخدمات اللازمة لتكامل البنية السكنية وتعهدها التجمع السكني بالعناية والصيانة - وتنص المادة (74) على أن يصدر الوزير المختص - بناء على اقتراح الاتحاد وعرض الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان مشفوعا برأيها - القواعد الواجب مراعاتها في إعداد النظام الداخلي للجمعية التعاونية للبناء والإسكان - ويجب أن يشمل هذا النظام على البيانات الآتية: وأوردت هذه المادة ثمانية عشر بيانا يتبين من استظهارها أنها لم تتضمن كيفية صيانة وإدارة التجمعات السكنية. ومع ذلك فقد ورد نص المادة 36 من النظام الداخلي للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان الصادر بقرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم 643 لسنة 7487 على أن يعين مجلس الإدارة سنويا من بين الأعضاء المنتفعين لكل عمارة لجنة ثلاثية يفوضها في التحصيل والصيانة والإصلاحات، تقدم له تقارير دورية عن أعمالها. والبادئ من ظاهر هذا النص أنه لم يصدر بناء على تفويض خاص من المشرع حيث لم تتطرق المادة (74) من القانون إلى مثل هذا البيان أو الحكم، كما أن نصوص القانون عهدت إلى الجمعية التعاونية المختصة الاختصاص بصيانة وإدارة التجمعات السكنية، وهو تعبير يتجاوز معنى العمارة حيث قد يوجد التجمع السكني دون أن يكون في شكل عمارة، وعلى ذلك فإن نص المادة (36) من النظام الداخلي للجمعية والذي يستمد قوته الإلزامية من إقرار الأعضاء له، لا يترتب عليه - بحسب الظاهر - تعطيل حكم إلزامي من أحكام القانون رقم 94 لسنة 7411، وهو نص المادة 13 الذي يقضى بأنه إذا زادت طبقات المبنى أو شققه على خمسة وجاوز عدد ملاكها خمسة

أشخاص، قام بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه في المادة 866 مدنى، وبصفة خاصة وأن الحكم الوارد بالمادة (36) من النظام الداخلى المذكور لا يمثل مبدئاً تعاونياً وإلا لحرص القانون على إيراده فى نصوصه أو على الأقل الإشارة إليه ضمن البيانات والأحكام التى عددها بالمادة (74) من القانون».

(9) صناديق التأمين الخاصة.

(7) شركات المساهمة، لأنها من شركات الأموال. وشركة المساهمة هى شركة ينقسم رأس مالها إلى أسهم متساوية القيمة يمكن تداولها على الوجه المبين فى القانون. وتقتصر مسئولية المساهم على أداء قيمة الأسهم التى اكتتب فيها، ولا يسأل عن ديون الشركة إلا فى حدود ما اكتتب فيه من أسهم. ويكون للشركة اسم تجارى يشق من الغرض من إنشائها، ولا يجوز للشركة أن تتخذ من أسماء الشركاء أو اسم أحدهم عنواناً لها. (م6 من القانون رقم 774 لسنة 1974).

وإذ كانت شركات القطاع العام تتخذ دائماً شكل الشركات المساهمة (م71 من القانون رقم 41 لسنة 1974). فإنها لا تخضع للأحكام الواردة بالنص.

71- النسبة المرخص للمالك بعرضها للتملك :

حظرت الفقرة الأولى من المادة على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص أن يعرضوا للتملك للغير أو التأجير المفروش فى كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وذلك دون إخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقاً لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى (من القانون 736 لسنة 1974)⁽¹⁾.

(1) قضى بعدم دستورية ما ينص عليه عجز الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم 736 لسنة 1974 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أنه «وعلى ألا نقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثى مساحة مباني العقار» بمقتضى الحكم الصادر فى القضية رقم 70 لسنة 67 قضائية «دستورية» بتاريخ

أى أن المادة أجازت للمالك استغلال ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى إما فى التملك أو فى التأجير المفروش أو فيهما معا.

وعلى ذلك إذا قام المالك بعرض هذه النسبة للتملك فلا يجوز له تأجير أى مساحة أخرى من المبنى مفروشة، والعكس صحيح، فإذا قام المالك بتأجير هذه النسبة مفروشة امتنع عليه عرض أى مساحة أخرى من المبنى للتملك.

والمقصود بثلث مجموع مساحة وحدات المبنى، هو ثلث مساحة وحدات العقار مجتمعة لا ثلث عدد الحجرات⁽¹⁾.

ومقتضى عدم الإخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم 736 لسنة 7487 أنه إذ كان المبنى مرخصا فى إقامته اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون (7487/1/37) فإنه فيما عدا الإسكان الفاخر يجب ألا تقل المساحة المؤجرة من المبنى لأغراض السكنى عن ثلثى مساحة مباني العقار. وبالترتيب على ذلك إذا أراد المالك تأجير نسبة من مساحة العقار لغير أغراض السكنى فإن ذلك يكون ضمن نسبة الثلث المرخص بتمليكها أو بتأجيرها مفروشة.

وقد رددت المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 736 لسنة 7487 الصادرة بالقرار الوزارى رقم 166 لسنة 7487 (المعدل) الحكم الخاص بمراعاة نسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى المنصوص عليها فى المادتين 7، 73 من القانون، وأضافت أن الكسر يجبر دائما لصالح النسبة المخصصة للتأجير لأغراض السكنى.

وعلى ذلك إذا فرض وكانت مساحة وحدات المبنى المخصصة لأغراض السكنى (المرخص بإقامتها منذ العمل بالقانون المذكور) تقترب من نسبة الثلثين

6006/7/67.

(1) تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب عن مشروع القانون 736 لسنة 7487.

دون أن تبلغها ففي هذه الحالة يجب تأجير وحدة أخرى لأغراض السكنى لاستكمال نسبة الثلثين، ومعنى ذلك أن النسبة المخصصة للتملك أو التأجير المفروش ستنقص في هذه الحالة⁽¹⁾.

وإذا كان البناء قد بلغ أقصى ارتفاع نسمح به القيود القانونية أو الاتفاقية فإن نسبة الثلث المرخص بعرضها للتملك أو للتأجير المفروش تحسب بداهة من مجموع مساحة وحداته.

أما إذا كان البناء لم يبلغ أقصى ارتفاع تسمح به القيود القانونية أو الاتفاقية كما لو كان قد بنى دور واحد أو دوران مثلا، فإنه يجب أن تراعى نسبة الثلثين المخصصة للتأجير في كل دور يتم بناؤه. فإذا بنى في الدور ثلاث وحدات متساوية المساحة، اعتبرت وحدتان منها مخصصتين للتأجير، وإذا بنى الدور وحدتان فقط أو وحدة اعتبرت الوحدتان أو الوحدة مخصصة للتأجير ثم يراعى في الأدوار القادمة نسبة الثلث التي تخصص للتملك أو التأجير المفروش.

أما إذا كان الدور الأرضي مخصصا لمحال تجارية أو عامة، أو مخصصا لوحدات لا يمكن تخصيصها لأغراض السكنى وكان المبنى مرخصا بإقامته ابتداء من تاريخ العمل بالقانون رقم 736 لسنة 7487، فإنه لا مناص في هذه الحالة من احتساب محال أو وحدات الدور الأرضي المشار إليها من نسبة الثلث المخصصة للتملك أو التأجير المفروش، على أن تستوفى نسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى من الأدوار فوق الأرضي⁽²⁾.

(1) راجع مؤلفنا في إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق الطبعة الثالثة 7488 ص 704 وما بعدها.

(2) راجع الجزء الأول بند 674 - عبد الناصر العطار في شرح أحكام الإيجار ص 39 وقد = تصور حلين آخرين لاحتساب نسبة الثلثين في حالة عدم بلوغ البناء أقصى ارتفاع تسمح به القيود القانونية والاتفاقية، وذلك في المباني المرخص بإقامتها منذ العمل بالقانون 736 لسنة 7487، ولكنه يرى عدم الأخذ بأى من هذين الحلين.

الحل الأول: أن يكون المالك حرا في تملك ما بناه، أو تأجيره مفروشا إلى أن يبلغ بالمباني

وفى حالة الإضافة أو التعلية التى يرخص بإقامتها أو يبدأ فى إنشائها منذ العمل بالقانون رقم 736 لسنة 7487، تكون العبرة بمساحة هذه الوحدات المستجدة لا بمساحة الوحدات القديمة فى المبنى، فتحسب نسبة الثلث من مجموع مساحة الوحدات المستجدة.

والإجازة الواردة بالفقرة الأولى من المادة يفيد منها المالك ولو كان يملك أكثر من عقار فى البلد الواحد مهما تعددت هذه العقارات، فليس هناك حد أقصى للعقارات التى يمارس فيها المالك الرخصة المخولة له فى التملك ولو كانت داخل البلد الواحد.

ونسبة الثلث المشار إليها هى الحد الأقصى للمساحة التى يجوز للمالك عرضها للتمليك أو للتأجير المفروش، ومن ثم فإنه من باب أولى يجوز للمالك تخصيص نسبة أقل لهذين الغرضين.

78- حالة تعدد ملاك العقار:

يسرى الحظر المنصوص عليه بالفقرة الأولى من المادة، بمقتضى الفقرة الثانية منها فى حالة تعدد ملاك العقار مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم فى العقار. فإذا كان العقار يملكه ثلاثة أشخاص للأول النصف وللثانى الثلثة أثمان وللثالث الثمن، خص الأول من النسبة المخصصة للتمليك «وهى الثلث» النصف والثانى ثلاثة الأثمان والثالث الثمن.

فإذا كان ما خص أيا منهم من هذه النسبة لا يعادل وحدة واحدة، جاز له تملك

ثلث أقصى ارتفاع لها تسمح به القيود القانونية أو الاتفاقية. ويرى أن هذا الحل يشجع الملاك على البناء، لكنه قد يساء استخدامه بعد إتمام البناء إلى الحد الأقصى للارتفاع فلا تتوافر نسبة الثلثين المخصصة لأغراض التأجير.

الحل الثانى: أن يخصص ما يبنى كله لأغراض السكنى إلى أن تبلغ المباني ثلثي أقصى ارتفاع لها تسمح به القيود القانونية أو الاتفاقية. ويرى أن هذا الحل لا يشجع الملاك على البناء خصوصا إذا لم تكن نفقات المباني متوافرة لديهم إلى أن يبلغوا بالمبنى الحد الأقصى لارتفاعه.

وحدة واحدة، ومعنى ذلك أن نسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى فى المبانى التى يرخّص بإقامتها اعتباراً من 7487/1/37 ستتنقص فى هذه الحالة. ويسرى حكم تعدد الملاك على كل من الزوجين والأولاد القصر إذا كانوا شركاء فى العقار، فيجوز لكل من الزوجين والأولاد القصر تملك ثلث مجموع مساحة الحصة التى يملكها وبحد أدنى وحدة واحدة، ذلك أن المادة لم تنص على اعتبار المالك وزوجته وأولاده القصر فى حكم الشخص الواحد فى نطاق سريانها على النحو الذى نصت عليه المادة 64 من القانون رقم 94 لسنة 7411 التى تناولت حق المالك فى التأجير المفروش. إذ نصت على أنه «وفى تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص وزوجته وأولاده القصر مالكا واحدا».

74- تحديد الوحدات التى تخضع لنسبة الثلث المخصصة للتمليك أو

التأجير المفروش:

المالك هو الذى يحدد الوحدات التى تخضع لنسبة الثلث المخصصة للتمليك أو التأجير المفروش، والوحدات التى تخضع لنسبة الثلثين المخصصة للتأجير بمطلق اختياره فله أن يجعل الوحدات الممتازة أو المطلة على الشارع الرئيسى ضمن نسبة الثلث ويحدد ذلك إما فى طلب الترخيص بالبناء أو بعد ذلك، وله أن يعدل عن اختياره السابق لأنه ليس فى القانون ما يلزمه بذلك، إلا أن تحديد المالك شيئاً من هذه النسبة أو تلك فى عقد الإيجار ملزم له وفقاً للقواعد العامة، لأن تعديل ما ورد بالعقد لا يجوز إلا باتفاق الطرفين كما أنه يتنافى مع حسن النية الواجب فى تنفيذ العقود إذا سمح به للمالك⁽¹⁾.

60- جزاء مخالفة حكم الفقرتين الأولى والثانية من المادة:

إذا خالف المالك حكم الفقرتين الأولى والثانية من المادة، وقع تصرفه باطلاً

(1) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص 39.

ولو كان مسجلاً. وهذا البطان متعلق بالنظام العام. فإذا قام المالك بتمليك ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى، كان العقد باطلا فيما جاوز هذه النسبة. وفى هذا تقول المذكرة الإيضاحية للقانون أنه: «لإتاحة أكبر فرصة للتأجير الخالى حذر المشرع عرض ما يزيد على ثلث مجموع وحدات المبنى للتمليك أو التأجير المفروش، ولو تعدد الملاك، ويقع باطلا ما يخالف ذلك».

وغنى عن البيان أن عبارة «ولو كان مسجلاً» الواردة فى المادة لا يقصد بها أى أثر رجعى لأن صدر هذه المادة يقضى بسريان حكمها من تاريخ العمل بهذا القانون⁽¹⁾.

وكانت الفقرة الثالثة من المادة - كما وردت بالقانون - توجب على مصلحة الشهر العقارى والتوثيق الامتناع عن شهر المحررات المتعلقة بالوحدات المخصصة للتمليك والتأجير المفروش، طبقاً لحكم الفقرتين الأولى والثانية منها إذا لم يقدم صاحب الشأن ما يثبت التزامه تطبيق أحكام الفقرتين المذكورتين، ومثال هذه المحررات عقود بيع هذه الوحدات أو عقود تأجيرها مفروشة لمدة تجاوزت تسع سنوات إذا أريد شهرها لجعلها نافذة فى حق الغير فيما يجاوز تسع سنوات.

ولذلك نصت الفقرة الثالثة من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون على أنه يتعين عند شهر المحررات المتعلقة ببيع العقارات أو أى وحدات منها أن يقدم صاحب الشأن إلى مصلحة الشهر العقارى شهادة تصدرها الجهة المختصة بشئون التنظيم من واقع الترخيص الصادر بالبناء، ومن واقع المعاينة على الطبيعة تفيد استيفاء النسبة المخصصة للتأجير لأغراض السكنى المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة الأولى والفقرة الأولى من المادة (73).

غير أن المادة العاشرة من القانون رقم 6 لسنة 7447 (بتعديل بعض أحكام القرار بالقانون رقم 10 لسنة 7469 بشأن رسوم التوثيق والشهر وقانون المرافعات

(1) تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب.

المدنية والتجارية الصادر بالقانون رقم 73 لسنة 7468 والقوانين أرقام 666 لسنة 7477 و 701 لسنة 7416 و 736 لسنة 7487 و 668 لسنة 7484) المعمول به من 7447/3/79 (اليوم التالي لتاريخ نشره بالجريدة الرسمية (العدد 70 مكرر فى 7447/3/73) نصت على إلغاء الفقرة المذكورة (الفقرة الثالثة من المادة 73 من القانون رقم 736 لسنة 7487).

وفى المقابل نصت المادة الثامنة من ذات القانون على أنه: «على مصلحة الشهر العقارى والتوثيق إخطار الجهات المعنية بتنفيذ أحكام القوانين أرقام ...، 736 لسنة 7487 ... المشار إليها بشهر أى محرر يتناول أموالا تخضع لأحكام أى من هذه القوانين وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ الشهر»، وقد تغيا المشرع من ذلك تمكين الجهة المعنية بتنفيذ أحكام هذه المادة من مباشرة مسئولياتها فى تنفيذها، ومن البديهي أن هذا الالتزام يقع على عاتق مصلحة الشهر العقارى والتوثيق وحدها وفيما لا شأن للمتعاملين به، وهو أمر تتولاه المصلحة بعد الانتهاء من عملية الشهر⁽¹⁾.

67- تصرف المالك فى النسبة المقررة للتأجير أو فى كامل العقار:

نصت الفقرة السادسة من المادة على أنه فى حالة بيع كامل العقار، يلتزم المشتري بأحكام المادة، أى أنه يتعين على المشتري تخصيص ثلثى مجموع مساحة وحدات المبنى للتأجير الخالى على التفصيل السابق، وألا يعرض للتمليك أو التأجير المفروش ما يجاوز الثلث.

والملاحظ أن هذه الفقرة خصت بالذكر حالة بيع كامل العقار، دون التصرفات الأخرى الناقلة للملكية كالهبة مثلا رغم أنه لا يوجد أدنى مبرر للترقية بين البيع والتصرفات الأخرى.

وفى رأينا أن النص خص بالذكر حالة بيع العقار باعتبار أن البيع هو

(1) المذكرة الإيضاحية للقانون.

التصرف الناقل للملكية الشائع في العمل، وأن حكم هذه الفقرة يجب أن يسرى في حالة انتقال الملكية إلى الغير بموجب أى تصرف آخر، كما يسرى بداهة في حالة انتقال الملكية بالميراث باعتبار الوارث خلفا عاما للمورث.

والفقرة الخامسة من المادة، أجازت للمالك بعد تأجير نسبة الثلثين المخصصة لأغراض التأجير، التصرف فيها كلها أو بعضها وفقا للقواعد العامة، إلا أنها لم تنص على التزام المتصرف إليه بأحكام هذه المادة ويعزى ذلك إلى أن هذه النسبة وقد انتقلت ملكيتها إلى الغير كلها أو بعضها بعد تأجيرها فإن عقود الإيجار التي أبرمها المالك الأصلية تسرى في حق المالك الجديد ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على تاريخ انتقال الملكية (م30 ق94 لسنة 7411)، ومن ثم فإنه لا مجال أمام المالك الجديد لتأجيرها مفروشة أو عرضها للتملك⁽¹⁾.

إلا أنه إذا أخليت الوحدات المؤجرة كلها أو بعضها بعد ذلك لأي سبب من الأسباب، تعين على المتصرف إليه الالتزام بأحكام المادة.

66- الحكم الوارد بالفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم 736 لسنة 7487:

نصت المادة الأولى من القانون رقم 736 لسنة 7487 في فقرتها الأولى على أنه فيما عدا الإسكان الفاخر لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على 1% من قيمة الأرض والمباني، وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثي

(1) وقارن تفسيراً آخر لهذه الفقرة للدكتور مرقس جـ6 الطبعة الثامنة ص167 إذ يقول أنها تعني «أنه بعد أن يثبت المالك أنه أجر ثلثي مجموع مساحة وحدات المبنى لأغراض السكنى خالية، يجوز له التصرف في الثلث الباقي كله أو بعضه سواء بتملكه للغير أو بشغله بنفسه أو بأولاده أو بتأجير خاليا لغير أغراض السكنى».

مساحة مباني العقار⁽¹⁾، ثم أردفت في فقرتها الثانية أنه لا يسرى على هذه الأماكن حكم الفقرة الثانية من المادة 68 من القانون رقم 94 لسنة 7411 وهذه الفقرة تنص على أنه «ويحظر على الجهات القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء التصريح للشركات الخاصة والأفراد بإقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التملك إلا في حدود 70% من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الإسكان المختلفة. ويصدر قرار من وزير الإسكان والتعمير بقواعد الأولوية في حدود هذه النسبة».

وواضح أن حكم الفقرة الثانية المشار إليها يتفق مع حكم الفقرة الأولى من المادة (73).

63 - القضاء بعدم دستورية عجز الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم 736 لسنة 7487 وبعدم دستورية نص الفقرتين الأولى والثالثة من المادة 73 من ذات القانون وبسقوط باقى فقراتها :

قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 6006/7/76 فى القضية رقم 88 لسنة 67 قضائية «دستورية».

أولاً: بعدم دستورية ما ينص عليه عجز الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم 736 لسنة 7487 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أنه «وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثى مساحة مبان العقار».

(1) قضى بعدم دستورية ما ينص عليه عجز الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم 736 لسنة 7487 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أنه «وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثى مساحة مباني العقار بمقتضى الحكم الصادر فى القضية رقم 70 لسنة 67 قضائية «دستورية» بتاريخ 6006/7/67.

ثانيا: بعدم دستورية نص الفقرتين الأولى والثالثة من المادة 73 من القانون ذاته، وبسقوط باقى فقراتها.

ثالثا: بسقوط نص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور والصادرة بقرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى رقم 166 لسنة 7487.

رابعا: بإلزام الحكومة المصروفات ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة. وقد نشر الحكم بالجريدة الرسمية العدد 67 تابع (أ) فى 67 مايو سنة 6006). ويترتب على هذا القضاء عدم سريان المادة 73 من القانون رقم 736 لسنة 7487 وعجز الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون المذكور على الكافة وبأثر رجعى.

(راجع التفصيل الجزء الثانى بند 8).

69- حرية المتعاقدين فى تحديد ثمن التملك :

كان مشروع القانون رقم 736 لسنة 7487 - كما قدمته الحكومة لمجلس الشعب - ينص فى الفقرة الثانية من المادة الأولى على أنه لا يجوز أن يزيد ثمن بيع الأماكن المرخص فى إقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام القانون سواء لأغراض السكنى أو غيرها من الأغراض على قيمة الأرض والمبانى مضافا إليها ربح صافى قدره 60% من هذه القيمة.

وقد عدلت اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية بالمجلس هذه الفقرة بجعل تحديد الثمن قاصرا على الوحدات السكنية التى تجاوز نسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى، وعلى أول تصرف يقع على الوحدة.

ثم جاءت المواد 9، 7، 6 من المشروع شاملة لإجراءات تحديد الأجرة بالنسبة

للأماكن المؤجرة وإجراءات تحديد الثمن بالنسبة لوحدات التملك⁽¹⁾.

وبعد مناقشة مجلس الشعب لمشروع القانون مناقشة مبدئية، أعاد المجلس المشروع إلى اللجنة المشتركة لدراسة الاقتراحات والآراء التي أبديت من بعض الأعضاء أثناء المناقشة. وقد عقدت اللجنة عدة اجتماعات لهذا الغرض أسفرت عن إجراء بعض التعديلات في المشروع، وضمن هذه التعديلات حذف الفقرة الثانية من مشروع المادة الأولى سائلة الذكر وكذلك الأحكام الخاصة بإجراءات تحديد ثمن وحدات التملك من مشروع المواد 9، 7، 6⁽²⁾.

وبذلك أصبح ثمن وحدات التملك غير خاضع لأي قيد في القانون. وظل - كما كان الحال في ظل القانون رقم 94 لسنة 7411 - محكوما بظروف العرض والطلب فقط.

67- عدم سريان أحكام هذا الفصل على مشروعات الإسكان والامتداد العمراني التي تقام وفقا لأحكام القانون رقم 630 لسنة 7484 (المعدل) بإصدار قانون الاستثمار:

نصت المادة 98 من القانون رقم 94 لسنة 7411 على ألا تسرى أحكام الفصل الأول من الباب الرابع من هذا القانون على مشروعات الإسكان والامتداد العمراني التي تقام وفقا لأحكام القانون المنظم لاستثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة، والقانون الذي كان ساريا في هذا الشأن عند العمل بالقانون 94 لسنة 7411 هو القانون رقم 93 لسنة 7419 (المعدل) بإصدار نظام استثمار المال العربي والأجنبي.

وقد نصت المادة الثالثة من هذا القانون على أن يكون استثمار المال العربي

(1) وقد عدلت اللجنة المشتركة أيضا للمادة (3) من المشروع بالنص على أن يؤخذ في الاعتبار بالتقديرات الواردة في تقارير اللجان المشكلة وفقا لأحكامها عند تحديد الثمن وفقا لأحكام القانون.

(2) وحذفت اللجنة أيضا الحكم الوارد بالهامش السابق.

والأجنبي في جمهورية مصر العربية لتحقيق أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية في إطار السياسة العامة للدولة وخطتها القومية على أن يكون ذلك في المشروعات التي تتطلب خبرات عالمية في مجالات التطوير الحديثة أو تحتاج إلى رؤوس أموال أجنبية وفي نطاق القوائم التي تعدها الهيئة (الهيئة العامة للاستثمار العربى والأجنبي والمناطق الحرة) ويعتمدها مجلس الوزراء وذلك في المجالات الآتية...

3- مشروع الإسكان ومشروعات الامتداد العمرانى ويقصد بها الاستثمار في تقسيم الأراضى وتشييد مباني جديدة وإقامة المرافق المتعلقة بها.. ونصت المادة 9/أ على أن تقصر مشروعات الإسكان التي تقام بغرض الاستثمار على رأس المال العربى، دون الأجنبي منفردا أو بالاشتراك مع رأس المال المصرى.

وقد اعتبرت المادة التاسعة من القانون الشركات المنفعة بأحكام القانون من شركات القطاع الخاص أيا كانت الطبيعة القانونية للأموال الوطنية المساهمة فيها ولا تسرى عليها التشريعات واللوائح والتنظيمات الخاصة بالقطاع العام أو العاملين فيه.

وقد صدر القانون رقم 630 لسنة 7484 بإصدار قانون الاستثمار ونص على إلغاء القانون رقم 93 لسنة 7419 سالف الذكر (م6 من مواد الإصدار)⁽¹⁾.

وقد نصت المادة الأولى من هذا القانون على أن: «يكون الاستثمار وفق أحكام هذا القانون في إطار السياسة العامة للدولة وأهداف وأولويات الخطة القومية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية وذلك على النحو التالى:

أ) بنظام الاستثمار الداخلى في مجالات استصلاح واستزراع الأراضى البور والصحراوية والصناعة والسياحة والإسكان والتعمير. ويجوز لمجلس الوزراء بناء على اقتراح مجلس إدارة الهيئة إضافة مجالات أخرى تتطلبها حاجة البلاد وأنشطة اقتصادية تتطلب تقنيات حديثة أو تهدف إلى زيادة التصدير أو خفض الاستيراد أو تكثيف استخدام الأيدى العاملة.

(1) الجريدة الرسمية العدد 64 تابع (أ) في 7484/1/60.

(ب) بنظام الاستثمار في المناطق الحرة».

وقد اعتبرت المادة السابعة من القانون المشروعات التي تنتفع بأحكام القانون من مشروعات القطاع الخاص وذلك أي كانت الطبيعة القانونية للأموال المصرية المساهمة فيها ولا تسرى عليها القوانين واللوائح الخاصة بالقطاع العام أو العاملين فيه.

(راجع في بيان المال المستثمر طبقاً لهذا القانون الجزء الأول بند 37).

ثم صدر أخيراً القانون رقم 8 لسنة 7441 بإصدار قانون ضمانات وحوافز الاستثمار⁽¹⁾ الذي ألغى القانون رقم 630 لسنة 7484 سالف الذكر عدا الفقرة الثالثة من المادة (60) منه.



(1) الجريدة الرسمية - العدد 74 (مكرر) في 77/7/7441.

مادة (64)

من القانون رقم 94 لسنة 7411

يجب أن يرفق بمستندات طلب الموافقة أو الترخيص بالبناء بيان موقع من المالك أو من ينبيهه يبين فيه ما إذا كان البناء كله أو بعضه بقصد التملك أو التأجير، وإذا صدرت الموافقة أو الترخيص بالبناء على أساس تأجير المبنى كله أو بعضه وجب على الطالب أن يقوم بتأجير عدد من الوحدات لا يقل عن العدد الذى صدرت الموافقة بالترخيص بالبناء على أساسه وذلك دون إخلال بحق المالك فى التصرف فى العقار كله أو بعضه وفقا للقواعد العامة.

القانون رقم 736 لسنة 7487

- أبقى على المادة كما هى، مع شىء من التفصيل فى ذلك.

الشرح

66- تقديم بيان يتضمن ما إذا كان البناء كله أو بعضه بقصد التملك أو

التأجير:

أوجب النص على المالك أو من ينبيهه أن يرفق بمستندات طلب الموافقة أو الترخيص بالبناء الذى يقدم إلى الجهة المختصة بيانا موقعا عليه منه يبين فيه ما إذا كان البناء كله أو بعضه بقصد التملك أو التأجير.

61- التزام المالك بتأجير عدد من الوحدات لا يقل عن العدد الذى صدرت

الموافقة بالترخيص على أساسه :

إذا صدرت الموافقة أو الترخيص بالبناء على أساس تأجير المبنى كله أو بعضه وجب على المالك أن يقوم بتأجير عدد من الوحدات لا يقل عن العدد الذى صدرت الموافقة بالترخيص بالبناء على أساسه ولا يجوز له أن يملك إلا العدد الذى

صدرت الموافقة أو الترخيص بالبناء، على أساس تملكه. وفي هذا تقول المذكرة الإيضاحية للقانون:

«وقد حرصت المادة المذكورة على النص على أنه إذا صدرت الموافقة على أساس تأجير المبنى كله أو بعضه، وجب على الطالب أن يقوم بتأجير عدد من الوحدات لا يقل بأى حال من الأحوال عن العدد الذى صدرت الموافقة على أساسه».

68- حق المالك فى التصرف فى العقار كله أو بعضه :

إذا صدرت الموافقة أو الترخيص بالبناء على أساس تأجير المبنى كله أو بعضه، فإن إلزام المالك بتأجير عدد من الوحدات لا يقل عن العدد الذى صدرت الموافقة أو الترخيص على أساسه، لا يخل بحقه فى التصرف فى العقار كله أو بعضه وفقاً للقواعد العامة، وأساس ذلك أن القانون نص فى المادة 30 منه على أنه استثناء من أحكام المادة (609) من القانون المدنى تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية.

وقد جاء بتقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب فى هذا الصدد :

«أما المادة 16 (والتي أصبحت برقم 64) فقد أدخلت اللجنة عليها إضافة تؤكد أن التزام المالك بتأجير الوحدات وفقاً لما ورد بترخيص البناء لا يخل بحقه بعد ذلك فى التصرف فى العقار كله أو بعضه وفقاً للقواعد العامة باعتبار أن المشرع قد كفل التزام المالك الجديد بعقود الإيجار حتى ولو لم تكن ثابتة التاريخ بوجه رسمى».

64- الوضع فى القانون رقم 736 لسنة 7487 :

أبقى القانون رقم 736 لسنة 7487 على المادة (64). إنما يلاحظ أنه طبقاً

للمادة (73) من القانون المذكور أصبح لا يجوز للملاك من الأفراد وشركات الأشخاص إقامة بناء بقصد تملكه كله، ذلك أن هذه المادة أجازت التملك في حدود ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى - على النحو السابق إيضاحه - ثم حرصت المادة على إجازة تصرف المالك في نسبة الثلثين المخصصة للتأجير كلها أو بعضها، وفي كامل العقار.

مادة (10)

من القانون رقم 94 لسنة 7411

يحظر على المرخص لهم بإقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التملك الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء وذلك في حدود ما رخص لهم في إنشائه بقصد التملك.

ويتولى ملاك هذه المباني بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء، أو شرائها من المواد المستوردة، أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية وذلك بعد الوفاء باحتياجات الإسكان المخصص للتأجير.

ويستثنى من ذلك أجهزة الدولة وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة.

القانون رقم 736 لسنة 7487

- أبقى على المادة كما هي.

الشرح

30- حظر الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو

تيسير الحصول على مواد البناء:

حظرت الفقرة الأولى من المادة على المرخص لهم بإقامة مبان أو أجزاء منها

بقصد التملك الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء وذلك فى حدود ما رخص لهم فى إنشائه بقصد التملك.

فإذا رخص للمالك بتمليك ثلث مجموع مساحة وحدات العقار (وهو الحد الأقصى الجائز تملكه طبقاً للمادة 73 من القانون 736 لسنة 1974) فإن حظر الاستفادة من النظم أو الميزات المشار إليها المفروض على المالك يسرى فى حدود هذا الثلث، ويستفيد من هذه النظم أو الميزات بالنسبة لما يلزم لباقي المبنى من مواد البناء.

والسبب فى هذا الحظر رغبة المشرع فى عدم تحميل الدولة ثمة أعباء عن مبان تخصص للتملك ويحصل مالكوها منها على عائد مجز، وفى قصر النظم والميزات المشار إليها على ملاك العقارات التى يخصصونها للتأجير، وذلك بقصد تشجيع الملاك على البناء لهذا الغرض عن طريق تقديم العون لهم.

وفى هذا تقول المذكرة الإيضاحية للقانون :

«وحتى لا يتحمل الاقتصاد القومى أية أعباء عن مبان تخصص للتملك فقد نصت المادة 19 (التي أصبحت برقم 10) على أن يتولى أصحاب هذه المباني بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء ... الخ».

كما جاء بتقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب أنه :

«أما المادة 13 (التي أصبحت برقم 10) الخاصة بقيام أصحاب الشأن باستيراد مواد البناء اللازمة للوحدات المخصصة للتملك فقد أدخلت اللجنة تعديلاً عليها لكى تواكب حكم المادة (3) من المشروع الخاصة باستيراد المواد للمباني من المستوى فوق المتوسط والفاخر مع النص على شراء المواد المنتجة محلياً يكون بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات الإسكان المخصص للتأجير».

ولا ينصرف هذا الحظر إلى الصور التى يقوم فيها الشركاء على الشيوع فى ملكية أرض معدة للبناء بإقامة بناء متعدد الوحدات عليها ليكون كل منهم مالكا

للمبنى على الشيوع بنسبة ملكيته للأرض المقام عليها⁽¹⁾.

37- استثناء أجهزة الدولة وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية

وصناديق التأمين الخاصة من الحظر:

استثنت الفقرة الثالثة من المادة أجهزة الدولة (كالوزارات والمصالح والإدارات والهيئات العامة) وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة من حظر الاستفادة من النظم أو الميزات المشار إليها. والقصد من هذا الاستثناء، رعاية هذه الجهات وتقديم العون لها فى أداء رسالتها⁽²⁾.

36- نظام حصول الملاك المرخص لهم فى البناء بقصد التملك على المواد

المستوردة:

يتولى هؤلاء الملاك استيراد مواد البناء اللازمة لهم من الخارج بمعرفتهم وعلى نفقتهم، كما يجوز لهم شراء هذه المواد من الداخل. فأصحاب هذه المباني لا يتمتعون فى هذا الصدد بأى تيسيرات أو دعم أو ميزة الحصول على مواد البناء.

33- نظام بيع مواد البناء المنتجة محليا إلى الملاك المرخص لهم بإقامة

مبان بقصد التملك.

يتولى هؤلاء الملاك شراء مواد البناء المنتجة محليا وذلك بعد الوفاء باحتياجات الإسكان المخصص للتأجير، أى أن للإسكان الأخير أولوية على التملك فى الحصول على هذه المواد.

(1) المذكرة الإيضاحية للقانون.

(2) وينتقد البعض التفرقة بين هذه الجهات وغيرها استنادا إلى أن مبانى التملك الخاصة تساهم فى حل مشكلة الإسكان، مثل مبانى التملك التى تقيمها الجهات المذكورة (عنبر طبعة 7411 ص 789).

وقد نصت المادة 37 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 94 لسنة 7411 على أن تسرى أحكام المادة (73) من هذه اللائحة بالنسبة إلى بيع مواد البناء المنتجة محليا للمرخص لهم في إقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التملك.

وقد نصت المادة (73) المشار إليها على أنه: «على الجهات التي تتولى بيع مواد البناء المنتجة محليا والمقدرة كمياتها مع تراخيص البناء الصادرة لمبان أو أجزاء منها من المستوى الفاخر - أن تبيع هذه المواد إلى المرخص لهم بالأسعار العالمية السائدة وقت البيع وتحدد على أساس سعر البيع العالمي مضافا إليه ما يعادل الضرائب والرسوم الجمركية بافتراض استيرادها من الخارج مع إخطار مديرية الإسكان والتعمير المختصة بما تم بيعه من هذه المواد والمبالغ المحصلة عنها والبيانات المتعلقة بالصفقة خلال ثلاثين يوما من تاريخ البيع».

(راجع الجزء الأول بند 74).



مادة (17)

من القانون رقم 94 لسنة 7411

يحظر على كل من تعاقد على تملك أو تأجير وحدات سكنية قبل العمل بهذا القانون أو يتعاقد على ذلك بعد العمل به أن يتراخى عمدا عن استكمال الوحدات المباعة أو المؤجرة في المواعيد المتفق عليها أو يعمد إلى تعطيل الانتفاع بها واستعمالها فيما أعدت له من أغراض.

القانون رقم 736 لسنة 7487

- أبقى على المادة كما هي.

الشرح

39- الأشخاص الخاضعون للحظر الوارد بالمادة:

يسرى الحظر على الملاك المرخص لهم بتمليك وحدات سكنية في العقار، إذا تعاقدوا مع الغير على تمليك هذه الوحدات، وعلى الملاك الذين أبرموا عقود إيجار مع الغير عن وحدات سكنية، ويستوى أن يكون التعاقد على التمليك أو الإيجار قد تم قبل العمل بالقانون رقم 94 لسنة 7411 أو بعد العمل به.

37- مضمون الحظر الوارد بالمادة:

حظرت المادة على الملاك المشار إليهم بالبند السابق ما يأتي:

7- التراخي عمدا عن استكمال الوحدات المباعة أو المؤجرة عمديا والمراد بالتراخي العمدي، التراخي المقصود من المالك والذي ينشأ بإرادته، أما إذا كان تراخي المالك وليد أسباب خارجة عن إرادته، كوجود نقص في مواد البناء أو الأيدي العاملة، أو حتى إذا كان التراخي نتيجة إهمال، بأن فوت المالك على نفسه فرصة الحصول على مواد بناء كانت موجودة بالسوق ثم نفذت، فإنه ينفى عن هذا التراخي وصف العمد.

ويجب أن يترتب على التراخي عدم استكمال الوحدة في الميعاد المتفق عليه بين المالك والمتصرف إليه أو المستأجر، سواء اتفق على الميعاد في العقد المبرم بينهما أو بموجب اتفاق لاحق، وكان مشروع النص المقدم من الحكومة يتضمن ضرورة استكمال الوحدات في الوقت المناسب فعدلت لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب هذا الحكم وجعلت التراخي عن استكمال الوحدات بالقياس إلى المواعيد المتفق عليها.

وجاء في تقرير اللجنة بهذا الشأن:

«ومنعا لحدوث المشاكل في المستقبل أدخلت اللجنة تعديلا على المادة 19

(التي أصبحت برقم 17) مؤداه أن الحظر الخاص بالتراخي عمدا عن استكمال الوحدات المباعة أو المؤجرة يكون بالقياس إلى المواعيد المتفق عليها بدلا من عبارة الوقت المناسب التي كانت واردة في المشروع مما كان يسمح لكثير من اختلاف وجهات النظر».

6- أن يعمد المالك إلى تعطيل الانتفاع بالوحدة السكنية المتعاقد على تملكها أو تأجيرها، ومثل ذلك أن يقوم المالك بتشيون مواد البناء أو أى منقولات أخرى بها.

36- جزاء تراخي المالك عمدا عن استكمال الوحدة:

إذا تراخى المالك عمدا عن استكمال الوحدة المتعاقد على تملكها فى الميعاد المتفق عليه، جاز للمتصرف إليه إذا كان قد أوفى بالتزاماته قبل المالك، أن ينبه عليه باستكمال الوحدة المباعة فى موعد معقول يحدده له، فإذا لم يمتثل كان له أن يطلب من قاضى الأمور المستعجلة الترخيص له فى استكمال تلك الوحدة على نفقة المالك وخصم تكاليف ذلك من باقى الثمن إن وجد أو الرجوع بها على المالك مع المصاريف والفوائد⁽¹⁾.

كما أن هناك جزاء جنائيا يوقع على المالك وسيأتى شرحه فى موضعه من الكتاب.

(راجع فى الجزاء فى حالة التعاقد على التأخير الجزء الأول).

مادة (16)

من القانون رقم 94 لسنة 7411

تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون، نظير أجره تقل عن الأجرة القانونية، إلى

(1) مرقس جـ 6 الطبعة الثامنة 7483 ص 176 وما بعدها.

مستأجرها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة وذلك وفقاً للقواعد والشروط والأوضاع التي يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء⁽¹⁾.

(1) وقد قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 79 يناير سنة 6001م برفض الدعوى رقم 733 لسنة 69 قضائية دستورية ... والتي أقيمت بطلب الحكم بعدم دستورية هذه المادة (الجريدة الرسمية - العدد 9 (مكرر) في 68 يناير سنة 6001 وننشر الحكم فيما يلي:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد 79 يناير سنة 6001م، الموافق 67 من ذى الحجة سنة 7961هـ.

برئاسة السيد المستشار/ ماهر عبد الواحد **رئيس المحكمة**
وعضوية السادة المستشارين: ماهر البحيرى وعدلى محمود منصور ومحمد عبد القادر عبد الله وعلى عوض محمد صالح وأنور رشاد العاصى وإلهام نجيب نوار.

وحضور السيد المستشار/ نجيب جمال الدين علما **رئيس هيئة المفوضين**
وحضور السيد/ ناصر إمام محمد حسن **أمين السر**

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيمة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم 733 لسنة 69 قضائية «دستورية».

المقامة من

- السيد/ فتحى محمد جودة.

ضد

7- السيد رئيس الجمهورية.

6- السيد رئيس مجلس الشعب.

3- السيد محافظ كفر الشيخ.

9- السيد رئيس الوحدة المحلية لمركز ومدينة مطوبس.

=

الإجراءات

=

بتاريخ الثالث من إبريل سنة 6006، أودع المدعى صحيفة الدعوى الماثلة قلم كتاب المحكمة، طالبا الحكم بعدم دستورية نص المادة (16) من القانون رقم 94 لسنة 7411 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم 736 لسنة 7487.

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
بمناسبة قيام الوحدة المحلية لمركز ومدينة مطوبس ببناء وحدات سكنية شعبية منخفضة
التكاليف بقرية نية المرشد، تعاقد المدعى على تملك وحدة من هذه الوحدات ثم أقام الدعوى
رقم 707 لسنة 7444 مدنى كلى ضد المدعى عليهما الثالث والرابع، أمام محكمة كفر
الشيخ الابتدائية (مأمورية قوة الكلية)، طالباً بالحكم أولاً: بنذب خبير لمعاينة العقار عين
النزاع وبيان تكلفته وتكلفة كل وحدة من وحداته وبيان ثمنها الذى يجب بيعها به وما إذا
كانت من الإسكان الاقتصادى الشعبى أم من الإسكان المتوسط، وبيان ما إذا كانت التكلفة
الفعلية والتمن الوارد بعقود التملك لتلك الوحدات صحيح من عدمه وبيان القسط الشهرى
لكل وحدة على ضوء قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418، ثانياً: بإلزام
رئيس الوحدة المحلية بتسليمه نسخة من عقد تملك الشقة بما يتفق ومنطوق الحكم. وبجلسة
6007/6/69 حكمت المحكمة برفض الدعوى، وأقامت قضاءها على أن دفاع المدعى فى
الدعوى تأسس على أن الثمن الذى قدرته الوحدة المحلية فى عقد بيع الوحدة السكنية جاء
مخالفاً لأحكام الملحق رقم (6) من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418
الصادر تنفيذاً لحكم المادة (16) من القانون رقم 94 لسنة 7411، فى حين أن القرار
المذكور جاء مجاوزاً للتفويض الوارد بالمادة المشار إليها، وإذا لم يرتض المدعى هذا
القضاء فقد طعن عليه بالاستئناف رقم 634 لسنة 39 قضائية، أمام محكمة استئناف طنطا
(مأمورية كفر الشيخ)، وأثناء نظره دفع بعدم دستورية نص المادة (16) من القانون رقم 94
لسنة 7411 المعدل بالقانون رقم 736 لسنة 7487، وبعد تقديرها لجدية هذا الدفع صرحت
له المحكمة بإقامة دعواه الدستورية، فأقام الدعوى الماثلة.

= وحيث إن المادة (16) من القانون رقم 94 لسنة 7411 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم
العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أن «تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة
التي أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون، نظير أجره نقل عن الأجرة
القانونية، إلى مستأجرها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة وذلك وفقاً
للقواعد والشروط والأوضاع التي يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء».

وينعى المدعى على النص المذكور اتخاذه تاريخ إقامة وشغل المبنى معياراً للإفادة من التيسيرات التي قررها بما يتضمن تمييزاً لمن شغل المبنى قبل هذا التاريخ عن يملك بعد التاريخ المذكور رغم تساويهم في الظروف والمراكز القانونية، إخلالاً من المشرع بمبدأ تكافؤ الفرص والمساواة بالمخالفة لأحكام المادتين (8، 90) من الدستور.

وحيث إن هذا النعى مردود، ذلك أن مبدأ تكافؤ الفرص الذي تكفله الدولة للمواطنين كافة وفقاً لنص المادة (8) من الدستور يتصل في مضمونه بالفرص التي تتعهد الدولة بتقديمها، فلا يثور إعماله إلا عند التزام عليها، كما أن الحماية الدستورية لتلك الفرص غايتها تقرير أولوية - في مجال الانتفاع بها - لبعض المترشحين على بعض، وهي أولوية تتحدد وفقاً لأسس موضوعية يقتضيها الصالح العام، ومن ثم فإن المساواة التي يوجبها إعمال مبدأ تكافؤ الفرص تتحقق بتوافر شرطي العموم والتجريد في التشريعات، ولكنها ليست مساواة حسابية ذلك لأن المشرع يملك بسلطته التقديرية لمقتضيات الصالح العام وضع شروط تتحدد بها المراكز القانونية التي يتساوى بها الأفراد أمام القانون بحيث إذا توافرت هذه الشروط في طائفة من الأفراد وجب إعمال المساواة بينهم لتمتثل ظروفهم ومراكزهم القانونية، فإذا انتفى مناط التسوية بينهم بأن توافرت الشروط في البعض دون البعض الآخر كان لمن توافرت فيهم الشروط دون سواهم أن يتمتعوا بالحقوق التي كفلها القانون لهم. والتجاء المشرع إلى هذا الأسلوب في تحديد شروط موضوعية يقتضيها الصالح العام للتمتع بالحقوق لا يخل بشرطي العموم والتجريد في القاعدة القانونية، وذلك لأن المشرع إنما يخاطب كافة من خلال هذه الشروط.

وحيث إن الإخلال بمبدأ مساواة المواطنين أمام القانون المنصوص عليه في المادة (90) من الدستور يفترض أن يكون المشرع قد تدخل من خلال النصوص القانونية التي أحدثها ليعدل بها من الحقوق التي أنشأتها مراكز قانونية تتحد في العناصر التي تقوم عليها، ذلك أن وحدة المراكز القانونية تفترض تماثل مكوناتها، وبقدر ما بينها من تغاير تفقد هذه المراكز تعادلها، فلا تجمعها تلك الوحدة التي تقتضي تساويها في الآثار التي ترتبها.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكان النص الطعين يخاطب مستأجرى الوحدات السكنية الشعبية الاقتصادية التي أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل 7411/4/4، تاريخ العمل بالقانون =

رقم 94 لسنة 7411، بهدف تحويل هؤلاء المستأجرين إلى ملاك وفقاً للشروط الواردة به وغيرها من القواعد والشروط والأوضاع التي يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء بحيث إذا توافرت هذه الصفة (مستأجر لوحدة من الوحدات المشار إليها) واستوفى الشروط والقواعد والأوضاع المحددة لكسب ملكية الوحدة التي يشغلها أصبح في مركز قانوني يخوله تملك هذه الوحدة. ولا يقاس به غيره ممن يتقدم لتملك الوحدات التي تقيمها المحافظات بعد

القانون رقم 736 لسنة 7487

- أبقى على المادة كما هي.

الشرح

31- دواعى تمليك المساكن المنصوص عليها بالمادة:

ورد نص المادة بتمليك المساكن المشار إليها به تنفيذا لتوجيهات السيد رئيس الجمهورية حتى يكون لمستأجرى هذه المساكن وهم من الطبقات الكادحة مسكن مملوك لهم. وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون فى هذا الشأن: «تنفيذا لتوجيهات السيد رئيس الجمهورية نصت المادة على تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة إلى مستأجريها وفقا للقواعد والشروط والأوضاع الواردة فى هذه المادة، وما يصدر به قرار من رئيس مجلس الوزراء»⁽¹⁾.

38- حكم المادة قاصر على الأماكن المستغلة فى أغراض السكنى:

المستفاد من استقراء نصوص القانون رقم 94 لسنة 7411 أن المشرع يطلق لفظ المكان كلما أراد ألا يعتد بالغرض من الاستغلال أما إذا انتحى إلى قصر الحكم على ما يستغل فى غرض السكنى استعمل لفظ مسكن، يدل على ذلك أنه فى المادة الأولى من

تاريخ العمل بالقانون رقم 94 لسنة 7411 إذ يكون الأخير فى مركز قانونى مغاير، وبالتالي تكون قالة الإخلال بمبدأ تكافؤ الفرص والمساواة أمام القانون فاقدة لأساسها حرية بالرفض. وحيث إن النص الطعين لا يخالف أى حكم آخر من أحكام الدستور.

فلهذه الأسباب

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

رئيس المحكمة

أمين السر

(1) وجاء أيضا بتقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير: «وقد ناقشت اللجنة المادة (...) الخاصة بتمليك المساكن الشعبية وفقا لتوجيهات السيد الرئيس ... الخ».

القانون المذكور نص على سريان أحكامه على الأماكن وأجزائها على اختلاف أنواعها وتنوع الغرض من استغلالها ولما أراد أن يخضع الأماكن المستعملة لغرض السكنى لقواعد خاصة على نحو ما جرت به المواد 6، 1، 8 من ذات التشريع عرفها بالمسكن، وقد استعملت المادة (16) فقط (المساكن)، مما يدل على أن حكمها قاصر على الأماكن المستغلة في أغراض السكنى دون غيرها من الأغراض.

(انظر أيضا نقض 9131/91/13 منشور ببند 69)

34- المساكن التي يسرى عليها حكم المادة:

يشترط في المسكن الذي يسرى عليه حكم المادة ويخضع بالتالى لنظام التمليك الوارد بالمادة، أن تتوافر فيه الشروط الآتية:

(7) أن يكون المسكن من المساكن الشعبية بأحد نوعيها أى من المستوى الاقتصادي أو المستوى المتوسط.

(6) أن يكون المسكن من المساكن التي أقامتها المحافظات، ومن ثم لا يسرى نظام التمليك المنصوص عليه بالمادة على المساكن التي تقيمها الجهات الأخرى كهيئة الأوقاف المصرية أو شركات القطاع العام، باعتبار هذه الجهات تدير عقاراتها بأسلوب اقتصادى معين⁽¹⁾.

(1) تقرير لجنة وزارة الإسكان المشكلة بقرار وزير الإسكان رقم 989 لسنة 7416.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل العمل بالقانون 94 لسنة 7411. قصره على ما كان مؤجرا منها بغرض السكنى. علة ذلك. م16 ق94 لسنة 7411 وقرار رئيس الوزراء 770 لسنة 7418. شغل المكان بقصد استعماله في غير أغراض السكنى. أثره. عدم أحقية شاغله في تملكه».

(طعن رقم 1981 لسنة 66 ق جلسة 1111/9/18)

= كما أفتت بذلك الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة، وذهبت إلى أن حكم المادة لا ينطبق على مبنى يشغله مكتب بريد.

(فتوى رقم 911 - بتاريخ 9111/8/95 - ملف 1136/1/81)

3) أن يكون المسكن قد شغل قبل تاريخ العمل بالقانون رقم 94 لسنة 7411 وهو 7411/4/4، وهذا الشرط يستلزم بداهة وجوب إنشاء المبنى قبل التاريخ المذكور.

أما المساكن التي تشغل بعد هذا التاريخ سواء أقيمت قبله. أم بعده فقد سككت عنها المادة، ويعزى ذلك إلى أن المشرع قصد ألا تؤجر هذه المساكن أصلاً، بل تملك ابتداء لشاغليها. وفي هذا جاء بتقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب ما يأتي:

«وقد ناقشت اللجنة المادة (...) الخاصة بتمليك المساكن الشعبية وفقاً لتوجيهات السيد الرئيس وأبدت الحكومة أثناء المناقشة أن المشرع قد نص على المساكن السابق إقامتها باعتبار أنها تحتاج إلى أداة تشريعية لتعديل العلاقات القائمة في شأنها من الإيجار إلى التملك، أما بالنسبة إلى ما ينشأ مستقبلاً من مساكن اقتصادية سيتم تملكها ابتداء، فهذا لا يحتاج إلى نص في المشروع». وقد ذهبت محكمة النقض في حكم حديث لها إلى أنه لا يشترط أن يكون طالب التملك هو الشاغل للمسكن في التاريخ سالف الذكر، بل يجوز أن يكون آخر هو الذي شغله.

إدققت بأن:

(أ) «تقرير المشروع تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة. شرطه. شغلها قبل 7411/4/4. لا يلزم أن يكون طالب التملك هو الشاغل لها في هذا التاريخ. م 16 ق 94 لسنة 7411 وقرار رئيس مجلس الوزراء 770 لسنة 7418 والملحق رقم (7) المرفق به. علة ذلك».

(طعن رقم 163 لسنة 61 ق جلسة 9111/1/91)

(ب) - «قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعن إلزام المطعون ضده

الأول بصفته تحرير عقد تملك له عن عين النزاع استنادا إلى شغله العين فى تاريخ لاحق على نفاذ القانون 94 لسنة 7411. عدم تمحيصه ما ورد بتقرير الخبير من شغل آخر لها فى تاريخ سابق على هذا التاريخ ومدى توافر باقى الشروط فى حق الطاعن. خطأ وقصور».

(طعن رقم 163 لسنة 61ق جلسة 91/1/9111)

9- «أن يكون المسكن من المساكن التى شغلت نظير أجرة ثقل عن الأجرة القانونية، وهى نوع من المساكن كان يؤجر بأقل من الأجرة القانونية، تيسيرا على المواطنين من الطبقات الكادحة وتوالت عليه عدة تخفيضات آخرها بقرار من رئيس مجلس الوزراء حدد أجرتها اعتبارا من أول يوليو سنة 7416 بواقع جنيه للغرفة فى الوحدة الاقتصادية وجنيه ونصف للغرفة فى الوحدة المتوسطة»⁽¹⁾.

وقد ذهبت محكمة النقض إلى أن هذا الحكم يسرى على أى مسكن مؤجر بأقل من أجرته القانونية أيا كانت طريقة تحديد أجرته. إذ قضت بأن:

«النص فى المادة 16 من القانون رقم 94 لسنة 7411 فى شأن تأجير وبيع الأماكن والمعمول به اعتبارا من 7411/4/4 على أن «تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون. نظير أجرة ثقل عن الأجرة القانونية، إلى مستأجرها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة وذلك وفقا للقواعد والشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء» وقد صدر إعمالا لهذا القانون قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 المعمول به بتاريخ 7418/6/4 والمعدل بالقرارين رقمى 761 لسنة 7480، 9 لسنة 7487 ونص فى مادته الأولى على أنه «فيما عدا المساكن التى أقيمت من استثمارات التعمير، يكون تملك

(1) الدكتور عبد الناصر العطار فى تملك الشقق والطبقات ص6 ومذكرة وزارة الإسكان لمجلس الوزراء بشأن تملك المساكن الشعبية.

وحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة، التي أقامتها أو تقيمها المحافظات، وفقا لما يلي: أولاً: بالنسبة لوحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات وشغلت قبل 7411/4/4 وأجرت بأقل من الأجرة القانونية للغرفة، بواقع جنيه للغرفة من الإسكان الاقتصادي وجنيه ونصف للغرفة من الإسكان المتوسط - يتم تملكها وفقاً لأحكام المادة (16) من القانون رقم 94 لسنة 7411 المشار إليه وطبقاً للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم (7) المرافق لهذا القرار» ويبين من نصوص الملحق رقم (7) أنها نظمت إجراءات وشروط تملك وحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة مما مفاده أن تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل 7411/4/4 منوط بأن يكون المسكن مشغولاً في هذا التاريخ وحتى العمل بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 الذي حدد شروط التملك وأن تكون الوحدة المطلوب تملكها مسكناً شعبياً من المستوى الاقتصادي أو المتوسط ومؤجرة بأقل من الأجرة القانونية وقت العمل بالقانون رقم 94 لسنة 7411 أى آخر أجرة استحققت حتى 7411/4/4 وهى أجرة الأساس التى يجرى على أساسها حساب القيمة الإيجارية لوحدات المسكن. وتحدد الأجرة القانونية إما طبقاً للقواعد التى نص عليها القانون الخاضع له المكان من حيث تحديد أجرته أو يجرى التحديد بموجب نص فى القانون أو بمعرفة لجان تحديد الأجرة متى صار هذا التحديد نهائياً، ولا يدخل فى حساب الأجرة القانونية - فى هذه الحالة - المبالغ التى يتحملها المستأجر كملحقات الأجرة مثل المياه ورسم النظافة وأن يكون قد أوفى 780 مثل القيمة الإيجارية الشهرية للوحدة اعتباراً من تاريخ شغلها».

(طعن رقم 1196 لسنة 66 ق جلسة 11/1/1111)

وترتيباً على ذلك نص فى البند (أولاً) من المادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 - الصادر وفقاً للمادة 16 من القانون - على أنه:

«بالنسبة لوحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات وشغلت قبل 7411/4/4 وأجرت بأقل من الأجرة القانونية بواقع جنة للغرفة من الإسكان الاقتصادي. وجنيه ونصف للغرفة من الإسكان المتوسط يتم تملكها وفقا لأحكام المادة 16 من القانون 94 لسنة 7411 المشار إليه وطبقا للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم 7 المرافق لهذا القرار»، وقد جرى قضاء محكمة النقض على أنه إذا كانت أجرة المسكن الشعبي الاقتصادي أو المتوسط تقل عن الأجرة الموضحة بالبند المذكور وهي جنيه للغرفة من الإسكان الاقتصادي وجنيه ونصف للغرفة من الإسكان المتوسط، فإنه لا يجوز تملكها طبقا لأحكام المادة (16) من القانون وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418.

فقد قضت المحكمة بأن:

7- «لما كانت المادة 16 من القانون رقم 94 لسنة 7411 قد نصت على أن «تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون، نظير أجرة تقل عن الأجرة القانونية إلى مستأجرها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة وذلك وفقا للقواعد والشروط والأوضاع التي يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء، وكان النص في البند الأول من المادة الأولى من قرار رئيس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 - والصادر وفقا للمادة 16 سالفه البيان - على أنه «بالنسبة لوحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات وشغلت قبل 7411/4/4 وأجرت بأقل من الأجرة القانونية، بواقع جنيه للغرفة من الإسكان الاقتصادي، وجنيه ونصف للغرفة من الإسكان المتوسط يتم تملكها وفقا لأحكام المادة 16 من القانون رقم 94 لسنة 7411 المشار إليه وطبقا للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم 7 المرافق لهذا القرار يدل على أنه يشترط لتمليك هذه المساكن - إلى جانب الشروط الأخرى التي تضمنتها المادة 16 سالفه البيان وملحق القرار أن تكون

أجرتها - التي تقل عن الأجرة القانونية - جنيها للغرفة من الإسكان الاقتصادي، وجنيها ونصف للغرفة من الإسكان المتوسط، لا أن تكون قد أجرت بأقل من ذلك حسبما ذهب إليه الحكم المطعون فيه، وكان يبين من تقرير الخبير الذى أخذ به الحكم أن شقق النزاع من النوع المتوسط وأنها أجرت فى سنتى 7460 و 7467 بستة جنيهاات للشقة المكونة من صالة و 9 غرف وخمسة جنيهاات للشقة المكونة من صالة و 3 غرف ثم سرت عليها التخفيضات المقررة بالقوانين 768 و 764 لسنة 7467 و 1 لسنة 7467 فأصبحت أجرتها 3597 جنيه و 6568 جنيه على التوالى فإن أجرتها تكون - سواء قبل خضوعها للتخفيضات أو بعده أقل من الأجرة المحددة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418، ومن ثم فلا ينطبق عليها هذا القرار».

(طعن رقم 516 لسنة 58 قى جلسة 91/9/9136 - ذات المبدأ)

طعن رقم 661 لسنة 58 قى جلسة 11/9/9131)

6- «النص فى المادة 16 من القانون 94 لسنة 7411 وفى البند الأول من المادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء - رقم 770 لسنة 7418 - والصادر وفقا للمادة 16 سالفه البيان - يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه يشترط لتمليك هذه المساكن إلى جانب الشروط الأخرى التى تضمنتها المادة 16 من القانون رقم 94 لسنة 7411 وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 - أن تكون أجرتها تقل عن الأجرة القانونية بواقع جنيه واحد للغرفة من الإسكان الاقتصادي وجنيه ونصف الجنية للغرفة من الإسكان المتوسط، وإذ كان ذلك وكان البين من أوراق الدعوى وتقرير الخبير أن شقة النزاع من النوع المتوسط وأن أجرتها الشهرية 35700 وهى مكونة من غرفتين وصالة فإن أجرة الغرفة منها 75766 جنيه وهى أقل من الأجرة المحددة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 ومن ثم فلا ينطبق عليها هذا القرار».

(طعن رقم 111 لسنة 56 ق جلسة 9111/5/16)

(طعن رقم 9131 لسنة 56 ق جلسة 9111/9/1)

إلا أن الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية عدلت عن هذا القضاء، وذهبت إلى أن المشرع رأى أن ضالة أجرة المساكن المذكورة إلى الحد الذى بينه قرار رئيس مجلس الوزراء من شأنه أن يجعل تكاليف إدارتها وصيانتها تربو على أجرتها وتمثل عبئا على موازنة المحافظات فرأى أن تتخفف من هذا العبء بتمليك هذه المساكن لشاغليها وهو ما يدل من باب أولى على انصراف حكم النص إلى تملك المساكن التى تقل أجرة الغرفة فيها عن هذا الحد.

فقد قضت بتاريخ 9116/6/96 فى الطعن رقم 9661 لسنة 53 القضائية

«هيئة عامة» بأن:

«النص فى المادة 16 من القانون 94 لسنة 7411 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن «تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير أجرة تقل عن أجرتها القانونية إلى مستأجريها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة، وذلك وفقا للشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء وفى المادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء 770 لسنة 7418 على أنه «فيما عدا المساكن التى أقيمت من استثمارات التعمير يكون تملك وحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وشغلت قبل 7411/4/4 وأجرت بأقل من الأجرة القانونية بواقع جنيه للغرفة من الإسكان الاقتصادى وجنيه ونصف للغرفة من الإسكان المتوسط يتم تملكها وفقا لأحكام المادة 16 من القانون 94 لسنة 7411 المشار إليه وطبقا للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم (7) المرافق لهذا القرار» - يدل على أن المشرع رأى أن ضالة أجرة هذه المساكن إلى الحد الذى بينه قرار رئيس مجلس

الوزراء من شأنه أن يجعل تكاليف إدارتها وصيانتها تروبو على أجرتها وتمثل عبئاً على موازنة المحافظات فرأى أن تتخفف من هذه العبء بتمليك هذه المساكن لشاغلها وهو ما يدل من باب أولى على انصراف حكم النص إلى تملك المساكن التي تقل أجرة الغرفة فيها عن هذا الحد».

ولا محل عند احتساب الأجرة القانونية للعين بالتخفيض في القيمة الإيجارية المقرر للمهجرين عملاً بالمادة السابعة من القانون رقم 34 لسنة 7416.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«إذ كان الثابت بالأوراق أن أجرة الشقة محل النزاع 65670 جنيهاً بموجب الحكم الصادر في 7416/6/30 وكانت تلك الشقة من النوع الاقتصادي وبها ثلاث غرف وصالة فيكون إيجار الغرفة منها قد جاوز جنيهاً ومن ثم فلا ينطبق عليه شروط التملك - ولا يغير من ذلك أن المشرع قرر في المادة السابعة من القانون رقم 34 لسنة 7416 باستمرار بعض التيسيرات المقررة للمهجرين الشاغلين للمساكن المملوكة للحكومة والقطاع العام الذين لا تتوافر لهم مساكن في محافظات القناة وسيناء أو الذين يضطرون للبقاء في أماكن التهجير لأسباب اقتصادية أو اجتماعية بسداد القيمة الإيجارية بنسبة 70% طوال فترة التهجير ولحين عودتهم الشاملة إلى المحافظات المذكورة ذلك أن هذا التيسير إنما كان مراعاة للظروف الاجتماعية والاقتصادية التي مرت بها البلاد عقب حرب سنة 7461 للتخفيف عن كاهل المهجرين وهو تيسير مؤقت للمهجرين فقط رهين بتلك الظروف وقد ألغيت هذه التيسيرات بموجب القانون رقم 77 لسنة 7414 الذي تضمن تعديل المادة السابعة من القانون رقم 34 لسنة 7416 بتحميل المهجرين الشاغلين للمساكن المملوكة للحكومة والقطاع العام ووحدات الإدارة المحلية والذين يضطرون للبقاء في أماكن التهجير بالقيمة الإيجارية بالكامل ومن ثم فلا يعتد بهذا التخفيض عند حساب الأجرة اللازمة لإعمال شروط تملك الوحدة السكنية خاصة وأن التيسيرات

المشار إليها لا تسرى على كافة المواطنين وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإن النعى يكون على غير أساس».

(طعن رقم 1196 لسنة 66 ق جلسة 11/1/1111)

**وقد أوجزت محكمة أسوان الابتدائية الشروط السابقة فى حكمها الصادر
بجلسة 77/6/7414 فى الدعوى رقم 973 لسنة 7414 مدنى إذ
قضت بأن:**

«... ويؤخذ من نص المادة 16 سالف الذكر أنه ينطبق على المساكن الآتية:

(أ) أن يكون المسكن من المساكن الشعبية بأحد نوعيها أى من المستوى
الاقتصادى أو المتوسط.

(ب) أن يكون من المساكن التى تم شغلها قبل تاريخ العمل بالقانون رقم 94 لسنة
7411، نظير أجرة تقل عن الأجرة القانونية وهى نوع من المساكن كان يؤجر
بأقل من الأجرة القانونية تيسيرا على المواطنين من الطبقات الكادحة وتوالت
عليه عدة تخفيضات آخرها بقرار من رئيس الوزراء حدد أجرتها اعتبارا من
أول يولية سنة 7416 بواقع جنيها واحدا للغرفة فى الوحدة الاقتصادية وجنيها
ونصف للغرفة فى الوحدة المتوسطة».

90- تملك المساكن إجبارى:

المستفاد من النص أنه إذا توافرت الشروط سالفه الذكر، كان تملك المسكن
إجباريا بالنسبة للمحافظة والمستأجر على السواء. فيجب على المحافظة أن تملك
المستأجر المسكن الذى يستأجره، ولا يجوز للمستأجر رفض تملك المسكن
والاستمرار فى شغله على أساس عقد إيجاره⁽¹⁾.

وفى هذا قضت محكمة أسوان الابتدائية بجلسة 99/6/9111 فى الدعوى رقم

(1) العطار فى تملك الشقق والطبقات ص1.

698 لسنة 9111 مدنى بأنه:

«ولما كان المشرع قد نص صراحة فى المادة 16 من القانون رقم 94 لسنة 7411 على أن تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات فإن الإدارة لا تملك إزاء هذا النص الأمر بإرادة التملك من عدمه بل هى ملزمة بنص القانون بتمليك كل من توافرت فيه الشروط الواردة بهذا النص والقرار الوزارى⁽¹⁾ المنفذ له بل إن مفهوم تقرير لجنة الإسكان بمجلس الشعب أنه إذا رفض المستأجر تملك المسكن فإنه يجبر على أن يملك هذا المسكن».

وإجبار المستأجر على التملك محل نظر لأنه يتعارض مع حرية التملك التى كفلها الدستور - وقت صدور القانون - والتى من مقتضاها أن يكون كل مواطن حراً فى أن يملك أو لا يملك فى حدود القانون، وليس فى القواعد العامة للقانون ما يجبر أى شخص على أن يملك شيئاً إلا عن طريق الميراث⁽²⁾.

(1) المقصود قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه إذا كان سبب الطعن قائماً على اعتبارات يختلط فيها الواقع بالقانون ولم يسبق طرحها على محكمة الموضوع فلا يجوز التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض، لما كان ذلك وكان الثابت أن الطاعنين بصفتيهما لم يسبق لهما التمسك أمام محكمة الموضوع بعدم خضوع عين النزاع لقواعد التملك وفقاً لأحكام المادة 16 من القانون رقم 94 لسنة 7411 فى شأن إيجار الأماكن وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 لعدم بيان القدر الذى تقل أجرتها عن الأجرة القانونية، فإنه مهما كان هذا الدفاع متعلقاً بقاعدة قانونية إلا أن تحقيقه يخالطه واقع هو مقدار الفرق بين القيمة الإيجارية الفعلية والقانونية، ويعتبر دفاعاً لم يسبق طرحه على محكمة الموضوع لا تجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض».

(طعن رقم 111 لسنة 51 قى جلسة 11/6/9111)

(2) العطار فى تملك الشقق والطبقات ص1، وقد اقترح تعديل المادة (16) بإضافة فقرة ثانية إليها تنص على أنه «ولمستأجر هذه المساكن - خلال شهر من إخطاره - الخيار بن تملك المسكن الذى يشغله أو إخلاؤه خلال ستة أشهر، ويعتبر سكوته عن الرد خلال المهلة رغبة فى الإخلاء ينفذ بالطريق الإدارى عند امتناعه».

97- قرار مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 (□) (المعدل) :

نفاذا للمادة (16) من القانون 94 لسنة 7411 صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 (المعدل بالقرارات رقم 7770 لسنة 7486، 369 لسنة 7483، 739 لسنة 7449، 7719 لسنة 6003) بشأن تملك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها أو تقيمها المحافظات ونص في مادته الأولى على أن:

«فيما عدا المساكن التي أقيمت من استثمارات التعمير، يكون تملك وحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة، التي أقامتها أو تقيمها المحافظات بكافة وحدات الإدارة المحلية وفقا لما يلي:

أولاً: بالنسبة لوحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات وشغلت قبل 7411/4/4 وأجرت بأقل من الأجرة القانونية، بواقع جنيه للغرفة من الإسكان الاقتصادي وجنيه ونصف للغرفة من الإسكان المتوسط - يتم تملكها وفقا لأحكام المادة (16) من القانون رقم 94 لسنة 7411 المشار إليه وطبقا للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم (7) المرافق لهذا القرار.

ثانياً: بالنسبة لوحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها أو تقيمها المحافظات ويتم شغلها بعد 7411/4/4، يكون تملكها طبقا للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم (6) المرافق لهذا القرار».

ونص في مادته الثانية على أن:

«تودع حصيلة بيع الوحدات المنصوص عليها بالمادة السابقة في حساب صندوق مشروعات الإسكان الاقتصادي، كما تودع في هذا الحساب حصيلة مقابل الانتفاع بمساكن الإيواء».

وقد تضمن ملحقين الملحق رقم (7) خاص بقواعد تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات وأجرت قبل 7411/4/4 والملحق رقم (6) خاص بقواعد تملك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها وتقيمها المحافظات وتشغل بعد 7411/4/4.

ونتولى شرح أحكام هذا القرار في البنود التالية:

96- قرار رئيس مجلس الوزراء قاصر على الأماكن المستغلة في أغراض

السكنى:

أوردنا سلفاً أن نص المادة (16) من القانون 94 لسنة 7411 قاصر على الأماكن المستغلة في أغراض السكنى دون غيرها من الأغراض، ولما كان قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 (المعدل) قد صدر نفاذاً للمادة المذكورة، فإنه يكون بالتالي قاصراً على الأماكن المستغلة في أغراض السكنى وقد أوضحت محكمة النقض ذلك تفصيلاً في قضاء لها بتاريخ 9131/91/13 في الطعن رقم 959 لسنة 56ق، ذهب فيه إلى أنه:

«يبين من استقراء نصوص القانون رقم 94 لسنة 7411 - في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أن المشرع يطلق لفظ المكان كلما أراد ألا يعتد بالغرض من الاستغلال أما إذا انتحى إلى قصر الحكم على ما يستغل في غرض السكنى استعمل لفظ مسكن، يدل على ذلك أنه في المادة الأولى من القانون المذكور نص على سريان أحكامه على الأماكن وأجزائها على اختلاف أنواعها وتنوع الغرض من استغلالها ولما أراد أن يخضع الأماكن المستغلة لغرض السكنى لقواعد خاصة على نحو ما جرت به المواد 6، 1، 8 من ذات التشريع عرفها بالمسكن.

وإذ كان ذلك وكان نص المادة (16) من القانون المشار إليه يدل أنها تقرر

الحق لمستأجرى الوحدات المؤجرة لغرض السكنى دون غيرها مما هو مؤجر لأغراض أخرى - فى تملك الوحدات التى يستأجرونها، إذ أن البين من دلالة صراحة النص أنه يعالج حالات تملك المساكن الموصوفة به والتى تم شغلها قبل تاريخ العمل بالقانون - أى تاريخ 7411/4/4 - وأوردت المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون المذكور هذا المعنى كما يؤكد هذا المعنى أن قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 بشأن تملك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقامت أو تقيمها المحافظات، والصادر تنفيذا لحكم القانون رقم 94 لسنة 7411 سالف الذكر، أورد حكما مغايرا بالنسبة لوحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامت المحافظات وشغلت قبل 7411/4/4 فنص فى المادة الأولى منه تحت البند (أولا) على أن تملكها يتم وفقا لأحكام المادة (16) من القانون رقم 94 لسنة 7411 المشار إليه وطبقا للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم (7) المرافق للقرار - أما بالنسبة لوحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامت أو تقيمها المحافظات ويتم شغلها بعد 7411/4/4 فقد تضمن البند (ثانيا) النص على أن يكون تملكها طبقا للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم (6) المرافق للقرار ويبين من نصوص الملحق رقم (7) أنها نظمت إجراءات وشروط تملك المساكن الشعبية (الاقتصادية والمتوسطة) الخاضعة لأحكام القرار، أما الملحق رقم (6) والخاص بقواعد تملك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقامت وتقيمها المحافظات وتشغل بعد 7411/4/4 فيبين فى البند (أولا) نسب التوزيع وكيفية تملك المساكن المذكورة، أما فى البند (ثانيا) فقد خصصه للمحال الموجودة فى مبانى الوحدات الاقتصادية والمتوسطة وبين كيفية بيعها، لما كان ذلك فإن المغايرة فى الأحكام المشار إليها وقصر التملك فى نص المادة (16) من القانون رقم 94 لسنة 7411 على المساكن الشعبية (الاقتصادية والمتوسطة) التى أقامت المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بالقانون المذكور،

دون ذكر لغيرها من المباني المؤجرة لأغراض أخرى غير السكن، وأن يجيء قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 سالف البيان ويكشف عن قصد المشرع ويخصص الملحق رقم (7) منه لقواعد تملك المساكن المذكورة ثم يخصص الملحق رقم (6) منه لبيان قواعد تملك المساكن التي أقامتها وتقيمها المحافظات وتشغل بعد 7411/4/4 وهو تاريخ العمل بالقانون رقم 94 لسنة 7411 - ويورد القرار في الملحق الأخير قواعد تملك المحال الموجودة في مباني الوحدات الاقتصادية والمتوسطة، دون أن يورد حكماً مماثلاً في الملحق رقم (7) فإن هذا يكشف بجلاء عن أن التملك المقصود في المادة (16) سالف البيان خاص بالمساكن ولا يتعدى حكمها إلى تملك غيرها من الأماكن التي تستغل في أغراض أخرى غير السكن.

لما كان ما تقدم، وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن المكان موضوع النزاع أقامته محافظة كفر الشيخ وشغلته المطاعم ضدها منذ التعاقد بتاريخ 7410/3/7 لاستعماله عيادة طبية، ولا تنتفع به كوحدة سكنية، فلا يحق لها تملك المكان المؤجر طبقاً لنص المادة (16) آنفة البيان، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون».

والعبرة في تحديد ماهية الاستغلال والغرض منه يكون منذ بداية التأجير حتى انقضاء المدة التي حددها المشرع لثبوت الحق في التملك دون نظر إلى أي تغيير يطرأ في غرض الانتفاع بعد ذلك.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«لئن كان النص في المادة 16 من القانون رقم 94 لسنة 7411 على أن تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير أجره نقل عن الأجرة القانونية إلى مستأجرها على أساس سداد الأجرة المنخفضة لمدة خمس عشرة سنة، وذلك وفقاً للقواعد والشروط

والأوضاع التي يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء يدل على أنها تقرر الحق لمستأجري الوحدات المؤجرة سائلة الذكر بغرض السكنى دون غيرها، مما هو مؤجر لأغراض أخرى في تملكها إذا كان قد تم شغلهم لها قبل تاريخ العمل بالقانون سالف الذكر، وبشرط سداد قيمتها الإيجارية المخفضة لمدة خمسة عشرة سنة وفقاً للشروط والقواعد التي يصدر بها قرار رئيس مجلس الوزراء، فإن مؤدى ذلك أن العبرة في تحديد ماهية الاستغلال والغرض منه يكون منذ بداية التأجير حتي انقضاء المدة التي حددها المشرع لثبوت الحق في التملك مع توافر باقي الشروط الأخرى دون نظر إلى أي تغيير يطرأ في غرض الانتفاع فيما بعد لخروجه عن القواعد التي حددها لثبوت الحق في التملك - لما كان ذلك، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه على ما أورده الخبير المنتدب في تقريره من أن عين النزاع تستغل كسكن وعيادة طبية لعلاج الأسنان أي أنها ليست معدة للسكن فقط إعمالاً لأحكام القانون 94 لسنة 7411 ولم يعرض لما تمسك به الطاعن في مذكرة دفاعه أمام محكمة الموضوع من أن حقه في تملك عين النزاع قد اكتملت له مقوماته وفقاً لأحكامه وقرار رئيس مجلس الوزراء سالف الذكر في تاريخ سابق على رفع الدعوى من ناحية ماهية الاستغلال وسداد كافة المستحقات المالية خلال المدة القانونية منذ بداية عقد الإيجار في 7/77/7463 إذ أن تقرير الخبير جاء قاصراً عن بيان تاريخ استغلال جزء من العين كعيادة، وهو دفاع جوهري من شأن تحقيقه أن يتغير وجه الرأي في الدعوى، مما يعيبه بالقصور في التسبيب ويستوجب نقضه».

(طعن رقم 1916 لسنة 56 ق جلسة 9119/5/3)

93- تحديد المساكن التي يسرى عليها قرار رئيس مجلس الوزراء :

نصت المادة (16) على تملك المساكن الشعبية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون، نظير أجره نقل عن الأجرة

القانونية، إلى مستأجريها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة وفوضت رئيس مجلس الوزراء في إصدار قرار يحدد القواعد والشروط والأوضاع التي تملك هذه المساكن طبقاً لها.

وقد صدر تنفيذاً لذلك قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 ونص في مادته الأولى على تملك المساكن المذكورة بالمادة (16) من القانون طبقاً للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم (7) المرافق لهذا القرار.

غير أن القرار المذكور أُرِدَف أنه بالنسبة لوحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها أو تقيمها المحافظات ويتم شغلها بعد 7411/4/4، يكون تملكها طبقاً للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم (6) المرافق لهذا القرار، وذلك بالرغم من أن المادة (16) من القانون لم تفوض رئيس مجلس الوزراء في إصدار قرار يحدد القواعد والشروط والأوضاع التي تملك هذه المساكن طبقاً لها، لأن التفويض كما واضح من صريح نص المادة قاصر على المساكن الشعبية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بالقانون 7411/4/4 - وبالتالي فإن قرار رئيس مجلس الوزراء المذكور يكون فيما وضعه من قواعد وشروط وأوضاع تملك المساكن التي أقامتها أو تقيمها المحافظات ويتم شغلها بعد 7411/4/4 قد تجاوز حدود التفويض المنصوص عليه في القانون والذي يستمد منه مشروعيته بما يجعله حابط الأثر ولا يجوز العمل بالقواعد والشروط والأوضاع التي قررها لهذه المساكن والموضحة بالملحق رقم (6) المرافق له.

وبهذا الرأي قضت محكمة النقض إذ ذهبت في حكمها الصادر بتاريخ

9133/8/89 في الطعن رقم 1118 لسنة 56ق إلى أن:

«إذ كان النص في المادة 16 من القانون رقم 94 لسنة 7411 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن «تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل

بهذا القانون نظير أجرة نقل عن الأجرة القانونية إلى مستأجريها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة وذلك وفقا للقواعد والشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء» يدل على أن هذا القانون قد فوض رئيس مجلس الوزراء تفويضا مقيدا فى إصدار قرار ينظم القواعد والشروط والأوضاع التى يتم بمقتضاها تملك المساكن المحدد بيانها بالنص إلى مستأجريها، وهى المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات قبل التاسع من سبتمبر سنة 7411 - تاريخ العمل بالقانون - وكان البين من قرار رقم 770 لسنة 7418 الصادر من رئيس مجلس الوزراء إعمالا لهذا النص أنه لم يضع نظاما متعلقا بهذه المساكن فحسب بل تجاوز ذلك بوضع ملحق ثان اشتمل على قواعد وشروط تملك ما أقامته أو تقيمه المحافظات من هذه المساكن وتم شغلها فى تاريخ تال لسريان ذلك القانون فى التاسع من سبتمبر سنة 7411 وهو ما يخالف النص الصريح المقرر بالمادة 16 من القانون آنف الذكر، ومن ثم فإن هذا القرار بإيراده القواعد والشروط تلك التى ينظمها الملحق الثانى يكون قد تجاوز حدود التفويض المنصوص عليه فى القانون والذى يستمد منه مشروعيته بما يجعله حابط الأثر متعينا بالاتفات عنه فى هذا الخصوص، لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطاعن اشترى الوحدة السكنية محل التداعى من المطعون ضده بصفته وشغلها بعد تاريخ العمل بالقانون رقم 94 لسنة 7411 فإن الحكم المطعون فيه يكون قد وافق صحيح القانون إذ لم يعتد بالقواعد والشروط المبينة بالملحق الثانى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 لافتقادها سند مشروعيتها واقترن الحكم بالصواب فى تعويله على مقدار الثمن الوارد بعقد البيع المبرم بين طرفى التداعى باعتباره شريعة المتعاقدين التى لا تنصرف إليها القيود المنصوص عليها فى المادة 16 من القانون المشار إليه».

(ذات المبدأ طعن 1111 لسنة 56 فى بذات الجلسة)

وقد عرض الأمر على الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية فأيدت القضاء السابق إذ ذهبت الهيئة فى حكمها الصادر بتاريخ 9118/1/18 فى الطعن رقم 1896 لسنة 56 ق إلى أنه:

«النص فى المادة 68 من القانون 94 لسنة 7411 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن: «يجوز لأجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلى ... إنشاء المباني بقصد تملك كل أو بعض وحداتها السكنية» وفى المادة 6 منه على أن «تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير أجرة تقل عن أجرتها القانونية إلى مستأجرها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة وذلك وفقا للقواعد والشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء»، يدل على أن تفويض مجلس الوزراء مقصور على إصدار قرار بتنظيم القواعد والشروط والأوضاع التى يتم بمقتضاها تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل التاسع من سبتمبر سنة 7411 - تاريخ العمل بالقانون - وكان البين من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 الصادر إعمالا لهذا النص - المعدل بالقرارين أنه جاوز نطاق هذا التفويض بوضع ملحق ثان اشتمل على قواعد وشروط تملك ما أقامته أو تقيمه المحافظات من هذه المساكن وتم شغلها فى تاريخ تال لسريان ذلك القانون، ومن ثم فإن هذا القرار فى الملحق الثانى منه يكون قد تجاوز حدود التفويض المنصوص عليه فى القانون والذى يستمد منه مشروعيته بما يجعله عديم الأثر متعينا الانتقادات عنه فى هذا الخصوص، ولا يغير من ذلك أن المادة 68 من القانون 94 لسنة 7411 تبيح لأجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلى إنشاء المباني بقصد التملك، إذ حدد القانون فى المادة 81 منه الجهة المنوط بها إصدار اللائحة التنفيذية - فى غير الحالة المنصوص عليها فى المادة 16 سالفه الذكر - وحصرها فى وزير الإسكان

والتعمير، فلا يملك رئيس مجلس الوزراء إصدار هذه اللائحة»⁽¹⁾.

وقد أوضحت محكمة النقض في الطعين رقمى 1118 لسنة 56 ق الصادر بجلسة 9133/8/89، 1111 لسنة 56 ق الصادر بذات الجلسة سالفى الذكر أن قرار رئيس مجلس الوزراء بالنسبة لقواعد تملك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها وتقيمها المحافظات وتشغل بعد 7411/4/4 لا تجد سنداً لها فى المادة 776 من الدستور التى تنص على أن: «يمارس مجلس الوزراء بوجه خاص الاختصاصات الآتية (ج) إصدار القرارات الإدارية والتنفيذية للقوانين والقرارات ومراقبة تنفيذها»، لأن هذا التفويض معقود لمجلس الوزراء وليس لرئيس هذا المجلس منفرداً فذهبت إلى أن:

(1) وبالبناء على ذلك قضى الحكمان السابقان بما يأتى:

7- «.... لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطاعن اشترى الوحدة السكنية محل التداعى من المطعون ضده بصفته وشغلها بعد تاريخ العمل بالقانون رقم 94 لسنة 7411 فإن الحكم المطعون فيه يكون قد وافق صحيح القانون إذ لم يعتد بالقواعد والشروط المبينة بالملحق الثانى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 لافتقادها سند مشروعيتها واقترن الحكم بالصواب فى تعويله على مقدار الثمن الوارد بعقد البيع المبرم بين طرفى التداعى باعتباره شريعة المتعاقدين التى لا تنصرف إليها القيود المنصوص عليها فى المادة 16 من القانون المشار إليه».

(طعن رقم 1118 لسنة 56 ق جلسة 9133/8/89 - ذات المبدأ طعن رقم 1111 لسنة 56 ق بذات الجلسة)

6- «وإذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعن اشترى الوحدة السكنية محل التداعى من المطعون ضده بصفته وشغلها بعد تاريخ العمل بالقانون رقم 94 لسنة 7411 فإن الحكم المطعون فيه يكون قد وافق صحيح القانون إذ لم يعتد بالقواعد والشروط المبينة بالملحق الثانى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 لافتقادها سند مشروعيتها واقترن الحكم بالصواب فى تعويله على مقدار الثمن الوارد بعقد البيع المبرم بين طرفى التداعى باعتباره شريعة المتعاقدين التى لا تنصرف إليها القيود المنصوص عليها فى المادة 16 من القانون المشار إليه».

(طعن رقم 1896 لسنة 56 ق «هيئة عامة» جلسة 9118/1/18)

«النص في المادة 776 من الدستور على أن «يمارس مجلس الوزراء بوجه خاص الاختصاصات الآتية (ج) إصدار القرارات الإدارية والتنفيذية وفقا للقوانين والقرارات ومراقبة تنفيذها» مفاده أن إصدار تلك القرارات المشار إليها معقود لمجلس الوزراء وليس لرئيس هذا المجلس منفردا وإذا كان البين من القرار رقم 770 لسنة 7418 أن الذي أصدره هو رئيس مجلس الوزراء وأن سنده التشريعي في الإصدار هو التفويض المنصوص عليه في المادة 16 من القانون رقم 94 لسنة 7411 فإن ما يثيره الطاعن من أن هذا القرار يستقي قيامه من نص المادة 776 من الدستور يكون على غير أساس».

كما قضت محكمة النقض في قضاء حديث لها بأن :

7- «تفويض رئيس مجلس الوزراء إصدار قرار بتنظيم قواعد وشروط تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات إعمالا للمادتين 68، 16 من القانون 94 لسنة 7411. اقتضاه على ما تم شغله منها قبل العمل بالقانون المذكور. قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 فيما تضمنه من وضع ملحق ثان بقواعد تملك ما تم شغله من هذه المساكن بعد العمل بذلك القانون. خروجه عن حدود التفويض. أثره. اعتباره عديم الأثر. إصدار اللائحة التنفيذية في غير حالة المادة 16. منوط بوزير الإسكان والتعمير م 81 ق 94 لسنة 7411».

(طعن رقم 1535 لسنة 66 ق جلسة 1111/6/13)

(طعن رقم 866 لسنة 68 ق جلسة 9111/8/18)

6- «تفويض رئيس مجلس الوزراء إصدار قرار بتنظيم قوانين تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات إعمالا للمادتين 68، 16 من القانون رقم 94 لسنة 7411. إقتضاه على ما تم شغله منها قبل العمل بالقانون المذكور. قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 فيما تضمنه من وضع ملحق ثان بقواعد تملك ما تم شغله من هذه المساكن بعد العمل بذلك القانون.

خروجه عن حدود التفويض. أثره. اعتباره عديم الأثر. إصدار اللائحة التنفيذية في غير حالة المادة 16. منوط بوزير الإسكان والتعمير. م 81 ق 94 لسنة 7411.»

(طعن رقم 6611 لسنة 68 ق جلسة 1119/6/93)

(طعن رقم 9168 لسنة 66 ق جلسة 1111/8/3)

3- «إن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن مفاد المادتين 68، 16 من القانون رقم 94 لسنة 7411 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، أن تفويض رئيس مجلس الوزراء مقصور على إصدار قرار بتنظيم القواعد والشروط والأوضاع التى يتم بمقتضاها تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل التاسع من سبتمبر سنة 7411 - تاريخ العمل بهذا القانون - وإذ كان قرار رئيس الوزراء رقم 770 لسنة 7411 المعدل بالقرارين رقمى 761 لسنة 7480، 9 لسنة 7487 قد جاوز نطاق هذا التفويض من هذه المساكن وتم شغلها فى تاريخ تال لسريان ذلك القانون. ومن ثم فإن هذا القرار فى الملحق الثانى فيه يكون قد تجاوز حدود التفويض المنصوص عليه فى القانون والذى يستمد منه مشروعيته بما يجعله عديم الأثر متعينا بالاتفاقات عنه فى هذه الخصوص، ولا يُغير من ذلك أن المادة 68 من القانون 94 لسنة 7411 تبيح لأجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلى إنشاء المباني بقصد التملك، إذ حدد القانون فى المادة 81 منه الجهة المنوط بها إصدار اللائحة التنفيذية - فى غير الحالة المنصوص عليها فى المادة 16 سالفه البيان - وحصرها فى وزير الإسكان والتعمير، فلا يملك رئيس مجلس الوزراء إصدار هذه اللائحة. وأنه من المقرر وفقا للمادتين 7/791، 7/770 من القانون المدنى أن العقد هو قانون المتعاقدين والخطأ فى تطبيق نصوصه خطأ فى تطبيق القانون ويمتنع على أى من المتعاقدين نقض العقد أو تعديله، كما يمتنع ذلك على القاضى وعليه أن يلتزم بعبارات العقد الواضحة باعتبارها تعبيراً صادقا عن الإرادة المشتركة للمتعاقدين

فلا يجوز الانحراف عنها بدعوى تفسيرها، ولا يلتزم القاضى بإيراد أسباب لقضائه إذا ما التزم بالمعنى الواضح لعبارات العقد، ومراعاة هذه القواعد من مسائل القانون التى تخضع لرقابة محكمة النقض. ولا يجوز للمحكمة وهى تعالج تفسير المحررات أن تعتمد بما تفيده عبارة معينة دون غيرها من عبارات المحرر، بل يجب أن تأخذه بما تفيده العبارات بأكملها وفي مجموعها».

(طعن رقم 5113 لسنة 19 ق جلسة 11/99/1191)

9- «إن النص فى المادة 16 من القانون رقم 94 لسنة 7411 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن «تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير أجره تقل عن أجرتها القانونية إلى مستأجرها على أساس سداد الأجرة المنخفضة لمدة خمس عشرة سنة وذلك وفقاً للقواعد والشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء» يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن تفويض رئيس مجلس الوزراء مقصور على إصدار قرار بتنظيم القواعد والشروط والأوضاع التى يتم بمقتضاها تملك المساكن الشعبية والاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل التاسع من سبتمبر سنة 7411 - تاريخ العمل بالقانون - وكان البين من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 الصادر - إعمالاً لهذا النص - المعدل بالقرارين 761 لسنة 7480، 9 لسنة 7487 أنه جاوز نطاق هذا التفويض بوضع ملحق ثان اشتمل على قواعد وشروط تملك ما أقامته أو تقيمه المحافظات من هذه المساكن وتم شغلها في تاريخ تال لسريان ذلك القانون، ومن ثم فإن هذا القرار فى الملحق الثانى منه يكون قد تجاوز حدود التفويض المنصوص عليه فى القانون والذى يستمد منه مشروعيته بما يجعله عديم الأثر متعيناً الالتفات عنه فى هذا الخصوص، لا يغير من ذلك أن المادة 68 من القانون رقم 94 لسنة 7411 تتيح لأجهزة الدولة ووحدات الحكم

المحلى إنشاء المباني بقصد التملك، وإذ حدد القانون فى المادة 81 منه الجهة المنوط بها إصدار اللائحة التنفيذية - فى غير الحالة المنصوص عليها فى المادة 16 سالفه الذكر - وحصرها فى وزير الإسكان والتعمير، فلا يملك رئيس مجلس الوزراء إصدار هذه اللائحة كما أن النص فى المادة 7/791 من القانون المدني على أن «العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين» يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن العقد هو قانون المتعاقدين والخطأ فى تطبيق نصوصه خطأ فى تطبيق القانون ويمتنع على أى من المتعاقدين نقض العقد أو تعديله».

(طعن رقم 5513 لسنة 19 ق جلسة 11/99/1191)

قواعد وشروط وأوضاع تملك المساكن :

وردت هذه القواعد والشروط والأوضاع بالملحق رقم (7) من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 (المعدل) بشأن تملك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها أو تقيمها المحافظات. ونتولى شرح هذه القواعد والشروط والأوضاع، وما يرتبط بها من أحكام على النحو التالى.

99- (7) لمن يتم التملك؟

تتم إجراءات تملك الوحدات المشار إليها بحالتها وقت التملك، مع المستأجر أو خلفه العام أو من تلقى عنه حق الإيجار بالأداة القانونية السليمة.

(بند ثانى من الملحق رقم 7).

فيجب أن يكون شغل الوحدة مستندا إلى عقد إيجار صحيح. فإذا كان شغلها لا يستند إلى عقد إيجار، بأن كان بناء على عقد عارية، أو بناء على إيجار باطل فإنه لا انطباق لحكم المادة 16.

والمقصود بعبارة «من تلقى عنه حق الإيجار بالأداة القانونية السليمة» ألا يكون التنازل عن الإيجار للغير أو تركه له بقصد الاستغناء عنه نهائيا دون اتباع الأداة

القانونية السليمة التي تجيز هذا التنازل أو الترك.

فإذا تنازل المستأجر عن العين المؤجرة أو تركها للغير على غير مقتضى القانون، امتنع عليه وعلى المتنازل إليه أو المتروك له التمسك بحكم المادة 16 من القانون.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

7- «يدل النص في المادة 16 من القانون رقم 94 لسنة 7411 والمادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 سنة 7418 المعدل بالقرارين رقمي 761 لسنة 7480، 9 لسنة 7487 وفي البند ثانيا من الملحق رقم 7 المرافق لهذا القرار على أن التصرف المحظور على مستأجر المسكن الشعبي الاقتصادي أو المتوسط الذي تم شغله قبل العمل بأحكام القانون رقم 94 لسنة 7411، والمانع من أعمال أحكام المادة 16 من هذا القانون في حقه هو أن يكون قد تنازل عن المكان المؤجر أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا دون اتباع الأداة القانونية السليمة التي تجيز هذا التنازل أو الترك، ذلك أن النص في البند ثانيا المنوه عنه آنفا على أن «تتم إجراءات التملك مع المستأجر أو خلفه العام أو من تلقى عنه حق الإيجار بالأداة القانونية السليمة». لا ينصرف إلا إلى معنى التخلي عن الإيجار كلية فيخرج من هذا الحظر التأجير من الباطن مفروشا أو غير مفروش، يؤكد ذلك أن قرار رئيس مجلس الوزراء المنوه عنه آنفا أورد في الملحق رقم 6 الخاص بتمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها وتقيمها المحافظات وتشغل بعد 7411/4/4 نصا يقضى بالألا يؤجر راغب التملك المسكن مفروشا، ولو أنه قصد أعمال هذا الشرط بالنسبة للمساكن التي شغلت قبل هذا التاريخ لحرص على النص عليه في الملحق الأول الخاص بهذه المساكن».

(طعن رقم 1111 لسنة 55 ق - جلسة 9131/1/15)

6- «النص في المادة 16 من القانون رقم 94 لسنة 7411 على أن تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات، وتم شغلها قبل

تاريخ العمل بهذا القانون نظير أجره تقل عن الأجرة القانونية إلى مستأجرها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة، وذلك وفقا للقواعد والشروط والأوضاع التي يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء. وفي المادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء الرقيم 770 لسنة 7418 - المعدل بالقرارين الرقيمين 761 لسنة 7480، 9 لسنة 7487 - على أنه أولا: بالنسبة لوحدة المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها وشغلت قبل 7411/4/4 وأجرت بأقل من الأجرة القانونية.. يتم تملكها وفقا لأحكام المادة 16 من القانون، وطبقا للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم (7) المرافق لهذا القرار، وفي البند ثانيا من هذا الملحق تتم إجراءات تملك وحدات المساكن الشعبية المشار إليها في البند أولا بحالتها وقت التملك مع المستأجر أو خلفه العام أو من تلقى عنه حق الإيجار بالأداة القانونية السليمة.. مفاده أن تملك تلك المساكن منوط بأن يكون طالب التملك مستأجرا أصليا للمسكن أو خلفا عاما له أو تلقى عنه حق الإيجار بالأداة القانونية السليمة.. مفاده أن تملك تلك المساكن منوط بأن يكون طالب التملك مستأجرا أصليا للمسكن أو خلفا عاما له أو تلقى عنه حق الإيجار بالأداة القانونية السليمة، وكان الثابت من العقد المحرر بين الشركة المطعون ضدها الأولى - المستأجرة لعين النزاع وبين الطاعن أنها سمحت له بموجب هذا العقد بشغلها على سبيل عارية لاستعمال على أن تنتهي هذه العارية إذا نقل من منطقة رأس غارب أو رأت الشركة إعارته مسكنا آخر أو انتهت خدمته لأي سبب، وكان مؤدى ذلك أن الطاعن لا يعد في تطبيق نص المادة 16 من القانون 94 لسنة 7411 مستأجرا، ولا هو خلف عام للشركة، ولا هو ممن تلقى عنها حق الإيجار ومن ثم لا يكون له أن يتمسك بحكم هذا النص، لما كان ذلك، وكان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على خروج المساكن موضوع الدعوى من نطاق تطبيق قرار رئيس مجلس الوزراء الرقيم 770 لسنة 7418، وكانت هذه

الأسباب كافية لحمل قضاء الحكم في هذا الخصوص، فإن النعى عليه بهذا السبب يكون غير منتج».

(طعن رقم 9615 لسنة 51ق - جلسة 9131/6/1 - غير منشور)

3- (أ) المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد نص المادة 16 من القانون رقم 94 لسنة 7411 - بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - والمادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 أن ما اشترطه المشرع بصريح هذين النصين إلى جانب الشروط المقررة التي تضمنها والملحق رقم 7 من قرار رئيس مجلس الوزراء آنف الذكر أن تكون المساكن المشار إليها قد تم شغلها قبل 7411/4/4 ولم يوجب أن يكون طالب التملك هو الشاغل لها في هذا التاريخ يؤكد هذا النظر ما أورده المشرع في الملحق رقم 7 سالف الذكر من التصريح بإتمام إجراءات التملك مع الخلف الخاص للمستأجر أو من تلقى عنه حق الإجارة بأداة قانونية سليمة وما أوجبه من مراعاة أن يخصم من مقابل التملك المبالغ المدفوعة كأجرة لوحدة سكنية أخرى مماثلة في المحافظة ذاتها أو حتى في محافظة أخرى».

(طعن رقم 9111 لسنة 61ق جلسة 1199/9/18)

(ب) - «إذ كان الثابت من الأوراق ومن تقرير الخبير المنتدب أن الطاعن كان يشغل وحدة سكنية شعبية بمدينة الإسماعيلية قبل صدور القانون رقم 94 لسنة 7411 واستبدالها بالشقة محل النزاع والتي كانت هي الأخرى مشغولة بالمستأجر الذي أجرى معه البديل - على نحو ما جاء بتقرير الخبير - وكانت كلتا الشقتين مما ينطبق عليه نص المادة 16 من القانون المذكور فإن الطاعن يكون خلفا خاصا للمستأجر الأصلي لشقة النزاع وقد انتقل إليه حق الإجارة بأداة قانونية ومن ثم ينتقل إليه الحق في تملكها إذ العبرة في التملك هي بتاريخ شغل العين قبل صدور القانون 94 لسنة 7411 مع توافر باقى الشروط الأخرى والتي ليس من بينها أن يكون

طالب التملك هو الشاغل لها في هذا التاريخ. وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بتأييد الحكم الابتدائي برفض دعوى الطاعن تأسيساً على أنه لم يشغل عين النزاع إلا بعد صدور القانون 94 لسنة 7411 رغم أن حق التملك لعين النزاع ينتقل إليه من شاغلها السابق إذا ما توافرت للأخير شروط التملك وهو مالم يبحثه الحكم المطعون فيه، الأمر الذي يعيبه بالقصور في التسبيب والفساد في الاستدلال والذي جره إلى الخطأ في تطبيق القانون».

(طعن رقم 9111 لسنة 61 ق جلسة 1199/9/18)

وإذا تعدد المستأجرون لعين واحدة وانصرفت نيتهم وقت التعاقد إلى إحداث الأثر القانوني للعقد بما يرتبه من حقوق ويفرضه من التزامات، فيعتبر كل منهم مستأجراً للعين ولو حرر العقد باسم أحدهم فقط.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة وانصرفت نيتهم وقت التعاقد إلى إحداث الأثر القانوني للعقد بما يرتبه من حقوق ويفرضه من التزامات، فيعتبر كل منهم مستأجراً للعين ولا يغير من ذلك أن يحرر عقد باسم واحد منهم دون الباقيين إذ قد تفرض بعض الظروف الأدبية أو الاجتماعية أن يحرر العقد باسم أحدهم، وتكون علاقة الإيجار في حقيقتها قد انعقدت بين المؤجر والمستأجرين جميعاً، وإن توارى اسم بعضهم خلف من حرر عقد الإيجار باسمه منهم، ويكون لهؤلاء المستأجرين كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار دون أن يعتبر ذلك إخلالاً بمبدأ نسبية أثر العقد ذلك أن الكتابة ليست شرطاً لانعقاد عقد الإيجار، وأنه يجوز للمستأجر - وحده إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات القانونية حماية للمستأجر وهو الطرف الضعيف في عقد الإيجار وأنه ليس ثمة ما يمنع في القانون من تعدد أطراف عقد الإيجار مؤجرين أو مستأجرين، لما كان ذلك وكانت محكمة الموضوع قد استخلصت من تقرير الخبير المنتدب ومن شهادة

شاهدى المطعون ضده الأول التى اطمأنت إليها أن الأخير يستأجر عين النزاع مع الطاعن منذ بدء العلاقة الإيجارية سنة 7467 مناصفة بينهما، وأنهما يؤديان الأجرة مناصفة إلى أن حرر عقد التمليك باسم الطاعن وحده فى 7414/7/78 ورغم توافر شروط التمليك للمطعون ضده الأول أيضا باعتباره مستأجرا - مع الطاعن - لأحد المساكن الاقتصادية التى أقامتها المحافظة وفقا لنص المادة 16 من القانون رقم 94 لسنة 7411 وقرار رئيس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 بشأن تمليك هذه المساكن للمستأجر أو خلفه العام، أو من تلقى عنه حق الإيجار بالأداة القانونية السليمة .. بشرط أن يكون قد وفى بجميع التزاماته المتعلقة بالعين. وإذ انتهت المحكمة إلى ثبوت علاقة الإيجار بين المطعون ضده الأول وبين المطعون ضدهما السادس والسابع، فإنه يتوافر له الحق فى تملك نصف شقة النزاع، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر، فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون، ويكون النعى عليه بما ورد بسبب النعى على غير أساس».

(طعن رقم 9351 لسنة 56 ق جلسة 91/95/9111)

ويجب أن يكون طالب التملك قد شغل الوحدة قبل يوم 7411/4/4 تاريخ العمل بالقانون رقم 94 لسنة 7411 وحتى العمل بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

7- «النص فى المادة 16 من القانون رقم 94 لسنة 7411 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير أجرة تقل عن الأجرة القانونية إلى مستأجرها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة وذلك وفقا للقواعد والأوضاع التى يصدر بها قرار رئيس مجلس الوزراء يدل على أن مناط تقرير حق تملك الوحدات السكنية المشار إليها أن يكون طالب التملك قد شغل الوحدة قبل 7411/4/4 تاريخ العمل بالقانون رقم 94 لسنة 7411».

(طعن رقم 9196 لسنة 56 ق جلسة 99/99/9131)

6- (أ) «المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن مفاد النص فى المادة 16 من القانون رقم 94 لسنة 7411 والمادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 المعدل بالقرارين رقمى 761 لسنة 7480، 9 لسنة 7487 وفى البند ثانيا من الملحق رقم «7» المرافق بهذا القرار أن تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل 7411/4/4 تاريخ العمل بالقانون رقم 94 لسنة 7411 منوط بأن يكون المسكن مشغولا فى هذا التاريخ وحتى العمل بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 الذى حدد شروط التملك والتى لا يمكن إعمال المادة 16 من القانون سالف الذكر دون بيانها بالمستأجر الأصلى أو خلفه العام أو من تلقى عنه حق الإيجار بالأداة القانونية السليمة.

(طعن رقم 9619 لسنة 61 ق جلسة 98/8/1199)

(ب)- «إذ كان الواقع المطروح فى الدعوى أن الطاعن أقام دعواه بطلب إلزام المطعون ضدهما الأول والثانى بصفتهمما بتحرير عقد تملك له عن العين محل النزاع - وهى من بين الوحدات السكنية الاقتصادية بمدينة أخميم - وأن ترخيص الإيجار قد

صدر باسمه ووالدته وأنه أوفى بجميع أقساطها، وأقاما فيها، ثم بعد وفاته والدته استمر في إقامته بها، وفي حال سفره إلى القاهرة أحيانا كان يترك للمطعون ضده الأخير الشقة محل النزاع بمحتوياتها لرعايتها - بصفته خال والدته ولم يتخل عنها - إلا أن الأخير استغل ذلك وقام بالحصول على عقد تملك للشقة دون وجه حق - رغم أحقية الطاعن في تملكها لتوافر الشروط القانونية لذلك، إلا أن الحكم المطعون فيه خالف هذا النظر وأقام قضاءه برفض الدعوى على قالة أن التعاقد المبرم بين والد الطاعن والمطعون ضدهما الأول والثاني بصفتهما هو ترخيص مؤقت لشغل العين وأنه تضمن في المادة الرابعة منه الحق لرئيس مجلس المدينة في إلغائه في أي وقت دون إبداء أسباب ولم يفتن لكون هذا التعاقد - وفقا للتكييف القانوني الصحيح - من قبيل عقود الإيجار التي يطبق في شأنها قواعد القانون الخاص ويحكمها قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية ولا تملك الجهة الإدارية إنهاءه من تلقاء نفسها مما يعيبه بالخطأ في تطبيق القانون وقد حجه هذا الخطأ عن بحث دفاع الطاعن وما استند إليه في دعواه - وهو دفاع جوهري يتغير به - إن صح - وجه الرأي في الدعوى الأمر الذي يشوب الحكم بالقصور في التسبب والإخلال بحق الدفاع».

(طعن رقم 9619 لسنة 61 ق جلسة 1199/8/98)

ويجب أن يكون طالب التملك قد أوفى بجميع التزاماته المتعلقة بالعين (بند ثانيا من الملحق رقم 7).

ولا تسرى أحكام التملك إلا على المستأجرين من الأفراد دون الأشخاص المعنوية، لانتهاء الحكمة من التملك وهي حماية شاغلي المساكن الشعبية والاقتصادية والمتوسطة من المواطنين الكادحين الذين غالبا ما تقتصر مواردهم وإمكانياتهم عن توفير الدفعة المقدمة للتملك.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد المادتين 16 من القانون رقم

49 لسنة 7411، 7/7 من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية للقرار سالف الذكر أن المشرع قد تغيا بقواعد التملك هذه (قواعد تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة) حماية شاغلي المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة من المواطنين الكادحين الذين غالبا ما تقصر مواردهم وإمكانياتهم عن توفير الدفعة المقدمة للتملك. ولما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن المطعون ضده شخصا معنويا وليس مستأجرا ممن ينطبق عليهم وصف المواطنين الكادحين والذين هدف المشرع من وراء تنظيم تملكهم إلى توسيع قاعدة هذه الملكية والتخفيف من أعباء المواطنين من شاغلي هذه الأماكن، ومن ثم لا تنطبق عليه شرائط التملك على النحو الذى قصده المشرع، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى إلى تملك المطعون ضده بصفته كامل وحدات العقار من النموذج «ص» فإنه يكون قد خالف القانون».

(طعن رقم 6115 لسنة 19 ق جلسة 1198/8/6)

97- (6) ورود البيع على المباني فقط :

يقتصر البيع على مباني الوحدات فقط دون الأرض المقامة عليها التى تبقى ملكا للمحافظة، وتعتبر الأرض محملة بحق انتفاع لصالح ملاك المبنى طوال مدة بقاءه (بند خامسا من الملحق رقم 7).

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«إذ كانت المادة 16 من القانون رقم 94 لسنة 7411 تنص على أنه «تملك المساكن الشعبية والاقتصادية التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير أجره تقل عن الأجرة القانونية إلى مستأجرها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة وذلك وفقا للقواعد والشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس الوزراء» وكان القرار رقم 770 لسنة 7418 الذى أصدره رئيس مجلس الوزراء تنفيذا لهذا النص قد نظم تلك القواعد والشروط

والأوضاع التي أولاه المشرع سلطة إصدارها والتي يقتضيها تنفيذ هذا النص وتقتضيها طبيعة هذه المساكن وظروف إنشائها وتملكها والحكمة من تملكها لمستأجريها يجعل الملكية لا تمتد إلى الأرض المقامة عليها وأن يكون التصرف فيها بالبيع أو التنازل بموافقة المحافظ المختص مما تعتبر معه هذه الشروط والقيود مفروضة بالقانون بمعناه العام ويلزم إعمالها.

وإذا كان مناط المفاضلة بين العقود أن تكون كلها صحيحة وكان النص في المادة 737 من القانون المدني أنه «إذا كان محل الالتزام مخالفا للنظام العام أو الآداب كان العقد باطلا» هذا ولا يجوز أن يتعارض محل الالتزام مع نص ناهى فى القانون لأن مخالفة النهى المقرر بنص فى القانون تدرج تحت مخالفة النظام العام والآداب بحسب الأحوال، ولما كانت المادة (7/86) من القانون رقم 94 لسنة 7411 قد نصت على أن «يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة شهور وبغرامة لا تقل عن خمسمائة جنيه ولا تجاوز ألفى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من أجر مكانا أو جزءا منه أو باعه ولو بعقد غير مشهر وكان ذلك التأجير أو البيع على خلاف مقتضى عقد سابق ولو كان غير مشهر صادر منه أو من أحد شركائه أو نائبهم ويفترض علم هؤلاء بالعقد الصادر من أيهم» ولئن كانت لم تنص صراحة على البطلان بلفظه جزاء مخالفتها كما فعل القانون 736 لسنة 7487 فى المادة (7/63) منه إلا أن مقتضى الحظر الصريح والذى عاقب على مخالفته بعقوبة جنائية يرتب هذا الجزاء وإن لم يصرح به».

(طعن رقم 1886 لسنة 56 قى جلسة 9/16/9116)

وبالترتيب على ذلك، إذا انهدم المبنى أمكن للمحافظة إعادة البناء ويرى البعض أنها تلتزم أن تشتري من كل مالك الفراغ الذى كانت تشغله وحدته، وهو شىء مادى لأنه حيز موجود ومحدد على سطح الأرض ويختلف عن الهواء الذى

قد يشغله، وبالتالي يرد عليه حق الملكية⁽¹⁾.

96- (3) مقابل التملك وسداده:

يتم التملك على أساس استيفاء 780 مثل القيمة الإيجارية الشهرية للوحدة اعتباراً من تاريخ شغل المستأجر لها (بند ثانياً من الملحق رقم 7).
ويخصم من هذا المقابل ما تم سداده من إيجار الوحدة.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«النص في المادة 16 من القانون رقم 94 لسنة 7411 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والنص في المادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418، والنص في البند ثانياً من الملحق رقم (7) المرفق بقرار رئيس الوزراء، يدل على أنه يشترط لتمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات للمستأجر أو خلفه العام أو من تلقى عنه حق الإيجار بالأداة القانونية السليمة إلى جانب الشروط الأخرى التي تضمنتها المادة 16 سائلة البيان والملحق رقم (7) من قرار رئيس مجلس الوزراء المشار إليه، أن يكون شاغل العين طالب التملك قد أوفى 780 مثل القيمة الإيجارية الشهرية للوحدة اعتباراً من تاريخ شغلها».

(طعن رقم 9111 لسنة 56ق - جلسة 9131/99/11)

ويكون سداد المقابل أو الباقي منه، معجلاً أو مقسطاً على أقساط شهرية تعادل القيمة الإيجارية.

فإذا عجل المتصرف إليه الدفع خصم له (70%) من المبلغ المستحق.

أما إذا كان الممتلك قد سدد أجرة للوحدة بالزيادة عن المقابل المشار إليه فإنه لا يجوز له استرداد المبالغ الزائدة (بند ثالثاً من الملحق رقم 7).

(1) عبد الناصر العطار في تملك الشقق والطبقات ص 8.

ويخصم من القيمة المشار إليها المبالغ التي يكون قد دفعها مستأجر الوحدة السكنية كأجرة لوحدة سكنية أخرى من أحد المستويات المنصوص عليها في القواعد في نفس المحافظة أو في محافظة أخرى (بند رابع من الملحق رقم 7).

وتودع حصيلة البيع في حساب صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي بالبنك المركزي المصري (بند عاشر من الملحق رقم 7، م3 من القرار).

91- (9) التزامات الممتلك:

7) يصبح الممتلك مسئولاً عن إدارة العين وصيانتها وأداء قيمة استهلاك المياه وإنارة السلاسل وأية التزامات أخرى تفرضها التشريعات السارية باعتباره مالكا، وذلك من تاريخ التملك (بند سادس من الملحق رقم 7).

6) يحظر على الممتلك إجراء أية تعديلات في المباني المملوكة، كما لا يجوز له إجراء أى تعديلات في المباني أو المنافع المشتركة إلا بعد موافقة الجهة المختصة بشئون التنظيم (بند سابع من الملحق رقم 7).

ويعتبر هذا الحظر متعلقاً بالنظام العام.

وقد قضت محكمة النقض بأن حظر إجراء تعديل أو إضافة بالمساكن الشعبية بغير ترخيص من الجهة المنشأة له أو المشرفة عليه يتعلق بالنظام العام (وهي حالة مشابهة) إذ ذهبت بتاريخ 7489/9/4 في الطعن رقم 6676 لسنة 77 ق إلى أن:

«مؤدى المواد 7، 6، 9 من القانون رقم 80 لسنة 7471 بشأن الإشراف على المساكن الشعبية أن الحظر الوارد في المادة الثانية آنفة البيان متعلق بالنظام العام، ولأى من الخصوم التمسك بإعماله كما تقضى المحكمة به من تلقاء نفسها، لما كان ذلك وكان الواقع في الدعوى طبقاً للثابت من الأوراق أن المطعون ضدها وهي مالكة المسكن الشعبي الموضح بصحيفة دعواها قد استصدرت الترخيص رقم 369 لسنة 7417 إمبابة من السلطة القائمة على شئون التنظيم ببناء غرفة بحديقة هذا المسكن وكان لازم النصوص المتقدمة أنه كان يتعين على المحكمة المطعون في

حكمها أن تتيقن أن ثمة موافقة قد صدرت من الجهة المنشئة للسكن الشعبي بإضافة تلك الغرفة ... الخ».

وينتقد البعض هذا الالتزام المفروض على الممتلك، استنادا إلى أن التعديل في المسكن تحكمه قواعد القانون المدني وتشريعات المبانى، وخارج هذه القوانين لا معنى لاشتراط موافقة الجهة المختصة بشئون التنظيم عليه⁽¹⁾.

3- يحظر على الممتلك التصرف بالبيع أو التنازل عن الوحدات المباعة إلا بعد موافقة المحافظة المختصة، وطبقا للشروط والأوضاع التي تقررها في هذا الشأن⁽²⁾.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

7- «وحيث إن هذا النعى شديد ذلك أنه وإن كان مفاد المادة 806 من القانون المدني أن لمالك الشيء حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه إلا أن النص في المادة 806 منه على أنه «على المالك أن يراعى في استعمال حقه ما تقضى به القوانين والمراسيم واللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة أو بالمصلحة الخاصة ...» والنص في المادة 863 من نفس القانون على أنه «إذا تضمن العقد شرطاً يقضى بمنع التصرف في مال، فلا يصح هذا الشرط ما لم يكن مبنياً على باعث مشروع، ومقصوراً على مدة معقولة ويكون الباعث مشروعاً متى كان المراد بالمنع من التصرف حماية مصلحة مشروعة للمتصرف أو المتصرف إليه أو الغير ...» يدل وعلى ما أفصح عنه المشرع في الأعمال التحضيرية للقانون المدني على أن الملكية ليست حقاً مطلقاً لأحد له بل هي وظيفة اجتماعية يطلب إلى المالك القيام

(1) العطار في تملك الشقق والطبقات ص4.

(2) ويرى البعض أن حظر التصرف له ما يبرره قبل تسديد الأقساط أما بعد سدادها فلا مبرر له ولا يقال أن هذا الإسكان معان من الدولة، لأن الإعانة تقتضى أن تترك الحرية لمالكه في أن يتصرف فيه كما يشاء لا أن يجحد حقه في التصرف. (العطار في تملك الشقق والطبقات ص4 وما بعدها).

بها، ويحميه القانون مادام يعمل في الحدود المرسومة لمباشرة هذه الوظيفة أما إذا خرج على هذه الحدود فلا يعتبر القانون مستحقا لحمايته ويترتب على ذلك أنه حيث يتعارض حق الملكية مع مصلحة عامة فالمصلحة العامة هي التي تقدم، وكان النص في المادة 799 من الدستور عل أنه «يصدر رئيس الجمهورية اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين بما ليس فيه تعديل أو تعطيل أو إعفاء من تنفيذها، وله أن يفوض غيره في إصدارها ويجوز أن يعين القانون من يصدر القرارات اللازمة لتنفيذها» يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن من حق السلطة التنفيذية إصدار اللوائح التشريعية اللازمة لتنفيذ القوانين، وكان يقصد بالقانون معناه الأعم فيدخل في هذا المجال أى تشريع سواء كان صادرا من السلطة التشريعية أو التنفيذية وسواء أصدرته السلطة الأخيرة على سند من تفويضها من السلطة الأولى طبقا للمادة 708 من الدستور أو استنادا إلى المادة 799 سالفة البيان ورائد المشرع الدستوري إذ يولى السلطة التنفيذية إصدار قواعد تشريعية تنفيذا للقوانين الصادرة من السلطة التشريعية على تنظيم هذا التنفيذ في دقائقه وفقا لضرورات العمل، فضلا عما في ذلك من تخليص القوانين من كثير من التفاصيل الجزئية ومن التخفيف بالتالى من أعباء السلطة التشريعية المتزايدة وكانت المادة 16 من القانون 94 لسنة 11 تنص على أنه «تملك المساكن الشعبية والاقتصادية التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير أجره نقل عن الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة وذلك وفقا للقواعد والشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس الوزراء». وكان القرار رقم 770 لسنة 7418 الذى أصدره رئيس مجلس الوزراء تنفيذا لهذا النص قد نظم تلك القواعد والشروط والأوضاع التى أولاه المشرع سلطة إصدارها والتى يقتضيها تنفيذ هذا النص والتى تقتضيها طبيعة هذه المساكن وظروف إنشائها وتملكها والحكمة من تملكها لمستأجرها فجعل الملكية لا تمتد إلى الأرض المقامة عليها وأن يكون التصرف فيها

بالبيع أو التنازل بموافقة المحافظ المختص، مما تعتبر معه هذه الشروط والقيود مفروضة بالقانون بمعناه العام يلزم إعمالها، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر تأسيساً على وجود موافقة ضمنية صادرة من الطاعن إلى المطعون ضده الأول بالتصرف ببيع عين النزاع إلى المطعون ضدها الثانية رغم أن الطاعن لا يملك إصدار هذه الموافقة التي لا تكون في هذا الخصوص - وعلى ما تقدم - إلا من المحافظ المختص، وإذ لم تصدر منه فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه».

(طعن رقم 1563 لسنة 61 ق جلسة 1111/6/91)

6- «إذ كان البين أن عقد بيع الوحدة السكنية محل الدعوى إلى الطاعن قد تم في إطار تنفيذ قرار رئيس الوزراء المشار إليه وعنون بعقد تملك مسكن شعبي واقتصادي متوسط وتضمن بنده العاشر شرطاً مانعاً من التصرف بالبيع أو التنازل عنها أو إجراء أية تعديلات فيها إلا بعد موافقة الجهة البائعة التي يمثلها الطاعن الثاني بصفته كما تضمن البند الحادي عشر حظر تغيير استعمالها لغير غرض السكن بما يكون معه هذا الشرط إعمالاً لقانون ملزم وليس شرطاً تعاقدياً خاضعاً لإرادة الطرفين وأن الباعث إلى ما تغياه من مصلحة عامة وهي منع المضاربة بالمساكن التي توفرها الدولة لمحدودي الدخل بأسعار مدعمة من الدولة يكون متعلقاً بالنظام العام ويكون للطاعنين مصلحة في التمسك به وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى ببطالان البندين العاشر والحادي عشر من العقد موضوع الدعوى بشأن الشرط المانع من تغيير استعمال الوحدة السكنية على ما أورده بأسبابه من أنه لا يكفي أن يبنى الشرط المانع على باعث مشروع بل يجب أن يكون المانع لمدة معقولة وأن المانع المؤبد المدة يخرج العين من دائرة التعامل ويكون باطلاً مرتكناً إلى أحكام القانون المدني ودون أن يفتن إلى أن تملك المساكن الشعبية لشاغلها تحكمه القواعد والشروط والأوضاع التي صدر بها قرار رئيس مجلس الوزراء السالف ذكره استناداً

إلى التفويض التشريعي الوارد بنص المادة 16 من القانون 94 لسنة 7411 وهو قانون خاص يقيد أحكام القانون العام بما يعيب الحكم المطعون فيه».

(طعن رقم 19 لسنة 18 ق جلسة 1198/6/18)

98- (7) - لا يشترط للتمليك عدم وجود مسكن آخر للمستأجر بذات

المدينة:

لم تتضمن قواعد تمليك المساكن المشار إليها المنصوص عليها بالملحق رقم (7) من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 نصا يشترط للتمليك المسكن إلى المستأجر، عدم وجود مسكن آخر له بذات المدينة. وذلك على خلاف المساكن التي تشغل بعد 7411/4/4، فقد نص في الملحق رقم 6 من القرار المشار إليه على أنه يشترط للتمليك ألا يكون لراغب التملك سكن آخر بنفس المدينة (بند خامسا)⁽¹⁾.

94- (6) - جواز تأجير هذه المساكن مفروشة:

لم يرد بقواعد تمليك هذه المساكن المنصوص عليها بالملحق رقم (7) من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 نص يحظر على الممتلك تأجير مسكنه مفروشا، وذلك على خلاف المساكن التي تشغل بعد 7411/4/4 فقد نص في الملحق رقم (6) من القرار المشار إليه على أنه يشترط ألا يؤجر الممتلك هذا المسكن مفروشا.

وعلى ذلك فإنه يجوز للممتلك تأجير مسكنه مفروشا طبقا للأصل المنصوص عليه في المادة 34 من القانون لسنة 7411⁽²⁾.

(1) استئناف أسبوط (مأمورية أسوان) في 77/3/7480 رقم 778 لسنة 79ق.

(2) راجع مؤلفنا في إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق الطبعة الثالثة 7488 ص 97 وما بعدها.

70- (1) مشروعية القواعد والشروط والأوضاع الخاصة بالتمليك الصادرها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 بالتطبيق للمادة 16 من القانون 94 لسنة 7411 :

أوضحت ذلك محكمة النقض في حكم صادر لها بتاريخ 9139/6/98 في
الطعن رقم 9181 لسنة 51 قى ذهبت فيه إلى أن:

«لئن كان مفاد المادة 806 من القانون المدني أن لمالك الشيء حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه، إلا أنه لما كان النص في المادة (863) مدنى على أن: «إذا تضمن العقد أو الوصية شرطا يقضى بمنع التصرف فى مال، فلا يصح هذا الشرط ما لم يكن مبنيا على باعث مشروع ومقصورا على مدة معقولة ويكون الباعث مشروعاً متى كان المراد بالمنع من التصرف حماية مصلحة مشروعة للمتصرف أو للمتصرف إليه أو الغير» والنص فى المادة (806) مدنى على أنه «على المالك أن يراعى فى استعمال حقه ما تقضى به القوانين والمواسيم واللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة أو بالمصلحة الخاصة ..» - يدل وعلى ما أفصح عنه المشرع فى الأعمال التحضيرية للقانون المدني على أن الملكية ليست حقاً مطلقاً لأحد له بل هى وظيفة اجتماعية يطلب إلى المالك القيام بها، ويحميه القانون ما دام يعمل فى الحدود المرسومة لمباشرة هذه الوظيفة أما إذا خرج على هذه الحدود فلا يعتبره القانون مستحقاً لحمايته، ويترتب على ذلك أنه حيث يتعارض حق الملكية مع مصلحة عامة فالمصلحة العامة هى التى تقدم، وكان النص فى المادة 799 من الدستور على أنه «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» يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن من حق السلطة التنفيذية إصدار اللوائح التشريعية اللازمة لتنفيذ القوانين، وكان يقصد بالقانون معناه الأعم فيدخل فى هذا المجال أى تشريع سواء كان صادراً من السلطة

التشريعية أو من السلطة التنفيذية وسواء أصدرته السلطة الأخيرة على سند من تفويضها من السلطة التشريعية طبقاً للمادة 708 من الدستور أو استناداً إلى المادة 799 سائلة البيان ورائد المشرع الدستوري إذ يولى السلطة التنفيذية إصدار قواعد تشريعية تنفيذاً للقوانين الصادرة من السلطة التشريعية على تنظيم هذا التنفيذ في دقائقه وفقاً لضرورات العمل، فضلاً عما في ذلك من تخلص القوانين من كثير من التفاصيل الجزئية ومن التخفيف بالتالي من أعباء السلطة التشريعية المتزايدة، وكانت المادة 16 من القانون 94 لسنة 7411 تنص على أنه: «تملك المساكن الشعبية والاقتصادية التي أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير أجره نقل عن الأجرة القانونية لمدة خمس عشرة سنة وذلك وفقاً للقواعد والشروط والأوضاع التي يصدر بها قرار من رئيس الوزراء» وكان القرار رقم 770 لسنة 7418 الذي أصدره رئيس مجلس الوزراء تنفيذاً لهذا النص قد نظم تلك القواعد والشروط والأوضاع التي أولاه المشرع سلطة إصدارها والتي يقتضيها تنفيذ هذا النص، والتي تقتضيها طبيعة هذه المساكن وظروف إنشائها وتملكها والحكمة من تملكها لمستأجريها فجعل الملكية لا تمتد إلى الأرض المقامة عليها وأن يكون التصرف فيها بالبيع أو التنازل بموافقة المحافظ المختص، مما تعتبر معه هذه الشروط والقيود مفروضة بالقانون بمعناه العام يلزم إعمالها وإذ خالف الحكم هذا النظر على سند من قوله بأن قرار مجلس الوزراء سالف الذكر قد تجاوز حدود التفويض المنصوص عليه في المادة 16 من القانون 94 لسنة 7411 والذي اقتصر على الإجراءات التنظيمية وحدها ورتب على ذلك قضاءه بإلغاء القيود الواردة فيه على حق تملك المطعون ضده فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ويتعين نقضه».

77- (8) جزاء إخلال الممتلك بالالتزامات المفروضة عليه :

إذا أخل الممتلك بأحد الالتزامات المفروضة عليه على النحو الموضح آنفاً، جاز للجهة الإدارية المختصة بعد إعدارها الممتلك أن تطالبه بالتنفيذ العيني أو

بفسخ العقد مع التعويض في الحالتين وذلك عملاً بالمادة 771 من التقنين المدني التي تقضى بأن:

«في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه، مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتض.

ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلاً إذا اقتضت الظروف ذلك، كما له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام في جملة».

ونحيل في شرح أحكام الفسخ التفصيلية إلى مؤلفات القانون المدني.

76- تضمين عقود التمليك شروطاً أخرى:

النص في قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 على بعض القيود التي ترد على حرية الممتلك في استغلال ملكه أو التصرف فيه، لا يحول دون اتفاق جهة الإدارة مع الممتلك على إضافة قيود أخرى إليها في عقد التمليك. ولا يستطيع الممتلك التحلل من هذه القيود إلا إذا كانت مشوبة بالتعسف على النحو المنصوص عليه في المادة (7) من القانون المدني.

73- (70) وسيلة التمليك:

يتم التمليك عن طريق إبرام عقد تمليك بين المحافظة المالكة والمستأجر، تراعى فيه قواعد التمليك الموضحة بالملحق رقم (7) المرافق لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 (المعدل).

ويجب تسجيل عقد التمليك لدى مأمورية الشهر العقاري والتوثيق المختصة وذلك عملاً بالمادة التاسعة من القانون رقم 779 لسنة 7496 بتنظيم الشهر العقاري التي تنص على أن:

«جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية

الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل ... الخ».

وقد نص في البند (تاسعا) من الملحق رقم (7) المشار إليه على أن يتحمل المشتري جميع الرسوم والمصاريف المتعلقة بتسجيل الوحدة السكنية.

79- (77) حالة امتناع المحافظة عن تملك المسكن إلى المستأجر :

إذا امتنعت المحافظة المختصة عن تملك المسكن إلى المستأجر رغم توافر شروط التملك، كان للمستأجر رفع دعوى بتثبيت ملكيته للوحدة التي يستأجرها أمام المحكمة المختصة. فإذا ثبت للمحكمة توافر شروط التملك أجابت المستأجر إلى طلبه. ويجب تسجيل الحكم النهائي الصادر في دعوى تثبيت الملكية حتى تنتقل الملكية إلى المستأجر عملاً بالمادة (70) من القانون رقم 779 لسنة 7496 بتنظيم الشهر العقاري.

77- (76) المحكمة المختصة بنظر الدعوى :

يختص القضاء العادي بنظر دعوى تثبيت الملكية التي يرفعها المستأجر طالب التملك، وتحدد المحكمة المختصة قيمياً بنظرها طبقاً لقيمة الدعوى وفق القواعد المعمول بها في تقدير قيمة الدعوى ذلك أن امتناع الإدارة عن تملك المسكن للمستأجر لا يعتبر من قبيل القرار الإداري السلبي، فضلاً عن أن التملك يستند إلى المادة 16 من القانون رقم 94 لسنة 7411، وقد نصت المادة الخامسة من القانون الأخير على اختصاص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل في المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكامه.

وقد أوضحت ذلك تفصيلاً محكمة استئناف أسيوط (مأمورية أسوان) في

حكمها الصادر بجلسة 7480/3/77 في الدعوى رقم 778 لسنة 79

قضائية إذ ذهبت إلى أنه :

«وحيث إن وجه الاستئناف الأول مردود بما أوردته محكمة أول درجة من

أسباب تضيف إليها هذه المحكمة أن العقود التي تتعقد بين الحكومة والأفراد بشأن أموالها الخاصة من بيع أو إجارة تخضع لأحكام القانون المدنى الخاصة ولا يؤثر فى ذلك أن تكون صادرة من جهة الإدارة لأن صفة الإدارة وهى تباشر هذا التصرف لا تعدو أن تكون فردا من الأفراد وليست سلطة عامة وأن القرار الصادر من مجلس المدينة بشأن تملك هذه الشقق سواء أكان إيجابيا أو سلبيا هو فى حقيقته تصرف مدنى يباشره باعتباره مالكا لهذه الشقق لا بصفته سلطة عامة هذا فضلا عن أن عقد التملك إنما يستمد كيانه من أحكام المادة 16 من قانون إيجار الأماكن 94 لسنة 7411، كما أن القرار 7418/770 قد أشار إلى القانون الأخير فى ديباجته مما يدل على أنه صدر تنفيذا له وإذ كانت المادة الخامسة منه نصت على اختصاص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكامه فإن مؤدى ذلك رفض هذا الوجه».

تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها أو تقيمها المحافظات ويتم شغلها بعد 9111/1/1:

76- مصدر الحق فى التملك :

تقدم القول أن المادة (16) نصت على تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون، وسكنت عن المساكن التى أقيمت قبل تاريخ العمل بالقانون وشغلت بعد تاريخ العمل به وتلك التى تقام وتشغل بعد هذا التاريخ، وأن ذلك يعزى إلى أن الشارع قصد ألا تؤجر هذه المساكن بل تملك ابتداء لشاغلها. وفى هذا جاء بتقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب أن «المشروع قد نص على المساكن السابق إقامتها باعتبار أنها تحتاج إلى أداة تشريعية لتعديل العلاقات القائمة فى شأنها من الإيجار إلى التملك، أما بالنسبة إلى ما ينشأ مستقبلا من مساكن اقتصادية فسيتم تملكها ابتداء وهذا لا يحتاج إلى نص فى المشروع».

71- قواعد تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها وتقيمها المحافظات وتشغل بعد 7411/4/4:

أورنا سلفاً أن المادة (16) من القانون بعد أن نصت على تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بالقانون رقم 94 لسنة 7411 نظير أجرة نقل عن الأجرة القانونية، إلى مستأجرها على أساس الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة، وفوضت رئيس مجلس الوزراء في إصدار قرار بقواعد وشروط وأوضاع تمليك هذه المساكن، وصدر نفاذاً لها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 (المعدل) وقد تجاوز فيه حدود التفويض الصادر له، ونص في الملحق رقم (6) المرافق للقرار على قواعد وشروط وأوضاع تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها وتقيمها المحافظات وتشغل بعد 7411/4/4، وأنه لذلك يكون حابط الأثر فيما وضعه من قواعد وشروط وأوضاع لتمليك هذه المساكن ويتعين عدم تطبيقها.

وبالترتيب على ما تقدم، فإن تمليك هذه المساكن يخضع للقواعد العامة، دون تلك الواردة بقرار رئيس مجلس الوزراء سالف الذكر.

غير أنه لمجرد استكمال البحث سنعرض قواعد وشروط وأوضاع تمليك هذه المساكن المنصوص عليها بالملحق رقم (6) من القرار المذكور.

قواعد وشروط وأوضاع تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها وتقيمها المحافظات وتشغل بعد 9111/1/1 المنصوص عليها في قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 991 لسنة 9113 (المعدل):

78- (7) - الوحدات التي تخضع لقواعد التمليك وشروطه وأوضاعه

المنصوص عليه بالملحق رقم (6) من قرار رئيس مجلس الوزراء:

تخضع لهذه القواعد والشروط والأوضاع، وحدات المساكن الشعبية الاقتصادية

والمتوسطة التى أقامتها المحافظات قبل العمل بالقانون 94 لسنة 7411 بتاريخ 7411/4/4 ولم تشغل إلا بعد هذا التاريخ، وكذلك الوحدات التى تقام وتشغل بعد هذا التاريخ.

74- (6) - نسب توزيع هذه الوحدات:

توزع هذه الوحدات طبقا للبند (أولا) من الملحق رقم 1 كالاتى:

أ) 67% لحالات الإخلاء الإدارى (الهدم - نزع الملكية).

ب) 67% للمتزوجين حديثا.

ويشترط فى المتقدم من هاتين الفئتين بطلب لتملك وحدة من وحدات المسكن الاقتصادى ألا يزيد دخله على 37 جنيها شهريا بالنسبة للوحدة التى تتكون من حجرة وصالة.

وألا يزيد دخله على 70 جنيها شهريا بالنسبة للوحدة التى تتكون من حجرتين وصالة.

ج) 77% للعاملين المنقولين إلى المحافظة.

د) 70% لأفراد القوات المسلحة من أبناء المحافظة.

هـ) 67% يتم توزيعها بقرار من المحافظة لمواجهة الظروف المحلية الخاصة.

أما وحدات المساكن المتوسطة فلا يشترط أى حد لدخل المتقدمين لشرائها ويتم توزيع النسب المشار إليها وفقا للقواعد التى يضعها المحافظ بالاشتراك مع المجلس المحلى فى ضوء ظروف كل محافظة (بند خامسا).

60- (3) - كيفية التوزيع:

يحدد المحافظ المختص الجهة المختصة التى تتلقى طلبات الشراء. وعلى هذه الجهة إعداد سجل خاص لقيد الطلبات، ويعطى الطالب إيصال يوضح به رقم وتاريخ تقديم الطلب.

وفى حالة زيادة طلبات التملك على عدد الوحدات السكنية تعمل قرعة، على

أن تشكل لجنة لهذا الغرض برئاسة المحافظ أو من ينيبه وعضوية اثنين من أعضاء المجلس الشعبي المحلي للمحافظة وممثلي وزارتي الإسكان والتعمير والشئون الاجتماعية بالمجلس المذكور (بند أولاً).

67- (9) ثمن التمليك وسداده :

يتم تمليك المساكن الاقتصادية على أساس تكلفة المباني دون الأرض، والمقصود بالتكلفة، التكلفة الفعلية.

ومفهوم ذلك أن البيع يشمل المباني فقط دون الأرض.

وتقسط القيمة على 30 سنة بدون فائدة.

أما المساكن المتوسطة، فهي تملك أيضا على أساس تكلفة المباني الفعلية دون الأرض إلا أنه يجب على طالب التملك دفع 70% على الأقل من هذه التكاليف كدفعة مقدمة ويقسط الباقي على 30 سنة بفائدة 7% سنويا.

(بند أولاً من الملحق رقم 6).

وتستنزى من القيمة الفعلية للوحدة السكنية 70% من القيمة الفعلية (اقتصادي ومتوسط) لمن يسدد ثمن البيع كاملا فوريا كخصم تعجيل وفي حالة قيام المشتري في أى وقت بسداد قيمة الوحدة دفعة واحدة يخفض المبلغ المستحق بواقع 70% (كخصم تعجيل دفع) (بند رابعا من الملحق رقم 6).

وفي حالة تأخير المشتري في سداد أى قسط عن المواعيد المحددة له تسرى على الأقساط المتأخر سدادها فوائد تأخير بواقع 1% من تاريخ الاستحقاق إلى تاريخ السداد (بند خامسا من الملحق رقم 6).

وتؤول حصيلة البيع إلى صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي على أن يتحمل الصندوق بقيمة أقساط القروض والفوائد التي استخدمت في بناء هذه الوحدات (بند خامسا من الملحق رقم 6).

66- (7) - اشتراط عدم وجود مسكن آخر لراغب التملك في ذات المدينة :

نص فى البند خامسا من الملحق رقم (6) من قرار رئيس مجلس الوزراء سالف الذكر على أنه يشترط لتمليك المسكن ألا يكون لراغب التملك سكن آخر بذات المدينة، ومن ثم فإنه لا يحول دون التملك أن يكون لراغب التملك مسكن آخر فى مدينة أخرى أو قرية.

وهذا الشرط لم ينص عليه بالنسبة للمساكن التى أقامتها المحافظات وشغلت قبل 7411/4/4.

63- (6) - التزامات الممتلك :

نص على هذه الالتزامات بالملحق رقم 1 المرافق لقرار رئيس مجلس الوزراء فى البند (خامسا) منه، وهى:

(7) يتضمن عقد البيع نصا يقضى بحظر إجراء أية تعديلات فى الوحدة إلا بعد موافقة الجهة المختصة بشئون التنظيم.

(6) يتضمن عقد البيع نصا يقضى بأن يحظر على الممتلك التصرف بالبيع أو التنازل أو تغيير التخصيص للوحدات المباعة إلا بعد موافقة المحافظة وطبقا للشروط والأوضاع التى يتضمنها عقد التمليك. ويشترط أن يكون التصرف بالبيع أو التنازل لشخص تتوافر فيه شروط التمليك.

وفى حالة الحصول على الموافقة على التصرف بالبيع أو التنازل أو تغيير التخصيص تسدد كامل الأقساط المتبقية. بالإضافة إلى فوائد القروض على رأس المال لمدة التقسيط.

(3) يشترط ألا يؤجر المشتري المسكن المملك إليه مفروشا. وهذا الشرط لم يتطلبه قرار رئيس مجلس الوزراء سالف الذكر بالنسبة للمساكن التى أقامتها المحافظات وأجرت قبل 7411/4/4.

69- (1) - جزاء إخلال الممتلك بالالتزامات المفروضة عليه :

(راجع بند 61).

67- (8) - تضمين عقود التملك شروطاً أخرى:

(راجع بند 76).

ويؤيد ما خلصنا إليه في البند المشار إليه، أنه نص في البند (خامساً) من قرار رئيس مجلس الوزراء المشار إليه على أن تتولى وزارة الإسكان والتعمير إعداد صيغة عقد تملك موحد للوحدات السكنية يتضمن الشروط والأوضاع والضوابط التي تحكم التعاقد بمراعاة المبادئ الواردة به (والتي أشرنا إليها فيما سبق).

66- (4) - إدارة الأجزاء المشتركة:

نص البند (خامساً) من الملحق رقم 6 على أن يسرى على هذه المساكن فيما يتعلق بالأجزاء المشتركة من المبانى ما يسرى على المبانى التى سبق شغل وحداتها السكنية من قيام اتحاد الملاك للطبقات أو الشقق بما يكفل حسن إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة.

61- (70) - الوحدات السكنية اللازمة للعاملين بالمحافظة:

تقوم المحافظة بتمليك الوحدات السكنية اللازمة للعاملين بالمحافظة على أن تتولى سداد أقساط التملك المستحقة عن هذه الوحدات وتحدد المعاملة المالية لهذه الوحدات بواسطة لجنة تشكل من الأجهزة المختصة مع الأخذ فى الاعتبار ظروف كل محافظة (البيئة - المناطق النائية - يسر وصعوبة المواصلات). ويحظر تخصيص الوحدات السكنية للإسكان الإدارى (بند ثالثاً).

68- (77) - المحال الموجودة فى مبانى الوحدات الاقتصادية والمتوسطة:

(7) تعرض هذه المحال أولاً على وزارة التموين والتجارة الداخلية لشراء ما يلزم شركات المجمعات الاستهلاكية لإنشاء منافذ لتوزيع المواد التموينية بها وذلك بالتكلفة الفعلية وبفائدة مركبة مقدارها (7%) سنوياً مع دفع (7%) على الأقل

من هذه التكلفة كدفعة مقدمة والباقي يدفع على أقساط لمدة عشر سنوات.

(6) يباع ما تبقى من هذه المحال بطريق المزاد العلني، ويستثنى من بيع هذه المحلات بالمزاد العلني المواطنون المتضررون من الزلازل من المقيمين بمناطق إسكان مدن النهضة والمقطم وعين حلوان بمحافظة القاهرة فيجوز تأجير هذه المحال لهم لمدة سنة غير قابلة للتجديد على أن يسدد من يرغب منهم في ذلك مائتي جنيه مقدم إيجار. ويتم تحديد القيمة الإيجارية المستحقة عن كل محل بمعرفة الجهة المختصة. وإذا أثبت المستأجر جديته في تشغيل المحل خلال مدة السنة، فيجوز تملكه له مقابل أقساط شهرية تحدد قيمتها وكيفية سدادها الجهة المختصة، ويخصم من الثمن الإجمالي ما دفعه المستأجر من إيجار.

(3) تحدد المحافظة نوع الخدمات المطلوبة لهذه المحال في كل مبنى.

(9) يجوز بموافقة رئيس مجلس الوزراء تخفيض مقدار الدفعة المقدمة إلى نسبة لا تقل عن (70%) من التكاليف الفعلية في الأحوال التي يقدرها.

(7) يخفض مقدار الدفعة المقدمة إلى (70%) من التكاليف الفعلية والباقي يدفع على أقساط لمدة عشرين سنة بالنسبة للمحلات الكائنة بالوحدات الداخلية في نطاق محافظات القاهرة والاسكندرية والجيزة.

(بند ثانيا من الملحق رقم (6) المرفق بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 المستبدل بالقرار رقم 739 لسنة 7449).

(راجع في حكم ذلك قبل تعديل البند المذكور قرار رئيس مجلس الوزراء المنشور بملحق التشريعات).

64- إلغاء قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 ثم إعادة

العمل به :

بتاريخ 7480/6/70 صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 761 لسنة 7480

(والذى عمل به اعتبار من 74/1/7480)^(١) ونص فى مادته الأولى على أن «يكون لكل محافظة وفقا لظروفها وللقواعد العامة التى يقرها المجلس الشعبى المحلى تحديد نسب وأولويات توزيع المساكن الاقتصادية والمتوسطة بها. ويصدر بتحديد هذه النسب والأولويات قرار من المحافظ المختص». كما نصت المادة الثانية منه على أن:

«يلغى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 بشأن تملك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها أو تقيمها المحافظات». وقد ترتب على العمل بأحكام هذا القرار وقف تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وشغلت قبل 7411/4/4، ذلك أن المادة 16 من القانون رقم 94 لسنة 7411 التى أوجبت تملك هذه المساكن نصت على أن يكون التملك وفقا للقواعد والشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء أى أن تنفيذ المادة معلق على صدور قرار من رئيس مجلس الوزراء بالمسائل سالفة الذكر، ولما كان القرار رقم 770 لسنة 7418 الصادر من رئيس مجلس الوزراء تنفيذا للمادة قد ألغى، فإن حكم المادة أصبح عاطلا عن التطبيق حتى يصدر قرار آخر بقواعد وشروط وأوضاع تملك المساكن المذكورة^(٢).

(1) نشر القرار بالجريدة الرسمية فى 74/6/7480 (العدد 67) ولم يحدد القرار تاريخ العمل به، ومن ثم فإنه عملا بالمادة (788) من الدستور القائم وقتذاك يعمل به بعد شهر من اليوم التالى لتاريخ نشره.

(2) وقد نصت المادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 761 لسنة 7480 بالنسبة للمساكن التى أقامتها أو تقيمها المحافظات وتشغل بعد 7411/4/4 على أن يكون لكل محافظة وفقا لظروفها وللقواعد العامة التى يقرها المجلس الشعبى المحلى تحديد نسب وأولويات توزيع المساكن الاقتصادية والمتوسطة بها. ويصدر بتحديد هذه النسب والأولويات قرار من المحافظ المختص. وقد رأينا فيما سلف أن المشرع لم يفوض رئيس مجلس الوزراء بإصدار قرار بشأن تملك هذه المساكن، ومن ثم لا يعمل بما نص عليه القرار فى هذا الصدد.

والقاعدة أن التشريع ليس له أثر رجعي ويستثنى من ذلك أن ينص التشريع على هذا الأثر الرجعي.

وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 761 لسنة 7480 لم يتضمن نصا يقضى بسريانه بأثر رجعي. وبالبناء على ذلك فإن إلغاء قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 بموجب القرار المشار إليه، لا يمس عقود التمليك التي أبرمت عن المساكن التي تخضع له، كما لا يمس الأحكام النهائية الصادرة بثبوت ملكية هذه الوحدات لراغبي التملك.

وبتاريخ 7487/3/70 صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 9 لسنة 7487⁽¹⁾ ونص في مادته الأولى على أن: «يستبدل بنص المادة الثانية من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 761 لسنة 7480 المشار إليه النص الآتي:

«يستمر العمل بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 بشأن تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها أو تقيمها المحافظات المشار إليه فيما عدا ما تضمنه من تحديد نسب وألويات توزيع المساكن الاقتصادية والمتوسطة التي يصدر بتحديدتها قرار من المحافظ المختص وفقا لنص المادة السابقة».

وقد ترتب على هذا النص إعادة العمل بالقواعد والشروط والأوضاع الخاصة بالتمليك المنصوص عليها في القرار رقم 770 لسنة 7418 - عدا ما استثنى - ابتداء من تاريخ العمل بالقرار رقم 9 لسنة 7487 بالنسبة للمساكن المنصوص عليها بالمادة (16) من القانون.

وقد عدل هذا القرار بعد ذلك بالقرارات رقم 7770 لسنة 7486، 369 لسنة 7483، 739 لسنة 7449، 7719 لسنة 6003.

وفى الواقع لم يكن ثمة مبررات تدعو إلى إلغاء القرار رقم 770 لسنة 7418 وهذا واضح من إعادة العمل به بعد فترة وجيزة من إلغائه. وقد جاء هذا الإلغاء من

(1) الجريدة الرسمية العدد (76) فى 74/3/7487.

قبيل العجلة في التشريع نهيب بالشارع أن ينأى عنها حرصا على استقرار الأوضاع بل وإمكان ملاحقة الباحثين ومن يهتم الأمر للتطور التشريعي.

10- أحكام قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 7403 لسنة 6004 :

صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 6403 لسنة 6004 بشأن تعديل أحكام قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7418 بشأن تملك المساكن التي أقامت أو تقيمها المحافظات بتاريخ 6004/77/1، ونشر بالجريدة الرسمية العدد 96 في 76 نوفمبر سنة 6004 وعمل به من تاريخ نشره (م6 من القرار).

وهذا القرار نص في مادته الأولى على أن يكون للمحافظات التصرف في المساكن الاقتصادية والمتوسطة التي تقيمها بنظام التملك أو الإيجار وذلك حسبما تراه كل محافظة وفقا لظروفها.

فأصبح للمحافظات الخيار بين تملك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التي تقيمها وبين تأجيرها وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بالقرار في 6004/77/76.

تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التي أقيمت أو تقام من

استثمارات التعمير بمحافظات القناة :

17- المقصود بهذه المساكن :

المقصود بهذه المساكن، وحدات المساكن الاقتصادية والمتوسطة التي أقيمت أو تقام من استثمارات التعمير طبقا للقانون رقم 66 لسنة 7419 (المعدل) في شأن بعض الأحكام الخاصة بالتعمير⁽¹⁾ وذلك بمحافظات القناة (بورسعيد - الإسماعيلية - السويس)⁽²⁾.

(1) الجريدة الرسمية في 78/1/7419 العدد (64).

(2) استئناف أسبوط (مأمورية أسوان) في 77/3/7480 الدعوى 778 لسنة 79ق.

16- قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 704 لسنة 7418 فى شأن تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقيمت أو تقام من استثمارات التعمير بمحافظات القناة:

صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 704 لسنة 7418 فى شأن تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقيمت أو تقام من استثمارات التعمير بمحافظات القناة بتاريخ 64 يناير 7418 ونشر بالجريدة الرسمية بتاريخ 4/6/7418 (العدد 6)، وعمل به اعتبارا من أول يناير 7418 (م3).

ونص فى مادته الأولى على أن يكون تمليك وحدات المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقيمت أو تقام من استثمارات التعمير بمحافظات القناة وفقا للقواعد والشروط المرفقة.

ورغم أن هذا القرار أشار فى ديباجته إلى الدستور وإلى القانون رقم 16 لسنة 7419 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بالتعمير، إلا أنه لا يجد سنده فى أى منهما. فالقانون الأخير لم يفوض رئيس مجلس الوزراء فى إصدار قرار يحدد قواعد تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقيمت أو تقام باستثمارات التعمير بمحافظات القناة، كما أن المادة 776 من الدستور قد نصت على أن «يمارس مجلس الوزراء بوجه خاص الاختصاصات الآتية:.....(ج) إصدار القرارات الإدارية والتنفيذية وفقا للقوانين والقرارات ومراقبة تنفيذها»، ومن ثم فإن سلطة إصدار القرارات المذكورة قد خولها النص لمجلس الوزراء مجتمعا وليس لرئيسه فقط، وبالتالي فإن قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 704 لسنة 7418 لا يجد له سندا تشريعيا ولا يجوز بالتالى العمل بأحكامه.

ورغم عدم شرعية القرار المذكور، فقد رأينا أن نعرض لأحكامه استكمالا للبحث وذلك على النحو التالى.

**أولاً: أحكام خاصة بالوحدات التي تشغل اعتباراً من تاريخ العمل بقرار
رئيس مجلس الوزراء رقم 704 لسنة 7418:**

13- (أ) - نسب توزيع هذه المساكن:

توزع هذه المساكن طبقاً لما نص عليه في البند أولاً من قواعد التملك المنصوص عليها في قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 704 لسنة 7418، وقد نص في هذا البند على توزيعها كالاتي:

- 7) 30% لمن دمرت مساكنهم بسبب الحرب.
- 6) 70% تؤجر للمحافظة ليشغلها من تقتضى ظروف عملهم أن يشغلوا المساكن عن غير طريق التملك.
- 3) تخصص الـ 60% الباقية للحالات الآتية:
 - أ) 67% لحالات الإخلاء الإداري (الهدم - نزع الملكية).
 - ب) 67% للمتزوجين حديثاً.
 - ج) 77% للعاملين المنقولين إلى المحافظة.
 - د) 70% لأفراد القوات المسلحة من أبناء المحافظة.
 - هـ) 67% يتم توزيعها بقرار من المحافظة لمواجهة الظروف المحلية الخاصة. وإذا كانت نسبة الـ 30% المخصصة لمن دمرت مساكنهم بسبب الحرب تزيد على الحاجة اللازمة لمواجهة هذه الحالات فتضم الزيادة إلى نسبة الـ 60% المشار إليها.

19- ب- كيفية توزيع هذه المساكن:

- 7) يحدد المحافظون الجهة المختصة التي تتلقى طلبات الشراء، وعلى هذه الجهة إعداد سجل خاص لقيد الطلبات، ويعطى الطالب إيصالاً يوضح به رقم وتاريخ تقديم الطلب.

6) فى حالة زيادة طلبات التملك على عدد الوحدات السكنية تعمل قرعة على أن تشكل لجنة لهذا الغرض من المحافظ المختص.

ثانياً : أحكام تشمل الوحدات التى شغلت قبل العمل بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 704 لسنة 7418، والوحدات التى شغلت ابتداء من العمل به :

17-7- ورود البيع على المباني فقط :

وقد نصت على ذلك صراحة الفقرة (ج) من البند ثانياً من قواعد التملك المنصوص عليها فى القرار المشار إليه، والتى نصت أيضاً على أن يكون للمشتري حق الانتفاع بالأرض طوال مدة بقاء الوحدة الخاصة به. (راجع بند 97).

16-6- ثمن البيع وسداده :

أ) بالنسبة للوحدات المشغولة قبل تاريخ العمل بقرار رئيس مجلس الوزراء المشار إليه، تملك هذه الوحدات على أساس سداد الأجرة الشهرية لمدة 90 (أربعين) سنة، تحتسب من تاريخ التأجير، وبشرط أن يكون المستأجر قد أوفى بجميع التزاماته المالية المتعلقة بالوحدة المؤجرة له. (بند ثانياً - أ من قواعد التملك).

ب) بالنسبة للوحدات التى تشغل اعتباراً من تاريخ العمل بقرار رئيس مجلس الوزراء يكون ثمن التملك كالاتى:

7) الوحدات التى تخصص لمن دمرت مساكنهم بسبب الحرب يقسط ثمنها على 90 (أربعين) سنة، بدون فائدة.

6) الوحدات من المستوى الاقتصادى لغير الفئة السابقة يقسط ثمنها على 30 (ثلاثين) سنة بدون فائدة مع سداد دفعة مقدمة بواقع 70%.

3) الوحدات من المستوى المتوسط، يدفع عنها مقدماً 70% على الأقل، كدفعة مقدمة ويقسط الباقي على 30 سنة بفائدة 7% سنوياً (بند ثانياً/ب).

وتستنزل من القيمة الفعلية للوحدة السكنية 70% من القيمة الفعلية (اقتصادى

ومتوسط) لمن يسدد ثمن البيع كاملاً فوراً كخصم تعجيل دفع وفى حالة قيام المشتري فى أى وقت بسداد قيمة الوحدة دفعة واحدة يخفض المبلغ المستحق بواقع 70% (كخصم تعجيل دفع). (بند خامسا).

وفى حالة تأخير المشتري فى سداد أى قسط عن المواعيد المحددة له تسرى على الأقساط المتأخر سدادها فوائد تأخير بواقع 1% من تاريخ الاستحقاق إلى تاريخ السداد (بند سادسا).

وبالنسبة للوحدات التى تشغل اعتباراً من تاريخ العمل بقرار رئيس مجلس الوزراء، يكون للمحافظين حق تقسيط مقدم الثمن أو بعضه على مدد التقسيط الكلية أو بعضها وذلك فى حدود 30% من عدد الوحدات. كما يكون لهم الحق فى تقاضى نسبة أكبر كدفع مقدم ويسرى على الفرق بالزيادة حافز تعجيل الدفع بواقع 70%.

وتؤول حصيلة البيع إلى صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى على أن تخصص حصيلة البيع والإيجار لكل محافظة للاستخدام فى مشروعات الإسكان بذات المحافظة (بند سادسا).

ويتحمل المشتري جميع الرسوم والمصاريف المتعلقة بتسجيل الوحدة السكنية بمصلحة الشهر العقارى (بند سادسا).

11-3- التزامات الممتلك :

وردت هذه الالتزامات فى البند سادسا من قواعد التملك وتخلص فيما يلى :

(7) يتضمن عقد البيع نصاً يقضى بحظر إجراء أية تعديلات فى الوحدة إلا بعد موافقة الجهة التى تحددها المحافظة.

(6) يتضمن عقد البيع نصاً يقضى بأن يحظر التصرف بالبيع أو التنازل أو تغيير التخصيص للوحدات المبيعة. إلا بعد موافقة المحافظة وطبقاً للشروط والأوضاع التى يتضمنها عقد التملك، ويشترط أن يكون التصرف بالبيع أو التنازل لشخص تتوافر فيه شروط التملك.

وفى حالة الحصول على الموافقة على التصرف بالبيع أو التنازل أو تغيير التخصيص تسدد كامل الأقساط بالإضافة إلى فوائد القروض عن رأس المال لمدة التقسيط.

(3) يشترط ألا يؤجر الممتلك هذا المسكن مفروشا.

(9) يسرى على هذه المساكن فيما يتعلق بالأجزاء المشتركة من المبانى ما ينص عليه القانون من قيام اتحاد الملاك للطبقات أو الشقق بما يكفل حسن إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة.

وقد نص فى البند المشار إليه على أن تتولى وزارة الإسكان والتعمير إعداد صيغة عقد تملك للوحدات السكنية الخاضعة للقواعد سالفه الذكر يتضمن الشروط والأوضاع والضوابط التى تحكم التعاقد بمراعاة المبادئ سالفه الذكر.

18-9- جزاء إخلال الممتلك بالالتزامات المفروضة عليه :

(راجع بند 77).

14- تضمين عقود التملك شروطا أخرى :

(راجع بند 76).

80- المحال الموجودة فى مبانى الوحدات الاقتصادية والمتوسطة :

تباع هذه المحال بتكاليفها بفائدة مركبة قدرها 7% سنويا، مع دفع 7% على الأقل من التكاليف الفعلية كدفعة مقدمة والباقى يدفع على أقساط لمدة 70 سنوات وتحدد المحافظة نوع الخدمات المطلوبة لهذه المحال فى كل مبنى وتكون الأفضلية بين المتقدمين على أساس من يقوم بدفع قدر أكبر من المقدم (بند ثالثا من قواعد التملك).

وفى حالة تأخير المشتري فى سداد أى قسط عن المواعيد المحددة له تسرى على الأقساط المتأخر سدادها فوائد تأخير بواقع 1% من تاريخ الاستحقاق إلى تاريخ السداد (بند سادسا من قواعد التملك).

ويلتزم ممتلكو هذه المحال بالالتزامات التي أوردناها في بند (68) عدا الالتزامات التي تقتصر على ممتلكي الوحدات السكنية.

87- الوحدات السكنية اللازمة للعاملين بمحافظات القناة من المفترين:

تقوم المحافظة باستئجار هذه الوحدات من وزارة الإسكان والتعمير (صندوق الإسكان الاقتصادي) وتضع كل محافظة قواعد الانتفاع بهذه الوحدات على أساس أنها من المساكن التي تشغل بسبب العمل وفقا للنظم السارية في هذا الشأن مع الأخذ في الاعتبار ظروف كل محافظة (البيئة - المناطق النائية - يسر وصعوبة المواصلات).

ويحظر تخصيص الوحدات السكنية للإسكان الإداري.

(بند رابعا من قواعد التملك).

الفصل الثانى

فى اتحاد ملاك العقار

المقسم إلى طبقات أو شقق

(المواد 13 - 17 من القانون رقم 94 لسنة 7411)

(ألغيت بالقانون رقم 774 لسنة 6008 بإصدار قانون البناء)

الباب الخامس

فى العقوبات

مادة (16)

من القانون رقم 94 لسنة 7411

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 (9/1، 3، 9/98، 16، 15 من هذا القانون).
ويحكم فضلا عن ذلك في حالة مخالفة حكم المادة (9/3) بإنهاء المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون.

القانون رقم 736 لسنة 7487

تضمنت المادة (7/63) منه تعديلا لعقوبة إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه.
وتضمنت المادة (7/69) منه تعديلا لهذه المادة - باستثناء ما تقدم - والعديد من مواد هذا الباب، وذلك بإلغاء عقوبة الحبس المنصوص عليها في هذه المواد.

مادة (7/63)

من القانون رقم 736 لسنة 7487⁽¹⁾

يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها في قانون العقوبات المالك الذي يتقاضى بأية صورة من الصور، بذاته أو بالوساطة، أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر، أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها، ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلا.

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

مادة (7/69)

من القانون رقم 736 لسنة 1974⁽¹⁾

فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها في القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون إخلال بأحكام المادة السابقة.

الشرح

86- الجرائم المعاقب عليها بمقتضى المادة:

(7) تعاقد مؤجر المسكن الذى يستأجره العامل المنقول على تأجير هذا المسكن مع غير العامل المنقول بدلا منه (العامل الوافد)، رغم إعلان الأخير له فى مدى أسبوعين من تاريخ الإخلاء بكتاب موصى عليه بعلم الوصول برغبته فى استئجار المسكن وتعزيز ذلك عن طريق الجهة التى يعمل بها المتبادلان. (م7/1 قانون 94 لسنة 7411).

(6) احتجاز الشخص فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض (م7/8 قانون 94 لسنة 7411).

وقد أوجبت الفقرة الثانية من المادة على المحكمة الجنائية أن تقضى بالإضافة إلى العقوبة الجنائية بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة للقانون. أى أن النص جعل من إنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون عقوبة تكميلية وجوبية توقع من المحكمة الجنائية على المخالف⁽²⁾.

(3) إبقاء المالك المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر رغم

(1) واردة فى سادسا: فى شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية.

(2) قضى بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القضية رقم 76 لسنة 78 قضائية «دستورية» بتاريخ 77/77/7441.

تقدم مستأجر لها بالأجرة القانونية. (م 6/8 قانون 94 لسنة 7411).

(9) تراخى مالك المساكن المعدة للاستغلال عن إعدادها للاستغلال مدة تزيد على أربعة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية (م 3/8 قانون 94 لسنة 7411).

(7) عدم إخطار مالك البناء فى موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار أية وحدة من وحدات المبنى، أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الإشغال، لجنة تحديد الأجرة التى يقع فى دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته (م 7/73 قانون 94 لسنة 7411). وهذه الجريمة تسرى على ملاك المباني التى تخضع فى تقدير أجرتها للقانون رقم 94 لسنة 7411 دون تلك التى تخضع فى تقدير أجرتها للقانون رقم 736 لسنة 7487.

(6) عدم إبرام المؤجر عقد إيجار الوحدة التى يؤجرها كتابة. (م 7/69).

(1) عدم إثبات المؤجر فى عقد إيجار المبنى أو أى وحدة منه تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحدة المؤجرة وفقا للمادة 77 من القانون رقم 94 لسنة 7411 وذلك بالنسبة للمباني الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية (م 7/69 قانون 94 لسنة 7411).

(8) عدم إثبات المؤجر تاريخ عقد الإيجار بأمورية الشهر العقارى الكائن بدائرتها العين المؤجرة (م 7/69 قانون 94 لسنة 7411).

(4) إبرام المؤجر أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو للوحدة منه (م 3/69 قانون 94 لسنة 7411)، وقد عبرت عن ذلك المادة 7/63 من القانون 736 لسنة 7487 بعبارة: «المالك الذى يتقاضى بأية صورة ... أو يؤجرها لأكثر من مستأجر».

(70) تقاضى المؤجر من المستأجر تأمينا يزيد على ما يعادل أجرة شهرين (م 67

83- العقوبة فى ظل القانون رقم 736 لسنة 7487:

ألغت المادة (7/69) من القانون رقم 736 لسنة 7487 عقوبة الحبس المنصوص عليها فى المادة (16) من القانون 94 لسنة 7411 وأصبحت العقوبة الأصلية قاصرة على الغرامة فقط.

وهذه المادة تسرى على الوقائع اللاحقة على تاريخ العمل بالقانون 736 لسنة 7487 فى 7487/1/37. كما تسرى على الوقائع التى حصلت قبل العمل بهذا القانون ولم يصدر فيها حكم نهائى (بات) باعتبار أن القانون الأخير أصلح للمتهم عملا بالمادة (7/7) من قانون العقوبات.

أما عقوبة المالك الذى يؤجر الوحدة لأكثر من مستأجر ابتداء من تاريخ العمل بالقانون رقم 736 لسنة 7487 فقد أصبحت عقوبة جريمة النصب المنصوص عليها فى المادة 336 عقوبات وهى الحبس والغرامة التى لا تتجاوز خمسين جنيها مصريا أو إحدى هاتين العقوبتين. ويجوز جعل الجانى فى حالة العود تحت ملاحظة البوليس مدة سنة على الأقل وسنتين على الأكثر.

ولكن هذه العقوبة لا تسرى على الأفعال التى ارتكبت قبل العمل بالقانون رقم 736 لسنة 7487.



مادة (11)

من القانون رقم 94 لسنة 7411

يعاقب كل من يخالف حكم المادة (16) من هذا القانون سواء كان مؤجراً أو مستأجراً أو وسيطاً بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلي المبلغ الذي تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة، ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة.

وفي جميع الأحوال يجب الحكم على المخالف بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة المشار إليها.

القانون رقم 736 لسنة 7487

- أورد المادة 63 وهي تعاقب على تقاضى أكثر من مقدم عن ذات الوحدة بالنسبة للمباني المنشأة منذ تاريخ العمل بالقانون رقم 736 لسنة 7487، كما تعاقب على بعض الأفعال الأخرى - وأورد المادة 69 وهي تتضمن تعديلاً للمادة 11.

مادة (63)

من القانون رقم 736 لسنة 7487

يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها في قانون العقوبات المالك الذي يتقاضى بأية صورة من الصور، بذاته أو بالوساطة. أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر، أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها، ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلاً⁽¹⁾.

(1) وقد قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ أول يناير 7449 برفض القضية رقم 66 لسنة 76 قضائية دستورية التي أقيمت بطلب الحكم بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة وقد نشر الحكم بالجريمة الرسمية العدد 3 (تابع) في 60 يناير سنة 7449 وننشر الحكم بأسبابه كاملة فيما يأتى:

باسم الشعب**المحكمة الدستورية العليا**

بالجلسة العلنية المنعقدة في يوم السبت أول يناير 7449 الموافق 74 رجب سنة 7979هـ.

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 66 لسنة 76 قضائية «دستورية».

المقامة من

- رفعت زغلول مصطفى.

ضد

7- السيد/ رئيس الجمهورية.

6- السيد/ رئيس مجلس الوزراء.

3- السيد/ وزير المالية.

9- السيد/ وزير العدل.

7- السيدة/ كريمة سيد أحمد.

6- ورثة المرحومة/ تحية بيومى حسانين وهم:

بدر وسيد وابتسام وفتحية وعلية عبد السيد عبد الله وإبراهيم محمد حمدى.

الإجراءات

بتاريخ 79 أبريل 7440 أودع المدعى قلم كتاب المحكمة صحيفة الدعوى الماتلة، طالبا

الحكم بعدم دستورية نص المادة (7/63) من القانون رقم 736 لسنة 7487، 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 في ختامها الحكم: أصليا بعدم قبول الدعوى واحتياطيا برفضها.

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.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل في أن المدعى عليها الخامسة كانت قد اشترت من مورثة المدعى عليهم في الدعوى الماثلة، العقار المبين الحدود والمعالَم بالأوراق، بموجب عقد البيع الابتدائي المؤرخ 7418/1/60، كما قام الورثة أنفسهم - بعد وفاة مورثتهم المذكورة وبوصفهم خلفا عاما لها - ببيع العقار ذاته مرة ثانية، إلى المدعى في الدعوى الماثلة بموجب عقد البيع المشهر برقم 660 لسنة 7488 توثيق شمال القاهرة بتاريخ 7488/6/68، مما حمل المشتري الأول على أن يقيم أمام محكمة الزيتون الجزئية الدعوى المقيدة برقم 743 لسنة 7484 التي قضى فيها ببطان عقد البيع المشهر المشار إليه آنفاً، ومحو التسجيلات الخاصة به وبصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ 7418/1/60 وبرفض طلب فسخه، وإذ طعن على هذا الحكم استئنافياً أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية (مدنى مستأنف شمال القاهرة) وكان الحاضر عن المدعى في الدعوى الماثلة، قد دفع بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة (63) من القانون رقم 736 لسنة 7487، في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وكانت محكمة الموضوع قد قدرت جديده دفعه، فقد أقام الدعوى الراهنة، وحصر في صحتها المسألة الدستورية في الجملة الأخيرة الواردة في الفقرة الأولى من المادة (63) المشار إليها ونصها، ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذه التاريخ ولو كان مسجلاً».

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة (63) من القانون رقم 736 لسنة 7487 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، تنص على أن يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها في 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 تعاقد 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 مسجلا، 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 إخلالا بها بالمخالفة للدستور الذى كفل صونها من العدوان بنص المادة (39) منه.

وحيث إن الدستور حرص على صون الملكية الخاصة، وكفل عدم المساس بها إلا على سبيل الاستثناء، وفى الحدود وبالقيود التى أوردتها باعتبارها مرتبة 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 وتدخّل الدولة، لم تعد حقا مطلقا، ولا هى عصية على التنظيم التشريعي، وإنما يجوز تحميلها بالقيود التى تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وهى وظيفة يتحدد نطاقها وممرها 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 مهتديا بوجه خاص بالقيم التى تتحاز إليها الجماعة فى مرحلة معينة من مراحل تطورها، وبمراعاة أن القيود التى 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 فى مادته (الثانية والثلاثين) حماية الملكية الخاصة التى لا تقوم فى جوهرها على الاستغلال، وهو يرد انحرافها كلما كان استخدامها متعارضا مع الخير العام للجماعة، مؤكدا دعمها بشرط قيامها على الوظيفة الاجتماعية التى يبين المشرع حدودها، مراعى فى ذلك أن تعمل فى خدمة الاقتصاد القومى وفى إطار خطة التنمية، وكان البين من الأحكام التى اختص بها الدستور الملكية الخاصة أن صونها من العدوان رهن بتوافر الشرائط التى تطلبها فيها ويندرج تحتها نأبها عن الاستغلال، والتزامها مصالح الجماعة والعمل على تحقيقها ودون مناهضتها بالاتفاق على خلافها، وكان المشرع فى نطاق سلطته التقديرية فى مجال تنظيم الحقوق، قد سن النص المطعون فيه، مقرر العمل به من تاريخ نشره، دالا بمقتضاه على أن الأسبق إلى شراء وحده من مالكةا- ولو كان ذلك قبل تسجيل عقده وبقاؤها بالتالى من الناحية القانونية على =

= دمة من ابتاعها منه- هو الأجر بالحماية ضمانا للثقة المشروعة في التعامل، فإذا باع مالكا الوحدة ذاتها لغير من تعاقده معه على شرائها أولا، 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 بيعها يعتبر منافيا للغرض الذي خصص لها ورصدت عليه- وإنما لأن هذا التعامل يعتبر منهيا 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، انحرافا عن الحق وتماشيا في الباطل، واستمراء للزور والبهتان، وجلبا للمال الحرام إيثارا وإثراء، وضمانا لموارد متجددة اهتبالا وانتهاجا، وافتئاتا على الحقوق الثابتة إنكارا، وسعيا من مالكا لنقص ما تم من جهته عدوانا، فقد كان أمرا محتوما أن يردده المشرع على أعقابها بإهدار سوء قصده جزاء وفاقا، وأن يقرر بالتالي- وزجرا لتلاعبه- بطلان البيوع اللاحقة جميعها- وقوامها الانتهاز والتحايل على ما سلف البيان- بطلانها مطلقا لضمان انعدامها، باعتبار أن العدم لا يصير وجودا ولو أجز، 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 جزاء على عدم اجتماعه لأركانه كاملة مستوفية لشروطها، وهو ما نجاه النص المطعون عليه بناء على اعتبارات موضوعية، ولحماية مصلحة عامة لا يجوز أن تختل، ضمانا لتعامل يتوخى رعاية الحقوق لا إهدارها أو الانتقاص منها، وبثا للثقة المشروعة التي ينبغي أن يكون محاطا بها، ملتزما بإطارها، وقمعا لكل صور الانحراف التي تفسده وتتل منه، ولو كان محل الالتزام قد أضحي 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 اعتبارا من تاريخ العمل به، وتحدد مجال البطلان- وفقا لأحكامه- بالعقود اللاحقة التي تم بها بيع الوحدة ذاتها لغير من مع تعاقده مالكا على شرائها منه أولا، وارتد هذا البطلان إلى قاعدة أمرة لا يجوز التحلل منها أو إهدارها باعتبارها أصولا للمصالح الاجتماعية والاقتصادية المرتبطة بها وأدعى إلى تحية المصلحة الفردية التي تناقضها، وبوصفها واقعة في المجال الطبيعي للنظام العام، وهو يتحدد دائرة ومفهوما تخوما ودلالة، على ضوء العوامل الاجتماعية والاقتصادية الغالبة في بيئة بذاتها خلال زمن معين، متى كان ذلك وكان القانون المدني قد نص في المادة (737) منه على أنه إذا كان محل الالتزام مخالفا للنظام العام، كان العقد باطلا، 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 تتعد 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 مالكيها وجواز تصرفه فيها وذلك خلافا للعقد اللاحق إذ هو مسجل، ومن المقرر أن الأسبق إلى تسجيل العقد هو الأحق والأجدر بنقل الملكية إليه، وذلك أن التسجيل - قد 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 الأعيان، وكان ما قرره المدعى على النحو المتقدم مردودا أولا بأن المفاضلة بين عقدين تغليا لأحدهما وترجيحا لأحد المركزين القانونيين على الآخر، يفترض أن هذين العقدين مستوفيان لأركانها ولشروط صحتها، وهو ما تخلف في تطبيق أحكام النص التشريعي المطعون عليه، ذلك أن عقد البيع اللاحق - وقد اعتبر باطلا بطلانا مكلفا بناء على نص في القانون - قد أضى منعدا لا مجال لإنفاذه، 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 ثانيا بأن تسجيل عقد ما، لا يدل بالضرورة على صحته ونفاذه، ذلك أن العقد المسجل قد يكون صوريا أو باطلا أو مستحيل التنفيذ أو منفسخا.

وحيث إنه لا محل كذلك للقول بأن تدخل المحكمة الجنائية يعتبر لازما لتقدير بطلان عقد البيع اللاحق في شأن الوحدة ذاتها إعمالا للنص المطعون فيه الذي اعتبر مالكيها متصرفا فيها بهذا العقد مخالطة أو تواطؤا، ومرتكبا بالتالي لجريمة محددة عقوبتها لا محل لذلك، ذلك أن البيع اللاحق أبرم بالمخالفة لقاعدة آمرة تعد بذاتها مصدرا مباشرا لبطلانه ومجرد إعمالها يعتبر كافيا لإيقاع الجزاء المقترن بها.

وحيث إن ما ينعاه المدعى من تعارض من النص المطعون فيه وبين كل من القانون المدني وقانون تنظيم الشهر العقاري، مردودا - وبفرض صحة هذا الادعاء - بما جرى عليه قضاء هذه المحكمة من أن اختصاصها بالفصل في المسائل الدستورية مبناه مخالفة نص في قانون أو لائحة لقاعدة في الدستور، فلا يمتد لحالات التعارض بين القوانين واللوائح أو بين التشريعات ذات المرتبة الواحدة.

ويعاقب بذات العقوبة المالك الذي يتخلف دون مقتضى عن تسليم الوحدة في الموعد المحدد فضلا عن إلزامه بأن يؤدي إلى الطرف الآخر مثلى مقدار المقدم وذلك دون إخلال بالتعاقد وبحق المستأجر في استكمال الأعمال الناقصة وفقا لحكم الفقرة الأخيرة من المادة (98) من القانون رقم 61 لسنة 9111⁽⁹⁾.

ويكون ممثل الشخص الاعتبارى مسئولا عما يقع منه من مخالفات لأحكام هذه المادة. (1)

= وحيث إنه لما كان كل ما تقدم، فإن حالة مخالفة النص المطعون فيه للحماية التى كلفها الدستور لحق الملكية، تكون مفتقرة 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 المصرفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

رئيس المحكمة

أمين السر

(1) وقد قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 77 سبتمبر سنة 7411 برفض الدعوى رقم 98 لسنة 78 قضائية المقامة بطلب الحكم بعدم دستورية الفقرة الثانية من هذه المادة (الحكم منشور بالجريدة الرسمية العدد (34) فى 67 سبتمبر سنة 7441) ونشر الحكم بأسبابه كاملة فيما يأتى:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الاثنين 77 سبتمبر سنة 7441م الموافق 73 جمادى الأولى سنة 7978هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عوض محمد عوض المر رئيس المحكمة

وعضوية السادة المستشارين: الدكتور/ محمد إبراهيم أبو العينين، محمد ولى الدين جلال، نهاد عبد الحميد خلاف، فاروق عبد الرحيم غنيم، عبد الرحمن نصير وسامى فرج يوسف.

وحضور السيد المستشار الدكتور/ حنفى على جبالى رئيس هيئة المفوضين

وحضور السيد/ حمدى أنور صابر أمين السر =

أصدرت المحكمة الآتي

في القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم 98 لسنة 78 قضائية «دستورية».

المقامة من

السيد الدكتور/ يحيى محمد أحمد قطرية.

ضد

7- السيد/ رئيس الجمهورية.

6- السيد/ رئيس مجلس الوزراء.

3- السيد/ وزير العدل.

9- السيد المستشار/ النائب العام.

الإجراءات

بتاريخ 66 مايو سنة 7446، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبا الحكم بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (63) من القانون رقم 736 لسنة 7487 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى. وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها. ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع- على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق- تتحصل فى أن النيابة العامة كانت قد قدمت المدعى للمحاكمة الجنائية فى القضية رقم 7 لسنة 7446 جنح أمن دولة الدخيلة، متهمة إياه بأنه فى غضون شهر يونية 7484 بدائرة قسم الدخيلة قد تخلف- بصفته مالكا- ودون مقتض عن تسليم الوحدة السكنية التى ابتاعها منه السيد/ محمد العريف إبراهيم، مخالفا بذلك أحكام المواد (7 و 7/73 و 17 و 7/8) من القانون رقم 94 لسنة 7411 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وكذلك الفقرة الثانية من المادة (63) من القانون رقم 736 لسنة 7487 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فضلا عن المادة (336) من قانون العقوبات، وإذ قضى غايبا بحبس المتهم ستة أشهر، فقد عارض فى هذا الحكم، وقضى فى معارضته بقبولها شكلا ورفضها موضوعا، مما دعاه إلى الطعن استئنافيا فى =

= الحكم الصادر فيها، ففضى غيابيا في استئنافه بقبوله كذلك شكلا ورفضه موضوعا وتأيد الحكم المستأنف، وإذ عارض في هذا الحكم ودفع بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (63) من القانون 736 لسنة 7487 المشار إليه، وكانت محكمة الموضوع قد قدرت جدية هذا الدفع، وصرحت برفع الدعوى الدستورية، فقد أقامها.

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة (63) من القانون رقم 736 لسنة 7487 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تقضى بأن «يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها في قانون العقوبات المالك الذي 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 مسجلا».

وتنص فقرتها الثانية على أن «يعاقب بذات العقوبة المالك الذي يتخلف دون مقتضى عن تسليم الوحدة في الموعد المحدد فضلا عن إلزامه بأن يؤدي إلى الطرف الآخر مثلي مقدار المقدم، وذلك دون إخلال بالتعاقد وبحق المستأجر في استكمال الأعمال الناقصة، وفقا لحكم الفقرة الأخيرة من المادة (73) من القانون رقم 94 لسنة 7411 وتقضى فقرتها الثالثة بأن «يكون ممثل الشخص الاعتباري مسؤولا عما يقع من مخالفات لأحكام هذه المادة».

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة - وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية - مناطها أن تتوافر ثمة علاقة منطقية بينها وبين المصلحة التي يقوم بها النزاع الموضوعي، وذلك بأن يكون الفصل في المسائل الدستورية لازما للفصل في الطلبات الموضوعية المرتبطة بها، وكان النزاع الموضوعي يتعلق بوحدة سكنية تخلف المدعى - وبصفته مالكا - عن تسليمها إلى من ابتاعها منه، فإن مصلحته - وعلى ضوء الدعوى الجنائية التي اتهم فيها بتحصر في الفصل في دستورية الفقرة الثانية من المادة (63) من القانون رقم 736 لسنة 7487 المشار إليه، وذلك في مجال تطبيقها بالنسبة إلى من يبيعون وحدة سكنية، ويخلون - دون مقتضى - بالتزامهم بتسليمها لأصحابها في الموعد المحدد.

وحيث إن المدعى ينعى على النص المطعون فيه - محددًا نطاقا على النحو المتقدم - مخالفته لنص المادة (66) من الدستور، وذلك تأسيسا على عدة وجوه:

أولها: أن المشرع وإن جاز أن يحدد بالنصوص القانونية ماهية الأفعال التي يعتبر إتيانها أو تركها جريمة معاقبا عليها قانونا، إلا أن ذلك لا يعنى إطلاق يده بعيدا عن إطار الشرعية الدستورية، ذلك أن ما يعتبر جريمة أسبق تاريخيا من كل الدساتير الوضعية، هذا فضلا عن أن الجريمة في الشريعة الإسلامية تمثلها تلك الأفعال التي زجر الله تعالى عنها بحد أو تعزير، وهي كذلك أفعال لا ينهى المشرع عنها، إلا على ضوء تقديره لإضرارها بمصالح =

= الجماعة سواء في عقائدها أو حياة أفرادها أو أموالهم أو أعراضهم، ويتعين بالتالى أن يكون تجريم إتيان الأفعال أو الامتناع عنها، مرتبطا بعلّة تأثيمها، وهو ما يعنى انتفاء الجريمة التى لا تبررها علة شرعية.

ثانيها: أن الأصل فى النصوص العقابية- وعلى ما جرى به قضاء المحكمة الدستورية العليا- أن تصاغ فى حدود ضيقة تعريفا بالأفعال التى جرمها المشرع وتحديدًا لمضمونها، فلا يكون التجهيل بها موطئاً للإخلال بحقوق كفلها الدستور لكل مواطن.

والنص المطعون فيه لا يجرم سلوكاً محدداً أتاه المدعى عن عمد وإرادة واعية وإنما أثم واقعة مادية هى تخلفه عن تسليم وحدة سكنية باعها إلى آخر أيا كان سبب ذلك، بل ولو كان عدم تسليمها ليس مترتباً على نتيجة قصد إليها. ولا يزيل هذا العوار، أن يكون النص المطعون فيه قد شرط لقيام الجريمة التى حددها، أن يكون تخلفه عن تسليم تلك الوحدة «دون مقتض» ذلك أن هذه العبارة أكثر غموضاً من تعبير «التخلف عن التسليم».

ثالثها: أن النص المطعون فيه ينقض افتراض البراءة، إذ يحمل المتهم عبء إثبات توافر المقتضى المسوغ للتخلف عن التسليم، وإلا حقت عليه العقوبة المقررة قانوناً.

رابعها: أن النص المطعون فيه استعمل تعبير المالك ليدل به على كل من المؤجر والبائع، وهو ما يعنى أن يؤخذ النص مطلقاً ليشمل التجريم كليهما. كذلك فإن عبارة «مثلى المقدم» يمكن حملها على عقدى البيع والإجارة، مما يؤكد غموض النص العقابي.

خامسها: أن النص المطعون فيه اصطنع التجريم فى مسألة تحكمها قواعد المسؤولية المدنية. بل إن العقوبة التى فرضها لهذه الجريمة، تزيد عما يعتبر معقولاً لتناسبها مع الأفعال التى أثمها، ومن ثم يكون توقيعها إيلاًما غير مبرر وقسوة لا ضرورة لها، خاصة وأن هذه العقوبة هى ذاتها التى فرضها قانون العقوبات لجريمة النصب التى تمس مرتكبها فى شرفه واعتباره.

وحيث إن الأصل فى العقود- وباعتبارها شريعة المتعاقدين تقوم بنصوصها مقام القانون فى الدائرة التى يجيزها- هو ضرورة تنفيذها فى كل ما تشمل عليه، فلا يجوز نقضها أو تعديلها إلا باتفاق الطرفين أو وفقاً للقانون. وكلما نشأ العقد صحيحاً ملزماً كان تنفيذه واجباً، فقد التزم المدين بالعقد، فإذا لم يتم بتنفيذه، كان ذلك خطأ عقدياً سواء نشأ هذا الخطأ عن عمد أو إهمال أو عن مجرد فعل لا يقتربن بأيهما.

ومن ثم تظهر المسؤولية العقدية باعتبارها جزءاً إخفاق المدين فى تنفيذ عقد نشأ صحيحاً ملزماً، وهى تتحقق بتوافر أركانها، وليس ثمة ما يحول بين المشرع وبين أن يقيم مسؤولية جنائية إلى جانبها، فلا يكون اجتماعهما أمراً عصياً أو مستبعداً، بل متصور فى إطار دائرة بذاتها، هى تلك التى يكون الإخلال بالالتزام العقدى فيها قد أضر بمصلحة اجتماعية لها =

= وزنها. وهو ما يعنى أن الدستور لا يتضمن قاعدة كلية أو فرعية يمكن ردها إلى النصوص التى انتظمها أو ربطها بها، تحول دون تدخل المشرع لتأثيم واقعة النكول عن تنفيذ التزام لم ينشأ مباشرة عن نص القانون، وإنما كان العقد مصدره المباشر وبشرط أن يكون هذا التأثيم محددا بصورة واضحة لعناصر الجريمة التى أحدثها المشرع.

Aucun principe ou règle de valeur constitutionnelle n'interdit au législateur d'eriger en infraction le manquement à des obligations qui ne résultent pas directement de la loi elle-meme. la méconnaissance par une personne d' obligations contractuelles ayant force obligatoire à son égard peut donc faire l' objet d'une répression pénale dès lors que le législateur définit de facon précise et complète les éléments constitutifs des infractions qu il vise.

(82-145 Dc, 10 november 1982, Rec, p. 64)

يؤيد ما تقدم، أن الحرية الشخصية التى يكفلها الدستور، لا تخول أى فرد حقا مطلقا فى أن يتحرر نهائيا فى كل وقت، وتحت كل الظروف، من القيود عليها، بل يجوز كبها بقيود تتعدد جوانبها تقتضيها أوضاع الجماعة وضرورة صون مصالحها، وتتطلبها كذلك أسس تنظيمها، دون إخلال بأمن أعضائها.

The liberty secured to every person does not import an absolute right in each person to be, at all times and all circumstances, wholly free from restraint. There are manifold restraints to which every person is necessarily subject for the common good. on any other basis organized society could not exist with safety to its members jacobson V. Massachusetts, 197 U.S 11,26 (1905).

وحيث إن الأصل فى سلطة المشرع فى موضوع تنظيم الحقوق، أنها سلطة تقديرية مالم يقيدها الدستور بضوابط ترسم تخومها وتحد منها، فلا يكون الإخلال بها إلا عدوانا على هذه الحقوق سواء عن طريق تهमيشها أو بإهدار مجالاتها الحيوية التى لا تنتنفس إلا من خلالها.

وحيث إن ما نص عليه الدستور فى المادة (1) من قيام المجتمع على أساس من التضامن الاجتماعى، يعنى وحدة الجماعة فى بنائها، وتداخل مصالحها لا تصادمها وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزامنها، واتصال أفرادها وتربطهم ليكون بعضهم لبعض ظهيرا، فلا يتفرقون بددا أو يتأحرون طمعا، أو يتأبذون بغيا، وهم بذلك شركاء فى مسئوليتهم قبلها، لا يملكون التصل منها أو التخلى عنها، وليس لفريق منهم بالتالى أن يتقدم على غيره انتهازا، ولا أن ينال من الحقوق قدرا منها يكون به- عدوانا- أكثر علوا. بل يتعين أن تتضافر جهودهم لتكون الفرص ذاتها، التى تقيم لمجتمعاتهم بنائها الحق، وتتهيا معها تلك الحماية التى ينبغى أن يلود بها ضعفاؤهم، ليجدوا فى كنفها الأمن والاستقرار.

= وحيث إن القانون الجنائي وإن اتفق مع غيره من القوانين في سعيها لتنظيم علائق الأفراد سواء فيما بينهم، أو من خلال روابطهم مع مجتمعهم، إلا أن القانون الجنائي يفارقها في اتخاذ العقوبة أداة لتقويم ما يصدر عنهم من أفعال نهاهم عن إتيانها، وهو بذلك يتغيا أن يحدد - ومن منظور اجتماعي - مالا يجوز التسامح فيه من مظاهر سلوكهم، وأن يسيطر عليها بوسائل يكون قبولها اجتماعيا ممكنا، بما مؤداه أن الجزاء على أفعالهم لا يكون مبررا إلا إذا كان مفيدا من وجهة اجتماعية، فإن كان مجاوزا تلك الحدود التي لا يكون معها ضروريا، غدا مخالفا للدستور. وحيث إن الفصل في دستورية الفقرة المطعون عليها، يتحدد على ضوء اتصال عقوبتها بالأغراض التي يتوخاها الجزاء الجنائي باعتباره واقعا بالضرورة في إطار اجتماعي، منطويا غالبا من خلال قوة الردع على تقييد الحرية الشخصية، ومستندا إلى قيم ومصالح اجتماعية تبرره، كذلك التي تتعلق بضمان جريان التعامل في الأموال بما يرد عنها أشكالا من التحايل نقوض الحماية المقررة لها.

وحيث إن من المقرر قانونا - وعلى ما تقضى به المادة (606) من القانون المدني - أن الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم، وكان ذلك مؤداه أن التزامين يتفرعان عن الالتزام الأصلي بنقل الملكية، أولهما: محافظة بائع العين عليها إلى حين تسليمها، وثانيهما: تسليمها فعلا إلى من ابتاعها، وإن كان أولهما لا يعدو أن يكون التزاما ببذل عناية، وثالثهما: بتحقيق غاية بذاتها، فلا يعتبر تسليمها قد تم صحيحا إلا إذا تمكن مشتريها من حيازتها والانتفاع بها دون عائق، ولو لم يستول عليها استيلاء ماديا.

وحيث إن المشرع قرر بالفقرة المطعون عليها أن بعض من يبيعون وحدات سكنية لا يسلمونها لأصحابها في الموعد المحدد، مما يخل بالحقوق الناشئة عن ملكيتهم لها، ويهدر كذلك الثقة المشروعة التي ينبغى أن تسود تعاملهم فيها، فلا يكون امتناعهم دون مقتض عن تسليمها إلا صورة من صور التدليس في الأعم من الأحوال يقارنها انتفاعهم بالأعيان التي باعوها واحتفاظهم بثمنها دون مقابل يعود على أصحابها منها، وإعادة بيعها أحيانا سعيًا لنقض ما تم من جهتهم عدوانا، فلا يكون التزامهم بالتسليم ناجزا محققا، بل معلقا متراجيا. ومن ثم تدخل المشرع بالجزاء الجنائي لحمل البائعين على إيفاء تعهداتهم ما استطاعوا، فلا ينغلق الطريق إلى إنفاذها، ولا ينال الجمود مسراها، وعلى الأخص كلما كان شراء العين بقصد استغلالها أو استعمالها في أغراض الإسكان.

وحيث إن ما تقدم مؤداه، أن التجريم المقرر بالفقرة المطعون عليها مرده إلى الضرورة الاجتماعية التي يمثلها أن صور التعامل في تلك الأعيان من خلال بيعها، ينبغى أن يحيطها ما يكون كافلا لصدقها ويبعد بها عن الالتواء، فلا يكون هذا التعامل زيفا أو تريبا غير مشروع =

= بل حقا وإنصافا، لتعاشيب البيوع الأغراض التي يرتجيبها المتبايعون منها، فلا يتوهمها أطرافها على غير حقيقتها.

وحيث إن ما ينعاه المدعى من أن الفقرة المطعون عليها لا تتضمن تعريفا واضحا بماهية الأفعال التي جرمتها، مردود أولا: بأن الجزء الجنائي المقرر بها يفترض أن مالكا قد اختار ألا يقوم بتسليم الوحدة التي باعها في الموعد المحدد. وليس التسليم بواقعة مجرة من ملامحها، بل يتم أصلا- وما لم يتفق المتبايعان على غير ذلك- على ضوء الحالة التي كان عليها المبيع عند التعاقد، وبافتراض أن الشيء المبيع كان معينا وقت العقد تعيينا كافيا، وبمراعاة أن تسليمه يمتد إلى ملحقاته وإلى كل ما أعد بصفة دائمة لاستعماله، وبما يتفق وطبيعة المبيع. ولا تجهيل في ذلك كله بمادية الأفعال التي أتمها المشرع.

ومردود ثانيا: بأن الفقرة المطعون عليها لا تؤثم التخلف عن التسليم في ذاتها بل سلوكا اتصل بها، وكان مؤديا إليها.

ومردود ثالثا: بأن الفقرة المطعون عليها تفترض اتجاه إرادة الجاني إلى الأفعال التي أتمتها، مع قصده إلى تحقيق نتيجتها بعد العلم بدلالاتها الإجرامية، وهو ما دلت عليه بنصها على انقضاء التجريم كلما وجد المقتضى المانع من التسليم.

ومردود رابعا: بأن الجريمة التي عينتها الفقرة المطعون عليها، وقد توافر ركنها- ما كان منها ماديا أو معنويا- فإن القول بالتباسها بغيرها، أو أن خفاء قد غشيها وجهل بمضمونها، يكون لغوا.

وحيث إن ما ينعاه المدعى على الفقرة المطعون عليها من اتساعها لكل من يؤجر وحدة سكنية أو يملكها للغير، ولا يقوم- في الموعد المحدد- بتسليمها بعد تأجيرها أو بيعها، مما يجهل بدائرة المخاطبين بحكمها، مردود أولا: بأن الفقرة المشار إليها تضمنها قانون ينظم مسائل متعددة، ومن بينها تلك الأحكام التي تتعلق بمن يعرضون وحدة سكنية على الغير لتمليكها أو استئجارها، وكان منطقيا بالتالي أن يكون تسليمها بعد بيعها أو إيجارها لازما، وأن يمتد التنظيم التشريعي للفقرة المطعون عليها إلى هاتين الصورتين معا.

ومردود ثانيا: بأن غموض النصوص العقابية يعنى انفلاتها من ضوابطها وتعدد تأويلاتها، فلا تكون الأفعال التي منعها المشرع أو طلبها محددة بصورة يقينية، بل شبাকা أو شراكا يلقيها المشرع متصيدا باتساعها أو خفائها من يقعون تحتها أو يخطئون مواقعها. ولا كذلك الفقرة المطعون عليها التي صاغها المشرع مؤثما بحكمها من يبيعون أو يؤجرون أعيانا، ولا يقومون اختيارا- في الموعد المحدد- بتسليمها لمشتريها أو مستأجرها.

ومردود ثالثا: بأن الفقرة المطعون عليها تتعلق- في بعض جوانبها- بمن يعرضون على الغير وحدة سكنية لتمليكها أو تأجيرها، ولا يخل الجزء المقرر بها بوجود عقد بيعها أو إيجارها، ولا ينال كذلك من الآثار التي يرتبها.

= وحيث إن ما ينعاه المدعى على الفقرة المطعون عليها من فرضها لعقوبة لا تتسم بمعقوليتها، فلا يكون توقيعها إلا تعبيراً عن قسوتها في غير ضرورة، ومنافاتها بالتالي للحدود المنطقية التي ينبغي أن تكون إطاراً لها، مردود أولاً: بأن قضاء هذه المحكمة وإن جرى على أن الشخص لا يزر غير سوء عمله، وأن شخصية العقوبة وتناسبها مع الجريمة محلها يقتضي أن تتوازن خصائصها مع وطأ عقوبتها، وكان ذلك مؤداه أن يفرد المشرع لكل جريمة العقوبة التي تناسبها، إلا أن ما يكون من الجزاء ملائماً لجريمة بذاتها، ينبغي أن يتحدد على ضوء درجة خطورتها ونوع المصالح التي ترتبط بها، وبمراعاة أن الجزاء الجنائي لا يكون مخالفاً للدستور إلا إذا اختل التعادل بصورة ظاهرة *la disproportion manifeste* بين مداه وطبيعة الجريمة التي تعلق بها. ودون ذلك يعني إحلال هذه المحكمة لإرادتها محل تقدير متوازن من السلطة التشريعية للعقوبة التي فرضتها.

ومردود ثانياً: بأن الضرورة الاجتماعية التي تقرر الجزاء المنصوص عليه بالفقرة المطعون عليها لصونها، تبلور تلك الضوابط التي لا يتصور أن يتم التعامل في الأعيان بعيداً عنها، وإلا كان هذا التعامل انتهازاً وضرباً من التحايل، فلا يطمئن من كان طرفاً فيه للحقوق التي تتولد عنه إذا صار أمرها نهياً، وكان لازماً بالتالي أن يقرن المشرع العقوبة التي فرضتها الفقرة المطعون عليها في شأن الجريمة التي حددتها، بجزاء مالي يردع من يرتكبونها عن العودة إليها، وينذر غيرهم بأنقالها، فلا يقدمون عليها.

ومردود ثالثاً: بأن الجزاء المالي المقرر بالفقرة المطعون عليها، وإن تمثل في التزام بائع الوحدة السكنية بأن يؤدي لمن ابتاعها مثلي مقدار المدفوع، إلا أن جزاء على هذا النحو ليس أمراً فجاً، ولا يتمحض كذلك غلواً، بل إن لهذا الجزاء نظائره كلما كان لازماً لردع من ينكثون بعهودهم، مثلما فعل المشرع بنص المادة (703) من القانون المدني التي أوردتها في شأن العربون.

ومردود رابعاً: بأن المشرع ما كان ليخول المستأجر بالفقرة المطعون عليها استكمال الأعمال الناقصة في العين المؤجرة، إلا لضمان صلاحيتها للاستعمال، والانقاع بها بالتالي في الأغراض التي عقدت الإجارة من أجلها، ذلك أن أجره العين تقابل منفعتها، وينبغي من ثم استيفائها بتمامها.

وحيث إن ما ينعاه المدعى من أن عبارة «دون مقتض» التي تضمنها النص المطعون فيه لا تقل في غموضها عن عبارة «التخلف عن تسليم الوحدة السكنية» مردود بأن هاتين العبارتين متكاملتان في تحديدهما لعناصر الجريمة التي حددتها الفقرة المطعون عليها، ذلك أنهما تواجهان امتناع بائع العين عن تسليمها أو تراخيها في ذلك عن الموعد المحدد، وتقرر أن لذلك جزاء جنائياً مشروطاً بالأ يكون الإخلال بهذا الالتزام ناشئاً عن سبب أجنبي، بما لا مخالفة فيه للدستور.

الشرح

89- إحالة إلى الجزء الأول:

- راجع الجزء الأول بنود 931 وما بعده.

= وبذلك تفارق هذه المسؤولية، تلك التي تنشأ وفقا لأحكام القانون المدني عن الإخلال بالالتزام بالتسليم باعتباره متفرعا عن الالتزام بنقل ملكية شيء، ومنصرفا كذلك إلى تحقيق غاية، لا إلى مجرد بذل عناية، فإذا لم يتم التسليم كاملا- ولو بسبب أجنبي كقوة القاهرة هلك بها المبيع أو تلف قبل تسليمه- ظل البائع مسئولا- وما ذلك إلا لأن المشرع تغيا بالمسؤولية الجنائية التي قررتها الفقرة المطعون عليها، أن يرد عن التعامل المشروع في الأعيان التي عناها، أبوابا ينفذ التحايل منها، فإذا انقطع دابره، لعذر قام ببائعها وحال دون تسليمه العين لمشتريها، فإن اعتباره مسئولا جنائيا عن عدم تسليمها، يكون أمرا منهيها عنه دستوريا، على تقدير أن وقوع جريمة ما يفترض إرادة ارتكابها.

وحيث إن المدعى ينعى على الفقرة المطعون عليها إلقاؤها على المتهم عبء التذليل على توافر المقتضى سبيلا واحدا للتخلص من مسئوليته الجنائية، مما يناقض افتراض البراءة المقرر بنص المادة (61) من الدستور.

وحيث إن هذا النعى مردود بأن الجريمة التي أحدثتها الفقرة المطعون عليها قوامها أن شخصا باع وحدة سكنية يملكها، ولم يقم مختارا بتسليمها في الموعد المحدد، وهي جريمة لا يتم إثباتها بعيدا عن تدخل سلطة الاتهام للتذليل على توافر أركانها هذه بأوصافها التي حددها المشرع، وإثباتها لها مؤدها نقضها لبراءة ذمة متهمها مما يتقلها، حال أن هذه البراءة هي الأصل في الحقوق الشخصية جميعها، وينفيها لهذا الأصل، أن يكون للمتهم بالجريمة محل النزاع الموضوعي- وفي إطار وسائل الدفاع التي يملكها- أن يقيم الدليل على توافر مقتض حال دون تسليمه الوحدة التي باعها في موعدها، ولا مخالفة في ذلك للقواعد التي يقوم عليها النظام الاختصاصي للعدالة الجنائية، ولا لافتراض البراءة المقرر بنص المادة (61) من الدستور. وحيث إن الفقرة المطعون عليها- في مجال تطبيقها بالنسبة إلى الاتهام الجنائي المنسوب إلى المدعى- لا تناقض حكما آخر ورد في الدستور.

فلهذه الأسباب

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

رئيس المحكمة

أمين السر

مادة (18)

من القانون رقم 94 لسنة 7411

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المواد (81)، (61)، (69) من هذا القانون.

وتكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تجاوز ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين في حالة مخالفة أحكام المواد (83)، (9/51)، (9/58)، (1/56) من هذا القانون.

القانون رقم 736 لسنة 7487

- ألغت المادة (7/69) منه عقوبة الحبس المنصوص عليها في هذه المادة وأصبحت العقوبة قاصرة على الغرامة فقط.

الشرح

87- الجرائم المعاقب عليها بمقتضى الفقرة الأولى من المادة:

(7) تأجير المالك (وزوجته وأولاده القصر) في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقا لأحكام القانون أكثر من وحدة مفروشة في العقار الذى يملكه (م7/34 ق94 لسنة 7411).

(6) تأجير المالك (وزوجته وأولاده القصر) في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقا لأحكام القانون أكثر من وحدة أخرى مفروشة (غير الوحدة المذكورة في رقم 7) في الأحوال أو الأغراض الموضحة بالمادة 34. (مادة 6/34 قانون 94 لسنة 7411).

(3) تأجير مالك الوحدات المفروزة في عقارات (وزوجه وأولاده القصر) أكثر من

- وحدثين مفروشتين في كل مدينة (م3/34 قانون 94 لسنة 7411).
- والتجريم في الجرائم الثلاث سألقة الذكر قاصر على المباني التي تم إنشاؤها أو بدئ في إنشائها قبل العمل بالقانون 736 لسنة 7487 بتاريخ 7487/1/37.
- (9) تأجير المستأجر - في غير المصايف والمشاتي - المحددة وفقا للقانون - المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا في غير الحالات الموضحة بالمادة 90 من القانون 94 لسنة 7411. (م90 قانون 94 لسنة 7411)⁽¹⁾.
- (7) تأجير المستأجر (وزوجه وأولاده القصر غير المتزوجين) بغير موافقة المالك ما يزيد على شقة واحدة مفروشة في نفس المدينة. (م90 قانون 94 لسنة 7411 معدلة بالمادة 67 من القانون 736 لسنة 7487)⁽⁶⁾.
- (6) تأجير مكان مفروش أو جزء منه - فيما عدا الفنادق والنزل - أو إيواء أو إسكان أى أجنبي أو مصرى دون إخطار قسم الشرطة الذى يتبعه المكان باسم الشاغل للمكان وجنسيته ورقم جواز سفره إن كان أجنبيا ورقم ومكان وتاريخ صدور بطاقته الشخصية أو العائلية إن كان مصريا ومدة الإيجار أو الإشغال والغرض من وتاريخ بداية هذه المدة، ونهايتها، وذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تأجير أو شغل المكان أيهما أسبق (م97 قانون 94 لسنة 7411).

86- الجرائم المعاقب عليها بمقتضى الفقرة الثانية من المادة:

- (7) عدم قيام المالك بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى، واستخدام مواسير مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك، وذلك في المناطق ووفقا للقواعد والشروط التى يصدر

(1)، (6) قضت المحكمة الدستورية العليا بجلسة 7411/77/77 فى القضية رقم 794 لسنة 78 قضائية «دستورية» بعدم دستورية نص المادة 90 من القانون رقم 94 لسنة 7411 وبسقوط نص المادة 97 من هذا القانون فى مجال تطبيقها بالنسبة إلى الأماكن التى تم تأجيرها مفروشا وفقا لنص المادة 90 منه.

بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأى الجهات القائمة على مرفق المياه (م7/38 قانون 94 لسنة 7411).

(6) قيام شاغل العين بتركيب طلمبة أو أى جهاز من شأنه ضخ المياه إلى الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المقررة بمعرفة الجهة القائمة على مرفق المياه.

وتتم إزالة أسباب المخالفة إداريا على نفقة المخالف (م3/38 قانون 94 لسنة 7411).

(3) عدم إتمام المالك أو خلفه العام أو الخاص هدم البناء فى مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ إخلاء المبنى كله (7/76 قانون 94 لسنة 7411).

(9) عدم شروع المالك أو خلفه العام أو الخاص الذى أم هدم المبنى، فى البناء خلال ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء الهدم، أو شروعه فى البناء ثم تعمد عدم إتمامه فى الوقت الذى تحدده الجهة المختصة بشئون التنظيم (م7/73 قانون 94 لسنة 7411).

(7) عدم قيام المالك بإخطار مستأجرى وحدات العقار المهدوم بإتمام إعادة البناء بإنذار على يد محضر، يرسل إليهم على محال إقامتهم التى يخطرون بها المالك عند الإخلاء، وذلك خلال مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ إتمام البناء (م6/79 قانون 94 لسنة 7411).

81- العقوبة فى ظل القانون رقم 736 لسنة 7487:

ألغت المادة (7/69) من القانون رقم 736 لسنة 7487 عقوبة الحبس المنصوص عليها فى المادة وأصبحت العقوبة قاصرة على الغرامة فقط.



مادة (14)

من القانون رقم 94 لسنة 7411

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهرين ولا تزيد على سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المادتين (9/61، 66) من هذا القانون، فإذا ترتب على عدم تنفيذ المالك لقرار صادر بالهدم الكلى أو الجزئى سقوط المبنى كانت العقوبة الحبس.

القانون رقم 736 لسنة 7487

ألغت المادة (9/16) منه عقوبة الحبس المنصوص عليها بالمادة، وأصبحت العقوبة قاصرة على الغرامة فقط.

القانون رقم 774 لسنة 6008

بإصدار قانون البناء

ألغى المادتين 60، 69 من القانون رقم 94 لسنة 7411 والتي تجرم المادة (14) منه الأفعال المبينة بالفقرة الأولى من المادة 60، والمادة 69 والمادة الثالثة من قانون الإصدار. ونحيل إلى مؤلفنا الصيانة والترميم والتدعيم والهدم الجزئى والهدم الكلى فى قانون البناء الجديد ولائحته التنفيذية، فى شرح الأحكام الجديدة التى أقر بها قانون البناء ولائحته التنفيذية.

واستكمالاً للبحث سنورد الجرائم التى كان معاقبا عليها بالمادة 14 من القانون رقم 94 لسنة 7411 معدلة بالمادة (7/69) من القانون رقم 736 لسنة 7487.

الشرح

88- الجرائم المعاقب عليها بمقتضى المادة:

(7) عدم مبادرة المالك إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة الصادر فى

شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقا لأحكام القانون وذلك فى المدة المحددة لتنفيذه. (م7/60 قانون 94 لسنة 7411). وقد أوضحنا سلفا أن الحكم الصادر بالهدم لا ينفذ إلا إذا أصبح نهائيا. ولا يجوز توقيع هذه العقوبة على المستأجرين، لأن الالتزام بتنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة المشار إليهما يقع على عاتق المالك، دون مستأجرى وحدات العقار، ودليل ذلك ما يأتى:

(أ) أن الفقرة الثالثة من المادة 60 رخصت للمستأجر إذا ما تأخر كل من ذوى الشأن والجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائى أو قضى به حكم المحكمة بحسب الأحوال أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة إلى الحصول على موافقة المالك وأن يستوفى ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه. والترخيص للمستأجر بذلك وجعله رهنا بمشيئته يتنافى مع القول بالتزامه بتنفيذ القرار النهائى أو حكم المحكمة.

(ب) أن المادة (7/33) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 94 لسنة 7411 أوجبت على المالك إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بموعد البدء فى تنفيذ أعمال الترميم والصيانة وذلك قبل الشروع فى ذلك بوقت كاف لتقوم هذه الجهة بمتابعة التنفيذ كما أوجبت على المالك إنجاز أعمال الترميم والصيانة خلال المدة المحددة.

(ج) ما جاء بالملذكرة الإيضاحية للقانون 94 لسنة 7411 من أنه: «وتشجيعا للملاك على تنفيذ ما يتقرر من أعمال الترميم والصيانة ولمواجهة ما يتحملون من تكاليف إضافية فى هذا الشأن فقد قضت المادة 67 (أصبحت برقم 67)⁽¹⁾ بأن

(1) حل محلها فيما بعد المادة 4 من القانون رقم 736 لسنة 7487 ثم ألغى قانون البناء الجديد المادة الأخيرة.

يكون لهؤلاء الملاك الذين يقومون بأعمال الترميم والصيانة بعد إعلان القرارات إليهم حق زيادة الأجرة السنوية بنسبة إلخ».

ويؤيد هذا ما قضت به محكمة النقض - الدائرة الجنائية - بتاريخ 7464/7/76 في الطعن رقم 606 لسنة 34 ق بأن:

«إن المالك دون المستأجر هو المطالب بتعهد ملكه وموالاته بأعمال الصيانة والترميم، فإذا قصر في ذلك كان مسئولاً عن الضرر الذي يصيب الغير بهذا التقصير، ولا يعفيه من المسؤولية أن يكون المستأجر قد التزم قبله بأن يقوم بأعمال الترميم والصيانة اللازمة للعين المؤجرة، إذ على المالك إخلاء لمسئوليته إزاء الغير أن يتحقق من قيام المستأجر بما التزم به في هذا الشأن».

(ذات المبدأ طعن رقم 536 لسنة 83 ق جلسة 9163/5/98)

6) عدم مبادرة شاغلي العين الصادر قرار أو حكم نهائي بهدمها إلى إخلائها في المدة المحددة في الحكم أو القرار (م 7/69 قانون 94 لسنة 7411).

وتكون العقوبة على هذه الجريمة، الحبس إذا ترتب على عدم تنفيذ المالك لقرار صادر بالهدم الكلي أو الجزئي سقوط المبنى.

ولا يجوز للقاضي القضاء بالزام المالك في الجريمة الأولى أو الشاغل في الجريمة الثانية بتنفيذ القرار الهندسي خلال مدة معينة.

وفي هذا قضت محكمة - الدائرة الجنائية - بأن:

«القانون رقم 94 لسنة 7411 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، إذ نص في الفقرة الأولى من المادة 60 منه على أنه «مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بتوجيه وتنظيم أعمال البناء يجب على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائي أو حكم المحكمة الصادر في شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقاً لأحكام هذا القانون، وذلك في المدة المحددة لتنفيذه» وفي المادة 14 منه على أن «يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهرين ولا

تزيد على سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه، أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المادتين 7/60، 69 من هذا القانون، فإذا ترتب على عدم تنفيذ المالك لقرار صادر بالهدم الكلى أو الجزئى سقوط المبنى، كانت العقوبة الحبس» فإنه يكون قد فرض عقوبة الحبس والغرامة أو إحدى هاتين العقوبتين - على حسب الأحوال - عن جريمة عدم تنفيذ القرار الهندسى الصادر من اللجنة أو المحكمة فى شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة فى المدة المحددة لتنفيذه، ولم يتضمن الإلزام بتنفيذ القرار الهندسى خلال مدة معينة، وإذ خالف الحكم المطعون فيه نص المادة 14 المشار إليه وجرى فى قضائه بالإلزام المطعون ضده بتنفيذ القرار الهندسى خلال شهر وعلى نفقته، فإنه يكون معيبا بما يوجب تصحيحه بإلغاء ما قضى به من هذا الإلزام».

(الطعن رقم 6598 لسنة 59 ق جلسة 9131/1/1)

وهاتان الجريمتان من الجرائم المستمرة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«المقرر قانونا أن التشريع الجديد يسرى على الجريمة المستمرة حتى لو كانت أحكامه أشد مما سبقه لاستمرار ارتكاب الجريمة فى ظل الأحكام الجديدة، وكان الفاصل فى التمييز بين الجريمة الوقتية والجريمة المستمرة هو طبيعة الفعل المادى المكون للجريمة كما عرفه القانون، سواء أكان هذا الفعل إيجابا أو سلبا، ارتكبا أو تركا، فإذا كانت الجريمة تتم وتنتهى بمجرد إتيان الفعل كانت وقتية، أما إذا استمرت الحالة الجنائية فترة من الزمن فتكون الجريمة مستمرة طوال هذه الفترة، والعبرة فى الاستمرار هنا هى تدخل إرادة الجانى فى الفعل المعاقب عليه تدخلا متتابعًا متجددا، ولا عبرة بالزمن الذى يسبق هذا الفعل فى التهيؤ لارتكابه والاستعداد لمقارفته أو بالزمن الذى يليه والذى تستمر فيه آثاره الجنائية فى أعقابها، لما كان ذلك، وكانت جريمة امتناع المطعون ضده عن تنفيذ القرار الهندسى تقوم

على فعل سلبى يتوقف على تدخل إرادته تدخلًا متتابعًا ومتجددًا بتكوين فعل سلبى يتوقف عليه، ومن ثم فإنه يكون جريمة مستمرة تخضع ما بقى استمرارها لأحكام القانون اللاحق ولو كانت أحكامه أشد لما كان ذلك، وكان البين من وصف التهمة كما جاءت من مدونات الحكم المطعون فيه أن المتهم ظل ممتنعًا عن تنفيذ القرار الهندسى حتى 7418/6/61 أى لما بعد سريان القانون رقم 94 لسنة 7411 المعمول به فى اليوم التالى من تاريخ نشره فى 7411/4/8، فإنه يتعين إعمال أحكام هذا القانون الأخير على الواقعة، وإذ كانت المادة 14 منه تنص على معاقبة الامتناع عن تنفيذ القرار الهندسى بعقوبة الحبس الذى لا يقل عن شهرين والغرامة التى لا تقل عن 700 جنيه أو إحداهما وكان الحكم المستأنف قد أوقع عقوبة الغرامة هذه فى حدها الأدنى ونزل عنها الحكم المطعون فيه مستندًا إلى نص المادة 96 من القانون 76 لسنة 7464 الملغى، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه جزئياً وتصحيحه بتأييد الحكم المستأنف».

(طعن رقم 9591 لسنة 59 ق - جلسة 9139/99/8)

84- العقوبة فى ظل القانون رقم 736 لسنة 7487:

ألغت المادة (7/69) من هذا القانون عقوبة الحبس المنصوص عليها فى المادة، وأصبحت العقوبة قاصرة على الغرامة فقط.
(راجع فى التفصيل بند 86).



مادة (80)

من القانون رقم 94 لسنة 7411

يعاقب على مخالفة أحكام المواد (9/8، 61، 9/11، 19) بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تجاوز سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين.

ويحكم فضلا عن ذلك في حالة مخالفة المادة (61) بغرامة تعادل التكلفة التقديرية للوحدة المباعة.

كما يحكم في حالة مخالفة أحكام المادتين (9/8)، (9/11) بأن يرد المخالف للدولة مبلغا يماثل ثمن المواد التي حصل عليها بالمخالفة لأحكام هاتين المادتين.

القانون رقم 736 لسنة 7487

- ألغت المادة (7/69) منه عقوبة الحبس المنصوص عليها بالمادة وأصبحت العقوبة الأصلية قاصرة على الغرامة فقط.

الشرح

40- الجرائم المعاقب عليها بمقتضى المادة:

(7) إفادة المرخص لهم فى إقامة مبان أو أجزاء منها من المستوى الفاخر من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو تيسير الحصول على مواد البناء. (م7/3 قانون 94 لسنة 7411).

وفضلا عن توقيع العقوبة الجنائية المنصوص عليها بالمادة يقضى بإلزام المخالف بأن يرد للدولة مبلغا يماثل ثمن المواد التي حصل عليها.

(6) بيع المالك لوحدة أو وحدات من المبنى صدرت موافقة أو ترخيص البناء على أساس تأجيرها. (م64 قانون 94 لسنة 7411).

ويضاف إلى العقوبة المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة غرامة تعادل التكلفة التقديرية للوحدات المباعة.

- (3) إفادة المرخص لهم بإقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التملك من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء بالنسبة لما رخص لهم بإنشائه بقصد التملك (م7/10 قانون 94 لسنة 7411).
- ويضاف إلى العقوبة المنصوص عليها بالفقرة الأولى من المادة القضاء بالإلزام المخالف بأن يرد للدولة مبلغا يماثل ثمن المواد التي حصل عليها.
- (9) التعاقد على تملك أو تأجير وحدات سكنية قبل العمل بالقانون 94 لسنة 7411 أو بعد العمل به والتراخي عمدا عن استكمال الوحدات المباعة أو المؤجرة في المواعيد المتفق عليها، أو تعتمد تعطيل الانتفاع بها واستعمالها فيما أعدت له من أغراض (م17 قانون 94 لسنة 7411).

47- العقوبة في ظل القانون رقم 736 لسنة 7487:

ألغت المادة (7/69) من هذا القانون عقوبة الحبس المنصوص عليها بالمادة وأصبحت العقوبة الأصلية قاصرة على الغرامة فقط (راجع في التفصيل بند 86).



مادة (87)

من القانون رقم 94 لسنة 7411

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ثلاثمائة جنيه كل من يقوم عمداً بأى فعل من شأنه تهديد سلامة مبنى أو تعريضه للسقوط أو إتلافه كلياً أو جزئياً إذا كان ذلك بقصد التوصل إلى اعتباره آيلاً للسقوط.

القانون رقم 736 لسنة 7487

- ألغت المادة (7/69) منه عقوبة الحبس المنصوص عليها بالمادة وأصبحت العقوبة قاصرة على الغرامة فقط.

الشرح

46- أركان الجريمة المنصوص عليها بالمادة:

- 7) القيام بأى فعل من شأنه تهديد سلامة مبنى أو تعريضه للسقوط أو إتلافه كلياً أو جزئياً.
- 6) أن يكون القيام بالفعل المذكور عمدياً، أما إذا كان ما بدر من الجانى وليد سبب خارج عن إرادته أو نتيجة إهمال منه فلا تقع الجريمة.
- 3) أن يكون القصد من القيام بهذا الفعل التوصل إلى اعتبار المبنى آيلاً للسقوط، أما إذا كان قصد الجانى من القيام بهذا الفعل شيئاً آخر، كأن يكون قد قصد منه تغطية المبنى مثلاً ولكنه أدى إلى تصدعه وتعرضه للسقوط، فإن الجريمة لا تتوافر.

وعلة إيراد هذا النص ما لوحظ من أن بعض الملاك يعتمد إلى إتلاف المباني المؤجرة منهم عمداً وتعريضها للسقوط بقصد التخلص من المستأجرين بحجة أنها

آيلة للسقوط وذلك لإعادة بنائها أو لبيع الأرض بثمن مرتفع⁽¹⁾.
 والمحكمة الجنائية التي تنتظر الدعوى، هي التي تتحقق من توافر شروط
 انطباق المادة سالفه الذكر، وذلك قبل القضاء بالعقوبة على الجاني.

43- العقوبة في ظل القانون رقم 736 لسنة 7487:

ألغت المادة (7/69) منه عقوبة الحبس المنصوص عليها بالمادة، وأصبحت
 العقوبة قاصرة على الغرامة فقط.



(1) محمد عبد الرحيم عنبر طبعة 7411 ص 741.

مادة (86)

من القانون رقم 94 لسنة 7411

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن 511 جنيه ولا تجاوز ألفي جنيه، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من أجر مكاناً أو جزءاً منه أو باعه ولو بعقد غير مشهر، أو مكن آخر منه، وكان ذلك التاجير أو البيع أو التمكين على خلاف مقتضى عقد سابق، ولو غير مشهر، صادر منه أو من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم، ويفترض علم هؤلاء بالعقد السابق الصادر من أيهم.

ويعاقب 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 إن كان زوجاً لمن تعاقد معه أو من مكنه، أو كان من أصوله أو فروعه أو من أقاربه أو أصهاره إلى الدرجة الرابعة.

القانون رقم 736 لسنة 7487

جاءت المادة (7/63) منه معدلة لعقوبة تأجير الوحدة لأكثر من مستأجر أو بيعها لغير من تعاقد مع المالك على شرائها، إذ جعلتها عقوبة جريمة النصب المنصوص عليها في قانون العقوبات.

كما ألغت المادة (7/69) عقوبة الحبس المنصوص عليها في المادة بالنسبة لباقي الجرائم وأصبحت العقوبة قاصرة على الغرامة فقط.

الشرح

49- الجرائم المعاقب عليها بمقتضى المادة:

أ) تأجير مكان أو جزء منه أو بيعه ولو بعقد غير مشهر أو تمكين آخر منه، إذا كان التأجير أو البيع أو التمكين على خلاف مقتضى عقد سابق، ولو غير مشهر صادر من المؤجر أو المالك أو من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم. ويفترض علم هؤلاء الأخيرين بالعقد الصادر من أيهم. فقد قدر الشارع أن التعاقد الجديد المناقض للعقد السابق، قد لا يكون قادراً عن دخل في العقد الأول، بل عن نائبه أو أحد شركائه أو عن وكيل لأيهما فافتراض من علم هؤلاء جميعاً بالعقد السابق، وكأنهم جميعاً شخص واحد يقدر لأمره عواقبها.

غير أن المحكمة الدستورية العليا قضت بتاريخ 8 يناير سنة 9113 فى القضية رقم 11 لسنة 93 قضائية «دستورية» (الجريدة الرسمية - العدد 8 فى 95 يناير سنة 9113) بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من هذه المادة وذلك فيما تضمنته من افتراض علم مؤجر المكان أو جزء منه بالعقد السابق الصادر من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم وبذلك أصبح يشترط فى هذه الجريمة توافر القصد الجنائى بأن يتوافر العلم لدى هؤلاء بالعقد السابق. وننشر الحكم بأسبابه كاملة فيما يلى:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت 3 يناير سنة 7448م الموافق 7 رمضان سنة 7987هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عوض محمد عوض المر.....

رئيس المحكمة

وعضوية السادة المستشارين/ محمد ولي الدين جلال وعبد الرحمن نصير وسامي فرج يوسف والدكتور/ عبد المجيد فياض وماهر البحيري وعدلي محمود منصور.

وحضور السيد المستشار الدكتور/ حنفى على جبالى.....

رئيس هيئة المفوضين

وحضور السيد/ حمدي أنور صابر..... أمين السر

أصدرت الحكم الآتى

في القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم 64 لسنة 78 قضائية
«دستورية».

المقامة من :

- السيد/ مسعد نعمان حسن أبو سمرة.

ضد

- (7) السيد/ رئيس الجمهورية.
- (6) السيد/ رئيس مجلس الشعب.
- (3) السيد/ رئيس الوزراء.
- (9) السيد المستشار/ النائب العام.
- (7) السيد المستشار/ وزير العدل.
- (6) السيد/ وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية الجديدة.

الإجراءات

بتاريخ 9 أبريل سنة 7446، أودع المدعي صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبا الحكم بعدم دستورية المادة (86) من القانون رقم 94 لسنة 7411، وذلك فيما تضمنته من افتراض علم المؤجر أو البائع أو الممكن بالعقد السابق الصادر من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم.

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.
وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

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

الحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل في أن النيابة العامة كانت قد اتهمت المدعي وآخر في القضية رقم 7163 لسنة 7446 جنح قسم دمياط، بأنهما قاما في 7446/9/60 بدائرة قسم دمياط، بتأجير المكان المبين بالتحقيقات على خلاف مقتضى العقد السابق المبرم بشأنها، وطلبت معاقبتهم بالمادتين (86) و(89) من القانون رقم 94 لسنة 7411 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وقد دانتهم محكمة جنح دمياط حضوريا لأول وغيايبا للثاني بتغريم كل منهما ألف جنيه والمصروفات، فاستأنف المدعي هذا الحكم برقم 7949 لسنة 7446 جنح مستأنف دمياط. وأثناء نظره، دفع المدعي بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة (86) من القانون رقم 94 لسنة 7411 المشار إليه التي تفترض علم المؤجر بالعقد السابق الصادر من نائبه أو أحد شركائه في العقار، وإذ قدرت محكمة الموضوع جديّة دفعه، فقد صرحت برفع الدعوى الدستورية، فأقامها.

وحيث إن المادة (86) من القانون رقم 94 لسنة 7411 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تقضي بما يأتي:

فقرة أولى: «يعاقب 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 باعه، ولو بعقد غير مشهر، أو مكن آخر منه وكان ذلك التأجير أو البيع أو التمكين على خلاف مقتضى عقد سابق، ولو غير مشهر، صادر منه أو من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبهم ويفترض علم هؤلاء بالعقد السابق الصادر من

أيهم».

فقرة ثانية: «ويعاقب 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».

وحيث إن المادة (63) من القانون رقم 736 لسنة 7487 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أن «يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها في قانون العقوبات، المالك الذي يتقاضى بأية صورة من الصور، بذاته أو بالوساطة أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر، أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها. ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلا.

ويعاقب بذات العقوبة المالك الذي يتخلف دون مقتضى عن تسليم الوحدة في الموعد المحدد فضلا عن إلزامه بأن يؤدي إلى الطرف الآخر مثلي مقدار المقدم وذلك دون إخلال بالتعاقد ويحق للمستأجر في استكمال الأعمال الناقصة وفقا لحكم المادة الأخيرة من المادة (73) من القانون رقم 94 لسنة 7411.

ويكون ممثل الشخص الاعتباري مسئولا عما يقع منه من مخالفات لأحكام هذه المادة».

وعملا بالفقرة الأولى من المادة (69) من هذا القانون، تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية - وفيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل - المنصوص عليها في القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك دون إخلال بأحكام المادة السابقة.

وحيث إن مؤدى ما تقدم من نصوص، أن جريمة تأجير مكان أو جزء منه أو

بيعه أو تمكين آخر منه على خلاف مقتضى عقد سابق - ولو كان غير مشهر - صادر من المؤجر أو البائع أو الممكن أو من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم، ما فتئت قائمة، مقتصرة عقوبتها على الغرامة، وفي إطار حديها اللذين قررتهما المادة (86) آنفة البيان.

وحيث إن مناط المصلحة الشخصية المباشرة - وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية - ارتباطا عقلا بالمصلحة التي يقوم بها النزاع الموضوعي، وذلك بأن يكون الفصل في المسائل الدستورية لازما للفصل في الطلبات الموضوعية المرتبطة بها، وكان من المقرر أن نطاق الطعن بعدم الدستورية إنما يتحدد بنطاق الدفع الذي أبداه المدعي أمام محكمة الموضوع، وكان البين من الأوراق أن التهمة التي نسبتها النيابة العامة إلى المدعي تتحصل في تأجير الشقة محل الاتهام إلى المتهم الثاني، وهو على علم بسبق قيام شريكه على الشيوع في ملكيتها بتأجيرها إلى آخر، وكان الدفع بعدم الدستورية المبدي منه، قد اقتصر على ما تعلق من النص المطعون فيه بواقعة التأجير، فإن نطاق الطعن المائل لا يجاوز ما يتصل بهذه الواقعة ذاتها من افتراض علم المؤجر بالعقد السابق الصادر من نائبه أو من شريكه أو نائبيهم.

وحيث إن المدعي ينعى على الفقرة الأولى من المادة (86) المطعون فيها أن افتراضها علم المؤجر بالعقد السابق على تأجيرها الجديد، يعد إهدارا لأصل البراءة المقرر بمقتضى نص المادة (61) من الدستور، حال أن هذا الأصل أحد الركائز الجوهرية التي لا تقوم المحاكمة المنصفة بدونها، ويعتبر لازما لإدارة العدالة الجنائية إدارة فعالة، ومتطلبا لصون الحرية الشخصية في مجالاتها الحيوية بما يحول دون اعتبار واقعة تقوم بها الجريمة ثابتة بغير دليل، وبما يرد المشرع عن افتراض ثبوتها من خلال قرينة قانونية يحدثها، هذا فضلا عن أن جريمة التأجير أو البيع أو التمكين على خلاف مقتضى عقد سابق، من الجرائم العمدية التي يعتبر

القصد الجنائي ركنا فيها، وكان لازما بالتالي أن تتحقق المحكمة بنفسها - وعلى ضوء تقديرها للأدلة التي تطرح عليها - من علم المتهم بحقيقة الأمر في شأن كل واقعة تقوم عليها الجريمة وأن يكون هذا العلم يقينيا، لا ظنيا أو افتراضيا.

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة (61) من الدستور تنص على أن المتهم برىء حتى تثبت إدانته في محاكمة قانونية تكفل له فيها ضمانات الدفاع عن نفسه.

وحيث إن القرائن القانونية جميعها تعتبر من عمل المشرع، وهو يفرضها في مجال الجريمة باعتبارها قواعد تتعلق بإثباتها Evidentiary rules غايتها افتراض واقعة بذاتها - لا تكتمل أركان الجريمة بعيدا عنها - واعتبارها ثابتة بحكم القانون، فلا يكون أمام المتهم إلا نفيها، وهي بذلك تقصر عن أن تؤكد بصفة نهائية صحة الواقعة التي افترضها المشرع باعتبار أن الأصل هو جواز هدمها

Reputable Presumption

وحيث إن افتراض براءة المتهم، لا يعدو أن يكون استصحابا للفطرة التي جبل الإنسان عليها، وشرطا لازما للحرية المنظمة يكرس قيمها الأساسية التي لا يتصور أن تنفصل الجماعة عنها. وهو كذلك وثيق الصلة بالحق في الحياة. وبدعائم العدل التي تقوم على قواعدها النظم المدنية والسياسية جميعها. ومن ثم كان أصل البراءة جزءا من خصائص النظام الاتهامي Accusatorial system لازما لحماية الحقوق الرئيسية التي كفلتها المادة (61) من الدستور لكل متهم، مرددة بها نص المادة (77) من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، والفقرة الثانية من المادة (79) من العهد الدولي للحقوق المدنية والسياسية، بما مؤداه أن هذه البراءة لا يجوز تعليقها على شرط يحول دون إنفاذ محتواها، ولا تعطيلها من خلال اتهام يكون متهاويا، ولا نقضها سواء بإعفاء النيابة من التزامها بالتدليل على صحة اتهامها، أو عن طريق تدخلها هي أو غيرها للتأثير دون حق في مسار الدعوى الجنائية ومحصلتها النهائية، بل إن الإخلال بها - وباعتبارها مبدأ بدهيا - An Axiomatic Precept يعد خطأ لا يغتفر APrejudicial Error مستوجبا نقض كل قرار لا

يتوافق معها.

وحيث إن أصل البراءة يعتبر بذلك جزءاً لا يتجزأ من محاكمة تتم إنصافاً باعتباره متسانداً مع عناصر أخرى تشكل مقوماتها، وتمثل في مجموعها حداً أدنى من الحقوق اللازمة لإدارتها، ويندرج تحتها أن يكون لكل من المتهم وسلطة الاتهام، الوسائل عينها التي يتكافأ بها مركزيهما سواء في مجال دحض التهمة أو إثباتها، وهي بعد حقوق لا يجوز الحرمان منها أو تهमيشها سواء تعلق الأمر بشخص يعتبر متهماً أو مشتبهاً فيه، وقد أقرتها الشرائع جميعها - لا لتظل المذنبين بحمايتهم - وإنما لتدراً بمقتضاها وطأة الجزاء المقرر للجريمة التي خالطتها شبهة ارتكابها بما يحول دون القطع بوقوعها ممن أسند إليهم الاتهام بإتيانها، إذ لا يعتبر هذا الاتهام كافياً لهدم أصل البراءة، ولا مثبتاً لواقعة تقوم بها الجريمة، ولا حائلاً دول الدليل عليها، بل يظل هذا الأصل قائماً إلى أن ينقض من خلال حكم قضائي صار باتاً بعد أن أحاط بالتهمة عن بصر وبصيرة، وخلص إلى أن التدليل على صحتها - بكل مكوناتها - كان نقياً متكاملًا.

وهو ما يعني أن كل جريمة يدعى ارتكابها، لا يجوز إثباتها دون دليل جازم ينبسط على عناصرها جميعاً، ولا يجوز كذلك افتراض ثبوتها - ولو في أحد عناصرها ما كان منها مادياً أو معنوياً - من خلال قرينة قانونية ينشئها المشرع اعتسافاً. ودون ذلك لا يكون أصل البراءة إلا وهماً.

وحيث إن المقرر كذلك أن دستورية النصوص القانونية التي ينشئها المشرع في المجال الجنائي، تفترض صدور قانون يكون محدداً للجرائم التي أنشأتها، ومقرراً عقوباتها بما لا تجهيل فيه وبما لا يجاوز الضرورة، ودون إخلال كذلك بحقوق الدفاع بشأن نفيها، وبمراعاة أن النصوص العقابية الأكثر سوءاً - بالنظر إلى مضمونها - لا يجوز سريانها بأثر رجعي. وكلما أهدر المشرع - من خلال قرينة قانونية أحدثها - افتراض براءة المتهم من التهمة الموجهة إليه، كان ذلك

إخلالا بوسائل دفعها، وإهدارا لتوازن بين الحقوق التي يملكها لدحضها، وتلك التي تحوزها سلطة الاتهام لإثباتها.

وحيث إن افتراض البراءة يبدو أكثر ضرورة في مجال حقوق الدفاع بالنظر إلى أن الوسائل الإجرائية التي تملكها النيابة العامة في مجال إثباتها للجريمة، تدعمها موارد ضخمة يقصر المتهم عنها، ولا يوازنها إلا افتراض البراءة لضمان ألا يدان عن الجريمة ما لم يكن الدليل عليها مبرءا من كل شبهة لها أساسها Dans La doute, on acquitte ولا يجوز بالتالي أن تفسر النصوص العقابية، باعتبارها نافية لأصل براءة المتهمين بمخالفتها، ولا منهيّة لضرورة أن يكون الدليل على الإخلال بها منتجا ومؤثرا، بل يكون لكل متهم - وارتكانا إلى هذا الأصل - أن يظل «ابتداء» صامتا، وأن يفيد «انتهاء» مما يعتبر شكّا معقولا Doute raisonnable محيطا بالتهمة من جهة ثبوتها.

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة (86) المطعون عليها، تدل على أن الجريمة المنصوص عليها فيها جريمة عمدية، مناطها قيام شخص بتأجير عين بذاتها أو جزء منها ولو بعقد غير مشهر كلما كان هذا التأجير يناقض عقدا سابقا صادرا عنه، أو عن نائبه، أو عن أحد شركائه، أو نائبيه. ومن ثم يكون القصد الجنائي ركنا معنويا في هذه الجريمة لازما لثبوتها.

بيد أن المشرع قدر أن التعاقد الجديد المناقض للعقد السابق، قد لا يكون صادرا عن دخل في العقد الأول، بل عن نائبه أو أحد شركائه أو عن وكيل لأيهما، فافتراض علم هؤلاء جميعا بالعقد السابق، وكأنهم جميعا شخص واحد يقدر لأمره عواقبها، ويزنها في إطار من القيود التي حدد بها المشرع نطاق الأعمال التي يجوز أن يباشرها، وهو افتراض لا دليل عليه، ومؤداه إعفاء النيابة العامة من التزامها بتقديم الدليل على علم المؤجر بالتعاقد السابق الصادر من نائبه أو من شريكه في العين التي يملكانها، وتلك هي القرينة القانونية التي أقحمها المشرع على

افتراض البراءة بما ينال من الحرية الشخصية التي تمثل النصوص العقابية أخطر القيود عليها، والتي يعتبر ضمانها ضد كل صور التحامل والتسلط لازماً لصونها، وعلى الأخص في إطار محاكمة جنائية يعتبر إنصافها شرطاً لاستقامتها من الناحية الدستورية، وتوكيدا لضرورة أن يكون زمامها بيد محكمة الموضوع وحدها، فلا يكون قضاؤها فيها منفصلاً عن أعمال التحقيق التي تجريها بنفسها، والتي تستخلص منها قناعتها بقيام الجريمة المدعي بها أو انتفاؤها.

وحيث إنه لما تقدم، تكون الفقرة المطعون عليها مخالفة لأحكام المواد (97) و(61) و(64) و(86) و(767) من الدستور. والقول بأن الأحكام التي تضمنها القانون رقم 9 لسنة 7446 في شأن سريان قواعد القانون المدني على صور بذواتها من العلائق الإيجارية، وإهدار كل قاعدة على خلافها، تعتبر أصلح للمتهم في مجال تطبيقها على النزاع المائل، مردود بما جرى عليه قضاء هذه المحكمة من أن اتفاق القانونين اللاحق والسابق مع أحكام الدستور يعتبر شرطاً مبدئياً للنظر في أصلحهما للمتهم، ولا كذلك الفقرة الثانية المطعون عليها التي خلص قضاء هذه المحكمة إلى تعارضها مع بعض الأحكام التي تضمنها.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة (86) من القانون رقم 94 لسنة 7411 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما تضمنته من افتراض علم مؤجر المكان أو جزء منه بالعقد السابق الصادر من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم، وألزمت الحكومة المصروفات، ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

رئيس المحكمة

أمين السر

وتجريم البيع أو الإيجار أو التمكين الوارد بالمادة يسرى على كافة الأماكن الخاضعة لأحكام الباب الأول من القانون رقم 94 لسنة 7411، سواء كانت معدة

للسكنى أو معدة لغير أغراض السكنى⁽¹⁾.

ولكن لا يسرى التجريم على ما يأتى:

7- الأراضى الفضاء:

وفى هذا قضت محكمة النقض - الدائرة الجنائية - بأن:

«لما كان الحكم المطعون فيه قد طبق فى حق الطاعن المادة 86 من القانون رقم 94 لسنة 7411 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وكانت قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة وآخرها القانون رقم 94 لسنة 7411 ثم القانون رقم 736 لسنة 7487 لا تسرى على الأراضى الفضاء، وكان الحكم المطعون فيه قد أغفل بيان ماهية العقار الذى تقع به الحصة المبيعة بما ينفى عنه صفة الأرض الفضاء، وهو - فى خصوص هذه الدعوى - بيان جوهرى لما له من أثر فى توافر العناصر القانونية للجريمة التى دين بها الطاعن، فإن الحكم يكون معيبا بالقصور الذى يعجز محكمة النقض عن بسط رقابتها على سلامة تطبيق القانون على واقعة الدعوى».

(طعن رقم 6511 لسنة 51 ق جلسة 9138/8/11)

6- الحصة الشائعة فى عقار: إذ يجب أن يكون العقار المبيع مكانا معيناً أو

جزءاً محدداً منه.

وفى هذا قضت محكمة النقض - الدائرة الجنائية - بأن:

(1) عكس ذلك نقض جنائى: طعن رقم 37 لسنة 76 ق جلسة 7487/7/4 فقد ذهب إلى أن:

«حظر التصرف الوارد فى المادة 86 من القانون 94 لسنة 7411 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والأوامر العسكرية السابقة عليه، قاصر على بيع الأماكن المعدة للسكنى وكان بيع الأرض أكثر من مرة لا يكون جريمة النصب المنصوص عليها فى المادة 336 من قانون العقوبات طالما أن الملكية كانت باقية للبائع وقت صدور هذه البىوع».

(هذا الحكم لم ينشر بمجموعة المكتب الفنى السنة 86)

«المادة الأولى من أمر نائب الحاكم العسكري العام رقم 9 لسنة 7413 نصت على أنه «يعاقب بالعقوبة المقررة في المادة 336 من قانون العقوبات كل من أجر مكانا مبنيا أو جزءا منه لأكثر من مستأجر عن نفس المدة، وكذلك كل من باع مثل هذا المكان لأكثر من شخص واحد. وتضاعف العقوبة إذا كان المؤجر أو البائع لا حق له في التأجير أو البيع ولم يكشف عن ذلك صراحة للمتصرف إليه، خاصة إذا كان زوجا لصاحب الحق أو من أصوله أو فروعه أو كان من أقاربه أو أصهاره إلى الدرجة الرابعة متى كانت هذه الصفة سهلت له ارتكاب الفعل، وفي جميع هذه الحالات يجوز تحصيل قيمة الغرامة والتعويضات التي يحكم بها بالتنفيذ على العقار الذي جرى التصرف فيه أو في جزء منه»، والنص في المادة 86 من القانون رقم 94 لسنة 7411 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، قد جرى على أنه يعاقب 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 باعه، ولو بعقد غير مشهر، أو مكن آخر منه، وكان ذلك لتأجير أو البيع أو التمكين على خلاف مقتضى عقد سابق، ولو غير مشهر، صادر منه أو من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم، ويفترض علم هؤلاء بالعقد السابق الصادر من أيهم. ويعاقب 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 المعارض بالتعاقد السابق إذ كان زوجا لمن تعاقد معه أو من مكنه، أو كان من أصوله أو فروعه أو من أقاربه أو أصهاره إلى الدرجة الرابعة». يدل على أن المناط في قيام جريمة البيع على خلاف مقتضى عقد سابق - سواء وفقا لأحكام القانون رقم 94 لسنة 7411 أو الأمر العسكري السالف الإشارة إليه هو أن يكون العقار المبيع مكانا معيناً أو جزءا محدداً منه مهياً للانتفاع به في الغرض الذي أعد من أجله، وهو ما تفصح عنه في جلاء الدلالة اللغوية

للفظة «مكان» التي جرت بها عبارة النصين المتقدمين، وإذ كان الأصل أنه يجب التحرز في تفسير القوانين الجنائية بأن لا تحمل عباراتها أكثر مما تحتل، وأنه متى كانت عبارة القانون واضحة في الدلالة على مراد الشارع منها فإنه يتعين قصر تطبيقها على ما يتأدى من صريح نص القانون الواجب تطبيقه، لما كان ذلك وكان البين من الحكم المطعون فيه ومن أسباب الطعن ذاتها أن الدعوى الجنائية رفعت على المطعون ضدهما بوصف أن أولهما باع إلى الثاني حصتين شائعتين في عقار سبق بيعهما إلى المدعى بالحق المدني الطاعن، ولما كانت الحصة الشائعة مما لا ينطبق عليه قانونا أو لغة وصف المكان إذ أنها لا تخول صاحبها قبل القسمة الحق في مكان مفرز محدد، كما أنه إزاء صراحة نص القانون سالف الذكر، فإنه لا يجوز التوسع في تفسير تعبير المكان ليشمل الحصة الشائعة، ومن ثم فإن صورة الدعوى بما تضمنته من إعادة بيع حصتين شائعتين في عقار - لا تتوفر بها في حق المطعون ضدهما أركان جريمة البيع لأكثر من شخص المسندة إليهما».

(طعن رقم 6661 لسنة 58 ق جلسة 9136/8/11)

3- بيع المالك الوحدة المؤجرة لغير مستأجرها.

وفي هذا قضت محكمة النقض - الدائرة الجنائية - بأن:

«الشارع قد أتم، بمقتضى نص الفقرة الأولى من المادة 63 من القانون رقم 736 لسنة 7487 المشار إليه، أفعالا ثلاثة هي تقاضى المالك بأية صورة من الصور أكثر من مقدم عن ذات الوحدة، وقيامه بتأجيرها لأكثر من مستأجر، وبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها، متوخيا بذلك منع المالك من التعامل أكثر من مرة في ذات الوقت على الوحدة السكنية الواحدة توكيا لتعارض وتضارب المصالح بين المستأجرين أو المشترين وهو ما يمثل صورة من صور الاحتيال المؤثم قانونا بنص المادة 336 من قانون العقوبات، مما حدا بالشارع إلى معاقبة مرتكب تلك الأفعال بالعقوبة المقررة لجريمة النصب، فإن قيام المالك ببيع الوحدة المؤجرة لغير

مستأجرها يكون بمنأى عن التأثيم، وهو ما يتسق مع حكمة النص ويتفق مع إجازة التصرفات القانونية غير المتعارضة، إذ لا تعارض بين بيع وإيجار، ولكل أحكامه التي ترتب التزامات متغايرة، ولا يمنع قيام أحد التصرفين من قيام الآخر».

(طعن رقم 6611 لسنة 51 ق جلسة 9133/1/8)

وإذا كان المتصرف في المكان أو في جزء من المكان غير مالك له وليس له حق التصرف فيه فإنه يعاقب بعقوبة جريمة النصب.

وفي هذا قضت محكمة النقض – الدائرة الجنائية – بأن :

«لا تتحقق جريمة النصب بطريق الاحتيال القائمة على التصرف في مال ثابت ليس ملكا للمتصرف ولا له حق التصرف فيه إلا باجتماع شرطين (الأول) أن يكون العقار المتصرف فيه غير مملوك للمتصرف، و(الثاني) ألا يكون للمتصرف حق التصرف في ذلك العقار. ومن ثم فإنه يجب أن يعنى حكم الإدانة في هذه الحالة ببيان ملكية المتهم للعقار الذي تصرف فيه، وما إذا كان له حق في هذا التصرف من عدمه فإذا هو قصر في هذا البيان – كما هو الحال في الدعوى المطروحة – كان في ذلك تفويت على محكمة النقض لحقها في مراقبة القانون على الواقعة الثابتة بالحكم، الأمر الذي يتعين معه نقض الحكم المطعون فيه والإحالة».

(طعن رقم 311 لسنة 61 ق جلسة 9111/99/3)

(ب) - سبق المستأجر أو المشتري اللاحق للمكان أو جزء المكان، إلى وضع يده عليه أو شروعه في ذلك على خلاف مقتضى العقد السابق قبل استصدار حكم بأفضليته من القضاء المختص.

ويفترض علم 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.

47- العقوبة في ظل القانون رقم 736 لسنة 7487 :

(7) نصت المادة (7/63) على معاقبة المالك الذي يؤجر الوحدة لأكثر من مستأجر

أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها فى قانون العقوبات.

(راجع فى التفصيل شرح المادة 86 من القانون رقم 94 لسنة 7411).

6) نصت المادة (7/69) على إلغاء عقوبة الحبس المنصوص عليها فى المادة بالنسبة لباقى الجرائم وأصبحت العقوبة قاصرة على الغرامة فقط.

مادة (83)

من القانون رقم 94 لسنة 7411

لا تـخل العقوبات الواردة فى هذا القانون بأية عقوبة أشد منصوص عليها فى أى قانون آخر.

القانون رقم 736 لسنة 7487

- أبقى على المادة كما هى.

الشرح

46- المقصود من النص :

مؤدى هذا النص أنه إذا كان يوجد وقت العمل بالقانون رقم 94 لسنة 7411 أو وجد فى المستقبل قانون آخر (سواء قانون العقوبات أو أى قانون آخر) ينص على عقوبات أشد مما ورد فى هذا القانون، فإن العقوبات الأشد هى التى توقع. ويلاحظ أنه إذا صدر فى المستقبل قانون أشد فإن هذا القانون يطبق على الوقائع التالية لسريانه، دون الوقائع السابق عليها عملاً بالمادة 6/7 من قانون العقوبات.



مادة (89)

من القانون رقم 94 لسنة 7411

تؤول حصيلة جميع الغرامات التي يقضى بها تنفيذاً لأحكام هذا القانون إلى صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي.

القانون رقم 736 لسنة 7487

أبقى على المادة كما هي.

الشرح

41- دواعى هذا النص :

قصد من هذا النص دعم الإسكان الاقتصادي باعتبار أنه نوع الإسكان الذى تفيد منه الطبقات ذات الدخل المحدودة. وفى هذا، جاء بتقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب أنه:

«هذا وقد وافقت اللجنة على المادة (...) من المشروع التى تقضى بأيلولة حصيلة جميع الغرامات وفقاً له إلى صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي دعماً لهذا النوع من الإسكان الذى يفيد منه أبناء الشعب من ذوى الدخل الأقل».

48- إنشاء حساب خاص لتمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي

بالمحافظات :

تقضى المادة الأولى من القانون رقم 701 لسنة 7416 (المعدل) بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي على أن: «ينشأ صندوق يسمى صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي يتولى تمويل وإقامة المساكن الاقتصادية ومدّها بالمرافق اللازمة لها، وتكون له الشخصية الاعتبارية وتعتبر أمواله أموالاً عامة، ويتبع وزير الإسكان والتعمير».

وتحدد اللائحة التنفيذية القواعد التى تتبع فى إدارة الصندوق وتوجيه موارده للأغراض التى أنشئ من أجلها».

ولما صدر القرار بقانون رقم 93 لسنة 7414 بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية (المعدل) نص فى المادة 36 منه على أن «.... كما ينشأ بالمحافظة حساب خاص لتمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى على مستوى المحافظة تتكون موارده من الخ».

ومن ثم فإن حصيلة الغرامات التى يقضى بها تنفيذ الأحكام القانون - على نحو ما سلف - تؤول إلى الحساب الخاص بكل محافظة.



الباب السادس
أحكام انتقالية وختامية

مادة (87)

من القانون رقم 94 لسنة 7411

تستمر المحاكم فى نظر الدعاوى التى أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه.

القانون رقم 736 لسنة 7487

- أبقي على المادة كما هى.

الشرح

44- انصراف النص إلى القواعد الإجرائية دون القواعد الموضوعية :

جرى النص على أن تستمر المحاكم فى نظر الدعاوى التى أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه. والمقصود بهذه القواعد والإجراءات هى قواعد الإجراءات أى قواعد المرافعات وليس القواعد الموضوعية. وهذا هو المستفاد من مجموعة مناقشات مجلس الشعب. فقد ذكر فيها تارة كلمة «القواعد» فقط وتارة عبارة «قاعدة إجرائية» وكانت كل الأمثلة التى ضربت تتعلق بقواعد إجرائية كالاختصاص وتشكيل المحكمة من حيث إلحاق مهندس بها أو عدمه، وقصر الطعن بالاستئناف فى حكم المحكمة الابتدائية الصادر فى الطعن فى قرار تحديد الأجرة على حالة الخطأ فى تطبيق القانون دون غيرها، وجعل حكمها نهائيا غير قابل لأى طعن.

والقول بسريان حكم المادة على القواعد الموضوعية لا يتفق مع طبيعة القواعد الموضوعية الواردة فى القانون وكونها آمرة تتعلق بالنظام العام وواجبة النفاذ فورا حتى على العلاقات السابقة على صدور القانون، وعلى الدعاوى القائمة بشأنها وقت

صدورها⁽¹⁾.

وقد أخذت بهذا النظر محكمة النقض في العديد من أحكامها.
ونعرض في البند التالي لبعض الأحكام الصادرة من محكمة النقض في هذا الشأن.

700- قضاء محكمة النقض:

7- «ولا ينال من ذلك ما نصت عليه المادة 87 من القانون الحالي رقم 94 لسنة 7411 بأن «تستمر المحاكم في نظر الدعاوى التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقاً للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه» وأن هذا يفيد استمرار القانون السابق في التطبيق بالنسبة للمنازعات التي رفعت بها دعاوى قبل نفاذ القانون الحالي، لأن النص في 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 التي احتواها القانون المذكور وهو ما أفصحت عنه المناقشات البرلمانية في هذا الشأن.. الخ».

(طعن رقم 9193 لسنة 61 ق 9131/1/11 - طعن رقم 111 لسنة 63 ق)

9139/9/16 - طعن 38 لسنة 51 ق 9139/9/91 -

طعن رقم 811 لسنة 63 ق 9131/6/11

6- «من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن القانون يسرى على الوقائع التي تنشأ بعد نفاذه إلا إذا كان قد استحدث أحكاماً متعلقة بالنظام العام أفرغتها نصوص أمرة فإنها تسرى بأثر فوري على المراكز القانونية القائمة وقت العمل به ولو كانت ناشئة قبله وكان ما تنظمه قوانين إيجار الأماكن من أحكام خاصة بالإخلاء هي مما يتعلق بالنظام العام، وكانت المادة 37/ج من القانون رقم 94 لسنة 7411 - المقابلة للمادة 63 ج من القانون 76 لسنة 7464 - قد

(1) مرقس ج 6 الطبعة الثامنة 7483 ص 697 وما بعدها - الدكتور أحمد أبو الوفا التعليق على النصوص الإجرائية في قانون إيجار الأماكن ص 689 وما بعدها.

استحدثت حكما جديدا بما نصت عليه من جواز الإخلاء إذا استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة أو المتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر أو باستعماله في غير الأغراض المؤجر من أجلها، فإن هذا النص يكون هو الواجب التطبيق على واقعة الدعوى الماثلة».

(طعن 51 لسنة 51 قى 9131/91/98 - ذات المبدأ طعن 611 لسنة 51 قى)

9139/1/1 - طعن 116 لسنة 51 قى 9131/91/11 غير منشور) - طعن 681

لسنة 51 قى 9138/1/13 (غير منشور))

3- «النص في المادة 87 من القانون 94 لسنة 7411 على أن «تستمر المحاكم في نظر الدعاوى التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه» يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على استمرار القانون السابق في التطبيق بالنسبة للمنازعات التي رفعت بها دعاوى قبل نفاذ القانون الحالي، لأن النص في 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 التي احتواها القانون وهو ما أفصحت عنه المناقشات البرلمانية في هذا الشأن، وإذ جاءت صياغة المادة 87 سالفة البيان عامة مطلقة تشمل الإجراءات وما يتعلق بالاختصاص وبالمواعيد وطرق الطعن في الأحكام فإنه لا يجوز قصر نطاقها على مرحلة نظر الدعوى أمام محكمة أول درجة دون محكمة الاستئناف إذ في ذلك تخصيص لعمومها وتقييد لإطلاقها بغير مخصص، وترتبط على ما تقدم فإن حكم تلك المادة يسرى على الدعاوى التي تكون قد أقيمت قبل نفاذ القانون رقم 94 لسنة 7411 بمراحلها المختلفة مادام القانون الجديد قد أدركها، ولما كان الثابت من أوراق الطعن أن الطاعن أقام دعواه رقم مدنى كلى شمال القاهرة في 76 نوفمبر 7416 أى في ظل العمل بالقانون 76 لسنة 7464 الذى كان يجيز الطعن في الأحكام طبقا للقواعد العامة وقبل نفاذ

القانون 94 لسنة 7411 والمعمول به اعتبارا من 4 سبتمبر 7411 وقد أدرك هذا القانون الأخير الدعوى قبل الفصل فيها وكذلك الاستئناف المرفوع عن الحكم الصادر فيها، فإنه يتعين تطبيق القانون 76 لسنة 7464 وذلك إعمالا لحكم المادة 87 سالفة البيان، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف لانقضاء الخطأ في تطبيق القانون فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب نقضه».

(طعن 111 لسنة 63ق 9139/9/16 - راجع أيضا طعن 38 لسنة 51ق)

(9139/9/91 منشور بالجزء الأول بند 831)

9- «... ذلك أنه ولئن كان الأصل أن الأحكام تخضع من حيث جواز الطعن فيها أو عدم جوازه للقانون السارى وقت صدورها طبقا للمادة الأولى من قانون المرافعات، إلا أن المادة 87 من القانون 94 لسنة 7411 أوردت حكما انتقاليا 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 ولما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن أقام دعواه ابتداء أمام محكمة الاسكندرية الابتدائية بتاريخ 7413/7/1 فى ظل القانون السابق 76 لسنة 7464 الذى كان يجيز الطعن فى الأحكام طبقا للقواعد العامة، فإن حكم هذا القانون يكون هو الواجب التطبيق على الدعوى من حيث جواز الطعن فى الحكم بالنقض على الرغم من نفاذ القانون 94 لسنة 7411 فى 7411/4/4 وقبل صدور الحكم المطعون فيه فى 7418/76/64».

(طعن رقم 811 لسنة 63ق جلسة 9131/6/11)

7- «... لما كان ذلك، فإن هذا النص المستحدث يكون متعلقا بالنظام العام ويسرى بأثر فوري على المراكز القانونية القائمة وقت نفاذه ولو كانت ناشئة قبله طالما لم تستقر بعد بصدور حكم نهائي فيها. وإذ كانت آثار المركز القانوني الذي يتمتع به المطعون ضده الأول طبقا لنص المادة (6/63) من القانون رقم 76 لسنة 7464 ويخوله حق إخلاء الطاعن لعدم سداد الفوائد قد أدركها القانون الجديد 94 لسنة 7411 قبل أن تتحقق تلك الآثار وتستقر فعلا بصدور حكم نهائي في النزاع بما مؤداه عدم جواز الحكم بالإخلاء استنادا إلى عدم سداد الفوائد».

(طعن 156 لسنة 66 ق جلسة 91/1/9131)

6- «المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الأصل أن تسرى أحكام القانون بأثر فوري مباشر على المراكز القانونية التي تتكون بعد نفاذه سواء في نشأتها أو في إنتاجها لآثارها أو في انقضائها وهو لا يسرى على الماضي ذلك أن المراكز القانونية التي نشأت واكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد تخضع للقانون القديم الذي حصلت في ظله أما المراكز القانونية التي تنشأ وتكتمل في ظل القانون القديم وتتراخي آثارها حتى صدور القانون الجديد فإن القانون القديم هو الذي يحكم القواعد والآثار التي تحققت في ظله أما القانون الجديد فيسرى على تلك التي تتم بعد نفاذه فيما عدا القواعد الآمرة فيطبق القانون الجديد الذي استحدثها فور صدوره على ما لم يكن قد اكتمل من عناصرها وكذا الآثار التي يتراخي تنفيذها حتى يدركها القانون الجديد».

(طعن 596 لسنة 61 ق 9136/5/1 - لم ينشر)

1- «النص في المادة 87 من القانون رقم 94 لسنة 7411 على أنه «تستمر المحاكم في نظر الدعاوى التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه، يدل - وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - أن النص في هذه المادة على سريان القواعد والإجراءات المعمول بها قبل نفاذ

القانون 94 لسنة 7411 سالف الذكر، على ما كان قد رفع من دعاوى قبل ذلك، لا ينصرف إلى الأحكام الموضوعية التي تضمنها هذا القانون».

(طعن 111 لسنة 61 ق 9136/91/11 - لم ينشر)

8- «لما كان الحكم المطعون فيه قد حصل بمدوناته توافر شروط المادة 96 من القانون الأخير في واقعة النزاع، وكان النص في المادة 87 منه على أن «تستمر المحاكم في نظر الدعاوى التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقاً للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه» لا ينصرف - على ما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة - إلى الأحكام الموضوعية المنصوص عليها فيه، فإن تطبيق الحكم المطعون فيه للمادة 96 من القانون رقم 94 لسنة 7411 في الدعوى يكون صحيحاً ويكون النعى عليه في هذا الخصوص على غير أساس».

(طعن رقم 316 لسنة 61 ق 91 يناير 9135 - لم ينشر)

4- «المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مؤدى نصوص المواد 4، 87، 86 من قانون إيجار الأماكن 94 لسنة 7411 أن القواعد الموضوعية التي ينبغى مراعاتها في تحديد أجره الأماكن تبقى خاضعة للقانون الذى أنشئ المكان فى ظله، أما القواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن على قرارات تحديد الأجرة، ومنها نص المادة 60 من هذا القانون الذى لم يجز الطعن على أحكام المحاكم الابتدائية بطريق الاستئناف إلا للخطأ فى تطبيق القانون وجعل حكم محكمة الاستئناف غير قابل للطعن بأى طريق، فهذه القواعد تسرى على الدعاوى التى رفعت بعد العمل بالقانون 94 لسنة 7411 بتاريخ 7411/4/4 ولو رفعت الدعوى بعد العمل بالقانون رقم 736 لسنة 7487 الذى سمح بالطعن بالنقض على هذه الأحكام، لأن حكمه مقصور بصريح نص الفقرة الأولى للمادة على الأماكن التى تخضع لحكمه دون غيرها من المباني».

(طعن رقم 116 لسنة 53 ق 1118/9/98)

70- «القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة فى قوانين الإيجارات الاستثنائية أرقام 76 لسنة 7464، 94 لسنة 7411، 736 لسنة 7487. استمرار سريانها فى النطاق القانونى لكل منها».

(طعن رقم 9339 لسنة 61 ق جلسة 1116/9/3)



مادة (86)

من القانون رقم 94 لسنة 7411

يلغى القانون رقم 51 لسنة 9161 وأوامر نائب الحاكم العسكري العام رقما 6، 5 لسنة 9116 ورقم 5 لسنة 9111، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

القانون رقم 736 لسنة 7487

- أبقى على المادة كما هي.

الشرح

707- ورود استثناء على هذا النص :

نصت المادة على إلغاء القانون رقم 76 لسنة 7464، إلا أنه قد ورد استثناء على هذا الإلغاء في المادة التاسعة من القانون التي جرت على أن: «يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم 767 لسنة 7491 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم 764 لسنة 7467 بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات، والقانون رقم 96 لسنة 7466 بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم 1 لسنة 7467 في شأن تخفيض إيجار الأماكن والقانون رقم 76 لسنة 7464 في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها».

وعلى ذلك فإن الأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها المنصوص عليها في قوانين إيجار الأماكن السابقة والمشار إليها بالنص، تظل معمولاً بها في نطاق سريانها وذلك استثناء من نص المادة 86.

وقد أفصح عن ذلك تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب إذ جاء به:

«ووافقت اللجنة على المادة (86) من المشروع الخاصة بإلغاء التشريعات القائمة وتنوّه اللجنة إلى أن إلغاء هذه التشريعات يكون في حدود حكم المادة (4) من المشروع التي تقضى باستمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها في كافة القوانين السابقة ذات الصبغة الإيجارية وذلك حفاظاً على الأوضاع التي استقرت ولعدم زعزعة مراكز المستأجرين التي نشأت في ظل هذه القوانين والمكاسب التي حصلوا عليها نتيجة لها».

وقد عرضنا لأحكام هذا الاستثناء تفصيلاً في الجزء الأول في شرح المادة (4).



مادة (81)

من القانون رقم 94 لسنة 7411

يصدر وزير الإسكان والتعمير اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به.

الشرح

راجع في الجزء الخامس ما جاء ببند 788 عن قرار رئيس الجمهورية رقم 616 لسنة 7486 في شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلي.



مادة (88)

من القانون رقم 94 لسنة 7411

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

الشرح

706- تاريخ العمل بالقانون:

نشر القانون بالجريدة الرسمية العدد 36 بتاريخ 7411/4/8 وعمل به من اليوم التالي لتاريخ النشر أى من 7411/4/4.



القسم الثانى من الموسوعة

(أولا)

شرح القانون رقم 9 لسنة 7446⁽¹⁾

**بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن
التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهى
عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها**

(1) الجريدة الرسمية العدد 9 مكرر (أ) بتاريخ 7446/7/30 - وسنرى أنه عدل بالقانون رقم 731 لسنة 6006 (أنظر بنود 773 وما بعده).

(المادة الأولى)

لا تسرى أحكام القانونين رقمي 61 لسنة 9111 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و986 لسنة 9139 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها، ولا على الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهي بعده لأي سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون⁽¹⁾

(1) وهذا النص يطابق النص الوارد بمشروع الحكومة مع خلاف لفظي بسيط فقد جاء النص الوارد بمشروع الحكومة كالآتي:

«لا تسرى أحكام القانونين رقمي 94 لسنة 7411 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، 736 لسنة 7487 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها، ولا على الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل صدور هذا القانون أو تنتهي بعد صدوره لأي سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها».

وكانت اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب قد عدلته على النحو التالي:

«اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون تسرى على عقود الإيجار التي تبرم لأغراض السكنى أو لغير ذلك من الأغراض أحكام عقد الإيجار المنصوص عليه في القانون المدني».

وقد عدل بمجلس الشعب على النحو المائل.

وقد قضت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم 711 لسنة 66 قضائية «دستورية» بجلسة 1 يولية سنة 6006 (الجريدة الرسمية العدد 64 تابع (ب) في 78 يولية سنة 6006) برفض الدعوى التي أقيمت بطلب الحكم بعدم دستورية هذا القانون.

وننشر الحكم كاملاً فيما يلي:

باسم الشعب**المحكمة الدستورية العليا**

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد 1 يولية سنة 6006 الموافق 66 ربيع الآخر سنة 7963هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ محمد فتحي نجيب **رئيس المحكمة**
وعضوية السادة المستشارين/ عبد الرحمن نصير وماهر البحيرى ومحمد على سيف الدين
وعلى محمود منصور ومحمد عبد القادر عبد الله وعلى عوض محمد صالح.
وحضور السيد المستشار/ سعيد مرعى عمرو **رئيس هيئة المفوضين**
وحضور السيد/ ناصر إمام محمد حسن **أمين السر**

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم 711 لسنة 66 قضائية
«دستورية».

المقامة من

السيد/ سيد محمد أحمد حسين.

ضد

- 7- السيد/ رئيس مجلس الوزراء.
6- السيدة/ ماجدة عبد الوهاب أحمد عن نفسها وبصفتها وصية على أولادها القصر (أحمد
ودعاء وعادل وسماح أولاد المرحوم/ حسن عابد صبرة).

الإجراءات

بتاريخ 6000/77/30، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبا الحكم
بعدم دستورية القانون رقم 9 لسنة 7446 بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن
التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق
البقاء فيها

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 بموجب عقد إيجار مؤرخ 7446/4/61 استأجر المدعى من مورث المدعى عليهم (ثانياً) محلاً تجارياً بجهة الأربعين بمحافظة السويس، وقد نص العقد على أن تبدأ مدة الإيجار اعتباراً من 7446/7/7 وأن تكون مشاهرة، ويبدى المدعى أنه بعد أن أنفق على إعداد المحل مبالغ كبيرة، وبأش نشاطه قرابة ثلاث سنوات، قام المدعى عليهم (ثانياً) بتوجيه إنذار رسمي بالتنبيه عليه بإنهاء العلاقة الإيجارية، ثم أقاموا ضده الدعوى رقم 94 لسنة 6000 مدنى أمام محكمة الأربعين الجزئية بطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار وتسليم العين خالية مما يشغلها. وبجلسة 6000/9/6 قضت محكمة الموضوع بانتهاء عقد الإيجار المؤرخ 7446/4/61 وألزمت المدعى بتسليم العين المبينة به خالية مما يشغلها وذلك تطبيقاً لنص المادة الثانية من القانون رقم 9 لسنة 7446، وإذ لم يرتض المدعى هذا القضاء، فقد طعن عليه بالاستئناف رقم 776 لسنة 6000 أمام محكمة السويس الابتدائية، وأثناء نظره دفع بعدم دستورية ذلك القانون، وبعد تقدير المحكمة لجدية دفعه، صرحت للمستأنف بإقامة الدعوى الدستورية، فأقام الدعوى الماثلة.

وحيث إن القانون رقم 9 لسنة 7446 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، تجرى أحكام مواد الأربع على ما يأتى: **مادة أولى:**

«لا تسرى أحكام القانونين رقمى 94 لسنة 7411 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و736 لسنة 7487 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها، ولا على الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهى بعده لأى سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون».

مادة ثانية:

«تطبق أحكام القانون المدنى فى شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها فى المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة، أو فى شأن استغلالها والتصرف فيها».

مادة ثالثة:

«يلغى كل نص فى أى قانون آخر يتعارض مع أحكام هذا القانون».

مادة رابعة:

«ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشره». وحيث إن المدعى ينعى على القانون الطعين مخالفته لنص المادتين (36 و90) من الدستور من وجهين، أولهما: أن القانون الطعين صدر بإلغاء كافة التشريعات الاستثنائية المتعلقة =

=

بإيجار الأماكن والسارية منذ الحرب العالمية الثانية والتي تهدف إلى حماية المستأجرين من عنت ملاك العقارات، وذلك على الرغم من أن الأسباب التي دعت المشرع إلى إصدار تلك القوانين مازالت قائمة، فأزمة الإسكان ما فتأت مستحكمة، والمعروض من الوحدات السكنية دون المطلوب منها، ومن ثم فقد كان أولى بالمشرع أن يراعى مصالح الفئة الأكثر عدداً وأن ينظم حق الملكية بما لا يتعارض مع الخير العام للشعب، وثانيهما: مخالفته لمبدأ المساواة المنصوص عليه في المادة (90) من الدستور، ذلك أن المستأجرين في جمهورية مصر العربية أصبحوا خاضعين لنظامين قانونيين مختلفين في آن واحد، الأول أحكام القانونين رقمي 94 لسنة 7411 و736 لسنة 7487 والتي تقضي بامتداد عقود الإيجار بقوة القانون بعد انتهاء مدتها وبتحديد القيمة الإيجارية وفقاً للأسس الواردة بهما، والآخر القانون المدني والذي تقضي أحكامه بعدم امتداد عقد الإيجار بعد انتهاء مدته وترك تحديد القيمة الإيجارية لاتفاق طرفي العقد، حال كون الجميع في مركز قانوني واحد، فهم جميعاً مستأجرون، وإعمال مبدأ المساواة في شأنهم يقتضي معاملتهم معاملة قانونية متكافئة.

وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أنه إذ صاحب ويلات الحرب العالمية الثانية، نشوب أزمة طاحنة في مجال الإسكان، تمثلت في قلة المعروض من الوحدات المبنية - أيا كانت الأغراض المخصصة لها - وهي قلة في العرض لازمها تصاعد تضخمى متتابع في القيمة الإيجارية لهذه الوحدات وبما أخل بالحد الأدنى من التوازن اللازم توافره حتى تضحي إرادات أطراف العلاقات الإيجارية قادرة على صياغة علاقات تعاقدية غير مشوبة بعسف أحد أطرافها، لذلك فقد اضطر المشرع إلى التدخل لإفراغ بعض العلائق الإيجارية بتنظيم خاص، كان من أبرزه الأمر العسكري رقم 748 لسنة 7497 بشأن تأجير الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين، ثم أتبعه بالقانون رقم 767 لسنة 7491 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، فقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 768 لسنة 7467 في شأن خفض إيجار الأماكن، وقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 764 لسنة 7467 بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات، ثم قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 96 لسنة 7466 بتحديد إيجار الأماكن، فالقانون رقم 1 لسنة 7467 في شأن تخفيض إيجار الأماكن ثم القانون رقم 76 لسنة 7464 في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين إلى أن استبدل به القانون رقم 94 لسنة 7411 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فالقانون رقم 736 لسنة 7487 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وقد خرج المشرع بهذا التنظيم على القواعد العامة في عقد الإيجار خروجاً تعلق بمحورين جوهريين هما الحد من حرية المؤجر في تقدير الأجرة، واعتبار العقد ممتداً بقوة القانون بذات شروطه الأصلية.

=

= وحيث إنه ولئن صح القول بأن مواجهة أزمة الإسكان والحد من غلوائها اقتضى أن تكون التشريعات الاستثنائية الصادرة دفعا لها مترامية في زمن تطبيقها، إلا أنه يتعين النظر إليها دوما بأنها تشريعات طابعها التأقيت مهما استطل أمدها، وأنها لا تمثل حلا دائما ونهائيا للمشكلات المترتبة على هذه الأزمة، بل يتعين دوما مراجعتها من أجل تحقيق التكافؤ بين مصالح أطراف العلاقة الإيجارية فلا يميل ميزانها في اتجاه مناقض لطبيعتها إلا بقدر الظروف التي أملت وجودها، إذ كان ذلك، وكانت جملة التطورات التي لحقت بالحياة المصرية سواء في توجهاتها الاقتصادية أو حركة العمران فيها، أو العلاقات القانونية المتعلقة بتأجير أو تملك الوحدات المبنية، قد قادت إلى واقع يغير في جوانب متعددة منه، ذلك الواقع الذي أملى تلك التشريعات الاستثنائية فإنه كان من المحتم إعادة النظر في هذه التشريعات على نحو يتوازن فيه النظر بين ما يقود إلى مزيد من التطور الإيجابي القادر على استشراف حلول نهائية لمشاكل هذا المجال، وبين ما يتعلق بتحقيق الاستقرار فيما لم يلحقه تغير كفي في الواقع الممتد منذ عقود سابقة، وهو نظر يقود إلى أن تكون الفلسفة الحاكمة للتغيير التشريعي عامدة إلى تجنب تغيير المسار طفرة واحدة، بما يؤدي إلى المساس بالسلام الاجتماعي بين أفراد المجتمع، وهو سلام لا يتحقق إلا بأن تكون جملة التشريعات المنظمة لشأن واحد قد راعت في أحكامها التفصيلية تباين معدلات التغير في مكونات هذا الشأن، فيصبح خطابها متناغما في انضباطه، فلا يعنت على بعض المخاطبين به، ولا يغلو في حياده فينفلت من ضوابطه آخرون، إذ كان ذلك وكان المشرع في القانون الطعين قد انتهج سياسة متدرجة في رد العلاقة الإيجارية إلى أصولها في التقنين المدني، فأصدر القانون رقم 9 لسنة 7446، ناصا على عدم سريان أحكام القانونين رقمي 94 لسنة 7411 و736 لسنة 7487 على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها، وكذلك الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل به أو تنتهي بعده لأي سبب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها. على أن تطبق في شأن تأجير هذه الأماكن أو استغلالها أو التصرف فيها أحكام القانون المدني. أما الأماكن التي سبق تأجيرها طبقا للقانونين رقمي 94 لسنة 7411 و736 لسنة 7487 فتظل خاضعة لأحكام هذين القانونين إلى أن تنتهي عقود إيجارها لأي سبب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقا للقانون، فإن المشرع بذلك كله يكون قد التزم هذه الفلسفة فيما أورده من أحكام القانون الطعين، مستهدفا تحقيق التوازن المنشود في العلائق الإيجارية، بما يكفل مصالح أطرافها، مرتكزا على مبدأ التضامن الاجتماعي كما أرساه حكم المادة (1) من الدستور والتي مؤداها وحدة الجماعة في بنائها، وتداخل مصالحها، وإمكان التوفيق بينها، كما أعاد إلى ملاك الوحدات التي تخضع لأحكامه حرية التصرف فيها واستغلالها، بما يغدو معه الادعاء بمخالفته لنص المادة (36) من الدستور، ادعاء غير مبني على أساس دستوري صحيح.

الشرح

703- استبعاد الأماكن المذكورة بالمادة من الخضوع لأحكام القانونين رقمى 94 لسنة 7411، 736 لسنة 7487 وقوانين إيجار الأماكن الصادرة قبلهما :

نصت المادة على أن لا تسرى أحكام القانونين رقمى 94 لسنة 7411 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، 736 لسنة 7487 فى

= وحيث إن مبدأ مساواة المواطنين لدى القانون - على ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - لا يعنى أن تعامل فئاتهم على ما بينها من تفاوت فى مراكزها القانونية معاملة قانونية متكافئة، كذلك لا يقوم هذا المبدأ على معارضة صور التمييز جميعها، ذلك أن من بينها ما يستند إلى أسس موضوعية ولا ينطوى بالتالى على مخالفة لنص المادة (90) من الدستور، بما مؤداه أن التمييز المنهى عنه بموجبها هو الذى يكون تحكيميا وبين أصحاب المركز القانونى الواحد، إذ كان ذلك وكان القانون الطعين قد فرق بين نوعين من الأماكن، أولهما، تلك التى تكون محلا لعلاقات إيجارية قائمة وخاضعة لأحكام القانونين رقمى 94 لسنة 7411، 736 لسنة 7487، وثانيهما، الأماكن التى لم يسبق تأجيرها أو التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بأحكامه أو تنتهى بعده دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقا للقانون، فأبقى الأولى خاضعة للنظام القانونى الذى نشأت فى ظله، وأخضع الثانية فيما ينشأ من علاقات بشأنها، لأحكام القانون المدنى، فإنه يكون بذلك قد غاير فى المعاملة التشريعية بين نوعين من العلاقات الإيجارية يستقل كل منها بنظامه القانونى الخاص، وتنشأ عن كل منهما مراكز قانونية تتباين عن المراكز القانونية التى تنشأ عن النظام الآخر، وهو فى ذلك كله لم يفرق بين المخطابين بأحكام كل نظام والمتكافئة مراكزهم القانونية فى نطاقه، ويغدو النعى عليه من بعد ذلك بمخالفته لأحكام المادة (90) من الدستور نعيًا غير صحيح.

فلهذه الأسباب

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

رئيس المحكمة

أمين السر

شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، على الأماكن المنصوص عليها فيها، والتي سنعرض لها.

وقد ورد النص عاما بعدم سريان أحكام القانونين المذكورين على الأماكن المنصوص عليها فيه، ومن ثم لا يجوز تخصيصه بغير مخصص، ويتعين القول بعدم سريان كافة أحكام القانونين المذكورين على الأماكن المنصوص عليها بالمادة، سواء تعلقت بالإيجار أم بهدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها، أم في شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة أم في شأن تملك العقارات. وقد أكد ذلك نص المادة الثانية من القانون بنصها على تطبيق أحكام القانون المدني على هذه الأماكن في شأن تأجيرها أو في شأن استغلالها أو التصرف فيها.

(يرجع في تعريف «الأماكن» المنصوص عليها بالمادة إلى تعريف الأماكن التي تخضع لقوانين إيجار الأماكن كافة - راجع الجزء الأول بند 7). والنص يسرى على الأماكن الخالية والمفروشة على السواء، سواء كانت معدة للسكنى أم لغير ذلك من الأغراض، فيسرى على المكاتب والمحال والعيادات ... الخ.

كما يسرى النص على أجزاء الأماكن⁽¹⁾.

أما القوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبل القانونين رقمي 94 لسنة 7411، 736 لسنة 7487 فهي الآن لا تسرى على الأماكن الخاضعة لها إلا في نطاق الأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها.

فقد نصت المادة 93 من القانون رقم 76 لسنة 7464 على أن: «يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم 767 لسنة

(1) وقد اقترح العضو عبد الرحمن الرئيس أثناء مناقشة المادة بمجلس الشعب إضافة عبارة

«أجزاء الأماكن» إلى المادة، إلا أن مجلس الشعب لم يوافق على هذا الاقتراح.

(مضبطة المجلس الطبعة المؤقتة - الجلسة (77) بتاريخ 7/30/7446 ص 67، 61).

7491 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم 764 لسنة 7467 بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات، والقانون رقم 96 لسنة 7466 بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم 1 لسنة 7467 فى شأن تخفيض إيجار الأماكن والقوانين المعدلة لها، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها».

ونصت المادة التاسعة من القانون رقم 94 لسنة 7411 على أن: «يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم 767 لسنة 7491 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم 764 لسنة 7467 بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات، والقانون رقم 96 لسنة 7466 بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم 1 لسنة 7467 فى شأن تخفيض إيجار الأماكن والقانون رقم 76 لسنة 7464 فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها».

709- الأماكن التى لا تسرى عليها أحكام القانونين رقمى 94 لسنة

7411، 736 لسنة 7487 وقوانين إيجار الأماكن الصادرة قبلهما :

(أ) - الأماكن التى لم يسبق تأجيرها قبل العمل بالقانون رقم 9 لسنة

:7446

يقصد بهذه الأماكن، كافة الأماكن التى لم يسبق تأجيرها لأى فترة طالت أو قصرت، وظلت هكذا حتى تاريخ العمل بالقانون رقم 9 لسنة 7446.

ولا اعتبار في هذا الشأن بتاريخ الترخيص بإقامة المكان أو بتاريخ إقامته⁽¹⁾.
ويدخل في هذا الأماكن، الأماكن التي تنشأ بعد العمل بالقانون رقم 9 لسنة 7446 لأنها - بداهة - لا تكون قد أجرت قبل العمل به.

وإذا كانت هذه الأماكن قد أجرت بموجب عقد إيجار صوري أو بعقد إيجار باطل كاستئجار مكان لإدارته للعب القمار أو للدعارة، أو بعقد إيجار قابل للإبطال فإنها تعتبر في حكم الأماكن غير المؤجرة.

غير أنه لا ينال مما تقدم، أن تكون الأماكن السابقة قد شغلت بموجب عقد آخر غير عقد الإيجار، كأن يكون المكان قد شغل بهبة انتفاع أو اتفاق بين بائع العقار ومشتريه يتضمن شرطاً باحتفاظ البائع بالانتفاع بالمكان مدة معينة، أو على سبيل العارية، أو بموجب ترخيص إداري، أو بسبب العمل.

(ب) - الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بالقانون رقم 9

لسنة 7446 لأي سبب من الأسباب :

المقصود بهذه الأماكن، تلك التي سبق تأجيرها قبل العمل بالقانون رقم 9 لسنة 7446، أي كان تاريخ تأجيرها أو المدة التي استمر فيها الإيجار، ثم انتهى إيجارها لأي سبب من الأسباب. فالنص لا يعنى بأسباب انتهاء الإيجار، فيستوى أن يكون سبب انتهائه هو تنازل المستأجر عن الإيجار أو إخلاء المستأجر لتوافر أحد الأسباب التي تبرر إخلاء المستأجر من المكان المؤجر طبقاً لأحكام القانون. ويشترط أن تظل هذه الأماكن غير مؤجرة حتى تاريخ العمل بالقانون المذكور.

(ج) الأماكن التي تنتهي عقود إيجارها بعد العمل بالقانون رقم 9 لسنة

7446 لأي سبب من الأسباب :

(1) تصريح العضو محمد محمد الجويلي أثناء مناقشة المادة بمجلس الشعب - مضبطة الجلسة (77) بتاريخ 30/6/7446 ص 60.

يقصد بهذه الأماكن، تلك التي كانت مؤجرة قبل العمل رقم 9 لسنة 7446 أيا كان تاريخ تأجيرها، ثم تنتهي عقود إيجارها بعد العمل به لأى سبب من الأسباب، بالتفصيل الذى ذكرناه فى الأماكن رقم (ب).

707- اشتراط ألا يكون لأحد حق البقاء طبقا للقانون فى الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بالقانون رقم 9 لسنة 7446، أو تنتهى عقود إيجارها بعد العمل به :

اشتطت المادة لعدم سريان أحكام القانونين رقم 94 لسنة 7411، 736 لسنة 7487 على الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بالقانون رقم 9 لسنة 7446، أو تنتهى عقود إيجارها بعد العمل به، ألا يكون لأحد حق البقاء فيها طبقا للقانون.

وهى تعنى أن يكون الإيجار قد انتهى بالنسبة للمستأجر الأصى ولمن استمر لصالحه عقد الإيجار.

ويستوى أن يكون حق البقاء فى المكان بموجب أحكام القانون رقم 94 لسنة 7411، أو بمقتضى أحكام قانون آخر من القوانين الخاصة⁽¹⁾. ومن الأمثلة على أحقية الغير فى البقاء بالمكان طبقا للقانون رقم 94 لسنة 7411 ما تنص عليه الفقرة الأولى من المادة 64 من هذا القانون - على ضوء ما صدر بشأنها من قضاء للمحكمة الدستورية العليا ذكرناه فى الجزء الثانى - من أنه لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك.

(1) وفى هذا صرح الدكتور فتحى سرور رئيس مجلس الشعب حال مناقشة المادة بأن: «كما تضاف «طبقا للقانون» فى آخر المادة حتى يشمل أى قانون سواء القانون رقم 94 لسنة 7411 أو أى قانون آخر من القوانين الخاصة» - مضبطة المجلس الجلسة (77) بتاريخ 7446/7/30 ص66.

وما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة (64) سالفه الذكر (مستبدلة بالمادة الأولى من القانون رقم 6 لسنة 7441) من أنه:

«فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستلمون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد، أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكورا وإناثا من قصر وبلغ، يستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم».

فهذا النص يسرى بأثر رجعى من تاريخ العمل بالقانون رقم 94 لسنة 7411 (م7 من القانون رقم 6 لسنة 7441).

ومن الأمثلة على أحقية الغير فى البقاء بالمكان طبقا للقوانين الخاصة، ما تنص عليه المادة الخامسة من القانون رقم 77 لسنة 7487 بتنظيم المنشآت الطبية من أنه: «لا ينتهى عقد إيجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال الخ».

(المادة الثانية)

تطبق أحكام القانون المدنى فى شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها فى المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة أو فى شأن استغلالها أو التصرف فيها. ويكون للمحررات المثبتة لهذه العلاقة الإيجارية وشروطها وانتهائها قوة السند التنفيذى بعد توثيقها بحضور أطرافها⁽¹⁾.

الشرح

706- تطبيق أحكام القانون المدنى على الأماكن المنصوص عليها بالمادة

الأولى من القانون :

(1) مضافة بالقانون رقم 731 لسنة 6006 الجريدة الرسمية - العدد (63 مكرر) فى 77 يونية سنة 6006.

بعد أن استبعدت المادة الأولى من القانون الأماكن المنصوص عليها فيها - والتي أوضحناها فيما تقدم - من الخضوع لأحكام القانونين رقمي 94 لسنة 7411، 736 لسنة 7487 والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما نصت الفقرة الأولى من المادة الثانية على أن تطبق أحكام المدينى فى شأن تأجير هذه الأماكن، سواء أكانت خالية أم مفروشة أو فى شأن استغلالها أو التصرف فيها.

وعلى ذلك تكون هذه المادة قد أخضعت تأجير هذه الأماكن واستغلالها والتصرف فيها لأحكام الشريعة العامة أى لأحكام التقنين المدينى، ونأت بها عن دائرة تطبيق أحكام قوانين الإيجارات الاستثنائية، فأصبحت لا تخضع لأى حكم من الأحكام المنصوص عليها فى هذه القوانين. ويحكم إيجار هذه الأماكن أحكام الإيجار المنصوص عليها فى التقنين المدينى والواردة بالكتاب الثانى - الباب الثانى - الفصل الأول (المواد من 778 - 604).

وهذه المواد تنظم أركان الإيجار وآثاره ومن بينها التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن، وانتهاء الإيجار وموت المستأجر أو إعساره. ونحيل فى دراسة الأحكام الخاصة بعقد الإيجار فى التقنين المدينى إلى مؤلفات التقنين المدينى.

ولذلك لا تسرى على هذه العقود أحكام قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية بما فيها ما استحدثه المشرع بنص الفقرة د من المادة 78 من القانون رقم 736 لسنة 7487 من ضرورة صدور حكم نهائى لإثبات الاستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«إذ كان النص فى المادة الأولى من القانون رقم 9 لسنة 7446 بعدم سريان قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها ولا على الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهى بعده لأى سبب

من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون والنص في مادتيه الثانية والرابعة بتطبيق أحكام القانون المدني في شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة أو في شأن استغلالها أو التصرف فيها اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره وقد نشر في الجريدة الرسمية بالعدد 9 مكرر (أ) في 7446/7/30 بما مؤداه أن أحكام القانون المدني في شأن تأجير الأماكن تسرى على عقود الإيجار التي تبرم اعتباراً من تاريخ 7446/7/37 ولا تسرى عليها أحكام قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية بما فيها ما استحدثه المشرع بنص الفقرة د من المادة 78 من القانون رقم 736 لسنة 7487 من ضرورة صدور حكم نهائي لإثبات الاستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للإخلاء».

(طعن رقم 95591 لسنة 39 قى جلسة 1198/5/16)

ونشير هنا إلى آثار تطبيق أحكام التقنين المدني على تأجير الأماكن المذكورة واستغلالها والتصرف فيها في بعض المسائل.

701- الآثار التي تترتب على تطبيق أحكام التقنين المدني على تأجير الأماكن المنصوص عليها بالمادة الأولى من القانون واستغلالها والتصرف فيها في بعض المسائل:

7- أجرة المكان:

تخضع أجرة المكان لاتفاق المتعاقدين، دون أن تكون مقيدة بحد أقصى. وقد نصت المادة 766 مدني على أنه: «إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها، أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة، وجب اعتبار أجرة المثل».

وعلى ذلك لم يعد للجان تقدير الأجرة ثمة اختصاص في مجال تقدير الأجرة.

6- مدة الإيجار:

تخضع مدة إيجار المكان للمدة التي يتفق عليها الطرفان عملاً بالمادة 778 مدنى التى تنص على أن: «الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم»، وعملاً بالمادة 648 مدنى التى تقضى بأن: «ينتهى الإيجار بانتهاء المدة المعينة فى العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء».

أما إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة، اعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة، وينتهى بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء فى المواعيد المبينة بالمادة 763 مدنى. وليس ثمة قيود على الحد الأقصى لمدة الإيجار سوى ألا يكون مؤبداً.

(راجع فى عقد الإيجار المؤبد مؤلفنا عقد الإيجار فى التقنين المدنى الجديد).

3- المالك المنزوعة منه ملكية ما يشغله :

رأينا أن الفقرة الأولى من المادة السادسة من القانون رقم 94 لسنة 7411 تنص على أن: «يعد فى حكم المستأجر فى تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار». فإذا نزع ملكية العقار بطريق التنفيذ الجبرى، ظل المالك المنزوعة ملكيته شاغلاً لهذا العقار، وتسرى على العلاقة بين الدائن والمالك أحكام الباب الأول من القانون.

وهذا الحكم - كما قدمنا - استثناء من القواعد العامة فلا مثيل له فى التقنين المدنى، ومن ثم فإنه طبقاً للقواعد العامة يترتب على نزع ملكية العقار بطريق التنفيذ الجبرى أن يصبح المالك شاغلاً له بلا سند ويحق للدائن طلب طرده، ويجوز له اللجوء إلى القضاء المستعجل إذا توافر شرط اختصاصه وهما الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق.

9- الأماكن الصادرة بشأنها قرارات استيلاء :

رأينا سلفاً أن الفقرة الثانية من المادة السادسة من القانون رقم 94 لسنة 7411 تنص على أن: «وتعتبر الأماكن الصادرة في شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها».

وهذا الحكم استثناء من القواعد العامة، التي من مقتضاها رضائية عقد الإيجار، إذ تجعل هذه الفقرة الأماكن المستولى عليها جبراً عن مالكة مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها رغم انعدام رضا المالك.

وعلى ذلك فإن الأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم 9 لسنة 7446 الصادر في شأنها قرارات استيلاء لشغلها لا يجوز اعتبارها مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها. وإنما تكون العلاقة بين الجهة التي تم الاستيلاء لصالحها والمالك خاضعة لقواعد القانون الإداري.

7- أولوية العامل المنقول في استئجار المسكن الذي كان يشغله سلفه :

قدمنا في الجزء الأول أن المادة 7/1، 6 من القانون رقم 94 لسنة

7411 تنص على أن :

«للعامل المنقول إلى بلد بدلاً من عامل آخر في ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره في استئجار المسكن الذي كان يشغله هذا العامل إذا قام بإعلان المؤجر في مدى أسبوعين على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته في ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول على أن يعزز ذلك عن طريق الجهة التي يعمل بها المتبادلان ويحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة». وهذه المادة لا تسري على الأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم 9 لسنة 7446، إذ لم يرد بالتقنين المدني نص مماثل.

والحكم الوارد بالمادة يناقض قاعدة رضائية عقد الإيجار المنصوص عليها في التقنين المدني.

6- تبادل الوحدات السكنية :

ذكرنا في مؤلفنا (إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق) أن المادة السابعة من القانون رقم 94 لسنة 7411 نصت في فقرتها الثالثة على أن: «وفى البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك فى البلاد وبين الأحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التى يحددها قرار من وزير الإسكان والتعمير» - ويتم التبادل بأن يحرر المستأجران راجبا التبادل (7) نسخ من النموذج الخاص بذلك والمرافق للائحة التنفيذية للقانون، ويخطر المستأجران كلا من ملاك العقارين المراد التبادل فيهما بنسخة من هذا النموذج موقع عليها منهما وترفق به المستندات الدالة على صحة ما يتضمنه من بيانات وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، وعلى كل من المالك خلال ثلاثين يوما من تاريخ إخطاره برغبة المستأجرين إبلاغهما بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول برأيه فى طلباتهم، ويعتبر انقضاء هذه المدة دون رد من المالك بمثابة رفض منه للتبادل (م7 من اللائحة التنفيذية)، ويتنازل كل من المستأجرين راجبى التبادل عن عقد الإيجار الخاص به للمستأجر الآخر وذلك بعد رضا المالك أو صدور حكم من القضاء بالتبادل ويخطر كل منهما المالك بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ويلتزم كل من المالك خلال خمسة أيام من تاريخ إخطاره بهذا التنازل بتسليم عقد إيجار محرر منه للمستأجر الذى تم التنازل إليه بذات شروط عقد المستأجر المتنازل (م6 من اللائحة التنفيذية)، وفى حالة توافر الشروط اللازمة للتبادل ورفض بعض المالك أو كلهم صراحة أو ضمنا لإجرائه يقوم الحكم الصادر لصالح المستأجرين مقام العقد اللازم لإثبات التبادل طبقا لأحكام المادة السابقة (م1 من اللائحة التنفيذية).

والإجراءات سالفة الذكر هى واجبة الاتباع إذا كان المسكن محل التبادل يخضعان لأحكام قانون إيجار الأماكن.

أما إذا كان المسكنان يخضعان لأحكام التقنين المدني، فليس هناك قواعد خاصة بهذا التقنين لتبادل الوحدات السكنية غير أنه لما كان التبادل ينطوي على تنازل كل من المستأجرين عن إيجار وحدته للآخر فإنه يخضع لحكم المادة 743 مدني والتي تقضى بأن: «للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه مالم يقض الاتفاق بغير ذلك».

وعلى ذلك إذا كان المستأجران غير ممنوعين من التنازل عن الإيجار بمقتضى اتفاق مع المؤجر - كان لهما إجراء التبادل دون الحصول على موافقة المؤجر. أما إذا كان أحدهما ممنوعا من التنازل عن الإيجار فإنه يشترط لإجراء التبادل موافقة المؤجر له على التنازل عن الإيجار للمستأجر الآخر الذي سيحل محله في الوحدة السكنية.

أما إذا كان أحد المسكنين خاضعا لقانون إيجار الأماكن بينما يخضع المسكن الآخر للقانون المدني، فإنه يجب توافر الشروط التي نص عليها قانون إيجار الأماكن بالنسبة للمسكن الخاضع له فلا يجوز للمستأجر إجراء التبادل مالم تتوفر هذه الشروط التي من بينها رضا المالك، أما بالنسبة للمسكن الذي يخضع للتقنين المدني فيكفي لإجراء التبادل عليه ألا يكون المستأجر ممنوعا من التنازل عن الإيجار.

وإذا كان المسكنان المتبادل عليهما خاضعين لقانون إيجار الأماكن فإنها يظلان خاضعين لأحكام هذا القانون إذا تم التبادل بعد العمل بالقانون رقم 9 لسنة 7446 لأن التبادل لا ينشئ علاقة إيجارية جديدة، وإنما يحل المتنازل إليه محل المتنازل في كافة الحقوق والالتزامات التي يربتها العقد الصادر إلى المتنازل مع بقاء التعاقد الذي ربط بين المؤجر وبين المتنازل قائما في مواجهة المتنازل إليه مقيدا بكافة آثاره وشروطه وبأحكام القانون الذي يسرى على عقد الإيجار الأصلي المبرم بين المؤجر والمتنازل⁽¹⁾.

(1) المستشار عزت حنوره - البحث المشار إليه.

إلا أنه قد - صدر حكم المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم 19 لسنة 91 قضائية «دستورية» بتاريخ 9111/91/6 (منشور بالجريدة الرسمية - العدد 61 فى 9111/91/96 يقضى بأن:

أولاً: بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة 1 من القانون رقم 94 لسنة 7411 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.
ثانياً: بسقوط أحكام اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادرة بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم 44 لسنة 7418، وذلك فى مجال تطبيقها بالنسبة إلى تبادل الوحدات السكنية.

ثالثاً: بإلزام الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة).
وقد أوضحنا فى الجزء الثانى من الكتاب أنه طبقاً للمادة (3/94) من القانون رقم 98 لسنة 7414 قبل تعديلها بالقرار بالقانون رقم 768 لسنة 7448 أن أحكام المحكمة الدستورية العليا لا تسرى بالنسبة للمستقبل فحسب، وإنما تسرى على الوقائع والعلاقات السابقة على صدور الحكم أى تسرى بأثر رجعى، على أن يستثنى من هذا الأثر الرجعى الحقوق والمراكز التى تكون قد استقرت عند صدوره بحكم حاز قوة الأمر المقضى (حكم بات) أو بانقضاء مدة تقادم.

غير أنه إذا كان التبادل قد تم بموافقة مالكى المسكنين - دون حكم من القضاء - وتبين من ظروف هذا التبادل أن موافقة المالكين عليه صادرة عن رضاهما وليس انصياعاً لحكم القانون واللائحة التنفيذية، فإن ذلك يعد إجازة منهما لتنازل المستأجرين عن الإيجار، ومن ثم يظل هذا التبادل سارياً، ولكن لا يعمل بحكم الفقرة الثانية من المادة 9 من اللائحة التنفيذية التى تقضى بأن يبقى المستأجران ضامنين متضامنين كل منهما للآخر فى جميع الالتزامات المالية الناشئة عن عقد الإيجار فى مواجهة المالك لمدة سنتين من تاريخ إتمام التبادل.

1 - الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار:

يسرى في شأن الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار حكم المادة 743 مدنى الذى يخول المستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه مالم يقض الاتفاق بغير ذلك.

ونص المادة 7/749 التى تقضى بأن منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس.

ويبين من ذلك أن الأصل جواز التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار مالم يتفق بين الطرفين على غير ذلك.

(راجع فى التفصيل مؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء فى القانون المدنى).

8- فسخ عقد الإيجار:

يخضع فسخ عقد الإيجار لأحكام المادة 771 مدنى التى تقضى بأنه: «فى العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه، مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقتضى. ويجوز للقاضى أن يمنح المدين أجلاً إذا اقتضت الظروف ذلك، كما يجوز أن يرفض الفسخ إذا كان مالم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام فى جملته». وقد وردت التزامات المؤجر والمستأجر فى التقنين المدنى.

(انظر فى التفصيل مؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء فى القانون المدنى).

4- مقابل استهلاك المياه:

رأينا أن المادة 33 من القانون رقم 94 لسنة 7411 وضعت تنظيمًا معينًا لتحمل المستأجرين بمقابل استهلاك المياه. وهذا التنظيم على خلاف ما تقضى به القواعد العامة المنصوص عليها فى الفقرة الثالثة من المادة 761 مدنى التى تقضى بأن: «ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلزم بثمان المياه إذا قدر جزافاً، فإذا كان تقديره «بالعداد» كان على المستأجر الخ» وقد نصت الفقرة الرابعة من المادة على أن: «كل هذا مالم يقض الاتفاق بغيره» أى

أن الأحكام المنصوص عليها بالفقرة الثالثة من القواعد المفسرة لإرادة المتعاقدين والتي يجوز الاتفاق على مخالفتها.

وعلى ذلك فلا نزاع في خضوع الأماكن الخاضعة للتقنين المدنى للأحكام سالفة الذكر دون المنصوص عليها في المادة 33 من القانون رقم 94 لسنة 7411. فإذا فرض أن المبنى يشتمل على وحدات تخضع لقانون إيجار الأماكن ووحدات أخرى تخضع لأحكام التقنين المدنى، فإن المادة 33 من القانون 94 لسنة 7411 هي التي تطبق على الوحدات الخاضعة لقانون إيجار الأماكن، بينما تخضع الوحدات الأخرى للتنظيم المنصوص عليه بالمادة 3/761 مدنى، مالم يتفق الطرفان على غيره (م 9/761 مدنى).

(راجع في التفصيل مؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء فى القانون المدنى).

70- بيع الوحدة لغير من تعاقد مع البائع على شرائها :

تنص المادة 63 من القانون رقم 736 لسنة 7487 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 تعاقد معه على شرائها، ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلاً - وهذا النص الاستثنائى لا ينطبق على البائع الذى يتعاقد على بيع ذات الوحدة لأكثر من مشتر فى ظل القانون رقم 9 لسنة 7446)، فلا يبطل البيع الثانى ولو كان مسجلاً وإنما تطبق هنا المادة التاسعة من القانون رقم 779 لسنة 7496 بتنظيم الشهر العقارى التى تقضى بأن الملكية فى المواد العقارية لا تنتقل سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بالتسجيل ومالم يحصل هذا التسجيل تبقى الملكية على ذمة المتصرف، فإذا سجل المشتري الثانى عقد شرائه انتقلت إليه الملكية دون المشتري السابق عليه الذى لم يسجل عقده.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

7- «إنه بصدور القانون رقم 9 لسنة 7416 بشأن سريان القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها والسارى اعتبارا من 7446/7/37 اليوم التالى لتاريخ نشره فى الجريدة الرسمية والذى نص فى المادتين الأولى والثانية منه على عدم تطبيق قوانين إيجار وبيع الأماكن ... وتطبق أحكام القانون المدني فى شأن استغلالها أو التصرف فيها وبالتالي أحكام قانون الشهر العقارى فيما يتعلق بتنظيم نقل الملكية وما يتبع ذلك من عدم بطلان البيع الثانى لهذه الوحدات والاعتداد فى شأن نقل ملكيتها بأحكام قانون الشهر العقارى وما تنص عليه من أسبقية من يسجل عقده فى نقل الملكية إليه ومن ثم فإن ما انتهى إليه الحكم المطعون فيه من تأييد الحكم الابتدائى ببطلان البيع الثانى الذى تم فى 7448/4/7 فى ظل أحكام القانون رقم 9 لسنة 7446 فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه».

(طعن رقم 91858 لسنة 15 ق جلسة 1116/91/19)

6- «7- الأماكن التى لم يسبق تأجيرها أو تنتهى عقود إيجارها لأى سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقا للقانون. خضوعها للأحكام العامة لعقد البيع الواردة بالقانون المدنى. شرطه إبرامها فى ظله. المادتان 7، 6 من القانون 9 لسنة 7446.

6- الملكية فى المواد العقارية. عدم انتقالها بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بالتسجيل. مادة 4 من القانون رقم 779 لسنة 7496 بتنظيم الشهر العقارى. عدم تسجيل العقد أثره بقاء الملكية على ذمة المتصرف».

3- «عدم جواز نزع العين من تحت يد المشتري وتسليمها لمشتري آخر إلا بعد تسجيل عقده وثبوت أفضلية له بذلك».

9- «ثبوت إبرام عقدى بيع الشقة محل النزاع بعد نفاذ القانون 9 لسنة 7446 وتسلم الطاعن الشقة من المطعون ضده الثانى. قضاء الحكم المطعون فيه بنزع الشقة

من تحت يده وتسليمها للمطعون ضدها الأولى دون أفضلية لها خطأ. علة ذلك».

(طعن رقم 99191 لسنة 15 ق جلسة 1111/6/91)

77- تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار:

(أ) - إشارة إلى الوضع فى القانونين رقمى 94 لسنة 7411، 736 لسنة 7487:

رأينا أن القانون رقم 94 لسنة 7411 حظر على المؤجر مالكا كان أو مستأجرا 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 (م66).

كما ورد هذا الحظر بالنسبة للأجرة التى تخضع فى تحديدها لأحكام تشريعات إيجار الأماكن السابقة (م4).

وقد أجازت المادة السادسة من القانون رقم 736 لسنة 7487 لمالك المبنى المنشأ اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لا يجاوز أجرة سنتين وذلك بالشروط المنصوص عليها بالمادة.

وقد رأينا أن هناك جزاء مدنيا وآخر جنائيا على مخالفة أحكام الحظر.

غير أن التقنين المدنى لم يتضمن ثمة حظر على تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار، كما لم يضع شروطا معينة لذلك، ومن ثم يجوز للمؤجر تقاضى هذه المبالغ طبقا لما يتم الاتفاق عليه مع المستأجر.

(ب) هل يعتبر القانون رقم 9 لسنة 7446 أصح للمتهم الذى تقاضى مبالغ

خارج نطاق عقد الإيجار بالمخالفة للمادة 66 من القانون رقم 94 لسنة

7411 أو تقاضى مقدم إيجار يزيد على المنصوص عليه المادة السادسة من

القانون رقم 736 لسنة 7487؟

تنص المادة الخامسة من قانون العقوبات على أن: «يعاقب على الجرائم بمقتضى القانون المعمول به وقت ارتكابها. ومع هذا إذا صدر بعد وقوع الفعل وقبل الحكم فيه نهائياً قانون أصلح للمتهم فهو الذى يتبع دون غيره. وإذا صدر قانون بعد حكم نهائى يجعل الفعل الذى حكم على المجرم من أجله غير معاقب عليه يوقف تنفيذ الحكم وتنتهى آثاره الجنائية ... الخ».

ولذلك ثار التساؤل عما إذا كان القانون رقم 9 لسنة 7446 والذى قضى بسريان أحكام التقنين المدنى - التى لا تجرم تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار على الأماكن المنصوص عليها فى المادة الأولى منه يسرى على المتهم الذى خالف الحظر المنصوص عليه فى قوانين إيجار الأماكن أو تقاضى مقدم إيجار يجاز القدر المسموح به بالمادة السادسة من القانون رقم 736 لسنة 7487 ولم يصدر ضده حكم نهائى بالعقوبة قبل صدوره باعتباره قانوناً أصلح له، أما أن هذا القانون لا يسرى عليه؟

ونعرض فى هذا الشأن اتجاهات القضاء على النحو التالى:

- (7) اتجاه الدوائر الجنائية بمحكمة النقض.
- (6) اتجاه المحكمة الدستورية العليا.
- (3) اتجاه الهيئة العامة للمواد الجنائية بمحكمة النقض.

أولاً: اتجاه الدوائر الجنائية بمحكمة النقض:

ذهبت بعض هذه الدوائر إلى أن القانون رقم 9 لسنة 7446 يسرى فى الصورة المذكورة باعتباره قانوناً أصح للمتعم.

وينبنى على هذا الاتجاه وجوب القضاء ببرائة المتهم الذى تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار أو مقدم إيجار يجاوز القدر المنصوص عليه بالمادة السادسة من القانون رقم 736 لسنة 7487، طالما لم يصدر فى التهمة المسندة إليه حكم نهائى (بات) قبل صدوره. كما يوقف تنفيذ العقوبة وتنتهى آثارها الجنائية إذا كان قد صدر بها حكم نهائى (بات).

فقد قضت الدائرة الجنائية بجلسة 7446/77/73 فى الطعن رقم 79676 لسنة 67 ق بأن:

«ومن حيث إن البين من الأوراق أن النيابة اتهمت الطاعن بأنه بصفته مؤجراً تقاضى مبالغ نقدية من المستأجر خارج نطاق عقد الإيجار وطلبت عقابه بالمواد 66، 66، 11، 86 من القانون رقم 94 لسنة 7411، ومحكمة أول درجة قضت فى الدعوى على هذا الأساس وعاقبته بالحبس لمدة ثلاثة أشهر وبغرامة قدرها ثمانية آلاف جنيه وألزمته برد مبلغ أربعة آلاف جنيه للمجنى عليه. فاستأنف الطاعن، ومحكمة ثانى درجة قضت حضورياً برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف، لما كان ذلك ولئن كان القانون رقم 94 لسنة 7411 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - الذى وقع الفعل الذى دين الطاعن به فى ظل سريان أحكامه - قد نص فى المادة 66 منه على أنه «لا يجوز للمؤجر مالكا كان 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 ونص فى المادة 11 على أن يعاقب كل من يخالف حكم المادة 66

من هذا القانون سواء كان مؤجراً أو مستأجراً أو وسيطاً 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 وكان القانون رقم 736 لسنة 7487 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد أجاز فى مادته السادسة لمالك المبنى المنشأ اعتباراً من تاريخ العمل به أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لا يجاوز أجره سنتين بالشروط التى حددتها المادة المذكورة كما نص فى المادة 69 منه على إلغاء العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل. وفى المادة 67 على أن «يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً كل شرط أو تعاقّد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة عليه المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر وفضلاً عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها فى هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن ويرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتضى. وفى جميع الأحوال يلزم كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة لأحكام تلك القوانين بأن يردها إلى من أداها كما يلزم فضلاً عن ذلك بدفع مثلى هذه المبالغ لصندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة».

إلا أنه قد صدر فى 30 من يناير سنة 7446 القانون رقم 9 لسنة 7446 ونشر فى الجريدة الرسمية فى التاريخ ذاته وعمل به اعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشره ونص فى المادة الأولى منه على أن: «لا تسرى أحكام القانونين رقمى 94 لسنة 7411 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و736 لسنة 7487 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما على

الأماكن التى لم يسبق تأجيرها ولا على الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهى بعده لأى سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقا للقانون» وفى المادة الثانية على أن «تطبق أحكام القانون المدنى فى شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها فى المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة أو فى شأن استغلالها أو التصرف فيها» كما نص فى مادته الثالثة على إلغاء كل نص أو أى قانون آخر يتعارض مع أحكامه» لما كان ذلك، وكانت هذه النصوص - فى صريح عباراتها وجلى معناها - قاطعة الدلالة على أن المشرع قد أخرج عقود تأجير الأماكن التى لم يسبق تأجيرها وتلك التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بالقانون الأخير أو تنتهى بعده دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها وعقود استغلالها أو التصرف فيها من نطاق تطبيق أحكام القانونين رقمى 94 لسنة 7411 و736 لسنة 7487 المشار إليهما وقوانين إيجار الأماكن الصادرة قبلهما وأعاد إخضاعها لأحكام القانون المدنى التى قوامها حرية المتعاقدين فى تحديد حقوق والتزامات كل منهما قبل الآخر. ولما كانت أحكام القانون المدنى فى هذا الشأن قد خلت - كما خلا أى قانون آخر يسرى على تلك العقود التى حددها القانون رقم 9 لسنة 7446 - من أى نص يعاقب على تقاضى المؤجر أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو تقاضى أى مقدم إيجار أو أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار من أى نوع كان فإن تقاضى مقدم الإيجار أو أى مبالغ إضافية خارج نطاق عقود إيجار الأماكن التى تبرم اعتبارا من 37 من يناير سنة 7446 قد أضحى فعلا غير مؤثم. إذ أعاد القانون الأخير تنظيم أحكام هذه العلاقة وخرج بهذه الأفعال كلية من نطاق التجريم الوارد فى القوانين المذكورة إلى دائرة الإباحة وهى الأصل مقررا أن ما كان مؤثما من قبل لم يعد كذلك وأن الفلسفة التى كان القانون القديم ينطلق منها والمتمثلة فى تدخل الشارع بسن تشريعات استثنائية تنظم العلاقة بين مؤجرى الأماكن ومستأجريها خصوصا فيما يتعلق بتحديد الأجرة وامتداد عقود الإيجار بعد انتهاء

مدتها والجزاءات المقررة على مخالفتها قد أسقطتها فلسفة جديدة اعتنقتها الجماعة مؤداها انتفاء الضرورة لما كان ذلك وكان الأصل عملاً بالمادتين 66 و781 من الدستور والفقرة الأولى من المادة الخامسة من قانون العقوبات أن لا تسرى أحكام القوانين إلا على ما يقع من تاريخ العمل بها، ولا يترتب عليها أثر فيما وقع قبلها، وأن مبدأ عدم جواز رجعية الأحكام الموضوعية لنصوص القوانين الجنائية بالذات مستمد من قاعدة شرعية الجريمة والعقاب التي تستلزم أن يقتصر على عقاب الجرائم بمقتضى القانون المعمول به وقت ارتكابها، فإنه يخرج عن هذا النطاق القانون الأصلح للمتهم، وهو ما قننته الفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون العقوبات المشار إليها، التي تنص على أنه «ومع هذا إذا صدر بعد وقوع الفعل وقبل الحكم فيه نهائياً قانون أصلح للمتهم فهو الذى يتبع دون غيره» لما كان ذلك، وكان من المقرر أن القانون الأصلح للمتهم هو الذى ينشئ له من الناحية الموضوعية - دون الإجرائية - مركزاً أو وضعاً يكون أصلح له من القانون القديم، بأن يلغى الجريمة المسندة إليه، أو يلغى بعض عقوباتها أو يخففها، أو يقرر وجهاً للإعفاء من المسؤولية الجنائية دون أن يلغى الجريمة ذاتها، أو يستلزم لقيامها ركناً جديداً لم يتوافر فى فعل المتهم، فيكون من حق المتهم فى هذه الحالات استمداداً من دلالة تغيير سياسة التجريم والعقاب إلى التخفيف - أن يستفيد لصالحه من تلك النصوص الجديدة من تاريخ صدورها. لما كان ما تقدم، وكان القانون رقم 9 لسنة 7446 - على ما سلف بيانه - قد أخرج عقود تأجير الأماكن واستغلالها والتصرف فيها من نطاق تطبيق أحكام قوانين إيجار الأماكن السابقة عليه وترك تنظيم هذه العلاقة للقانون المدنى، فإنه يكون هو القانون الأصلح للطاعن ومن ثم واجباً تطبيقه عليه مادام أن الحكم الصادر بإدانته لم يصبح باتاً بعد - والقول بغير ذلك مؤداه أن يبقى الشخص الذى ارتكب الفعل فى ظل القانون الذى كان يؤثمه مداناً فى الوقت الذى يكون ارتكاب الفعل ذاته - فى ظل القانون الجديد - بمنأى عن العقاب لما ارتآه المجتمع من أن

تجريم هذا الفعل لم يعد يحقق مصلحة له فأسقط عنه صفة التجريم رجوعاً إلى الأصل وهو الإباحة، وذلك أمر يأباه العدل المطلق أشد الإباء فضلاً عن أنه يعطل تطبيق الفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون العقوبات وينسخ نظرية القانون الأصلح التي قررتها من أساسها الاجتماعية الكامنة وراء إنفاذ أحكام تلك القوانين الاستثنائية. وتحرير تلك العلاقة من القيود التي تحكمها وترك ناصية الأمر فيها لإرادة أطرافها ولقوانين العرض والطلب والعودة في تنظيمها إلى أحكام القانون المدني التي تطلق حرية المتعاقدين ولا تحظر اقتضاء المؤجر مقدم إيجار أو أية مبالغ إضافية خارج نطاق عقد الإيجار وتدخل هذا الفعل في دائرة الأفعال المباحة.

لما كان ذلك وكانت المادة 37 من قانون حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض الصادر بالقانون رقم 71 لسنة 7474 تخول هذه المحكمة أن تنقض الحكم لمصلحة المتهم من تلقاء نفسها إذا صدر بعد الحكم المطعون فيه قانون يسرى على واقعة الدعوى فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه وإلغاء الحكم المستأنف والحكم ببراءة الطاعن من التهمة المسندة إليه. وذلك دون حاجة إلى بحث سائر أوجه الطعن».

وذُهِبَتْ بعض الدوائر الأخرى إلى أن القانون رقم 9 لسنة 7446 لا يسرى على الصورة المذكورة باعتباره قانوناً أصح للمتهم، وبالتالي لا يجوز الحكم ببراءة المتهم من التهمة المسندة إليه، أو وقف تنفيذ العقوبة التي صدر بها حكم نهائي (بات).

إذ قضت محكمة النقض - الدائرة الجنائية - بجلسة 7446/76/63 فى

الطعن رقم 77897 لسنة 60 ق بأن:

«اتهمت النيابة العامة الطاعن فى قضية الجنحة رقم 749 لسنة 7488 أمن دولة العجوزة بأنه فى يوم الأول من أغسطس سنة 7488 بدائرة قسم العجوزة محافظة الجيزة تقاضى من الشاكين مبالغ نقدية خارج نطاق عقد الإيجار. وطلبت عقابه بالمواد 8، 66، 16، 11 من القانون 94 لسنة 7411 المعدل والمادة 63 من القانون 736 لسنة 7487.

ومحكمة أمن الدولة الجزئية بالجيزة قضت حضورياً فى أول نوفمبر سنة 7484 عملاً بمواد الاتهام بحبس المتهم سنة مع الشغل وكفالة ألف جنيه لإيقاف التنفيذ وغرامة ثلاثة وعشرين ألف وخمسمائة وأربعين جنيهًا مثلى ما تقاضاه ورد مبلغ أحد عشر ألف وسبعمائة وسبعين جنيهًا.

استأنف وقيد استئنافه برقم 78371 لسنة 7484.

ومحكمة الجيزة الابتدائية - بهيئة استئنافية - قضت حضورياً فى 60 من يناير سنة 7440 بقبول الاستئناف شكلاً وفى الموضوع بتعديل الحكم المستأنف والاكتفاء بحبس المتهم ثلاثة أشهر مع الشغل وتغريمه ثمانية آلاف جنيه ورد مبلغ أربعة آلاف جنيه لكرامة عبد العزيز محمد.

فطعن الأستاذ/ محمد المهتدى بالله المحامى نيابة عن المحكوم عليه فى هذا الحكم بطريق النقض فى 68 من فبراير سنة 7440 وقدمت أسباب الطعن فى أول مارس سنة 7440 موقعاً عليها منه.

وبجلسة 78 من يناير سنة 7443 وما تلاها من جلسات نظرت المحكمة الطعن

(منعقدة فى هيئة غرفة مشورة) ثم قررت تأجيله لجلسة اليوم وفيها أحوالته لنظره بالجلسة وأمرت بوقف تنفيذ العقوبة المقيدة للحرية المحكوم بها حيث سمعت المرافعة على ما هو مبين بمحضر الجلسة.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة.

حيث إن الطعن قد استوفى الشكل المقرر فى القانون.

وحيث إن مما ينعه الطاعن على الحكم المطعون فيه أنه إذ دانه بجريمة تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار قد شابه قصور فى التسبب ذلك بأنه خلا من بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا تتحقق به أركان الجريمة التى دانه بها ولم يورد مضمون أدلة الثبوت التى أقام عليها قضاءه ووجه استدلاله به، مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن الحكم المطعون فيه قد اقتصر فى بيانه لواقعة الدعوى والأدلة على ثبوتها فى حق الطاعن على قوله «إن واقعة الدعوى تتحصل فى أن المجنى عليها الأولى قررت أن المتهم تقاضى منها مبلغ 6710 جنيه أثبت منها 7990 جنيه على العقد وأن المجنى عليها الثانية قررت أن المتهم تقاضى منها مبلغ 7600 جنيه أثبت منها على العقد مبلغ 7600 جنيه وذلك فى نظير تحرير عقد إيجار لكل منهما وأن هذه المبالغ خلو رجل خارج نطاق عقد الإيجار.

وحيث إنه بسؤال المجنى عليها الأولى قررت أنها استأجرت من المتهم شقة منذ 7487/1/7 وتقاضى منها مبلغ 6710 جنيه وحرر لها 717 كمبيالة باسم شخص آخر ليتحايل على القانون وقام بإثبات 7990 جنيه على العقد وأن هذه المبالغ خلو رجل وقدمت صورة ضوئية للكمبيالات والعقد، وبذلك فإن المتهم يكون قد تقاضى منها مبلغ 7730 جنيه خارج نطاق عقد الإيجار، وبسؤال المجنى عليها

الثانية قررت أنها استأجرت شقة من المتهم بذات العقار الذى تقطن به المجنى عليها الأولى وأن المتهم تقاضى منها مبلغ 7600 جنيه وأثبت على العقد أنه تقاضى مبلغ 7600 جنيه والباقى وقدره 9000 جنيه حرر به كمبيالات باسم شخص غريب عنها وأنها تقيم فى الشقة منذ 7/8/7484 حتى 7/7/6006، ثم بين الحكم مضمون أقوال الشاهدين المحرر باسمهما الكمبيالات، وأورد أن المتهم قدم فى دفاعه أمام المحكمة الاستئنافية إقرارا موثقاً صادراً من المجنى عليها الأولى يفيد تخالفها معه. وعرض لنص المادتين 66، 11 من القانون رقم 94 لسنة 7411 والمادة 6 من القانون رقم 736 لسنة 7487، ثم خلص إلى إدانة الطاعن بقوله «وبتطبيق هذه المواد يبين أنه لا بد من توافر أركان الجريمة لمعاقبته، يشترط أن يتقاضى المؤجر من المستأجر مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار وأن يكون ذلك بسبب تحرير العقد ويكتفى هنا بالقصد العام، ولما كانت هذه الأركان قد توافرت فى حق المتهم أخذاً من أقوال المجنى عليهما والشهود والمستندات المقدمة فى الدعوى والكمبيالات التى حررها باسم غير المستأجرين ليتحايل على القانون، ولما كانت المحكمة قد اطمأنت لأقوال الشهود التى صادفت الواقع والقانون، ومن ثم فإن ما اقترفه المتهم يكون معاقباً عليه بالمادتين 66، 11 من القانون رقم 94 لسنة 7411». لما كان ذلك، وكانت المادة 370 من قانون الإجراءات الجنائية قد أوجبت أن يشتمل كل حكم بالإدانة على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا تتحقق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها والأدلة التى استخلصت منها المحكمة الإدانة حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة مأخذها تمكينا لمحكمة النقض من مراقبة التطبيق القانونى على الواقعة كما صار إثباتها بالحكم وإلا كان قاصراً، وإذا كان الحكم المطعون فيه لم يحدد ماهية المبلغ الذى تقاضاه الطاعن وما إذا كان خلو رجل مما أبقى القانون رقم 736 لسنة 7487 فى المادة 7/69 على عقوبة الحبس بالنسبة له أم مقدم إيجار وما إذا كان فى الحالة الأخيرة مما يجوز تقاضيه طبقاً

للمادة السادسة من القانون رقم 736 لسنة 7487 حسب الشروط الواردة بها، أم لا. لما كان ما تقدم، فإن الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالقصور الذى يوجب نقضه. لما كان ذلك، وكان قد صدر بعد الحكم المطعون فيه وقبل الحكم فى الطعن القانون رقم 9 لسنة 7446 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، فإن الأمر يقتضى البحث فيما إذا كان يتعين إعماله على واقعة الدعوى بوصفه قانونا أصلح للطاعن - عملا بحق المحكمة المقرر فى المادة 37 من قانون حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض الصادر بالقانون رقم 71 لسنة 7474 من عدمه، وأثر ذلك فيما يتصل بأن يكون النقض مقرونا بالبراءة أم الإعادة على ما يلى بيانه، وكان يبين من الاطلاع على القانون رقم 9 لسنة 7446 سالف الذكر أنه نص فى مادته الأولى على أنه لا تسرى أحكام القانونين رقمى 94 لسنة 7411 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و736 لسنة 7487 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها، ولا على الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهى بعده لأى سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقا للقانون». ونص فى مادته الثانية على أن «تطبق أحكام القانون المدنى فى شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها فى المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة أو فى شأن استغلالها أو التصرف فيها». وقد نشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية بتاريخ 30 من يناير سنة 7446 وعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

لما كان ذلك، وكان مقتضى قاعدة شرعية الجريمة والعقاب أن القانون الجنائى يحكم ما يقع فى ظله من جرائم إلى أن تزول عنه القوة الملزمة بقانون لاحق ينسخ

أحكامه، وهذا هو ما قننته الفقرة الأولى من المادة الخامسة من قانون العقوبات بنصها على أن «يعاقب على الجرائم بمقتضى القانون المعمول به وقت ارتكابها» أما ما أورده المادة المشار إليها في فقرتها الثانية من أنه «ومع هذا إذا صدر بعد وقوع الفعل وقبل الحكم فيه نهائياً قانون أصلح للمتهم فهو الذى يتبع دون غيره» فإنما هو استثناء من الأصل العام يؤخذ فى تفسيره بالتضييق ويدور وجوداً وعدمًا مع العلة التى دعت إلى تقريره لأن المرجع فى فض التنازع بين القوانين من حيث الزمان هو قصد المشرع الذى لا تجوز مصادرتة فيه. وكان مناط إعمال الأثر الرجعى للقانون الجنائى - بحسبانه أصلح للمتهم - أن يكون القانون الجديد قد ألغى القانون السابق صراحة أو ضمناً، سواء بإلغاء بعض الجرائم أو بعض العقوبات أو بتخفيفها، أو بتقرير وجه للإعفاء دون أن يلغى الجريمة ذاتها، أو أن يكون على وجه العموم قد أنشأ مركزاً قانونياً أصلح للمتهم من القانون الملغى. وكان من المقرر أنه لا يجوز إلغاء نص تشريعى إلا بتشريع لاحق له أعلى منه أو مساو له فى مدارج التشريع ينص صراحة على ذلك أو يشتمل على نص يتعارض مع نص التشريع القديم أو ينظم من جديد الموضوع الذى سبق أن قرر قواعده ذلك التشريع. وإذ كان البين من نص القانون رقم 9 لسنة 7446 - السالف بيانه - فى صريح لفظه وواضح دلالاته ومن مطالعة مذكرته الإيضاحية أنه اكتفى بالنص على عدم سريان تشريعات إيجار الأماكن على العلاقات التى يحكمها والتى أحال بشأنها إلى أحكام القانون المدنى وهى الخاصة بالأماكن التى لم يسبق تأجيرها، والأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بذلك القانون أو تنتهى بعده لأى سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون. ولازم ذلك، أن أحكام القانونين رقمى 94 لسنة 7411 و736 لسنة 7487 بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، تظل سارية على العلاقات الإيجارية القائمة التى أبرمت فى ظل تلك القوانين قبل العمل بالقانون

الجديد، ومن بينها النصوص التى قيدت حرية المالك فى تقاضى أية مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار، إذ أن القانون الأخير لم يرد به - صراحة أو ضمنا - ثمة إشارة إلى إلغاء القوانين الخاصة بإيجار الأماكن التى صدرت قبله، أو إلغاء النصوص التى تجرم تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار الذى أبرم طبقا لأحكام تلك القوانين قبل العمل بهذا القانون، كما لم يتضمن إلغاء العقوبة المقررة لها أو تعديلها، فبقى من ثم لكل من هذه القوانين مجال إعمالها، ولا يقدح فى ذلك ما نصت عليه المادة الثالثة من هذا القانون بإلغاء كل نص فى أى قانون آخر يتعارض مع أحكامه، ذلك أن الواضح من المادة الأولى منه - على ما سلف بيانه - أنها تسلم بعدم إلغاء القانونين رقمى 94 لسنة 7411، 736 لسنة 7487 وكذلك قوانين الإيجارات السابقة عليهما بشأن الأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها. هذا إلى أن قوانين إيجار الأماكن الصادرة قبل العمل بالقانون رقم 9 لسنة 7446 هى تشريعات خاصة. وإذ يعتبر القانون الجديد تشريعا عاما، فإن التشريعات الخاصة السابقة تظل سارية استثناء من التشريع العام اللاحق ماضية فى تحقيق الغرض الذى سنت من أجله، لما هو مقرر من أنه مع قيام قانون خاص لا يرجع إلى أحكام قانون عام إلا فيما لم ينتظمه القانون الخاص من أحكام، وأن التشريع العام اللاحق لا ينسخ ضمنا التشريع الخاص السابق بل يظل التشريع الخاص قائما، ومن ثم فإن الجرائم التى وقعت فى ظل قوانين إيجار الأماكن تظل قائمة خاضعة لأحكامها حتى بعد العمل بأحكام القانون رقم 9 لسنة 7446، وتسرى عليها أحكام تلك القوانين ولا يمتد إليها أحكام ذلك القانون بأثر رجعى لتخلف مناط إعمال هذا الأثر - على ما سلف بيانه - ويسرى فقط على العلاقات التى تحصل بعد صدوره وفقا لأحكامه، ومن ثم فإن الواقعة محل الطاعن تظل مؤثمة وينطبق عليها أحكام القانونين رقمى 94 لسنة 7411، 736 لسنة 7487 التى وقعت فى ظلها - لما كان ذلك، فإنه يتعين أن يكون نقض الحكم المطعون فيه مقرونا

بالإعادة، دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

وينبنى على هذا القضاء انتفاء أى أثر للقانون رقم 6 لسنة 9116 على العقوبة المقررة بها على المتهم ولو لم يصدر بها حكم نهائى (بات).

ثانياً: اتجاه المحكمة الدستورية العليا :

رفعت أمام المحكمة الدستورية العليا القضية رقم 98 لسنة 71 قضائية «دستورية» بعدم دستورية المادتين 66، 11 من القانون رقم 94 لسنة 7411 والمادتين 6 و63 من القانون رقم 736 لسنة 7487 التى دين بها المدعى فى جريمة تقاضى مقدم إيجار من المستأجر يجاوز أجره سنتين، وبجلسة 7441/6/66 قضت المحكمة بعدم قبول الدعوى، وبنت قضاءها على أن الواقعة التى دين بها المدعى لم يعد معاقبا عليها باعتبار أن القانون رقم 9 لسنة 7446 أصلح للمتهم، ومن ثم تنتفى مصلحة المدعى فى الدعوى.

كما رفعت أمامها الدعوى رقم 89 لسنة 71 قضائية «دستورية» بعدم دستورية المادتين 66، 11 من القانون رقم 94 لسنة 7411، والمادتين 6، 63 من القانون رقم 736 لسنة 7487 التى دينت بها المدعية فى تهمة تقاضى مبلغ 79000 جنيه خارج نطاق عقد الإيجار (خلو رجل) وبجلسة 7441/3/77 قضت المحكمة بعدم قبول الدعوى، وبنت قضاءها على أن الواقعة محل الاتهام الجنائى لم يعد معاقبا عليها باعتبار أن القانون رقم 9 لسنة 7446 أصلح للمتهم، وبالتالي انتفت مصلحة المدعية فى الدعوى.

وأقام المدعى فى الدعوى الأولى (رقم 98 لسنة 71 قضائية دستورية).

الدعوى رقم (7) لسنة 74 قضائية «منازعة تنفيذ دستورية» بطلب الحكم:

أولاً: بفض النزاع القائم حول تنفيذ الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 66 فبراير سنة 7441 فى القضية رقم 98 لسنة 717 قضائية دستورية، والحكم الصادر من الهيئة العامة للمواد الجنائية بمحكمة النقض بتاريخ 73 أبريل

7441 فى الطعن رقم 77838 لسنة 60 قضائية مع إلزام محكمة النقض بتنفيذ حكم المحكمة الدستورية العليا.

وثانيا: بوقف تنفيذ حكم محكمة النقض سالف الذكر، فيما تضمنه من عدم اعتبار القانون رقم 9 لسنة 7446 بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها، هو القانون الأصلح للمتهم وبتاريخ العاشر من ديسمبر سنة 7441 قرر المستشار رئيس المحكمة رفض طلب وقف التنفيذ.

وبجلسة 3 أكتوبر سنة 7448 قضت المحكمة بالاستمرار فى تنفيذ حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر بجلسة 66 من فبراير 7441 فى الدعوى الدستورية رقم 98 لسنة 71 قضائية فيما فصل فيه من اعتبار القانون رقم 9 لسنة 7446 المشار إليه قانونا أصلح للمتهم مع ما يترتب على ذلك من آثار وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

وننشر الأحكام الثلاثة بأسبابها كاملة فيما يلى:

(أ)

الحكم الصادر في القضية رقم 98 لسنة 71 قضائية**«دستورية» بجلسة 66 فبراير سنة 7441 (□)****باسم الشعب****المحكمة الدستورية العليا**

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت 66 فبراير سنة 7441 الموافق 79 شوال
سنة 7971هـ

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عوض محمد عوض المر

رئيس المحكمة

وعضوية السادة المستشارين: نهاد عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم غنيم
وعبد الرحمن نصير وسامى فرج يوسف والدكتور عبد المجيد فياض ومحمد على
سيف الدين.

وحضور السيد المستشار الدكتور/ حنفى على جبالى

رئيس هيئة المفوضين**أمين السر**

وحضور السيد/ حمدى أنور صابر

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم 98 لسنة 71 قضائية
«دستورية».

المقامة من

السيد/ بدرى عبد اللاه خليل.

ضد

7- السيد/ رئيس الجمهورية

6- السيد/ رئيس مجلس الوزراء

3- السيد/ وزير العدل

9- السيد/ وزير الإسكان

7- السيد/ النائب العام

الإجراءات

بتاريخ 69 يوليو سنة 7447، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبا الحكم بعدم دستورية المادتين 66 و 11 من القانون رقم 94 لسنة 7411 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وكذلك المادتين 6 و 63 من القانون رقم 736 لسنة 7487 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 تقريرا برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار

الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع -على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق- تتحصل فى

أن النيابة العامة، قدمت المدعى للمحاكمة الجنائية فى القضية رقم 677 لسنة 7446

جنح أمن دولة، متهمة إياه بأنه - وبصفته مؤجراً - تقاضى من المستأجر مقدم إيجار يجاوز أجرة سنتين، وطلبت النيابة عقابه بمواد الاتهام المنصوص عليها بالقانونين رقمى 94 لسنة 7411 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و736 لسنة 7487 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. وقد قضت محكمة أمن الدولة (طوارئ) حضورياً بحبس المتهم سنة مع الشغل، فاستأنف هذا الحكم فى القضية رقم 1609 لسنة 7443 س الحيزة. وفيها دفع الحاضر عن المتهم بمذكرة قدمها بجلسة 7447/6/1 بعدم دستورية المادتين 66 و11 من القانون رقم 94 لسنة 7411، والمادتين 6 و63 من القانون رقم 736 لسنة 7487 المشار إليهما. وإذا قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع، فقد أجلت نظر الدعوى إلى جلسة 7447/1/66، وصرحت للمدعى برفع دعواه الدستورية، فأقامها.

وحيث إن المدعى يطلب الحكم بعدم دستورية المواد الآتية:

أولاً: القانون رقم 94 لسنة 7411 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

مادة (66): لا يجوز للمؤجر، مالكا كان 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.

مادة (11): يعاقب كل من يخالف حكم المادة 66 من هذا القانون، سواء كان مؤجراً أو مستأجراً أو وسيطاً بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة. ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة.

وفى جميع الأحوال يجب الحكم على المخالف بأن يرد إلى صاحب الشأن

مانقاضاه على خلاف أحكام المادة المشار إليها.

ثانياً: القانون رقم 736 لسنة 7487 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

مادة (6): يجوز لمالك المبنى المنشأ اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون، أن ينقضى من المستأجر مقدم إيجار لا يجاوز أجرة سنتين، وذلك بالشروط الآتية:-

(7) أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب.
(6) 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 بالإسكان بتنظيم تقاضى مقدم الإيجار، والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء.

ولا يسرى حكم الفقرة الأخيرة من المادة 66 من القانون رقم 94 لسنة 7411 على مقدم الإيجار الذى يتقاضاه المالك وفقاً لأحكام هذه المادة.

مادة (63): 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 تعاقد معه على شرائها، ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ، ولو كان مسجلاً.

ويعاقب بذات العقوبة المالك الذى يتخلف دون مقتضى عن تسليم الوحدة فى الموعد المحدد، فضلاً عن إلزامه بأن يودى إلى الطرف الآخر مثلى مقدار المقدم، وذلك دون إخلال بالتعاقد، وبحق المستأجر فى استكمال الأعمال الناقصة وفقاً لحكم الفقرة الأخيرة من المادة 73 من القانون رقم 94 لسنة 7411 ويكون ممثل الشخص الاعتبارى مسؤولاً عما يقع منه من مخالفات لأحكام هذه المادة.

وحيث إن من المقرر أن شرط المصلحة الشخصية المباشرة يتغيا أن تفصل

المحكمة الدستورية العليا في الخصومة الدستورية من جوانبها العملية وليس من معطياتها النظرية وهو كذلك يقيد تدخلها في هذه الخصومة، فلا تفصل في غير المسائل الدستورية التي يؤثر الحكم فيها على النزاع الموضوعي ويتحدد مفهوم هذا الشرط باجتماع عنصرين: أولهما: أن يقيم المدعى - وفي حدود الصفة التي اختصم بها النص المطعون فيه - الدليل على أن ضررا واقعا - اقتصاديا أو غيره - قد لحق به، سواء أكان مهددا بهذا الضرر، أم كان قد وقع فعلا. ويتعين دوما أن يكون الضرر المدعى به مباشرا، منفصلا عن مجرد مخالفة النص المطعون فيه للدستور، مستقلا بالعناصر التي يقوم عليها، ممكنا تصوره ومواجهته بالترضية القضائية، تسوية لآثاره.

ثانيهما: أن يكون هذا الضرر عائدا إلى النص المطعون فيه، وليس ضررا متوهما أو منتحلا أو مجهلا، فإذا لم يكن هذا النص قد طبق أصلا على من ادعى مخالفته للدستور، أو كان من غير المخاطبين بأحكامه، أو كان الإخلال بالحقوق التي يدعيها لا يعود إليه، دل ذلك على انتفاء المصلحة الشخصية المباشرة، ذلك أن إبطال النص التشريعي في هذه الصور جميعها لن يحقق للمدعى أية فائدة عملية يمكن أن يتغير بها مركزه القانوني بعد الفصل في الدعوى الدستورية، عما كان عليه قبلها.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكان الثابت من الأوراق أن المبنى الذي قام المدعى بتأجير إحدى وحداته، قد أنشئ عام 7488، فإن القانون رقم 736 لسنة 7487 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، هو الذي يحكم تقاضى المؤجر مقدم إيجار يزيد على أجره سنتين، وذلك عملا بالفقرة الأولى من المادة 6 من هذا القانون التي تخول مالك المبنى المنشأ اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون، أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لا يجاوز أجره سنتين بالشروط التي بينها.

وإذ كانت الفقرة الثانية من هذه المادة تنص على أن تقاضى مقدم إيجار وفقا لحكمها لا يخضع لحكم الفقرة الثانية من المادة 66 من القانون رقم 94 لسنة 7411 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وكانت هذه الفقرة هى التى حظر المشرع بموجبها على المؤجر أن يتقاضى بأية صورة أى مقدم إيجار؛ وكان ذلك مؤداه أن العقوبة التى تضمنتها المادة 11 من هذا القانون فى شأن من يخالفون حكم المادة 66 منه، لا مجال لتطبيقها - اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم 736 لسنة 7487 المشار إليه - إلا بالنسبة إلى من يتقاضون مقدم إيجار يزيد على أجرة سنتين، فإن نطاق الدعوى الدستورية ينحصر فى الطعن بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة 6 من القانون رقم 736 لسنة 7487 بعد ربطها بالعقوبة على مخالفتها التى قررتها المادة 11 من القانون رقم 94 لسنة 7411 المشار إليه.

وحيث إن المدعى ينعى على النصوص المطعون عليها - محددة نطاقا، على النحو المتقدم - مخالفتها لأحكام المواد 6 و39 و90 من الدستور، وذلك من عدة أوجه أولها: أن التعامل فى الأموال إما أن يكون حلالا أو حراما، ولا يجوز بالتالى فرض قيود على تداول الأموال دون نص شرعى ولا يعدو حظر تقاضى المؤجر مقدم إيجار لا يزيد عن أجرة سنتين، أن يكون تسعيرا منها عنه، وإخلالا بحرية التعامل، وهى الأصل، وإغراء لكل مستأجر بأن يدعى زورا حصول المؤجر على مقدم إيجار بالمخالفة للقانون **ثانيها**: أن القوانين المنظمة للعلاقات الإيجارية، لايجوز تطبيقها إلا بقدر الضرورة التى أحاطتها وليس أدل على انتفاؤها من أن الفكر الاشتراكى ألهم هذه القوانين فجورها، ثم فقد مكانه الأعلى بعد أن صار العرض والطلب قاعدة التعامل فى إطار سوق مفتوحة تحكمها آلياتها **ثالثها**: أن النصوص المطعون عليها تنحاز إلى جانب المستأجر، ولا تقيم وزنا لحقوق المؤجر قبله، والموسرون يستطيعون من خلال مبانى الإسكان الفاخر التى يقيمونها، أن يملكوها

لآخرين بالكامل ويتخلصون بذلك من مسئوليتها ولا كذلك المؤجرون المحدودون دخلاً، إذ عليهم إذا أنشأوا عقاراً، أن يقنعوا بتمليك ثلث وحداته، مع تأجير باقيها، بما ينطوى عليه ذلك من توقيع العقوبة التى تضمنها النص المطعون فيه عند تقاضيتهم مقدم إيجار يزيد على أجره سنتين، وفى ذلك إخلال بمبدأ المساواة أمام القانون.

ومن حيث إن مبدأ شرعية الجرائم والعقوبات، غدا أصلاً ثابتاً كضمان ضد التحكم، فلا يؤثم القاضى أفعالا ينتقياها، ولا يقرر عقوباتها وفق اختياره، إشباعاً لنزوة أو انفلاتاً عن الحق والعدل وصار التأثيم بالتالى - وبعد زاول السلطة المنفردة - عائداً إلى المشرع، إذ يقرر للجرائم التى يحدثها، عقوباتها التى تناسبها، فلا يكون سريان النصوص القانونية التى تنظمها رجعيًا، بل مباشراً لتحكم الأفعال التى تقع بعد العمل بالقانون التى يجرمها *Nullum crimen, Nulla poena, Sine lege* ويفسر هذا المبدأ بأن القيم الجوهرية التى يصدر القانون الجنائى لحمايتها، لا يمكن بلورتها إلا من خلال السلطة التشريعية التى انتخبها المواطنون لتمثيلهم، وأن تعبيرها عن إرادتهم يقتضيها أن تكون بيدها سلطة التقرير فى شأن تحديد الأفعال التى يجوز تأثيمها وعقوباتها، لضمان مشروعيتها ومن ثم كان إعمال هذا المبدأ لازماً لتمكين المواطنين من الاتصال بتلك القيم التى يقوم عليها بنية مجتمعهم، بما يوحد بينهم ويكفل تماسكهم اجتماعياً *Cohésion sociale*، فلا يزدرونها، وإلا كان إيقاع الجزاء الجنائى عليهم لازماً لردعهم.

وحيث إن استقرار مبدأ شرعية الجرائم والعقوبات فى مفاهيم الدول المتحضرة، دعا إلى توكيده بينها ومن ثم وجد صداه فى عديد من المواثيق الدولية، من بينها الفقرة الأخيرة من المادة 77 من الإعلان العالمى لحقوق الإنسان، والفقرة الأولى من المادة 77 من العهد الدولى لحقوق المدنية والسياسية، والمادة 1 من الاتفاقية الأوروبية لحماية حقوق الإنسان وتردد هذا المبدأ كذلك فى دساتير عديدة،

يندرج تحتها ماتنص عليه المادة 66 من دستور جمهورية مصر العربية من أنه لا عقاب إلا على الأفعال اللاحقة لنفاذ القانون الذى ينص عليها، وما تقرر كذا المادة 781 من هذا الدستور التى تقضى بأن الأصل فى أحكام القوانين هو سريانها اعتباراً من تاريخ العمل بها، ولا أثر لها فيما وقع قبلها إلا بنص خاص تقرر أغلبية أعضاء السلطة التشريعية فى مجموعهم.

وحيث إن مبدأ شرعية الجرائم والعقوبات، وإن اتخذ من ضمان الحرية الشخصية بنياناً لإقراره وتوكيده، إلا أن هذه الحرية ذاتها هى التى تقيد من محتواه، فلا يكون إنفاذ هذا المبدأ لازماً إلا بالقدر وفى الحدود التى تكفل صونها In Favorem. ولا يجوز بالتالى أعمال نصوص عقابية يسيء تطبيقها إلى مركز قائم لمتهم، ولا تفسيرها بما يخرجها عن معناها أو مقاصدها، ولابد نطاق التجريم - وبطريق القياس - إلى أفعال لم يؤثمها المشرع، بل يتعين دوماً - وكلما كان مضمونها يحتمل أكثر من تفسير - أن يرجح القاضى من بينها ما يكون أكثر ضماناً للحرية الشخصية فى إطار علاقة منطقية La ratio Legis يقيّمها بين هذه النصوص وإرادة المشرع، سواء فى ذلك تلك التى أعلنها، أو التى يمكن افتراضها عقلاً.

وحيث إن النطاق الحقيقى لمبدأ شرعية الجرائم والعقوبات، إنما يتحدد على ضوء ضمانتين تكفلان الأغراض التى توخاها: أولاًهما: أن تصاغ النصوص العقابية بطريقة واضحة محددة لا خفاء فيها أو غموض، فلا تكون هذه النصوص شباكاً أو شراكاً يلقىها المشرع متصيداً باتساعها أو بخفائها من يقعون تحتها أو يخطئون مواقعها. وهى بعد ضمانة غايتها أن يكون المخاطبون بالنصوص العقابية على بينة من حقيقتها، فلا يكون سلوكهم مجافياً لها، بل اتساقاً معها ونزولاً عليها.

ثانيتهما: ومفترضها أن المرحلة الزمنية التى تقع بين دخول القانون الجنائى حيز التنفيذ وإلغاء هذا القانون، إنما تمثل الفترة التى كان يحيا خلالها، فلا يطبق

على أفعال أتاها جناتها قبل نفاذه، بل يتعين أن يكون هذا القانون سابقا عليها La loi préalable. فلا يكون رجعيا، على أن يكون مفهوما أن القوانين الجنائية وإن كان سريانها على وقائع اكتمل تكوينها قبل نفاذها، غير جائز أصلا، إلا أن إطلاق هذه القاعدة يُفقدُها معناها، ذلك أن الحرية الشخصية وإن كان يهددها القانون الجنائي الأسوأ، إلا أن هذا القانون يرفعها ويحميها إذا كان أكثر رفقا بالمتهم، سواء من خلال إنهاء تجريم أفعال أتمها قانون جنائي سابق، أو عن طريق تعديل تكييفها أو بنیان بعض العناصر التي تقوم عليها، بما يمحو عقوباتها كلية أو يجعلها أقل بأسا، وبمراعاة أن غلو العقوبة أو هوانها إنما يتحدد على ضوء مركز المتهم في مجال تطبيقها بالنسبة إليه

وحيث إن ما تقدم مؤداه، أن إنكار الأثر الرجعي للقوانين الجزائية، يفترض أن يكون تطبيقها في شأن المتهم مسيئا إليه، فإن كانت أكثر فائدة لمركزه القانوني في مواجهة سلطة الاتهام، فإن رجعيته تكون أمرا محتوما. ومن ثم نكون أمام قاعدتين تجريان معا وتتكاملان: أولاهما: أن مجال سريان القانون الجنائي ينحصر أصلا في الأفعال اللاحقة لنفاذه، فلا يكون رجعيا كلما كان أشد وقعا على المتهم. وثانيتهما: سريان القانون اللاحق على وقائع كان يؤتمها قانون سابق، كلما كان القانون الجديد أكثر يسرا وتكاملا هاتين القاعدتين مؤداه، أن ثانيتهما لاتعتبر استثناء من أولاهما، ولا هي قيد عليها، بل فرع منها ونتيجة حتمية لها. وكلتاها معا تعتبران امتدادا لازما لقاعدة شرعية الجرائم والعقوبات Le prolongement nécessaire، ولهما معا القيمة الدستورية ذاتها.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن القانون الجنائي، وإن اتفق مع غيره من القوانين في تنظيم علائق الأفراد بمجتمعهم وفيما بين بعضهم البعض، إلا أن هذا القانون يفارقها في اتخاذه العقوبة أداة لتقويم الأفعال التي يأتونها أو يدعونها بما يناقض أو امره أو نواهيه. وهو بذلك يتغيا أن يحدد - ومن منظور اجتماعي -

مالا يجوز التسامح فيه من مظاهر سلوكهم، وأن يسيطر عليها بوسائل يكون قبولها اجتماعيا ممكنا، بما مؤداه أن الجزاء على أفعالهم لا يكون مبررا، إلا إذا كان مفيدا من وجهة اجتماعية، فإذا كان مجاوزا تلك الحدود التي لا يكون معها ضروريا، غدا مخالفا للدستور.

وحيث إن هذا القضاء - وباعتباره معيارا للشرعية الدستورية للنصوص العقابية- مردد كذلك فيما بين الأمم المتحضرة، ومن بينها فرنسا التي أقر مجلسها الدستوري مبدئين في هذا الشأن.

أولهما: أنه كلما نص القانون الجديد على عقوبة أقل قسوة من تلك التي قررها القديم، تعين أن تعامل النصوص القانونية التي تتغيا الحد من آثار تطبيق القانون الجديد في شأن الجرائم التي تم ارتكابها قبل نفاذه، والتي لم يصدر فيها بعد حكم حائز لقوة الأمر المقضى، باعتبارها متضمنة إخلالا بالقاعدة التي صاغتها المادة 8 من إعلان 7184 في شأن حقوق الإنسان والمواطن، والتي لا يجوز للمشرع على ضوءها أن يقرر للأفعال التي يؤثمها، غير عقوباتها التي تضبطها الضرورة بوضوح، فلا تجاوز متطلباتها *La loi ne doit établir que des peines* *strictement et évidemment nécessaires* ذلك أن عدم تطبيق القانون الجديد على الجرائم التي ارتكبها جناتها في ظل القانون القديم، مؤداه أن ينطق القاضي بالعقوبات التي قررها هذا القانون، والتي لم يعد لها - في تقدير السلطة التشريعية التي أنشأتها - من ضرورة.

(80- 127 DC, 19 et 20 Janvier 1981, cons. 75, Rec . p .15)

ثانيهما: أن تأثيم المشرع لأفعال بذواتها، لا ينفصل عن عقوباتها التي يجب أن يكون فرضها مرتبطا بمشروعيتها، وبضرورتها، وبامتناع رجعية النصوص العقابية التي قررتها كلما كان مضمونها أكثر قسوة، ودون ما إخلال بحقوق الدفاع التي تقارنها ولا تتعلق هذه الضوابط جميعها بالعقوبات التي توقعها السلطة

القضائية فقط، ولكنها تمتد لكل جزاء يتمحض عقابا، ولو كان المشرع قد عهد بالنطق به إلى جهة غير قضائية.

Une peine ne peut être infligée qu'à la condition qu'il soit respecté le principe de légalité des délits et des peines, le principe de nécessité des peines, le principe de non-rétroactivité de la loi pénale d'incrimination plus sévère ainsi que le respect du principe des droits de la défense. Ces exigences concernent non seulement les peines prononcées par les juridictions répressives mais aussi toute sanction ayant le caractère d'une punition même si le législateur a laissé le soin de la prononcer à une autorité de nature non judiciaire.

(88-248 Dc, 17 Janvier 1989, cons. 35a42, p.18)

وحيث إن قضاء هذه المحكمة في شأن كل قانون أصلح للمتهم يصدر بعد وقوع الفعل - وقبل الفصل فيه نهائيا - مؤداه أن سريان القانون اللاحق في شأن الأفعال التي أتمها قانون سابق، وإن اتخذ من نص المادة (7) من قانون العقوبات موطئا وسندا، إلا أن صون الحرية الشخصية التي كفلها الدستور بنص المادة 97 من الدستور، هي التي تقيم هذه القاعدة وترسيها بما يحول بين المشرع وتعديلها أو العدول عنها. ذلك أن ما يعتبر قانونا أصلح للمتهم، وإن كان لا يندرج تحت القوانين التفسيرية التي تندمج أحكامها في القانون المفسر، وترتد إلى تاريخ نفاذه باعتبارها جزءا منه يبلور إرادة المشرع التي قصد إليها ابتداء عند إقراره لهذا القانون، إلا أن كل قانون جديد يمحو التجريم عن الأفعال التي أتمها القانون القديم، إنما ينشئ للمتهم مركزا قانونيا جديدا، ويقوض - من خلال رد هذه الأفعال إلى دائرة المشروعية - مركزا سابقا. ومن ثم يحل القانون الجديد - وقد صار أكثر رفقا بالمتهم وأعون على صون الحرية الشخصية التي اعتبرها الدستور حقا طبيعيا لا يمس - محل القانون القديم، فلا يتزاحمان أو يتداخلان، بل ينحى أحدهما أسبقهما وغدا لازما بالتالي - وفي مجال أعمال القوانين الجنائية الموضوعية Les lois pénales de fond الأكثر رفقا بالمتهم - تؤكد أن صون الحرية الشخصية من

جهه، وضرورة الدفاع عن مصالح الجماعة والتحوط لنظامها العام من جهة أخرى، مصلحتان متوازيتان، فلا تتهادمان. وصار أمرا مقضيا - وكلما صدر قانون جديد يعيد الأوضاع إلى حالها قبل التجريم - أن ترد لأصحابها تلك الحرية التي كان القانون القديم ينال منها، وأن يرتد هذا القانون على عقبه، إعلاء للقيم التي انحاز إليها القانون الجديد، وعلى تقدير أن صونها لا يخل بالنظام العام باعتباره مفهوما مرنا متطورا على ضوء مقاييس العقل الجمعي التي لا ينفصل القانون الأصلح عنها، بل يوافقها ويعمل على ضوئها، فلا يكون إنفاذه منذ صدوره إلا تثبيتا للنظام العام بما يحول دون انفراط عقده، بعد أن صار هذا القانون أكفل لحقوق المخاطبين بالقانون القديم وأصون لحرياتهم.

وحيث إن القوانين الجزائية التي نقرنها ببعض تحديد لأصلحها للمتهم، تفرض اتفاقا جميعا مع الدستور، وتزاحمها على محل واحد، وتفاوتها فيما بينها في عقوباتها، فلا تغلب من صور الجزاء التي تتعادم على المحل الواحد، إلا تلك التي تكون في محتواها أو شرائطها أو مبلغها Le contenu, Les modalités et Le quantum des penies أقل بأسا من غيرها، وأهون أثرا.

وحيث إن البين من القوانين التي نظم بها المشرع العلائق الإيجارية - وبقدر اتصال أحكامها بالنزاع الراهن - أن المشرع انتقل بحق المؤجر في تقاضى مقدم الأجرة، من الحظر الكامل، إلى الحظر المقيد، إلى إطلاق هذا الحق من كل قيد ضمانا لأن يكون حقا مكتملا لا مبتسرا فقد حال المشرع بالفقرة الثانية من المادة 66 من القانون رقم 94 لسنة 7411 المشار إليه، دون أن يتقاضى المؤجر - تحت أية صورة من الصور - مقدم إيجار على أى نحو. واقترن هذا الحظر الكامل بنص المادة 11 من هذا القانون التي تقضى بمعاقبة كل من أخل بحكم المادة 66 منه - سواء أكان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا - بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة، متوخيا

بذلك ألا يفاضل المؤجر بين المتزاحمين على وحدة يملكها، على ضوء أكثرهم قدرة لدفع مقدم أجرتها.

ثم صدر بعد ذلك القانون رقم 736 لسنة 7487 منظما بعض الأحكام الخاصة للعلائق الإيجارية، وكافلا بالفقرة الأولى من مادته السادسة، حق المؤجر فى أن يتقاضى - بالشروط التى حددتها هذه الفقرة - مقدم إيجار لا يزيد على أجره سنتين وصار هذا الحظر المحدود مقيدا بالتالى من حكم الفقرة الثانية من المادة 66 من القانون السابق، ومانعا من تطبيقها فى شأن مقدم الإيجار الذى يتقاضاه المؤجر وفقا لأحكام القانون اللاحق.

وتلا هذين القانونين، صدور القانون رقم 9 لسنة 7446 فى 30 من يناير 7446، الذى أعاد المشرع بمقتضاه إلى حرية التعاقد صورا بذاتها من العلائق الإيجارية، هى تلك التى نظمها مادته الأولى بنصها على ألا تسرى أحكام القانونين رقمى 94 لسنة 7411 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و 736 لسنة 7487 ببعض الأحكام الخاصة ببيع وتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها، ولا على الأماكن التى انتهت عقود تأجيرها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهى بعده لأى سبب، دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة فى شأن العلائق الإيجارية، قد جرى على أن التدابير الاستثنائية التى تقارنها، لا تعتبر حلا دائما ونهائيا لمشكلاتها، فلا يتحول المشرع عنها، بل عليه أن يعيد النظر فيها على ضوء ما ينبغى أن يقوم فى شأنها من توازن بين حقوق كل من المؤجر والمستأجر، فلا يختل التضامن بينهما اجتماعيا، ولا يكون صراعهما بديلا عن التعاون بينهما، بل تتوافق مصالحهما اقتصاديا، وعلى تقدير أن الأصل فى عقود القانون الخاص هو انبناؤها على علائق

تتكافأ بشأنها مصالح أطرافها، فلا يميل ميزانها في اتجاه مناقض لطبيعتها، إلا بقدر الضرورة التي يتعين أن تخلى مكانها -عند فواتها- لحرية التعاقد.

وحيث إن الشروط التي فرضها المشرع على اقتضاء مقدم الإيجار - مع تفاوتها في درجتها على النحو المتقدم، ثم التحلل منها - مردها إلى الضرورة التي عاصرتها. وبقدر حدتها ثم تراخيها ثم زوالها، أقر المشرع من النصوص القانونية ما يناسبها، ويكون ملتئما مع مدارجها.

وحيث إن القانون رقم 736 لسنة 7487، وإن شرط لتطبيق العقوبة التي كان القانون رقم 94 لسنة 7411 قد فرضها في شأن تقاضى المؤجر لمقدم إيجار، أن يكون الحصول عليه بما يجاوز أجرة سنتين، إلا أن القانون اللاحق - وهو القانون رقم 9 لسنة 7446 - أعاد من جديد تنظيم هذا الموضوع في شأن الأماكن التي حددتها مادته الأولى، مقررًا سريان قواعد القانون المدني - دون غيرها- في شأن تأجيرها واستغلالها، وملغيا كل قاعدة على خلافها، مؤكداً بذلك استئثار أصحابها بها، لتخرج هذه الأماكن بذلك من نطاق التدابير الاستثنائية التي درج المشرع على فرضها في مجال العلاقات الإيجارية، فلا يكون تأجيرها إلا وفق الشروط التي تتطابق بشأنها إرادة مؤجريها مع من يتقدمون لطلبها، ولو كان من بينها تقاضى المؤجر مقدم إيجار أيا كانت المدة التي يمتد إليها. وهو ما يعنى أن الضرورة الاجتماعية التي انطلق منها الجزاء المقرر بالقانون القديم وتولد عنها، قد أسقطتها فلسفة جديدة تبنتها الجماعة في واحد من أطوار تقدمها، قوامها حرية التعاقد، فلا يكون الجزاء الجنائي - وقد لابس القيود التي فرضها القانون القديم على هذه الحرية - إلا منهما بعد العمل بالقانون الجديد.

وحيث إن القول بأن لكل من قوانين إيجار الأماكن الصادرة قبل العمل بالقانون رقم 9 لسنة 7446، مجال ينحصر فيه تطبيقها، وأنها جميعا تعتبر من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها ، فلا يقيدها هذا القانون باعتباره تشريعاعاما.

مردود أولا: بأن القانون اللاحق تغيا أن يعيد العلائق الإيجارية إلى الأصل فيها، فلا تحكمها إلا حرية التعاقد التي يلزمها بالضرورة أن يكون المتعاقدان على شروطهما التي يناقضاها أن يكون الاتفاق على تعجيل الأجرة - وهو جائز قانونا في شأن الأماكن التي ينظمها القانون الجديد - سببا لتجريم اقتضاءها والأفعال التي أتمها القانون السابق بالشروط التي فرضها، هي ذاتها التي أطلق القانون الجديد الحق فيها، فلا يكون امتداده إليها إلا ضمانا لصون الحرية الشخصية التي منحها الدستور الرعاية الأوفى والأشمل توكيدا لقيمتها بل إن هذا القانون - وباعتباره أصلح للمتهم - يعتبر متمتعا بالقوة ذاتها التي كفلها الدستور لهذه الحرية، فلا يكون القانون السابق حائلا دون جريانها، بل منجرفا بها.

ومردود ثانيا: بأن التجريم المقرر بالقانون السابق، ارتبط بتدابير استثنائية قدر المشرع ضرورة اتخاذها خلال الفترة التي ظل فيها هذا القانون نافذا. فإذا دل القانون اللاحق على انتفاء الضرورة الاجتماعية التي لا يكون الجزاء الجنائي مبررا مع فواتها، فإن هذا القانون يكون أكثر ضمانا للحرية الشخصية التي كفل الدستور صونها.

ومردود ثالثا: بأن تأثيم المشرع لأفعال بعينها، قد يكون مشروطا بوقوعها في مكان معين، كتجريم الأفعال التي يأتيها شخص داخل النطاق المكاني لمحمية طبيعية إضرارا بخصائصها أو بمواردها وقد يؤثم المشرع أفعالا بذواتها، جاعلا من ارتكابها في مكان محدد، ظرفا مشددا لعقوبتها، كالسرقة في مكان مسكون أو معد للسكنى أو ملحقاتها أو في محل للعبادة عدوانا على حرمتها ولا كذلك جريمة تقاضى المؤجر لمقدم إيجار يزيد على أجرة سنتين التي نص عليها القانون السابق، ذلك أن وقوعها في الأماكن التي أخضعها هذا القانون لحكمه، ليس شرطا لاكتمال أركانها، ولا ظرفا لازما لتغليظ عقوبتها، ولكنها تتحقق اتصالا بواقعة تأجيرها وبمناسبتها، ولمجرد أن المكان المؤجر لم يكن - عند العمل بالقانون الجديد -

خاليا.

ومردود رابعا: بأن من غير المتصور أن يظل قائما، التجريم المقرر بالقانون السابق فى شأن تقاضى مقدم الأجرة لأكثر من سنتين، إذا كانت الأماكن التى يشملها هذا القانون مؤجرة قبل نفاذ القانون الجديد، فإذا خلا مكان منها وقت سريان هذا القانون، تحرر المؤجر جنائيا من كل قيد يتعلق بالمدة التى يقتضى عنها مقدم الأجرة. وليس مفهوما أن يكون للفعل الواحد معنيان مختلفان، ولا أن تحتفظ الجريمة التى أنشأها القانون القديم بذاتيتها، وبوطأة عقوبتها، بعد أن جرد القانون الجديد الفعل الذى يكونها من الآثام التى احتضنها.

ومردود خامسا: بأن القانون الجديد صرح بإلغاء كل قانون يتضمن أحكاما تناقض تلك التى أتى بها، بما مؤداه اطراح النصوص المخالفة للقانون الجديد - فى شأن يتعلق بالتجريم - سواء تضمنها تنظيم عام أو خاص. ذلك أن القوانين لا تنتزع إلا بقدر تعارضها، ولكنها تتوافق من خلال وسائل متعددة يتصدرها - فى المجال الجنائى - القانون الأصلح، فلا يكون نسيجها إلا واحدا. والجريمة التى أنشأها القانون السابق هى ذاتها التى هدمها القانون الجديد ووجودها وانعدامها متصادمان، فلا يستقيم اجتماعهما.

ومردود سادسا: بأن أعمال الأثر الرجعى للقانون الأصلح - يعتبر انحيازاً من القاضى لضمانة جوهرية للحرية الشخصية، تبلورها السياسة العقابية الجديدة للسلطة التشريعية التى تتحدد على ضوء فهمها للحقائق المتغيرة للضرورة الاجتماعية. وهى بعد ضرورة ينبغى أن يحمل عليها كل جزاء جنائى، وإلا فقد علة وجوده.

وحيث إنه متى كان ماتقدم، وكانت الواقعة محل الاتهام الجنائى لم تعد معاقبا عليها، فقد تعين الحكم بانتفاء مصلحة المدعى فى الدعوى الماثلة، بعد أن غرض المشرع بصره عن بعض التدابير الاستثنائية للعلائق الإجارية التى انبنى التجريم

عليها، وخرج من صلبها.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة باعتبار القانون رقم 9 لسنة 7446 أصلح للمتهم، قد انبنى على التطبيق المباشر للقواعد الدستورية التي تناولتها على النحو المتقدم، فإن حكمها باعتبار هذا القانون كذلك، يكون متمتعاً بالحجية المطلقة التي أسبغها المشرع على أحكامها الصادرة في المسائل الدستورية، وملزماً بالتالى الناس كافة وكل سلطة في الدولة، بما في ذلك جهات القضاء على اختلافها.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى وبمصادرة الكفالة، وألزمت المدعى المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

رئيس المحكمة

أمين السر

(ب)

الحكم الصادر في القضية رقم 89 لسنة 71 قضائية**«دستورية» بجلسة 77 مارس سنة 7441 (□)****باسم الشعب****المحكمة الدستورية العليا**

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت 77 مارس سنة 7441 الموافق 6 ذو القعدة
سنة 7971 هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عوض محمد عوض المر

رئيس المحكمة

وحضور السادة المستشارين: الدكتور محمد إبراهيم أبو العينين ومحمد ولى
الدين جلال ونهاد عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم غنيم وعبد الرحمن
نصير والدكتور عبد المجيد فياض.

وحضور السيد المستشار الدكتور/ حنفى على جبالى

رئيس هيئة المفوضين**أمين السر**

وحضور السيد/ حمدى أنور صابر

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم 89 لسنة 71 قضائية
«دستورية».

المقامة من

السيدة/ حليلة عبدالعال أحمد

ضد

- 7- السيد/ رئيس الجمهورية
- 6- السيد الاستاذ/ النائب العام
- 3- السيد الاستاذ/ رئيس مجلس الوزراء
- 9- السيد الاستاذ/ رئيس اللجنة التشريعية بمجلس الشعب
- 7- السيدة/ ميرفت رمضان رفاعى

الإجراءات

فى الثامن عشر من شهر ديسمبر سنة 7447، أودعت المدعية قلم كتاب المحكمة صحيفة الدعوى الماثلة، طالبة الحكم بعدم دستورية المادتين 66 و 11 من القانون رقم 94 لسنة 7411 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، وكذلك المادتين 6 و 63 من القانون رقم 736 لسنة 7487 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها أصليا عدم قبول الدعوى، واحتياطيا برفضها.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها. ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة
حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق- تتحصل

فى أن السيدة ميرفت رمضان رفاعى - المدعى عليها الأخيرة- كانت قد استأجرت من المدعية شقة بالعقار رقم 34 شارع مكة قسم الهرم، ثم نسبت إلى المدعية تقاضيتها منها مبلغ 79000 جنيه خارج نطاق عقد الإيجار (خلو رجل)، فأقيمت الدعوى رقم 6717 لسنة 7449 جنح الهرم التى قضى فيها ابتدائيا بحبس المدعية ستة أشهر وكفالة خمسين جنيها لوقف التنفيذ، وتغريمها مبلغ 36690 جنيه، ومثلها لصالح صندوق الإسكان الاقتصادى بمحافظة الجيزة، ورد مبلغ 67063 جنيه للمجنى عليها، فطعنن المحكوم عليها فى هذا الحكم استئنافيا تحت رقم 7787 لسنة 7447 مستأنف الهرم حيث قضى غاييا بتأييد الحكم المطعون فيه. وقد عارضت المحكوم ضدها فى هذا الحكم، ثم دفعت أثناء نظر معارضتها بعدم دستورية نص المادة 66 من القانون رقم 94 لسنة 7411 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع، وخولتها اللجوء إلى طريق الطعن بعدم الدستورية، فقد أقامت دعاوها الماثلة.

وحيث إن المدعية تطلب الحكم بعدم دستورية نصوص المواد الآتية:-

أولاً:- القانون رقم 94 لسنة 7411 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

مادة (66): لايجوز للمؤجر، مالكا كان أو مستأجرا 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 لايجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم إيجار.

مادة (11): يعاقب كل من يخالف حكم المادة 66 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 ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة.

وفى جميع الأحوال يجب الحكم على المخالف بأن يرد إلى صاحب الشأن مانقضاه على خلاف أحكام المادة المشار إليها.

ثانياً: القانون رقم 736 لسنة 7487 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

مادة (6): يجوز لمالك المبنى المنشأ اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون، أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لا يجاوز أجره سنتين، وذلك بالشروط الآتية:-
7- أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب.

6- 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 بالإسكان بتنظيم تقاضى مقدم الإيجار، والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء.

ولا يسرى حكم الفقرة الأخيرة من المادة 66 من القانون رقم 94 لسنة 7411 على مقدم الإيجار الذى يتقاضاه المالك وفقاً لأحكام هذه المادة.

مادة (63): 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 تعاقد معه على شرائها، ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ، ولو كان مسجلاً.

ويعاقب بذات العقوبة المالك الذى يتخلف دون مقتضى عن تسليم الوحدة فى الموعد المحدد، فضلاً عن إلزامه بأن يؤدى إلى الطرف الآخر مثلى مقدار المقدم، وذلك دون إخلال بالتعاقد، وبحق المستأجر فى استكمال الأعمال الناقصة وفقاً لحكم الفقرة الأخيرة من المادة 73 من القانون رقم 94 لسنة 7411 ويكون ممثل الشخص الاعتبارى مسؤولاً عما يقع منه من مخالفات لأحكام هذه المادة.

وحيث إن من المقرر أن شرط المصلحة الشخصية المباشرة يتغيا أن تفصل المحكمة الدستورية العليا فى الخصومة الدستورية من جوانبها العملية وليس من معطياتها النظرية. وهو كذلك يقيد تدخلها فى هذه الخصومة، فلا تفصل فى غير المسائل الدستورية التى يؤثر الحكم فيها على النزاع الموضوعى. ويتحدد مفهوم هذا الشرط باجتماع عنصرين:

أولهما: أن يقيم المدعى - وفى حدود الصفة التى اختصم بها النص المطعون فيه- الدليل على أن ضررا واقعا - اقتصاديا أو غيره- قد لحق به، سواء أكان مهددا بهذا الضرر، أم كان قد وقع فعلا. ويتعين دوما أن يكون الضرر المدعى به مباشرا، منفصلا عن مجرد مخالفة النص المطعون فيه للدستور، مستقلا بالعناصر التى يقوم عليها، ممكنا تصويره ومواجهته بالترضية القضائية، تسوية لآثاره.

ثانيهما: أن يكون هذا الضرر عائدا إلى النص المطعون فيه، وليس ضررا متوهما أو منتحلا أو مجهلا، فإذا لم يكن هذا النص قد طبق أصلا على من ادعى مخالفته للدستور، أو كان من غير المخاطبين بأحكامه، أو كان الإخلال بالحقوق التى يدعيها لا يعود إليه، دل ذلك على انتفاء المصلحة الشخصية المباشرة، ذلك أن إبطال النص التشريعى فى هذه الصور جميعها لن يحقق للمدعى أية فائدة عملية يمكن أن يتغير بها مركزه القانونى بعد الفصل فى الدعوى الدستورية، عما كان عليه قبلها.

وحيث إن نطاق الدعوى الدستورية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- وإن تحدد أصلا بالنصوص القانونية التى تعلق بها الدفع بعدم الدستورية المثار أمام محكمة الموضوع، إلا أن هذا النطاق يتسع كذلك لتلك النصوص التى أضرير المدعى من جراء تطبيقها عليه - ولو لم يتضمنها هذا الدفع - إذا كان فصلها عن النصوص التى اشتمل الدفع عليها متعذرا، وكان ضمها إليها كافلا الأغراض التى توخاها المدعى بدعواه الدستورية، فلا تحمل إلا على مقاصده، ولا تتحقق مصلحته

الشخصية والمباشرة بعيدا عنها.

وحيث إن المدعية كانت متهمة جنائيا فى جريمة تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الايجار (خلو رجل)؛ وكانت المادتان 66 و 11 من القانون رقم 94 لسنة 7411 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، قد نظمتا هذه الجريمة ذاتها: أولاهما بحظرها تقاضى هذا الخلو، وثانيتها بتقريرها لجزاء جنائى على مخالفة هذا الحظر، فإن التنظيم التشريعى لهذه الجريمة - وباعتبارها تمثل مبالغ تقاضاها المؤجر خارج نطاق عقد الإيجار - يشتمل على هذين الأمرين معا. لا ينال من ذلك أن يكون الدفع المثار من المدعية أمام محكمة الموضوع، قد اقتصر على نص المادة 66 من هذا القانون، ذلك أن الاتهام تعلق باقتضاءها لخلو الرجل، وغايتها من الطعن بعدم دستورية مواده، ألا تلاحقها سلطة الاتهام بعقوبة هذه الجريمة المنصوص عليها فى المادة 11 من هذا القانون، ومن ثم تعتبر مادتاها 66 و 11، محددين لنطاق دعواها الدستورية، ومرتبطين بالنزاع الموضوعى.

ولا شأن لدعواها هذه -وبالتالى- بجريمة تقاضى المؤجر مقدم إيجار لأكثر من سنتين المنصوص عليها فى المادتين 6 و 63 من القانون رقم 736 لسنة 7487 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وحيث إن المدعية تنعى على النصوص المطعون عليها، مخالفتها لمبدأ أن العقد شريعة المتعاقدين، وخروجها على الأحكام المنصوص عليها فى المواد 39 و 37 و 36 من الدستور التى كفل بها صون الملكية الخاصة.

وحيث إن اقتضاء المؤجر لخلو رجل، ظل معاقبا عليه بمقتضى المادة 11 من القانون رقم 94 لسنة 7411 والمادة 69 من القانون رقم 736 لسنة 7487 المشار إليهما، أولاهما بالعقوبة التى فرضتها على اقتضاء مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار

زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد، وثانيتها بما نصت عليه من 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».

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن القيود الاستثنائية التى نظم بها المشرع العلاقات الإيجارية، لا يجوز اعتبارها حلاً دائماً ونهائياً لمشكلاتها، فلا يتحول المشرع عنها، بل عليه أن يعيد النظر فيها على ضوء ما ينبغى أن يقوم فى شأنها من توازن بين حقوق كل من المؤجر والمستأجر، فلا يخل التضامن بينهما اجتماعياً، ولا يكون صراعهما بديلاً عن التعاون بينهما، بل تتوافق مصالحهما اقتصادياً، وعلى تقدير أن الأصل فى عقود القانون الخاص هو انبناؤها على علائق متكافأ بشأنها مصالح أطرافها، فلا يميل ميزانها فى اتجاه مناقض لطبيعتها، إلا بقدر الضرورة التى يتعين أن تخلق مكانها -عند فواتها- لحرية التعاقد.

وحيث إنه استصحاباً لحرية التعاقد التى تعتبر أصلاً يهيمن على عقود القانون الخاص، وضمناً لئلا يظل شاغل العين المؤجرة باقياً فيها بعد انتهاء مدة إيجارتها، وإلا كان غاصباً لها، أصدر المشرع القانون رقم 9 لسنة 7446 ليعيد العلائق الإيجارية - فى الأماكن التى يشملها- إلى الأصل فيها، وذلك بما نصت عليه مادته الأولى من عدم سريان أحكام القانونين رقمى 94 لسنة 7411، 736 لسنة 7487 المشار إليهما، وكذلك القوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، فى شأن الأماكن التى لم يسبق تأجيرها، ولا الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون، أو انتهت بعده دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها قانوناً؛ وكان هذا القانون قد ألغى كذلك بمادته الثانية كل النصوص القانونية المعمول بها قبل نفاذه، بقدر تعارضها مع أحكامه؛ فإنه بذلك يكون ناسخاً لجريمة خلو الرجل التى قررتها القوانين السابقة عليه، وهى جريمة ظل وجودها مرتبطاً بالقوانين الاستثنائية التى

أحاط بها المشرع العلائق الإيجارية، مخالفاً في ذلك قواعد القانون المدني التي لا مكان فيها لجريمة اقتضاء مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار.

وحيث إن استقرار مبدأ شرعية الجرائم والعقوبات في مفاهيم الدول المتحضرة، دعا إلى توكيده بينها. ومن ثم وجد صده في عديد من المواثيق الدولية، من بينها الفقرة الأخيرة من المادة 77 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، والفقرة الأولى من المادة 77 من العهد الدولي للحقوق المدنية والسياسية، والمادة 1 من الاتفاقية الأوروبية لحماية حقوق الإنسان. وتردد هذا المبدأ كذلك في دساتير عديدة، يندرج تحتها ما تنص عليه المادة 66 من دستور جمهورية مصر العربية من أنه لا عقاب إلا على الأفعال اللاحقة لنفاذ القانون الذي ينص عليها، ومانقره كذلك المادة 781 من هذا الدستور التي تقضى بأن الأصل في أحكام القوانين هو سريانها اعتباراً من تاريخ العمل بها، ولا أثر لها فيما وقع قبلها إلا بنص خاص تفرغه أغلبية أعضاء السلطة التشريعية في مجموعهم.

وحيث إن مبدأ شرعية الجرائم والعقوبات، وإن اتخذ من ضمان الحرية الشخصية بنياناً لإقراره وتوكيده، إلا أن هذه الحرية ذاتها هي التي تقيد من محتواه، فلا يكون إنفاذ هذا المبدأ لازماً إلا بالقدر وفي الحدود التي تكفل صونها *In Favorem*. ولا يجوز بالتالي إعمال نصوص عقابية يسيء تطبيقها إلى مركز قائم لمتهم، ولا تفسيرها بما يخرجها عن معناها أو مقاصدها، ولأمد نطاق التجريم - وبطريق القياس - إلى أفعال لم يؤتمها المشرع، بل يتعين دوماً - وكلما كان مضمونها يحتمل أكثر من تفسير - أن يرجح القاضي من بينها ما يكون أكثر ضماناً للحرية الشخصية في إطار علاقة منطقية *La ratio Legis* يقيّمها بين هذه النصوص وإرادة المشرع، سواء في ذلك تلك التي أعلنها، أو التي يمكن افتراضها عقلاً.

وحيث إن النطاق الحقيقي لمبدأ شرعية الجرائم والعقوبات، إنما يتحدد على

ضوء ضمانتين تكفلان الأغراض التي توخاها: **أولاهما:** أن تصاغ النصوص العقابية بطريقة واضحة محددة لا خفاء فيها أو غموض، فلا تكون هذه النصوص شبكا أو شراكا يلقيها المشرع متصيذا باتساعها أو بخفائها من يقعون تحتها أو يخطئون مواقعها. وهي بعد ضمانه غايتها أن يكون المخاطبون بالنصوص العقابية على بينة من حقيقتها، فلا يكون سلوكهم مجافيا لها، بل اتساقا معها ونزولا عليها.

ثانيتهما: ومفترضها أن المرحلة الزمنية التي تقع بين دخول القانون الجنائي حيز التنفيذ وإلغاء هذا القانون، إنما تمثل الفترة التي كان يحيا خلالها، فلا يطبق على أفعال أتاها جناتها قبل نفاذه، بل يتعين أن يكون هذا القانون سابقا عليها *La loi préalable*. فلا يكون رجعيًا، على أن يكون مفهوما أن القوانين الجنائية وإن كان سريانها على وقائع اكتمل تكوينها قبل نفاذها، غير جائز أصلا، إلا أن إطلاق هذه القاعدة يُفقد معناها، ذلك أن الحرية الشخصية وإن كان يهددها القانون الجنائي الأسوأ، إلا أن هذا القانون يرفعها ويحميها إذا كان أكثر رفقا بالمتهم، سواء من خلال إنهاء تجريم أفعال أثمها قانون جنائي سابق، أو عن طريق تعديل تكييفها أو بنیان بعض العناصر التي تقوم عليها، بما يمحو عقوباتها كلية أو يجعلها أقل بأسا، وبمراعاة أن غلو العقوبة أو هوانها إنما يتحدد على ضوء مركز المتهم في مجال تطبيقها بالنسبة إليه.

وحيث إن ما تقدم مؤداه، أن إنكار الأثر الرجعي للقوانين الجزائية، يفترض أن يكون تطبيقها في شأن المتهم مسيئا إليه، فإن كانت أكثر فائدة لمركزه القانوني في مواجهة سلطة الاتهام، فإن رجعيته تكون أمرا محتوما. ومن ثم نكون أمام قاعدتين تجريان معا وتتكاملان: **أولاهما:** أن مجال سريان القانون الجنائي ينحصر أصلا في الأفعال اللاحقة لنفاذه، فلا يكون رجعيًا كلما كان أشد وقعا على المتهم. **وثانيتهما:** سريان القانون اللاحق على وقائع كان يؤثمها قانون سابق، كلما كان القانون الجديد أكثر يسرا. وتكامل هاتين القاعدتين مؤداه، أن ثانيتهما لا تعتبر

استثناء من أولاهما، ولا هي قيد عليها، بل فرع منها ونتيجة حتمية لها. وكلتاها معا تعتبران امتدادا لازما لقاعدة شرعية الجرائم والعقوبات Le prolongement nécessaire، ولهما معا القيمة الدستورية ذاتها.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن القانون الجنائي، وإن اتفق مع غيره من القوانين في تنظيم علائق الأفراد بمجتمعهم وفيما بين بعضهم البعض، إلا أن هذا القانون يفارقها في اتخاذ العقوبة أداة لتقويم الأفعال التي يأتونها أو يدعونها بما يناقض أو امره أو نواهيه وهو بذلك يتغيا أن يحدد - ومن منظور اجتماعي - مالا يجوز التسامح فيه من مظاهر سلوكهم، وأن يسيطر عليها بوسائل يكون قبولها اجتماعيا ممكنا، بما مؤداه أن الجزاء على أفعالهم لا يكون مبررا، إلا إذا كان مفيدا من وجهة اجتماعية، فإذا كان مجاوزا تلك الحدود التي لا يكون معها ضروريا، غدا مخالفا للدستور.

وحيث إن هذا القضاء - وباعتباره معيارا للشرعية الدستورية للنصوص العقابية - مردد كذلك فيما بين الأمم المتحضرة، ومن بينها فرنسا التي أقر مجلسها الدستوري مبدئين في هذا الشأن.

أولهما: أنه كلما نص القانون الجديد على عقوبة أقل قسوة من تلك التي قررها القديم، تعين أن تعامل النصوص القانونية التي تتغيا الحد من آثار تطبيق القانون الجديد في شأن الجرائم التي تم ارتكابها قبل نفاذه، والتي لم يصدر فيها بعد حكم حائز لقوة الأمر المقضى، باعتبارها متضمنة إخلالا بالقاعدة التي صاغتها المادة 8 من إعلان 7184 في شأن حقوق الإنسان والمواطن، والتي لا يجوز للمشرع على ضوءها أن يقرر للأفعال التي يؤثمها، غير عقوباتها التي تضبطها الضرورة بوضوح، فلا تجاوز متطلباتها La loi ne doit établir que des peines strictement et évidemment nécessaires ذلك أن عدم تطبيق القانون الجديد على الجرائم التي ارتكبها جناتها في ظل القانون القديم، مؤداه أن ينطق

القاضى بالعقوبات التى قررها هذا القانون، والتى لم يعد لها - فى تقدير السلطة التشريعية التى أنشأتها - من ضرورة.

(80-127 Dc, 19 et 20 Janvier 1981, cons. 75, Rec. P. 15)

ثانيهما : أن تأثيم المشرع لأفعال بذواتها، لا ينفصل عن عقوباتها التى يجب أن يكون فرضها مرتبطا بمشروعيتها، وبضرورتها، وبامتناع رجعية النصوص العقابية التى قررتها كلما كان مضمونها أكثر قسوة، ودون ما إخلال بحقوق الدفاع التى تقارنها. ولا تتعلق هذه الضوابط جميعها بالعقوبات التى توقعها السلطة القضائية فقط، ولكنها تمتد لكل جزاء يتمحض عقابا، ولو كان المشرع قد عهد بالنطق به إلى جهة غير قضائية.

Une peine ne peut être infligée qu' à la condition qu'il soit respecté le principe de légalité des délits et des peines, le principe de nécessité des peines, le principe de non-rétroactivité de la loi pénale d'incrimination plus sévère ainsi que le respect du principe des droits de la défense. Ces exigences concernent non seulement les peines prononcées par les juridictions répressives mais aussi toute sanction ayant le caractère d'une punition même si le législateur a laissé le soin de la prononcer à une autorité de nature non judiciaire.

(88-248 Dc, 17 Janvier 1989, cons. 35a42, p. 18)

وحيث إن قضاء هذه المحكمة فى شأن كل قانون أصلح للمتهم يصدر بعد وقوع الفعل - وقبل الفصل فيه نهائيا - مؤداه أن سريان القانون اللاحق فى شأن الأفعال التى أثمها قانون سابق، وإن اتخذ من نص المادة 7 من قانون العقوبات موطنًا وسندا، إلا أن صون الحرية الشخصية التى كفلها الدستور بنص المادة 97 منه، هى التى تقيم هذه القاعدة وترسيها بما يحول بين المشرع وتعديلها أو العدول عنها. ذلك أن ما يعتبر قانونا أصلح للمتهم، وإن كان لا يندرج تحت القوانين التفسيرية التى تندمج أحكامها فى القانون المفسر، وترتد إلى تاريخ نفاذه باعتبارها جزءا منه يبلور إرادة المشرع التى قصد إليها ابتداء عند إقراره لهذا القانون، إلا

أن كل قانون جديد يمحو التجريم عن الأفعال التي أنتمها القانون القديم، إنما ينشئ للمتهم مركزا قانونيا جديدا، ويقوض - من خلال رد هذه الأفعال إلى دائرة المشروعية - مركزا سابقا. ومن ثم يحل القانون الجديد - وقد صار أكثر رفقا بالمتهم وأعون على صون الحرية الشخصية التي اعتبرها الدستور حقا طبيعيا لا يمس - محل القانون القديم، فلا يتزاحمان أو يتداخلان، بل ينحى أحدهما أسبقهما.

وغدا لازما بالتالي - وفي مجال إعمال القوانين الجنائية الموضوعية Les lois pénales de fond الأكثر رفقا بالمتهم - تأكيد أن صون الحرية الشخصية من جهة، وضرورة الدفاع عن مصالح الجماعة والتحوط لنظامها العام من جهة أخرى، مصلحتان متوازيتان، فلا تتهادمان. وصار أمرا مقضيا - وكلما صدر قانون جديد يعيد الأوضاع إلى حالها قبل التجريم - أن ترد لأصحابها تلك الحرية التي كان القانون القديم ينال منها، وأن يرتد هذا القانون على عقبه، إعلاء للقيم التي انحاز إليها القانون الجديد، وعلى تقدير أن صونها لا يخل بالنظام العام باعتباره مفهوما مرنا متطورا على ضوء مقاييس العقل الجمعي التي لا ينفصل القانون الأصلح عنها، بل يوافقها ويعمل على ضوئها، فلا يكون إنفاذه منذ صدوره إلا تثبيتا للنظام العام بما يحول دون انفراط عقده، بعد أن صار هذا القانون أكفل لحقوق المخاطبين بالقانون القديم وأصون لحرياتهم.

وحيث إن القوانين الجزائية التي نقارنها ببعض تحديدات لأصلحها للمتهم، تفترض اتفاقها جميعا مع الدستور، وتزاحمها على محل واحد، وتفاوتها فيما بينها في عقوباتها، فلا تغلب من صور الجزاء التي تتعادم على المحل الواحد، إلا تلك التي تكون في محتواها أو شرائطها أو مبلغها Le contenu, Les modalités et Le quantum des peines أقل بأسا من غيرها، وأهون أثرا.

وحيث إن البين من النصوص التي أتم بها المشرع جريمة خلو الرجل في نطاق العلائق الإيجارية - وبقدر اتصالها بالنزاع الراهن - أن إتيان الأفعال التي

تقوم بها هذه الجريمة، ظل مشمولاً بالجزاء الجنائي حتى بعد العمل بالقانون رقم 736 لسنة 7487 الذى صدر منظماً بعض الأحكام الخاصة بالعلائق الإيجارية، ذلك أن هذا القانون، وإن نص على إلغاء العقوبات المقيدة للحرية التى فرضتها قوانين إيجار الأماكن السابقة على العمل بأحكامه، اتساقاً مع اتجاهه إلى الحد من القيود التى أرقق بها المشرع مصالح المؤجر، إلا أنه استثنى من ذلك جريمة خلو الرجل، والجرائم المنصوص عليها فى المادة 63 منه، مبقياً بذلك على عقوباتها.

وحيث إن القانون اللاحق - وهو القانون رقم 9 لسنة 7446 - أعاد من جديد تنظيم جريمة خلو الرجل فى شأن الأماكن التى حددتها مادته الأولى، مقررًا سريان قواعد القانون المدنى - دون غيرها - عند تأجيرها واستغلالها، وملغياً كل قاعدة على خلافها، مؤكداً بذلك استئثار أصحابها بها، لتخرج هذه الأماكن بذلك من نطاق التدابير الاستثنائية التى درج المشرع على فرضها فى مجال العلائق الإيجارية، فلا يكون تأجيرها إلا وفق الشروط التى تتطابق بشأنها إرادة مؤجريها مع من يتقدمون لطلبها، ولو كان من بينها تقاضى المؤجر لمبالغ خارج نطاق عقد الإيجار، أياً كان وصفها أو مقدارها أو سببها. وهو ما يعنى أن الضرورة الاجتماعية التى انطلق منها الجزاء المقرر بالقوانين السابقة فى شأن هذه الجريمة، قد أسقطتها فلسفة جديدة تبنتها الجماعة فى واحد من أطوار تقدمها، قوامها حرية التعاقد، فلا يكون الجزاء الجنائي - وقد لابس القيود التى فرضتها هذه القوانين على تلك الحرية - إلا منههما بعد العمل بالقانون الجديد.

وحيث إن القول بأن لكل من قوانين إيجار الأماكن الصادرة قبل العمل بالقانون رقم 9 لسنة 7446، مجالا ينحصر فيه تطبيقها، وأنها جميعاً تعتبر من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها، فلا يقيد هذا القانون باعتباره تشريعاً عاماً.

مردود أولاً: بأن القانون اللاحق تغياً أن يعيد العلائق الإيجارية إلى الأصل فيها، فلا تحكمها إلا حرية التعاقد التى يلزمها بالضرورة أن يكون المتعاقدان على

شروطهما التي يناقضها أن يكون الاتفاق على مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار - وهو جائز قانونا في شأن الأماكن التي ينظمها القانون الجديد - سببا لتجريم اقتضاءها. والأفعال التي أثمها القانون السابق بالشروط التي فرضها، هي ذاتها التي أطلق القانون الجديد الحق فيها، فلا يكون امتداده إليها إلا ضمانا لصون الحرية الشخصية التي منحها الدستور الرعاية الأوفى والأشمل تؤكد لقيمتها بل إن هذا القانون - وباعتباره أصلح للمتهم - يعتبر متمتعا بالقوة ذاتها التي كفلها الدستور لهذه الحرية، فلا يكون القانون السابق حائلا دون جريانها، بل منجرفا بها.

ومردود ثانيا: بأن التجريم المقرر بالقانون السابق، ارتبط بتدابير استثنائية قدر المشرع ضرورة اتخاذها خلال الفترة التي ظل فيها هذا القانون نافذا. فإذا دل القانون اللاحق على انتفاء الضرورة الاجتماعية التي لا يكون الجزاء الجنائي مبررا مع فواتها، فإن هذا القانون يكون أكثر ضمانا للحرية الشخصية التي كفل الدستور صونها.

ومردود ثالثا: بأن تأثيم المشرع لأفعال بعينها، قد يكون مشروطا بوقوعها في مكان معين، كتجريم الأفعال التي يأتئها شخص داخل النطاق المكاني لمحمية طبيعية إضرارا بخصائصها أو بمواردها. وقد يؤثم المشرع أفعالا بذواتها، جاعلا من ارتكابها في مكان محدد، ظرفا مشددا لعقوبتها، كالسرقة في مكان مسكون أو معد للسكنى أو ملحقاتها أو في محل للعبادة عدوانا على حرمتها. ولا كذلك جريمة تقاضى المؤجر لمبالغ خارج نطاق عقد الإيجار، ذلك أن وقوعها في الأماكن التي أخضعها هذا القانون لحكمه، ليس شرطا لاكتمال أركانها، ولا ظرفا لازما لتغليظ عقوبتها، ولكنها تتحقق اتصالا بواقعة تأجيرها وبمناسبتها، ولمجرد أن المكان المؤجر لم يكن - عند العمل بالقانون الجديد - خاليا.

ومردود رابعا: بأن من غير المتصور أن يظل قائما، التجريم المقرر بالقانون السابق في شأن تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار، إذا كانت الأماكن التي يشملها هذا القانون مؤجرة قبل نفاذ القانون الجديد، فإذا خلا مكان منها وقت سريان

هذا القانون، تحرر المؤجر جنائيا من كل قيد يتعلق باقتضاء المؤجر لمبالغ خارج نطاق عقد الإيجار وليس مفهوما أن يكون للفعل الواحد معنيان مختلفان، ولا أن تحتفظ الجريمة التي أنشأها القانون القديم بذاتيتها، وبوطأة عقوبتها، بعد أن جرد القانون الجديد الفعل الذي يكونها من الآثام التي احتضنها.

ومردود خامسا: بأن القانون الجديد صرح بإلغاء كل قانون يتضمن أحكاما تناقض تلك التي أتى بها، بما مؤداه اطراح النصوص المخالفة للقانون الجديد - فى شأن يتعلق بالتجريم - سواء تضمنها تنظيم عام أو خاص. ذلك أن القوانين لا تتنازع إلا بقدر تعارضها، ولكنها تتوافق من خلال وسائل متعددة يتصدرها - فى المجال الجنائى - القانون الأصلح للمتهم، فلا يكون نسيجها إلا واحدا. والجريمة التي أنشأها القانون السابق هي ذاتها التي هدمها القانون الجديد. ووجودها وانعدامها متصادمان، فلا يستقيم اجتماعهما.

ومردود سادسا: بأن إعمال الأثر الرجعى للقانون الأصلح للمتهم يعتبر انحيازا من القاضى لضمانة جوهريّة للحرية الشخصية، تبلورها السياسة العقابية الجديدة للسلطة التشريعية التي تتحدد على ضوء فهمها للحقائق المتغيرة للضرورة الاجتماعية وهي بعد ضرورة ينبغى أن يحمل عليها كل جزاء جنائى، وإلا فقد علة وجوده.

وحيث إنه متى كان ماتقدم، وكانت الواقعة محل الاتهام الجنائى لم تعد معاقبا عليها، فقد تعين الحكم بانتفاء مصلحة المدعى فى الدعوى الماثلة، بعد أن غرض المشرع بصره عن بعض التدابير الاستثنائية للعلائق الإيجارية التي انبنى التجريم عليها، وخرج من صلبها.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة باعتبار القانون رقم 9 لسنة 7446 أصلح للمتهم - وقد انبنى على التطبيق المباشر للقواعد الدستورية التي تناولتها على النحو المتقدم - فإن حكمها باعتبار هذا القانون كذلك، يكون متمتعا بالحجية المطلقة التي

أسبغها المشرع على أحكامها الصادرة في المسائل الدستورية، وملزما بالتالي الناس كافة وكل سلطة في الدولة، بما في ذلك جهات القضاء على اختلافها.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى وبمصادرة الكفالة، وألزمت المدعى المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

رئيس المحكمة

أمين السر



(ج)

الحكم الصادر فى القضية رقم (7) لسنة 74 قضائية «منازعة**تنفيذ دستورية» بجلسة 3 أكتوبر سنة 7448(*)****باسم الشعب****المحكمة الدستورية العليا**

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت 3 أكتوبر سنة 7448 الموافق 76 جمادى
الآخرة سنة 7974هـ.

برئاسة السيد المستشار / محمد ولى الدين جلال

رئيس المحكمة

وعضوية السادة المستشارين: فاروق عبد الرحيم غنيم وحمدى محمد على
وعبد الرحمن نصير وسامى فرج يوسف والدكتور عبد المجيد فياض ومحمد على
سيف الدين.

وحضور السيد المستشار / عبد الوهاب عبد الرازق

رئيس هيئة المفوضين**أمين السر**

وحضور السيد / حمدى أنور صابر

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم 7 لسنة 74 قضائية
منازعة تنفيذ «دستورية».

(*) الجريدة الرسمية العدد 96 فى 77 أكتوبر سنة 7448.

المقامة من

- السيد / بدرى عبد اللاه خليل

ضد

7- السيد/ رئيس الجمهورية

6- السيد/ رئيس مجلس الوزراء

3- السيد/ وزير العدل

9- السيد/ وزير الإسكان

7- السيد/ النائب العام

الإجراءات

بتاريخ العشرين من أكتوبر 7441، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طلبا للحكم:

أولاً: بفض النزاع القائم حول تنفيذ الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 66 فبراير سنة 7414 فى القضية رقم 98 لسنة 71 قضائية دستورية؛ والحكم الصادر من الهيئة العامة للمواد الجنائية بمحكمة النقض بتاريخ 73 إبريل 7414 فى الطعن رقم 77838 لسنة 60 قضائية، مع إلزام محكمة النقض بتنفيذ حكم المحكمة الدستورية العليا. وثانياً: بوقف تنفيذ حكم محكمة النقض سالف الذكر؛ فيما تضمنه من عدم اعتبار القانون رقم 9 لسنة 7446 بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها، هو القانون الأصلح للمتهم.

وبتاريخ العاشر من ديسمبر سنة 7441 قرر المستشار رئيس المحكمة رفض طلب وقف التنفيذ.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فى ختامها الحكم بعدم قبول الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

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

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل في أن المدعى - وإبان نظر قضية الجنحة المستأنفة رقم 1609 لسنة 7443 الجيزة - التي كان متهما فيها بتقاضى مقدم إيجار يزيد على أجرة سنتين - كان قد أقام الدعوى الدستورية رقم 98 لسنة 71 قضائية؛ التي تحدد نطاقها بالفقرة الأولى من المادة 6 من القانون رقم 736 لسنة 7487 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. بعد ربطها بالعقوبة المقررة على مخالفتها طبقا للمادة 11 من القانون رقم 94 لسنة 7411 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وبجلستها المعقودة فى 66 فبراير سنة 7441 قضت هذه المحكمة «بعدم قبول الدعوى». وأقامت قضاءها على أن الواقعة محل الاتهام الجنائى إذ لم تعد معاقبا عليها - بصدر القانون رقم 9 لسنة 446 المشار إليه - فقد تعين الحكم بانتفاء مصلحة المدعى بعد أن غرض المشرع بصره عن بعض التدابير الاستثنائية للعلائق الإيجارية التى انبنى التجريم عليها وخرج من صلبها؛ وأن قضاءها باعتبار القانون رقم 9 لسنة 7446 أصلح للمتهم وقد انبنى على التطبيق المباشر للقواعد الدستورية التى تناولها ذلك الحكم يسبغ عليه الحجية المطلقة المقررة قانونا للأحكام الصادرة فى دعاوى الدستورية بما تعنيه من إلزام للناس كافة ولكل سلطة فى الدولة بما فى ذلك جهات القضاء على اختلافها، وقد نشر هذا الحكم فى الجريدة الرسمية بتاريخ 6 مارس 7441. ثم أصدرت الهيئة العامة للمواد الجنائية بمحكمة النقض بتاريخ 73 ابريل 7441 حكما فى الطعن المقيد بجدولها برقم 77838 لسنة 60 قضائية؛

على خلاف حكم المحكمة الدستورية العليا السابق عليه؛ مستندا إلى نظر حاصله أن القانون رقم 9 لسنة 7446 المشار إليه؛ لا ينعطف بأثره إلى الوقائع السابقة على صدوره، بما مؤداه عدم اعتبار هذا القانون قانونا أصلح للمتهم مما حدا بالمدعى - وقد أعادت سلطة الإتهام تقديمه إلى المحاكمة - إلى إقامة الدعوى الماثلة.

وحيث إن المقرر قانونا أن المحكمة - بما لها من هيمنة على الدعوى - هي التي تعطيها وصفها الحق وتكييفها القانوني الصحيح متقضية في سبيل ذلك طلبات الخصوم مستظهرة حقيقة مراميها وأبعادها، وكان ما يقصده المدعى في واقع الأمر إنما يتحصل في طلب الاستمرار في تنفيذ حكم المحكمة الدستورية العليا السالف الإشارة إليه والذي بنى على اعتبار القانون رقم 9 لسنة 7446 قانونا أصلح للمتهم في الدعوى الموضوعية التي أثّرت الدعوى الدستورية بمناسبتها، وباعتبار أن حكم الهيئة العامة للمواد الجنائية بمحكمة النقض المشار إليه إنما يمثل عقبة قانونية تحول دون جريان تنفيذ مقتضى حكم المحكمة الدستورية العليا سالف الذكر بالنسبة للمدعى، ومن ثم فإن طلبات المدعى تتدرج - بهذه المثابة - في عداد المنازعات التي عنتها المادة 70 من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم 98 لسنة 4147 بنصها على اختصاص هذه المحكمة دون غيرها بالفصل في كافة المنازعات المتعلقة بتنفيذ الأحكام والقرارات الصادرة منها.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن قوام «منازعة التنفيذ» أن يكون تنفيذ الحكم القضائي لم يتم وفقا لطبيعته، وعلى ضوء الأصل فيه، بل اعترضته عوائق تحول قانونا - بمضمونها أو أبعادها - دون اكتمال مداه؛ وتعطل بالتالي؛ أو تقيد اتصال حلقاته وتضاممها بما يعرقل جريان آثاره كاملة دون نقصان. ومن ثم، تكون عوائق التنفيذ القانونية هي ذاتها موضوع منازعة التنفيذ؛ تلك الخصومة التي تتوخى في غايتها النهائية إنهاء الآثار القانونية المصاحبة لتلك العوائق؛ أو الناشئة عنها؛ أو المترتبة عليها؛ ولا يكون ذلك إلا بإسقاط مسبباتها،

وإعدام وجودها لضمان العودة بالتنفيذ إلى حالته السابقة على نشوئها. وكلما كان التنفيذ متعلقا بحكم صادر في دعوى دستورية؛ فإن حقيقة مضمونه، ونطاق القواعد القانونية التي احتواها؛ والآثار المتولدة عنها، هي التي تحدد جميعها شكل التنفيذ، وتبلور صورته الإجمالية؛ وتعين كذلك ما يكون لازما لضمان فعاليته. بيد أن تدخل المحكمة الدستورية العليا لإزاحة عوائق التنفيذ التي تعترض أحكامها؛ وتنال من جريان آثارها في مواجهة كافة ودون تمييز؛ بلوغا للغاية المبتغاه منها في تأمين الحقوق للأفراد؛ وصون حرياتهم؛ إنما يفترض أن تكون هذه العوائق - سواء بطبيعتها أو بالنظر إلى نتائجها - حائلة فعلا دون تنفيذ أحكامها تنفيذا صحيحا مكتملا أو مقيدة لنطاقها.

وحيث إنه يبين من الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بجلسة 66 فبراير 7441 في الدعوى الدستورية رقم 98 لسنة 71 قضائية أنه قد تناول تحديد «نطاق الدعوى الدستورية» فحصره في نص الفقرة الأولى من المادة السادسة من القانون رقم 736 لسنة 7487 بعد ربطها بالعقوبة على مخالفتها المقررة بنص المادة 11 من القانون رقم 94 لسنة 7411؛ ثم عمد إلى تحقيق شرط المصلحة الشخصية المباشرة في الدعوى؛ استمساكا بما استقر عليه قضاء هذه المحكمة من أن عينية الدعوى الدستورية لاتعنى اعتبار هذا الشرط منفكا عنها؛ بل هو مناط قبولها، فلا يكفي أن يتوافر عند رفعها بل يتعين أن يظل قائما إلى حين الفصل فيها، توكيدا لمبدأ حاصله أن «المصلحة الشخصية المباشرة هي شرط ابتداء واستمرار لقبول الدعوى الدستورية». واستظهارا لهذا الشرط في إطاره ذاك؛ وبمراعاة أن الدعوى الدستورية رقم 98 لسنة 71 قضائية - الصادر فيها الحكم المطلوب الاستمرار في تنفيذه - قد صادفها أثناء نظرها القانون رقم 9 لسنة 7446 فقد أقامت المحكمة منطوق قضائها «بعدم قبول الدعوى» على خمس دعامات رئيسية؛ لاقوام لهذا المنطوق دونها وتكون معه كلا واحدا لا يقبل التجزئة؛ مدادها الدستور؛ نصا

وروحاً؛ لحمتها مبدأً شرعية الجرائم والعقوبات، وسداها «صون الحرية الشخصية»؛ وبنيتها تقدير «الضرورة الاجتماعية» التي أملت «سياسة تشريعية» يتعين على المحكمة استنباط مقاصدها؛ ورصد غاياتها، متلائمة معها، ملتزمة بها؛ غير قاصرة على مفاهيم حرفية عفا عليها الزمن، بمنهجية تأخذ في اعتبارها دوماً أن الدستور وثيقة تقدمية نابضة بالحياة؛ فلا تصد عن التطور آفاقه الرحبة. وحاصل تلك الدعامات:

أولاً: أن ثمة قاعدتين تجريان معاً وتتكاملان: **أولاهما:** أن مجال سريان القانون الجنائي ينحصر أصلاً في الأفعال اللاحقة لنفاذه. **وثانيتهما:** سريان القانون اللاحق على وقائع كان يؤتمها قانون سابق كلما كان القانون الجديد أكثر يسراً. وتكامل هاتين القاعدتين مؤداه أن الثانية فرع من الأولى ونتيجة حتمية لها. وكتاهما معاً تعتبران امتداداً لازماً لقاعدة شرعية الجرائم والعقوبات، ولهما معاً القيمة الدستورية ذاتها.

ثانياً: أن صون الحرية الشخصية التي كفلها الدستور بنص المادة 97 منه هي التي تقيم قاعدة «القانون الأصلح للمتهم» وترسيها؛ ومن ثم يحل القانون الجديد. وقد صار أكثر رقفاً بالمتهم وأعون على صون الحرية الشخصية التي اعتبرها الدستور حقاً طبيعياً لايمس - محل القانون القديم؛ فلا يتداخلان، بل ينحى ألحقيهما أسبقهما؛ إعلاءً للقيم التي انحاز إليها القانون الجديد؛ بعد أن صار أكفل لحقوق المخاطبين بالقانون القديم وأصون لحياتهم.

ثالثاً: أن القوانين الجزائية التي تقارن ببعضها تحديداً لأصلحها للمتهم؛ تفترض اتفاقها جميعاً مع الدستور. وتزاحمها على محل واحد؛ وتفاوتها فيما بينها في عقوباتها يقتضى ألا تغلب المحكمة من صور الجزاء التي تتعتمد على المحل الواحد؛ إلا تلك التي تكون في محتواها أو شرائطها أو مبلغها أقل بأساً من غيرها؛ وأهون أثراً.

رابعاً: أن الضرورة الاجتماعية التي انطلق منها الجزاء المقرر بالقانون القديم وتولد عنها، قد اسقطتها فلسفة جديدة- تبناها المجتمع في طور أكثر تقدماً- قوامها حرية التعاقد؛ فلا يكون الجزاء الجنائي- وقد لابس القيود التي فرضها القانون القديم على هذه الحرية- إلا منهدماً بعد العمل بالقانون الجديد.

خامساً: أن إعمال الأثر الرجعي للقانون الأصلح للمتهم يعتبر ضماناً جوهرياً للحرية الشخصية؛ تبلورها السياسة العقابية الجديدة للسلطة التشريعية التي تتحدد على ضوء فهمها للحقائق المتغيرة للضرورة الاجتماعية؛ وهي بعد ضرورة ينبغي أن يحمل عليها كل جزاء جنائي؛ وإلا فقد علة وجوده. وإذا كانت الواقعة محل الاتهام الجنائي في الدعوى الموضوعية التي أقيمت بشأنها الدعوى الدستورية لم تعد معاقبا عليها- بصدور القانون رقم 9 لسنة 7446 المشار إليه- فقد تعين الحكم بانتفاء مصلحة المدعى في الدعوى الدستورية المشار إليها؛ بعد أن غض المشرع بصره عن بعض التدابير الاستثنائية للعلائق الإجارية التي انبنى التجريم عليها؛ وخرج من صلبها.

متى كان ذلك؛ وكانت المحكمة الدستورية العليا؛ قد شيدت حكمها بانتفاء مصلحة المدعى في الطعن بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة 6 من القانون 736 لسنة 7487 وما يرتبط به من نص المادة 11 من القانون رقم 94 لسنة 7411، على انهزام الجزاء الجنائي الذي فرضه النص الأخير- من منظور دستوري- منذ العمل بالقانون رقم 9 لسنة 7446- المشار إليه؛ فإن حكمها هذا يكون مرتبطاً بهذين النصين في الإطار الذي حددته لهما؛ بما مؤداه وجوب القضاء- في أية منازعة متعلقة بتنفيذ ذلك الحكم- بإهدار جميع أشكال العوائق التي يكون من شأنها إعادة إحياء العقوبة المقررة بنص المادة 11 من القانون رقم 94 لسنة 7411، وهي تلك العقوبة التي انتهى الحكم سالف الذكر إلى سقوطها في مجال تطبيق الفقرة الأولى من المادة السادسة من القانون رقم 736 لسنة 7487. وإذا عاد سيف الاتهام يتهدد المدعى بسبب صدور حكم الهيئة العامة للمواد الجنائية المشار إليه؛ وتوافرت

للمدعى بذلك مصلحة شخصية ومباشرة في منازعة التنفيذ الرأهنة؛ فإنه يكون متعينا القضاء بالاستمرار في تنفيذ حكم المحكمة الدستورية العليا على الوجه المبين بأسبابه؛ وأخصها سقوط نص المادة 11 من القانون رقم 94 لسنة 7411 في مجال تطبيق نص الفقرة الأولى من المادة السادسة من القانون رقم 736 لسنة 7487؛ اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم 9 لسنة 7446؛ دون ما حاجة إلى التعرض لما تضمنه حكم الهيئة العامة للمواد الجنائية المشار إليه في تدويناته من قرارات لا تطاول الحجية المطلقة لأحكام المحكمة الدستورية العليا في الدعاوى الدستورية سواء كان الحكم قد قضى بعدم دستورية النص الطعين أو برفض الدعوى أو بعدم قبولها فصلا في مسألة دستورية؛ بما يلزم كل سلطة في الدولة - بما فيها الجهات القضائية على اختلافها - باحترام قضائها وتنفيذ مقتضاه على وجهه الصحيح امتثالا للمادتين 16 و 718 من الدستور، والفقرة الأولى من المادة 94 من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم 98 لسنة 7414 وبما مؤداه عدم الاعتداد بأى عقبة تكون قد عطلت من هذا التنفيذ أو انحرفت بجوهره أو حدثت من مداه.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بالاستمرار في تنفيذ حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر بجلسة 66 من فبراير 7441 في الدعوى الدستورية رقم 98 لسنة 71 قضائية فيما فصل فيه من اعتبار القانون رقم 9 لسنة 7446 المشار إليه قانونا أصلح للمتهم مع ما يترتب على ذلك من آثار وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر

رئيس المحكمة

ثالثا: اتجاه الهيئة العامة للمواد الجنائية بمحكمة النقض:

قررت الهيئة العامة للمواد الجنائية بمحكمة النقض فى حكمها الصادر بجلسة 73 أبريل سنة 7441 فى الطعن رقم 77838 لسنة 60 قضائية العدول عن المبدأ الذى قرره الحكم الأول الصادر من الدائرة الجنائية بجلسة 7446/77/73 فى الطعن رقم 79676 لسنة 67ق وما قررته أحكام أخرى، من أن القانون رقم 9 لسنة 7446 يعتبر أصلح للمتهم، وذهبت إلى أن أحكام القانونين رقمى 94 لسنة 7411، 736 لسنة 7487 تظل سارية بجميع نصوصها المدنية والجنائية على العلاقات القائمة والتى أبرمت فى ظل هذين القانونين قبل العمل بأحكام القانون رقم 9 لسنة 7446 ومن بينها النصوص التى أثمت تقاضى مقدم إيجار يزيد على المقرر قانونا.

واستطردت الهيئة العامة فى قضائها أن الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 66 فبراير سنة 7441 فى الطعن رقم 98 لسنة 71 قضائية «دستورية» بعدم قبول الدعوى، لا يحوز حجية مطلقة فيما ذهبت إليه فى أسبابها من أن نصوص المواد 66، 11 من القانون رقم 94 لسنة 7411، 6، 63 من القانون رقم 736 لسنة 7487 أصبحت غير مطبقة بعد صدور القانون رقم 9 لسنة 7446 باعتبار أن القانون الآخر هو الأصلح للمتهم استنادا إلى أن أحكام المحكمة الدستورية التى تحوز الحجية المطلقة قبل الكافة هى الأحكام الصادرة فى الدعاوى الدستورية والتى تنتهى إلى عدم دستورية النص التشريعى المطعون فيه أو إلى دستوريته ورفض الدعوى على هذا الأساس، وأن اختصاص المحكمة الدستورية العليا بتفسير النصوص التشريعية لا يصادر حق جهات القضاء الأخرى فى تفسير القوانين وإنزال تفسيرها على الواقعة المعروضة عليها مادام لم يصدر بشأن النص المطروح أمامها تفسير ملزم من السلطة التشريعية أو من المحكمة الدستورية العليا طبقا للأوضاع المقررة فى قانونها بشأن طلبات التفسير.

وننشر الحكم بأسبابه كاملة فيما يلي:

الحكم الصادر من الهيئة العامة للمواد الجنائية

في الطعن رقم 77838 لسنة 60 القضائية بجلسة 73 أبريل سنة

7441

باسم الشعب

محكمة النقض

الهيئة العامة للمواد الجنائية

المؤلفة برئاسة السيد المستشار/ أحمد مدحت المراغى رئيس المحكمة

وعضوية السادة المستشارين/

عوض محمد إبراهيم جادو نجاح سليمان نصار

محمد نبيل رياض محمد حسين لبيب

محمد أحمد حسن ناجى اسحق نقديموس

محمد يحيى رشدان د. عادل قوره

مقبل محمد كامل شاكر نواب رئيس المحكمة

عاصم عبد الجبار

وحضور المحامى العام لدى محكمة النقض السيد/ ممدوح يوسف.

وأمين السر السيد/ نظير الإسلام السروى.

فى الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة بمدينة القاهرة.

فى يوم الأحد 6 من ذى الحجة سنة 7971هـ الموافق 73 من أبريل سنة

7441م.

أصدرت الحكم الآتى

فى الطعن المقيـد فى جدول النيابة برقم 77734 سنة 7440 و بجدول المحكمة برقم 77838 لسنة 60 القضائية.

المرفوع من

«محكوم عليه»

موسى فهى حافظ

ضـد

النيابة العامة.

الوقائع

اتهمت النيابة العامة الطاعن فى قضية الجـنحة رقم 861 لسنة 7488 بـولاق الدكرور بأنه فى يوم 77 من أبريل سنة 7486 بدائرة قسم بولاق الدكرور محافظة الجيزة تقاضى من المستأجر المبلغ المبين بالمحضر خارج نطاق عقد الإيجار كمقدم إيجار. وطلبت عقابه بالمادتين 66، 11 من القانون رقم 94 لسنة 7411 المعدل بالمادة 63 من القانون رقم 736 لسنة 7487 والمادة 336 من قانون العقوبات.

ومحكمة أمن الدولة الجزئية بالجيزة قضت حضوريا فى 71 من مايو سنة 7484 عملا بالمادة 7/309 من قانون الإجراءات الجنائية ببراءة المتهم مما نسب إليه.

استأنفت النيابة العامة وقيد استئنافها برقم 7368 لسنة 7484.

ومحكمة الجيزة الابتدائية - بهيئة استئنافية - قضت حضوريا فى 60 من يناير سنة 7440 بقبول الاستئناف شكلا وفى الموضوع بإجماع الآراء بإلغاء الحكم المستأنف وتغريم المتهم 4360 جنيها وأداء مثله لصندوق الإسكان بمحافظـة الجيزة وألزمته برد مبلغ 9680 جنيها للمجنى عليه.

فطعن الأستاذ/ صادق محمد رمضان المحامى نيابة عن المحكوم عليه فى هذا الحكم بطريق النقض فى 66 من فبراير سنة 7440 وقدمت أسباب الطعن فى ذات التاريخ موقعا عليها من الأستاذة/ بشرى عصفور المحامية.

وبجلسة 71 من يناير سنة 7443، 68 من مايو سنة 7447 نظرت المحكمة الطعن (منعقدة فى هيئة غرفة المشورة) وقررت التأجيل لجلسة 76 من فبراير سنة 7441 وفيها أحالته للهيئة العامة للمواد الجنائية للفصل فيه.

وبجلسة 4 من أبريل 7441 نظرت الهيئة العامة للمواد الجنائية الطعن وسمعت المرافعة على ما هو مبين بمحضر الجلسة وقررت النطق بالحكم لجلسة اليوم.

الهيئة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة.

من حيث إنه يبين من الأوراق أن الحكم المطعون فيه قضى بمعاقبة الطاعن بغرامة قدرها 4360 جنيها وأداء مثلها لصندوق الإسكان بمحافضة الجيزة وإلزامه برد مبلغ 9680 جنيها للمجنى عليهن وذلك فى جريمة تقاضى مقدم إيجار يزيد على المقرر قانونا. فطعن المحكوم عليه فى هذا الحكم بطريق النقض. وإذ رأت الدائرة الجنائية التى نظرت الطعن العدول عن المبدأ القانونى الذى قررته أحكام سابقة وهو اعتبار القانون رقم 9 لسنة 7446 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 أصلح للمتهم بارتكاب جريمة تقاضى مقدم إيجار يزيد عن المقرر قانونا المنصوص عليها فى المادتين 66 و11 من القانون رقم 94 لسنة 7411 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمادة 6 من القانون رقم 736 لسنة 7487 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير

وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

ومن حيث إن مبنى الأحكام السابقة المراد العدول عن المبدأ القانون الذى قررته هو أن القانون رقم 9 لسنة 7446 المشار إليه إذ أخرج عقود تأجير الأماكن واستغلالها والتصرف فيها من نطاق تطبيق أحكام قوانين إيجار الأماكن المشار إليها، وأخضعها لأحكام القانون المدنى يكون قد أسقط صفة التجريم عن الأفعال التى جرمتها قوانين الإيجار السالف ذكرها - ومنها الجريمة محل الطعن - وأن القول بغير ذلك يودى إلى تعطيل تطبيق نص الفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون العقوبات الخاصة بتطبيق القانون الأصلح للمتهم، وتأباه مقتضيات العدالة إذ يظل مدانا من ارتكب الفعل فى حين أن من يرتكبه فى ظل القانون رقم 9 لسنة 7446 يكون بمنأى عن العقاب.

ومن حيث إنه بتاريخ 66 من فبراير سنة 7441 صدر حكم المحكمة الدستورية العليا فى الطعن رقم 98 لسنة 71 قضائية «دستورية» بعدم قبول الدعوى، المقامة للحكم بعدم دستورية المادتين 66 و 11 من القانون رقم 94 لسنة 7411 المشار إليه والمادتين 6 و 63 من القانون رقم 736 لسنة 7487 المشار إليه، تأسيسا على انتفاء المصلحة فى الدعوى، لما كان ذلك وكانت الحجية المطلقة قبل الكافة للأحكام الصادرة فى الدعاوى الدستورية والتى تلتزم بها جميع سلطات الدولة هى - فحسب - للأحكام التى انتهت إلى عدم دستورية النص التشريعى المطعون فيه أو إلى دستوريته ورفض الدعوى على هذا الأساس، ذلك أن علة عينية الدعوى الدستورية، والحجية المطلقة للحكم الصادر فى موضوعها، والتزام الجميع به، لا تتحقق إلا فى هذا النطاق باعتبار أن قوامه مقابلة النصوص التشريعية المدعى مخالفتها للدستور بالقيود التى فرضها لضمان النزول إليها، والكشف عن مدى دستورية النصوص التشريعية، سواء بتقرير سلامتها من جميع العيوب الشكلية والموضوعية الدستورية فلا يكون لأحد من بعد أن يدعى خلاف ما

قررتة أو بطلانها فلا يجوز من بعد تطبيقها وإذ اقتصر حكم المحكمة الدستورية في الطعن رقم 98 لسنة 71 قضائية «دستورية» المشار إليه على القضاء بعدم قبول الدعوى، دون أن يفصل في موضوعها بدستورية أو بعدم دستورية المادتين 66 و 11 من القانون رقم 94 لسنة 7411 والمادتين 6 و 63 من القانون رقم 736 لسنة 7487، وكان الأصل في النصوص التشريعية هو حملها على قرينة الدستورية، فإبطالها لا يكون إلا بقضاء من المحكمة الدستورية العليا إذا ما قام الدليل لديها، ولازم ذلك أن النصوص التشريعية التي لا تبطلها المحكمة الدستورية العليا لا يجوز بحال وقف سريانها. لما كان ذلك، وكان اختصاص المحكمة الدستورية العليا بتفسير النصوص التشريعية - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية لقانونها وجرى عليه قضاؤها - لا يصادر حق جهات القضاء الأخرى في تفسير القوانين وإنزال تفسيرها على الواقعة المعروضة عليها مادام لم يصدر بشأن النص المطروح أمامها تفسير ملزم من السلطة التشريعية أو من المحكمة الدستورية صدر طبقاً للأوضاع المقررة في قانونها بشأن طلبات التفسير. ولا يغير من ذلك أن تكون - التفسيرات والتقارير القانونية قد وردت في مدونات حكم المحكمة الدستورية العليا مادام أن الحكم لم ينته إلى دستورية أو عدم دستورية النصوص المطعون عليها. ومن ثم لا يقيد هذه المحكمة أو غيرها ماورد في مدونات حكم المحكمة الدستورية المشار إليه من تقارير قانونية بشأن تفسير الفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون العقوبات وانطباقها على الأفعال المؤثمة بمقتضى نصوص القانونين رقمي 94 لسنة 7411 و 736 لسنة 7487، ويكون الاختصاص للهيئة العامة للمواد الجنائية بمحكمة النقض في تفسير هذه النصوص وتطبيقها على الوجه الصحيح، وذلك بعد أن أحالت إليها إحدى دوائر المحكمة الطعن المائل - طبقاً لنص الفقرة الثانية من المادة 9 من قانون السلطة القضائية الصادر بقرار رئيس الجمهورية رقم 96 لسنة 7416 - كي تؤدي محكمة النقض بهذا وظيفتها في

توحيد تفسير القوانين وسلامة تطبيقها، واستقرار المبادئ القانونية بما يكفل تقارباً في الحلول القضائية التي تخلص إليها محاكم الموضوع، ويحقق اجتماعها على قواعد واحدة. وتلك هي وظيفة المحكمة التي اقتضت ألا توجد في الدولة إلا محكمة نقض واحدة، على قمة النظام القضائي. فلا تعلوها محكمة، ولا تخضع أحكامها لرقابة جهة ما.

ومن حيث إنه لما كان مقتضى قاعدة شرعية الجريمة والعقاب أن القانون الجنائي يحكم ما يقع في ظله من جرائم مالم يصدر تشريع لاحق للمتهم، وكان مناط إعمال الأثر الرجعي للقانون الجنائي - بحسبانه أصلح للمتهم - أن يكون القانون الجديد قد ألغى القانون السابق صراحة أو ضمناً، باعتبار أن هذه القاعدة تتصل بفض التنازع بين القوانين من حيث الزمان، فلا مجال لإعمالها إلا إذا ألغى تشريع تشريعاً آخر، وكان من المقرر أنه لا يجوز إلغاء نص تشريعي إلا بتشريع لاحق له أعلى منه أو مساو له في مدارج التشريع ينص صراحة على هذا الإلغاء أو يشتمل على نص يتعارض مع نص التشريع القديم أو ينظم من جديد الموضوع الذي سبق أن قرر قواعده ذلك التشريع، وكان نص المادة الأولى من القانون رقم 9 لسنة 7446، المشار إليه، على أنه «لا تسري أحكام القانونين رقمي 94 لسنة 7411 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و736 لسنة 7487 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها ولا على الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهي بعده لأي سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون» ونص المادة الثانية منه على أن «تطبق أحكام القانون المدني في شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة أو في شأن استغلالها أو التصرف فيها» تدلان - في صريح لفظهما وواضح

دالتهما - على أن المشرع حدد نطاق تطبيق القانون رقم 9 لسنة 7446، وقصر استبعاد سريان القانونين رقمي 94 لسنة 7411 و 736 لسنة 7487 على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهي بعده. بما مفاده أنه استثنى الأماكن الخالية من المستأجر وقت نفاذه أو التي تخلو بعد نفاذه من تطبيق أحكام قانوني إيجار الأماكن المشار إليهما وأخضع العلاقات الإيجارية الجديدة وعقود الاستغلال التي تتم بشأنها بعد نفاذه لأحكام القانون المدني، ولازم ذلك أن أحكام القانونين رقمي 94 لسنة 7411، 736 لسنة 7487 تظل سارية بجميع نصوصها، المدنية والجنائية على العلاقات الإيجارية القائمة والتي أبرمت في ظل هذين القانونين قبل العمل بأحكام القانون رقم 9 لسنة 7446، ومن بينها النصوص التي أثمت تقاضي مقدم إيجار يزيد عن المقرر قانوناً، ذلك أن القانون الأخير، إذ يؤكد استمرار سريان أحكام القانونين المذكورين على تلك العلاقات الإيجارية، لم يتضمن نصاً بإلغاء أى من نصوص التجريم فيهما أو يعدل في أحكامهما. ولا يقدح في ذلك ما نصت عليه المادة الثالثة من القانون رقم 9 لسنة 7446 بإلغاء كل نص في أى قانون آخر يتعارض مع أحكامه إذ أن أحكامه لا تنطبق إلا على عقود إيجار الأماكن الخالية أو التي تخلو بعد نفاذه، وهو التي أخضعها دون غيرها لأحكام القانون المدني وحده، فألغى تطبيق أى قانون آخر في شأنها، ومن ثم فإن الجرائم التي وقعت طبقاً لنصوص القانونين رقمي 94 لسنة 7411 و 736 لسنة 7487 تظل قائمة، خاضعة لأحكامهما، حتى بعد صدور القانون 9 لسنة 7446 والعمل بأحكامه، ولا يمتد إليها أحكام هذا القانون بأثر رجعي لتخلف مناط إعمال هذا الأثر على ما سلف بيانه. لما كان ذلك. وإزاء صراحة نص القانون رقم 9 لسنة 7446 في وجوب سريان أحكام قانوني إيجار الأماكن رقمي 94 لسنة 7411 و 736 لسنة 7487 على العلاقات الإيجارية السابقة على نفاذه، فإن سائر الاعتبارات الأخرى، وإن صلحت كي يستهدى بها المشرع عند النظر في

ملاءمة إلغاء بعض نصوص التجريم فى القانونين المشار إليهما، إلا أنها لا تصلح سندا لتأويل النصوص مع صراحتها.

ومن حيث إنه لما تقدم، فإن الهيئة العامة تنتهى بالأغلبية المنصوص عليها فى المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية على العدول عن الأحكام التى صدرت على خلاف النظر المتقدم.

ومن حيث إن الطعن استوفى الشكل المقرر فى القانون.

ومن حيث إن مما ينعه الطاعن على الحكم المطعون فيه أنه إذ دانه بجريمة تقاضى مقدم إيجار يزيد عن المقرر قانونا قد شابه قصور فى التسبب ذلك أنه لم يورد مضمون الأدلة التى استند إليها فى إدانته مما يعيبه ويستوجب نقضه.

ومن حيث إنه من المقرر أنه يجب إيراد الأدلة التى تستند إليها المحكمة وبيان مؤداها فى الحكم بيانا كافيا، فلا تكفى مجرد الإشارة إليها بل ينبغى سرد مضمون الدليل وذكر مؤداه بطريقة وافية يبين منها مدى تأييده للواقعة كما اقتنعت بها المحكمة ومبلغ اتساقه مع باقى الأدلة. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد عول - ضمن ما عول عليه - فى إدانة الطاعن على عقد الإيجار الصادر منه للمجنى عليه دون أن يبين مضمونه وما به من بيانات والتزامات فإن استناد الحكم إلى العقد على هذا النحو لا يكفى فى بيان أسباب الحكم الصادر بالعقوبة لخلوه مما يكشف عن وجه استشهاد المحكمة بهذا الدليل الذى استتبعت منه معتقدها فى الدعوى، مما يصم الحكم المطعون فيه بالقصور. لما كان ما تقدم فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإعادة بغير حاجة إلى بحث أوجه الطعن الأخرى.

فلهذه الأسباب

حكمت الهيئة العامة للمواد الجنائية بقبول الطعن شكلا وفى الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه وإعادة القضية إلى محكمة الجيزة الابتدائية لتحكم فيها من جديد هيئة استئنافية أخرى.

رئيس المحكمة

أمين السر

رابعاً: الاتجاه الذي نأخذ به :

نؤيد الاتجاه الذى أخذت به الدائرة الجنائية بمحكمة النقض فى حكمها الصادر فى الطعن رقم 77897 لسنة 60 ق بجلسة 7446/76/63 من أن القانون رقم 9 لسنة 7446 لا يسرى على الصورة سالفه الذكر باعتباره قانوناً أصح للمتهم وهو ذات الاتجاه الذى أخذت به الهيئة العامة للمواد الجنائية فى قضائها الصادر فى القضية رقم 77838 لسنة 60 القضائية بجلسة 73 أبريل سنة 7441 ونرى أن ما جاء بأسباب الحكم الأخير يتضمن الرد الكافى على انتفاء الحجية المطلقة للحكمين الصادرين من المحكمة الدستورية العليا سالفى الذكر على خلاف ذلك.

77- وفاة المستأجر أو تركه العين :

أوضحنا فى الجزء الثالث من الكتاب أن الفقرة الأولى من المادة 64 من القانون رقم 94 لسنة 7411 نظمت استمرار إيجار العين المؤجرة للسكنى بعد وفاة المستأجر أو تركه العين، فجرت على أن:

«مع عدم الإخلال بحكم المادة (8) من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل» (□) كما نصت الفقرة الثانية من المادة المذكورة مستبدلة بالمادة الأولى من القانون رقم 6 لسنة 7441 على استمرار الإيجار فى حالة وفاة مستأجر العين

(1) راجع الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا بصدد بعض أجزاء هذه الفقرة بالجزء الثالث.

المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى بقولها:
«فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى،
فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته
فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقاً للعقد، أزواجاً وأقارب
حتى الدرجة الثانية، ذكورا وإناثاً من قصر وبلغ، ويستوى فى ذلك أن يكون
الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم».

كما نصت الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم 6 لسنة 7441 سالف
الذكر على أنه:

«واعتبار من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل، لا يستمر العقد
بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة
المستأجر الأصلى دون غيره ولمرة واحدة».

وهذه النصوص لا تسرى على الأماكن الخاضعة للقانون رقم 9 لسنة 7446،
وإنما تسرى عليها أحكام المادتين 607، 606 من التقنين المدنى.

والمادة 607 تنص على أن:

«7- لا ينتهى الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر.

6- ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه
بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم، أو أصبح
الإيجار مجاوزاً حدود حاجتهم. وفى هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه
بإخلاء المبينة فى المادة 763، وأن يكون طلب إنهاء العقد فى مدة ستة أشهر على
الأكثر من وقت موت المستأجر».

والمادة 606 تنص على أن:

«إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق

بشخصه ثم مات، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد».

ويرجع في الدراسة التفصيلية لأحكام هاتين المادتين إلى مؤلفنا موسوعة الفقه والقضاء في القانون المدني الجديد.

76- عقود التأجير الصادرة لغير المصرى:

تنص المادة 71 من القانون رقم 736 لسنة 7487 على أن: «تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد. وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاءها إذا ما انتهت إقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد

ومع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون فى جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة مالم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا».

وهذا النص لا ينطبق على الأماكن الخاضعة للقانون رقم 9 لسنة 7446، إذا كان المستأجر غير مصرى. فعقد إيجار المستأجر غير المصرى لا ينتهى بانتهاء مدة إقامته بالبلاد، بل يستمر حتى انتهاء مدته، وإذا توفى المستأجر غير المصرى أثناء مدة العقد انتقل الإيجار إلى ورثته.

73- ترميم وصيانة المكان المؤجر:

يسرى على ترميم وصيانة المكان المؤجر أحكام المواد (761-710)، والمادة 786 من التقنين المدني، دون المواد المنصوص عليها فى القانونين رقمى 94 لسنة 7411، 736 لسنة 7487.

79- بيع المكان المؤجر بالجدك:

أصبح بيع المستأجر المكان المؤجر بالجدك خاضعا لنص الفقرة الثانية من المادة

749 مدنى وحدها، فلا انطباق لحكم المادة 60 من القانون رقم 736 لسنة 7487.

77- الإيجار المفروش:

أصبح للمالك تأجير ما يشاء من الوحدات مفروشة دون ثمة قيد عددى عليه فى ذلك، كما لا يلتزم المالك بالالتزامات المنصوص عليها بالمادتين 96، 93 من القانون رقم 94 لسنة 7411.

أما بالنسبة للمستأجر فلا يحكم تأجير مفروشا سوى القيود التى تحكم الإيجار من الباطن والمنصوص عليها فى التقنين المدنى (□).

76- اتحادات الملاك والشاغليين:

إذا وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى طبقات أو شقق، كان تكوين اتحاد للملاك جوازيا للشركاء فى كافة الأحوال وليس إجباريا، عملا بالمادة 866 مدنى بعكس الحال فى القانون رقم 94 لسنة 7411 إذ تنص المادة 13 منه على قيام اتحاد الملاك المنصوص عليه فى المادة (866) مدنى بقوة القانون إذا زادت طبقات المبنى أو شققه على خمس وجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص. وبالتالي أصبح نص المادة 866 مدنى هو الذى يحكم الأماكن الخاضعة للقانون رقم 9 لسنة 7446 فيكون تكوين الاتحاد اختياريا.

أما الآن فتحكم تكوين اتحادات الشاغليين المادة 64 من قانون البناء رقم 774 لسنة 6008 ويلاحظ أن هذه المادة استثنت من وجوب تكون اتحاد للشاغليين العقارات الخاضعة بكامل وحداتها للقانون رقم 9 لسنة 7446.

708- الحكمة من النص:

(1) وقد سبق أن رأينا أن المحكمة الدستورية العليا قضت بتاريخ 77/77/7441 فى القضية رقم 794 لسنة 78 قضائية «دستورية» بعدم دستورية نص المادة 90 من القانون = رقم 94 لسنة 7411 وبسقوط نص المادة 97 من القانون فى مجال تطبيقها بالنسبة إلى الأماكن التى تم تأجيرها مفروشا وفقا لنص المادة 90 منه.

حدا الشارع إلى تطبيق أحكام التقنين المدني على الأماكن سألقة الذكر، أن أزمة الإسكان تفاقمت بسبب تعاقب النصوص الاستثنائية التي تحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وقد أدى ذلك إلى تزايد عدد المساكن المغلقة إلى حد يفوق التصور، وأصبح مستحيلا أن يحصل المواطنون على مساكن من خلال التملك الذي ينوء بعبئه غالبية أفراد الشعب محدودى الدخل، ومع أن استمرار هذا الحال له آثار سيئة تضر بالإنتاج والاقتصاد القومى والثروة العقارية.

ومن ثم فإن خضوع العلاقة الإيجارية لأحكام التقنين المدني يسهم فى حل مشكلة الإسكان، وذلك بالترغيب فى تأجير الوحدات المغلقة وتشجيع المستثمر على البناء بقصد التأجير، والذي يحرص فيه على الالتزام بالموصفات وصيانة العقار مما يؤدى إلى الحفاظ على الثروة العقارية، وتمشيا مع اقتصاد السوق ولعودة العلاقات الطبيعية بين الأفراد وتطبيق قانون العرض والطلب على الأماكن غير المؤجرة.

فضلا عن أن هذا النص ليس له آثار جانبية ضارة فهو لا يمس مصلحة طرف من الأطراف ولا يتعرض لعقود الإيجار القائمة.

فقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون ما يأتى :

«تفاقمت أزمة المساكن بسبب تعاقب النصوص الاستثنائية التي تحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، الأمر الذى أدى إلى حرص المواطنين على الاحتفاظ بوحدات سكنية وإن تغيرت ظروفهم الاجتماعية والاقتصادية أو هاجروا إلى الخارج وأصبحوا فى غير حاجة إليها، كما أدى إلى تهافتهم على الحصول على المساكن مع إبقائها خالية سنوات طويلة لأولادهم وإن كانوا فى سن الطفولة، وعزوف أصحاب هذه المساكن عن تأجيرها لضالة الأجرة القانونية من جهة ولتلافى الامتداد القانونى لعقود الإيجار من جهة أخرى. وقد تزايد عدد المساكن المغلقة غير المستغلة إلى حد كبير يفوق التصور، كما أعرض الملاك عن صيانة

عقارتهم المؤجرة التي احتفظ المواطنون فيها بوحداث مغلقة، واتجه المستثمرون إلى البناء بقصد التملك وأصبح متعذرا إن لم يكن مستحيلا على المواطنين الحصول على مساكن إلا من خلال التملك الذي ينوء بعبئه الغالبية العظمى من أفراد الشعب محدودى الدخل.

وما يقال عن أزمة المساكن ينطبق أيضا على الأماكن غير السكنية التي تحكمها قوانين إيجار الأماكن كالمحال وغيرها.

ولاشك أن دوام هذا الحال له آثار سيئة تنعكس على الإنتاج والاقتصاد القومى والثروة العقارية، وعلى الأسرة والمجتمع ككل.

ورغبة فى الإسهام فى حل المشكلات المذكورة والترغيب فى تأجير الوحدات المغلقة، وتشجيعا للبناء بقصد التأجير الذى يحرص فيه المستثمر على الالتزام بالموصفات وصيان العقار مما يؤدى إلى الحفاظ على الثروة القومية، وتمشيا مع اقتصاد السوق ولعودة العلاقات الطبيعية بين الأفراد وتطبيق قانون العرض والطلب على الأماكن غير المؤجرة فقد أعد مشروع القانون المرافق الذى من المنتظر أن يكون له أثر فوري وفعال فى تفريج هذه الأزمة، دون أن تكون له آثار أجنبية ضارة، إذ هو لا يمس أية مصلحة لطرف من الأطراف ولا يتعرض لعقود الإيجار القائمة».

(المادة الثالثة)

يلغى كل نص فى أى قانون آخر يتعارض مع أحكام هذا القانون.

الشرح

704- **عدم إلغاء القانونين رقمى 94 لسنة 7411، 736 لسنة**

7487 والأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بقوانين

الإجراءات السابقة عليهما :

لا يترتب على المادة الثالثة إلغاء القانونين رقمى 94 لسنة 7411، 736 لسنة

7487، وكذلك الأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بقوانين الإيجارات السابقة عليهما - ذلك أن الواضح من المادة الأولى من القانون أنها تسلم بعدم إلغاء القانونين سالفى الذكر والأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها فى القوانين السابقة عليهما، وإنما تنص فقط على استثناء الأماكن المنصوص عليها فيها من أحكام القانونين المذكورين والأحكام الأخرى، وهو تسليم بعدم إلغاء القانونين 94 لسنة 7411، 736 لسنة 7487، والأحكام المذكورة.

وعلى ذلك فإن القانونين 94 لسنة 7411، 736 لسنة 7487 يستمر تطبيقهما على العلاقات الإيجارية التى خضعت من قبل لأحكامهما، ولو كانت العلاقة الإيجارية لم تثبت إلا بحكم قضائى فى ظل القانون الجديد، لأن لا يجوز الخلط بين نشأة العلاقة (إبرام العقد) وقد تمت قبل العمل بالقانون رقم 9 لسنة 7446 وبين إثباتها وقد تم بعده (□).

كما تظل القوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبل القانونين سالفى الذكر سارية - فى النطاق الذى أوضحناه سلفا - على الأماكن الخاضعة لها. وبالترتيب على ذلك إذا كان عقد الإيجار مبرما قبل العمل بالقانون رقم 9 لسنة 7446، ثم توفى المستأجر فى ظل القانون الأخير، فإن الإيجار يستمر للأشخاص الذين عدتهم المادة 64 من القانون رقم 94 لسنة 7411 معدلة بالقانون رقم 6 لسنة 7441.

(1) فقد تساءل السيد رئيس مجلس الشعب قائلا: «..... السيد العضو فؤاد بدرأوى يسأل عن المنازعات الجارية أمام القضاء الآن حول المسكن، هل سيحكمها القانون المدنى أم يحكمها القانون 94 لسنة 7411؟، الإجابة تظل محكمة بالقانون رقم 94 لسنة 7411، لأنها عن عقود أبرمت فى ظله».

فأجاب المقرر قائلا:

«طبقا لقانون 94 و736 لأنها عن عقود أبرمت فى ظله».

(مضبطة الجلسة (95) بتاريخ 9/81/91 ص11).

وإذا أخل المستأجر بأى التزام من الالتزامات المنصوص عليها بالمادة 78 من القانون رقم 736 لسنة 7487، جاز للمؤجر طلب إخلائه من المكان المؤجر طبقاً لأحكام هذه المادة وليس طبقاً لأحكام التقنين المدنى.

وإذا كان المكان يحتاج إلى ترميم أو صيانة، تعين على المستأجر سلوك الطريق الذى رسمته المواد 76 وما بعدها من القانون رقم 94 لسنة 7411، دون أحكام التقنين المدنى وبعد إلغاء المواد المذكورة من القانون 94 لسنة 7411 يتعين اتباع الأحكام المنصوص عليها فى القانون رقم 774 لسنة 6008 بإصدار قانون البناء.

770- عدم إلغاء أو تعديل النصوص الواردة فى قوانين خاصة التى تتضمن أحكاماً تتعلق بإيجار الأماكن :

ورد نص المادة الأولى من القانون قاصراً على عدم سريان أحكام القانونين رقمى 94 لسنة 7411، 736 لسنة 7487 والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما على الأماكن المنصوص عليها فيها، ولم يمد النص الاستثناء إلى النصوص الواردة فى القوانين الخاصة التى تتضمن أحكاماً تتعلق بإيجار الأماكن مثل القانون رقم 77 لسنة 7487 بتنظيم المنشآت الطبية والقانون رقم 71 لسنة 7483 بشأن إصدار قانون المحاماة، ثم نصت المادة الثانية على تطبيق أحكام القانون المدنى على الأماكن المذكورة بالمادة الأولى، ومن ثم لا يكون هناك أدنى تعارض بين نص هاتين المادتين والنصوص الواردة فى تلك القوانين الخاصة، وتظل سارية الأحكام الواردة بها والتى تتضمن أحكاماً تتعلق بإيجار الأماكن، فضلاً عن أن هذه النصوص نصوص خاصة لا يلغىها أو يعدلها القانون العام ولو كان

لاحقا عليها إذ يعتبر القانون الجديد بالنسبة لها قانونا عاما (□).

777 - حكم وارد بالمادة 61 من القانون رقم 774 لسنة 6008 بإصدار

قانون البناء:

تنص المادة (61) من القانون رقم 774 لسنة 6008 بإصدار قانون البناء على أنه: «يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية متضمنة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الأدوار والوحدات المرخص بها والبيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ولا يقبل شهر أى عقد غير متضمن لهذه البيانات. وهذا الحكم يسرى على الوحدات المرخص بإقامتها منذ العمل بالقانون رقم 774 لسنة 6008 أى من 6008/7/76 فقط.

والجزء الذى قرره المادة على تخلف البيانات المشار إليها هو عدم قبول شهر أى عقد غير متضمن لهذه البيانات.

(المادة الرابعة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتبارا من اليوم التالى

(1) تصريح السيد رئيس مجلس الشعب حال مناقشة المادة بالمجلس إذ قرر: «إن الرجوع إلى القانون المدنى يعنى الرجوع إلى القانون العام، والقوانين الأخرى الخاصة بالمحامين والأطباء هى قوانين خاصة، والخاص يقيد العام، وبالتالي فإلغاء كل نص يتعارض مع هذا القانون ينصرف إلى القوانين العامة ولا ينصرف إلى القوانين الخاصة فهى باقية لأن إلغاء النص العام لا يحول دون بقاء النصوص الواردة فى القوانين الخاصة كما أن الرجوع إلى القانون المدنى يكون بشأن النصوص التى تحكم الرابطة العقدية ولا يتطرق إلى ما عدا ذلك من نصوص فى القوانين الأخرى مما تفرض بعض الالتزامات الأخرى».

(مضبطة المجلس الجلسة (95) بتاريخ 9116/9/81 ص86)

لتاريخ نشره⁽¹⁾.

الشرح

776- تاريخ العمل بالقانون رقم 9 لسنة 7446:

صدر القانون بتاريخ 7446/7/30 ونشر بالجريدة الرسمية في ذات التاريخ - العدد 9 مكرر (أ).

ومن ثم فإنه يسرى اعتباراً من يوم 7446/7/37.

أما القانون رقم 731 لسنة 6006 المعدل للمادة الثانية من القانون رقم 9 لسنة 7446 فسنرى أنه يسرى من 6006/6/76.



- (1) وكانت اللجنة المشتركة بمجلس الشعب قد استحدثت مادة برقم (3) تنص على أن: «فيما عدا المباني من المستوى الفاخر يعفى اعتباراً من أول يناير التالي لتاريخ العمل بهذا القانون مالكو وشاغلو المباني المؤجرة لأغراض السكنى التي أنشئت أو تنشأ اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون من جميع الضرائب العقارية الأصلية والإضافية ولا تدخل إيرادات هذه المساكن في وعاء الضريبة الموحدة.
- ولا يسرى حكم الفقرة السابقة على الأماكن المستغلة مفروشة أو فنادق أو بنسيونات». إلا أن مجلس الشعب حذف هذه المادة، استناداً إلى أنه هناك مطلب عام أن تناقش الضرائب بصفة عامة لتشجيع الاستثمار، ويجب إعادة النظر في الضرائب العقارية كلها خاصة على المساكن القديمة (العضو أحمد أبو زيد والعضو الدكتور زكريا عزمي)، كما أن اللجنة المشتركة عندما طرحت هذه المادة لم تأخذ رأي لجنة الخطة والموازنة طبقاً للائحة المجلس (الدكتور فتحي سرور رئيس مجلس الشعب).

(ثانيا)

شرح أحكام الفقرة الثانية من المادة الثانية من القانون**رقم 9 لسنة 7446 المضافة بالقانون رقم 731 لسنة 6006****بتعديل بعض أحكام القانون رقم 9 لسنة 7446 بشأن سريان****أحكام القانون المدنى على الأماكن التى انتهت أو تنتهى****عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها****773- النص القانونى :**

بتاريخ 70 يونية سنة 6006 صدر القانون رقم 731 لسنة 6006 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 9 لسنة 7446 بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها، ونص فى مادته الأولى على أن: «تضاف فقرة ثانية إلى المادة الثانية من القانون رقم 9 لسنة 7446 المشار إليه نصها الآتى: «ويكون للمحررات المثبتة لهذه العلاقة الإيجارية وشروطها وانتهائها قوة السند التنفيذى بعد توثيقها بحضور أطرافها» ونصت مادته الثانية على أن: «ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره». وقد نشر القانون بالجريدة الرسمية - العدد (63 مكرر) فى 77 يونية سنة 6006، وبالتالى عمل به اعتبارا من 76 يونية سنة 6006.

779- دواعى إصدار القانون رقم 731 لسنة 6006 :

ترتب على العمل بأحكام القانون رقم 9 لسنة 7446 أن الأماكن التى خضعت له قد انحسر عنها المبدعان الأسايان اللذان تقوم عليهما التشريعات الاستثنائية

للإيجار وآخرها القانون رقم 94 لسنة 7411 المعدل بالقانون رقم 736 لسنة 7487.

أولهما: التحديد القانوني للأجرة، إذ أصبحت الأجرة خاضعة لاتفاق الطرفين،
وثانيهما: الامتداد القانوني للإيجار - بعد انتهاء مدته إلى مدة غير محددة - وهو
 ما عرف بتأييد عقد الإيجار طالما لم يتحقق أحد الأسباب التي تجيز للمؤجر إخلاء
 المستأجر من العين والمنصوص عليها على سبيل الحصر (م37 من القانون 94
 لسنة 7411، م78 من القانون 736 لسنة 7487) فالأماكن التي تخضع للقانون رقم
 9 لسنة 7446 أصبحت في مظلة القواعد العامة في الإيجار، دون القواعد
 الاستثنائية الواردة بقوانين إيجار الأماكن.

وقد أظهر التطبيق العملي لهذا القانون مشكلة أساسية أفرغت القانون من
 مضمونه تمثلت في امتناع بعض المستأجرين عن إخلاء الوحدات المستأجرة بعد
 انتهاء مدة الإيجار، فضلا عن امتناع فريق منهم عن الوفاء بالأجرة إلى المؤجر،
 مما اضطر المؤجرين إلى اللجوء إلى القضاء وتحمل نفقات التقاضي التي تكلفهم
 المزيد من المال وتهدر الوقت، وتهدد المالك في استعماله واستغلاله لأملكه⁽¹⁾.

وبمرور الوقت أخذت هذه الظاهرة في التفشى حتى لجأ بعض الملاك إلى
 اشتراط بعض الاشتراطات الغير مقبولة على المستأجر قبل إبرام عقد الإيجار مثل
 إجباره على توقيع شيكات بمبالغ كبيرة لإجبار المستأجر على إخلاء الوحدة بعد
 انتهاء مدة الإيجار وما ينتج عن ذلك من أخطار جسيمة يمكن أن يتعرض لها
 المستأجر، ومن ثم بدأ يتقلص دور القانون المذكور ويخرج عن الهدف الذي صدر
 من أجله⁽²⁾.

(1) المذكرة الإيضاحية للقانون رقم 731 لسنة 6006.

(2) تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشؤون
 الدستورية والتشريعية عن الاقتراح بمشروع القانون.

وعلاجا لهذه الآثار رأى المشرع إصدار القانون رقم 731 لسنة 6006 والنص فيه على أن: «يكون للمحركات المثبتة لهذه العلاقة الإيجارية وشروطها وانتهائها قوة السند التنفيذي بعد توقيعها بحضور أطرافها».

777- المقصود بتوثيق عقود الإيجار بحضور أطرافها:

المقصود بتوثيق عقود الإيجار بحضور أطرافها، هو ضبط العقد على يد أحد الموثقين بمكتب التوثيق بمصلحة الشهر العقاري أو أحد القناصل في الدول الأجنبية⁽¹⁾.

فمكاتب التوثيق - وهى التى تعيننا فى هذا المقام - تقوم بتوثيق المحركات وفقا للأوضاع وللشروط المقررة فى القانون المدنى وقانون التوثيق إذ تنص المادة الأولى من القانون رقم 68 لسنة 7491 (المعدل) بشأن التوثيق على أن: «تتشأ مكاتب تتولى توثيق المحركات التى ينص القانون أو يطلب المتعاقدون توثيقها وتتبع هذه المكاتب مصلحة الشهر العقارى ويعين عددها ومقر كل منها واختصاصه بقرار من وزير العدل».

وتنص المادة الثانية من القانون فى البند (7) منها على أن تقوم مكاتب التوثيق بتلقى المحركات وتوثيقها. فمضمون المحرر محل التوثيق إما أن يدلى به أطرافه شفاهة أمام الموثق ويثبتته الموثق فى محضر، أو يقدم الطرفان التصرف مفرغا فى محرر عرفى، فيدون الموثق ما جاء بهذا المحرر العرفى فى محضره، وهذه الطريقة الأخيرة هى ما جرى عليها العمل الآن - وأمام المحاكم المختلطة من قبل⁽²⁾.

ولذا نصت المادة (96) من تعليمات مصلحة الشهر العقارى والتوثيق⁽³⁾ على

(1) نقض: طعن رقم 61 لسنة 31 ق (أحوال شخصية) جلسة 7419/76/9.

(2) الأستاذ أحمد نشأت - رسالة الإثبات - الجزء الأول طبعة 7416 ص 98.

(3) الطبعة الثالثة سنة 6007 - الجزء الثالث - التوثيق.

أنه:

«يجوز قبول توثيق المحررات المطبوعة بآلة الطباعة أو المكتوبة على الآلة الكاتبة» وفي أى من الأحوال يجب على الموثق ألا يقوم بتوثيق محرر إلا إذا دفع الرسم المستحق عنه (م3 من مرسوم باللائحة التنفيذية لقانون التوثيق - الوقائع المصرية فى 70 نوفمبر سنة 7491 - العدد 703).

ولا يجوز للموثق أن يباشر توثيق محرر يخصه شخصيا أو تربطه وأصحاب الشأن فيه صلة مصاهرة أو قرابة لغاية الدرجة الرابعة (م3 من اللائحة).
وللموثق أن يطلب - إثباتا لأهلية المتعاقدين - تقديم ما يؤيد تلك الأهلية من مستندات كشهادة ميلاد أو صورة رسمية من قيد واقعة الميلاد (م7/7 من اللائحة مستبدلة بقرار وزير العدل رقم 7736 لسنة 7416).

ويجب أن يكون المحرر مكتوبا بخط واضح غير مشتمل على إضافة أو تحشير أو كشط وأن يشتمل على البيانات الخاصة بموضوع المحرر على ما يأتى:
7 ذكر السنة والشهر واليوم والساعة التى تم فيها التوثيق بالأحرف.

6 اسم الموثق ولقبه ووظيفته.

3 بيان ما إذا كان التوثيق قد تم بالمكتب أو بمكان آخر طبقا لنص المادة 73 من اللائحة.

9 أسماء الشهود.

7 أسماء أصحاب الشأن وأسماء آبائهم وأجدادهم لأبائهم وصناعتهم ومحل ميلادهم وإقامتهم وأسماء وكلائهم ومن تقضى الحال بوجودهم للمعاونة (م4 من اللائحة).

ويجب على الموثق قبل توقيع ذوى الشأن على المحرر المراد توثيقه أن يتلو عليهم الصيغة الكاملة للمحرر ومرفقاته، وأن يبين لهم الأثر القانون المترتب عليه دون أن يؤثر فى إرادتهم ويوقع هو وأصحاب الشأن المحرر والمرفقات (م70 من

المرسوم الصادر في 70 نوفمبر سنة 7491 باللائحة التنفيذية لقانون التوثيق).
وتقف سلطة الموثق عند حد التحقق من الطرفين عن رضائهما بمحل المحرر،
فليس له إذن الذهاب إلى أبعد من ذلك، بالتحقق من جدية هذا المحل، أو ما يشوبه
من بطلان، وإنما له رفض التوثيق إذا كان المحرر ظاهر البطلان (م 7/6 من
قانون التوثيق مستبدلة بالقانون رقم 703 لسنة 7416).

والجلى مما تقدم أن قانون التوثيق ولائحته التنفيذية يوجبان توثيق المحررات فى
حضور أطرافها، ولذلك يضحى من قبيل التزديد إيراد عبارة «بحضور أطرافها» فى
الفقرة المضافة بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 731 لسنة 6006.
وهذه العبارة لم تكن واردة فى الاقتراح بمشروع القانون كما أقرته اللجنة
المشتركة بمجلس الشعب وإنما أضيفت إلى الفقرة المذكورة حال مناقشة المادة
الأولى من القانون بمجلس الشعب⁽¹⁾.

وينبغى التمييز بين التوثيق الذى يرد على المحرر ذاته وما يرتبه من
التزامات، ويتولاه الموثق وغيره من النظم، كالتصديق على التوقيع أو إثبات
التاريخ.

فطبقاً للمادة الثانية من القانون رقم 68 لسنة 7491 تقوم مكاتب التوثيق
(1) بالتصديق على توقيعات ذوى الشأن فى المحررات العرفية (8) إثبات
تاريخ المحررات.

فالتصديق على توقيعات ذوى الشأن فى المحررات العرفية، مقتضاه أن يقدم
إلى الموثق من ذوى الشأن أو من أحدهم محرراً عرفياً، للتصديق على توقيع
أطرافه به. وهنا يستوثق الموظف منهم عن موضوع المحرر الذين يرغبون فى

(1) أضيفت العبارة المذكورة إلى النص بناء على اقتراح مقدم من السيدين العضوين: السيد
عسكر والدكتورة زينب رضوان - مضبطة مجلس الشعب - الفصل التشريعى التاسع - دور
الانعقاد العادى الأول - الجلسة الثامنة والثمانين المعقودة مساء يوم الثلاثاء الموافق 30 من
شهر مايو سنة 6006 ص 64 وما بعدها.

التصديق على توقيعاتهم فيه.

ثم يحضر محضرا في ذيل المحرر العرفي يذكر فيه الموثق أسماءهم ومحال إقامتهم وحصول التوقيع منهم أمامه وأسماء الشهود ومهنتهم ومحال إقامتهم. فهنا لا يقوم الموثق بصياغة مضمون المحرر بنفسه وإنما يصدق فقط على توقعات ذوى الشأن، ومن ثم لا يجعل هذا التصديق من المحرر سنداً تنفيذياً، ولذلك يقال أن تأكيد حقيقة التوقيع لا يكفى لتأكيد مضمون العمل⁽¹⁾.

أما إثبات تاريخ المحرر العرفي فيتم بكتابة محضر يثبت فيه تاريخ تقديم المحرر ورقم إدراجه فى الدفتر المعد لذلك، ويختتم بخاتم المكتب ويوقعه الموثق (م37 من اللائحة التنفيذية لقانون التوثيق).

والأثر الذى يترتب عليه إثبات تاريخ المحرر، هو أن يكون المحرر حجة على الغير فى تاريخه من تاريخ إثبات تاريخه، أما قبل ذلك فلا تكون له هذه الحجية (م77/أ من قانون الإثبات).

776- آثار اعتبار عقد الإيجار الموثق سنداً تنفيذياً :

جعلت الفقرة المضافة للمحررات المثبتة للعلاقة الإيجارية وشروطها وانتهائها قوة السند التنفيذى بعد توقيعها بحضور أطرافها.

ولمعرفة آثار اعتبار عقد الإيجار سنداً تنفيذياً، فإنه يتعين الرجوع إلى المادة 680 من قانون المرافعات، إذ تنص الفقرة الأولى منها على أنه لا يجوز التنفيذ الجبرى إلا بسند تنفيذى لحق محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء.

وتتضمن الفقرة الثانية منها أن السندات التنفيذية هى الأحكام والأوامر والمحررات الموثقة ومحاضر الصلح والأوراق الأخرى التى يعطيها القانون هذه الصفة.

(1) الدكتور رمزى سيف - قواعد تنفيذ الأحكام والعقود الرسمية فى قانون المرافعات الجديد - طبعة خامسة سنة 7474 ص738.

فالسند التنفيذي إذن وسيلة من وسائل التنفيذ الجبرى كالحكم تامما، فليست الأحكام وحدها هى وسائل التنفيذ الجبرى التى يلجأ إليها الدائن. وإذا كان السند الرسمى محررا فى بلد أجنبى، وكان من الجائز تنفيذه فى مصر وفقا للمادة 6/300 مرافعات، فلا يكون قابلا للتنفيذ بذاته ولكن لابد من طلب الأمر بتنفيذه بإجراءات الأوامر على العرائض أمام قاضى التنفيذ الذى يراد التنفيذ فى دائرة اختصاصه⁽¹⁾.

وتظل المحررات الموثقة صالحة للتنفيذ بمقتضاها ما لم يتبين تزورها أو ينقضى الحق الثابت فيها بالتقادم وفقا لقواعد القانون المدنى⁽²⁾.

فيجوز إذن للمؤجر أو المستأجر بموجب عقد الإيجار الموثق أن ينفذ به دون حاجة إلى الالتجاء إلى القضاء ورفع دعوى والحصول على حكم بحقه وإنما لمن حصل التنفيذ عليه به أن يلجأ إلى القضاء منازعا فى التنفيذ بما يراه، على خلاف الأمر فى الأحكام الحائزة لحجية الشيء المقضى⁽³⁾ على أن هذا لا يسلب المؤجر أو المستأجر حقه فى اللجوء إلى القضاء للحصول على حكم بما تضمنه السند التنفيذي لأن هذه المحررات لا تثبت لها الحجية وإن كانت تتمتع بالقوة التنفيذية⁽⁴⁾.

إذ قد تكون له مصلحة فى الحصول على حكم يمكنه من أن يحصل على حق اختصاص على عقارات مدينه (م7087 مدنى).

ومكاتب التوثيق هى التى تقوم بوضع الصيغة التنفيذية على المحررات الموثقة (م6 من قانون التوثيق).

(1) الدكتور أمينة النمر - قوانين المرافعات - طبعة نادى القضاة 7484 ص794 - نقض

طعن رقم 61 لسنة 31ق (أحوال شخصية) جلسة 7419/76/9.

(2) الدكتورة أمينة النمر - ص798.

(3) رمزى سيف - ص764 وما بعدها - الدكتور محمد حامد فهى - مذكرات فى التنفيذ

7497/7499 - ص77 وما بعدها.

(4) فتحى والى - ص709 هامش (7) - عزمى عبد الفتاح - قواعد التنفيذ الجبرى فى قانون

المرافعات سنة 7447 - ص679.

غير أنه يجب أن يتوفر في شأن الحق الثابت بالمحرر الموثق الشروط الموضوعية في الحق الذى يجرى التنفيذ لاقتضائه وهى تحقق الوجود وتعيين المقدار وحلول الأداء⁽¹⁾.

وبالترتيب على ذلك إذا كانت أجرة العين غير محددة بعقد الإيجار، كأن يكون قد اتفق على أجرة المثل، يتعين على المؤجر الحصول على حكم بتحديد الأجرة. والقوة التنفيذية تثبت للمحررات المثبتة للعلاقة الإيجارية وشروطها وانتهائها. ولاشك فى أن انتهاء العلاقة الإيجارية بمعنى الاتفاق على مدة تنتهى بعدها العلاقة الإيجارية تندرج ضمن شروط العلاقة الإيجارية، ومن ثم لم يكن ثمة محل للنص على انتهاء العلاقة الإيجارية، لذلك جاء نص الفقرة - كما ورد بالاقتراح بقانون رقم 731 لسنة 6006 - خلوا من هذه العبارة ولكنها أضيفت إلى النص بمجلس الشعب⁽²⁾.

ويندرج فى شروط الإيجار وصف المكان المؤجر ومقدار الأجرة المتفق عليها وتاريخ الوفاء بها وغير ذلك، وقد رأينا أن المدة تدخل أيضا فى هذه الشروط. وبالترتيب على ذلك إذا تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة فى مواعيدها أو عن الوفاء بأى من شروط العقد أو انتهت مدة العقد دون إخلاء العين، كان للمؤجر إنهاء العقد وإخلاء العين بموجب السند التنفيذى دون اللجوء إلى القضاء إذا شاء.

وفى الوجه المقابل إذا كان المؤجر لم يسلم العين إلى المستأجر كان للأخير تسلم العين بموجب عقد الإيجار الموثق.

(1) الدكتور وحدى راغب - مبادئ التنفيذ القضائى - سنة 7488 - ص 767 - الدكتور عزمى عبد الفتاح - ص 673.

(2) وكان ذلك بناء على اقتراح السيد رئيس مجلس الشعب وقد قرر سيادته أن: المقصود من القانون هو إنهاؤها وفى بعض الأحيان يكرر القانون نفسه ويؤكد على جزء معين، ولذلك فالمادة بها إشارة صريحة لموضوع الانتهاء رغم أن الشروط فيها البداية والنهاية، فهل هذا التكرار ضار؟ ليس بضرار (مضبطة المجلس سאלفة الذكر - ص 37 وما بعدها).

وطالما وجد السند التنفيذي وجبت المبادرة مبدئياً إلى تنفيذه، على أن يصفى فيما بعد ما يقوم حوله من منازعات.

وبعبارة أخرى أن من يكون بيده سند تنفيذي لا يكلف بإثبات أن حقه الثابت في ذلك السند محقق الوجود، وإنما الذى يكلف بالإثبات هو من يدعى العكس أى أن وجود السند قرينة على وجود الحق الذى يتضمنه السند.

ولذلك يجب على المنازع أن يخضع أولاً لإجراءات التنفيذ ثم يرفع الدعوى ببطلانه، وله بطبيعة الحال أن يستشكل فى التنفيذ طالبا إيقافه إلى أن يقضى فى الموضوع ولكن عبء الإثبات يكون واجبا عليه.

771- تقييم التعديل التشريعى الوارد بالقانون رقم 731 لسنة 6006؛

يثور التساؤل عما إذا كان التعديل التشريعى الوارد بالقانون رقم 731 لسنة 6006 قد أضاف جديداً إلى القواعد العامة المعمول بها أم لا. والراى عندنا أن هذا التعديل لم يصف جديداً إلى هذه القواعد العامة، وأن فى هذه القواعد الغناء عنه. فالفقرة الثانية من المادة الثانية من القانون رقم 9 لسنة 7446 المضافة بالقانون رقم 731 لسنة 6006 والتي تجرى على أن: «ويكون للمحررات المثبتة لهذه العلاقة الإيجارية وشروطها وانتهاؤها قوة السند التنفيذى بعد توثيقها بحضور أطرافها» ما هى إلا تطبيق واضح لنص الفقرة الثانية من المادة 680 من قانون المرافعات التى تنص على أن السندات التنفيذية هى: «الأحكام والأوامر والمحررات الموثقة ومحاضر الصلح التى تصدق عليها المحاكم أو مجالس الصلح والأوراق الأخرى التى يعطيها القانون هذه الصفة» فهذه القاعدة العامة تؤدى إلى أنه بمجرد توثيق عقد الإيجار، يصبح العقد سنداً تنفيذياً يجوز التنفيذ الجبرى بمقتضاه إذا استوفى شروط الحق عملاً بالفقرة الأولى من المادة.



القسم الثالث من الموسوعة
التشريعات المتعلقة بموضوع الكتاب

أولاً: تشريعات إيجار وبيع الأماكن

قانون رقم 767 لسنة 7491

بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات

بين المؤجرين والمستأجرين⁽¹⁾

(وتعديلاته)

قرر مجلس الشيوخ ومجلس النواب القانون الآتى نصه، وقد صدقنا عليه وأصدرناه.

مادة (7)⁽²⁾:

تسرى أحكام هذا القانون فيما عدا الأراضى الفضاء على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء أكانت مفروشة أم غير مفروشة مستأجرة من المالك أم من مستأجر لها وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتمدة مدنا بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية رقم 769 لسنة 7460 أما القرى فلا تسرى عليها أحكام هذا القانون إلا بقرار وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص.

مادة (6):

لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

أ) إذا لم يقيم المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة طبقاً لأحكام هذا القانون فى خلال

(1) الوقائع المصرية العدد 68 فى 67 يوليو 7491.

(2) المادة الأولى معدلة بالقانون رقم 771 لسنة 7466 الجريدة الرسمية 66 ديسمبر سنة 7466.

خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بإعلان على يد محضر أو بكتاب مسجل يسلم له بإيصال.

(ب) إذا كان المستأجر قد أجر من الباطن المكان المؤجر بغير إذن كتابي صريح من المالك فى تاريخ التأجير، ولا يعمل بالتصريح العام فى العقد الأسمى بالتأجير من الباطن إلا إذا كان لاحقا لآخر ديسمبر سنة 7493.

(ج) إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك.

(د) إذا ثبت أن المكان المؤجر أصبح آيلا للسقوط ويخشى منه على سلامة السكان.

هـ) ملغاة⁽¹⁾.

مادة (3) :

(ملغاة)⁽²⁾

مادة (9) :

لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها فى عقود الإيجار التى أبرمت منذ أول مايو سنة 7497 على أجرة شهر أبريل سنة 7497 أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار ما يأتى:

أولا: فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية والمحال العامة:

- 97% إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة

(1) الفقرة هـ من المادة 6 ألغيت بالقانون 69 لسنة 7467 - الجريدة الرسمية العدد 763 فى

7467/6/6 وكانت خاصة بحالة هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه بشكل أوسع.

(2) ألغيت بالقانون 69 لسنة 7467 وكانت خاصة بحالة الإخلاء للضرورة الملجئة لشغل المكان.

جنيهاً شهرياً.

- 60% فيما زاد على ذلك.

ثانياً : فيما يتعلق بعيادات الأطباء ومكاتب المحامين والمهندسين ومن إليهم من أصحاب المهن غير التجارية:

- 30% من الأجرة المستحقة.

ثالثاً : فيما يتعلق بالمدارس والمحاكم والأندية والمستشفيات وجميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية:

- 67% من الأجرة المستحقة.

رابعا : فيما يتعلق بالأماكن الأخرى:

- 70% إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز أربعة جنيهاً شهرياً.

- 76% إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز عشرة جنيهاً شهرياً.

- 79% فيما زاد على ذلك.

على أنه إذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة أو أجرت مفروشة جازت زيادة الأجرة إلى 10% من الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل.

ويدخل في تقدير الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن وارداً في العقود المبرمة قبل أول مايو سنة 7497 أو لم يجر العرف في هذا التاريخ بفرضه على المستأجر.

على أنه فيما يتعلق بمدينة الإسكندرية يكون المؤجر بالخيار بين المطالبة بأجرة شهر أغسطس سنة 7434 أو شهر أبريل سنة 7497 أو بأجرة المثل لأيهما.

ويكون المستأجر في جميع الأحوال سائلة الذكر بالخيار بين قبول الزيادة وبين فسخ العقد.

وتسرى الزيادة المذكورة ابتداء من أول الشهر التالى لإخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة إلا فيما يتعلق بعقود الإيجار المبرمة أو التى صار امتدادها قبل أول مايو سنة 7497 والتى لا تزال مدتها سارية، فإن الزيادة بالنسبة إليها تبتدى من تاريخ المطالبة بها بعد انتهاء الإجارة المذكورة. ولا تسرى أحكام هذه المادة على المباني المنشأة منذ أول يناير سنة 7499.

مادة (9 مكررا) (1):

إذا امتنع المؤجر عن استلام أجره المكان المؤجر المستحقة قانونا فللمستأجر قبل مضى 77 يوما من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول لتسليمها خلال أسبوع فإذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد يودع المستأجر دون رسوم الأجرة خلال الأسبوع التالى خزانة مأمورية العوائد المختصة أو الجهة الإدارية التى يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والمرافق. وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الإيجار إخطار المؤجر بهذا الإيداع بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم وصول. ومع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر إيصال الإيداع سندا بإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع. وعلى الجهة المودع لديها الإيجار أداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبها دون أية إجراءات أخرى.

مادة (7):

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.

مادة (7 مكررا)⁽¹⁾ :

تخفض بنسبة 77% الأجور الحالية للأماكن التي أنشئت منذ أول يناير سنة 7499 وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة 7476.

مادة (7 مكررا «6»)⁽²⁾ :

تكون الأجرة بالنسبة للأماكن المذكورة في المادة السابقة إذا لم يكن قد سبق تأجيرها على أساس أجرة المثل عند العمل بهذا القانون مخفضة بنسبة 77%.

مادة (7 مكررا «3»)⁽³⁾ :

لا يسرى الخفض المشار إليه في المادتين السابقتين على ما يأتي:
(أولا) المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون⁽⁴⁾.
(ثانيا) عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات.

مادة (7 مكررا «9»)⁽⁵⁾ :

تخفض بنسبة 60% من الأجور الحالية للأماكن التي أنشئت منذ 78 سبتمبر سنة 7476 وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر يولية 7478.
والمقصود 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 أيهما أقل.

وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيرها، يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون.

(1) مضافة بالقانون رقم 744 لسنة 7476 الوقائع المصرية في 7476/4/78.

(2) مضافة بالقانون رقم 744 لسنة 7476 الوقائع المصرية في 7476/4/78.

(3) مضافة بالقانون رقم 744 لسنة 7476.

(4) أى بعد 7476/4/78.

(5) مضافة بالقانون رقم 77 لسنة 7478 الجريدة الرسمية العدد 79 في 7478/8/7.

وتعتبر الأماكن منشأة في التاريخ المشار إليه في هذه المادة إذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا بعد العمل بالقانون رقم 77 لسنة 7478 المشار إليه.

ولا يسرى التخفيض المشار إليه فيما تقدم بالنسبة إلى ما يأتي:
(أولا) المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون.
(ثانيا) عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات.

مادة (7 مكرر «7»)⁽¹⁾:

تخفض بنسبة 60% من الأجر الحالية للأماكن التي أنشئت بعد العمل بالقانون رقم 77 لسنة 7478 المشار إليه وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن الشهر التالي لتاريخ العمل بهذا القانون.

والمقصود 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 أيتهما أقل.

وإذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيريه يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون.

وتعتبر الأماكن منشأة في التاريخ المشار إليه في هذه المادة إذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا بعد العمل بالقانون رقم 77 لسنة 7478 المشار إليه.

ولا يسرى التخفيض المشار إليه فيما تقدم بالنسبة إلى ما يأتي:
(أولا) المباني التي يبدأ في إنشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون.
(ثانيا) عقود الإيجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات.

(1) مضافة بالقانون رقم 768 لسنة 7467 الجريدة الرسمية العدد 679 في 7/77/7467.

مادة (6) :

يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ويحكم برد ما حصل زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً أو باستقطاعه من الأجرة التي يستحق دفعها كما يحكم برد أى مبلغ إضافي يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار.

مادة (1) :

الأماكن الصادرة في شأنها قرارات استيلاء تعتبر فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها.

مادة (8) :

يعد في حكم المستأجر فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون مالك العقار المنزوعة ملكيته إذا كان شاغلاً لهذا العقار.

مادة (4) :

الموظف المنقول إلى بلد يكون له حق الأولوية على غيره في استئجار المسكن الذي كان يشغله موظف آخر إذا قام بإعلان المؤجر في مدى أسبوع على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته في ذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول. وعلى كل حال يجب على الموظف المنقول إلى بلد آخر أن يخلي السكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله على سكن في البلد المنقول إليه. إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من إخلاء سكنه.

مادة (70) :

لا يجوز للشخص الواحد أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكنه أو لتأجيريه من الباطن.

مادة (77) :

لا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على ثلاثة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية.

مادة (76) :

استثناءً من أحكام المادتين 384 من القانون المدنى الوطنى و919 من القانون المدنى المختلط⁽¹⁾ تسرى الأحكام المتقدمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ البيع.

مادة (73) :

يجب على المستأجر أو المستأجر من الباطن الذى يرغب فى إخلاء المكان المؤجر مراعاة مواعيد التنبيه المنصوص عليها فى المادتين 383 من القانون المدنى الوطنى، 968 من القانون المدنى المختلط⁽²⁾.

مادة (79) :

تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة فى المناطق المبينة بالجدول المشار إليه فى المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديرىات أو للمجالس البلدية والقروية.

ويكون احتساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة 7493 بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمجالس المديرىات وأجرة شهر أغسطس سنة 7499 بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى مصالح الحكومة وفروعها، وأجرة شهر يوليه سنة 7497 بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى المجالس البلدية والقروية أو أجرة المثل فى تلك الشهور مضافا إلى الأجرة النسبة المئوية المبينة فى المادة الرابعة من هذا القانون.

مادة (77) :

(1) المادة 609 من القانون المدنى الجديد.

(2) المادة 763 من القانون المدنى الجديد.

ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة بطلب يقدم من ذوى الشأن إلى قلم كتاب تلك المحكمة. وعلى قلم الكتاب أن يعطى الطالب إيصالا بتسلم الطلب وأن يرفع الطلب المذكور فى خلال 69 ساعة من تاريخ تسليمه إلى رئيس الدائرة المختصة الذى يحدد جلسة للنظر فى النزاع.

ويقوم قلم الكتاب بإبلاغ طرفى الخصومة مضمون الطلب وتاريخ الجلسة قبل الموعد المحدد لها بخمسة أيام على الأقل بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول. ويفصل فى النزاع على وجه الاستعجال، والحكم الذى يصدر فيه لا يكون قابلاً لأى طعن.

وتظل المنازعات المدنية الأخرى التى تنشأ بين المؤجر والمستأجر خاضعة للقواعد القانونية العامة من حيث موضوع النزاع والاختصاص القضائى والإجراءات.

مادة (76)⁽¹⁾؛

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المواد 3 فقرة أخيرة و9 و(7) مكررا (7) و(7) مكررا (6) و7 مكررا (9) و4 و70 و77 و79 من هذا القانون. ويعاقب بالعقوبة المشار إليها فى الفقرة الأولى كل مؤجر يتقاضى أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار «كخلو الرجل أو ما يماثله» من المستأجر مباشرة

(1) الفقرة الأولى من المادة 76 معدلة بالقانون رقم 77 لسنة 7478 المشار إليه وكانت المادة 76 قبل تعديلها تنص على أن «يعاقب بغرامة لا تقل عن عشرين جنيها ولا تتجاوز مائة جنيه كل مؤجر خالف أحكام المواد 3 الفقرة الأخيرة و9 و4 و77 و79 وكل من خالف أحكام المادة 70».

وأضيفت بعد ذلك فقرة بالقانون رقم 81 لسنة 7494 - الوقائع المصرية فى 60 يوليو سنة 7494 نصها «يعاقب بغرامة من خمسمائة جنيه كل مؤجر خالف حكم المادة 6» الفقرة (هـ).

أو عن طريق وسيط فى الإيجار وفى الحالة الأخيرة تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط⁽¹⁾.

مادة (71) :

يبقى المرسوم بقانون رقم 790 لسنة 7496 نافذا حتى صدور هذا القانون والعمل به.

مادة (78) :

على وزير العدل والداخلية كل فيما يخصه تنفيذ هذا القانون، ويعمل به من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية.
ولوزير العدل والداخلية إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه.
نأمر بأن يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وأن ينشر فى الجريدة الرسمية وينفذ كقانون من قوانين الدولة.
صدر بقصر القبة فى 67 شعبان سنة 7366 (79 يوليه سنة 7491).



(1) الفقرة الثانية من المادة 76 مضافة بالقانون رقم 76 لسنة 7466 الجريدة الرسمية - العدد 1 - فى 7466/7/8 - وانظر المادتين 69، 67 قانون 7487/736.

قانون رقم 769 لسنة 7477

بشأن عدم سريان أحكام القانون رقم 767 لسنة 7419

بإيجارات الأماكن على المساكن الحكومية المخصصة

لبعض موظفي الحكومة وعمالها⁽¹⁾

باسم الأمة :

مجلس الوزراء :

بعد الاطلاع على الإعلان الدستوري الصادر في 70 من فبراير سنة 7473.
وعلى القرار الصادر في 71 من نوفمبر سنة 7479 بتحويل مجلس الوزراء
سلطات رئيس الجمهورية.

وعلى القانون رقم 767 لسنة 7491 بشأن إيجارات الأماكن وتنظيم العلاقات
بين المؤجرين والمستأجرين المعدل بالمرسوم بقانون رقم 774 لسنة 7476.
وعلى ما ارتأه مجلس الدولة.

وبناء على ما عرضه وزير العدل والمالية والاقتصاد.

أصدر القانون الآتي

مادة (7) :

لا تسرى أحكام القانون رقم 767 لسنة 7491 بشأن إيجارات الأماكن وتنظيم
العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين، على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت
الحكومية، والمخصصة لسكنى موظفي وعمال هذه المرافق.

مادة (6) :

(1) الوقائع المصرية في 74 نوفمبر سنة 7477 - العدد 84 مكررا (أ).

تتظم شروط وقواعد انتفاع الموظفين والعمال بهذه المساكن بقرار من الوزير المختص.

مادة (3) :

يجوز إخراج المنتفع من المسكن بالطريق الإداري ولو كان شغله له سابقا على العمل بهذا القانون وذلك إذا زال الغرض الذي من أجله أعطى السكن.

مادة (9) :

على الوزراء كل فيما يخصه تنفيذ هذا القانون ويعمل به من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية.



قرار رئيس الجمهورية العربية

بالقانون رقم 96 لسنة 7466

بتحديد إيجار الأماكن (1)

باسم الأمة :

رئيس الجمهورية :

بعد الاطلاع على الدستور المؤقت،

وعلى القانون رقم 767 لسنة 7491 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة له،

وعلى القانون رقم 76 لسنة 7479 بشأن الضريبة على العقارات المبنية والقوانين المعدلة له،

وعلى القانون رقم 97 لسنة 7466 بشأن تنظيم المباني،

وعلى القانون رقم 666 لسنة 7477 بشأن فرض مقابل التحسين على العقارات والقوانين المعدلة له،

وعلى قانونين الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم 769 لسنة 7460 والقوانين المعدلة له،

وعلى القانون رقم 764 لسنة 7467 في شأن الضريبة على العقارات المبنية،

وعلى القانون رقم 768 لسنة 7467 في شأن خفض إيجار الأماكن،

وعلى القانون رقم 764 لسنة 7467 بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة

على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاء،

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة،

(1) الجريدة الرسمية العدد 36 - في 7 فبراير سنة 7466.

قرار القانون الآتي

مادة (7) :

تحدد إيجارات الأماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض والتي تنشأ بعد العمل بالقانون رقم 768 لسنة 7467 المشار إليه، وفقاً لما يأتي:

(أ) صافي فائدة استثمار العقار بواقع 7% من قيمة الأرض والمباني.

(ب) 3% من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة.

ومع مراعاة الإعفاءات المقررة بالقانون رقم 764 لسنة 7467 المشار إليه يضاف إلى القيمة الإيجارية المحددة وفقاً لما تقدم، ما يخصها من الضرائب الأصلية والإضافية المستحقة.

وتسرى أحكام هذا القانون على المباني التي لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم 768 لسنة 7467 المشار إليه.

ويقصد⁽¹⁾ بلفظ المباني المنصوص عليه في الفقرة السابقة كل وحدة سكنية أو غير سكنية لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم 768 لسنة 7467 المشار إليه.

مادة (6) :

تقدر قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل وقت البناء وتقدر قيمة المباني وفقاً لسعر السوق لمواد البناء وقت الإنشاء.

وتحسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء

(1) الفقرة الأخيرة من المادة الأولى مضافة بالقانون رقم 733 لسنة 7463 الجريدة الرسمية - العدد 607 في 7/4/7463.

الارتفاع المسموح به وطبقاً للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم البناء وغيرها من اللوائح والقوانين.

أما في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال البناء إلى الحد الأقصى المسموح به فتحسب كل قيمة المباني المنشأة، كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلاً من أدوار إلى العدد الكلي للأدوار الكاملة التي تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها.

ويجوز⁽¹⁾ في بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران وذلك حسبما تراه لجان التقدير ومجالس المراجعة.

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

وفي حالة المساكن المستقلة أو المباني ذات الصبغة الخاصة كالفيلات فيؤخذ في الاعتبار عند تحديد قيمة إيجار هذه الأبنية - علاوة على قيمة المباني - قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها وبصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء. على أنه إذا جد أي تغيير في الوضع الذي بنى التقدير على أساسه، فيعاد التقدير وفقاً للوضع الجديد.

مادة (3):

يعاد تقدير الأرض عند تحديد الإيجار في حالة تعلية البناء وذلك إذا تمت التعلية بعد خمس سنوات على الأقل من تاريخ إنشاء المباني الأصلية أو في حالة ما إذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق القانون رقم 666 لسنة 7477 المشار إليه وفي هذه الأحوال تكون إعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد إيجار المباني المستجدة فقط.

(1) الفقرة الرابعة من المادة الثانية معدلة بالقانون رقم 733 لسنة 7463.

مادة (9)⁽¹⁾:

تختص لجان تقدير القيمة الإيجارية المنصوص عليها في المادة 73 من القانون رقم 76 لسنة 7479 المشار إليه بتحديد إيجار المباني الخاضعة لهذا القانون وتوزيعه على الوحدات على أن يعدل تشكيلها بأن يضم إلى عضويتها إثنان من المهندسين الموظفين بالحكومة أو بالمجالس المحلية بالمحافظة يصدر باختيارهما قرار من المحافظ وتكون رئاسة اللجنة للموظف الأعلى درجة من الأعضاء أو الأقدم عند تساوى الدرجة ويشترط لصحة انعقادها حضور أربعة أعضاء على الأقل على أن يكون من بينهم المهندسان المنضممان إلى اللجنة وأحد العضوين الموظفين وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس.

ويجوز للمحافظ بقرار منه أن ينشئ لجانا إضافية تشكل على غرار اللجان الأصلية وتختص بذات اختصاص هذه اللجان كما يحدد كيفية توزيع الأعمال بينها وبين اللجان الأصلية. ويجب على مالك البناء فور إعداده للاستعمال أن يخطر اللجنة التى يقع البناء فى دائرتها لتقوم بتحديد الإيجار وتوزيعه على وحدات البناء على أن يتم هذا الإخطار فى موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار عن أية وحدة من وحدات البناء أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الاستعمال ويتم هذا الإخطار خلال ثلاثين يوما من تاريخ العمل بهذا القانون بالنسبة إلى الحالات القائمة وقت العمل به والتى لم يسبق الإخطار عنها. وللمالك أن يقدم إلى اللجنة المستندات المثبتة لقيمة الأرض والمباني لتستعين بها عند تقدير الإيجار كما له أن يقدم إليها مقترحاته فى شأن توزيع الإيجار على وحدات البناء.

ويجوز للمالك قبل صدور قرار اللجنة بتحديد الإيجار وتوزيعه أن يؤجر

(1) المادة 9 معدلة بالقانون رقم 733 لسنة 7463.

المبنى كله أو بعضه على أن يسرى قرار اللجنة بأثر رجعى من بدء تنفيذ عقد الإيجار.

مادة (9 مكررا)⁽¹⁾ :

يجوز لمن يستأجر وحدة سكنية مفروشة لمدة تزيد على ستة شهور أن يتقدم إلى لجان التقدير المنصوص عليها في المادة السابقة لتقوم هذه اللجان بتحديد ما يجب إضافته على الإيجار المستحق قانونا عن هذه الوحدات كمقابل للمفروشات. ويجب تقديم الطلب إلى لجان التقدير خلال ستين يوما من تاريخ عقد الإيجار أو من تاريخ استكمال مدة الستة شهور.

ويشترط لقبول الطلب أن يكون مصحوبا بما يدل على أداء تأمين يوازي 70% من قيمة إيجار شهر واحد بحد أدنى جنييه واحد. ويقدم هذا التأمين إلى المحافظة نقدا أو بحوالة بريدية.

ويصدر قرار من وزير الإسكان والمرافق بتحديد القواعد التي تتبعها اللجان لتقدير مقابل المفروشات وقسط الاستهلاك السنوى وتتبع الإجراءات والقواعد المنصوص عليها في الماد السابقة عند نظر الطلب.

مادة (7)⁽²⁾ :

يجوز لكل من المالك والمستأجر أن يتظلم من قرار لجنة التقدير أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه في المادة 76 من القانون 76 لسنة 7479 المشار إليه على أن يعدل تشكيل هذا المجلس بحيث يكون برئاسة قاضى يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة ويضم إلى عضوية المجلس إثنان من المهندسين الموظفين بالحكومة أو بالمجالس المحلية يصدر باختيارهما قرار من المحافظ. ويشترط لصحة انعقاد المجلس حضور الرئيس وأربعة على الأقل يكون من بينهم

(1) المادة 9 مكررا مضافة بالقانون رقم 733 لسنة 7463.

(2) المادة 7 معدلة بالقانون رقم 733 لسنة 7463.

المهندسان المنضمان وتصدر قراراته بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس.

وللمحافظ أن ينشئ مجالس مراجعة إضافية تشكل على غرار المجالس الأصلية.

ويجب تقديم التظلم إلى المجلس خلال ستين يوما تسرى بالنسبة إلى المالك من تاريخ إخطاره بقرار اللجنة بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول وبالنسبة إلى المستأجر من تاريخ إخطاره على النحو السابق بقرار اللجنة أو من تاريخ نفاذ عقد الإيجار بالنسبة إلى المستأجر الأول.

ويشترط لقبول التظلم أن يكون مصحوبا بما يدل على أداء التأمينات الآتية إلى المحافظة إما نقداً أو بحوالة بريدية.

(أ) 70% (عشرة فى المائة) من قيمة الزيادة التى يطالب بها المالك فى الإيجار السنوى فى حالة تظلمه من تقدير الإيجار.

(ب) 7% (واحد فى المائة) من قيمة الإيجار السنوى المتنازع على توزيعه فى حالة تظلم المالك من توزيع الإيجار على الوحدات.

(ج) 70% (عشرة فى المائة) من قيمة إيجار شهر واحد بحد أدنى قدره جنيه واحد فى حالة تظلم المستأجر.

ويحدد مجلس المراجعة القدر الذى يرى رده من هذه التأمينات عند الفصل فى التظلم على أنه فى حالة رفض التظلم كلياً أو عدم قبوله شكلاً فلا يرد شئ من التأمينات المذكورة، وتؤول التأمينات التى لا يتقرر ردها إلى خزانة المحافظة المختصة.

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. ولا يجوز لأى مستأجر آخر المنازعة فى الأجرة متى صار تحديدها نهائياً.

مادة (7 مكررا)⁽¹⁾ :

يجوز لكل من المالك والمؤجر من الباطن والمستأجر على حسب الأحوال أن يتظلم من قرار لجنة التقدير الذى يصدر تطبيقا لحكم المادة 9 مكررا أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه فى المادة السابقة.

ويخضع التظلم من حيث المواعيد والإجراءات للأحكام المنصوص عليها فى المادة السابقة.

مادة (6) :

تباشر اللجان والمجالس المشار إليها فى المادتين 9، 7 أعمالها فيما يتعلق بتنفيذ أحكام هذا القانون، وفقا للشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق.

وتقوم هذه اللجان بتوزيع القيم المحسوبة وفقا للمادتين الثانية والثالثة، على وحدات المبنى المختلفة على أساس نسبة مساحتها إلى المساحة الكلية لهذه الوحدات، ومع مراعاة ظروف وصقع كل وحدة والغرض من استعمالها.

مادة (6 مكررا (أ))⁽²⁾ :

تسرى أحكام هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم 7177 لسنة 7460 المشار إليه وعلى القرى التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص.

مادة (6 مكررا (ب))⁽³⁾ :

(1) المادة 7 مكررا مضافة بالقانون رقم 733 لسنة 7463.

(2) مضافة بالقانون رقم 733 لسنة 7463 المشار إليه.

(3) مضافة بالقانون رقم 733 لسنة 7463.

تشكل لجنة عليا برئاسة وزير الإسكان والمرافق وعضوية كل من وكيل وزارة الإسكان والمرافق المختص ومستشار الدولة لوزارة الإسكان والمرافق يكون لها تفسير أحكام هذا القانون وتعتبر قراراتها فى هذا الشأن تفسيرا تشريعيا ملزما وتنتشر فى الجريدة الرسمية.

مادة (1)⁽¹⁾ :

يعاقب المالك الذى لا يخطر اللجنة فى المواعيد المقررة فى المادة 9 بالحبس مدة لا تجاوز ثلاثة شهور وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين.

كما يعاقب بالعقوبة ذاتها كل مؤجر يخالف قرار تحديد الإيجار وتوزيعه.

مادة (8) :

ينشر هذا القرار بقانون بالجريدة الرسمية، ويصدر وزير الإسكان والمرافق القرارات اللازمة لتنفيذه.

قرار رئيس الجمهورية

بالقانون رقم 733 لسنة 7463

بتعديل بعض أحكام القانون رقم 96 لسنة 7466

بتحديد إيجار الأماكن (1)

باسم الأمة :

رئيس الجمهورية :

بعد الاطلاع على الدستور المؤقت،

وعلى الإعلان الدستوري الصادر في 61 من سبتمبر سنة 7466،

وعلى القانون رقم 767 لسنة 7491 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين

المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة له،

وعلى القانون رقم 76 لسنة 7479 بشأن الضريبة على العقارات المبنية

والقوانين المعدلة له،

وعلى القانون رقم 666 لسنة 7477 بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات

التي يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة،

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم 769 لسنة 7460

والقوانين المعدلة له،

وعلى القانون رقم 768 لسنة 7467 في شأن خفض إيجار الأماكن،

وعلى القانون رقم 764 لسنة 7467 بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة

على العقارات المبنية وخفض الإيجار بمقدار الإعفاء،

وعلى القانون رقم 97 لسنة 7466 بشأن تنظيم المباني،

(1) الجريدة الرسمية في 7 سبتمبر سنة 7463 - العدد 607.

وعلى القانون رقم 96 لسنة 7466 بتحديد إيجار الأماكن،
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم 7177 لسنة 7460 بتقسيم الإقليم الجنوبي
من الجمهورية العربية المتحدة إلى محافظات ومدن وقرى وتحديد نطاق
المحافظات،

وبناء على ما ارتأه مجلس الدولة،

وعلى موافقة مجلس الرياسة،

أصدر القانون الآتى

مادة (7) :

يضاف إلى المادة (7) من القانون رقم 96 لسنة 7466 المشار إليه فقرة أخيرة
نصها الآتى⁽¹⁾:

مادة (6) :

يستبدل بالفقرة الرابعة من المادة 6 من القانون رقم 96 لسنة 7466 المشار
إليه النص الآتى:

مادة (3) :

تستبدل بالمواد 9، 7، 1 من القانون رقم 96 لسنة 7466 المشار إليه
النصوص الآتية:

مادة (9) :

تضاف إلى القانون رقم 96 لسنة 7466 المشار إليه أربع مواد جديدة برقم 9
مكرر و7 مكرر و6 مكرر (أ) و6 مكرر (ب) نصها الآتى:

مادة (7) :

(1) النصوص المستبدلة والمضافة نشرت فى موضعها من القرار بقانون 96 لسنة 7466.

تسرى أحكام المادتين 9 مكرر و 7 مكرر على مستأجرى الوحدات السكنية المفروشة الحاليين بشرط أن يتقدموا بطلباتهم إلى لجان التقدير خلال ستين يوماً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون.

مادة (6) :

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره.
صدر برئاسة الجمهورية في 73 ربيع الآخر سنة 7383.
(أول سبتمبر سنة 7463).



قرارات اللجنة العليا لتفسير أحكام

القرار بقانون رقم 96 لسنة 7466

قرار تفسيري رقم 7 لسنة 7469⁽¹⁾

اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم 96 لسنة 7466

بعد الاطلاع على القانون رقم 96 لسنة 7466 فى شأن تحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون رقم 733 لسنة 7463،
وعلى القرار الوزارى رقم 7798 لسنة 7463 بتشكيل اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم 96 لسنة 7466 المشار إليه،
وعلى ما ارتآه مجلس الدولة،

قررت

مادة (7) :

يدخل فى مصروفات الإدارة المحسوبة ضمن القيمة الإيجارية المقدرة بمعرفة لجان التقدير مقابل نور المدخل والسلم وأجرة حارس المبنى (البواب) ومصروفات تشغيل المصعد وصيانته وغيره من الأجهزة المعدة لخدمة المبنى وتوفير المرافق له ولا يحق للمؤجر تحصيلها من المستأجر ولو نص عليها فى عقد الإيجار.
ويلتزم المستأجر بقيمة استهلاك المياه إذ نص على ذلك فى عقد الإيجار وفى هذه الحالة لا يتحمل المستأجر من قيمة استهلاك المياه بما يزيد على قيمة استهلاك عداد المياه بالمبنى موزعا على الوحدات السكنية بالمبنى بنسبة عدد الحجرات لكل منها.

(1) الوقائع المصرية العدد 38 ملحق فى 79/7/7469.

مادة (6) :

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ العمل بالقانون رقم 96 لسنة 7466 المشار إليه.

تحريرا فى 67 ذى الحجة سنة 7383 (1 مايو سنة 7469).

قرار تفسيري رقم 6 لسنة 7469 (□)**اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم 96 لسنة 7466**

بعد الاطلاع على القانون رقم 96 لسنة 7466 بتحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون رقم 733 لسنة 7463،

وعلى القرار الوزاري رقم 7798 لسنة 7463 لسنة 7463 بتشكيل اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم 96 لسنة 7466 المشار إليه،

قررت**مادة (7) :**

يلزم المؤجر بأن يرد إلى المستأجر المبالغ التي حصل عليها بالزيادة على الأجرة التي 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.

مادة (6) :

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ العمل بالقانون رقم 96 لسنة 7466 المشار إليه.

تحريرا فى 67 ذى الحجة سنة 7383 (1 مايو سنة 7469).

قرار تفسيري رقم 3 لسنة 7469 (□)

اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم 96 لسنة 7466

بعد الإطلاع على القانون رقم 96 لسنة 7466 في شأن تحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون رقم 733 لسنة 7463،
وعلى القرار الوزاري رقم 7798 لسنة 7463 بتشكيل اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم 96 لسنة 7466 المشار إليه،
وعلى ما ارتآه مجلس الدولة،

قررت

مادة (7) :

تكون قرارات مجلس المراجعة في شأن تقدير القيمة الإيجارية هي وحدها غير القابلة للطعن، أما قرارات المجلس في شأن خضوع المباني للقانون رقم 96 لسنة 7466 المشار إليه، فإنه يجوز الطعن فيها أمام الجهات المختصة.

مادة (6) :

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ العمل بالقانون رقم 96 لسنة 7466 المشار إليه.

تحريرا في 67 ذى الحجة سنة 7383 (1 مايو سنة 7469).

قرار تفسيري تشريعي رقم 7 لسنة 7467 (□)

اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم 96 لسنة 7466

بعد الاطلاع على القانون رقم 96 لسنة 7466 في شأن تحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون رقم 733 لسنة 7463،

(1) الوقائع المصرية العدد 38 ملحق في 79/7/7469.

(2) الوقائع المصرية العدد 30 ملحق في 66/9/7467.

وعلى القرار الوزاري رقم 7763 لسنة 7469 بتشكيل اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم 96 لسنة 7469 المشار إليه،
وعلى ما ارتآه مجلس الدولة،

قررت

مادة (7) :

يسرى القانون رقم 96 لسنة 7466 على المباني المملوكة للحكومة والهيئات والمؤسسات العامة ومجالس المحافظات والمدن التي تؤجرها.

مادة (6) :

ينشر هذا القانون في الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ العمل بالقانون رقم 96 لسنة 7466 المشار إليه.

قرار تفسير تشريعي رقم 6 لسنة 7467 (1)

اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم 96 لسنة 7466

بعد الاطلاع على القانون رقم 96 لسنة 7466 في شأن تحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون رقم 733 لسنة 7463،
وعلى القرار الوزاري رقم 7763 لسنة 7469 بتشكيل اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم 96 لسنة 7466 المشار إليه،
وعلى ما ارتآه مجلس الدولة،

قررت

مادة (7) :

لا يسرى القانون رقم 96 لسنة 7466 على المساكن المملوكة للحكومة أو الهيئات والمؤسسات العامة ومجالس المحافظات والمدن المخصصة لعمال معينين

(1) الوقائع المصرية العدد 30 ملحق في 7467/9/66.

بحكم وظائفهم.

مادة (6) :

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ العمل بالقانون رقم 96 لسنة 7466 المشار إليه.

قرار تفسير تشريعى رقم 3 لسنة 7467 (□)

اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم 96 لسنة 7466

بعد الاطلاع على القانون رقم 96 لسنة 7466 فى شأن تحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون رقم 733 لسنة 7463، وعلى القرار الوزارى رقم 7763 لسنة 7469 بتشكيل اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم 96 لسنة 7466 المشار إليه، وعلى ما ارتأه مجلس الدولة،

قررت

مادة (7) :

لا يسرى القانون رقم 96 لسنة 7466 على الأماكن المنشأة على الشاطئ بواسطة الحكومة والهيئات والمؤسسات العامة أو الشركات العامة ومجالس المحافظات والمدن طالما كانت مقامة داخل المنفعة العامة ولو كان شغلها مؤقتاً أو دائماً.

مادة (6) :

ينشر هذا القانون فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ العمل بالقانون رقم 96 لسنة 7466 المشار إليه.

قرار تفسير تشريعى رقم 9 لسنة 7467 (□)

اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم 96 لسنة 7466

بعد الاطلاع على القانون رقم 96 لسنة 7466 فى شأن تحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون رقم 733 لسنة 7463،
وعلى القرار الوزارى رقم 7763 لسنة 7469 بتشكيل اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم 96 لسنة 7466 المشار إليه،
وعلى ما ارتأه مجلس الدولة،

قررت

مادة (7) :

تعتبر قواعد القانون رقم 96 لسنة 7466 المشار إليه قواعد أمرة ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها.

مادة (6) :

ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ العمل بالقانون.

قرار تفسير تشريعى رقم 7 لسنة 7467 (□)

اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم 96 لسنة 7466

بعد الاطلاع على القانون رقم 96 سنة 7466 فى شأن تحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون 733 لسنة 7463،
وعلى القرار الوزارى رقم 7763 لسنة 7469 بتشكيل اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم 96 لسنة 7466 المشار إليه،
وعلى ما ارتأه مجلس الدولة،

قررت

(1) الوقائع المصرية العدد 30 ملحق فى 7467/9/66.

(2) الوقائع المصرية العدد 30 ملحق فى 7467/9/66.

مادة (7) :

إذا استحق المستأجر فرق في الأجرة نتيجة تطبيق أحكام القانون رقم 96 لسنة 7466 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.

مادة (6) :

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ العمل بالقانون رقم 96 لسنة 7466 المشار إليه.

قرار تفسير تشريعي رقم 6 لسنة 7467 (□)**اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم 96 لسنة 7466**

بعد الاطلاع على القانون رقم 96 لسنة 7466 في شأن تحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون رقم 733 لسنة 7463،
وعلى القرار الوزاري رقم 7763 لسنة 7469 بتشكيل اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم 96 لسنة 7466 المشار إليه،
وعلى ما ارتآه مجلس الدولة،

قررت**مادة (7) :**

للمستأجر الذي أخلى الوحدة المؤجرة قبل تقدير أجرتها بمعرفة اللجنة أو تخفيضها الحق في استرداد ما قد يستحق له من مبالغ بعد التقدير أو الخفض وعلى المؤجر أن يردها إلى المستأجر.

مادة (6) :

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ العمل بالقانون رقم 96 لسنة 7466 المشار إليه.

قرار تفسير تشريعى رقم 1 لسنة 7467 (□)**اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم 96 لسنة 7466**

بعد الاطلاع على القانون رقم 96 لسنة 7466 فى شأن تحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون رقم 733 لسنة 7463، وعلى القرار الوزارى رقم 7763 لسنة 7469 بتشكيل اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم 96 لسنة 7466 المشار إليه، وعلى ما ارتآه مجلس الدولة،

قررت**مادة (7) :**

يخضع المكان الذى أنشئ قبل العمل بأحكام القانون رقم 96 لسنة 7466 وكان يسكنه المؤجر ثم أدخل به تعديلات جوهرية وأجره بعد العمل بأحكامه لأحكام القانون المذكور.

مادة (6) :

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ العمل بالقانون رقم 96 لسنة 7466 المشار إليه.

قرار تفسير تشريعى رقم 8 لسنة 7467 (□)

(1) الوقائع المصرية العدد 30 ملحق فى 7467/9/66.

(2) الوقائع المصرية العدد 30 ملحق فى 7467/9/66.

اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم 96 لسنة 7466

بعد الاطلاع على القانون رقم 96 لسنة 7466 فى شأن تحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون رقم 733 لسنة 7463،

وعلى القانون رقم 1 لسنة 7467 فى شأن خفض إيجار الأماكن،
وعلى القرار الوزارى رقم 7763 لسنة 7469 بتشكيل اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم 96 لسنة 7466 المشار إليه،
وعلى ما ارتآه مجلس الدولة،

قررت

مادة (7) :

إذا اتفق المالك والمستأجر على تحديد أجره الوحدة المؤجرة طبقا لما تقرره لجنة التقدير فلا يكون هناك أجره اتفاقية متعاقد عليها وتستمر لجان التقدير فى تقدير الأجرة طبقا لأحكام القانون رقم 96 لسنة 7466 المشار إليه.
وإذا كان المكان قد حددت أجرته لجنة التقدير ولم يصبح قرارها نهائيا فتستمر مجال المراجعة فى نظر المطعون.

أما إذا كانت قرارات لجان التقدير بالنسبة لهذه الأماكن نهائية فيعتبر تقديرها هو الأجرة النهائية المتعاقد عليها.

على أنه إذا دفع المستأجر بصفة مستمرة مبلغا شهريا ولو تحت الحساب فإنه يعتبر بمثابة القيمة الإيجارية التعاقدية من وقت إبرام العقد.

وذلك كله مع مراعاة أحكام القانون رقم 1 لسنة 7467 المشار إليه.

مادة (6) :

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ العمل بالقانون رقم 96 لسنة 7466 المشار إليه.

قرار تفسير تشريعى رقم 4 لسنة 7467 (□)

اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم 96 لسنة 7466

بعد الاطلاع على القانون رقم 96 لسنة 7466 فى شأن تحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون رقم 733 لسنة 7463،
وعلى القرار الوزارى رقم 7763 لسنة 7469 بتشكيل اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم 96 لسنة 7466 المشار إليه،
وعلى ما ارتآه مجلس الدولة،

قررت

مادة (7) :

تستمر اللجان المشكلة طبقاً للقانون رقم 96 لسنة 7466 فى تقدير الأجرة بالنسبة إلى الأماكن التى تم التعاقد عليها قبل 66 فبراير سنة 7467 إذا كان ملاك هذه الأماكن لم يخطرخوا اللجان عنها طبقاً لنص المادة 9 من القانون رقم 96 لسنة 7466 المشار إليه أو كانت هذه الأماكن قد تم التعاقد عليها ولكنها لم تشغل حتى التاريخ المذكور.

مادة (6) :

لا تختص اللجان بتقدير أجرة الأماكن المتعاقد عليها قبل 66 فبراير سنة 7467 إذا كان قد تم إخطار اللجان عنها أو شغلت فعلاً قبل هذا التاريخ.

مادة (3) :

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ العمل بالقانون رقم 96 لسنة 7466 المشار إليه.

قرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة

بالقانون رقم 768 لسنة 7467

فى شأن خفض إيجار الأماكن (□)

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على المادة 73 من الدستور المؤقت،
وعلى القانون رقم 767 لسنة 7491 فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة
بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة له،
وعلى القانون رقم 744 لسنة 7476 فى شأن خفض إيجار الأماكن،
وعلى القانون رقم 77 لسنة 7478 فى شأن خفض إيجارات الأماكن،
وعلى ما ارتآه مجلس الدولة،

قرار القانون الآتى

مادة (7) :

تضاف إلى القانون رقم 767 لسنة 7491 مادة جديدة برقم 7 مكررا (7)
نصها الآتى⁽²⁾:

مادة (6) :

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو
بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المادة السابقة.

مادة (3) :

(1) الجريدة الرسمية فى 7 نوفمبر سنة 7467 - العدد 679.

(2) انظر المادة 7 مكرر (7) من القانون 767 لسنة 7491.

ينشر هذا القرار بقانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ نشره.

قانون رقم 1 لسنة 7467

فى شأن تخفيض إيجار المساكن (1)

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الأمة القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

مادة (7):

تخفض بنسبة 60% الأجور الحالية للأماكن الخاضعة لأحكام المرسوم بقانون رقم 744 لسنة 7476 والقانونين رقم 77 لسنة 7478 ورقم 768 لسنة 7467. وتسرى التخفيضات المشار إليها فى هذه الفقرة اعتبارا من الأجرة المستحقة عن شهر مارس سنة 7467.

وإذا كان المكان المؤجر الذى ينطبق عليه الشروط الواردة فى القوانين السابقة الذكر لم يكن قد سبق تأجيريه قبل العمل بأحكام هذه القوانين يكون التخفيض عند التعاقد على تأجيريه بالنسب المشار إليها فى القوانين سالفة الذكر على أساس أجر المثل السارى عند إنشاء المكان مخفضا بالنسبة المشار إليها فى الفقرة السابقة.

مادة (6):

تخفض بنسبة 37% الأجور المتعاقد عليها للأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم 96 لسنة 7466، والتى لم يكن قد تم تقدير قيمتها الإيجارية طبقا لأحكام هذا القانون تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه. وتعتبر الأجرة المخفضة طبقا للفقرة السابقة تحديدا نهائيا غير قابل للطعن فيه للقيمة الإيجارية ويسرى بأثر رجعى من بدء تنفيذ عقد الإيجار. وبالنسبة للأماكن التى يكون قد تم تقدير قيمتها الإيجارية تقديرا نهائيا غير قابل

للطعن فيه تعدل هذه القيمة على أساس الأجرة المخفضة طبقاً لحكم هذه المادة أو طبقاً للتقدير الذى تم وفقاً لأحكام القانون رقم 96 لسنة 7466 أيهما أقل وذلك اعتباراً من الأجرة المستحقة عن شهر مارس سنة 7467.

مادة (3):

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة شهور وبغرامة لا تقل عن مائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يخالف أحكام هذا القانون.

مادة (9):

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره.
ييصم هذا القانون بخاتم الدولة وينفذ كقانون من قوانينها.
صدر برئاسة الجمهورية فى 74 شوال سنة 7389.
(60 فبراير سنة 7467).



قانون رقم 76 لسنة 7464

فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، وبإلغاء القانون رقم 767 لسنة 7491 - بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين - والقانون رقم 96 لسنة 7466 - بتحديد إيجار الأماكن - والقانون رقم 1 لسنة 7467 - فى شأن تخفيض إيجار الأماكن - والقوانين المعدلة له وبإلغاء القانون رقم 607 لسنة 7479 فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط⁽¹⁾.

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الأمة القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

الباب الأول

فى شأن إيجار الأماكن

الفصل الأول

فى الأحكام العامة

مادة (7) :

فىما عدا الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم 769 لسنة 7460 بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية والقوانين المعدلة له. ويجوز بقرار من وزير الإسكان والمرافق مد نطاق سريان أحكامه كلها أو

(1) الجريدة الرسمية العدد 33 مكرر تابع فى 7464/8/78.

بعضها على القرى بناء على اقتراح مجلس المحافظة وكذلك على المناطق السكنية التى لا ينطبق عليها قانون نظام الإدارة المحلية المشار إليه.

ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره. وتسرى أحكام الفصل الثالث من هذا الباب على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة والاتحاد الاشتراكي العربى فى القرى التى لم يصدر بشأنها قرار من وزير الإسكان والمرافق.

مادة (6) :

لا تسرى أحكام هذا الباب على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل.

كما لا تسرى تلك الأحكام على المساكن التى تشغل بتصاريح إشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الإسكان والمرافق.

مادة (3) :

يعد فى حكم المستأجر فى تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار.

وتعتبر الأماكن الصادر فى شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها.

مادة (9) :

للعامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر حق الأولوية على غيره فى استئجار المسكن الذى كان يشغله هذا العامل إذا قام بإعلان المؤجر فى مدى أسبوعين على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته فى ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول. ويحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة.

وعلى العامل المنقول إلى بلد آخر أن يخلى المسكن الذى كان يشغله بمجرد

حصوله على مسكن في البلد المنقول إليه، إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من إخلاء مسكنه.

وفي البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك في البلاد وبين الأحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والإجراءات التي يحددها قرار من وزير الإسكان والمرافق.

مادة (7) :

لا يجوز لشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض. ولا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على ثلاثة شهور إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية.

الفصل الثاني

في تقدير وتحديد الأجرة

مادة (6) :

يجب على من يرغب في إقامة مبنى أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بيانات بقيمة الأرض والمباني ومواصفات البناء ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته وما يدل على أداء مبلغ مائة قرش عن كل وحدة من هذه الوحدات، ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبنى.

وتكون البيانات المشار إليها والموضحة باللائحة التنفيذية متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار إليه طبقا لأحكام القانون رقم 97 لسنة 7466 بشأن تنظيم المباني، وأحكام القانون رقم 77 لسنة 7469 في شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والقرارات المنفذة لهما.

مادة (1) :

يتضمن قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على إقامة البناء تقدير الأجرة الإجمالية للمبنى وفقا للأحكام الواردة فى هذا الباب وتوزيعها على وحدات المبنى ويصرف ترخيص البناء موضحا به قرار التقدير والتوزيع وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر إلى أن يتم تحديد الأجرة طبقا لأحكام هذا الباب.

مادة (8) :

تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص تكون من إثنين من المهندسين وأحد العاملين من المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية وعضوين يرشحهما الاتحاد الاشتراكي العربى يكون أحدهما من بين ملاك العقارات المبنية بالمدينة أو القرية وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين. ويشترط لصحة انعقادها حضور أحد المهندسين والعضو المختص بربط أو تحصيل الضريبة وأحد عضوى الإتحاد الاشتراكي العربى، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس. ويصدر وزير الإسكان والمرافق قرارا بالقواعد والإجراءات التى تنظم أعمال هذه اللجان.

مادة (4) :

على مالك البناء فى موعد لا يتجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار عن أية وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الإشغال، أن يخطر اللجنة المشار إليها فى المادة السابقة التى يقع فى دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ما تم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء وترخيص المباني.

وللمستأجر أن يخطر اللجنة المذكورة بشغله المكان المؤجر.
وتتظم اللائحة التنفيذية إجراءات إخطار المالك والمستأجر للجنة.
ويجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية.
ويلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال وإلا جاز للمستأجر بترخيص من قاضي الأمور المستعجلة استكمال الأعمال الناقصة مع خصم التكاليف من الأجرة، وذلك بعد إنذار المالك بالقيام بها.

مادة (70):

تقدر أجرة المبنى على الأسس الآتية:

- (أ) صافى عائد استثمار العقار بواقع 7% من قيمة الأرض والمباني.
(ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع 3% من قيمة المباني.

ومع مراعاة الإعفاءات المقررة بالقانون رقم 764 لسنة 7467 بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجار بمقدار الإعفاء، يضاف إلى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم.

ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة.

مادة (77):

تقدر قيمة الأرض وفقا لثمن المثل وقت البناء كما تقدر قيمة المباني وفقا لسعر السوق في ذلك الوقت.

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 قوانين تنظيم المباني وغيرها 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 الكاملة التي تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها، ويجوز في بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران.

وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأراضي 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.

وفي حالة المساكن المستقلة والمباني ذات الصبغة الخاصة كالمدارس والمستشفيات فيؤخذ في 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 أي تغيير في الوضع الذي بنى التقدير على أساسه يعاد تحديد الأجرة وفقاً للوضع الجديد.

مادة (76) :

يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة في حالة تعلية البناء وذلك إذا تمت التعلية بعد خمس سنوات على الأقل من تاريخ إنشاء المباني الأصلية أو في حالة ما إذ طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين السارية في شأن مقابل التحسين وفي هذه الحالة تكون إعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجره المباني

المستجدة فقط.

مادة (73) :

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 الكائن في دائرتها المكان المؤجر، خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار بقرار اللجنة. وعلى قلم كتاب المحكمة أن يخطر جميع المستأجرين لباقي وحدات المبنى بالطعن والجلسة المحددة لنظره.

ويترتب على قبول الطعن إعادة النظر في تقدير أجرة الوحدات التي شملها القرار المطعون عليه. ويعتبر الحكم الصادر في هذا الشأن ملزما لكل من المالك والمستأجرين.

مادة (79) :

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. وفي هذه الحالة يقتصر أثر الحكم الصادر في الطعن على أجرة الوحدة التي يشغلها الطاعن وحدها دون باقي وحدات المبنى.

مادة (77) :

يلتزم المستأجر في حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه في العقد، بأداء الفرق مقسما 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.

الفصل الثالث

فى التزامات المؤجر والمستأجر

مادة (76) :

اعتباراً 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 المقدرة للمبنى والوحدة المؤجرة وفقاً 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.

مادة (71) :

لا يجوز للمؤجر بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة عن التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد.

ويسرى هذا الحظر أيضاً على المستأجر.

كما لا يجوز بأى صورة من الصور للمؤجر اقتضاء مقدم إيجار.

مادة (78) :

لا يجوز أن يزيد مقدار التأمين الذى يدفعه المستأجر على ما يعادل أجرة شهرين ويسرى هذا الحكم على عقود الإيجار القائمة وقت العمل بهذا القانون وللمستأجر الحق فى استرداد الزيادة فى 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.

مادة (74):

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 77 يوماً من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موصى 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 أو الجهة الإدارية التى يصدر بتحديد قرار من وزير الإسكان والمرافق.

وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

ومع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر إيصال الإيداع سنداً لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحق بالقدر المودع.

وعلى الجهة المودع لديها الأجرة أداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبه دون قيد أو شروط أو إجراءات.

مادة (60):

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 خصماً من الأجرة المستحقة أو إنقاص ما يقابلها من الأجرة وذلك بعد إعدار المؤجر بإعادتها إلى ما كانت عليه فى وقت مناسب.

ومع ذلك إذا أصبح التزام المؤجر مرهقاً أو غير متناسب مع ما يغله العقار

من أجرة ففي هذه الحالة يجوز للقاضي أن يوزع تكلفه الإعادة على كل من المؤجر والمستأجر.

كما يجوز للجهة التي تحدد بقرار من وزير الإسكان والمرافق القيام بتنفيذ الأعمال اللازمة لإعادة الحق أو الميزة التي ألزم بها المالك بموجب الحكم الصادر في هذا الشأن وذلك على نفقة المالك على أن تقتضى النفقات منه بالطريق الإداري.

مادة (67) :

مع عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها، زوجه أو أولاده أو والده الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل، ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم.

وفى جميع الأحوال يلزم شاغلو المسكن بطريق التضامن بكافة أحكام العقد.

مادة (66) :

استثناء من حكم المادة 609 من القانون المدنى تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ الملكية.

مادة (63) :

فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

أ) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول بدون مظروف

أو بإعلان على يد محضر، على أنه لا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بأداء الأجرة وفوائدها بواقع 1% من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاريف الرسمية وذلك قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى فإذا تكرر امتناعه أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة دون أن يقدم مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء.

(ب) إذا أجرة المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير إذن كتابى صريح من المالك، وذلك مع عدم الإخلال بأحكام المواد 9، 67، 66، 61، من هذا القانون.

(ج) إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المؤجر.

مادة (69) :

يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية ولو كان عقد الإيجار يمنع ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر فى إنقاص الأجرة إن كان لذلك محل.

مادة (67) :

تكون قيمة استهلاك المياه على عاتق شاغلى الأماكن وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق.

وفى الحالات التى يلتزم الشاغلون فيها بقيمة استهلاك المياه، فلهم الحق فى تركيب عدادات على نفقتهم دون اشتراط موافقة المالك، ويلتزمون بسداد قيمة استهلاكهم من المياه للمؤجر.

على أنه بالنسبة للعقارات التى لا يلتزم فيها الشاغلون بقيمة استهلاك المياه تكون هذه القيمة على عاتقهم بشرط قيام المؤجر بتركيب عداد خاص على نفقته لحساب استهلاك المياه بالوحدة، وفى هذه الحالة يخفض الإيجار الشهرى بمقدار

7% بحد أدنى قدره مائتا مليم. وذلك اعتباراً من أول الشهر التالي لتركيب العداد. ويترتب على التأخير في سداد قيمة المياه للمؤجر ما يترتب على التأخير في سداد الأجرة من آثار.

الفصل الرابع

في إيجار الأماكن المفروشة

مادة (66) :

للمالك دون سواه أن يؤجر شقة مفروشة واحدة في كل عقار يملكه. وللمستأجر من مواطني الجمهورية العربية المتحدة، في حالة إقامته بالخارج بصفة مؤقتة أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو غير مفروش، وعلى المستأجر من الباطن أن يخليه إلى المستأجر الأصلي في موعد لا يجاوز ثلاثة شهور من تاريخ إخطاره بالإخلاء، فإذا لم يتم ذلك وثبت تراخي المستأجر الأصلي في إخراج المستأجر من الباطن جاز للمؤجر الأصلي إخلاء العين المؤجرة. واستثناء من ذلك يجوز لوزير الإسكان والمرافق بقرار يصدره بعد أخذ رأي الوزير المختص، وضع القواعد المنظمة لتأجير وحدات سكنية مفروشة لأغراض السياحة وغيرها من الأغراض.

ويعتبر تأجير أكثر من وحدة سكنية مفروشة عملاً تجارياً. وفي جميع الأحوال التي يتم فيها تأجير أماكن أو أجزاء من أماكن مفروشة طبقاً لأحكام هذه المادة، يلتزم المؤجر بالإخطار بالبيانات الكاملة عن المكان المؤجر وعن مستأجريه والمقيمين به ومدة الإيجار وتاريخ بدايته ونهايته وذلك

خلال ثمانى وأربعين ساعة من تاريخ شغل المكان أو إخلائه⁽¹⁾. ويتم تحديد الجهات التى يقدم إليها الإخطار والبيانات الواجب توافرها فيه، وحالات الإعفاء منه بقرار يصدره وزير الإسكان والمرافق بعد أخذ رأى وزير الداخلية⁽⁶⁾.

مادة (61) :

يجوز للملاك والمستأجرين فى المصايف والمشاتى التى يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والمرافق تأجير الأماكن مفروشة طبقا للشروط التى ينص عليها هذا القرار.

مادة (68) :

فى جميع الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجرة إضافية تعادل 10% من الأجرة القانونية عن مدة التأجير مفروشا.

مادة (64) :

على الملاك والمستأجرين المؤجرين لأماكن مفروشة أن يعدلوا أوضاعهم وفقا للأحكام السابقة خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون. وبانقضاء هذا الأجل يسلم المكان إلى المالك أو المستأجر الأصلى بحسب الأحوال.

الباب الثانى

فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

مادة (30) :

(1، 6) هاتان الفقرتان مضافتان بالقرار بقانون رقم 63 لسنة 7410 الصادر بتاريخ 7410/8/66 ومنشور بالجريدة الرسمية العدد 37 فى 7410/8/61 وقد نصت المادة الثانية من ذلك القرار على أن تكون له قوة القانون ويعمل به من تاريخ نشره.

تسرى أحكام هذا الباب على المباني والمنشآت التي يخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها مما يعرض الأرواح والأموال للخطر، كما تسرى على المنشآت المشار إليها إذا كانت تحتاج إلى ترميم أو صيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها في حالة جيدة.

وتبين القرارات التي يصدرها وزير الإسكان والمرافق الأعمال التي تعتبر من أعمال الترميم والصيانة وحدودها في تطبيق أحكام هذا الباب.

مادة (37) :

تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقرر ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلي أو الجزئي أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله.

ويتضمن التقرير تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتا كليا أو جزئيا.

مادة (36) :

تشكل في كل مدينة أو قرية لها مجلس محلي، لجنة أو أكثر يصدر بها قرار من المحافظ المختص، تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم في شأن المباني المشار إليها في المادة 30 وإصدار قرارات في شأنها.

ويبين القرار الذي يصدره وزير الإسكان والمرافق كيفية تشكيل تلك اللجان والقواعد والإجراءات التي تتبع في مزاولة أعمالها.

مادة (33) :

يعلن قرار اللجنة بالطريق الإداري إلى ذوى الشأن من الملاك وشاغلي العقار

وأصحاب الحقوق وتعاد صورة منه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، فإذا لم يتيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان تلتصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر من المنشأة وفى لوحة الإعلانات فى مقر نقطة الشرطة الواقعة فى دائرتها المنشأة أو فى مقر عمدة الناحية أو لوحة الإعلانات فى مقر المجلس المحلى المختص بحسب الأحوال.

وتتبع الطريقة ذاتها فى إعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التى لم يستدل على ذوى الشأن فيها.

مادة (39) :

لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرار المشار إليه بالمادة السابقة فى موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ إعلان القرار إليه، أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار.

مادة (37) :

على ذوى الشأن تنفيذ قرار اللجنة النهائى فى المدة المحددة لتنفيذه، وذلك مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم 97 لسنة 7466 بشأن تنظيم المباني.

مادة (36) :

على المالك فور إتمام أعمال الترميم أو الصيانة إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم على أن يتضمن إخطاره طلب اعتماد المبالغ التى أنفقت وذلك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية.

وعلى الجهة الإدارية المذكورة أن تثبت فى الطلب خلال ثلاثة أسابيع ويخطر كل من المالك والمستأجرين بقرارها فى هذا الشأن.

وبمجرد إبلاغ الجهة الإدارية القرار المذكور إلى المالك يكون من حقه تقاضى

الأجرة اعتباراً من أول الشهرى التالى لإتمام الأعمال المشار إليها على أساس زيادة الأجرة السنوية بمقدار 76% من قيمة أعمال الترميم والصيانة بما لا يجاوز 70% من القيمة الإيجارية.

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

مادة (31) :

يجوز لوزارة الإسكان والمرافق والمؤسسات العامة التى تشرف عليها، كما يجوز بقرار من وزير الإسكان والمرافق بعد الاتفاق مع جهات أخرى، أن تقرض ملاك المباني الخاضعة لأحكام هذا القانون للقيام بترميمها وصيانتها. ويصدر بشروط وقواعد الإقراض قرار من وزير الإسكان والمرافق بعد الاتفاق مع وزير الخزانة.

وتعفى القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق الحجز الإدارى. ويكون للقروض امتياز على العين التى تم ترميمها أو صيانتها يجئ فى الترتيب مع الامتياز المقرر فى القانون المدنى للمقاولين والمهندسين.

مادة (38) :

إذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة إخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه حرر محضر إدارى بأسمائهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بإخطارهم بالإخلاء فى المدة التى تحددها فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإدارى، ولشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين بعد ترميمها دون حاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناع المالك.

وتضاف الأجرة خلال فترة الإخلاء إلى تكاليف الإصلاح اللازمة لتنفيذ أعمال الترميم والصيانة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة.

ولا يجوز مد هذه المدة إلا بقرار من الجهة المذكورة، وفى هذه الحالة يجوز لشاغلى العين التظلم من هذا القرار أمام رئيس المحكمة الابتدائية المختصة.

وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة المستأجر قانونا، ولا يجوز للمالك أن يغير فى معالم العين، كل ذلك مالم يبد المستأجر رغبته فى إنهاء العقد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت.

مادة (34) :

يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى أحوال الخطر الداهم إخلاء البناء وكذلك المباني المجاورة عند الضرورة من السكان بالطريق الإدارى واتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير فى مدة لا تقل عن أسبوع إلا فى حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل فىكون لها فى هذه الحالة الحق فى إخلائه فورا.

كما يكون لها فى حالة الضرورة القصوى هدم البناء بموجب حكم من قاضى الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن فى دائرتها العقار.

وللمستأجر فى جميع الحالات التى يتم فيها هدم العقار طبقا لأحكام هذا الباب الحق بعد إعادة البناء فى شغل وحدة بالعقار المنشأ طبقا للقواعد التى تحدد بقرار من وزير الإسكان والمرافق.

الباب الثالث

فى الاختصاص والأحكام الانتقالية والعقوبات

مادة (90) :

تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون.

وترفع الدعاوى إلى المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار.

مادة (97) :

تستمر لجان تقدير القيمة الإيجارية بتشكيلها المنصوص عليه فى المادة الرابعة

من القانون رقم 96 لسنة 7466 بتحديد إيجار الأماكن المعدل بالقانون رقم 733 لسنة 7463، في 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.

مادة (96) :

على مجالس المراجعة المنصوص عليها في القانون رقم 96 لسنة 7466 المشار إليه أن تحيل التظلمات المعروضة عليها عند العمل بأحكام هذا القانون إلى المحاكم الابتدائية الكائن في دائرتها العقار، وذلك بغير رسوم وبالحالة التي تكون عليها.

مادة (93) :

يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم 767 لسنة 7491 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم 764 لسنة 7467 بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات، والقانون رقم 96 لسنة 7466 بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم 1 لسنة 7467 في شأن تخفيض إيجار الأماكن والقوانين المعدلة لها، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها.

مادة (99) :

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد 9، 7، 1 فقرة أولى، 76، 78، 66، 64 من هذا القانون.

مادة (97) :

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ستة شهور وبغرامة لا تتجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من يخالف أحكام المادة 71 سواء كان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا.

ويعفى من العقوبة، كل من المستأجر والوسيط، إذ أبلغ أو اعترف بالجريمة.

مادة (96) :

يعاقب بالحبس لمدة لا تزيد على أسبوع وبغرامة لا تتجاوز عشرة جنيهات أو بإحدى هاتين العقوبتين فضلا عن الحكم بترميم المنشأة أو هدمها أو إزالتها فى المدة التى تحددها المحكمة، كل من يخالف حكم المادة 37 من هذا القانون.

فإذا لم يقم صاحب الشأن بتنفيذ الحكم الصادر بذلك فى المدة المحددة لهذا الغرض جاز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تنفيذ الحكم على نفقته وتحصل قيمة التكاليف بالطريق الإدارى.

مادة (91) :

مع مراعاة حكم المادة 93، يلغى القانون رقم 767 لسنة 7491 والقانون رقم 96 لسنة 7466 والقانون رقم 1 لسنة 7467 والقوانين المعدلة لها، كما يلغى القانون رقم 607 لسنة 7479 فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط، وكل نص يخالف أحكام هذا القانون.

مادة (98) :

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره، وعلى وزير الإسكان والمرافق إصدار اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذه.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى 9 جمادى الآخرة سنة 7384.

(71 أغسطس سنة 7464).



قرار وزير الإسكان والمرافق رقم 7093 لسنة 7464
باللائحة التنفيذية للقانون رقم 76 لسنة 7464 فى شأن
إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين⁽¹⁾
وزير الإسكان والمرافق:

بعد الاطلاع على القانون رقم 76 لسنة 7464 فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم
العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين،
وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة،

قرر

الباب الأول

فى شأن إيجار الأماكن

مادة (7):

يجب على من يرغب فى إقامة مبنى أن يرفق بطلب الترخيص له فى البناء
المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم على النموذج المعد لهذا الغرض
البيانات الآتية:

- (7) اسم المالك وعنوانه.
- (6) موقع العقار ورسم عام يوضح فيه حدوده أرضا وبناء بمقياس رسم مناسب.
- (3) مساحة الأرض الكلية ومساحة الأرض التى سيشغلها البناء وكذلك المخصصة
لمنفعه.
- (9) بيان تقدير قيمة الأرض وقت البناء.

(1) الوقائع المصرية العدد 6 فى 7410/7/3.

- (7) بيان الوحدات السكنية وغير السكنية التي يشتمل عليها المبنى.
- (6) المواصفات العامة للبناء التي تمكن من التقدير.
- (1) التكاليف التقديرية للمباني وسعر المتر المسطح منها والأساسات والمرافق والمصروفات الأخرى.
- (8) مقترحات الطالب عن توزيع الأجرة الإجمالية للمبنى على وحداته.
- (4) الإيصال الدال على أداء الرسم المقرر بالمادة السادسة من القانون.

مادة (6) :

يكون الإخطار المنصوص عليه في المادة 4 من القانون للجنة تحديد الأجرة من الملاك والمستأجرين بكتاب موصى عليه بعلم الوصول أو بطريق الإيداع فى سكرتارية اللجنة مقابل إيصال.

ويرفق المالك بالإخطار المذكور ما لديه من المستندات الدالة على قيمة الأرض والتكاليف الفعلية للمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق مثل دفتر الشروط والمواصفات وجداول الكميات وفئات الأسعار لجميع الأعمال وعقد المقالة وبيان بالمساحات الفعلية المبنية ومتوسط تكاليف المتر المسطح فى كل دور كذا بيان أسماء مستأجرى الوحدات التى يشملها العقار فى تاريخ تقديم الإخطار مع إخطار اللجنة أولاً بأول بكل تغيير يطرأ على البيان الأخير وأسماء من يستأجرون وحدات أخرى وذلك حتى تاريخ إبلاغه بقرار اللجنة.

مادة (3) :

تتولى اللجان المنصوص عليها فى المادة (8) من القانون تحديد الأجرة طبقاً للقواعد والأسس التى نص عليها فيه بعد الاطلاع على البيانات والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ما تم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء وترخيص المباني.

وإذا تبين لها أن عناصر التقدير غير مستوفاة أبلغت المالك لاستيفائها بكتاب

موصى عليه مصحوب بعلم الوصول على أن يتم الاستيفاء خلال أسبوع من تاريخ إبلاغه وإلا كان لها أن تستمر فى عملية التحديد.

وعلى هذه اللجان أن تصدر قراراتها خلال شهر على الأكثر من تاريخ استكمال عناصر التحديد المطلوبة من المالك أو مضى المهلة المحددة لاستيفاء هذه العناصر على أن يتضمن قرارها الأسس الفنية والحسابية التى بنت عليها تحديدها للأجرة. وإذا تبين للجنة عدم استكمال بعض الأعمال والتشطيبات الواردة بالترخيص فتحدد للمالك مهلة لاستكمالها فإذا انقضت المهلة دون ذلك قامت بالتحديد على أساس التكاليف الفعلية وقت المعاينة التى تتم بعد هذه المهلة على أن تصدر قرارها خلال شهر على الأكثر من تاريخ هذه المعاينة. على أنه بالنسبة للمصاعد وخزانات المياه وأجهزة التدفئة والتسخين وما شابهها فإن قيمتها تقدر على حدة مع إضافة ما يلزم إضافته للأجرة السابق تحديدها مقابل الانتفاع بها.

مادة (9) :

يجب أن يتضمن قرار اللجنة تقديراتها لقيمة الأرض والأساسات والمرافق والمباني وكافة عناصر التكلفة التى يتم على أساسها تحديد الأجرة، كما يتضمن توزيع الأجرة على وحدات البناء وما يخص كل وحدة من الضرائب والرسوم العقارية والرسوم على أن يراعى فى التوزيع نسبة مساحة كل وحدة للمساحة الكلية للمبنى وظروفها وصنعها والغرض من استعمالها.

وتدون أعمال اللجنة ومناقشتها فى محضر يوقعه الرئيس والأعضاء الحاضرون وتصدر اللجنة قراراتها وفقا للنموذج المعد لهذا الغرض.

مادة (7) :

يبلغ قرار اللجنة خلال شهر على الأكثر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول إلى كل من المالك والمستأجرين المسجلة أسماؤهم لديها.

ولكل ذى مصلحة الاطلاع على عناصر التقدير وله أن يحصل على صورة

رسمية من القرار الصادر بتحديد الأجرة وذلك بعد أداء الرسم المستحق. وتقوم اللجنة بإبلاغ صورة من قراراتها إلى الجهة القائمة على ربط وتحصيل الضريبة على العقارات المبنية بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول وتوضع صورة هذه القرارات لمدة شهر في لوحة تعد لذلك بمقر انعقاد اللجنة.

مادة (6) :

على لجان تحديد الأجرة إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أولاً بأول بكل ما يتوافر لديها من بيانات عن الأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم 76 لسنة 7464 ليتسنى لهذه الجهة مراقبة تنفيذ الملاك لميعاد الإخطار المنصوص عليه في المادة التاسعة من هذا القانون لاتخاذ الإجراءات الجنائية اللازمة في حالة المخالفة.

مادة (1) :

ينشأ بمقر كل لجنة من لجان تحديد الأجرة سجل خاص تقيّد به المباني الخاضعة للتحديد وتفرد لكل مبنى صحيفة أو أكثر يثبت بها اسم المالك وموقع المبنى والوحدات المكونة له وقرار اللجنة بتحديد الأجرة وتوزيعها على الوحدات والأحكام النهائية الصادرة في الطعن في قرارها إن وجدت - كما يثبت بالسجل بيانات بما يطرأ على المبنى من تعديلات أو إضافات في المشتملات أو الأجرة.

ويحدد رئيس المجلس المحلي المختص بقرار منه مقار اللجان ويندب العاملين اللازمين للقيام بالأعمال الإدارية الخاصة بها ويحدد مسؤوليات وواجبات كل منهم كما يحدد مواعيد انعقاد اللجان بحيث لا تقل عن مرة في الأسبوع.

مادة (8) :

توزع قيمة استهلاك المياه التي يسجلها العداد العام للمبنى وفقاً للقواعد الآتية:

أولاً: بالنسبة للأماكن المؤجرة بعد تاريخ العمل بالقانون رقم 76 لسنة 7464:

(7) في حالة قيام جميع شاغلي هذه الأماكن بتركيب عدادات بالوحدة السكنية الخاصة بهم يلتزمون بسداد قيمة المياه للمؤجر طبقاً لما تسجله هذه العدادات ثم يوزع باقى قيمة الاستهلاك على جميع وحدات المبنى بنسبة قراءات العدادات المركبة فى كل وحدة وذلك مقابل الانتفاع بغرف الخدمات والمنافع المشتركة والحديقة الملحقة بالمبنى إن وجدت.

(6) وفى حالة عدم تركيب عدادات خاصة بهذه الوحدات السكنية جميعها توزع قيمة استهلاك المياه على شاغليها بنسبة عدد حجرات كل وحدة إلى عدد حجرات المبنى جميعه مضافا إليها غرف الخدمات والمنافع المشتركة والحديقة وتحسب الصالة حجرة واحدة ولو تعددت.

(3) وفى حالة تركيب عدادات ببعض وحدات المبنى السكنية تتم المحاسبة عن استهلاك المياه فى هذه الوحدات طبقاً لما تسجله العدادات ويوزع باقى قيمة الاستهلاك على الوحدات الأخرى بالطريقة المبينة فى البند السابق مع مراعاة أنه عند التوزيع تحسب غرف الخدمات والمنافع المشتركة والحديقة ضمن مجموع حجرات الوحدات التى لم تتركب به عدادات ثم يوزع ما يخص هذه الغرف والحديقة على جميع وحدات المبنى التى تنتفع بها.

(9) إذا اختص واحد أو أكثر من شاغلي العقار بالحديقة الملحقة بالمبنى وجب عليه أن يركب عدادا لها على نفقته وفى هذه الحالة يتحمل قيمة استهلاك المياه طبقاً لما يسجله العداد.

(7) وفى حالة وجود مأوى أو جراج بالعقار مخصص للسيارات يضاف لكل مالك سيارة نصيب حجرة يتحدد بقسمة قيمة استهلاك المياه الذى يسجله العداد على عدد جميع حجرات المبنى بما فيها غرف الخدمات والمنافع العامة والحديقة.

فإذا كان المأوى أو الجراج مؤجرا للغير أو مستغلا بمعرفة المالك كجراج عام تحمل المستغل في هاتين الحالتين قيمة استهلاك المياه طبقا لما يسجله عداد خاص يركبه على نفقته.

(6) لا يشمل توزيع قيمة استهلاك المياه المحال العامة والأماكن التي تمارس فيها صناعة أو تجارة ويلتزم مستغلوها بتركيب عدادات خاصة على نفقتهم ويتحملون قيمة استهلاك المياه طبقا لما تسجله هذه العدادات كما يلتزمون بتركيب عداد خاص لدورة المياه المشتركة بينهم وتوزع قيمة الاستهلاك الذي يسجله هذا العداد على أولئك المستغلين بنسبة قراءات العداد الخاصة بمحالهم أو أماكنهم.

(1) تكون العدادات الخاصة المنصوص عليها في البنود 9، 7، 6، مستقلة وغير متصلة بالعداد العام للمبنى ويتم التعاقد عنها والمحاسبة عما تسجله بين مستغلي تلك الأماكن والجهة الموردة للمياه مباشرة. فإذا امتنع أحدهم عن تركيب العداد يقوم المؤجر بتركيبه على نفقة الممتنع ويثبت الامتناع إذا لم يقوم الشاغل بتركيب العداد رغم تكليفه بذلك.

ثانيا: بالنسبة للأماكن المؤجرة في تاريخ العمل بالقانون رقم 76 لسنة 7464؛

(7) يجوز لشاغلي هذه الأماكن والذين كانوا يتحملون قيمة استهلاك المياه أن يقوموا بتركيب عدادات على نفقتهم، وفي هذه الحالة يلتزمون بأداء قيمة استهلاكهم وفقا لما تسجله هذه العدادات مع مراعاة حكم البند 1 من الفقرة أولا من هذه المادة، وإلا استمروا في أداء قيمة الاستهلاك وفقا للأوضاع المعمول بها قبل نفاذ هذا القانون.

(6) وفي حالة تركيب عدادات خاصة ببعض وحدات المبنى، فعلى شاغلي هذه الوحدات الاتفاق مع المؤجر على دفع قيمة جزافية مقابل استعمالهم لغرف

الخدمات والمنافع المشتركة.

(3) فى جميع الأحوال المتقدمة تتولى الجهة الموردة للمياه دون غيرها قراءة العدادات الخاصة المركبة بالوحدات السكنية وحساب استهلاكها، وإرسال بيان بقيمة الاستهلاك إلى المؤجر رفق الإيصال الخاص بالعداد العام للمبنى. ويكون سداد قيمة استهلاك المياه إلى المؤجر فى مواعيد دفع الأجرة التالية لوصول البيان والإيصال المشار إليهما.

وفى حالة وجود خلل بأى من العدادات الخاصة يكون توزيع قيمة استهلاك المياه على جميع الوحدات السكنية طبقاً للحكم الوارد فى البند 6 من الفقرة أولاً من هذه المادة، وذلك لحين إصلاح العدادات التالفة، ويكون ثبوت الخلل بإخطار من الجهة الموردة للمياه للمشارك الأصلي.

وفى حالة عدم وجود غرف خدمات أو منافع مشتركة أو حديقة بالمبنى التى ركبت بجميع وحداتها السكنية عدادات خاصة وظهر فرق بين ما يسجله العداد العام وما تسجله هذه العدادات رغم عدم وجود أى خلل بها يتم توزيع قيمة الفرق على جميع وحدات المبنى بنسبة قراءات العدادات الخاصة المركبة بها.

الباب الثانى

فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط وأعمال الترميم والصيانة

مادة (4) :

يعتبر من أعمال الترميم والصيانة اللازمة لسلامة المبنى فى تطبيق أحكام الباب الثانى من القانون رقم 76 لسنة 7464 المشار إليه الأعمال الآتية:

- (7) ترميم الشروخ بمبنى الحوائط وتتكيس الأجزاء المتآكلة أو المتفككة منها.
- (6) تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى.
- (3) تدعيم وتقوية الأسقف المعيبة بسبب الترخيم أو الميل أو التشريح أو تآكل

مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات أو الكوابيل الحاملة لها.

- (9) إصلاح وترميم التلف في أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ الذى يؤدى إلى تسرب المياه للحوائط أو لأجزاء المبنى وخصوصا الأساسات.
- (7) إصلاح وترميم التلف من الأرضيات عموما إذا كان هذا التلف يعرض سكان الأدوار أسفل الدور الموجود به التلف للخطر أو كان من شأنه إذا ترك أن يؤثر على سلامة البناء.

(6) تدعيم وترميم الأساسات المعيبة.

- (1) استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات والهيكل الحاملة لها.
- (8) إصلاح أو استبدال التالف من الأعمال والتركيبات الكهربائية التى قد تؤدى إلى حوادث حريق أو إلى تعريض الأرواح للخطر.
- (4) ترميم وإصلاح واستبدال التالف من الأعمال والتركيبات الصحية للمياه والصرف سواء منها المكشوفة أو المدفونة.
- (70) أعمال البياض والدهانات التى تستلزمها إعادة الحالة إلى ما كانت عليه فى الأجزاء التى تناولها الترميم أو الصيانة.

مادة (70) :

تشكل اللجان المنصوص عليها فى المادة 36 من القانون على النحو التالى:

- (7) المهندس الذى يرأس جهاز التنظيم بالمجلس المحلى المختص..... رئيسا
- (6) عضو يختاره المجلس المحلى من بين أعضائه.
- (3) مهندس نقابى من موظفى إحدى المصالح الحكومية بالمدينة والقرية أو من غيرهم يرشحه الاتحاد الاشتراكى العربى..... أعضاء

مادة (77) :

على الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن تقدم إلى اللجنة المشار إليها فى المادة السابقة تقريرا بنتيجة المعاينة التى أجرتها على المنشآت الخاضعة لأحكام

الباب الثاني من القانون على النموذج المعد لهذا الغرض خلال أسبوع من تاريخ المعاينة ما لم تدعو حالة المبنى إلى تقديمه في مدة تقل عن ذلك.

ويتضمن التقرير وصف المبنى وموقعه واسم المالك كما يتضمن بيان ووصف الأجزاء المعيبة بالمبنى وما تقترحه للمحافظة على الأرواح أو الأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة لجعله صالحا للغرض المخصص من أجله مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المقترحة وبيان ما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتا كليا أو جزئيا.

مادة (76) :

على اللجنة بعد وصول التقرير المنصوص عليه في المادة السابقة إليها أن تراعى القواعد والإجراءات الآتية:

7) فحص التقرير والقيام بالمعاينات والفحوص اللازمة وتصدر اللجنة قرارها مسببا بالموافقة على ما جاء بالتقرير أو برفضه أو بتعديله ويعلن ذوى الشأن به على النموذج المعد لهذا الغرض وفقا لحكم المادة 33 من القانون.

6) إعداد سجل خاص بمقر كل لجنة يدون به التقرير المقدم إليها ونتيجة الفحص والمعاينة والقرار الصادر منها وإجراءات إعلان ذوى الشأن به والإجراءات التى اتخذت لتنفيذه سواء بمعرفة ذوى الشأن أو الجهة الإدارية المختصة.

مادة (73) :

على المالك أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول بموعد البدء فى تنفيذ أعمال الترميم والصيانة وذلك قبل الشروع فى تنفيذها بوقت كاف لتقوم هذه الجهة بمتابعة التنفيذ.

وعليه إنجاز أعمال الترميم والصيانة خلال المدة المحددة لذلك وإخطار الجهة المذكورة فور الانتهاء من هذه الأعمال بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ويتضمن الإخطار طلب اعتماد التكاليف مرفقا به المستندات المؤيدة للطلب.

وتقوم الجهة المذكورة بالبت في هذا الطلب خلال ثلاثة أسابيع وتخطر المالك والمستأجرين بقرارها بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول.

مادة (79) :

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.
تحريرا في 71 رمضان سنة 7384 (1 نوفمبر سنة 7464).



قرار وزير الإسكان والمرافق رقم 978 لسنة 7410

بقواعد شغل المستأجر لوحدة بالعقار المنشأ

محل العقار المهدوم ()

وزير الإسكان والمرافق :

بعد الاطلاع على القانون رقم 97 لسنة 7466 فى شأن تنظيم المباني؛
وعلى القانون رقم 76 لسنة 7464 فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين
المؤجرين والمستأجرين ولائحته التنفيذية؛
وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة.

قرر

مادة (7) :

لمستأجر البناء الذى هدم طبقاً لأحكام الباب الثانى من القانون رقم 76 لسنة
7464 المشار إليه الحق فى أن يشغل وحدة فى العقار المنشأ، إذا وجدت به وحدات
معدة للتأجير تماثل فى استعمالها وحدات المبنى المهدوم، وفقاً للقواعد والإجراءات
الآتية:

(7) للمستأجر الحق فى الحصول على بيان من الجهة الإدارية المختصة بشئون
التنظيم يتضمن اسم مالك العقار المنشأ ومحل إقامته وعدد أدوار المبنى
المخصص بها والوحدات التى يتضمنها وأجرته المبدئية وذلك بعد إثبات صفته
كمستأجر للعقار السابق هدمه بتقديم صور قرارات أو محاضر الإخلاء
المحررة عن المبنى السابق هدمه والوارد اسمه بها.

(6) يخطر المستأجر مالك العقار المنشأ برغبته في شغل وحدة من وحداته بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول يبين فيه موقع الوحدة التي يرغب في شغلها ومحل إقامته وذلك في موعد لا يتجاوز شهرين من تاريخ الشروع في إعادة البناء ولا يعتبر إتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات شروعا في أعمال البناء.

(3) على المالك بعد انتهاء مدة الشهرين سائلة الذكر إخطار المستأجرين الذين تقدموا برغباتهم خلال هذه المدة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول على محال إقامتهم المبينة برغباتهم بالموعد الذي يحدده للتعاقد وأداء قيمة التأمين الذي يتفق عليه مع مراعاة ألا يتم تحديد هذا الموعد في مدة تقل عن أسبوع من تاريخ وصول إخطار المالك لهؤلاء المستأجرين.

فإذا تعدد طلاب شغل وحدة معينة يقوم المالك بإخطارهم بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول للحضور في موعد يحدده لمحاولة الوصول إلى اتفاق فيما بينهم وإن تعذر ذلك يجرى المالك بينهم قرعة ولمن لا تصيبه القرعة أن يختار في الاجتماع ذاته وحدة أخرى.

كما تتم المفاضلة بين طلاب شغل وحدات العقار المنشأ في حالة ما إذا كانت أقل من وحدات العقار السابق هدمه بطريق القرعة.

ويجوز للمالك تفضيل أقاربه حتى الدرجة الثانية الذين كانوا يشغلون وحدات العقار السابق هدمه في شغل وحدات العقار المنشأ واستثناءهم من الاشتراك في القرعة وفي جميع الأحوال يجب على المالك أن يحرر محضرا يثبت فيه ما تم من إجراءات القرعة ويوقع عليه معه المشتركون في القرعة.

(7) يسقط حق المستأجر في شغل وحدة بالعقار المنشأ إذا لم يبد رغبته خلال مدة الشهرين المنصوص عليها في البند الثالث أو إذا تخلف هو أو من يمثله قانونا عن الحضور في المواعيد المحدد وفقا لحكم البند السابق.

مادة (6) :

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.
تحريرا في 8 جمادى الأولى سنة 7340 (77 يولية سنة 7410).



قانون رقم 94 لسنة 7411**فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة****بين المؤجر والمستأجر ()****باسم الشعب****رئيس الجمهورية**

قرر رئيس مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

الباب الأول**فى إيجار الأماكن****الفصل الأول****أحكام عامة****مادة (7) :**

فىما عدا الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتمدة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم 76 لسنة 7417 بإصدار قانون نظام الحكم المحلى (الإدارة المحلية رقم 93 لسنة 7414 حالياً) والقوانين المعدلة له.

ويجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكامه كلها أو

بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة وكذلك على المناطق السكنية التى لا ينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلى المشار إليه، ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره.

مادة (6) :

لا تسرى أحكام هذا الباب على:

(أ) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل.

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

مادة (3) :

يحظر على المرخص لهم فى إقامة مبان أو أجزاء منها من المستوى الفاخر، الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء.

يتولى ملاك هذه المباني بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء وشرائها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات المستويات الأخرى من الإسكان.

مادة (9) :

تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التى ينشئها، اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون مستأجرو الأراضى الفضاء على هذه الأراضى بترخيص كتابى من مالكيها متى توافرت الشروط الآتية:

(أ) أن يكون الترخيص تاليا لتاريخ العمل بهذا القانون.

ب) أن تكون المباني شاغلة لنسبة مقدارها خمسون في المائة (70%) على الأقل من الحد الأقصى المسموح بالانتفاع به مسطحا وارتفاعا وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء.

ج) ألا يقل مسطح المباني المخصصة للسكنى عن ثلاثة أرباع مجموع مسطحات المباني.

وإذا انتهى عقد إيجار الأراض الفضاء لأي سبب من الأسباب استمر من أنشأ الأماكن المقامة عليها أو من استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلا لهذه الأماكن بالأجرة المحددة قانونا.

مادة (7) :

تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون.

مادة (6) :

يعد في حكم المستأجر في تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار.
وتعتبر الأماكن الصادرة في شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها.

مادة (1) :

للعامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر في ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره في استئجار المسكن الذي كان يشغله هذا العامل إذا قام بإعلان المؤجر في مدى أسبوعين على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته في ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول على أن يعزز ذلك عن طريق الجهة التي يعمل بها المتبادلان، ويحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة.

وعلى العامل المنقول إلى بلد آخر أن يخلي المسكن الذى كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن فى البلد المنقول إليه، إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من إخلاء مسكنه.

وفى البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك فى البلاد وبين الأحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التى يحددها قرار من وزير الإسكان والتعمير⁽¹⁾.

مادة (8) :

لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى⁽²⁾. ولا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية.

ويعتبر فى حكم إبقاء المساكن خالية التراخى عمدا عن إعدادها للاستغلال، وفى هذه الحالة يجوز للمحافظ المختص بالتنبيه على المالك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول لإعداد البناء للاستغلال فى المهلة التى يحددها له، فإذا انقضت هذه المهلة دون ذلك كان للمحافظ أن يعهد إلى إحدى الجهات القيام بإعداد البناء للاستغلال على حساب المالك وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير، ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذى قامت باستكمالها من ذات مرتبة الامتياز المقرر بالمادة (7798) من القانون المدنى.

ويكون للجهة المشار إليها تأجير وحدات المبنى التى سبق تأجيرها واقتضاء أجره وحدات المبنى جميعه إلى أن تستوفى المبالغ التى أنفقتها والمصروفات الإدارية، ويحق للمالك أن يحصل على 60% من تلك الأجرة شهريا.

(1) قضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة فى القضية رقم 17 لسنة 74 قضائية «دستورية» بجلسة 7441/70/9.

(2) قضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة فى القضية رقم 76 لسنة 78 قضائية «دستورية» بجلسة 7441/77/77.

مادة (4) :

يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم 767 لسنة 7491 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم 764 لسنة 7467 بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات، والقانون رقم 96 لسنة 7466 بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم 1 لسنة 7467 في شأن تخفيض إيجار الأماكن والقانون رقم 76 لسنة 7464 في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها.

الفصل الثاني**في تقدير وتحديد الأجرة****مادة (70) :**

يجب على من يرغب في إقامة مبنى أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بياناً بقيمة الأرض والمباني ومواصفات البناء ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته وما يدل على أداء مبلغ 700 قرش عن كل وحدة من هذه الوحدات، ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبنى وتخصص حصيلة هذا المبلغ للإنفاق منه على أغراض لجنة تحديد الإيجارات أو الطعن في قراراتها وفقاً للنظام الذي يصدر به قرار من وزير الإسكان والتعمير.

وتكون البيانات المشار إليها والموضحة باللائحة التنفيذية متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار إليه طبقاً لأحكام القانون رقم 706 لسنة 7416 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقرارات المنفذة له.

مادة (77) :

يتضمن قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على إقامة البناء تقدير الأجرة الإجمالية للمبنى وفقا للأحكام الواردة فى هذا الباب وتوزيعها على وحدات المبنى ويصرف ترخيص البناء موضحا به قرار التقدير والتوزيع وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر إلى أن يتم تحديد الأجرة طبقا لأحكام هذا الباب.

ويكون التقدير المبدئى للأجرة وفقا للقرارات التى يصدرها وزير الإسكان والتعمير فى شأن تحديد مستويات مواصفات المباني وأسس تكاليفها التقديرية وفقا لأحكام القانون رقم 706 لسنة 7416.

مادة (76) :

تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص من اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين ومن جهتين مختلفتين وأحد العاملين المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية وعضوين يختارهما المجلس المحلى المختص من غير أعضائه أحدهما من الملاك والآخر من المستأجرين، وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين، ويشترط لصحة انعقادها حضور أحد المهندسين والعضو المختص بربط أو تحصيل الضريبة وأحد العضوين المختارين، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس.

ويؤدى أعضاء اللجان قبل مباشرة أعمالهم يمينا أمام المحافظ بأن يؤدوا أعمالهم بصدق وأمانة.

ويصدر وزير الإسكان والتعمير قرارا بالقواعد والإجراءات التى تنظم أعمال هذه اللجان وطريقة إخطار ذوى الشأن بقراراتها الصادرة فى شأن تحديد الأجرة.

مادة (73) (□) :

على مالك البناء فى موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار أية وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الإشغال أن يخطر اللجنة المشار إليها فى المادة السابقة والتي يقع فى دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ما تم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء وترخيص المباني.

وللمستأجر أن يخطر اللجنة المذكورة بشغله المكان المؤجر بكتاب موسى عليه. وتنظم اللائحة التنفيذية إجراءات إخطار المالك والمستأجر للجنة. ويجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية.

ويلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال فى المواعيد المتفق عليها وإلا جاز للمستأجر بعد إذار المالك استكمال الأعمال الناقصة بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة مع خصم التكاليف من الأجرة.

مادة (79) (□) :

تقدر أجرة المبنى المرخص فى إقامته من تاريخ العمل بهذا القانون على الأسس الآتية:

أ) صافى عائد استثمار العقار بواقع 1% (سبعة فى المائة) من قيمة الأراضى والمباني.

ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع 3% (ثلاثة فى المائة) من قيمة المباني.

(1) لاحظ حكم المادة 7 من القانون 736 لسنة 7487.

(2) لاحظ حكم المادة 7 من القانون 736 لسنة 7487.

ومع مراعاة الإعفاءات المقررة في شأن الضريبة على العقارات المبنية يضاف إلى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم.

ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة.

مادة (77) (□) :

يكون تحديد أجرة المبنى بعد إنشائها على أساس تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل في عام 7419 مع زيادة سنوية مقدارها 1% (سبعة في المائة) لحين البناء، وتقدير قيمة المبنى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء، وذلك دون التقيد بالأجرة المبدئية المقدرة للمبنى قبل إنشائه مع الالتزام بمستوى المبنى المبين بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء ودون اعتداد بأية زيادة في المواصفات أثناء التنفيذ.

وتحسب كامل قيمة الأرض والمبنى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقا 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 المبنى المنشأة كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا 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 المحلى المختص.

وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب فى 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.

مادة (76) :

يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة فى حالة تعلية البناء وذلك إذا تمت التعلية بعد سنتين على الأقل من تاريخ إنشاء المبنى الأصلية أو فى حالة ما إذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين السارية فى شأن مقابل التحسين وفى هذه الحالة تكون إعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجرة المبنى المستجدة فقط.

مادة (71) :

تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها، وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها فى الميعاد.

مادة (78) (□) :

يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإخطار بصدر قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن 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 (74) :

على قلم كتاب المحكمة إخطار جميع المستأجرين لباقي وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره وذلك بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول. ويترتب 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.

مادة (60) (□) :

لا يجوز الطعن في الحكم الصادر من المحكمة المشار إليها في المادة (78) إلا لخطأ في تطبيق القانون.

ويكون الطعن أمام محكمة الاستئناف خلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدور الحكم وذلك بصحيفة تقدم إلى قلم كتاب المحكمة - يوضح بها أسماء الخصوم ومحال إقامتهم وتاريخ الحكم المطعون عليه وأوجه الطعن. ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه بأي وجه من أوجه الطعن.

مادة (67) :

إذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة، جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوماً من تاريخ نفاذ عقده. وفي هذه الحالة يقتصر أثر الحكم الصادر في الطعن على أجرة الوحدة التي يشغلها الطاعن وحدها دون باقي وحدات المبنى.

مادة (66) :

يلتزم المستأجر في حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه في العقد، بأداء الفرق مقسطاً على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحق عنها

أو بسداده كاملاً 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.
مادة (63) (□) :

في جميع الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بعد تاريخ العمل
بهذا القانون وبموافقة المالك، إلى غير أغراض السكنى تزداد الأجرة القانونية بنسبة
600% للمباني المنشأة قبل أول يناير سنة 7499، 700% للمباني المنشأة منذ أول
يناير سنة 7499 وقبل 7 نوفمبر سنة 7467، 17% للمباني المنشأة منذ 7 نوفمبر
سنة 7467 حتى تاريخ العمل بهذا القانون، 70% للمباني التي يرخص في إقامتها
اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون.

الفصل الثالث

في التزامات المؤجر والمستأجر

مادة (69) :

اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويجب
إثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين المؤجرة.
ويلزم المؤجر عند تأجير أى مبنى أو وحدة منه أن يثبت في عقد الإيجار تاريخ
ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحدة المؤجرة وفقاً للمادة
(77) من هذا القانون، وذلك بالنسبة للمباني الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية.
ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات.
ويحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه،
وفي حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول.

(1) ألغيت بالقانون 736 لسنة 7487، وحلت محلها المادة 74 منه.

مادة (67) :

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 وللمستأجر الحق فى استرداد الزيادة فى 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.

مادة (66) :

لا يجوز للمؤجر مالكا كان أو مستأجرا 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⁽¹⁾.

مادة (61) :

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، فالمستأجر قبل مضى 77 (خمسة عشر) يوماً من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول 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

(1) لاحظ حكم الفقرة الأخيرة من المادة 6 من القانون 736 لسنة 7487.

الوحدة المحلية الواقع في دائرتها العقار.

وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجرة بهذا الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

مع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر إيصال الإيداع سنداً لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحق بالقدر المودع.

وعلى الجهة المودع لديها الأجرة أداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبها دون قيد أو شروط أو إجراءات.

مادة (68) :

لا يجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها.

ولقضى الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر في هذه الحالة بإعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصماً من الأجرة المستحقة وذلك بعد إعدار المؤجر بإعادتها إلى ما كانت عليه في وقت مناسب.

ويجوز للجهة التي تحدد بقرار من المحافظ القيام بتنفيذ الأعمال اللازمة لإعادة الحق أو الميزة التي ألزم بها المالك بموجب الحكم الصادر في هذا الشأن وذلك على نفقة المالك على أن تقتضى النفقات منه بالطريق الإداري.

ومع ذلك إذا أصبح التزام المؤجر مرهقاً أو غير متناسب مع ما يغله العقار من أجرة ففي هذه الحالة يجوز للقاضي أن يوزع تكلفة الإعادة على كل من المؤجر والمستأجر.

فإذا تبين عدم إمكان إعادة الحق أو الميزة، جاز للمحكمة الابتدائية الواقع في دائرتها العقار بناء على طلب المستأجر إنقاص الأجرة بما يقابل الحق أو الميزة.

مادة (64) (□) :

(1) راجع الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا الواردة بشرح المادة بالجزء الثالث.

مع عدم الإخلال بحكم المادة (8) من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله المسكن أيهما أقل.

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال.

وفى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحريم عقد إيجار لمن لهم حق فى الاستمرار فى شغل العين ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد.

مادة (30) :

استثناء من حكم المادة (609) من القانون المدنى تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية.

مادة (37) (□) :

فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

(أ) - إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة

(1) ألغيت بالقانون رقم 736 لسنة 7487، وحلت محلها المادة 78 منه.

فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء.

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سديد الأجرة إعمالاً للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأنعاب عند تنفيذ الحكم.

(ب)- إذا أجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير إذن كتابى صريح من المالك للمستأجر الأسمى وذلك مع عدم الإخلال بأحكام المواد التى تجيز للمستأجر ذلك.

(ج)- إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة والمتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر أو استعمله فى غير الأغراض المؤجر من أجلها، وذلك بعد إعداره بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه.

(د)- إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة أو مقلقة للراحة أو منافية للأداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائى نهائى.

مادة (36):

يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية ولو كان عقد الإيجار يمنع ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر فى إنقاص الأجرة إن كان لذلك محل.

ويجوز بحكم من قاضى الأمور المستعجلة الترخيص بإخلاء وهدم ما قد يعترض الإضافة أو التعلية من أجزاء الأماكن غير السكنية، بشرط تعويض ذوى الشأن وإعطائهم حق العودة، وفقاً لأحكام الفصل الأول من الباب الثانى من هذا القانون.

أما إذا كان الجزء من المكان مخصصا للسكنى فلا يجوز الحكم بإخلائه وهدمه إلا إذا قام المالك بتدبير مسكن آخر مناسب وذلك دون الإخلال بحق المستأجر فى العودة إلى المبنى الجديد، وفقا لأحكام الفصل الأول من الباب الثانى من هذا القانون.

مادة (33) :

تكون قيمة استهلاك المياه على عاتق شاغلى الأماكن القائمة وقت العمل بهذا القانون أيا كان تاريخ إنشائها أو التى تقام بعد العمل به وفقا للقواعد الآتية:

(أ) قيمة ما تسجله العدادات الفرعية المركبة بوحداتهم إن وجدت عدادات بجميع وحدات المبنى، وفى حالة عدم تساوى قراءة العداد الرئيسى مع مجموع قراءات العدادات الفرعية يوزع الفرق بالتساوى بين وحدات المبنى.

(ب) إذا لم توجد عدادات فرعية بأية وحدة من وحدات المبنى فتوزع قيمة استهلاك المياه التى يسجلها العداد الرئيسى على الشاغلين بحسب حجات كل وحدة إلى عداد حجات المبنى جميعه وتحسب الصالة حجرة واحدة ولو تعددت.

(ج) إذا وجدت عدادات فرعية ببعض وحدات المبنى دون البعض الآخر فتوزع قيمة استهلاك المياه التى يسجلها العداد الرئيسى بعد استئزال ما تسجله العدادات الفرعية على الشاغلين على الوجه المبين بالفقرة السابقة.

(د) فى الحالات التى يتم فيها توريد المياه عن غير طريق الجهة القائمة على ذلك يتحمل الشاغلون بقيمة استهلاك المياه وفقا لما يتم الاتفاق عليه بينهم وبين المؤجرين بما لا يجاوز 1% (سبعة فى المائة) من القيمة الإيجارية المحددة قانونا.

ويقع باطلا كل اتفاق يخالف القواعد سالفه الذكر.

مادة (39) :

تخفيض الأجرة الشهرية بمقدار 7% (خمس في المائة) بحد أدنى مقداره مائتا مليم بالنسبة إلى شاغلي الأماكن الذين لم يكونوا ملتزمين بقيمة استهلاك المياه في 78/8/7464، كما يسرى هذا الخفض إذا كان قد جرى العمل بين المؤجر والمستأجر على تحمل المؤجر بقيمة الاستهلاك على الرغم من النص في عقد الإيجار على التزام المستأجر بها، على ألا يسرى هذا الخفض بالنسبة إلى الأماكن التي أنشئت قبل أول يناير سنة 7499.

ويجوز لكل من المالك أو المستأجر تركيب عداد خاص على نفقته لحساب استهلاك المياه بالوحدة المؤجرة وذلك دون اشتراط موافقة الأخير، وفي هذه الحالة تتم المحاسبة وفقاً للأوضاع المبينة في المادة السابقة.

مادة (37) :

يلتزم ملاك المباني التي تنشأ بعد تاريخ العمل بهذا القانون بتوفير التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص بكل وحدة من وحدات المبنى بمعرفة المستأجر وعلى نفقته ويراعى بقدر الإمكان وضعه في مكان تسهل معه قراءة العداد دون الحاجة إلى دخول الوحدة ذاتها.

مادة (36) :

يصدر قرار من المحافظ المختص بتحديد وكيفية توزيع قيمة استهلاك المياه في الحالات التي توجد فيها غرف خدمات ومنافع مشتركة أو حدائق أو مأوى أو جراجات أو محال عامة أو أماكن تمارس فيها صناعة أو تجارة أو ما شابه ذلك من أنشطة غير سكنية.

مادة (31) :

في جميع الحالات يلتزم المستأجر بأن يسدد قيمة استهلاك المياه إلى المؤجر في المواعيد المحددة لسداد الأجرة، أو كلما طلب المؤجر ذلك، ما لم تضع الجهات الموردة للمياه أنظمة وقواعد لاقتضاء هذه القيمة من شاغلي المباني مباشرة، وعلى

المؤجر إثبات تقاضيه تلك القيمة بإيصال مستقبل أو مع إيصال استلام الأجرة. ويترتب على التأخير فى سداد قيمة استهلاك المياه المستحقة للمؤجر ما يترتب على التأخير فى سداد الأجرة من آثار. وإذا ترتب على تأخر المؤجر فى أداء قيمة استهلاك المياه إلى الجهة الموردة لها قطعها عن المكان المؤجر أو الشروع فى ذلك للمستأجر أن يؤدي قيمة الاستهلاك إلى الجهة المذكورة مباشرة خصما مما يستحق للمؤجر لديه وذلك دون حاجة إلى أية إجراءات.

مادة (38) :

يلتزم ملاك المباني المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى، وأن يستخدموا مواسير مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك، وذلك فى المناطق ووفقا للقواعد والشروط التى يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأى الجهات القائمة على مرفق المياه وإذا امتنع المالك عن التنفيذ تطبق أحكام الفقرتين الثانية والثالثة من المادة (60) من هذا القانون دون حاجة إلى العرض على اللجنة أو المحكمة. وتطبق أحكام المادة (67) بالنسبة إلى المبالغ التى ينفقها الملاك فى سبيل تنفيذ الالتزام المنصوص عليها بالفقرة السابقة.

ويحظر على شاغل العين تركيب طلمبة أو أى جهاز من شأنه ضخ المياه إلى الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المقررة بمعرفة الجهة القائمة على مرفق المياه، وفى حالة المخالفة تتم إزالة أسباب المخالفة إداريا وعلى نفقة المخالف فضلا عن العقوبة المقررة.

الفصل الرابع

فى إيجار الأماكن المفروشة

مادة (34) :

لا يجوز للمالك فى غير المصايف والمشاتى المحددة وفقا لأحكام هذا القانون أن يؤجر سوى وحدة واحدة مفروشة فى العقار الذى يملكه وفى تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص وزوجه وأولاده القصر مالكا واحدا.

واستثناء من ذلك يجوز للمالك أن يؤجر وحدة أخرى مفروشة فى أى من الأحوال أو الأغراض الآتية:

(أ) التأجير لإحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو لأحد العاملين بها من الأجانب، أو للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الإقامة بجمهورية مصر العربية.

(ب) التأجير للسائحين الأجانب أو لإحدى الجهات المرخص لها فى مباشرة أعمال السياحة بغرض إسكان السائحين وذلك فى المناطق التى يصدر بتحديد لها قرار من وزير السياحة بالاتفاق مع المحافظ المختص.

على أنه إذا اتخذت الملكية شكل وحدات مفرزة فى عقارات، فإنه لا يكون للمالك فى هذه الحالة سوى تأجير وحدتين مفروشتين فى كل مدينة مهما تعددت الوحدات المملوكة له، وذلك بنفس الشروط والأوضاع المبينة بهذه المادة.

كما يكون للمالك إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة أن يؤجر سكنه مفروشا أو خاليا وعليه فى هذه الحالة أن يخطر المستأجر لإخلاء العين فى الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية وبشرط أن يمنح المستأجر أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره ليقوم بإخلاء العين وردّها إلى مالكها، وإلا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانونى وذلك أيا كانت مدة الإيجار المتفق عليها.

مادة (90) (□) :

لا يجوز للمستأجر فى غير المصايف والمشاتى المحددة وفقا لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا إلا فى الحالات الآتية:

(أ) إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة.

وعلى المستأجر الأصلى فى هذه الحالة أن يخطر المستأجر فى الباطن لإخلاء العين فى الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية، بشرط أن يمنح المستأجر من الباطن أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره ليقوم بإخلاء العين وردها إلى المستأجر الأصلى وإلا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانونيا، وذلك أيا كانت مدة الإيجار المتفق عليها.

(ب) إذا كان مزاولا لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وأجر جزءا من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلى من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته.

(ج) إذا أجر المكان المؤجر له كله أو جزءا منه للطلاب الذين يدرسون فى غير المدن التى تقيم فيها أسرهم.

(د) التأجير للعمال فى مناطق تجمعاتهم، وكذا التأجير للعاملين بمختلف أجهزة الدولة والحكم المحلى والقطاع العام وذلك فى المدن التى يعينون أو ينقلون إليها.

(هـ) فى الحالات والشروط المبينة بالبندين (أ)، (ب) من المادة السابقة.

وفى جميع الأحوال يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشا على شقة واحدة فى نفس المدينة.

ولا يفيد من حكم هذه المادة سوى مستأجرى وحدات الأماكن الخالية.

(1) قضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية هذه المادة فى القضية رقم 794 لسنة 78 قضائية «دستورية» بجلسة 77/77/7448.

مادة (97) :

فيما عدا الفنادق والنزل يجب على كل من أجر مكانا مفروشا أو جزءا منه أو آوى أو أسكن أى أجنبى أو مصري، أن يخطر قسم الشرطة الذى يتبعه المكان باسم الشاغل للمكان وجنسيته ورقم جواز سفره إن كان أجنبيا ورقم ومكان وتاريخ صدور بطاقته الشخصية أو العائلية إن كان مصريا، ومدة الإيجار والإشغال والغرض منه وتاريخ بداية هذه المدة ونهايتها، وذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تأجير أو شغل المكان أيهما أسبق.

مادة (96) :

على المؤجر أن يطلب قيد عقود الإيجار المفروش التى تبرم تطبيقا لأحكام المادتين 34، 90 لدى الوحدة المحلية المختصة وتلزم هذه الجهة بإخطار مصلحة الضرائب شهريا بما يتجمع لديها من بيانات فى هذا الشأن.

مادة (93) :

لا تسمع دعاوى المؤجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق المادتين (34، 90) إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقا لها مقيدة على الوجه المنصوص عليه فى المادة السابقة.

ولا يجوز للمؤجر الاستناد إلى العقود غير المقيدة لدى أية جهة من الجهات.

مادة (99) :

مع عدم الإخلال بأحكام المادتين (34، 90) يجوز للملاك ولمستأجرى الأماكن الخالية فى المصايف والمشاتى التى يصدر بتحديددها قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأى المحافظ المختص تأجير الأماكن مفروشة طبقا للشروط والأوضاع التى ينص عليها هذا القرار⁽¹⁾.

(1) قضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية المادة وذلك فيما نصت عليه من تخويل

مادة (97) (□) :

فى جميع الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجرة إضافية عن التأجير مفروشا بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب على الوجه الآتى:

- (أ) أربعمائة فى المائدة (900%) عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة 7499.
- (ب) مائتان فى المائة (600%) عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة 7499 وقبل 7 نوفمبر سنة 7467.
- (ج) مائة وخمسون فى المائة (770%) عن الأماكن المنشأة منذ 7 نوفمبر سنة 7467 حتى تاريخ العمل بهذا القانون.
- (د) مائة فى المائة (700%) عن الأماكن التى يرخص فى إقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون.
- وفى حالة تأجير المكان المفروش جزئيا يستحق المالك نصف النسب الموضحة فى هذه المادة.

مادة (96) :

يحق للمستأجر الذى يسكن فى عين استأجرها مفروشة من مالكةا لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء فى العين ولو

مستأجرى الأماكن الخالية فى المصايف والمشاتى حق تأجيرها مفروشة بغير موافقة المالك.

(القضية رقم 6 لسنة 18 قضائية «دستورية» بجلسة 1118/6/98)

- (1) قضت المحكمة الدستورية العليا بسقوط نص المادة فى مجال تطبيقها بالنسبة إلى الأماكن التى تم تأجيرها مفروشة وفقا لنص المادة 90 منه وذلك فى الحكم الصادر فى القضية رقم 794 لسنة 78 قضائية «دستورية» بجلسة 7441/77/77.

كما نصت بسقوط نص المادة فى حكمها الصادر فى القضية رقم 9 لسنة 63 قضائية «دستورية» بجلسة 6003/9/73.

انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها في العقد، ولا يجوز للمؤجر طلب إخلائه إلا إذا كان قد أجرها بسبب إقامته في الخارج وثبتت عدم عودته نهائياً أو إذا أخل المستأجر بأحد التزاماته وفقاً لأحكام البنود (أ، ب، ج، د) من المادة (37) من هذا القانون⁽¹⁾.

فإذا كانت العين قد أجزت مفروشة من مستأجرها الأصلي فإنه يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى في العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون.

مادة (91):

في غير الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة، يجب على المالك والمستأجرين المؤجرين لأماكن مفروشة حتى تاريخ العمل بهذا القانون تعديل الأوضاع وفقاً لأحكام هذا الفصل خلال ستة أشهر من ذلك التاريخ أو انتهاء مدد العقود أيهما أقرب ويسلم المكان إلى المالك أو المستأجر الأصلي بحسب الأحوال، ويجوز لمجلس الوزراء لاعتبارات المصلحة العامة التي يراها أن يمد هذه المهلة لمدة أو لمدد لا تتجاوز سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون.

مادة (98):

لا يفيد من أحكام هذا الفصل سوى الملاك والمستأجرين المصريين. على ألا تسرى أحكام الفصلين الثاني والرابع من الباب الأول وكذا أحكام الفصل الأول من الباب الرابع من هذا القانون على مشروعات الإسكان والامتداد العمراني التي تقام وفقاً لأحكام القانون المنظم لاستثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة.

(1) قضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة 96 في القضية رقم 781 لسنة 60 قضائية «دستورية» بتاريخ 6 نوفمبر سنة 6003.

الباب الثاني

فى هدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها وفى المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

الفصل الأول

فى شأن هدم المبانى غير السكنية لإعادة بنائها بشكل واسع

مادة (94) :

يجوز لمالك المبنى المؤجر كل وحداته لغير أغراض السكن، أن ينبه على المستأجرين بإعلان على يد محضر بإخلاء المبنى بقصد إعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وذلك وفقا للشروط والأوضاع الآتية:

(أ) أن يحصل المالك على التصاريح والترخيص والمواصفات اللازمة للهدم وإعادة البناء وفقا لأحكام القانون على أن يتضمن الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها.
(ب) ألا تقل جملة مسطحات أدوار المبنى الجديد عن أربعة أمثال مسطحات المبنى قبل الهدم.

(ج) أن يشتمل المبنى الجديد على وحدات سكنية أو فندقية لا يقل مجموع مسطحاته عن خمسين فى المائة (70%) من مجموع مسطحاته.

(د) أن يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها وإلا التزم بتعويضه بمبلغ مساو للفرق بين القيمة الإيجارية للوحدة التى يشغلها والقيمة الإيجارية للوحدة التى يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات أو للمدة التى تنقضى إلى أن يعود إلى المكان بعد بنائه بذات القيمة

الإيجارية الأولى، أو يدفع مبلغا مساويا للقيمة الإيجارية للوحدة التى يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد أدنى قدره ألفا جنيه أيهما أكبر.

(هـ) أن يحدد المالك موعدا يتم فيه الإخلاء على ألا يكون هذا الموعد قبل انقضاء أطول مدة إيجار متفق عليها عن أى وحدة من وحدات المبنى وبشرط ألا يقل عن ستة أشهر من تاريخ التنبيه بالإخلاء.

مادة (70) :

لا يلتزم المستأجرون بالإخلاء إلا بموافقتهم جميعا عليه وذلك بموجب خطابات للمالك موصى عليها مصحوبة بعلم الوصول أو بإقرارات كتابية منهم. فإذا انقضت ثلاثة أشهر على التنبيه بالإخلاء دون موافقة جميع المستأجرين عليه جاز للمالك أن يلجأ إلى المحكمة المختصة للحصول على حكم بالإخلاء، ويكون هذا الحكم قابلا للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ النطق به، ويشترط أداء التعويض المنصوص عليه فى المادة السابقة أو إيداعه المحكمة المختصة إيداعا غير مشروط لصالح المستأجرين.

وإذا امتنع أى من المستأجرين عن تنفيذ الإخلاء فى المواعيد المحددة بالتنبيه المعلن إليهم من المالك بعد موافقة جميع المستأجرين أو بناء على حكم المحكمة المختصة وقيام المالك بأداء التعويض المستحق، جاز للمالك أن يستصدر من قاضى الأمور المستعجلة حكما بطرد الممتنع عن الإخلاء فورا.

مادة (77) :

لا تسرى أحكام هذا الفصل على المباني المؤجرة لاستعمالها دورا للتعليم حكومية أو خاصة تخضع للإشراف الحكومى وكذلك المستشفيات العامة أو الخاصة الخاضعة لإشراف وزارة الصحة ومحطات تموين وخدمة السيارات أو المنشآت السياحية أو الفندقية أو المصرفية وغيرها من المنشآت ذات الأهمية للاقتصاد أو الأمن القومى أو التى تقدم خدمات عامة للجمهور والتى يصدر بتحديد قرار من

وزير الإسكان والتعمير بعد موافقة الوزير المختص.

أما غير ذلك من المباني المؤجرة للجهات الحكومية أو لوحدات الحكم المحلى أو للهيئات العامة أو لوحدات القطاع العام فتسرى عليها أحكام هذا الفصل على أن تزداد المهلة بالنسبة إليها إلى ثلاث سنوات من تاريخ التنبيه بالإخلاء إذا طلبت الجهة المستأجرة الإفادة من هذه المهلة وذلك مقابل التنازل عن تعويض الإخلاء.

مادة (76) :

على المالك أو خلفه العام أو الخاص أن يتم الهدم فى مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ إخلاء المبنى كله، وأن يشرع فى إعادة البناء خلال ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء الهدم.

فإذا لم يتم الهدم خلال المدة المشار إليها دون عذر مقبول كان لم يرغب من المستأجرين بحكم من قاضى الأمور المستعجلة الحق فى العودة إلى شغل وحدته متى كان ذلك ممكنا، وإلا كان له الحق فى تعويض قانونى مماثل للتعويض المنصوص عليه فى المادة (94) بالإضافة إلى حقه فى الاحتفاظ بالتعويض الذى تقاضاه من المالك عند موافقته على الإخلاء، وذلك كله دون إخلال بحقه فى المطالبة قضاء بما يزيد على هذا التعويض إن كان له مقتضى.

مادة (73) :

إذا تم الهدم ولم يشرع المالك أو خلفه فى البناء خلال المدة المشار إليها فى المادة السابقة، أو شرع فى البناء ثم تعمد عدم إتمامه فى الوقت الذى تحدده الجهة المختصة بشئون التنظيم جاز للمحافظ المختص أن يعهد إلى إحدى الجهات القيام بالبناء أو تكملته على حساب المالك وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذى قامت بإنشائه أو استكمالها من ذات مرتبة الامتياز المقررة للمبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين طبقا لنص المادة (7798) من القانون المدنى.

ويكون للجهة المشار إليها تأجير المبنى واقتضاء أجرته إلى أن تستوفى المبالغ التى أنفقتها والمصروفات الإدارية، ويحق للمالك أن يحصل على 60% من تلك الأجرة شهريا.

مادة (79) :

لمستأجرى الوحدات التى يتم هدمها وفقا لأحكام هذا الفصل الحق فى شغل الوحدات بالعقار الجديد التى أعيد بناؤه ويلتزم المالك أو خلفه العام أو الخاص بإنشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة ما لم تحل التشريعات السارية دون ذلك. وفى هذه الحالة يستحق المستأجر تعويضا آخر مساوٍ للتعويض المنصوص عليه فى المادة (94) من هذا القانون.

ويلتزم المالك بإخطار مستأجرى وحدات العقار المهدوم بإتمام إعادة البناء بإنذار على يد محضر، يرسل إليهم على محال إقامتهم التى يخطر بها المالك عند الإخلاء، وذلك خلال مدة لا تتجاوز شهرا من تاريخ إتمام البناء. وعلى المستأجر إبداء رغبته بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول فى شغل وحدة فى العقار المنشأ فى مدة لا تتجاوز شهرا من تاريخ إخطاره وإلا سقط حقه فى ذلك.

وتحدد بقرار من وزير الإسكان والتعمير قواعد وإجراءات وأولويات شغل مستأجرى العقار المهدوم لوحدة المبنى الجديد.

الفصل الثانى

فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة (1)

مادة (77) :

(1) ألغى هذا الفصل بالقانون رقم 774 لسنة 6008 بإصدار قانون البناء.

تسرى أحكام هذا الفصل على المباني والمنشآت التى يخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها مما يعرض الأرواح والأموال للخطر، كما تسرى على المنشآت المشار إليها إذا كانت تحتاج إلى ترميم أو صيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها فى حالة جيدة.

وتبين القرارات التى يصدرها وزير الإسكان والتعمير الأعمال التى تعتبر من أعمال الترميم والصيانة وحدودها فى تطبيق أحكام هذا الفصل.

مادة (76) :

تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقرر ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة لجعلها صالحة للغرض المخصص من أجله.

ويتضمن التقرير تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتا كليا أو جزئيا.

مادة (71) :

تشكل فى كل وحدة من وحدات الحكم المحلى لجنة أو أكثر يصدر بها قرار من المحافظ المختص، تضم اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين، تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى شأن المباني المشار إليها فى المادة (77) وإجراء المعاينات على الطبيعة وإصدار قرارات فى شأنها على وجه السرعة.

ويبين القرار الذى يصدره وزير الإسكان والتعمير كيفية تشكيل تلك اللجان والقواعد والإجراءات التى تتبع فى مزاولة أعمالها.

مادة (78) :

يعلن قرار اللجنة بالطريق الإدارى إلى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار

وأصحاب الحقوق وتعاد صورة منه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، فإذا لم يتيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال إقامتهم أو امتناعهم عن تسلم الإعلان تلصق نسخة من القرار في مكان ظاهر بواجهة العقار وفي لوحة الإعلانات في مقر نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار وفي مقر عمدة الناحية ولوحة الإعلانات في مقر المجلس الشعبي المحلي المختص بحسب الأحوال.

وتتبع الطريقة ذاتها في إعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التي يستدل على ذوى الشأن فيها.

مادة (74) :

لكل من ذوى الشأن أن يطعن في القرار المشار إليه بالمادة السابقة في موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ إعلانه بالقرار، أمام المحكمة المنصوص عليها في المادة (78) من هذا القانون.

وعلى قلم كتاب المحكمة إعلان الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم وذوى الشأن من ملاك العقارات وأصحاب الحقوق بالطعن في قرار اللجنة وبالجلسة المحددة لنظر هذا الطعن.

وتفصل المحكمة على وجه السرعة إما برفض الطعن أو بقبوله وإعادة النظر في القرار المطعون عليه، وعليها في حالة الحكم بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدمير أو الصيانة أن تحدد أجلا لتنفيذ حكمها.

مادة (60) :

مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بتوجيه وتنظيم أعمال البناء، يجب على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة الصادر في شأن المنشأة الآيلة للسقوط والتدمير والصيانة وفقا لأحكام هذا القانون، وذلك في المدة المحددة لتنفيذه.

وللجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم في حالة امتناع ذوى الشأن عن تنفيذ

قرار اللجنة النهائي أو حكم المحكمة بحسب الأحوال فى المدة المحددة لذلك، أن تقوم بتنفيذه على نفقة صاحب الشأن وتحصيل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الإدارى.

ويجوز للمستأجر إذا تأخر كل من ذوى الشأن والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائي أو قضى به حكم المحكمة بحسب الأحوال، أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة إلى الحصول على موافقة المالك، وأن يستوفى ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه.

مادة (67) (□) :

على كل من المالك والمستأجر فور إتمام أعمال الترميم أو الصيانة إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم على أن يضمن إخطاره طلب اعتماد المبالغ التى أنفقت وذلك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية.

وعلى الجهة الإدارية المذكورة أن تثبت فى الطلب وتخطر كلا من المالك والمستأجرين بقرارها فى هذا الشأن خلال ثلاثة أسابيع.

وبمجرد إبلاغ الجهة الإدارية القرار المذكور إلى المالك يكون من حقه تقاضى الأجرة اعتبارا من أول الشهر التالى لإتمام الأعمال المشار إليها على أساس زيادة الأجرة السنوية بمقدار 60% (عشرون فى المائة) من قيمة أعمال الترميم والصيانة، وتتبع أحكام زيادة الأجرة المنصوص عليها فى هذه الفقرة فى الحالات التى يتم فيها إجراء الترميم أو الصيانة بناء على اتفاق صريح كتابى بين المالك والمستأجر.

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

مادة (66) (□) :

يجوز لوزارة الإسكان والتعمير والأجهزة التابعة لها ووحدات الإدارة المحلية والمصارف أن تقرض بشروط ميسرة ملاك المباني أو شاغليها الخاضعة لأحكام هذا القانون للقيام بترميمها وصيانتها.

ويصدر بشروط وقواعد الإقراض قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد الاتفاق مع وزير المالية.

وتعفى القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق الحجز الإداري.

ويكون للقروض امتياز على العين التي تم ترميمها أو صيانتها يجيء في الترتيب مع الامتياز المقرر في القانون المدني للمقاولين والمهندسين.

مادة (63) :

إذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة إخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه حرر محضر إداري بأسماء المستأجرين الفعلين دون سواهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بإخطارهم بالإخلاء في المدة التي تحددها فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإداري ولشاغلي البناء الحق في العودة إلى العين بعد ترميمها دون حاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناع المالك.

وتضاف الأجرة خلال فترة الإخلاء إلى تكاليف الإصلاح اللازمة لتنفيذ أعمال الترميم والصيانة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة.

ولا يجوز مد هذه المدة إلا بقرار من الجهة المذكورة، وفي هذه الحالة يجوز لشاغلي العين التظلم من القرار أمام رئيس المحكمة المنصوص عليها في المادة (78) من هذا القانون.

وتعتبر العين خلال هذه المدة في حيازة المستأجر قانوناً ولا يجوز للمالك أن يغير

فى معالم العين كل ذلك ما لم يبد المستأجر رغبته فى إنهاء العقد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت.

مادة (69) :

على شاغلى العين الصادر قرار أو حكم نهائى بهدمها أن يبادروا إلى إخلائها فى المدة المحددة فى الحكم أو القرار فإذا امتنعوا عن الإخلاء كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إخلاؤهم بالطريق الإدارى وعلى نفقتهم دون أية إجراءات.

مادة (67) :

يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى أحوال الخطر الداهم إخلاء البناء وكذلك المباني المجاورة عند الضرورة، من السكان بالطريق الإدارى واتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير فى مدة لا تقل عن أسبوع إلا فى حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل فىكون لها فى هذه الحالة الحق فى إخلائه فورا. كما يكون لها فى حالة الضرورة القصوى هدم البناء بموجب حكم من قاضى الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن فى دائرتها العقار.

الباب الثالث

فى شأن بعض الإعفاءات الضريبية

على العقارات المبنية

مادة (66) :

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم 764 لسنة 7467 بتقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاء والقانون رقم 38 لسنة 7461 فى شأن النظافة العامة، والقانون رقم 96 لسنة 7468 باستثناء بعض الأماكن من الإعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم 764 لسنة 7467 المشار

إليه، يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهاً ولم يجاوز خمسة جنيهاً.

كما يعفى شاغلو المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية وذلك إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على خمسة جنيهاً ولم يجاوز ثمانية جنيهاً.

كما يعفى أصحاب العقارات التي أنشئت قبل أول يناير سنة 7499 من ضرائب الدفاع والأمن القومي.

مادة (61):

تسرى الإعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتباراً من أول يناير سنة 7411 على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد 7464/8/78، وعلى لجان تقدير الإيجارات والمحكمة المختصة مراعاة ذلك عند تقدير الأجرة وفقاً لأحكام هذا القانون.

على أنه بالنسبة إلى المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا لم يجاوز متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهاً، أما إذا زاد المتوسط عن ذلك ولم يجاوز عشرة جنيهاً شهرياً فيعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب الأصلية دون الضرائب الإضافية.

الباب الرابع

فى شأن تمليك العقارات

الفصل الأول

فى شأن بعض الأحكام الخاصة بالتمليك

مادة (68) :

يجوز لأجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلى وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية لبناء المساكن وصناديق التأمين الخاصة والشركات الخاصة والأفراد إنشاء المباني بقصد تمليك كل أو بعض وحداتها السكنية.

ويحظر على الجهات القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء، التصريح للشركات الخاصة والأفراد بإقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التمليك إلا فى حدود عشرة فى المائة (70%) من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الإسكان المختلفة، ويصدر قرار من وزير الإسكان والتعمير بقواعد الأولوية فى حدود هذه النسبة.

ويلتزم كل من البائع والمشتري فى حالة التعاقد بأن يكتتب بـ 7% من ثمن البيع فى شراء سندات لصالح صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى، وذلك دون الإخلال بأية التزامات أخرى يفرضها القانون رقم 701 لسنة 7416م.

مادة (64) :

يجب أن يرفق بمستندات طلب الموافقة أو الترخيص بالبناء بيان موقع عليه من المالك أو من ينوبه يبين ما إذا كان البناء كله أو بعضه بقصد التمليك أو التأجير، وإذا صدرت الموافقة أو الترخيص بالبناء على أساس تأجير المبنى كله أو بعضه وجب على الطالب أن يقوم بتأجير عدد من الوحدات لا يقل عن العدد الذى

صدرت الموافقة بالترخيص بالبناء على أساسه، وذلك دون إخلال بحق المالك فى التصرف فى العقار كله أو بعضه وفقا للقواعد العامة.

مادة (10) :

يحظر على المرخص لهم بإقامة مبان أو أجزاء منهما بقصد التملك الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء وذلك حدود ما رخص لهم فى إنشائه بقصد التملك.

ويتولى ملاك هذه المباني بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء، أو شرائها من المواد المستوردة، أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية وذلك بعد الوفاء باحتياجات الإسكان المخصص للتأجير.

ويستثنى من ذلك أجهزة الدولة وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة.

مادة (17) :

يحظر على كل من تعاقد على تملك أو تأجير وحدات سكنية قبل العمل بهذا القانون أو يتعاقد على ذلك بعد العمل به أن يتراخى عمدا عن استكمال الوحدات المباعة أو المؤجرة فى المواعيد المتفق عليها أو يعمد إلى تعطيل الانتفاع بها واستعمالها فيما أعدت له من أغراض.

مادة (16) :

تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون، نظير أجرة تقل عن الأجرة القانونية، إلى مستأجريها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشر سنة وذلك وفقا للقواعد والشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء.

الفصل الثاني

فى اتحاد ملاك العقار المقسم إلى طبقات أو شقق (1)

مادة (13) :

إذا زادت طبقات المبنى أو شققه على خمس وجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص قام بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه فى المادة (866) من القانون المدنى وفى تطبيق هذا الحكم يعتبر ملاك الطبقة أو الشقة الواحدة مالكا واحدا ولو تعددوا.

ويكون البائع للعقار بالتقسيط عضوا فى الاتحاد حتى تمام الوفاء بكامل أقساط الثمن، كما يكون المشتري بعقد غير مسجل عضوا فى الاتحاد.

مادة (19) :

يصدر وزير الإسكان والتعمير بقرار منه نظاما نموذجيا لاتحادات ملاك العقارات لضمان الانتفاع بالأجزاء المشتركة بالعقار وحسن إدارتها. ويتضمن النظام كيفية سير العمل بالاتحاد وقواعد تحديد التزامات وواجبات أعضائه وتنظيم استعمالهم لحقوقهم، وقواعد تمثيل ملاك الطبقة أو الشقة أو بائع العقار إذا تعددوا وبيان أحوال استحقاق أجر مأمور الاتحاد وقواعد تحديده. وعلى اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القانون أن تعدل أوضاعها بما يتفق مع أحكامه وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بالقرار المشار إليه فى هذه المادة.

ويسرى حكم الفقرة السابقة على المباني القائمة التى لم يتكون بها اتحادات ملاك العقارات والتى تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها فى المادة السابقة.

مادة (17) :

(1) ألغى هذا الفصل بالقانون رقم 774 لسنة 6008 بإصدار قانون البناء.

- تتولى الوحدة المحلية المختصة مراقبة قيام الاتحادات المبينة في هذا القانون، والإشراف على أعمالها ويكون لها على الأخص ما يلي:
- (أ) قيد الاتحاد وبيان أسماء أعضائه وممثله القانوني.
- (ب) دعوة الاتحاد إلى الاجتماع لمباشرة أعماله.
- (ج) تعيين مأمور مؤقت للاتحاد إلى أن يتم اختياره أو تعيينه وفقا لأحكام القانون المدنى.
- (د) منح المأمور كل أو بعض سلطات الاتحاد إذا قصر أو تراخى فى القيام بواجباته.
- (هـ) فحص الشكاوى والتظلمات التى تقدم من ذوى الشأن فى قرارات الاتحاد أو تصرفات المأمور وإبداء الرأى للاتحاد فى شأنها لإعادة النظر فيها إذا اقتضى الأمر ذلك.

الباب الخامس

فى العقوبات ()

مادة (16):

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 (7/1، 8، 7/73، 69، 67) من هذا القانون.

ويحكم فضلا عن ذلك فى حالة مخالفة حكم المادة (7/8) بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون.

مادة (11):

يعاقب كل من يخالف حكم المادة (66) من هذا القانون سواء كان مؤجرا أو

مستأجراً أو وسيطاً بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة، ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة.

وفى جميع الأحوال يجب الحكم على المخالف بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة المشار إليها.

مادة (18) :

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المواد (34، 90، 97) من هذا القانون.

وتكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تجاوز ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين فى حالة مخالفة أحكام المواد (38، 7/76، 7/73، 6/79 من هذا القانون).

مادة (14) :

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهرين ولا تزيد على سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المادتين: (7/60)، (69) من هذا القانون، فإذا ترتب على عدم تنفيذ المالك لقرار صادر بالهدم الكلى أو الجزئى سقوط المبنى كانت العقوبة الحبس.

مادة (80) :

يعاقب على مخالفة أحكام المواد (7/3، 64، 7/10، 17) بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تجاوز سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين.

ويحكم فضلاً عن ذلك فى حالة مخالفة المادة (64) بغرامة تعادل التكلفة التقديرية للوحدات المبيعة.

كما يحكم في حالة مخالفة أحكام المادتين (7/3)، (7/10) بأن يرد المخالف للدولة مبلغا يماثل ثمن المواد التي حصل عليها بالمخالفة لأحكام هاتين المادتين.

مادة (87) :

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز ثلاثمائة جنيه كل من يقوم عمدا بأى فعل من شأنه تهديد سلامة مبنى أو تعريضه للسقوط أو إتلافه كلياً أو جزئياً إذا كان ذلك بقصد التوصل إلى اعتباره آيلاً للسقوط.

مادة (86) (□) :

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسمائة جنيه ولا تتجاوز ألفى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من أجر مكاناً أو جزءاً منه أو باعه، ولو بعقد غير مشهر، أو مكن آخر منه وكان ذلك التأجير أو البيع أو التمكين على خلاف مقتضى عقد سابق، ولو غير مشهر، صادر منه أو من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبهم، ويفترض علم هؤلاء بالعقد السابق الصادر من أيهم.

ويعاقب بالعقوبة السابقة من يسبق إلى وضع يده، أو يشرع فى ذلك على خلاف مقتضى العقد السابق عليه، قبل استصدار حكم بأفضليته من القضاء المختص، ويفترض علم هذا المتعرض بالتعاقد السابق إذا كان زوجاً لمن تعاقد معه أو من مكنه، أو كان من أصوله أو فروعته أو من أقاربه أو أصهاره إلى الدرجة الرابعة.

مادة (83) :

لا تخل العقوبات الواردة فى هذا القانون بأية عقوبة أشد منصوص عليها فى أى قانون آخر.

(1) راجع الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم 64 لسنة 78 قضائية دستورية بجلسة 7448/7/3.

مادة (89) :

تؤول حصيلة جميع الغرامات التي يقضى بها تنفيذاً لأحكام هذا القانون إلى صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي.

الباب السادس**أحكام انتقالية وختامية****مادة (87) :**

تستمر المحاكم في نظر الدعاوى التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقاً للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه.

مادة (86) :

يلغى القانون رقم 76 لسنة 7464 وأوامر نائب الحاكم العسكرى العام رقما 9، 7 لسنة 7416 ورقم 7 لسنة 7411، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

مادة (81) :

يصدر وزير الإسكان والتعمير اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به.

مادة (88) :

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره. يبصرم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها. صدر برئاسة الجمهورية فى 76 رمضان سنة 7341 هـ. (الموافق 30 أغسطس سنة 7411م)

حسنى مبارك



المذكرة إيضاحية

مشروع القانون رقم 94 لسنة 7411

يعتبر المسكن المناسب من المتطلبات الأساسية للمواطن التي تعمل الدولة جاهدة على الوفاء بها مجتدة في سبيلها وفي حدود الإمكانيات المتاحة لها كل الطاقات.

وحاجة الإنسان إلى السكن ليست وليدة هذا العصر أو عصور سابقة بالذات وإنما هي حاجة كانت موجودة منذ الأزل وستظل إلى الأبد، وذلك يفسر ما هو متواتر من أن عقد الإيجار من أقدم العقود عهداً، نشأ قبل غيره من العقود لكي يحدد العلاقة القانونية بين فريقين:

- فريق المؤجرين يستثمرون أموالهم.
 - وفريق المستأجرين ينتفعون بالشيء الذي لا يستطيعون امتلاكه.
- ومن المشاهد أيضاً أن العلاقة الإيجارية من أكثر العلاقات تداولاً إذ ليس بين الناس إلا من هو مستأجر بما في ذلك الملاك الذي قد يضطرون إلى الاستئجار لأنفسهم أو لذويهم.

ومادامت صلات الإيجار على هذا النحو من الانتشار، وأنها تتناول كل فئات الشعب على اختلاف مستوياتها فإنها يجب أن تكون على درجة كافية من الدقة والوضوح خاصة وأنها تجعل المؤجر والمستأجر في اتصال دائم طوال مدة الإيجار.

ومنذ 78 أغسطس سنة 7464 أصبح معمولاً بالقانون رقم 76 لسنة 7464 في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، وتبرز مذكرته الإيضاحية أنه يستهدف توفير العدالة لكل من المالك والمستأجر في محاولة لمنع استغلال أي منهما للآخر، وتشجيع القطاع الخاص على القيام بدور فعال في مجال الإسكان.

وواضح من تسمية هذا القانون ومن الأحكام التفصيلية التي احتواها أنه وقف

عند حد تنظيم العلاقة الإيجارية، دون أن يمتد إلى تملك المساكن وهى صورة لم تكن على هذا النحو من الانتشار الذى نشاهده اليوم.

وبتاريخ 7416/4/63 صدر أمر نائب الحاكم العسكرى العام رقم 6 لسنة 7416 متضمنا بعض الأحكام الخاصة بالإيجار والتمليك، محاولة من المشرع لى يضع بعض الضوابط التى تكفل تنظيم هذه العلاقات.

ولتدارك كافة ما كشف عنه تطبيق التشريعات السابقة من وجود بعض الثغرات، وبهدف استكمال الأحكام القانونية الحالية التى تبين أن بعضها أصبح عاجزا عن مواجهة بعض جوانب مشكلة الإسكان - فإن الوزارة أعدت مشروع قانون فى شأن تأجير وبيع الأماكن، آثرت أن يكون متكاملًا تجنبًا لإدخال تعديلات على القوانين القائمة مما يجعل البحث فيها صعبًا ويثير الكثير من المشاكل فى التطبيق، ويتكون المشروع من أربعة أبواب تتطوى على (88) مادة بيانها كالاتى:

الباب الأول

وهو خاص بإيجار الأماكن ويتكون من أربعة فصول: الفصل الأول منها خاص بالأحكام العامة وبمقتضى المادة (7) تسرى أحكام مشروع القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة على اختلاف أنواعها باستثناء الأراضى الفضاء فلا ينطبق عليها أحكامه، كما حدد نطاق سريانه المكانى بحيث يطبق على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا وفقا لأحكام قانون نظام الحكم المحلى.

وأجاز المشروع تطبيق أحكام الباب الأول كلها أو بعضها على القرى وعلى المناطق التى لم يطبق عليها قانون نظام الحكم المحلى، وذلك بقرار يصدر من وزير الإسكان والتعمير لمواجهة العلاقات الاجتماعية فى مجال الإسكان كلما استجدت حاجة تدعو إلى تدخل المشرع، على ألا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره حتى لا تتزعزع الروابط القانونية التى تكون قد نشأت قبل صدور قرار الوزير والتى كانت بطبيعتها بعيدة عن نطاق تطبيق القانون.

ونصت المادة (7) من المشروع بألا تسرى أحكامه على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل نظرا لوضعها الخاص، كما لا تسرى تلك الأحكام على المساكن التي تشغل بتصاريح مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الإسكان والتعمير.

ولما كان قانون إيجار الأماكن رقم 76 لسنة 7464 قد حدد في بعض مواد الصور والحالات التي لا تخضع لأحكام الإيجار التي نص عليها، إلا أنه من ناحية قد أغفل حالات أخرى كان يجب إخراجها من نطاق تطبيقه، وأغفل من ناحية ثانية حالات كان يجب أن ينص عليها ويخضعها لأحكامه حتى تنبسط حماية القانون عليها، لذلك فقد تضمن الفصل الأول من الباب الأول بعض الأحكام المتعلقة بنطاق سريان قواعد إيجار الأماكن.

وتقنيا لما استقر عليه الفقه والقضاء من عدم سريان قانون الإيجار على الأماكن التي تقام في المنافع العامة وأبرزها الشواطئ، فقد تضمنت المادة (3) من المشروع نصا يقضى بعدم سريان أحكام إيجار الأماكن التي تنشأ على الشواطئ، وأنه في تطبيق هذا الحكم يصدر الوزير المختص بالحكم المحلي بعد أخذ رأى وزير السياحة قرارا بتحديد الشواطئ وحدودها، حسما للخلاف وتجنباً لمشاكل التطبيق وغنى عن البيان أن هذا القرار لا يتجاوز الحدود التي يعد فيها الشاطئ من قبل المنافع العامة هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى فإن مستوى المباني فوق المتوسط والفاخر يقيمه القادرون لكي يشغله ذوو الدخول الكبيرة، الأمر الذي لا يستتبع تطبيق قانون إيجار الأماكن على هذا المستوى من المباني، شريطة أن توضع الضمانات التي تكفل عدم الانحراف بمثل هذا الحكم، لذلك فقد نصت المادة (3) من المشروع على عدم سريان أحكام إيجار الأماكن على هذا المستوى من المباني الذي يؤجر من تاريخ العمل به، وفي ذلك مساواة بين المصريين الذين

يقيمون المباني الفاخرة وغير المصريين الذين يتمتعون بهذه الميزة وفقا لقانون استثمار المال العربى والأجنبي، وحرصت ذات المادة على أن يعتد فى تحديد المستوى بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء وبشرط أن يكون التنفيذ قد تم بالفعل طبقا للمواصفات والمستوى الصادرة به هذه الموافقة، وعلى ألا يؤخذ فى الاعتبار أية زيادة فى المواصفات أثناء التنفيذ، وحتى لا يتحمل الاقتصاد القومى أية أعباء لهذا النوع من المباني فقد نصت المادة المذكورة على أن يتولى ملاكها بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شرائها من الداخل بالأسعار العالمية دون أى دعم أو إعفاءات من جانب الدولة.

ونظرا لأن قانون إيجار الأماكن قد استبعد من نطاق سريانه الأرض الفضاء ولم يتعرض للأماكن التى ينشئها مستأجرو هذه الأرض بترخيص من مؤجرها وهى جديرة بالحماية، وكان يجب على المشرع أن يلحظ هذه الحالة وأن يمد إليها الضمانات التى تنص عليها قوانين الإيجارات، لذلك فقد نصت المادة (9) من المشروع على أن تسرى أحكام الإيجار على الأماكن التى ينشئها اعتبارا من تاريخ العمل بالمشروع مستأجرو الأراضى الفضاء بترخيص من مؤجرها متى توافرت الشروط المنصوص عليها فى هذه المادة وهى شروط تستهدف تحقيق الصالح العام والحفاظ على مصالح من أقام هذه المباني ومن شغلها وحمايتهم من الطرد والتشريد، الأمر الذى دعا إلى النص على أنه إذا انتهى عقد إيجار الأرض الفضاء فى الحالات المنصوص عليها فى هذه المادة فإن من أنشأ الأماكن المقامة عليها أو من استأجرها منه يستمر شاغلا بالأجرة المحددة قانونا، وذلك حتما لأى تفسير قضائى أو فقهى فى هذا الشأن حيث كان يختلف رأى فى ظل الأحكام الحالية فى مدى أحقية شاغلى الأماكن المنشأة على الأرض الفضاء الذى كان بمثابة الأساس فى إقامة المباني وفى شغلها.

وقضت المادة (7) من المشروع على أنه مع عدم الإخلال باختصاصات الهيئة

المنصوص عليها بالمادة (78) منه تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيقه.

واعتبر المشروع في المادة (6) المالك المنزوعة ملكيته في حكم المستأجر كما اعتبر الأماكن المستولى عليها لشغلها مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها.

وقد نظمت المادة (1) حق الموظف المنقول بدلا من موظف آخر في أولوية استئجار المسكن الذي كان يشغله هذا الموظف، كما نصت هذه المادة على جواز تبادل الوحدات السكنية من مستأجر لآخر وفقا لما هو منصوص عليه فيها.

وحرصا على توفير المساكن حرمت المادة (8) على الشخص الواحد أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض، كما نصت على عدم جواز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية لمدة تزيد على أربعة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية، ومنعا للتحايل نصت على أن يعتبر في حكم إبقاء المساكن خالية التراخي عمدا في إعدادها للاستغلال.

أما المادة (4) من المشروع فقد قضت باستمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بقوانين الإجراءات السابقة وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها، حتى لا تحدث أية مشاكل في التطبيق بحجة إلغاء تلك القوانين وما قررته من تحديد الأجرة على النحو المبين في كل منها.

ويتضمن الفصل الثاني الأحكام الخاصة بتقدير وتحديد الأجرة، وروعى فيها العمل على منع استغلال بعض الملاك المستأجرين بالحد من مغالاة المالك في تحديد الأجرة الاتفاقية عند بدء التأجير، تلك المغالاة التي ترهق المستأجرين خلال المدة التي تنقضى حتى تحدد الأجرة القانونية، وذلك بتحديد أجرة مبدئية تتلاءم مع تكلفة المبنى المرخص بها، فألزمت المادة (70) طالب البناء بتقديم بيان بقيمة الأرض والمباني ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته، حتى يمكن

للجهة المختصة تقدير الأجرة المبدئية التى يتعاقد المالك مع المستأجرين بموجبها، وألزمت المادة (77) الجهة مانحة الترخيص بإثبات هذا التقدير والتوزيع فى الترخيص الصادر لطالب البناء، وهذا الإجراء يبنى القيمة الإيجارية على أسس أقرب إلى التقدير السليم العادل، ويكون التقدير المبدئى للأجرة وفقاً للقرارات التى يصدرها وزير الإسكان والتعمير فى شأن تحديد مستويات ومواصفات المباني وأسس تكاليفها التقديرية.

وقد نصت المادة (76) من المشروع على تشكيل لجان تحديد الأجرة من عناصر فنية وضريبية وشعبية، كما نصت هذه المادة على شروط صحة انعقاد اللجان، واشترطت أن تصدر قراراتها بأغلبية الأصوات وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه الرئيس، كما خولت وزير الإسكان والتعمير إصدار قرار بالقواعد والإجراءات التى تنظم أعمال هذه اللجان.

أما المادة (73) من المشروع فقد ألزمت مالك البناء بإخطار اللجنة المشار إليها فى المادة (76) فى موعد لا يتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار عن أى وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الإشغال، وذلك حتى تتولى اللجنة تحديد أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته، وأجازت هذه المادة للجنة القيام بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار من المستأجر أو الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية.

كما ألزمت المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال، وخول المشروع المستأجر بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة استكمال الأعمال الناقصة مع خصم التكاليف من الأجرة وذلك بعد إعدار المالك بالقيام بها، وغنى عن البيان أن مراد هذه العبارة هو استكمال الأعمال الناقصة وفقاً لترخيص البناء أو لما يتطلبه استعمال المبنى على أساس شغله فى ظل قاعدة تنفيذ الالتزام وفقاً لمعيار الرجل العادي.

وقد نظمت المادة (79) من المشروع الأسس التي يتم عليها تقدير إيجار المبنى على أن يضاف إلى القيمة الإيجارية المحددة طبقاً لهذه الأسس ما يخصصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية وذلك مع مراعاة الإعفاءات المقررة ودون إخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم، وقد نصت المادة المشار إليها في فقرتها الأخيرة على التزام المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع القيمة الإيجارية الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم الوفاء بالأجرة المستحقة.

وقد أدخلت المادة المذكورة تعديلاً جوهرياً في شأن صافي عائد استثمار العقار حيث رفعته من (7%) إلى (1%) تمشياً مع الزيادة التي طرأت على أسعار الفائدة وحتى تجذب رؤوس الأموال إلى البناء إسهاماً في حل المشكلة الملموسة في الوقت الحاضر، وذلك بالإضافة إلى (3%) من قيمة المبنى مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة، ويغطي ذلك ضمن ما يغطيه مقابل إنارة السلم وأجرة الحارس.

أما المادة (77) من المشروع فقد أدخلت بدورها تعديلاً جوهرياً على الأحكام الحالية في مجال تقدير قيمة الأرض، حيث نصت على أن يكون تقديرها وفقاً لثمن المثل عام 7416 مع زيادة سنوية مقدارها (1%) لحين البناء، وذلك تجنباً للطفرة غير الطبيعية في أسعار الأراضي التي ترجع إلى المضاربات والزيادة المصطنعة التي بدأت في الظهور منذ عام 7413 ولذلك أخذ المشروع عام 7419 سنة أساس، ونصت على أن يكون تقدير قيمة المبنى وفقاً للتكلفة الفعلية وقت البناء دون التقيد بالأجرة المبدئية المقررة للمبنى قبل إنشائه، وهو نص حاسم يكفل حقوق القائمين بالبناء ويقضي على كافة المشاكل الناشئة حالياً بسبب الانتقاص من التكاليف الفعلية.

كما تناولت المادة المشار إليها طريقة حساب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق وحددت نسبا معينة لذلك في حالة عدم استكمال البناء إلى الحد الأقصى المسموح به، وأجازت تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران، كما نص المشروع على حكم من مقتضاه أن يعاد التقدير وفقا للوضع الجديد إذا جد أى تغيير في الوضع الذى كان قد بنى التقدير على أساسه.

أما المادة (76) فقد تناولت الحالات التى يعاد فيها تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجره المباني المستحقة فقط.

أما المادة (71) من المشروع فقد نصت على أن تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها فى الميعاد. وقد أدخل المشرع تغييرا جوهريا عدل به الجهة المختصة بالطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة، فمع التسليم بأن المنازعة فى تقدير الأجرة هى خصومة تامة يتوافر فيها طرفان يتناضلان بالرأى حول موضوع معين يطلب كل منهما الفصل فيه على وجه معين، ومن شأن الرأى الفاصل فى هذه المنازعة أن تتحدد به المراكز المالية والحقوق المتبادلة بينهما وكل ذلك يدخل فى وظيفة القضاء الأساسية التى أقيم من أجلها - مع التسليم بكل ذلك إلا أنه يجب الأخذ فى الاعتبار الدواعى العملية التى تكتنف عملية تحديد الأجرة والتى تدعو المحكمة إلى إحالة الموضوع إلى خبير مما يؤدى إلى إطالة أمد التقاضى وتجشيم المتقاضين صعوبات لا قبل لهم بها.

لذلك فإن المصلحة العامة تقتضى إيجاد نظام قضائى يكفل ربط الخبير بالمحكمة ربطا مباشرا حتى تتكامل النظرة القانونية وحاسة العدالة إلى جانب الخبرة الفنية وبذلك يأتى تحديد الأجرة أقرب ما يكون إلى العدالة ودون إطالة فى الإجراءات أو مشقة فى التقاضى الأمر الذى دعا المشروع إلى النص فى المادة

(78) على أن يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة أمام هيئة أو أكثر تشكل على النحو الوارد بهذه المادة من إثنين من رجال القضاء وعضو هندسى.

وحتا لتلك الهيئات على سرعة الفصل فيما يرفع إليها من الطعون نصت المادة (74) على أن تقضى الهيئة فى الطعن على وجه السرعة دون تقيد بقواعد قانون المرافعات إلا ما يتعلق بالضمانات والمبادئ الأساسية فى التقاضى وأجازت للهيئة الاستعانة بأهل الخبرة عند الاقتضاء ونظمت المادة أسلوب تغريم من يتخلف من الشهود أو يتسبب من الخصوم فى تعطيل إجراءات الهيئة، وقد نصت هذه المادة على كل ذلك بالرغم من أن قرار اللجنة نافذ بطبيعته يلتزم به الطرفان إلى أن تقول الهيئة كلمتها فى الطعن، وذلك لتجنب المواطنين إجراءات التقاضى الطويلة.

وقد نصت المادة (60) على حكم مؤداه أن تعديل تقدير الأجرة بناء على طعن المالك أو أحد المستأجرين يترتب عليه إعادة تقدير المبنى جميعه وتوزيع القيمة الإيجارية على وحداته جميعا دون أن يقتصر ذلك الحق على من تقدم بطعن وذلك حتى تتوافر العدالة فى تقدير أجرة وحدات المبنى الواحد.

ونظرا لأن 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 (67) من المشروع 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.

أما المادة (66) فهى خاصة برسوم الطعن.

وتوفيرا للعدالة نصت المادة (63) على أنه إذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار اللجنة جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على قرار التقدير خلال ثلاثين

يوماً من تاريخ نفاذ عقده وذلك حتى لا يكون التقدير الذى يتم فى غيبة مستأجر العين ملزماً له، وتوضيحاً للغاية من هذا الحكم ولربطه مع الأحكام الأخرى نصت المادة المذكورة على أنه فى هذه الحالة يقتصر أثر الحكم على أجرة الوحدة التى يشغلها الطاعن دون باقى وحدات المبنى.

وقد تضمنت المادة (69) من المشروع طريقة رد الفروق المستحقة بالنسبة لكل من المالك والمستأجر على السواء.

أما المادة (67) فقد انطوت على حكم مستحدث مؤداه زيادة الأجرة بنسبة (700%) إذا استعملت العين فى غير أغراض السكنى، وذلك على أساس أن الأحكام التى تتضمنها قوانين الإيجارات تأخذ فى حسابها الاستعمال الغالب الأعم للأماكن وهى السكنى، ولا يستساغ أن تسرى هذه الأحكام وبالذات ما يتعلق منها بتحديد الأجرة على الأماكن التى تستعمل فى غير هذا الغرض وبالذات فى الأغراض التجارية والمهنية التى تدر عائداً مجزياً، فيصبح من العدالة زيادة هذه الأجرة تعويضاً للمالك، عما يحيط بالاستعمال غير السكنى من اعتبارات وظروف تعجل باستهلاك المبنى.

ويتناول الفصل الثالث من المشروع الأحكام الخاصة بالتزامات كل من المؤجر والمستأجر حيث نصت المادة (66) على إلزام المؤجر بتحرير عقد كتابى بالإيجار متضمناً بيانات محددة نص عليها المشروع حتى تقوم العلاقة بين طرفى التعاقد على أسس ثابتة تحول دون إثارة أية منازعات بينهما، على أنه عند مخالفة حكم هذا النص يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط التعاقد بكافة طرق الإثبات، وحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو للوحدة منه.

وقد حظر المشروع فى المادة (61) منه أن يتقاضى المؤجر بالذات أو بالوساطة أى مقابل أو أتعاب أو مبالغ إضافية بسبب تحرير العقد، مع سريان هذا

الحظر أيضا على المستأجر.

ولإيجاد نوع من التعاون بين المالك والمستأجر أجازت المادة المذكورة للمؤجر اقتضاء مقدم إيجار لا يجاوز أجرة سنتين وبشرط أن يثبت ذلك كتابة وأن يتعهد المؤجر ببداية رده للمستأجر اعتبارا من وقت استحقاق الأجرة وفقا لما يتم الاتفاق عليه بينهما بحيث لا يقل عن نصف الأجرة المستحقة شهريا، ولا ضير على الطرفين من ذلك بعد أن كفل المشروع تحرير سند كتابي بهذا المقام وضمن رده، للمستأجر مع بداية استحقاق الأجرة.

وقد حرم المشروع في المادة (68) منه حصول المؤجر على تأمين يزيد على إيجار شهرين مع رد ما زاد على ذلك، وقد روعى في هذا النص حماية المؤجر في الأحوال التي تكون القيمة الإيجارية زهيدة والتي لا تغطي ما قد يحدث من تلف بالمكان المؤجر مع عدم إرهاق المستأجرين في الحالات الأخرى، كما نظمت هذه المادة طريقة استرداد قيمة التأمين والتسهيل على المالك عند ردها بتقسيطها على سنة أو حتى نهاية العقد أيهما أقرب وذلك بغير حاجة إلى الالتجاء إلى القضاء.

وقد نظمت المادة (64) طريقة الوفاء بالأجرة وسدادها في حالة امتناع المؤجر عن استلامها.

وقد نص المشروع في المادة (30) على حرمان المستأجر⁽¹⁾ من حق أو ميزة كان يتمتع بها وخص قاضى الأمور المستعجلة بالإذن للمستأجر في إعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصما من الأجرة، أو خصم ما يقابلها من الأجرة وذلك بشرط ألا يكون التزام المؤجر في هذه الحالة مرهقا أو غير متناسب مع ما يغله العقار، وفي هذه الحالة أجاز المشرع للقاضى أن يوزع تكلفة إعادة الحق أو الميزة على عاتق كل من المؤجر والمستأجر.

كما أجاز المشروع لوزارة الإسكان والتعمير بقرار منه أن يحدد الجهة التي

(1) الصحيح أن المشروع نص على أنه لا يجوز حرمان المستأجر.

تقوم بتنفيذ الأعمال اللازمة لإعادة الحق أو الميزة التي ألزم بها المالك بموجب الحكم الصادر في هذا الشأن، وذلك على نفقة المالك على أن تحصل التكاليف منه بالطريق الإداري.

أما المادة (37) فقد قررت استمرار عقد إيجار المسكن عند وفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيه زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه عند الوفاة أو الترك فإذا كان الشاغل من غير هؤلاء وجب لاستمرار عقد الإيجار أن يكونوا قد أقاموا معه مدة سنة على الأقل سابقة على الوفاة أو مدة شغله المسكن أيهما أقل، مع التزام شاغلي المسكن بكافة أحكام عقد الإيجار وذلك بطريق التضامن.

وللقضاء على المنازعات التي قد تثور بين المالك الجديد للعقار وبين المستأجرين عند انتقال ملكية العقار من مالك آخر، فقد تضمن المشروع في المادة (36) منه النص على سريان عقود الإيجار على الملاك الجدد ولو لم يكن لهذه العقود تاريخ ثابت سابق على انتقال الملكية، وذلك استثناء من القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني مع عدم الإخلال بحق المالك الجديد في إثبات ما يخالف ذلك بكافة طرق الإثبات.

وقد تضمنت المادة (33) من المشروع الحالات التي يجوز للمالك فيها طلب إخلاء العين في غير الأماكن المؤجرة مفروشة، فقد نصت الفقرة (أ) منها على أنه إذا تكرر من المستأجر امتناعه أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة حكم بإخلائه إذا لم يقدم أسباباً تقدرها المحكمة تبرر تأخره في السداد، وقد روعي في وضع هذا النص منع بعض المستأجرين من التسويف في سداد الأجرة المرة تلو الأخرى ثم سدادها قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى التي يضطر المؤجر إلى رفعها نتيجة هذا المسلك من المستأجر.

وذلك مع النص على أن يصدر الحكم بالإخلاء في هذه الحالة من المحكمة المختصة بنظر الموضوع وألا يعتد بالاتفاق على اختصاص القضاء المستعجل

بنظر دعوى الطرد أو الإخلاء بسبب التأخر فى دفع الأجرة، نظرا لما لوحظ من أن القضاء المستعجل قد اتخذ وسيلة للكيد والمفاجأة لأنه يصدر أحكامه من واقع ظاهر الأوراق دون الدخول فى موضوع الخصومة أو الوقوف على البواعث التى دعت إلى الالتجاء للقضاء.

كما نصت الفقرة (ب) على إخلاء المستأجر من العين فى حالة ما إذا أجرها من الباطن أو تنازل عنها أو تركها للغير بأى وجه من الوجوه وذلك مع عدم الإخلال بأحكام المواد التى تجيز للمستأجر ذلك.

كما نصت الفقرة (ج) على الإخلاء فى حالة ما إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المتعارف عليها أو استعمالها فى غير الأغراض المؤجرة من أجلها استعمالا من شأنه الإضرار بالصحة أو إقلاق الراحة أو بطريقة منافية للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائي، وبذلك يكون هذا النص قد جعل الإخلاء فى حالة الاستعمال فى غير الأغراض المنصوص عليها فى عقد الإيجار متوقفا على أن يكون هذا الاستعمال مضرا بالصحة أو مقلقا للراحة أو منافيا للآداب.

وقد أضاف المشروع بندا جديدا برقم (د) يجيز للمؤجر طلب الإخلاء إذا قام المستأجر بالتأجير مفروشا أو ترك المكان خاليا بسبب توفر مسكن آخر له بالإيجار أو التملك وقامت ضرورة ملجئة للمالك لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده، وغنى عن البيان أن هذا النص لا يعيد للأذهان حق المالك فى الإخلاء بسبب الضرورة الملجئة ذلك الحق الذى كان موجودا حتى عام 7467 وألغى آنذاك لأن هذا الحق كان مطلقا ومناطه قيام ضرورة ملجئة للمالك لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده، أما البند الجديد فلا يعطى للمالك هذا الحق إلا إذا تأكد للمحكمة أن المستأجر قد توفر له مسكن آخر وأنه لهذا السبب قام بالتأجير مفروشا أو ترك المكان خاليا، علاوة على أن تقوم لدى المالك ضرورة ملجئة - تقدرها المحكمة - وتجعله فى

حاجة لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده، وبذلك يكون هذا الحكم الجديد قد حقق التوازن وتوخي العدالة.

وقد أجازت المادة (39) من المشروع زيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى بالإضافة أو التعلية حتى لو كان عقد الإيجار يمنع ذلك، مع عدم الإخلال بحق المستأجر في إنقاص الأجرة إن كان لذلك محل.

وقد حدد القانون القائم من يتحمل بقيمة استهلاك المياه حيث جعلها على عاتق المستأجر بالنسبة للوحدات التي تنشأ بعد تاريخ العمل به في 7464/8/78 أما الوحدات السابقة على ذلك فقد تركها القانون المذكور للاتفاقات المبرمة في شأنها مع تخويل المالك في حالة تحمله لقيمة الاستهلاك نقل هذا العبء إلى الشاغل بشرطين هما تركيب عداد خاص بالوحدة وتخفيض الأجرة الشهرية بنسبة 7% بحد أدنى قدره مائتان مليم.

ونظرا لعدم توافر الأعداد المطلوبة من العدادات وما قد يلزم لها من توصيلات فقد أصبح هذا النص فيما يتعلق بنقل العبء على المستأجر معطلا، الأمر الذي يقضى تعديل هذا الوضع بما يجعل عبء استهلاك المياه في المباني على اختلاف أنواعها وأيا كان تاريخ إنشائها على عاتق المستأجر دون التقيد بضرورة تركيب عداد خاص بكل وحدة مع استمرار الحق في تخفيض الإيجار عدا المباني القديمة جدا التي لا تحتل إيجاراتها أى تخفيض.

لذلك فقد أفرد المشروع ست مواد في شأن توفير واستهلاك المياه حيث نصت المادة (37) على كيفية توزيع قيمة استهلاك المياه على الشاغلين في حدود الأحكام العامة والمبادئ التي يحسن ألا تترك لقرارات وزارية.

أما المادة (36) من المشروع فقد نصت على تخفيض الإيجار بمقدار 7% واستثنت من ذلك المباني المنشأة قبل أول يناير 7499 وتناديا لأى لبس في التطبيق أوضحت أن الحالات التي يكون فيها الشاغلون متحملين قيمة استهلاك المياه رغم

النص فى العقد على تحملهم إياها فإن التخفيض يكون واجبا فى هذه الصورة، وأجازت لكل من المالك أو المستأجر تركيب عداد على نفقته دون اشتراط موافقة الآخر.

أما المادة (31) فقد ألزمت ملاك المباني التى تنشأ بعد تاريخ العمل بهذا القانون بتوفير التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص بكل وحدة من وحدات المبنى فى مكان تسهل معه قراءة العداد دون دخول الوحدة ذاتها.

أما المادة (38) فقد خولت المحافظ المختص حق إصدار قرار بتحديد وكيفية توزيع قيمة استهلاك المياه فى حالات تفصيلية منصوص عليها بالمادة، فرئى تركها لقرارات محلية مراعاة لظروف كل محافظة.

وقد ساوت المادة (34) من المشروع فى الآثار بين عدم سداد المستأجر للأجرة وعدم سداده لقيمة استهلاك المياه للمؤجر، ونصت أيضا على أنه إذا تأخر المؤجر فى سداد ثمن المياه للجهة الموردة لها كان للمستأجر أن يؤدى تلك القيمة عند قطع المياه أو الشروع فى ذلك خصما مما يستحق للمؤجر لديه وذلك دون حاجة لأية إجراءات.

هذا كما نصت المادة (90) من المشروع على إلزام ملاك المباني بإقامة الخزانات وتركيب الطلمبات واستخدام المواسير التى تكفل توفير المياه لأدوار المبنى، وذلك فى المناطق ووفقا للقواعد والشروط التى يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأى الجهات القائمة على مرفق المياه وموافقة المجلس المحلى المختص وتحميل المستأجرين بأعباء ذلك باعتباره التزاما جديدا يقع على عاتق الملاك وأن تكون الزيادة فى الإيجار وفقا للضوابط التى وضعها المشروع فى شأن الترميم والصيانة وهى ضوابط عادلة تكفل المحافظة على حقوق كل الأطراف، ويستبين من ذلك أن هذه المواد تستهدف توفير الحافز لدى الملاك على ضمان توصيل المياه إلى كافة أدوار المبنى وتوزيع الأعباء على المستأجرين المستفيدين

من ذلك فى الحدود التى لا ترهقهم مالياً، علاوة على أنها تستهدف أيضاً ترشيد استهلاك المياه تخفيفاً للأعباء الملقاة على عاتق مرفق المياه وما يستتبعه ذلك من التخفيف على مرفق المجارى الذى ترجع كثير من مشاكله إلى الإسراف فى استهلاك المياه نتيجة لعدم تحمل المستأجرين بقيمة هذا الاستهلاك.

وقد تناول الفصل الرابع من الباب الأول من المشروع الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن المفروشة.

ونظراً لما تبين من أن كثيراً من الملاك والمستأجرين يقوم بتأجير وحدات سكنية متعددة مفروشة مما يحد من عدد الوحدات السكنية الخالية المعروضة للتأجير، ورغبة فى تنظيم عملية تأجير الشقق المفروشة لتوافر عدد منها من أهمية خاصة، فقد نص المشروع فى المادة (97) منه على أن يكون للمالك حق تأجير شقة واحدة مفروشة فى كل عقار يملكه. كما يكون له حق تأجير سكنه مفروشا أو خالياً فى حالة إقامته خارج الجمهورية بصفة مؤقتة، وذلك مساواةً بينه وبين المستأجر الذى خول هذا الحق فى قانون الإيجار الحالى وذلك بطريق القياس من باب أولى، وقد نظمت المادة المذكورة الإجراءات الخاصة بإخلاء المستأجر عند عودة المالك إلى الجمهورية، وغنى عن البيان أن هذا النص يتعلق بالسكن المملوك لأنه لو كان مستأجراً لخضع للأحكام الخاصة بالمستأجر.

ورغبة فى ضمان حق بعض المستأجرين اللذين يتركون مساكنهم للعمل بالخارج لفترة محدودة فى العودة إلى مساكنهم والاستفادة من تلك المساكن أثناء تغيبهم فقد استثنتهم المادة (96) من القاعدة العامة التى لا تجيز للمستأجر التأجير مفروشا أو خالياً ولو بإذن المالك إلا فى المصايف والمشاتى، وذلك بأن نصت على أنه يجوز للمستأجر فى حالة إقامته بالخارج بصفة مؤقتة أن يؤجر مسكنه مفروشا أو خالياً وقد نظمت هذه المادة الإجراءات الخاصة بإخلاء المستأجر من الباطن عند عودة المستأجر الأصلى من الخارج.

ونظرا لأن المجتمع فى مصر شأنه شأن كافة المجتمعات فى العالم يحتاج إلى عدد من الوحدات المفروشة لممارسة مختلف الأنشطة ولمواجهة كافة الحالات التى يكون التأجير فيها أكثر مناسبة وملاءمة، لذلك فقد بينت المادة (93) من المشروع الأحوال والأغراض التى يجوز فيها للملاك ولمستأجرى الأماكن الخالية التأجير مفروشا، وقد روعى فى تحديد هذه الحالات استيعاب كافة الصور التى تبين أن المصلحة العامة تقتضى فيها السماح بالتأجير المفروش وهى موضحة فى المادة المذكورة على سبيل الحصر والتفصيل الذى يمنع أى لبس فى التطبيق.

وقد نصت تلك المادة على أنه يجوز لوزارة المالية بعد أخذ رأى الوزير المختص وضع القواعد والشروط التى يتم بمقتضاها دفع الإيجار فى بعض الحالات بالعملات الحرة القابلة للتحويل وذلك لتوفير مصدر جديد من مصادر العملات الحرة وهو أسلوب أخذت به بعض الدول وقابل للتطبيق دون أى عنت أو إرهاب بالنسبة للجهات والهيئات والأشخاص الأجنبية.

وغنى عن البيان أن أحكام المادة سالفة الذكر تسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة أساسا للسكنى أو لممارسة المهن الحرة أو الحرف، دون أن تتصرف إلى المنشآت أو المحال العامة والتجارية التى يتم استغلالها بالجدك لأنها صور تنظمها قوانين أخرى وليس من المنطقى أن تسرى عليها القواعد الخاصة بالتأجير المفروش.

أما المادة (99) من المشروع فقد نصت على واجب الإخطار عن الأماكن المؤجرة مفروشة وذلك فى صيغة لا تختلف فى جوهرها عن نصوص الأحكام القائمة حاليا، ومن الجدير بالإشارة إليه أن واجب الإخطار هو واجب عام يقع حيث يتم أى تأجير مفروش، وهو يرتبط بدواعى الأمن ولذلك فإن بياناته تتحرى كل ما يلزم الوقوف عليه عن المستأجر والمقيمين معه، وله استمارات خاصة تستهدف ضمان سلامة البلاد داخليا وذلك لأنه يختلف اختلافا جوهريا عن واجب القيد الذى

نص عليه المشروع لأول مرة.

وقد تضمن المشروع نصا جديدا في المادة (97) منه ليس له مثيل في التشريعات السابقة يستهدف سد الطريق أمام بعض من يقومون بالتأجير المفروش دون أن يؤدي ما تستحقه الخزانة العامة من ضرائب وذلك بتهربهم من الإخطار مع عدم وجود جزاءات رادعة تحول دون ذلك، حيث أوجب المشروع قيد عقود الإيجار المفروش لدى الوحدة المحلية المختصة حيث تقوم هذه الجهات بإخطار مصلحة الضرائب أولا بأول بما يتجمع لديها من بيانات وقد رتب المشرع أثرا خطيرا على عدم القيد نصت عليه المادة (96) ويتمثل في عدم سماع الدعاوى أو المنازعات وعدم قبول الطلبات الناشئة أو المترتبة عن عقود غير مقيدة، كما لا تصلح تلك العقود للاستناد إليها لدى أي جهة من الجهات - وهو أثر فعال يؤدي إلى جدية القيد وأن المتهرب سيناله ضرر محقق إذ لا يستطيع أن يستأدى حقوقه قبل الطرف الآخر إلا إذا كان العقد مقيدا فضلا عن أنه يتعذر على الخزانة العامة بغير هذا الإجراء أن تستأدى، حقوقها المشروعة قبل القائمين بالتأجير المفروش.

أما المادة (91) فقد نصت على حق الملاك والمستأجرين لأماكن خالية في التأجير المفروش في المصايف والمشاتي وفقا للقواعد التي يصدر بتحديدتها قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأى المحافظ المختص، وذلك تمشيا مع العرف السائد في المصايف والمشاتي.

وتحقيقا للعدالة بين الملاك والمستأجرين فإن المادة (98) من المشروع أدخلت تعديلا جوهريا على النصوص القائمة حاليا فيما يتعلق بالأجرة الإضافية التي يستحقها المالك عن مدة التأجير مفروشا وتدرجت بالنسبة المستحقة ما بين 300% إلى 700% بحسب تاريخ إنشاء المبنى مراعية في ذلك أن المباني الأكثر قدما تكون أجزتها القانونية زهيدة نسبيا يسوغ معه رفع مقدار الأجرة الإضافية التي يستحقها المالك خاصة وأن المشروع يعطى المستأجر حق التأجير المفروش دون

حاجة للحصول على إذن من المالك فضلا عن أن المباني القديمة يقع معظمها فى مناطق سكنية ممتازة يتم التأجير المفروش فيها مقابل مبالغ مرتفعة.

وقد واجهت المادة (94) من المشروع الحالات التى يحق فيها للمستأجر المصرى أن يستأجر العين المفروشة خالية بالأجرة القانونية وقد اتخذت هذه المادة تاريخ 7416/4/63 هو التاريخ الذى تحتسب عنده المدد التى نصت عليها هذه المادة باعتبار أنه تاريخ العمل بالأمر العسكرى رقم 9 لسنة 7416 الذى نص على ذات المبدأ مع إدخال بعض التعديلات التى تكشف عنها التطبيق العملى للأمر المذكور، بهدف توفير الضمانات لذوى الشأن من الملاك والمستأجرين.

وقد نظمت المادة (70) من المشروع حقوق مستأجرى الأعيان المفروشة الذين يمضون المدد اللازمة لاستئجارها خالية بالأجرة القانونية دون أن يفيدوا من هذا الحكم لتخلف شرط أو أكثر من الشروط اللازمة وذلك بأن نصت على أن يكون للمستأجر - فى هذه الحالة - البقاء فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وفقا للشروط المنصوص عليها فى العقد ولا يجوز للمؤجر طلب إخلائها إلا إذا ثبتت عودته نهائيا من الخارج أو أخل المستأجر بأحد التزاماته، وهو حكم تفرضه قواعد العدالة وتمليه دواعى الاستقرار، ويؤدى هذا النص إلى استمرار عقود الأعيان المفروشة حتى لو انتهت مددها الاتفاقية، دون تدخل فى مقدار الأجرة المتفق عليها ولعل فى ذلك موازنة بين مصالح الملاك ومصالح المستأجرين الذين أمضوا مددا طويلة فى أعيان مفروشة، وقد لا تتاح لهم الفرص للحصول على مساكن أخرى إذا ما أجبروا على إخلاء هذه الأعيان فى وقت تشتد فيه مشكلة الإسكان مما يلزم معه توفير أكبر قدر من الاستقرار لشاغلى هذه الأماكن.

أما المادة (77) فقد أوجبت على الملاك والمستأجرين فى خلال أجل معين تعديل الأوضاع المخالفة خلالها، وتوفيرا للمرونة أجازت لمجلس الوزراء لاعتبارات المصلحة العامة التى يراها أن يمد هذه المهلة لمدة أو لمدد لا تجاوز

سنة من تاريخ العمل بالمشروع.

وغنى عن البيان أنه فى حالة عدم الاتفاق على قيمة التعويض الذى يكون مستحقاً لذوى الشأن عن التحسينات والزيادات التى أدخلت على الشقق المفروشة فإنه وفقاً للقواعد العامة يجوز الالتجاء إلى القضاء لإثبات الحالة حتى لا تضيع معالمها ولتقدير قيمة التعويض المناسب إذا اختلفت فيه وجهات النظر المتنازعة.

وقد حرصت المادة (76) من المشروع على النص على ألا يفيد من أحكام الفصل الخاص بالتأجير المفروش سوى الملاك والمستأجرين المصريين، وللارتباط نصت ذات المادة على ألا تسرى الأحكام الخاصة بتقدير وتحديد الأجرة وبالتأجير المفروش وبعض الأحكام الخاصة بالتمليك على مشروعات الإسكان والامتداد العمرانى التى تقام وفقاً لأحكام القانون المنظم لاستثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة، وذلك بغية توفير الحافز لمساهمة المستثمرين الخاضعين لأحكام ذلك القانون فى تفريغ مشكلة الإسكان.

الباب الثانى

ونظراً لوجود مبانٍ لو سمح لمالكيها بهدمها ثم إعادة بنائها بشكل أوسع لكان لذلك أثر لا يستهان به فى المساهمة لحل مشكلة الإسكان التى تعاني منها البلاد لاسيما وأن هناك كثيراً من الأراضى تقام عليها أماكن مؤجرة كلها لغير أغراض السكن، مثل الدكاكين والجراجات والمخازن والحظائر والمشاتل وما إلى ذلك ولا تتحمل إقامة أو إضافة مبانٍ عليها ولا يمكن فى كل هذه الأحوال للمالك أن يطلب الإخلاء فى وقت تشتد فيه مشكلة الإسكان مما يقتضى إجازة الإخلاء لإعادة البناء بشكل أوسع يشتمل على مبانٍ حديثة تراعى فيها الاحتياجات العملية دون إسراف، خاصة وأن المباني القائمة المراد هدمها أغلبها يقع فى مناطق آهلة بالسكان ومزودة بالمرافق العامة.

لذلك أفرد المشروع الفصل الأول من الباب الثانى منه فى شأن هدم المباني

غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع حيث أجازت المادة (73) لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكنى أن يطلب إخلاء المبنى من شاغليه، وحددت هذه المادة شروط استعمال الرخصة المذكورة وأهمها أن يكون الهدم بقصد إعادة البناء بشكل أوسع بحيث يشمل المبنى الجديد على وحدات سكنية أو فندقية لا يقل مجموع مسطحاتها عن نصف مجموع مسطحات المبنى المهودم، وأن يعوض المالك مستأجرى الوحدات التى تهدم، ولا يلتزمون بالإخلاء إلا بموافقتهم جميعاً أو بمقتضى حكم شريطة أداء التعويض إليهم.

وقد نظمت المادة (79) من المشروع الإجراءات الواجب إتباعها لإخلاء المبنى واستتنت المادة (77) المبانى المؤجرة دوراً للتعليم والمستشفيات رعاية للأنشطة التى تمارس فى مثل هذه الأبنية، مع تنظيم الوضع بالنسبة للمبانى الأخيرة المؤجرة للجهات الحكومية أو لوحدات الحكم المحلى أو للهيئات العامة.

أما المادة (76) من المشروع فقد حرصت على النص على أن يتم الهدم فى مواعيد قصيرة وإلا كان للمستأجرين بحكم من قاضى الأمور المستعجلة العودة إلى أماكنهم إن كان ذلك ممكناً مع حفظ حقهم فى تعويض عادل لا يتأثر تحديده بما سبق أن تقاضوه من تعويض قبل الإخلاء.

وقد واجهت المادة (71) حالات قيام المالك بالهدم دون أن يشرع فى البناء أو يشرع فى ذلك دون إتمام، فحولت هذه المادة المحافظ المختص أن يعهد استكمال المبنى إلى إحدى الجهات وفقاً للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير.

وعالجت المادة (78) من المشروع حقوق المستأجرين السابقين بعد إعادة البناء، فأجازت لهم شغل وحدات المبنى الجديد وحرصت على النص أن يلتزم المالك أو خلفه العام أو الخاص بإنشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى يستعمل فيه الوحدات المهودمة، ما لم تحل التشريعات السارية دون ذلك، وأحالت إلى قرار يصدره وزير الإسكان والتعمير لتحديد قواعد وإجراءات وأولويات شغل

المستأجر لوحدة بالمبنى الجديد.

وبذلك يكون هذا الفصل قد تغيا تحقيق الصالح العام دون إهدار لحقوق المستأجرين حيث كفل حقهم في التعويض فضلا عن منحهم أولوية لشغل وحدات المبنى الجديد.

أما الفصل الثانى فهو خاص بالمنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة حيث نصت المادة (74) من المشروع على تحديد المباني والمنشآت التى يسرى عليها القانون وهى التى يخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها مما يعرض الأرواح للخطر - وكذلك المباني والمنشآت التى تحتاج إلى ترميم وصيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها فى حالة جيدة بهدف إطالة عمرها تمشيا مع ما تهدف إليه الدولة فى سياسة الإسكان.

وحتى تكون أعمال الترميم التى تفرض على الملاك متمشية مع الأهداف العامة للمشروع، فقد نصت المادة على أن يبين فى القرارات التى يصدرها وزير الإسكان والتعمير الأعمال التى تعتبر من أعمال الترميم والصيانة وحدودها فى تطبيق أحكام القانون.

وقد ناطت المادة (60) بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجالس المحلية معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى وكذلك تقرير الدعم أو الترميم والصيانة لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله إذا كان الترميم والصيانة يحققان ذلك.

ولضمان صدور القرارات على جانب من الدقة والموضوعية وتمثيل المتخصصين والمعنيين من التشكيلات الشعبية المحلية فقد نصت المادة (67) من المشروع على أن ينشأ فى كل مدينة أو قرية بها مجلس محلى لجنة أو أكثر يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة

الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى شأن المباني المشار إليها وإصدار قرارات فى شأنها على أن يبين كيفية تشكيل تلك اللجان والقواعد والإجراءات التى تتبع فى مزاولة أعمالها بقرار يصدره وزير الإسكان والتعمير.

وبينت المادة (66) كيفية إعلان قرار اللجنة إلى ذوى الشأن من الملاك والشاغلين للعقار وأصحاب الحقوق ضمانا لعلمهم بما يتقرر ليكون لهم رأى فى القرار لما يترتب على تنفيذه من تعرض للملكية أو للحقوق المكتسبة ولما له من أثر على شاغلي العقارات.

وقد جعلت المادة (63) لكل من ذوى الشأن حق الطعن على القرار المشار إليه فى الموعد المحدد بها أمام الهيئة القضائية التى استحدثها المشروع فى المادة (78) منه وقد روعى فى إسناد هذا الاختصاص للهيئة المذكورة ما يتسم به موضوع المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة من جوانب فنية لا تقل عن موضوع تحديد الأجرة، كما روعى أيضا تقصير مدة الطعن لسرعة الفصل فى مثل هذه الموضوعات التى قد تهدد الجيران والمارة بل والشاغلين أنفسهم.

أما المادة (69) من المشروع فقد ألزمت ذوى الشأن بتنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم الهيئة بحسب الأحوال، فى المدة المحددة لذلك مع تخويل الجهة الإدارية المختصة القيام على نفقتهم بالإجراء المقرر للمبنى، وذلك إذا انقضت المدة المحددة دون قيامهم بالتنفيذ مع تحصيل النفقات بطريق الحجز الإدارى.

ونظرا لما كشف عنه التطبيق العملى من تقاعس الكثير من الملاك عن ترميم وصيانة أملاكهم وكذا عدم تمكن الجهة الإدارية المختصة من القيام بذلك لاعتبارات عديدة أهمها عدم توافر الإمكانيات والاعتمادات اللازمة، لذلك تضمنت المادة المذكورة نصا جديدا يجيز للمستأجر أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل لإجراء الأعمال المقررة دون حاجة للحصول على موافقة المالك، وأن يستوفى ما أنفقه من مستحقات المالك لديه، ومن الجدير بالذكر أن هذه الرخصة المقررة

لمصلحة المستأجر لا تخل بحق المالك في زيادة الأجرة على النحو المبين في المشروع.

وتشجيعاً للملاك على تنفيذ ما يتقرر من أعمال الترميم والصيانة ولمواجهة ما يتحملونه من تكاليف إضافية في هذا الشأن فقد نصت المادة (67) بأن يكون لهؤلاء الملاك الذين يقومون بأعمال الترميم والصيانة بعد إعلان القرارات إليهم حق زيادة الأجرة السنوية بواقع 77% من قيمة هذه الأعمال وهي تساوى مرة ونصف النسبة المحددة في الباب الأول للفائدة المقررة مقابل استثمار المباني الجديدة واستهلاكها وإدارتها وصيانتها، وذلك مقابل ما أنفق على ما تم من أعمال على ألا يزيد ما يتقاضاه بأى حال عن 70% من القيمة الإيجارية، ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار.

ومن وسائل التشجيع ما أجازته المادة (66) من إقراض ملاك المباني الخاضعة لأحكام القانون للقيام بترميمها وصيانتها وبينت الجهات التي يعهد إليها بالإقراض بشروط ميسرة وعلى أن يصدر بشروط وقواعد الإقراض قرار من وزير الإسكان والتعمير مع إعفاء القروض من جميع الضرائب والرسوم، وتقرير امتياز لها على العين التي تم ترميمها أو صيانتها يجيء في الترتيب مع الامتياز المقرر في القانون المدنى للمقاولين والمهندسين.

وقد عالجت المادة (61) موضوع إخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه في الحالات التي تستلزم ذلك لتنفيذ أعمال الترميم والصيانة فنصت على أن يحرر محضر إدارى بأسمائهم وتقوم الجهة الإدارية القائمة على شئون الترميم بإخطارهم بالإخلاء في المدة التي تحددها فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإدارى. كما قضت بأن لشاغلى البناء الحق في العودة إلى العين بعد ترميمها دون حاجة إلى موافقة المالك وأن يتم ذلك بالطريق الإدارى في حالة امتناعه وتحدد الجهة الإدارية المختصة المدة اللازمة للترميم ولا يجوز مد هذه المدة إلا بموافقة

تلك الجهة - وقد نصت هذه المادة على اعتبار العين خلال مدة الترميم فى حيازة المستأجر قانونا حفظا لحقه فى الرجوع إليها على أن تظل التزاماته قبل المالك قائمة كما حظرت على المالك القيام بأى تغيير فى معالمها وذلك كله ما لم يبد المستأجر رغبته فى إنهاء العقد خلال 77 يوما من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت.

ونظرا لما كشف عنه التطبيق العملى من تقاعس شاغلى العين الصادر قرار أو حكم نهائى بهدمها عن التنفيذ مما يشكل عقبة قانونية أمام المالك، لذلك نصت المادة (68) على ضرورة مبادرتهم إلى الإخلاء فى المدة المحددة فى الحكم أو القرار بحسب الأحوال، فإذا امتنعوا عن ذلك كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إخلائهم بالطريق الإدارى وعلى نفقتهم ودون أية إجراءات.

ولما كانت بعض المباني الآيلة للسقوط تكون فى حالة يخشى من سقوطها قبل إتمام الإجراءات اللازمة لإتمام عملية الهدم أو الترميم- وحفاظا على الأرواح والأموال فقد نصت المادة (64) على أنه فى أحوال الخطر الداهم يجوز إخلاء البناء عند الضرورة من السكان بمعرفة الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم كما يجوز لها أيضا فى هذه الأحوال إخلاء المباني المجاورة من السكان وذلك بالطريق الإدارى مع اتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير فى مدة لا تقل عن أسبوع - على أنه إذا توقعت احتمال تهديد البناء بالانهيار العاجل فيكون لها الحق فى إخلاء البناء فورا.

وتستلزم بعض الحالات هدم البناء فورا دون انتظار الإجراءات القضائية حفاظا على الأرواح والأموال، لذلك فقد أجازت المادة المذكورة فى مثل هذه الحالة هدم البناء بموجب حكم من قاضى الأمور المستعجلة.

كما نصت المادة المذكورة على أن للمستأجر فى جميع الحالات التى يتم فيها هدم العقار وطبقا لهذه الأحكام الحق بعد إعادة البناء فى شغل وحدة بالعقار المنشأ

طبقاً للقواعد التي تحدد بقرار من وزير الإسكان والتعمير.

أما الفصل الثالث من الباب الثانى فهو متعلق بتقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية، إذ تعمل الدولة جاهدة على تخفيف الأعباء عن كاهل المواطنين، وتسلك فى سبيل ذلك كافة الطرق التى تحقق هذا الهدف القومى، ولما كان أجر المسكن هو أحد العناصر الرئيسية فى تكلفة المعيشة بالنسبة لغالبية المواطنين فقد رأت الدولة تخفيفاً للأعباء على أصحاب الدخل المحدودة إصدار قانون عام 7467 بتقرير بعض الإعفاءات من الضرائب العقارية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات.

ولما أخذت التشريعات بقاعدة ربط الإيجار على أساس نسبة من تكاليف المبنى وقيمة الأرض، وضماناً لأن تكون هذه النسبة صافية أصبح المستأجر يتحمل ما يخص الوحدة من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية المستحقة وذلك بمراعاة قواعد الإعفاء المقررة.

ولمواجهة زيادة تكاليف الإنشاء ورغبة فى التيسير على المستأجرين وهم القاعدة العريضة من الشعب فإن المشروع قد تضمن فى هذا الباب توسعاً فى حدود الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية بما يكفل التخفيف على شاغلى الوحدات السكنية التى يزيد إيجار الحجرة فيها على ثلاثة جنيهاً.

وتحقيقاً لذلك نصت المادة (10) من المشروع على إعفاء شاغلى المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا زاد متوسط الإيجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهاً ولم تجاوز خمسة جنيهاً، وكذا إعفاء شاغلى المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية وذلك إذا زاد متوسط الإيجار الشهرى للغرفة فيها على خمسة جنيهاً ولم تجاوز ثمانية جنيهاً.

أما المادة (17) من المشروع فقد حرصت على النص على أن تسرى هذه الإعفاءات من أول يناير 7411 على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد

7464/8/78 وهو تاريخ العمل بقانون الإجراءات الأخير رقم 76 لسنة 7464 والذى بدأت فيه أسعار التشييد ونفقاته ترتفع ارتفاعا ملموسا.

على أنه بالنسبة إلى المساكن التى تنشأ أو تشغل بعد تاريخ العمل بالمشروع فإن المادة المذكورة قد وسعت فى حدود الإعفاء لمواجهة الارتفاع الأكثر فى نفقات التشييد، وذلك بأن نصت على إعفاء شاغلى المساكن من أداء الضرائب العقارية الإضافية والأصلية إذا لم يجاوز إيجار الغرفة بها ثمانية جنيهات، أما إذا زادت عن ذلك ولم تجاوز عشرة جنيهات شهريا فيكون الإعفاء قاصرا على الضرائب الأصلية دون الضرائب الإضافية.

الباب الثالث

من المعلوم أن دستور جمهورية مصر العربية يعترف بالملكية الخاصة ويكفل الحماية الكاملة لها، وفى ذات الوقت يورد عنها عبارات تكشف فى جلاء عن أن هذه الملكية قد صارت ذات وظيفة اجتماعية تقوم على أساس أن الفرد عضو فى الجماعة التى يعيش فيها.

ومن المعلوم أيضا أنه قد صدرت منذ زمن بعيد القوانين تلو القوانين التى تمنع الملاك من أن يتخذوا من الملكية وسيلة لاستغلال المستأجرين بحيث أصبحت الأجرة محددة قانونا وعقود الإيجار تمتد امتدادا تلقائيا.

غير أنه من الملاحظ أن البعض قد سلك سبيل التملك تجنباً لقواعد تحديد الأجرة، واستطاع تحت وطأة الحاجة إلى المسكن وقصور المعروض منه عن ملاحقة الطلب عليه أن يفرض ما يشاء من ثمن للبيع وأن يتجه إلى التملك أو الإيجار بإرادته المنفردة دون أى تدخل من جانب الدولة التى تبذل الكثير من الجهد فى سبيل النهوض بمرفق الإسكان والخروج به عن أوضاعه الحالية تخفيفاً عن المواطنين.

ونظراً لأن أجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلى وشركات القطاع العام

والجمعيات التعاونية لبناء المساكن وصناديق التأمين الخاصة توجد بها من أساليب الرقابة والضمانات التي تكفل البعد بها عن الانحراف، لذلك فقد أجازت لها المادة (16) إنشاء المباني بقصد تمليك كل أو بعض وحداتها السكنية.

وحظرت هذه المادة التصريح للشركات الخاصة والأفراد بإقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التمليك إلا في حدود (70%) من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الإسكان المختلفة ويصدر قرار من وزير الإسكان والتعمير بقواعد الأولوية في حدود هذه النسبة.

أما المادة (13) فقد نصت على إلزام طالبي البناء بأن يوضحوا في طلباتهم ما إذا كان البناء كله أو بعضه بقصد التمليك أو التأجير.

وقد حرصت المادة المذكورة على النص على أنه إذا صدرت الموافقة على أساس تأجير المبنى كله أو بعضه، وجب على الطالب أن يقوم بتأجير عدد من الوحدات لا يقل بأي حال من الأحوال عن العدد الذي صدرت الموافقة على أساسه. وحتى لا يتحمل الاقتصاد القومي أية أعباء عن مبان تخصص للتمليك فقد نصت المادة (19) على أنه يتولى أصحاب هذه المباني بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شرائها من الداخل بالأسعار العالمية دون أي دعم أو إعفاءات، وذلك باستثناء الدولة وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة.

وغنى عن البيان أن الشروط التي وضعها المشروع لعمليات التمليك والقيود التي فرضها في شأنه لا تتصرف آثارها للصور التي يقوم فيها الشركاء على الشيوع في ملكية أرض معدة للبناء بإقامة بناء متعدد الوحدات عليها ليكون كل منهم مالكا للمبنى على الشيوع بنسبة ملكيته للأرض المقام عليها.

وقد حظرت المادة (17) من المشروع التراخي عمدا عن استكمال الوحدات المباعة في الوقت المناسب أو تعمد تعطيل الانتفاع بها أو استعمالها فيما أعدت له

من أغراض.

وتنفيذا لتوجيهات السيد رئيس الجمهورية نصت المادة (16) من المشروع على تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة إلى مستأجريها وذلك وفقا للقواعد والشروط والأوضاع الواردة فى هذه المادة، وما يصدر به قرار من رئيس مجلس الوزراء.

أما الفصل الثانى من الباب الثالث فهو خاص باتحاد الملاك، إذ أنه إزاء انتشار ظاهرة التملك، ورغبة فى إطالة أعمار العقارات المقسمة لطبقات أو شقق والمملوكة ملكية مشتركة، وضمانا لحسن إدارتها وحسن الانتفاع بها فإن الأمر يقتضى تنظيم العقارات المشتركة على نحو يتفادى ما هو ملحوظ الآن من تفكك الروابط بين أصحاب الشقق فى العقار الواحد بسبب الأحكام التى وضعها القانون المدنى فى شأن اتحاد الملاك لأنها جوازية مما أدى إلى عدم العناية الواجبة بمرافق المبنى المشتركة فتعطل الكثير منها وأصبحت مصالح المشتركين أنفسهم مهددة.

لذلك فقد نصت المادة (11) من المشروع على الحالات التى يجب أن يقوم فيها بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه بالقانون المدنى مع الحفاظ على حقوق البائع بالتقسيط والمشتري بعقد غير مسجل.

أما المادة (18) من المشروع فقد نصت على أن يصدر وزير الإسكان والتعمير قرارا يضع نظاما نموذجيا لاتحادات الملاك لضمان الانتفاع بالأجزاء المشتركة وحسن إدارتها مع إلزام اتحادات الملاك القائمة بتعديل أوضاعها بما يتفق مع أحكام القرار الذى يصدره الوزير فى هذا الشأن وذلك خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به.

هذا وقت نصت المادة (14) على قيام الوحدة المحلية المختصة بمراقبة اتحادات الملاك والإشراف على أعمالها وبينت ما يكون لهذه الوحدات من اختصاصات ذات أهمية بارزة.

الباب الرابع

أما الباب الرابع والأخير فهو خاص بالعقوبات، وقد حرصت مواده على تفريد العقاب وذكر الأفعال المجرمة بوضوح منعا لأى لبس فى التطبيق ويبدو ذلك جليا من المواد (80، 83، 86، 89) من إيضاح العقوبة سواء كانت أصلية أو تبعية، وكل ذلك فى إطار يكفل احترام القانون ويضمن وضع نصوصه موضع التنفيذ.

أما المادة (87) فقد شددت العقوبة على خلو الرجل بحيث يعاقب من يتقاضاه بأى صورة من الصور بالحبس وبغرامة تعادل مثلى مبلغ الخلو فضلا عن رد ما تقاضاه.

وفى المادة (87) جرم المشروع واقعة تأجير المكان الواحد أو تمكين آخر منه على خلاف مقتضى عقد سابق، سواء كان المؤجر هو المالك أو غيره وسواء أكان العقد مشهرا أم غير مشهر، وذلك سدا لكل أبواب التحايل، كما شملت العقوبة كل من يسبق إلى وضع يده أو يشرع فى ذلك على خلاف مقتضى العقد السابق، وقبل الحصول على حكم قضائى بأفضليته، مع افتراض العلم بالعقد السابق فى حالات معينة.

وتدعيما لموارد صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى نصت المادة (86) من المشروع على أن تؤول حصة جميع الغرامات التى يحكم بها تنفيذ أحكام هذا المشروع إلى الصندوق المذكور. وأخيرا نصت المادة (81) من المشروع على إلغاء قانون الإيجار القائم حاليا، وكذا ما كان قد صدر عن نائب الحاكم العسكرى العام من تدابير خاصة بتأجير وتمليك الأماكن، فضلا عن النص على إلغاء كل حكم يخالف أحكام المشروع.

وأخيرا نصت المادة (88) من المشروع على النشر بالجريدة الرسمية وعلى تاريخ العمل به، وخولت وزير الإسكان والتعمير إصدار اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذه.

ويتشرف وزير الإسكان والتعمير بعرض المشروع المرافق، برجاء التفضل
بإحالته إلى مجلس الشعب في حالة الموافقة.

وزير الإسكان والتعمير

حسن محمد حسن



قانون رقم 736 لسنة 7487

في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ()

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:

أولا : في شأن قواعد الإسكان وإجراءات تحديد أجره الأماكن :

مادة (7) :

فيما عدا الإسكان الفاخر، لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على 1% من قيمة الأرض والمباني وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذا الأغراض عن ثلثي مساحة مباني العقار⁽²⁾.

ولا تسرى على هذه الأماكن أحكام المادة (73) عدا الفقرة الأخيرة منها والمادة (79) والفقرة الأولى من المادة (77) والفقرة الثالثة من المادة (68) من القانون رقم 94 لسنة 7411 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. ويصدر بتحديد مواصفات الإسكان الفاخر قرار من الوزير المختص بالإسكان.

مادة (6) :

- (1) الجريدة الرسمية العدد 37 تابع (ج) في 30 يوليو 7487.
- (2) قضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية عبارة «وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثي مساحة مباني العقار» بمقتضى الحكم الصادر بتاريخ 6006/7/76 في القضية رقم 70 لسنة 67 ق قضائية «دستورية» - الجريدة الرسمية العدد 67 تابع (أ) في 67 مايو 6006.

تقدر قيمة الأرض بالنسبة إلى الأماكن المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة السابقة وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء، وتقدر قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء، فإذا ثبت تراخى المالك عمدا عن إعداد المبنى للاستغلال، تقدر تكلفة المباني وفقا للأسعار التي كانت سائدة في الوقت الذي كان مقدرا لإنهاء أعمال البناء وذلك دون إخلال بحق المحافظة المختصة في استكمال الأعمال وفقا 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 للمبنى وتوزيعها على وحداته، وفقا لموقع كل وحدة وصقعهما والانتفاع بها ومستوى البناء.

مادة (3) :

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

(أ) ثمن المثل للأرض 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 في الاعتبار بالتقديرات الواردة في هذه التقارير عند تحديد الأجرة وفقا لأحكام هذا القانون.

وتسلم المحافظة نسخة من هذه التقارير لكل من يطلبها في مقابل رسم يصدر

بتحديده قرار من المحافظ المختص بما لا يجاوز خمسة جنيهاً للنسخة.

مادة (9) :

يتولى مالك المبنى تحديد الأجرة وفقاً للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها في المواد السابقة ويتضمن عقد الإيجار مقدار الأجرة المحددة على هذه الأسس.

فإذا أبرم عقد الإيجار قبل إتمام البناء، وحدد فيه الأجرة بصفة مبدئية، كان على مالك المبنى إخطار المستأجر بالأجرة المحددة للمكان وفقاً لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إتمام البناء، ويشترط ألا تتجاوز الأجرة المبدئية إلا بمقدار الخمس.

وعلى المالك أن يمكن المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الأجرة وذلك خلال شهر من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار بحسب الأحوال.

مادة (7) :

إذا رأى المستأجر أن الأجرة التي حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها في هذا القانون جاز له خلال تسعين يوماً من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار أو من تاريخ شغله للمكان، أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان وفقاً للأسس المنصوص عليها في هذا القانون.

ويكون الطعن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها المكان المؤجر، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ إخطار ذوى الشأن بقرارها.

ولا تسرى على هذه الطعون أحكام المادتين (78، 60) من القانون رقم 94 لسنة 7411.

مادة (6) :

يجوز لمالك المبنى المنشأ اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لا يجاوز أجره سنتين وذلك بالشروط الآتية:

- (7) أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب.
- (6) أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الإيجار، وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة في مدة لا تجاوز ضعف المدة المدفوعة عنها المقدم وموعد إتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال. ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم تقاضى مقدم الإيجار والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء.

ولا تسرى حكم الفقرة الأخيرة من المادة (66) من القانون رقم 94 لسنة 7411 على مقدم الإيجار الذى يتقاضاه المالك وفقاً لأحكام هذه المادة.

ثانياً - فى شأن تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة :

مادة (1) :

اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون، تزداد فى أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى 4 سبتمبر 7411 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.

ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده. ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم التصرف فيه بهذا الغرض.

وتحدد الزيادة المشار إليها وفقاً للنسب الآتية :

- (أ) 30% عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة 7499.
- (ب) 60% عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة 7499، وقبل 7 من نوفمبر سنة

7467.

ج) 70% عن الأماكن المنشأة منذ 7 نوفمبر سنة 7467، وحتى 6 من أكتوبر سنة 7413.

د) 7% عن الأماكن المنشأة منذ 1 أكتوبر سنة 7413، وحتى 4 سبتمبر سنة 7411.

مادة (8) :

تؤدي الزيادة المنصوص عليها في المادة السابقة في 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.

مادة (4) (□) :

تكون أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمباني وما بها من مصاعد على الوجه الآتي:

7) إذا كانت نصف حصيلة الزيادة المنصوص عليها في المادة (1) كافية يتم الترميم والصيانة منها.

6) إذا لم تف هذه الحصيلة أو إذا كان المبنى لا يحتوى على وحدات غير سكنية تستكمل أو توزع أعباء الترميم والصيانة بحسب الأحوال كما يلي:

أ) بالنسبة للمباني المنشأة حتى 66 مارس سنة 7467 تكون بواقع الثلث على الملاك والثلثين على شاغلي المبنى.

ب) بالنسبة للمباني المنشأة بعد 66 مارس 7467 وحتى 4 سبتمبر سنة 7411 تكون مناصفة بين الملاك وشاغلي المبنى.

(1) ألغيت المادة بالقانون رقم 774 لسنة 6008 بإصدار قانون البناء.

(ج) بالنسبة للمباني المنشأة أو التي تنشأ بعد 4 سبتمبر سنة 7411 تكون بواقع

الثلاثين على الملاك والثلاث على شاغلي المبنى.

وإذا لم يتم الاتفاق على توزيع تكاليف الترميم والصيانة فيما بين الملاك والشاغلين أو الشاغلين فيما بينهم، يجوز لأي منهم الالتجاء إلى قاضى الأمور المستعجلة لتوزيع هذه التكاليف بين الملاك وبين الشاغلين وتحديد نصيب كل شاغل.

ومع ذلك تكون أعباء الترميم والصيانة على عاتق الملاك وذلك خلال العشر سنوات المنصوص عليها فى المادة 677 من القانون المدنى.

وفىما عدا ما ورد فيه نص بهذه المادة يستمر العمل بالأحكام المنظمة للترميم والصيانة فى كل من أحكام القانون رقم 18 لسنة 7419 فى شأن المصاعد الكهربائية والقانون رقم 94 لسنة 7411.

أما الأعمال التى لا تسرى عليها أحكام الترميم والصيانة والتى يقصد بها تحسين الأجزاء المشتركة للمبنى أو زيادة الانتفاع بها فتكون بالاتفاق بين الملاك والشاغلين.

ومع عدم الإخلال بعلاقة العمل بين المالك وحارس المبنى، يوزع الحد الأدنى المقرر قانوناً لأجر الحارس وفقاً للبنود «أ، ب، ج» من هذه المادة.

وتلغى المادة (67) من القانون رقم 94 لسنة 7411 والمادة 73 من القانون رقم 18 لسنة 7419، وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون.

مادة (70) :

تكفل الدولة تقديم قروض تعاونية ميسرة لترميم وصيانة المباني ويكون للقرض وملحقاته امتياز عام على أموال المدين ضماناً للسداد وتكون مرتبة هذا الامتياز تالية للضرائب والرسوم.

وتعفى القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق الحجز الإداري.

وتلغى أحكام المادة (66) من القانون رقم 94 لسنة 7411 وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون.

ثالثاً - فى شأن التخفيف من أعباء الضريبة على العقارات المبنية :

مادة (77) :

فيما عدا المباني من المستوى الفاخر يعفى اعتباراً من أول يناير التالى لتاريخ العمل بهذا القانون مالكو وشاغلو المباني المؤجرة لأغراض السكنى التى أنشئت أو تنشأ اعتباراً من 4 سبتمبر سنة 7411 من جميع الضرائب العقارية الأصلية والإضافية ولا تدخل إيرادات هذه المساكن فى وعاء الضريبة العامة على الإيراد. ولا يسرى حكم الفقرتين السابقتين على الأماكن المستغلة مفروشة أو فنادق أو بنسيونات.

رابعاً - فى شأن العمل على توفير المساكن :

مادة (76) :

فيما عدا المباني من المستوى الفاخر يلغى شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول على الترخيص بإقامة المباني وسائر أحكام الباب الأول من القانون رقم 706 لسنة 7416 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، كما تلغى المادة (67) من ذلك القانون.

مادة (73) :

يحظر على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص أن يعرضوا للتملك للغير أو التأجير المفروش فى كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة يرخص فى إقامته أو يبدأ فى إنشائه من تاريخ العمل بهذا القانون ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وذلك دون إخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقاً لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى.

ويسرى هذا القيد ولو تعدد المالك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم وبحد أدنى وحدة واحدة لكل مالك.

ويقع باطلا كل تصرف يخالف ذلك حتى لو كان مسجلا.
وبعد تأجير النسبة المقررة طبقا لهذه المادة يجوز للمالك التصرف فى هذه النسبة كلها أو بعضها وفقا للقواعد العامة.
وفى حالة بيع كامل العقار يلتزم المشتري بأحكام هذه المادة⁽¹⁾.

مادة (79) :

يخصص ثلثا نسبة الـ 77% المخصصة للخدمات من أرباح شركات القطاع العام لتمويل الوحدات اللازمة لإسكان العاملين بكل شركة أو مجموعة من الشركات المتجاورة ويؤول ما يفيض عن حاجة هؤلاء العاملين إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة.

مادة (77) :

تكفل الدولة دعم النشاط التعاونى الإسكانى وتوفير ما يلزم له من قروض ومواد للبناء وفقا لأحكام التشريعات المنظمة لهذا النشاط.
كما يكون للأفراد عند تعلية مبانيهم أو استكمالها أو التوسع فيها كما يكون للراغبين فى الاستثمار فى مختلف مستويات الإسكان عدا الفاخر منها، الحصول على القروض الميسرة التى تقدمها الدولة والهيئات العامة والجهاز المصرفي.
وكل ذلك وفقا للضوابط بها قرار من الوزير المختص بالإسكان.

(1) عدلت هذه المادة بالمادة العاشرة من القانون رقم 6 لسنة 7447 بحذف الفقرة الثالثة منها والتي كانت تنص على أنه: «ويمتنع على مصلحة الشهر العقارى والتوثيق شهر المحررات المتعلقة بهذه الوحدات مالم يقدم صاحب الشأن ما يثبت التزامه بتطبيق أحكام هذه المادة».
وقد قضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص الفقرتين الأولى والثالثة من المادة وبسقوط باقى فقراتها بمقتضى الحكم الصادر بتاريخ 6006/7/76 فى القضية رقم 70 لسنة 67 قضائية «دستورية» - الجريدة الرسمية العدد 67 تابع (أ) فى 6006/7/67.

مادة (76) :

يحق لمستأجرى المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها والمستشفيات وملحقاتها فى حالة تأجيرها لهم مفروشة الاستمرار فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط وبالأجرة المنصوص عليها فى العقد.

مادة (71) :

تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانوناً لإقامتهم بالبلاد.

وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاءها إذا ما انتهت إقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد.

وتثبت إقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الإدارية المختصة ويكون إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته قانوناً عن طريق النيابة العامة. ومع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون فى جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة مالم يثبت مغادرتهم البلاد نهائياً⁽¹⁾.

خامساً - فى شأن تحقيق التوازن فى العلاقات التجارية :**مادة (78) :**

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

(1) قضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص الفقرة الرابعة من المادة فيما تضمنته من قصر استمرار عقد الإيجار على الزوجة المصرية وأولادها من زوجها المستأجر غير المصرى عند انتهاء إقامته بالبلاد فعلاً أو حكماً دون الزوج المصرى وأولاده من زوجته المستأجرة غير المصرية بمقتضى الحكم الصادر بتاريخ 6006/9/79 فى القضية رقم 6 لسنة 60 قضائية «دستورية» (الجريدة الرسمية العدد 71 (تابع) فى 61 أبريل سنة 6006).

العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:

- (أ) الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقا للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية.
- (ب) إذا لم يتم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية.

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة المصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر⁽¹⁾.

فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال.

(ج) إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر، أو أجره من الباطن بغير إذن كتابى صريح من المالك للمستأجر الأصلي، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا وذلك دون إخلال بالحالات التى يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا أو التنازل عنه أو تأجيره من الباطن أو تركه لذوى القربى وفقا لأحكام المادة (64) من القانون 94 لسنة 7411⁽²⁾.

(د) إذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو

(1) راجع الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم 87 لسنة 74 قضائية «دستورية» بجلسة 7444/6/6 - الجزء الثالث بند 776.

(2) راجع قضاء المحكمة الدستورية الصادر بصدد حق المستأجر فى التأجير المفروش بالجزء الثالث.

في أغراض منافية للآداب العامة.

ومع عدم الإخلال بالأسباب المشار إليها لا تمتد بقوة القانون عقود إيجار الأماكن المفروشة.

وتلغى المادة (37) من القانون رقم 94 لسنة 7411 وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون.

مادة (74) :

في الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى تزداد الأجرة القانونية بنسبة:

(7) 600% للمباني المنشأة قبل أول يناير 7499.

(6) 700% للمباني المنشأة منذ أول يناير 7499 وقبل 7 نوفمبر 7467.

(3) 17% للمباني المنشأة منذ 7 نوفمبر 7467 وحتى 4 سبتمبر 7411.

(9) 70% للمباني المنشأة أو التي تنشأ بعد 4 سبتمبر 7411.

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 (63) من القانون رقم 94 لسنة 7411 وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون.

مادة (60) :

يحق للمالك عند قيام المستأجر في الحالات التي يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى الحصول على 70% من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال، بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين.

وعلى المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك على يد محضر بالثمن

المعروض ويكون للمالك الحق فى الشراء إذا أبدى رغبته فى ذلك وأودع الثمن مخصوماً منه نسبة الـ 70% المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها العقار إيداعاً مشروطاً بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان. وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشتري بأن يؤدى للمالك مباشرة نسبة الـ 70% المشار إليها.

مادة (67) :

يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجه وأولاده القصر غير المتزوجين بتأجيره مفروشا - بغير موافقة المالك - على شقة واحدة فى نفس المدينة. ويعتد فى تحديد المدينة بأحكام قانون الإدارة المحلية⁽¹⁾.

مادة (66) :

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

وإذا أقام المستأجر مبنى مملوكاً له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذى يستأجره أو توفير مكان ملائم لمالكه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى أقامه بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة له عن الوحدة التى يستأجرها منه.

سادساً : فى شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية :

(1) قضت المحكمة الدستورية العليا بسقوط هذه المادة فى حكمها الصادر فى القضية رقم 9 لسنة 63 قضائية «دستورية» بجلسة 6003/9/73.

مادة (63) :

يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها في قانون العقوبات المالك الذي يتقاضى بأية صورة من الصور، بالذات أو بالوساطة أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر، أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها، ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلا.

ويعاقب بذات العقوبة المالك الذي يتخلف دون مقتضى عن تسليم الوحدة في الموعد المحدد فضلا عن إلزامه بأن يؤدي إلى الطرف الآخر مثلي مقدار المقدم وذلك دون إخلال بالتعاقد وبحق المستأجر في استكمال الأعمال الناقصة وفقا لحكم الفقرة الأخيرة من المادة (73) من القانون رقم 94 لسنة 7411.

ويكون ممثل الشخص الاعتباري مسئولا عما يقع منه من مخالفات لأحكام هذه المادة.

مادة (69) :

فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها في القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون إخلال بأحكام المادة السابقة.

ومع ذلك يعفى 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 الاقتصادي بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا في الدعوى.

مادة (67) :

يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر.

وفضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها في هذه القوانين تقضى المحكمة

المختصة بإبطال التصرف المخالف وباعتباره كأن لم يكن، ويرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتض. وفي جميع الأحوال يلزم كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة لأحكام تلك القوانين بأن يردها إلى من أداها، كما يلزم فضلا عن ذلك بدفع مثلى هذه المبالغ لصندوق تمويل الإسكان الاقتصادي بالمحافظة. ويثبت أداء هذه المبالغ بجميع طرق الإثبات.

مادة (66) :

لا تسرى أحكام المادة (4) من هذا القانون على الأماكن التي تحتاج إلى ترميم وصيانة بسبب أضرار الحرب، ويستمر العمل بالقواعد والنظم المطبقة حاليا فى شأن ترميمها وصيانتها.

مادة (61) (□) :

تعامل فى تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكنى، الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهن الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح غير التجارية.

ولا يفيد من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريين.

مادة (68) :

تعامل صناديق التأمين الخاصة وصناديق الإسكان معاملة الجمعيات التعاونية لبناء المساكن، وذلك بالنسبة لما تستثمره هذه الصناديق من أموال فى مجال الإسكان عدا المستوى الفاخر.

(1) قضى بعدم دستورية هذه المادة فى القضية رقم 67 لسنة 1 قضائية «دستورية» - جلسة 7484/9/64 - الجريدة الرسمية فى 7484/7/78 العدد (60).

مادة (64) :

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.
يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.
(صدر برئاسة الجمهورية في 66 رمضان 7907)
(61 يوليو 7487).

حسنى مبارك



قرار

وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي

رقم 601 لسنة 6893

بتعديل بعض أحكام القرار رقم 88 لسنة 6819 بإصدار

اللائحة التنفيذية للقانون رقم 48 لسنة 6811 (م)

وزير التعمير والدولة والإسكان واستصلاح الأراضي:

بعد الاطلاع على القانون رقم 48 لسنة 6811 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر؛

وعلى القانون رقم 43 لسنة 6818 بإصدار قانون الإدارة المحلية؛

وعلى القانون رقم 631 لسنة 6896 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير

وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر؛

وعلى قرار وزير الإسكان والتعمير رقم 88 لسنة 6819 بإصدار اللائحة

التنفيذية للقانون رقم 48 لسنة 6811؛

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم 111

لسنة 6896 بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين

المؤجر والمستأجر؛

وعلى قرار وزير التعليم والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم 809

لسنة 6895 بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبي؛

وبناء على ما ارتأه مجلس الدولة؛

قرر

مادة (6) :

يجوز لمستأجرى وملاك الوحدات السكنية التى تأخر استكمالها أو تشطيبها عن

الموعد المحدد أو المناسب أن يخطرأوا الوحدة المحلية المختصة كتابة سواء عن طريق التسليم باليد بمقر الوحدة أو عن طريق خطاب مسجل بعلم الوصول. ويجب أن يتضمن الإخطار البيانات الكاملة عن المبنى وموقعه واسم المالك ورقم ترخيص البناء وتاريخ صدوره.

مادة (5) :

على الوحدة المحلية المختصة أن تعد السجلات اللازمة لقيد الإخطارات وأن تعطى مقدم الإخطار إيصالاً برقم وتاريخ تقديمه إذا تم عن طريق التسليم باليد وأن تخطرته على عنوانه الموضح بالإخطار برقم وتاريخ قيد الإخطار.

مادة (3) :

تتولى الوحدة المحلية المختصة معاينة المبنى وإعداد تقرير شامل عنه يتضمن تفاصيل الأعمال الناقصة وفقاً للنموذج المرافق.

كما تقوم باستدعاء المالك وسؤاله عن أسباب عدم استكمال المبنى وأن تضمن التقرير وجهة نظرها فيما أبداه المالك من أسباب والمدة التى تراها مناسبة لاستكمال المبنى.

مادة (4) :

يعرض تقرير الوحدة المحلية على المحافظ، وذلك للنظر فى اعتماد وتحديد المهلة التى تمنح للمالك لاستكمال الأعمال الناقصة خلالها، ويخطر المالك بصورة التقرير بعد اعتماده بكتاب مسجل ليقوم بالتنفيذ كما تخطر الجهة المختصة بشئون التنظيم بصورة التقرير لتتولى مراقبة التنفيذ.

ويجوز للمالك الحصول على قرض ميسر من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو بنك التعمير والإسكان، وذلك لمواجهة تكاليف استكمال المبنى.

مادة (8) :

بانقضاء المهلة المنصوص عليها فى المادة السابقة تدعو الوحدة المحلية المالك لحصر الأعمال الناقصة واللازمة لإعداد المبنى للاستغلال بكتاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول قبل الموعد الذى تحدده لذلك بخمسة عشر يوماً على الأقل.

مادة (1) :

يجب أن يتضمن محضر الحصر بياناً دقيقاً بالأعمال الناقصة فى ضوء المواصفات والشروط الصادر على أساسها ترخيص البناء وما قد يوجد من تشوينات بالموقع ونوعياتها وكمياتها تفصيلاً وما قد يكون قد أبداه أو قدمه المالك من ملاحظات أو إيضاحات أو اعتراضات ويوقع المحضر مندوب الوحدة المحلية والمالك أو مندوبه حالة حضوره إجراء الحصر.

وفى حالة امتناع المالك أو مندوبه عن التوقيع يثبت ذلك فى المحضر.

مادة (1) :

تقوم الوحدة المحلية باستدعاء مستأجرى وحدات المبنى أو مشتريها ولو بعقود عرفية وتدعوهم إلى تكوين رابطة بينهم وانتخاب من يمثلهم.

وتعهد الوحدة المحلية إلى الرابطة استكمال المبنى على حساب المالك واستيفاء التكاليف خصماً من أجرة المبنى.

ويجوز للرابطة المذكورة الاستفادة من القروض الميسرة المتاحة لدى الوحدة المحلية بضمان حق الامتياز المقرر بالقانون لمن يقوم باستكمال المبنى.

وإذا اشتمل المبنى على وحدات غير مؤجرة تتولى الوحدة المحلية تأجيرها، وفقاً للقواعد والأولويات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص.

مادة (9) :

يلغى الباب الثانى من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 48 لسنة 6811 الصادر بها القرار الوزارى رقم 88 لسنة 6819.

مادة (8) :

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.

صدر فى 8 جمادى الأولى سنة 6403 (55 فبراير سنة 6893).

مهندس / حسب الله محمد الكفراوى

(نموذج القرار 601)

نموذج تقرير**عن الوحدات السكنية التي تأخر استكمالها أو تشطبيها
عن الموعد المحدد****المخابرة:**

- (6) اسم مقدم الإخطار:
- (5) صفة مقدم الإخطار:
- مالك رئيس (6)
- مالك فرعى (5)
- مستأجر (3)
- (3) طريقة تقديم الإخطار: خطاب مسجل بعلم الوصول
- (5) تقديم باليد
- (4) تاريخ الإخطار شهر سنة

بيانات الترخيص:

- (6) اسم مالك العقار:
- (5) محل إقامته:
- (3) عنوان العقار:
- (4) رقم الترخيص: تاريخ صدوره:
- (8) مستوى الإسكان:
- (1) عدد الوحدات: الوحدة المؤجرة:
- وحدات التملك
- الوحدات غير المؤجرة أو غير المملكة:

- (1) بيان الوحدة موضوع الإخطار :

المعينة:

- (6) عدد الأدوار:

- (5) عدد الوحدات السكنية فى الدور الواحد:
- (3) بيان بالوحدات: العدد المساحة رقم الدور
- 6 غرفة وصالة معيشة
- 5 غرفة وصالة معيشة
- 3 غرفة وصالة معيشة
- 4 غرفة وصالة معيشة
- 8 غرفة وصالة معيشة
- (4) عدد المصاعد:
- (8) عدد السلالم:
- (1) المرحلة التى لم تتم فى أعمال البناء:
- أعمال الخرسانات
- أعمال المباني
- رمل
- رمل
- أعمال النجارة
- الشبابيك
- الأبواب
- أعمال البياض
- الداخلي
- الخارجي
- التوصيلات الصحية
- مواسير المياه الرئيسية
- مواسير المجارى الرئيسية
- التوصيلات الفرعية للوحدات
- الأدوات الصحية
- قيشانى الحمامات والمطابخ
- التوصيلات الكهربائية

- أعمال الحدادة
- أعمال الأرضيات:
- الأرضيات الخشبية
- الأرضيات البلاط والرخام
- الدهانات
- تشطيب السلالم ومدخل العمارة
- (1) حصر المواد الشونة بالموقع

النوع	النوع	المواد
.....		أسمنت
.....		حديد
.....		رمل
.....		زلط
.....		جير
.....		أخشاب
.....		طوب

توقيع اللجنة التي كانت بالمدينة

.....

بيانات تستوفى عن طريق مالك العقار:

تاريخ الحصول على رخصة البناء شهر سنة
 مستوى الإسكان المحدد في رخصة البناء:

- 6 اقتصادى
- 5 متوسط
- 3 فوق المتوسط
- 4 لو كس

(3) القيمة المقدرة لأعمال البناء في رخصة البناء جنيه مصرى

4) المواد التى تم الحصول عليها بموجب الرخصة.

المواد الكميات

.....
.....
.....

8) المدة التى انقضت بين الحصول على الترخيص واستلام مواد البناء شهر.

1) تاريخ الشروع فى البناء شهر سنة

1) أسباب توقف استكمال المبنى:

6 صعوبة الحصول على عماله
5 نقص فى مواد البناء
3 عدم توافر السيولة المادية
4 صعوبة توصيل المرافق

أخرى توضح:

9) هل تود الحصول على قرض ميسر من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو بنك التعمير والإسكان وذلك لمواجهة تكاليف استكمال المبنى ؟

نعم 6 لا 5

8) ما هى فى نظرك المهلة التى تحتاج إليها لاستكمال جميع الأعمال من تاريخ حصولك على القرض.

توقيع المالك شهر

.....

فى حالة رفض المالك التوقيع أو استكمال المبنى يتم استدعاء مستأجرى وحدات المبنى أو مشتريها.

6) أسماء مستأجرى الوحدات الموافقة على تكوين رابطة

أو مشتريها لاستكمال المبنى

.....
.....
.....

.....

(5) الرغبة الجماعية في الحصول على قرض ميسر بضمان الامتياز المقرر في القانون لمن يقوم باستكمال المبنى.

نعم 6 لا 5

وجهة نظر الوحدة المحلية :

(6) الموافقة على إعطاء المالك مهلة لاستكمال المبنى 6

الموافقة على إعطاء المالك مهلة لاستكمال المبنى مع إعطائه

قرض ميسر 5

الموافقة على تكوين رابطة من مستأجرى أو مشترى الوحدات 3

الموافقة على تكوين رابطة من مستأجرى أو مشترى الوحدات

مع قرض ميسر 4

(5) المهلة التي تراها الوحدة المحلية مناسبة لاستكمال أو تشطب المبنى شهر.

(3) تأجير الوحدات غير المؤجرة التي قد يشتمل عليها المبنى.

توقيع مندوب الوحدة المحلية

.....

اعتماد رئيس الوحدة المحلية

.....

قرار السيد المحافظ

.....

.....

توقيع السيد المحافظ

.....

تاريخ الاعتماد

.....



قرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية**رقم 589 لسنة 6889 بتعديل المادة 35****من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 48 لسنة 6811 (لج)****وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية :**

بعد الإطلاع على القانون رقم 43 لسنة 6818 بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 101 لسنة 6818 وتعديلاتهما.

وعلى القانون رقم 48 لسنة 6811 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزارى رقم 88 لسنة 6819.

وعلى ما انتهى إليه اجتماع مجلس المحافظين برئاسة السيد الأستاذ الدكتور/ رئيس مجلس الوزراء المنعقد فى 6889/1/58.

ق ر ر**مادة أولى :**

تعديل المادة رقم (35) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 48 لسنة 6811 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والصادرة بالقرار الوزارى رقم 88 لسنة 6819 بجعل نصها كما يلى :

تتولى اللجنة المشكلة على مستوى الوحدة المحلية فحص التقارير المنصوص عليها فى المادة السابقة وإجراء المعاينات اللازمة وتصدر قراراتها بالموافقة على ما جاء بالتقرير أو برفضه أو بتعديله مسببا والذي يكون نهائيا فيما يتعلق بحالات التدعيم والترميم والصيانة فقط وتعلن قراراتها إلى ذوى الشأن محررا على النموذج (أ) المرفق بهذه اللائحة طبقا لأحكام المادة (89) من القانون المشار إليه.

أما فيما يتعلق بحالات الهدم الكلى أو الجزئى فتبدى اللجنة رأيها الفنى بشأنها ثم تحيل الأمر إلى لجنة تشكل على مستوى المحافظة بقرار من المحافظ تختص بالبت فى حالات الهدم الكلى أو الجزئى وتصدر قراراتها بالموافقة أو الرفض وتكون قراراتها نهائية باعتماد المحافظ المختص وتعلن لذوى الشأن محررة على النموذج (ب) المرفق بهذه اللائحة طبقاً لأحكام المادة (89) المشار إليها.

مادة ثانية:

ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره، ويلغى كل ما يخالف ذلك من أحكام.

صدر فى 6889/8/8

وزير الإسكان والمرافق

والمجتمعات العمرانية

أ. د. محمد إبراهيم سليمان



محافظة:
الوحدة المحلية لمدينة / قرية:

نموذج (أ)

نتيجة معاينة وفحص المباني والمنشآت التي تحتاج إلى تدعيم أو ترميم أو صيانة طبقاً لأحكام القانون رقم 48 لسنة 6811

أولاً: تقرير الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم:

بتاريخ قمت أنا المهندس بمعاينة وفحص العقار
رقم بشارع قسم ملك المقيم
وتبين ما يأتي:

كروكي عن موقع العقار



أن العقار المذكور⁽¹⁾
وللمحافظة على الأرواح والأموال يقتضى⁽²⁾
ويجب تنفيذ الأعمال المطلوبة خلال مدة ويستوجب
ذلك⁽³⁾

المدير المختص⁽⁴⁾

مهندس التنظيم

-
- (1) يذكر ما إذا كان يحتاج إلى تدعيم أو ترميم أو صيانة.
 - (2) يذكر الأعمال المطلوبة بوضوح.
 - (3) يذكر إذا كان لإجراء الأعمال المطلوبة يلزم الإخلاء مؤقتاً أو جزئياً من عدمه.
 - (4) يحدد الرئيس المختص بكل وحدة محلية توزيع الاختصاصات.

ثانياً : قرار اللجنة المختصة :

بدراسة التقرير المبين أعلاه وبعد المعاينة والفحص بتاريخ / / تبين الآتى:

ولهذه الأسباب قررت اللجنة أنه يقتضى (1)
وذلك خلال مدة ويستوجب ذلك (2)

توقيعات:

رئيس اللجنة
مدير التنظيم

أعضاء اللجنة

ثالثاً : إعلان ذوى الشأن بقرار اللجنة :

مرسل عدد () نسخة من قرار اللجنة إلى السيد مأمور شرطة/ عمدة
ناحيةبرجاء اتخاذ اللازم نحو تسليم صورة منها إلى كل من (3).
وذلك بعد التوقيع منهم جميعاً بما يفيد الاستلام وإذا لم يتيسر إعلانهم تلصق
نسخة من القرار فى مكان ظاهر من المبنى أو لوحة الإعلانات فى مقر شرطة -
عمدة الناحية.

نرجو إعادة الصورة الموقعة إلينا أو الإفادة بإتمام اللصق وفقاً لما تقدم.

المدير المختص (4)

على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة
الصادر فى شأن المنشآت أو المباني التى يلزمها التدعيم أو الترميم أو الصيانة
وذلك فى المدة المحددة لتنفيذه.



(1) ذكر ما إذا كان يلزم للمبنى أعمال تدعيم أو ترميم أو صيانة مع تحديد الأعمال المطلوبة
بوضوح.

(2) يذكر إذا كان لإجراء الأعمال المطلوبة يلزم الإخلاء مؤقتاً أو جزئياً من عدمه.

(3) يذكر أسماء المالك أو الملاك والشاغلين وأصحاب الحقوق إن وجدوا.

(4) يحدد الرئيس المختص بكل وحدة محلية توزيع الاختصاصات.

محافظة:

الوحدة المحلية لمدينة/ لقرية

نموذج (ب)

نتيجة معاينة وفحص المباني والمنشآت الآيلة للسقوط

التي يلزم هدمها كلياً أو جزئياً

طبقاً لأحكام القانون رقم 48 لسنة 6811

أولاً : تقرير الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم :

بتاريخ قمت أنا المهندس بمعاينة
وفحص العقار رقم بشارع قسم
ملك المقيم
وتبين ما يأتي:

كروكى عن موقع العقار

أن العقار المذكور⁽¹⁾.....

وللمحافظة على الأرواح والأموال يقتضى⁽²⁾.....

ويجب تنفيذ الأعمال المطلوبة خلال مدة ويستوجب ذلك⁽³⁾

مهندس التنظيم
المدير المختص⁽⁴⁾

ثانياً : قرار اللجنة المشكلة بالوحدة المحلية :

بدراسة التقرير المبين أعلاه وبعد المعاينة والفحص بتاريخ / / تبين الآتى:

.....

(1) يذكر ما إذا كان يخشى من سقوط المبنى كله أو جزء منه ويحدد الجزء.

(2) يذكر بوضوح الأجزاء المطلوب هدمها والأجزاء التى لا يتقرر هدمها.

(3) يذكر إذا كان لإجراء الأعمال المطلوبة يلزم الإخلاء كلياً أو جزئياً.

(4) يحدد الرئيس المختص بكل وحدة محلية توزيع الاختصاصات.

ولهذه الأسباب قررت اللجنة أنه يقتضى (1)
وذلك خلال مدة ويستوجب ذلك (2)
توقيعات:

أعضاء اللجنة
رئيس اللجنة
مدير التنظيم

ثالثا: قرار اللجنة المشكلة بالمحافظة للمنشآت الآيلة للسقوط:

بدراسة التقرير المبين أعلاه وبعد الفحص بتاريخ / / تبين الآتى:

ولهذه الأسباب قررت اللجنة أنه يقتضى (3)
وذلك خلال مدة ويستوجب ذلك (4)
توقيعات:

أعضاء اللجنة
رئيس اللجنة

رابعا: إعلان ذوى الشأن بقرار اللجنة:

مرسل عدد () نسخة من قرار اللجنة إلى السيد مأمور شرطة/ عمدة
ناحية برجاأ اتخاذ اللازم حول تسليم صورة منها إلى كل من (5)

وذلك بعد التوقيع منهم جميعا بما يفيد الاستلام وإذا لم يتيسر إعلانهم تلتصق
نسخة من القرار فى مكان ظاهر من المبنى أو لوحة الإعلانات فى مقر شرطة -
عمدة الناحية.

نرجو إعادة الصورة الموقعة إلينا أو الإفادة بإتمام اللصق وفقا لما تقدم.

المدير المختص (6)

- (1) يذكر ما إذا كان يلزم الهدم الكلى أو الجزئى وتحدد بوضوح الأجزاء التى تقرر هدمها.
- (2) يذكر إذا كان لإجراء الأعمال المطلوبة يلزم الإخلاء كليا أو جزئيا.
- (3) يذكر ما إذا كان يلزم الهدم الكلى أو الجزئى وتحدد بوضوح الأجزاء التى تقرر هدمها.
- (4) يذكر إذا كان لإجراء الأعمال المطلوبة يلزم الإخلاء كليا أو جزئيا.
- (5) يذكر أسماء المالك أو المالك والشاغلين وأصحاب الحقوق إن وجدوا.
- (6) يحدد الرئيس المختص بكل محافظة توزيع الاختصاصات.

وعلى ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائي أو حكم المحكمة الصادر فى شأن المنشآت أو المباني الآيلة للسقوط وذلك فى المدة المحددة لتنفيذه.



قرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

رقم 49 لسنة 5005⁽¹⁾

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم 43 لسنة 6818 بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 101 لسنة 6818 وتعديلاتها،

وعلى القانون رقم 48 لسنة 6811 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزارى رقم 88 لسنة 6819،

وعلى ما انتهى إليه اجتماع مجلس المحافظين برئاسة السيد الأستاذ الدكتور رئيس مجلس الوزراء والمنعقد فى 6889/1/58،
وعلى المذكرة المقدمة من اللجنة المشكلة بين وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ووزارة التنمية المحلية،

قرر

مادة أولى:

تعديل الفقرة الثالثة من المادة الأولى من القرار الوزارى رقم 589 لسنة 6889 ليصبح نص المادة رقم (35) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 48 لسنة 6811 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الصادرة بالقرار الوزارى رقم 88 لسنة 6819 كما يلى:

«تتولى اللجنة المشكلة على مستوى الوحدة المحلية فحص التقارير المنصوص عليها فى المادة السابقة وإجراء المعاينات اللازمة وتصدر قراراتها بالموافقة على ما جاء بالنقرير أو برفضه أو بتعديله مسببا والذي يكون نهائيا فيما يتعلق بحالات

(1) الوقائع المصرية - العدد 88 فى 5 مايو سنة 5005.

التدعيم والترميم والصيانة فقط وتعلن قراراتها إلى ذوى الشأن محررا على النموذج (أ) المرفق بهذه اللائحة طبقا لأحكام المادة (89) من القانون المشار إليها.

أما فيما يتعلق بحالات الهدم الكلى والجزئى فتبدى اللجنة رأيها الفنى بشأنها ثم تحيل الأمر إلى لجنة أو أكثر تشكل على مستوى المحافظة بقرار من المحافظ تختص بالبت فى حالات الهدم الكلى أو الجزئى على أن تصدر هذه اللجنة قراراتها بالموافقة أو الرفض معتمدة من المحافظ المختص أو من ينيبه خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ استلام التقرير من اللجنة المشكلة على مستوى الوحدة المحلية وتكون قراراتها نهائية، وتعلن لذوى الشأن محررة على النموذج (ب) المرفق بهذه اللائحة طبقا لأحكام المادة رقم (89) المشار إليها».

مادة ثانية:

ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره، ويلغى كل ما يخالف ذلك من أحكام.

صدر فى 5005/3/66.

وزير الإسكان

والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ.د. مهندس / محمد إبراهيم سليمان



قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي

رقم 111 لسنة 6896

بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن

وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

(اللائحة التنفيذية للقانون رقم 631 لسنة 6896) ⁽¹⁾

وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي.

بعد الاطلاع على القانون رقم 530 لسنة 6888 في شأن إقراض الجمعيات التعاونية،

وعلى القانون رقم 6 لسنة 6811 في شأن ترميم وصيانة وتعليق المباني،

وعلى القانون رقم 19 لسنة 6814 في شأن المصاعد الكهربائية.

وعلى القانون رقم 601 لسنة 6811 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء،

وعلى القانون رقم 601 لسنة 6811 بإنشاء صندوق تمويل مشروعات

الإسكان الاقتصادي،

وعلى القانون رقم 48 لسنة 6811 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة

بين المؤجر والمستأجر،

وعلى القانون رقم 43 لسنة 6818 بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية،

وعلى القانون رقم 64 لسنة 6896 بإصدار قانون التعاون الإسكاني،

وعلى القانون رقم 631 لسنة 6896 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير

وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم 583 لسنة 6811 في شأن تنظيم الهيئة

العامة لتعاونيات البناء والإسكان.

(1) الوقائع المصرية العدد 518 بتاريخ 6896/65/9 - وقد عدلت هذه اللائحة بموجب

القرارات الوزارية رقم 16 لسنة 6895، 345 لسنة 6895، 809 لسنة 6895، 601 لسنة

6893، 399 لسنة 6898، وسنشير إلى هذه التعديلات في موضعها من اللائحة.

وعلى القرار الوزارى رقم 890 لسنة 6811 فى شأن تنظيم صندوق الإقراض
التعاونى فى مجال البناء والإسكان،
وعلى القرار الوزارى رقم 998 لسنة 6811 فى شأن اللائحة التنفيذية للقانون
رقم 6 لسنة 6811 والقرارات الوزارية المعدلة له،
وعلى القرار الوزارى رقم 546 لسنة 6818 باللائحة التنفيذية للقانون رقم 19
لسنة 6814.

وعلى القرار الوزارى رقم 411 لسنة 6811 فى شأن اللائحة التنفيذية للقانون
رقم 601 لسنة 6811 المشار إليه،
وعلى القرار الوزارى رقم 531 لسنة 6811 بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون
رقم 601 لسنة 6811 بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقرارات المعدلة له،
وعلى القرار الوزارى رقم 88 لسنة 6819 بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم
48 لسنة 6811 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.
وعلى القرار الوزارى رقم 640 لسنة 6819 بشأن تعديل نسب وقواعد
الإقراض.

وعلى القرار الوزارى رقم 534 لسنة 6890 بشأن تعديل نسب وقواعد
الإقراض.
وعلى القرار الوزارى رقم 550 لسنة 6896 بتعديل بعض أحكام القرار رقم
534 لسنة 6890 بشأن تعديل نسب وقواعد الإقراض.
وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة،

قرر

الفصل الأول

فى شأن قواعد وإجراءات تحديد أجره الأماكن

مادة (6) :

تخضع لقواعد تحديد الأجرة المنصوص عليها فى هذا الفصل المبانى المرخص
فى إقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم 631 لسنة 6896

المشار إليه وذلك فيما عدا الإسكان الفاخر، وذلك سواء تم التقدير بمعرفة الطالب أو بمعرفة اللجان بحسب الأحوال⁽¹⁾.

وتراعى نسبة المثلين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى المنصوص عليها في المادتين 6، 63 من القانون رقم 631 لسنة 6896 المشار إليه، ويجبر الكسر دائماً لصالح النسبة المخصصة للتأجير لأغراض السكنى⁽⁵⁾.

ويتعين عند شهر المحررات المتعلقة ببيع العقارات أو أى وحدات منها أن يقدم صاحب الشأن إلى مصلحة الشهر العقارى شهادة تصدرها الجهة المختصة بشئون التنظيم من واضع الترخيص الصادر بالبناء، ومن واقع المعاينة على الطبيعة تفيد استيفاء النسبة المخصصة للتأجير لأغراض السكنى⁽³⁾.⁽²⁾

مادة (5) :

يتعين بالنسبة للمباني من المستوى الفاخر الحصول على موافقة اللجنة المنصوص عليها في المادة 6 من القانون رقم 601 لسنة 6811 المشار إليه وذلك فى حدود الاستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص من المستوى الفاخر.

مادة (3) :

يقصد بالإسكان الفاخر فى تطبيق أحكام القانون رقم 631 لسنة 6896 المشار إليه، المسكن الذى تتوافر فيه الشروط الآتية⁽⁴⁾:⁽³⁾

(1، 5) قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 5005/8/65 فى القضية رقم 80 لسنة 56 قضائية «دستورية» بسقوط نص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة (الجريدة الرسمية العدد 56 تابع (أ) فى 58 مايو سنة 5005).

(3) أصبحت ملغاة بعد إلغاء الفقرة الثالثة من المادة (63) من القانون 631 لسنة 6896 بموجب المادة العاشرة من القانون رقم 1 لسنة 6886.

(4) وقد أوردت المادة 56 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 601 لسنة 6811 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المستبدلة بالقرار الوزارى رقم 19 لسنة 6883 مواصفات الموقع والمكونات والمساحات والنشيط بالنسبة للإسكان من المستوى الفاخر، وهى تطابق ما جاء بهذه المادة. وقد ألغيت هذه اللائحة وحلت محلها اللائحة الصادرة بالقرار الوزارى رقم 519 لسنة 6881، والنسبة لم تنص على مواصفات مستويات الإسكان.

أولاً: الموقع:

يحدد موقع الإسكان الفاخر بالمناطق المتميزة، كالمناطق المطلة على البحر أو على النيل أو التي تتميز باعتدال المناخ أو بالطابع السياحي، ويصدر بتحديد هذه المناطق قرار من المحافظ المختص.

ثانياً: المكونات والمساحات:

6) يتعين ألا تقل مكونات ومساحات المسكن الفاخر عن أحد الحدود الآتية:
 أ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يقل عن 10 متر مربعاً.

ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة نوم ثانوية ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن 80 متراً مربعاً.

ج) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام رئيسي وحمام ثانوي ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن 660 متراً مربعاً.

د) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن 640 متراً مربعاً.

هـ) صالة معيشة أو أكثر وأى عدد مناسب من الحجرات، وأى عدد من الحمامات بحيث لا يقل عن حمام لكل حجرتي نوم ومطبخ وأوفيس ودورة مياه مستقلة بمسطح يزيد عن 640 متراً مربعاً.

5) وفى جميع الأحوال يتعين أن يشتمل المبنى على جراج تكفى مساحته لإيواء سيارة على الأقل لكل وحدة سكنية، وغرف خدمات بواقع غرفة واحدة على الأقل لكل وحدة سكنية مع تزويد هذه الجراجات والغرف بدورات المياه اللازمة.

كما يتعين إقامة المصاعد اللازمة فى المباني التى تزيد ارتفاعها على ثلاثة أدوار بما فيها الدور الأرضي.

ثالثاً : مواصفات التشطيب:

يكون الحد الأدنى لمواصفات تشطيب المسكن الفاخر على الوجه الآتى:

أ) أعمال البياض:

البياض الداخلى:

لا يقل بعد بياض الحوائط والأسقف عن الدهان ببوية الزيت أو البلاستيك أو بلصق ورق الحوائط، ويجوز أن يكون من الفطيسة الأسمنتية أو الأنواع ذات التكلفة الأكبر المتضمنة الكرائيش والبانوهات أو بعض التجاليد أو الكسوات الداخلية.

البياض الخارجى:

لا يقل عن البياض بمونة الحجر الصناعى أو التكسيات بالحجر الصناعى أو الحجر الطبيعى أو الرخام أو الجرانيت أو أى تكسيات أخرى لا تقل عنها قيمة ويجوز أن تكون المبانى بالطوب الظاهر أو الحجر الطبيعى وذلك وفقا لما يتطلبه التصميم المعماري لواجهات المبانى.

ب) الأرضيات:

لا تقل عن الموكيت الفاخر، أو القرو المسمار، أو أرضيات الرخام أو الجرانيت أو السيراميك أو أى أرضيات أخرى لا تقل عنها قيمة.

ج) الشبابيك والأبواب:

الشبابيك:

لا تقل عن الشبابيك من الخشب الموسيقى من قطاعات سمكها لا يقل عن 80 مم، أو الشبابيك الحصيرة أو الكريتال أو من قطاعات الألومنيوم أو التى قد يركب فيها ستائر معدنية أو أى نوع آخر من الستار من الداخل. ويكون زجاج الشبابيك من النوع المسطح الشفاف أو الملون أو المنقوش، أو الفيمية وتكون الخردوات من النوع الفاخر.

الأبواب:

لا تقل عن الأبواب من الخشب الموسيقى من قطاعات سمكها لا يقل عن 80 مم حشوات أو تجليد، أو الأبواب الخشب الزان، أو القرو مع البروز أو التكسيات المناسبة، أو أبواب من الأنواع المنزلقة أو المنطوية أو من الحديد المشغول أو الألومنيوم أو أى أنواع أخرى لا تقل عنها قيمة. وتكون الخردوات والكوالين من النوع الفاخر.

وتكون دهانات الأبواب والشبابيك ببوية الزيت أو البلاستيك أو اللستر حسب الحالة.

(د) الأعمال الصحية :

الحمامات:

يشمل الحمام الأجهزة الصحية الآتية على الأقل:

- حوض غسيل أيدي بقاعدة أو بدون من الصينى الحديدى أو الفخار المطفى بالصينى.
- مرحاض أفرنكى كامل «كومبنيشن» بصندوق طرد واطى وسديلى مزدوج وببيديه.
- حوض حمام «بانيو» فى الحمام الرئيسى وحمام وش بالحمام الثانوى. وتكون أرضيات الحمام من السيراميك الفاخر أو الرخام أو ما يساويها.
- وتكون تكسية الحوائط بالقيشانى أو السيراميك بارتفاع لا يقل من منسوب أعتاب الأبواب.

المطابخ:

وتشمل على حوض لغسيل الأوانى من الفخار المطفى بالصينى وصفاية من الرخام سمكها لا يقل عن 30 مم، أو أحواض وصفايات من الصلب غير القابل للصدأ «ستانلس ستيل» أو الرخام أو ما يعادلها.

وتكون أرضيات المطابخ من الفينيل أو السيراميك أو الرخام أو ما يعادلها.

وتكون دهانات الحوائط ببوية الزيت أو البلاستيك أو بالتكسيات الملائمة من القيشانى حتى منسوب أعتاب الأبواب.

دورة المياه المستقلة:

يركب بها مرحاض أفرنجى بصندوق طرد واطى (كومبنيشن) وحوض من الصينى لغسيل الأيدي داخلها أو خارجها مع تكسية السفلى بالبلاط القيشانى أو السيراميك بارتفاع لا يقل عن منسوب أعتاب الأبواب.

وتزود الحمامات والمطابخ ودورات المياه بالمياه الساخنة والباردة. وتكون جميع الخلطات والحفريات والمحابس أو أى قطع أخرى من الكروم أو مطلية

بالنيكل، كما تكون جميع الأجهزة وتوصيلاتها وخردواتها من حنفيات ومحابس وخلافه من الأنواع الفاخرة مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بطبقة عازلة للمياه والرطوبة.

هـ) المداخل والسلالم:

تكون المداخل مكسوة حوائطها بالرخام أو الجرانيت وتكون البوابة من الحديد المشغول الفاخر أو قطاعات الألمنيوم أو النحاس ومركب بها بللور أو زجاج شفاف بسمك مناسب ويراعى التجميل فى أعمال الإضاءة والتشطيب بصفة عامة. وتكون السلالم من الدرج المغطى بكسوة من الرخام أو الجرانيت أو ما يعادلها وتكون الدرابزينات من المبانى أو الخرسانة المكسوة بالرخام أو الجرانيت أو ما يعادلها أو من زخارف معدنية وكوبستات من الخشب القرو أو الزان أو من قطاعات الألمنيوم أو ما يعادلها.

و) أعمال الكهرباء:

تكون دوائر الإنارة والقوى ولوحات التوزيع كالاتى:

الإضاءة:

وتشمل توفير دوائر كهربائية لإمكان تركيب أليكات أو إضاءة غير مباشرة مع زيادة فى دوائر للبرايز للاستعمالات المنزلية المتعددة مع عمل دوائر لأزرار الأجراس.

القوى:

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتتمالات تركيب أجهزة تكييف الهواء والثلاجات والغسالات والسخانات والدفايات الكهربائية وخلافه وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل إلى الوحدة السكنية بحيث يكون ثلاثى الأطراف ويتحمل قطاعه القوى المطلوبة.

التيار الخفيف:

يجوز ربط الوحدة السكنية بمدخل العمارة بتليفون مباشر داخلى وعمل ترتيبات لتركيب خط إيريال تليفونى يصل بين الهوائى المجمع للعمارة إلى الوحدة السكنية.

مادة (4) :

يقصد بالإسكان من المستوى فوق المتوسط المسكن الذى تتوافر فيه الشروط الآتية⁽¹⁾:

أولا : المكونات والمساحات :

يتكون المسكن من المستوى فوق المتوسط من:

(أ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على 10 مترا مربعا.

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة نوم ثانوية ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد عن 80 مترا مربعا.

(ج) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسيل أيدي داخلها أو خارجها بمسطح لا يزيد عن 660 مترا مربعا.

(د) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يزيد عن 640 مترا مربعا.

ثانيا : مواصفات التشطيب :

تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى فوق المتوسط وفقا لما يلى:

6- البياض الداخلى :

يبدأ بأنواع بياض التخشين والدهان بالبوية حتى المصيص للحوائط والأسقف

(1) وقد أوردت المادتان 68، 50 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 601 لسنة 6811 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المستبدلتان بالقرار الوزارى رقم 19 لسنة 6883 مكونات ومواصفات تشطيب المسكن من المستوى فوق المتوسط، وهى تطابق ما جاء بهذه المادة مع خلاف بسيط فى مواصفات التشطيب (8 - الصحى) فقد جاء بالفقرة الخاصة من هذه المواصفات عبارة: «ويركب بدورة المياه المستقلة مرحاض أفرنجى بصندوق طرد واطى وسيفون أرضية مع تغطية السفل بالبلاط القيشانى بارتفاع نحو 6580 متر». وقد ألغيت هذه اللائحة وحلت محلها اللائحة الصادرة بالقرار الوزارى رقم 519 لسنة 6881، والتى لم تنص على مواصفات مستويات الإسكان.

وتتدرج حتى الأنواع ذات التكلفة الأكبر المتضمنة الكرائيش أو بعض التكسيات الداخلية.

5- البياض الخارجى:

يبدأ بالمستويات الممتازة من الفطيسة أو الطرطشة العادية أو الممسوسة أو المقسمة أو البياض بمونة الحجر الصناعى حسب ما يتطلبه التصميم المعماري لواجهات المباني مع بعض تكسيات جزئية من الرخام أو غيره.

3- الأرضيات:

وتتدرج من أنواع أرضيات ترابيع الفينيل حتى الأنواع المتباينة من أرضيات الخشب السويدى أو أرضيات الرخام العادية والملونة. أما الحمام والمطبخ ودورة المياه فتتدرج أرضياتها من الأنواع الممتازة للبلاط الأسمنتى حتى البلاط السيراميك.

4- النجارة:

لا تقل عن المستوى الأعلى للمستوى المتوسط سواء كانت خشبية أو معدنية «صلب أو ألمنيوم» وتكون خردواتها من أصناف مميزة سواء كانت صلب أو ألمنيوم أو نحاس أو برونز أو ما إلى ذلك.

8- الصحى:

يتكون الحمام من حوض لغسيل الأيدي من الصينى ومرحاض أفرنجى بصندوق طرد واطى وحوض حمام أو حوض دش، ويمكن أن يشمل حوض تشطيف «بيديه».

ويتم تكسية سف الحمام بالبلاط القيشانى بارتفاع 6580 متر بكامل مساحة السف، وتكون الأجهزة الصحية من اللون الأبيض أو الملون. وتسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياه الباردة والساخنة.

ويركب بالمطبخ حوض لغسيل الأواني من الفخار المطلى بالصينى وله صفاية من الرخام مع تكسية مرآة الحوض والصفاية بالبلاط القيشانى بارتفاع نحو 0.10 متر.

ويركب بدورة المياه المستقلة مرحاض أفرنجى بصندوق طرد واطى وحوض لغسيل الأيدي من الصينى مع تكسية السفلى بالبلاط القيشانى بارتفاع نحو 6580 متر.

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والحفريات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة.

1- السلاله:

لا تقل عن المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط.

1- درابزينات السلاله والشرفات:

لا تقل عن المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط سواء كانت معدنية «صلب أو المنيوم» أو خشب أو خلافة.

9- أعمال الكهرباء:

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتمالات تركيب أجهزة تكييف الهواء والثلاجات والغسالات والسخانات والدفائيات الكهربائية وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل إلى الوحدة السكنية بحيث يتحمل القوى المطلوبة.

مادة (8):

يقصد بالإسكان من المستوى المتوسط المسكن الذى تتوفر فيه الشروط الآتية⁽¹⁾:

(1) وقد أوردت المادتان 61، 69 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 601 لسنة 6811 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المستبدلتان بالقرار الوزارى رقم 19 لسنة 6883 مكونات ومواصفات تشطيب المسكن من المستوى المتوسط وهى تطابق ما جاء بهذه المادة، غير أن المادة 69 أضافت إلى نهاية الفقرة الأولى عن مواصفات (الصحة) عبارة «وسيفون أرضية». وقد ألغيت هذه اللائحة وحلت محلها اللائحة الصادرة بالقرار الوزارى رقم 519 لسنة 6881، والتى لم تنص على مواصفات مستويات الإسكان.

أولاً : المكونات والمساحات :

يتكون المسكن من المستوى المتوسط من:

(أ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على 80 متراً مربعاً.

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على 18 متراً مربعاً.

(ج) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسيل أيدي داخلها أو خارجها بمسطح لا يزيد على 88 متراً مربعاً.

(د) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسيل أيدي داخلها أو خارجها بمسطح لا يزيد على 640 متراً مربعاً.

ثانياً : مواصفات التشطيب :

تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى المتوسط على الوجه الآتى:

6- البياض الداخلى :

يتدرج من التخشين الجيد للحوائط والأسقف مع دهانات بمحلول الغراء حتى الطلاء بالمصيص لكليهما - مع بياض أسفال المطابخ ودورات المياه بطبقة أسمنتية مخدومة ودهانها بالبوية.

5- البياض الخارجى :

يتدرج من أنواع الفطيسة أو الطرطشة الأسمنتية العادية حتى الأنواع الجيدة من الفطيسة أو الطرطشة الممسوسة أو المقسمة.

3- الأرضيات :

الصالة وحجرات المعيشة والأكل تتدرج من البلاط الموزايكو الأبيض تخانة 50 مم، ثم الملون بمقاس $500 \times 500 \times 50$ مم وأنواع البلاط الأسمنتى الملون ثم البلاط بمقاس $500 \times 300 \times 30$ مم حتى الأرضيات ترابيع الفينيل أو ما يساويهما.

أما حجرات النوم فتتدرج من البلاط الموزايكو حتى الأرضيات ترابيع الفينيل إلى الأرضيات الخشبية.

والشرفات والدورات والمطابخ فتتدرج من أنواع البلاط الموزايكو أو الأسمنتي الأبيض أو الملون تخانة 50 مم، بمختلف أنواعها ومستوياتها أو ما يماثلها من بلاط تقليد البلاط السيراميك.

4- النجارة:

تكون من خشب سويدي تخانة 80 مم بقطاعات مناسبة لهذا المستوى وعلى أن تتدرج حشوات الأبواب من الخشب الحبيبي المكسي بالقشرة أو الأبلاكاج أو ما يماثلها حتى ألواح الخشب المسدب «الكونتر» للأبواب الحشو، أو أبواب تجليد بألواح الخشب المضغوط أو الأبلاكاج.

8- الصحي:

يتكون الحمام من حوض غسيل أيدي من الصيني ومرحاض بصندوق طرد عالي مطلي بالصيني من الداخل وحوض دش. ويكون بالمطبخ حوض غسيل للأواني من الفخار أو الزهر المطلي بالصيني وله صفاية من المزايكو أو الرخام.

وتسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياه الباردة أو الساخنة. وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والحنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة.

ويكون سفلى الحمام من البياض الأسمنتي الأبيض أو الأسمنتي المخدم المدهون بالبوية ويتدرج بالتكسية الجزئية بالبلاط القيشاني الأبيض بارتفاع يصل إلى 6580 مترا.

أما مرآة الحوض المخصص لغسيل الأواني بالمطبخ فتكسى بالبلاط القيشاني بارتفاع نحو 0.10 متر.

وتتكون دورة المياه المستقلة من مرحاض شرقى أو أفرنجى وحوض لغسيل الأيدي مع بياض السفلى بارتفاع 6580 متر بالبياض الأسمنتي الأبيض أو الملون والدهانات بالبوية.

1- السلالم:

من الموزايكو الأبيض أو الملون وتدرج مستوياتها حتى التغطية بالرخام.

1- درابزينات السلالم والشرفات:

تتدرج من المباني المبيضة حتى أنواع الدرابزينات الحديدية بمختلف مستوياتها وارتفاعاتها.

9- أعمال الكهرباء:

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتمالات تركيب أجهزة تكييف الهواء والثلاجات والغسالات والسخانات والدفايات الكهربائية وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل إلى الوحدة السكنية بحيث يتحمل القوى المطلوبة.

مادة (8 «مكرر») (لج):

يعتبر الإسكان المتوسط وفوق المتوسط وفقا للمعايير والمواصفات المنصوص عليها في المادتين 4، 8 من هذا القرار من الإسكان الشعبى.

مادة (1):

فيما عدا المساكن الاقتصادية التى تقام طبقا لأحكام القانون رقم 601 لسنة 6811 بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى، يقصد بالإسكان من المستوى الاقتصادى المسكن الذى تتوافر فيه الشروط الآتية⁽²⁾:

(1) مضافة بالقرار الوزارى رقم 399 لسنة 6898. الوقائع المصرية العدد (561) فى 6818/8/54.

(2) وقد أوردت المادتان 68، 61 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 601 لسنة 6811 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المستبدلتان بالقرار الوزارى رقم 19 لسنة 6883 مكونات ومواصفات تشطيب المسكن من المستوى الاقتصادى، وهى تطابق ما جاء بهذه المادة وقد ألغيت هذه اللائحة وحلت محلها اللائحة الصادرة بالقرار الوزارى رقم 519 لسنة 6881، والنسبة لم تنص على مواصفات مستويات الإسكان.

أولاً- المكونات والمسطحات:

يتكون المسكن من المستوى الاقتصادي من:

- | | |
|---------------------------|--------------|
| أ) حجرة ومدخل والملحقات | «حمام ومطبخ» |
| ب) حجرتين ومدخل والملحقات | «حمام ومطبخ» |
| ج) حجرة وصالة والملحقات | «حمام ومطبخ» |

تتدرج مساحة

الوحدة حتى

80 مترا مربعا

د) ثلاث حجرات ومدخل وصالة والملحقات «حمام ومطبخ»

هـ) حجرتين وصالة والملحقات «حمام ومطبخ»

تتدرج مساحة

الوحدة حتى

98 مترا مربعا

ثانياً: مواصفات التشطيب:

تكون مواصفات تشطيب المسكن عن المستوى الاقتصادي على الوجه الآتى:

6- البياض الداخلى:

يتدرج من تخشين عادى ورقة واحدة للسقف والحوائط حتى التخشين الجيد مع الرش بالجير، وأسفال أسمنتية مخدومة للحمامات والمطابخ بارتفاع يصل إلى 6580 متر.

5- البياض الخارجى:

فيما عدا المباني الظاهرة يتدرج من بياض التخشين الخارجى من رقتين مع الدهان بالجير وحتى بياض الفطيسة العادية والطرشة العادية بمختلف أنواعها من ذات التكلفة المناسبة.

5- الأرضيات:

أرضية أسمنتية مخدومة أو بلاط أسمنتى عادة تخانة 50 مم أو بلاط موزايكو عادة تخانة 50 سم.

4- النجارة:

خشب سويدى تخانة 31 مم أو 80 مم وتكون حشوات الأبواب من الخشب السويدي أو الخشب الحبيبي أو ألواح خشب الأبلكاج أو ألواح الخشب المضغوط أو ما يماثله.

8- الأعمال الصحية:

يتكون الحمام من حوض لغسيل الأيدي من الصينى أو الزهر المطفى بالصينى، ومرحاض بصندوق طرد عالى مطفى بالصينى من الداخل ودش. ويكون بالمطبخ حوض غسيل للأواني من الفخار أو الزهر المطفى بالصينى وله صفاية من الموزايكو.

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والمحابس والحنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ، مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة.

1- السلالم:

تتدرج من أنواع الحجر الجيرى الصلد والموزايكو العادة حتى الكسوة الموزايكو العادية لهيكل السلالم الخرسانية.

1- درابزينات السلالم والشرفات:

وتتدرج من أنواع الدرابزينات المبانى أو الخرسانة المبيضة حتى أنواع الدرابزينات الحديدية المبسطة أو ما فى مستواها.

مادة (1):

(6) المسطحات المبنية فى المواد السابقة يدخل فى حسابها نصف المسطحات المخصصة للشرفات الرئيسية والثانوية والتي يمكن استعمالها كمنشور ولا يدخل فى حسابها المسطحات المخصصة للسلالم والمصاعد.

- على أنه فى حالة إقامة مسكن من دورين يربط بينهما سلم أو مصعد داخلى تحسب مساحة السلم أو المصعد ضمن المسطحات الواردة بالمواد السابقة.
- (5) يقصد بصالة المعيشة فى تطبيق أحكام المواد السابقة المساحة المخصصة لممارسة الحياة اليومية.
- (3) لا يجوز تجاوز المسطحات المنصوص عليها فى المواد 4، 8، 1 إلا إذا اقتضى ذلك التصميم المعماري وبما لا يتجاوز 8% «خمس فى المائة» من المساحة المقررة.

مادة (9):

يجب أن يتضمن ترخيص تحديد البناء تحديد مستوى المبنى وفقا للشروط المبنية فى المواد السابقة ويلتزم المالك بمستوى المبنى الصادر به الترخيص، ولا يعتد بأية زيادة فى المواصفات أثناء التنفيذ يكون من شأنها تحويل المبنى إلى مستوى غير الصادر به الترخيص.

مادة (8):

يتم تحديد الأجرة بالنسبة إلى الأماكن المرخص فى إقامتها لأغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم 631 لسنة 6896 المشار إليه. عدا الإسكان الفاخر - على أساس تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء، وتحدد قيمة الأراضى التى تخصصها الحكومة أو وحدات الإدارة المحلية لمشروعات الإسكان أو ما يخصص لمبانى الخدمات اللازمة لها على الأسس الآتية:

- (أ) الأراضى التى تخصص للإسكان الاقتصادى تحدد لها قيمة رمزية.
- (ب) الأراضى التى تخصص للإسكان المتوسط تحدد لها قيمة توازى التكلفة الفعلية.
- (ج) الأراضى التى تخصص للإسكان فوق المتوسط تحدد لها قيمة توازى التكلفة الفعلية مضافا إليها نسبة محدودة من الربح.
- وفيما عدا ذلك تحدد قيمة الأراضى التى تخصصها الحكومة أو وحدات الإدارة المحلية بأعلى سعر بطريق المزاد العلنى.

وتقدر قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء فى ضوء الضوابط والمعايير والدراسات والتقارير التى تعدها اللجان المنصوص فى المادتين 3، 4 من القانون رقم 631 لسنة 6896 المشار إليه، ويصدر 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.

مادة (60) :

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 قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وغيره من القوانين واللوائح.

أما فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى للحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء فتحسب كل قيمة المباني 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 المجلس المحلى المختص بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران.

وفى حالة المساكن المستقلة يؤخذ فى الاعتبار عند تحديد أجرة المبنى، 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 الأجرة وفقا للوضع الجديد.

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.

ويعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة فى حالة تعلية البناء وذلك إذا تمت التعلية بعد سنتين على الأقل من تاريخ إنشاء المباني الأصلية أو فى حالة ما إذا

طراً على العقار بما يستوجب تطبيق أحكام القوانين السارية في شأن مقابل التحسين وفي هذه الحالة تكون إعادة التقدير بقصد تحديد أجرة المبنى المستجدة فقط. ويتم توزيع القيمة الإيجارية على وحدات المبنى بمراعاة مساحة الوحدة وتوجيهها «بحرى - شرقى - قبلى - غربى» ومستوى الدور وصقع الوحدة.

مادة (66) :

لا تدخل في تحديد الأجرة المنصوص عليه في المادة السابقة قيمة استهلاك التيار الكهربى اللازم لإنارة السلم أو لتشغيل المصعد أو أجر العاملين القائمين على تشغيلها.

ويلتزم ملاك المبنى الخاضعة لأحكام هذا الفصل بتركيب عداد مستقل لكل من إنارة السلم، وتشغيل المصعد.

وتوزع قيمة استهلاك التيار الكهربائى التى يسجلها العداد على شاغلى وحدات المبنى بنسبة عدد حجرات كل وحدة على عدد حجرات المبنى جميعه وتحسب الصالة حجرة واحدة.

على أنه بالنسبة إلى قيمة استهلاك التيار الكهربائى اللازم لتشغيل المصعد أو الحد الأدنى لأجر العاملين القائمين على تشغيلها فيقتصر توزيعها على الأدوار التى يقف بها المصعد عدا الدور الأول والأرضى.

مادة (65) :

يستوفى المالك بيانات النموذج رقم 6 المرفق لهذا القرار والخاص بتحديد القيمة الإيجارية لوحدات المبنى، ويخطر المستأجر به، كما يودع صورة منه لدى الجهة الإدارية المختصة بالوحدة المحلية.

مادة (63) :

إذا رأى المستأجر أن الأجرة التى حددها المالك فى عقد الإيجار أو فى النموذج المنصوص عليه فى المادة السابقة تزيد على الحدود المنصوص عليها فى القانون رقم 631 لسنة 6896 المشار إليه، جاز له خلال تسعين يوماً من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار المنصوص عليها فى المادة السابقة، أو من تاريخ

شغله المكان، أن يطلب إلى لجنة تحديد الأجرة المنصوص عليها في المادة 65 من القانون رقم 48 لسنة 6811 المشار إليها تحديد أجرة المكان المؤجر. وعلى المستأجر أن يحدد في هذا الطلب عنوانا داخل البلاد ترسل إليه فيه إخطارات اللجنة وإلا كانت الإخطارات المرسلة إلى عنوانه بالعقار صحيحة.

مادة (64) :

يكون إخطار المستأجر للجنة تحديد الأجرة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو بطريق الإيداع في سكرتارية اللجنة مقابل إيصال، ويعلن المالك بصورة من هذا الإخطار بكتاب بدون مظروف مصحوب بعلم الوصول. وعلى المالك فور تلقيه الإخطار - أن يقدم إلى اللجنة البيانات والمستندات الدالة على قيمة الأرض والتكاليف الفعلية للمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق مثل دفتر الشروط والمواصفات وجداول الكميات وفئات الأسعار لجميع الأعمال وعقد المقاوله وبيان بالمساحات الفعلية المبنية وتكاليف المتر المسطح في كل دور وكذلك بيان بأسماء مستأجرى الوحدات السكنية التى يشملها المبنى في تاريخ تقديم الإخطار.

مادة (68) :

يصدر المحافظ المختص قرارا بتشكيل اللجان المختصة بتحديد الأجرة فى نطاق المحافظة طبقا للمادة (65) من القانون رقم 48 لسنة 6811 المشار إليه، ويتضمن القرار تحديد مقر هذه اللجان ومواعيد انعقادها مرة على الأقل أسبوعيا وندب العاملين للزمين للقيام بالأعمال الإدارية والكتابية فيها.

وتتولى اللجنة المختصة تحديد الأجرة طبقا للقواعد والأسس التى نص عليها القانون والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ما تم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادرة على أساسها ترخيص المباني.

وللجنة تكليف المالك باستيفاء المستندات اللازمة لأداء مهمتها بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، ويجب على المالك موافاتها بالمستندات المطلوبة خلال أسبوعين من تاريخ إبلاغه ويجوز للجنة مد هذه المهلة إذا قدم المالك عذرا مقبولا ويكون لها بعد انقضاء هذه المدد أن تستمر فى عملية التحديد.

مادة (61) :

تحدد اللجنة للمالك مدة لاستكمال الأعمال والتشطيبات الواردة بالترخيص والتي لم يتم استكمال المالك لها وتبلغه ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ويجوز للجنة مد هذه المدة إذا قدم المالك عذرا مقبولا، فإذا انقضت هذه المدد دون أن يقوم المالك بالاستكمال وجب على اللجنة إجراء معاينة لتحديد التكاليف الفعلية لما تم من أعمال وعلى اللجنة أن تصدر قرارها بتحديد الأجرة على هذا الأساس خلال ثلاثين يوما من تاريخ إجراء هذه المعاينة.

فإذا قام المالك باستكمال هذه الأعمال في تاريخ لاحق تقدر تكلفة الأعمال وفقا للأسعار التي كانت سائدة في الوقت الذي كان مقدرا لإنهاء أعمال البناء، وذلك دون إخلال بحق المحافظة في استكمال هذه الأعمال وفقا للقواعد المنظمة لذلك. وعلى اللجنة أن تقدر على حدة قيمة المصاعد وخزانات المياه وطلباتها وأجهزة التبريد والتدفئة والتسخين والمداخل وما شابهها على أن تضيف ما قدره مقابل الانتفاع بها للأجرة السابقة لها تحديدها.

مادة (61) :

تدون إجراءات اللجنة ومناقشتها في محضر يوقعه رئيسها ومن حضرها من أعضائها وأمين السر.

مادة (69) :

يجب على اللجنة أن تصدر قرارها بتحديد الأجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ استكمال المالك المستندات اللازمة أو من تاريخ انقضاء المهلة المحددة له لاستيفائها.

ويجب أن يتضمن قرار اللجنة بتحديد الأجرة الأسس الفنية والحسابية التي استندت إليها وبصفة خاصة تقديراتها لقيمة الأرض والأساسات والمرافق والمباني وكافة عناصر التكلفة التي تم على أساسها تحديدها للأجرة، كما يجب أن يتضمن القرار توزيع الأجرة على وحدات المبنى وذلك بمراعاة أحكام المادتين 8، 60 من هذا القرار.

مادة (68) :

يحرر قرار اللجنة بتحديد الأجرة على النموذج رقم (5) المرافق لهذا القرار وتبلغ أمانة اللجنة قرارها خلال سبعة أيام من تاريخ صدوره إلى كل من المالك والمستأجر المسجلة محال إقامتهم لديها وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول وتلصق صورة من قرارات اللجنة بتحديد الأجرة لمدة ثلاثين يوماً في لوحة تعد لذلك بمقر انعقاد اللجنة.

ولكل ذي مصلحة الاطلاع - في مقر اللجنة - على قرارها وعناصر التقدير التي قام عليها ويجوز لأمانة اللجنة بموافقة رئيسها تسليم صورة رسمية من هذا القرار بعد أداء الرسم المقرر.

مادة (50) :

ينشأ بمقر كل لجنة من لجان تحديد الأجرة سجل خاص تقيّد به المباني الخاضعة لتحديد الأجرة وتفرد لكل مبنى صحيفة أو أكثر يثبت بها اسم المالك وموقع المبنى، والوحدات المكونة له والبيانات المتعلقة بما يطرأ عليه من تعديلات أو إضافات في المشتملات أو الأجرة كما يثبت في هذا السجل قرار اللجنة بتحديد الأجرة وتوزيعها على الوحدات والأحكام النهائية الصادرة في الطعن على قراراتها إن وجدت.

مادة (56) :

يجوز لمالك المبنى المنشأ اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم 631 لسنة 6896 أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار بالشروط الآتية:

- 6) أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب.
- 5) ألا يجاوز مقدم الإيجار أجرة سنتين محسوبا على أساس الأجرة المبدئية أو الحد الأقصى المنصوص عليها فيما يلي أيهما أقل.

800 جنيه بالنسبة للمستوى الاقتصادي.

6000 جنيه بالنسبة للمستوى المتوسط.

5000 جنيه بالنسبة للمستوى فوق المتوسط.

3) أن يعطى المستأجر إيصالاً بمبلغ مقدم الإيجار يوضح به كيفية خصمه من الأجرة المستحقة في مدة لا تتجاوز مثلى المدة المدفوعة عنها، المقدم، ويشمل الإيصال موعد إتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال.

الفصل الثاني

فى شأن تصحيح بعض الأماكن القديمة

مادة (55) :

تكون أعباء الترميم والصيانة على عاتق المالك خلال عشر سنوات من تاريخ نهو جميع الأعمال اللازمة لإقامة المبنى وإعداده صالحاً للاستعمال أو من تاريخ تسلم المالك للمبنى من المقاول إذا قام بالبناء مقاول. ويبقى المقاول مسئولاً هو والمهندس المعماري عن أى تدهم كلى أو جزئى فيما شيدوه من مبان ولو كان التدهم ناشئاً عن عيب فى الأرض ذاتها أو كان رب العمل قد أجاز إقامة المنشآت المعيبة وذلك وفقاً لحكم المادة 186 من القانون المدنى.

مادة (53) :

بعد انقضاء المدة المنصوص عليها فى المادة السابقة يلتزم المالك بالإففاق من حصيلة نصف الزيادة المنصوص عليها فى المادة 1 من القانون رقم 631 لسنة 6896 المشار إليه لإجراء أعمال الصيانة التى يتم الاتفاق عليها كتابة بينه وبين شاغلى الوحدات السكنية.

مادة (54) :

فى حالة عدم الاتفاق بين المالك والمستأجرين على الإففاق من الحصيلة المشار إليها أو عدم كفاية هذه الحصيلة لمواجهة تكاليف الصيانة والترميم أو عدم وجود هذه الحصيلة، تتبع الإجراءات المنصوص عليها فى المادة 8 من القانون رقم 631 لسنة 6896 المشار إليه والفصل الثانى من الباب الثانى من القانون رقم 48 لسنة 6811 المشار إليه ولائحته التنفيذية.

مادة (58) :

فى تطبيق أحكام القانون رقم 631 لسنة 6896 يقصد بأعمال الصيانة العامة ما يلى:

- (6) تدعيم وترميم الأساسات المعيبة.
- (5) ترميم الشروخ بمباني الحوائط وتتكيس الأجزاء المتآكلة والمتفككة منها.
- (3) تدعيم وتقوية الأسقف المعيبة بسبب الترخيم أو الميل أو التشريح أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات والكوابيل الحاملة لها.
- (4) تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى.
- (8) إصلاح وترميم التلفيات فى أرضيات دوريات المياه والحمامات والمطابخ والأسطح الذى يؤدى إلى تسرب المياه للحوائط أو لأجزاء المبنى وبصفة خاصة الأساسات.

- (1) استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات والهيكل الحاملة لها.
- (1) إصلاح واستبدال التالف من الأعمال والتركيبات الكهربائية الرئيسية التى يكون من شأنها أن تؤدى إلى حوادث أو حريق أو تعريض الأرواح للخطر وكذا إضاءة مدخل المبنى والسلالم.
- (9) إصلاح وترميم وصيانة خزانات المياه وطمبات المياه والمصاعد والأعمال والتركيبات الصحية الخارجية للمياه والصرف سواء منها المكشوفة أو المدفونة واستبدال الأجهزة والأدوات والأجزاء التالفة بها.
- (8) أعمال الإصلاحات الخاصة بمدخل المبنى وصناديق البريد.

مادة (51) :

فى تطبيق أحكام القانون رقم 631 لسنة 6896 يقصد بأعمال الصيانة الدورية ما يلى:

- (6) إصلاح درج السلم المكسورة أو المتآكلة، وكسوة الأرضية فى السلالم والمداخل.
- (5) أعمال البياض والدهانات لواجهات المبنى والشبابيك من الخارج وكذلك الأعمال التى تتطلبها إعادة الحال إلى ما كانت عليه فى الأجزاء التى تناولها الترميم والصيانة.

(3) استبدال الزجاج المكسور للسلم والمناور والمداخل.

(4) نزح الآبار والبيارات ومصارف المياه.

مادة (51) :

تطبق أحكام المادة (1) من القانون رقم 631 لسنة 6896 المشار إليه بالنسبة إلى المبالغ التي ينفقها المالك في سبيل تنفيذ أحكام المادة (39) من القانون رقم 48 لسنة 6811 المشار إليه ولائحته التنفيذية.

مادة (59) :

يلتزم مالك المبنى المركب به مصعد أو أكثر بما يأتي:

(6) أن ينفذ ما تطلبه منه الجهة المختصة ليكون المصعد متققا مع الترخيص، وصالحا للتشغيل في المدة التي تحددها له.

(5) أن يتعاقد على أعمال صيانة المصعد مع إحدى المنشآت المرخص لها بمزاولة هذه الأعمال، وأن يخطر الجهة المختصة بالمحافظة بهذا التعاقد، وإذا رغب في تغيير المنشأة المتعاقد معها، تعين عليه إخطار الجهة المشار إليها بهذا التغيير.

(3) أن يعين عاملا أو أكثر لمراقبة تشغيل المصعد أو المصاعد توافق عليهم المنشأة المتعاقد معها على الإصلاح والصيانة.

(4) أن يقوم بوقف الصاعدة فور حدوث أى خلل أثناء التشغيل ويبلغ المنشأة المتعاقد معها للقيام بالإصلاح.

(8) أن يبلغ المنشأة المتعاقد معها عن كل عطل يحدث بالمصعد فور وقوعه.

وفي حالة إبلاغ المنشأة - المتعاقد معها - عن أى خلل أو عطل، ولم تقم خلال ست ساعات بإرسال مندوبها، تعين على المالك القيام بالتبليغ الكتابي خلال ست ساعات أخرى، مع أخذ إيصال مكتوب من المنشأة تثبت به ساعة التبليغ وتاريخه ورقم إدراجه في السجل المعد للتبليغات بالمنشأة.

مادة (58) :

تشمل أعمال الإصلاح والصيانة الدورية المتعلقة بالمصاعد:

(6) الإصلاح الدورى ويقصد به إزالة أى عطل أو خلل يطرأ دون حاجة إلى قطع غيار.

5) الصيانة الدورية ويقصد بها القيام بأعمال التنظيف والتزليق «التشحيم والتزييت» بصفة دورية.

مادة (30) :

للمالك 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 المبنى ويكون للمحكمة أن توزع تلك النفقات بالنسبة التي تقدرها، وكل ذلك ما لم يتم الاتفاق بين المالك والمستأجرين على غيره.

الفصل الثالث

في شأن القروض التعاونية⁽¹⁾

مادة (36) :

يجوز لكل من الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان، والأفراد الراغبين في الاستثمار في مجال الإسكان، الحصول على قروض تعاونية بفائدة ميسرة من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان، أو من غيرها من الجهات التي يصدر بتحديد لها قرار من وزيرى المالية والاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان، وذلك بقصد إنشاء المباني المخصصة لأغراض السكنى من مختلف مستويات الإسكان عدا الفاخر منها، أو بقصد تعلية هذه المباني أو استكمالها أو التوسع فيها، كما يكون لهم الحصول على قروض ميسرة من الوحدات المحلية لمواجهة تكاليف ترميم المساكن وصيانتها.

(6) ألغى هذا الفصل بمقتضى القرار الوزارى رقم 809 لسنة 6895 بتنظيم الإقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبى وقد ألغيت بعض مواد هذا القرار بالقرار الوزارى رقم 601 لسنة 6893 وعدلت بعض مواده والجدول الملحق به بالقرار 685 لسنة 6893، وقد ألغى القرار الوزارى 601 لسنة 6893 بالقرار الوزارى 581 لسنة 6898.

والمادة (36) الواردة فى هذا الفصل كان قد سبق تعديلها بالقرار الوزارى رقم 16 لسنة 6895 ثم بالقرار الوزارى رقم 345 لسنة 6895 وقد شمل الإلغاء القرارين الأخيرين.

أولاً: فى شأن الإقراض لإنشاء المساكن أو تعليلتها أو استكمالها أو التوسع فيها:

أ- فى إجراءات طلب القرض:

مادة (35):

- يقدم طلب القرض على أحد النموذجين رقمى 3 أو 4 المرافقين لهذا القرار بحسب الحالة مشفوعاً بالمستندات الآتية:
- (6) أصل العقد المسجل الذى يثبت ملكية الأرض المطلوب إقامة المبنى عليها أو المبنى عليها أو المبنى المطلوب استكمالها أو تعليلته أو التوسع فيه، أو حكم مسجل بصحة ونفاذ العقد المشار إليه، وصورة منه لمضاهاتها بالأصل، ويرد الأصل إلى طالب القرض.
 - وتقبل العقود الابتدائية إذا كانت صادرة من إحدى شركات القطاع العام أو الهيئات العامة أو الجهات الحكومية المركزية أو المحلية.
 - (5) أصل ترخيص البناء المعتمد من الإدارة الهندسية المختصة أو من مجلس المدينة المختص على أن يكون متضمناً تحديد مستوى البناء الاقتصادى - متوسط - فوق متوسط - وصورة من هذا الترخيص لمضاهاتها بالأصل ورد الأصل إلى طالب القرض، فإذا لم يكن الترخيص متضمناً هذا البيان يتعين أن ترفق به شهادة من الإدارة الهندسية المختصة أو مجلس المدينة المختص بتحديد مستوى البناء.
 - (3) الرسومات المعمارية والإنشائية المعتمدة وصورة منها لمضاهاتها بالأصل الذى يرد إلى طالب القرض.
 - (4) خريطة مساحية أو خريطة تقسيم معتمدة مبين عليها موقع العقار المطلوب القرض بشأنه.
 - (8) وثيقة تأمين على العقار ضد الحريق لصالح الجهة المقرضة بمبلغ يعادل قيمة القرض ولمدة تعادل مدة سداده، وتقدم هذه الوثيقة بعد توقيع عقد القرض وقبل الصرف وبالإضافة إلى المستندات المبينة بالبنود السابقة يتعين أن يرفق بطلب القرض الأوراق التالية:

بالنسبة إلى طلبات القروض المقدمة من الأفراد:

فى حالة عدم وجود المالك شخصيا أو فى حالة تعدد الملاك يتعين أن يرفق بطلب القرض توكيل رسمى عام يخول الوكيل حق الاقتراض وقبول تقرير حق الرهن أو الامتياز على العقار كما يخوله التوقيع على عقد القرض وصرف الشيكات وكافة الإجراءات التى يتطلبها الحصول على القرض.

وبالنسبة إلى طلبات القروض المقدمة من الجمعيات التعاونية للبناء

والإسكان:

يتعين أن ترفق بالطلب الأوراق الآتية:

- (أ) قرار مجلس إدارة الجمعية بالموافقة على شراء الأرض.
- (ب) موافقة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان على شراء الأرض فى حالة شرائها من القطاع الخاص أو الأفراد.
- (ج) قرار مجلس إدارة الجمعية بالموافقة على الاقتراح بالضمانات الفنية المقررة.
- (د) تفويض رئيس مجلس إدارة الجمعية أو أحد أعضاء مجلس إدارتها فى التوقيع على عقد القرض واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة للحصول عليه.
- (هـ) كشف معتمد من مجلس إدارة الجمعية بأسماء الأعضاء المنتفعين بالوحدات السكنية وقيمة مدخرات كل منهم.

ب- فى قواعد ونسب الإقراض :

مادة (33):

فىما عدا المجتمعات الجديدة تكون نسب الإقراض فى مدن الجمهورية على النحو الآتى:

أولا: بالنسبة للإسكان التعاونى المجمع:

أ- من المستوى الاقتصادى:

يكون القرض 80% من تكاليف الوحدة شاملة الأرض والأساسات والمباني بحد أقصى قدره 8800 جنيه «خمسة آلاف وخمسمائة جنيه» بعائد استثمار قدره «3%».

ب- من المستوى المتوسط أو فوق المتوسط :

يكون القرض 90% من تكاليف الوحدة شاملة الأرض والأساسات والمباني
بحد أقصى 9000 جنيه «ثمانية آلاف جنيه» بعائد استثمار قدره «3%» عن الـ
1000 جنيه الأولى و «8%» عما زاد على ذلك لغاية 9000 جنيه.

**ثالثاً: فى حالة البناء على الأرض المخصصة للتعاونيين أو الأفراد لإقامة
وحدة سكنية أو أكثر أو لاستكمال أو تعليية مبنى قائم :**

أ- من المستوى الاقتصادى :

يكون القرض 80% من تكلفة الوحدة شاملة الأساسات بحد أقصى 4800 جنيه
للوحدة «أربعة آلاف وخمسمائة جنيه» على ألا يزيد قيمة القرض عن 680000
جنيه «مائة وخمسون ألف جنيه» للمالك الواحد بعائد استثمار قدره «3%».

ب- من المستوى المتوسط أو فوق المتوسط :

يكون القرض 90% من تكلفة الوحدة شاملة الأساسات بحد أقصى 1800 جنيه
«سنة آلاف وخمسمائة جنيه» على ألا تزيد قيمة القرض عن 680000 جنيه «مائة
وخمسون ألف جنيه» للمالك الواحد بعائد استثمار قدره «3%» عن الـ 8000 جنيه
الأولى من القرض المستحق عن كل وحدة و «8%» عما زاد عن ذلك لغاية 1800
جنيه للوحدة الواحدة.

مادة (34) :

مع عدم الإخلال بالقواعد الخاصة بتأجير وبيع الأماكن فى المجتمعات الجديدة
تكون نسب وقواعد الإقراض فى المجتمعات الجديدة على النحو الآتى :

أولاً : بالنسبة للإسكان التعاونى المجمع :

أ- من المستوى الاقتصادى :

يكون القرض 80% من تكاليف الوحدة شاملة الأرض والأساسات والمباني
بحد أقصى قدره 1000 جنيه «سنة آلاف جنيه» بعائد استثمار قدره «3%».

ب- من المستوى المتوسط أو فوق المتوسط :

يكون القرض 80% من تكاليف الوحدة شاملة الأرض والأساسات والمباني بحد أقصى 8000 جنيه «تسعة آلاف جنيه» بعائد استثمار قدره «3%».

ثانيا : فى حالة البناء على الأرض المخصصة للتعاونيين أو الأفراد لإقامة وحدة سكنية أو أكثر لاستكمال أو لتعلية مبنى قائم:

أ- من المستوى الاقتصادى :

يكون القرض 80% من تكلفة الوحدة شاملة الأساسات بحد أقصى 1000 جنيه «ستة آلاف جنيه» على ألا تزيد قيمة القرض عن 500000 جنيه «مائتا ألف من الجنيهات» للمالك الواحد بعائد استثمار قدره 3%.

ب- من المستوى المتوسط أو فوق المتوسط :

يكون القرض 80% من تكلفة الوحدة شاملة الأساسات بحد أقصى 9000 جنيه «ثمانية آلاف جنيه» على ألا تزيد قيمة القرض عن 500000 جنيه «مائتا ألف من الجنيهات» للمالك الواحدة بعائد استثمار قدره «3%».

ثالثا : تزداد نسبة القرض إلى 41% من تكلفة الوحدة فى كل حالة بالنسبة للعاملين بهذه المدن على ألا تزيد قيمة القرض على الحد الأقصى الموضح بهذه المادة.

مادة (38) :

يكون حساب القرض على أساس التكاليف الفعلية فى حالة قيام الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو أحد أجهزة الدولة المتخصصة بالإشراف على التنفيذ - أو فى حالة قيام إحدى شركات القطاع بالتنفيذ - وفى غير تلك الأحوال يكون حساب القرض على أساس الأسعار المحددة فى التقرير السنوى المنصوص عليه فى المادة 3 من القانون رقم 631 لسنة 6896 المشار إليه، وتكون العبرة بالتقرير السارى وقت البناء.

وفى جميع الأحوال تكون العبرة فى تحديد المستوى بما هو وارد بترخيص البناء.

وفى حالة التعلية يلزم الرجوع إلى تراخيص الأدوار السفلية لتقدير إمكان

الالتزام بالمساحات المقررة لأدوار التعلية إذا كان يمكن تنفيذ ذلك إنشائياً.

مادة (31) :

يجوز للوزير المختص بالإسكان استثناء بعض القروض من بعض أحكام هذا الفصل إذا كانت هذه القروض مخصصة لمناطق الإسكان في المجتمعات الجديدة ومناطق التعمير أو بعض المحافظات ذات الطبيعة الخاصة أو إذا كانت هذه القروض ممنوحة لبعض الجمعيات التعاونية لبناء المساكن التي تجمع بين أعضائها رابطة عمل أو رابطة مهنية وبشرط ألا يقل عدد أعضائها عن مائة عضو وأن يخصص القرض لبناء عمارات سكنية توزع وحداتها على أعضاء الجمعية.

ج- فى ضمانات القرض وكيفية سداده والتزامات المقرض :

مادة (31) :

يكون ضمان القرض للمباني برهن رسمى من المرتبة الأولى على الأرض والمباني ويجوز عند الضرورة قبول الرهن من المرتبة الثانية على الأرض إذا كانت محملة بحقوق عينية أخرى.

ويكون ضمان القرض للاستكمال والتعلية بنقير حق امتياز على المباني ويجىء فى الترتيب مع الامتياز المقرر فى القانون المدنى للمقاولين والمهندسين.

مادة (39) :

يحسب عائد الاستثمار من تاريخ صرف كل دفعة ويحصل العائد أثناء فترة التنفيذ سنوياً وإذا تأخر المقرض عن سداد أى قسط من أقساط القرض وعائده يسرى عائد التأخير بالسعر السائد بواقع «1%» بالإضافة إلى العائد الأسمى المستحق وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق إلى تاريخ السداد.

مادة (38) :

يستهلك القرض وعائده خلال مدة أقصاها ثلاثون سنة بالنسبة للإسكان الاقتصادى وخمسة وعشرون سنة بالنسبة للإسكان المتوسط وعشرون سنة بالنسبة للإسكان فوق المتوسط وذلك على أقساط سنوية ويستحق القسط الأول منها بعد ثلاث سنوات من تاريخ صرف أول دفعة من قيمة القرض، مع التزام المقرض

بسداد العائد سنويا خلال هذه الفترة.

مادة (40) :

يلتزم المقترض بإخطار الجهة المقرضة بأسماء مستأجرى الوحدات السكنية التي حصل على القرض من أجل إقامتها، والقيمة الإيجارية المحددة قانونا لكل وحدة وبأية تغييرات أو تصرفات تطرأ على هذه البيانات.

مادة (46) :

يجب أن تتضمن عقود الإقراض كافة التزامات المالك المقترض والآثار المترتبة على مخالفتها.

كما يجب أن يتضمن عقد القرض المبرم بين جمعية تعاونية للبناء والإسكان وبين الجهة المقرضة الشرطين التاليين:

أ) تحديد نصيب كل عضو مستفيد من مجموع القرض ومن الأقساط السنوية المستحقة على الجمعية وتقرير حقه في أن يسدد نصيبه من القسط السنوي على دفعات شهرية متساوية إلى الجمعية أو إلى الجهة المقرضة مباشرة.

ب) تنازل الجهة المقرضة عن حقوقها وضماناتها بالنسبة إلى العضو الذي يسدد نصيبه كاملا قبل الأجل المحدد مع إعفائه من عائد الاستثمار المستحق.

وفي حالة إخلال المقترض بالتزاماته تصبح جميع أقساط القرض مستحقة الأداء فورا مضافا إليها عائد استثمار محسوباً بالسعر السائد، علاوة على نصيب الجهة المقرضة في العائد حسب الأحوال - ذلك دون إخلال بأية حقوق أو ضمانات أخرى مقررة قانونا لصالح تلك الجهة.

ثانياً: في الإقراض لترميم وصيانة المساكن :

مادة (45) :

تتولى الجهات التي يصدر بتحديد قرار من وزيرى المالية والاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان توفير التمويل اللازم للوحدات المحلية المختصة لإقراض شاغلى أو ملاك المباني لترميمها وصيانتها ويكون للقرض وملحقاته امتياز عام على أموال المدين ضمانا للسداد وتكون مرتبة هذا الامتياز

تالية للضرائب والرسوم.

مادة (43):

يقدم طلب القرض إلى الوحدة المحلية المختصة مرفقا به تقرير من مهندس نقابى مدنى أو معمارى يتضمن وصف المبنى وموقعه واسم المالك، كما يتضمن بيان ووصف الأجزاء التى تحتاج إلى الصيانة والترميم والأعمال اللازمة لجعل المبنى صالحا للغرض المخصص من أجله والتكلفة التقديرية للأعمال اللازم إجراؤها مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المقترحة.

مادة (44):

على الوحدة المحلية المختصة فحص التقرير المشار إليه فى المادة السابقة وتصدر قرارها بالموافقة على ما جاء بالتقرير أو برفضه أو بتعديله وبتقدير قيمة القرض المستحق.

مادة (48):

تصرف القروض على النحو الآتى:

- 6) دفعة مقدمة توازى 38% من قيمة القرض.
- 5) دفعات متتالية كل منها بذات النسبة السابقة وتصرف كل دفعة بعد إنجاز أعمال ترميم وصيانة بما يوازى قيمة الدفعة السابق صرفها وعلى الجهة المقرضة أن تتحقق من ذلك ومن سلامة التنفيذ .

مادة (41):

يستحق عائد استثمار عن القرض بواقع «3%» سنويا يحسب من تاريخ صرف كل دفعة وإذا تأخر المدين فى أداء قسط أو عائدته حلت باقى الأقساط وفى هذه الحالة يسرى عائد تأخير بواقع «1%» سنويا بالإضافة إلى العائد الأسمى المستحق وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق إلى تاريخ السداد دون حاجة إلى إنذار أو تنبيه أو حكم قضائى أو أية إجراءات أخرى.

مادة (41) :

يستهلك القرض وعائد استثماره خلال مدة أقصاها عشر سنوات من تاريخ استحقاق القسط الأول.

مادة (49) :

يسدد القرض على أقساط سنوية يستحق القسط الأول منها بعد مضي سنة على صرف الدفعة الأخيرة من القرض أو إتمام الأعمال أيهما أقرب مع التزامه بأداء العائد المستحق سنويا من تاريخ صرف أول دفعة من القرض إلا إذا رغب المدين في السداد على فترات تقل عن سنة.

ثالثا: أحكام ختامية :**مادة (48) :**

تسرى أحكام هذا الفصل على جميع القروض التي لم يتم شهر حق الرهن أو الامتياز الخاص بها أمام مصلحة الشهر العقاري والتوثيق حتى تاريخ العمل بهذا القرار.

مادة (80) :

تعامل صناديق التأمين الخاصة وصناديق الإسكان معاملة الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان.

مادة (86) :

تلغى القرارات الوزارية أرقام 998 لسنة 6811 و 640 لسنة 6819 و 534 و 455 لسنة 6890 و 550 لسنة 6896 المشار إليها. كما يلغى كل حكم مخالف.

مادة (85) :

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية.

تحريرا في 58 المحرم سنة 6405 (51 نوفمبر سنة 6896) .

مهندس / حسب الله محمد الكفرواي

(نموذج رقم 6)

نموذج إخطار المستأجر بتحديد القيمة الإيجارية

للوحة السكنية المؤجرة له

- (6) اسم المالك: عنوانه:
- (5) عنوان موقع العقار:
- (3) مساحة الأرض الكلية:
- (أ) مساحة الأرض التي يشغلها البناء:
- (ب) مساحة الأرض المخصصة لمنفعة البناء:
- (4) سعر المتر المسطح من الأرض عند الترخيص بالبناء:
مليم جنيه
- (8) قيمة الأرض وتشمل (أ + ب) × =
التكاليف الفعلية للأساسات =
تكاليف التوصيلات الخارجية للمرافق =
(9) نسبة عدد الأدوار المنشأة إلى عدد الأدوار الكاملة التي تسمح بها قيود الارتفاع
%
- (8) نصيب المبنى المنشأة من قيمة الأرض =
- (60) نصيب المبنى المنشأة من قيمة الأساسات =
- (66) نصيب المبنى المنشأة من قيمة التوصيلات الخارجية للمرافق =
- (65) تكاليف المبنى:

الدور	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالدور	مسطح الدور بالمتر المربع	تكاليف المتر المربع من المباني		إجمالي تكاليف الدور	
				مليم	جنيه	مليم	جنيه
بدروم							
أرضي							
مكاتب							
ردود 6							
ردود 5							
المسطح							

المنشآت والتركيبات الأخرى:

مصاعد:

ظلمبات مياه:

أسوار:

مداخل وتكسيات وخلافه:

أتعاب تصميم وتنفيذ وتكاليف ترخيص:

إجمالي التكاليف:

(63) قيمة مجموع البنود 8، 60، 66، 65.

(64) نسبة مساحة الوحدات السكنية إلى المساحة الكلية لمباني العقار: (ويراعى ألا تقل عن الثلثين).

(68) قيمة ما يخص الوحدات السكنية من التكلفة الإجمالية المبينة بالبند (63):

(61) قيمة الأجرة السنوية للوحدات السكنية:

1% من القيمة المبينة بالبند (68):

(61) قيمة الأجرة الشهرية للوحدات السكنية 65/6 من البند 61:

(69) توزيع الأجرة الشهرية على الوحدات السكنية:

رقم الوحدة	مساحتها	نسبة مساحتها إلى المساحة الكلية	الدور الذى تشغله الوحدة	توجيهها شرفى - غربى - قبلى - بحرى	صقها	نسبة الزيادة والخفض بسبب الدور أو التوجيه أو الصقع	مجموع النسبتين	الأجرة المحددة للوحدة
6	5م	%		+		%	%	مليم جنيه
5	5م	%				و أ	%	
3	5م	%		-		%	%	
4	5م	%				%	%	
المجموع 5م	600%	-	-	-	-	600%		

68) الأجرة المستحقة عن الوحدة بمراعاة الحد الأقصى الذى حدده القانون:.....

مليم جنيه

- (أ) الأجرة المقدرة للوحدة وفقا للبند 69
- (ب) الأجرة المبدئية المحددة للوحدة فى عقد الإيجار المبرم بتاريخ // 68
- (ج) الحد الأقصى المقرر للأجرة الوحدة (الأجرة المبدئية مزادة بنسبة 50%)
- (د) الأجرة المستحقة قانونا (الأجرة المبينة فى البند (أ) أو البند (ج) أيهما أقل
- السيد /
- مستأجر الوحدة رقم بالعقار المحدد بعاليه.

مليم جنيه

نخطرکم بأننا قد حددنا أجرة الوحدة السكنية المؤجرة لكم بمبلغ شهريا

وذلك تطبيقاً لأحكام القانون رقم 631 لسنة 6896 بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الإسكان رقم 111 لسنة 6896 وقد بينا لكم أسس التقدير على الوجه المنقذ.

تحريراً في / / 68

المالك

.....

.....

صورة مبلغة إلى مجلس حي/ مدينة محافظة

تحريراً في / / 68



(نموذج رقم 5)

نموذج قرار لجنة تحديد الأجرة

- (6) اسم المالك: عنوانه:
- (5) عنوان موقع العقار:
- (3) مساحة الأرض الكلية:
- أ) مساحة الأرض التي يشغلها البناء:
- ب) مساحة الأرض المخصصة لمنفعة البناء:
- (4) سعر المتر المسطح من الأرض عند الترخيص بالبناء:
- مليم جنيه
- (8) قيمة الأرض وتشمل (أ ، ب) × = =
- (1) التكاليف الفعلية للأساسات = =
- (1) تكاليف التوصيلات الخارجية للمرافق = =
- (9) نسبة عدد الأدوار المنشأة إلى عدد الأدوار الكاملة التي تسمح بها قيود الارتفاع %
- (8) نصيب المباني المنشأة من قيمة الأرض =
- (60) نصيب المباني المنشأة من قيمة الأساسات =
- (66) نصيب المباني المنشأة من قيمة التوصيلات الخارجية للمرافق =
- (65) تكاليف المباني.

الدور	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالدور	مسطح الدور بالمتر المربع	تكاليف المتر المربع من المباني		إجمالي تكاليف الدور	
				مليم	جنيه	مليم	جنيه
بدروم							
أرضي							
مكاتب							
ردود 6							
ردود 5							
المسطح							

المنشآت والتركيبات الأخرى:

مصاعد:

ظلمبات مياه:

أسوار:

مداخل وتكسيات وخلافه:

أتعاب تصميم وتنفيذ وتكاليف ترخيص:

إجمالي التكاليف:

(63) قيمة مجموع البنود 8، 60، 66، 65.

(64) نسبة مساحة الوحدات السكنية إلى المساحة الكلية لمباني العقار: (ويراعى ألا تقل عن الثلثين).

(68) قيمة ما يخص الوحدات السكنية من التكلفة الإجمالية المبينة بالبند (63):

(61) قيمة الأجرة السنوية للوحدات السكنية:

1% من القيمة المبينة بالبند (68):

(61) قيمة الأجرة الشهرية للوحدات السكنية 65/6 من البند (61):

(69) توزيع الأجرة الشهرية على الوحدات السكنية:

رقم الوحدة	مساحتها	نسبة مساحتها إلى المساحة الكلية	الدور الذى تشغله الوحدة	توجيهها شرفى - غربى - قبلى - بحرى	صقها	نسبة الزيادة والخفض بسبب الدور أو التوجيه أو الصقع	مجموع النسبتين	الأجرة المحددة للوحدة
6	5م	%				+	%	مليم جنبه
5	5م	%				و	%	
3	5م	%				-	%	
4	5م	%					%	
المجموع 5م	600%	-	-	-	-	-	600%	

68) الأجرة المستحقة عن الوحدة بمراعاة الحد الأقصى الذى حدده القانون:.....

مليم جنبه

- أ) الأجرة المقدرة للوحدة وفقا للبند 69.....
- ب) الأجرة المبدئية المحددة للوحدة فى عقد الإيجار المبرم بتاريخ / / 68
- ج) الحد الأقصى المقرر لأجرة الوحدة (الأجرة المبدئية مزادة بنسبة 50%)
- د) الأجرة المستحقة قانونا (الأجرة المبينة فى البند (أ) أو البند (ج) أيهما أقل

50) الأجرة المستحقة لكل وحدة طبقا للبند (68):

رقم الوحدة الأجرة المستحقة رقم الوحدة الأجرة المستحقة ملاحظات

أمين سر اللجنة أعضاء اللجنة رئيس اللجنة

(نموذج رقم 3)

نموذج طلب قرض**للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان**

رقم الطلب

تاريخ قيده

اسم الجمعية:

اسم وكيل الجمعية أو المفوض عنها رقم التوكيل رقم

البطاقة ^{عائلية} تاريخ صدورها ^{شخصية} سجل مدنى محافظة

الوظيفة أو المهنة الجنسية

عنوان المراسلات

عنوان ومكان الأرض موضع القرض

رقم وتاريخ محضر مجلس إدارة الجمعية

البيان المساحى:

رقم القطعة المساحة م⁵

طول الحد البحرى م طول الحد القبلى م

طول الحد الشرقى م طول الحد الغربى م

رقم وتاريخ ترخيص المبانى عدد الأدوار المرخص بها

مستوى الإسكان: «فوق متوسط - متوسط - اقتصادى».

عدد الوحدات السكنية المطلوب لها القرض وبيان موقعها فى العمارة:

وصف العقار حالياً «ما تم به من أعمال»

المدة المحددة لاستهلاك القرض

اسم المهندس المشرف على التنفيذ رقم القيد

اسم المقاول أو الجهة التى تقوم بالتنفيذ

عنوان المقاول أو الجهة التى تقوم بالتنفيذ

توقيع وكيل الجمعية أو المفوض عنها

.....

(نموذج رقم 4)

نموذج طلب قرض للأفراد العاديين والتعاونيين

رقم الملف بالسجل الخاص / /

تاريخ قيد الطلب / / 68

طابع تمغة

فئة 680 مليما

اسم المالك بالكامل اسم الزوجة

اسم الوكيل

رقم التوكيل توثيق

/ /

السن وجهة الميلاد

الوظيفة أو المهنة

للمالك عائلية

رقم البطاقة / تاريخ الإصدار

للكيل شخصية

مكتب سجل مدني محافظة

عنوان العقار محل القرض

رقم وتاريخ ترخيص البناء عدد الوحدات المرخص بها

وصف العقار حاليا

عدد الوحدات المطلوب لها القرض وبيان موقعها بالعمارة

عدد الأدوار المطلوب استكمالها دور بكل دور شقة بكل شقة حجرة

بالصالة.

اسم المهندس المشرف على التنفيذ قيد رقم /

اسم المقاول عنوانه

وأن هذه البيانات بعاليه صحيحة وتحت مسؤوليتي.

المالك

توقيع:

الوكيل

قرار وزير التعمير والدولة للإسكان

واستصلاح الأراضي رقم 345 لسنة 6895

بتعديل بعض أحكام القرار رقم 111 لسنة 6896 بتنفيذ بعض

الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر

والمستأجر⁽¹⁾

(باللائحة التنفيذية للقانون 631 لسنة 6896)

وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي :

بعد الاطلاع على القانون رقم 631 لسنة 6896 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .
وعلى القرار الوزاري رقم 111 لسنة 6896 بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .
وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة.

ق ر ر

(المادة الأولى)

يضاف إلى نهاية المادة 36 من القرار رقم 111 لسنة 6896 المشار إليه الأحكام التالية:

ويقصد بالراغبين في الاستثمار في مجال الإسكان في حكم هذه المادة ما يلي:
أ) الشركات الصناعية الراغبة في إقامة وحدات سكنية بالمناطق القريبة من مصانعها تشغل بالعاملين بها.

ب) شركات الإسكان والتعمير بشرط عدم الحصول من المنتفعين بالوحدات السكنية التي تتولى بناؤها على فائدة أكثر من الفائدة التي تدفعها هذه الشركات للهيئة

(1) الوقائع المصرية في 30/1/6895 العدد 686 (ألغى بالقرار الوزاري رقم 809 لسنة 6895).

أو غيرها من الجهات بالنسبة للقرض الممنوح لكل وحدة.
 (ج) أجهزة الدولة والبنوك وشركات القطاع العام والخاص بالنسبة لتمويل تملك وحدات سكنية بالتجمعات التعاونية التي تقيمها الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو بالمدن الجديدة بغرض إسكان العاملين بالجهات المذكورة.
 وتكون الأولوية في الإقراض للتجمعات التعاونية للبناء والإسكان.
 ويجوز في حالة إقراض الجهات المنصوص عليها في البنود (أ) و(ب) و (د) الاستعاضة عن الضمانات المنصوص عليها في المادة 31 من هذه اللائحة بخطاب ضمان صادر من أحد البنوك المعتمدة تقبله الجهة المقرضة.

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ العمل بالقرار رقم 111 لسنة 6896 المشار إليه⁽¹⁾.

صدر في شعبان سنة 6405 (63 يولية سنة 6895).

مهندس/ حسب الله محمد الكفراوي

(1) وقد سبق أن أضيف إلى المادة 36 من اللائحة التنفيذية فقرة ثانية بقرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم 16 لسنة 6895 بتعديل بعض قواعد الإقراض كالآتي:

«يجوز للمحافظات الحصول على قروض تعاونية بفائدة ميسرة قدرها 3 % سنويا من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وذلك بقصد تحسين شئون مناطق الإسكان القائمة بتزويدها بالمرافق العامة، على أن تلتزم المحافظة بتحصيل قيمة القرض وما يستحق عليه من عائد الاستثمار من ملاك العقارات المستفيدة من هذه المرافق بنسب مسطحاتها طبقا لنص المادة الرابعة من القانون 638 لسنة 6896 وتسيديدها للهيئة على أقساط سنوية لمدة عشر سنوات بعد فترة سماح قدرها سنة واحدة من تاريخ صرف أول دفعة. وفي حالة التأخير يسرى عائد قدره 1% سنويا بالإضافة إلى العائد الأصلي المستحق وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق إلى تاريخ السداد. ولا يجوز الحصول على هذه القروض بغرض تزويد المناطق الجديدة بالمرافق العامة، غير أنه يمكن في هذه الحالة بيع الأراضي للهيئة العامة لإقامة مجتمعات سكنية تعاونية عليها متكاملة المرافق».

قانون رقم 4 لسنة 6881**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 (لج)****باسم الشعب****رئيس الجمهورية****قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه:****مادة (6) :**

لا تسرى أحكام القانونين رقمي 48 لسنة 6811 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و 631 لسنة 6896 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما على الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهي بعده لأي سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقا للقانون.

مادة (5) :

تطبق أحكام القانون المدني في شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة أو في شأن استغلالها أو التصرف فيها.

مادة (3) :

يلغى كل نص في أي قانون آخر يتعارض مع أحكام هذا القانون.

مادة (4) :

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة وينفذ كقانون من قوانينها.
صدر برئاسة الجمهورية في 60 رمضان سنة 6461 هـ.
الموافق 30 يناير سنة 6881 م.



قانون رقم 631 لسنة 5001**بتعديل بعض أحكام القانون رقم 4 لسنة 6881****بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى انتهت
أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها⁽¹⁾****باسم الشعب****رئيس الجمهورية**

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)تضاف فقرة ثانية إلى المادة الثانية من القانون رقم 4 لسنة 6881 المشار إليه،
نصها الآتى:«يكون للمحررات المثبتة لهذه العلاقة الإيجارية وشروطها وانتهائها قوة
السند التنفيذى بعد توثيقها بحضور أطرافها».**(المادة الثانية)**ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتبارا من اليوم التالى
لتاريخ نشره.يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.
صدر برئاسة الجمهورية فى 64 جمادى الأولى سنة 6451هـ.
(الموافق 60 يونية سنة 5001م).**حسنى مبارك**

(1) الجريدة الرسمية - العدد 53 (مكرر) فى 66 يونية سنة 5001.

قانون رقم 1 لسنة 6881**بتعديل الفقرة الثانية من المادة 58 من القانون****رقم 48 لسنة 6811****وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية⁽¹⁾****باسم الشعب****رئيس الجمهورية****قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:****(المادة الأولى)**

يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة 58 من القانون رقم 48 لسنة 6811 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر النص الآتي:

«إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقاً للعقد، أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكوراً وإناثاً من قصر وبلغ، يستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم».

واعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى دون غيره ولمرة واحدة.

(المادة الثانية)

استثناء من أحكام الفقرة الأولى من المادة السابقة، يستمر العقد لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر المشار إليه فى تلك الفقرة الثانية، متى كانت يده على العين فى تاريخ نشر هذا القانون تستند إلى حقه السابق فى البقاء فى العين،

(1) نشر بالجريدة الرسمية العدد 65 مكرر فى 51 مارس سنة 6881.

وكان يستعملها فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد، وينتهى العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها.

(المادة الثالثة)

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

ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير 6844.

خمس أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من أول يناير 6844 وحتى 4 نوفمبر 6816.

أربعة أمثال الأجرة القانونية للأماكن المنشأة من 8 نوفمبر 6816 وحتى 1 أكتوبر 6813.

ثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من 1 أكتوبر 6813 وحتى 8 سبتمبر 6811.

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

وتزداد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من 60 سبتمبر 6811 وحتى 30 يناير 6881 بنسبة 60% اعتبارا من ذات الموعد.

ثم تستحق زيادة سنوية، بصفة دورية، فى نفس هذا الموعد من الأعوام التالية بنسبة 60% من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن آنفة الذكر.

(المادة الرابعة)

تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، التى يحكمها القانون رقم 48 لسنة 6811 المشار إليه والقانون رقم 631 لسنة 6896 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 4 لسنة 6881 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.

(المادة الخامسة)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره،
عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون
رقم 48 لسنة 6811 المشار إليه.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.
صدر برئاسة الجمهورية في 61 ذى القعدة سنة 6461 هـ.
(الموافق 51 مارس سنة 6881م).

حسنى مبارك



مذكرة إيضاحية لمشروع قانون

بتعديل الفقرة الثانية من المادة 58 من القانون رقم 48 لسنة 6811

وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية

تنص الفقرة الثانية من المادة 58 من القانون رقم 48 لسنة 6811 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، على ما يأتى:
«إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين، ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال».

وبتاريخ 6881/1/1 حكمت المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم 4 لسنة 68 ق «دستورية» بعدم دستورية الفقرة المشار إليها، وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلي للعين التى كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا، فى مباشرة ذات النشاط بها بعد تولى هذا المستأجر عنها.

ثم بتاريخ 6881/5/55 حكمت المحكمة فى القضية رقم 44 لسنة 61 ق «دستورية» بعدم دستورية الفقرة آنفة الذكر، وذلك فيما نصت عليه من استمرار الإجارة التى عقدها المستأجر فى شأن العين التى استأجرها لمزاولة نشاط حرفى أو تجارى لصالح ورثته بعد وفاته.

وكانت القضية الأخيرة المطروحة على المحكمة خاصة باستئجار محل لاستعماله فى حرفة النجارة، وجاء بتدوينات الحكم أن نص الفقرة المشار إليها (واعتبر عقد الإيجار ممتدا بقوة القانون لصالح ورثة مستأجر العين المؤجرة لغير أغراض السكنى على إطلاقهم، ولو كانوا جميعا لا يباشرون الحرفة أو المهنة التجارية التى قام عليها المستأجر، أو كان من يزاولها نائبا عنهم فى ممارستها»، وأن المشرع أثر أن ينقل منفعة العين إلى ورثة المستأجر جملة ودون قيد، وسواء أكان هؤلاء يباشرون فيها الحرفة أو المهنة ذاتها أم كانوا يزاولون غيرها، وخلص الحكم إلى قوله «إن الورثة - وفى مجال تطبيق النص المطعون فيه - يتخذون بعد

وفاة مورثهم وزوال صلته بالعين المؤجرة موطئاً لاستلابها من خلال مكثهم فيها واستغلالها في عين نشاطها السابق أو في غيره، ثم من بعدهم إلى ورثتهم، فلا ينتزعها منهم أحد، بل تتصل أيديهم بها تعاقباً عليها، فلا ينفكون عنها أو يبرحونها مهما بعد العهد على العقد الأول».

وحرصاً على تحقيق المساواة بين الأنشطة المتنوعة، حرفية كانت أو تجارية أو صناعية أو مهنية، وكذا على استقرارها - لما لها من أبلغ الأثر على الأوضاع الاقتصادية في البلاد - ومراعاة البعد الاجتماعي، ووصولاً إلى قدر مقبول من التوازن في العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فقد رُئي إعداد مشروع القانون على النحو التالي:

- يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة 58 المشار إليها النص الآتي:

«إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي، فلا ينتهي العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد، أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكوراً وإناثاً من قصر وبلغ، يستوى في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم».

- اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشر القانون، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة.

- يستمر العقد بصفة استثنائية، لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر - المشار إليه في صدر الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون - الدرجة الثانية، متى كانت يده على العين في تاريخ نشر القانون تستند إلى حقه السابق في البقاء في العين، وكان يستعملها في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد، وينتهي العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها.

- تحدد الأجرة القانونية لجميع الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى - وليس فقط المؤجرة لمزاولة الأنشطة التجارية والصناعية والمهنية والحرفية - وفقاً للتفصيل الوارد بالمادة الرابعة من القانون.

- تستحق زيادة سنوية فى الأعوام التالية بنسبة 60% من قيمة آخر أجرة قانونية.

- تسرى أحكام القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، التى يحكمها القانونان رقما 48 لسنة 6811 و 631 لسنة 6896 والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، ولا تسرى أحكامه على الأماكن المشار إليها التى يحكمها القانون رقم 4 لسنة 6881.

- يعمل بالقانون من اليوم التالى لتاريخ نشره، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فىعمل بها اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم 48 لسنة 6881.



قرار رئيس جمهورية مصر العربية**رقم 531 لسنة 6881****باللائحة التنفيذية للقانون رقم 1 لسنة 6881****بتعديل الفقرة الثانية من المادة 58 من القانون رقم 48 لسنة 6811****وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية⁽¹⁾****رئيس الجمهورية :**

بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى القانون المدنى،

وعلى الأحكام المحددة للأجرة فى القوانين أرقام 656 لسنة 6841 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، و41 لسنة 6815 بتحديد إيجار الأماكن، و85 لسنة 6818 فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين،

وعلى قوانين خفض إيجارات الأماكن أرقام 688 لسنة 6885، و88 لسنة 6889، و619 لسنة 6816، و618 لسنة 6816، و1 لسنة 6818؛

وعلى القانون رقم 19 لسنة 6814 فى شأن المصاعد الكهربائية،

وعلى القانون رقم 48 لسنة 6811 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر؛

وعلى القانون رقم 631 لسنة 6896 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر؛

وعلى القانون رقم 4 لسنة 6881 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؛

(1) الجريدة الرسمية - العدد 59 (مكرر) فى 61 يولية سنة 6881.

وعلى القانون رقم 1 لسنة 6881 بتعديل الفقرة الثانية فى المادة 58 من القانون رقم 48 لسنة 6811 وبيعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية.

قرر

الباب الأول

أحكام عامة

الفصل الأول

تعريف

مادة (6):

فى تطبيق أحكام القانون رقم 1 لسنة 6881 - المشار إليه - يقصد بالكلمات والعبارات الآتية المعانى المبينة قرين كل منها:

أولاً: «مؤجرة»: يستأجرها شخص طبيعى، أو شخص اعتبارى من الأشخاص المذكورة فى المادة (85) من القانون المدنى، كالدولة والهيئات والشركات والجمعيات.

ثانياً: «موت»: وفاة الشخص الطبيعى.

ثالثاً: «المستأجر»: من استأجر العين ابتداءً وكذا من استمر لصالحه عقد الإيجار بعد وفاة المورث، واحد كان أو أكثر، ذكورا وإناثا. ويعتبر مستأجراً كل من تنازل له المستأجر عن الإيجار أو باع له المتجر أو المصنع فى الحالات التى يجوز له فيها ذلك قانوناً.

رابعاً: «المستأجر الأصلى»: آخر شخص طبيعى استأجر العين ابتداءً، واحد كان أو أكثر، ذكورا وإناثا، وليس من استمر لصالحه عقد الإيجار. ويعتبر مستأجراً أصلياً كل من تنازل له المستأجر الأصلى عن الإيجار أو باع له المتجر أو المصنع فى الحالات التى يجوز فيها ذلك قانوناً.

خامساً: «قوانين إيجار الأماكن»: القوانين المتعاقبة الخاصة بإيجار الأماكن، وكذا بخفض الإيجارات.

سادسا: «الأجرة القانونية الحالية» آخر أجرة استحققت قبل 6815/3/51 محسوبة وفقا لما يلي:

(6) التحديد الوارد في قوانين إيجار الأماكن، كل مكان بحسب القانون الذى يحكمه، وذلك بالنسبة للأماكن التى أنشئت وتم تأجيرها أو شغلها حتى 6816/66/8 ولم تخضع لتقدير اللجان التى اختصت بتحديد الأجرة منذ العمل بالقانون رقم 41 لسنة 6815 المشار إليه.

(5) تقدير لجنة تحديد الأجرة التى صار نهائيا - طعن عليه أو لم يطعن - وذلك بالنسبة للأماكن التى خضعت لتقدير تلك اللجان حتى العمل بالقانون رقم 631 لسنة 6896 المشار إليه الذى سرى على الأماكن المرخص فى إقامتها اعتبارا من 6896.1/36

(3) فى جميع الأحوال يُحسب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها فى قوانين إيجار الأماكن، بما فى ذلك كامل الزيادة المنصوص عليها فى المادة (1) من القانون رقم 631 لسنة 6896 المشار إليه.

(4) تحديد مالك المبنى للأجرة طبقا لأسس القانون رقم 631 لسنة 6896 - المذكور - الذى ارتضاه المستأجر، أو عدل بناء على تظلمه وصار التعديل نهائيا، مع مراعاة حق المالك فى زيادة الأجرة القانونية بنسبة 80 % نظير التغيير الكلى وبنصف هذه النسبة نظير التغيير الجزئى لاستعمال العين فى غير أغراض السكنى بالنسبة لوحدة ثلث مساحة مبانى العقار - المرخص فى إقامتها لأغراض السكنى - وهو القدر الذى ترك للمالك حرية تأجيره خاليا لغير أغراض السكنى، وذلك عملا بالفقرة الأولى من المادة (6) والفقرتين الأولى بند 4 والثانية من المادة (68) من ذلك القانون.

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 كلاتهما مقدارا عن الأجرة القانونية، وإنما يعتد بالقيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة عند حساب زيادة الأجرة المنصوص عليها فى المادة (1) من القانون رقم 631 لسنة 6896 المشار إليها.

ويرجع لأجرة المثل إذا كانت الأجرة القانونية غير معلومة.

سابعا: «الأماكن المنشأة»: العين المؤجرة التى أنشئت، إذ العبرة فى معرفة القانون الذى يحكم المكان المؤجر إنما هى 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 فى مبنى قديم، ولا يعد كذلك مجرد تغيير استعمال العين - كليا أو جزئيا - إلى غير أغراض السكنى الذى يترتب عليه زيادة الأجرة القانونية بنسب محددة فى القانون مثلما هو وارد فى المادة (68) من القانون رقم 631 لسنة 6896 ومن قبلها المادة (53) من القانون رقم 48 لسنة 6811 المشار إليهما.

الفصل الثانى

نطاق السريان تنفيذًا لحكم المادة الرابعة

من القانون رقم 1 لسنة 6881

مادة (5):

تسرى أحكام هذه اللائحة على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، التى يحكمها القانونان رقمًا 48 لسنة 6811 و 631 لسنة 6896 والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما. ولا تسرى أحكامها على الأماكن المذكورة التى تخرج عن نطاق تطبيق تلك القوانين، ولا على التى يحكمها القانون رقم 4 لسنة 6881 المشار إليه.

الباب الثانى

أحوال استمرار العقد فى الأماكن المؤجرة لمزاولة

نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى

مادة (3):

يعمل بأحكام هذا الباب فى شأن استمرار عقد الإيجار بالنسبة للأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى.

الفصل الأول

الاستمرار بأثر رجعى طبقا للفقرة الثانية من المادة (58)

من القانون رقم 48 لسنة 6811

المعدلة بالفقرة الأولى من المادة الأولى

من القانون رقم 1 لسنة 6881

مادة (4) :

يعمل بأحكام هذا الفصل اعتبارا من 6811/8/8.

مادة (8) :

لا يستمر عقد الإيجار لصالح أحد من الورثة أو الشركاء إذا ترك المستأجر العين.

مادة (1) :

لا يستمر عقد الإيجار لصالح الشركاء إذا مات المستأجر.

مادة (1) :

إذا مات مستأجر ظل كل مستأجر معه صاحب حق بقاء فى العين، وإلى جانب هذا الحق يستمر عقد الإيجار لصالح من يتوافر فيه شرطان هما: أن يكونا وارثا للمتوفى، وأن يكون من الآتى بيانهم:

(أ) زوجات المستأجر وزوج المستأجر، قصرأ وبلغأ.

(ب) الأقارب - نسبا - من الدرجتين الأولى والثانية وفقا لحكم المادة (31) من القانون المدنى، أبناء وأحفاد وأباء وأجدادا وإخوة، ذكورا وإناثا من قصر وبلغ.

ويشترط لاستمرار العقد لصالح المستفيدين من الورثة أن يستعملوا العين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد، أو النشاط الذى اتفق عليه بعد ذلك كتابة بين المؤجر وأى من المستأجرين المتعاقبين، أو النشاط الذى

اضطر المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته أو مهنته أو حرفته خارج الكتلة السكنية أو بسبب انقراضها والذي لا يلحق ضرراً بالمبنى ولا بشاغليه. ولا يُشترط أن يستعمل المستفيد العين بنفسه، بل يكفي أن ينوب عنه في ذلك أحد - سواء كان من باقى المستفيدين أو من غيرهم - ولا يلزم أن يكون قيماً أو وصياً أو وكيلاً رسمياً.

الفصل الثاني

الاستمرار بأثر مباشر طبقاً للفقرة الثانية من المادة الأولى

من القانون رقم 1 لسنة 6881

لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي

مادة (9) :

اعتباراً من 6881/3/51، لا يستمر عقد الإيجار بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا مرة واحدة لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي - وليس ورثة ورثته ولو كانوا أقرباء من الدرجة الثانية- فإن مات أحد من هؤلاء المستفيدين لا يستمر العقد لصالح أى من ورثته.

الفصل الثالث

حكم انتقالى فى المادة الثانية

من القانون رقم 1 لسنة 6881

بحفظ حق من جاوزت قرابته الدرجة الثانية

مادة (8) :

يقصد بكلمة «مستأجر» الواردة فى صدر المادة الثانية من القانون رقم 1 لسنة 6881 المشار إليه، التعريف الوارد فى البند (ثالثاً) من المادة (6) من هذه اللائحة.

مادة (60) :

استثناء من حكم البند (ب) من الفقرة الأولى من المادة (1) من هذه اللائحة، يستمر عقد الإيجار لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر الدرجة الثانية، متى كانت يده على العين في 6881/3/51 تستند إلى حقه السابق في البقاء فيها - الذي استمده من نص الفقرة الثانية من المادة (58) من القانون رقم 48 لسنة 6811 قبل تعديلها بالقانون رقم 1 لسنة 6881 المشار إليهما - ويشترط أن يستعمل العين في النشاط المبين بالتفصيل في الفقرة الثانية من المادة (1) المشار إليها، كما يسرى عليه حكم الفقرة الثالثة منها.

وينتهي العقد بقوة القانون بموته أو تركه العين.

الباب الثالث**تحديد الأجرة القانونية وزيادتها****طبقاً للمادة الثالثة من القانون رقم 1 لسنة 6811****بالنسبة للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى****مادة (66) :**

مع مراعاة أحكام المادة (64) من هذه اللائحة، يُعمل بأحكام هذا الباب في شأن تحديد وزيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى - التي تحكمها قوانين إيجار الأماكن وتخضع لقواعد تحديد الأجرة - سواء كانت مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفي، 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.

مادة (65) :

اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية ليوم 6881/3/51.

(أ) تُحدد الأجرة القانونية بواقع :

- ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل 6844/6/6.
- وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من 6844/6/6 وحتى 6816/66/4.
- أربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من 6816/66/8 وحتى 6813/60/1.
- وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من 6813/60/1 وحتى 6811/8/8.

(ب) وتزداد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من 6811/8/60 حتى 6881/6/30 بنسبة (60%).

مادة (63) :

اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية ليوم 3/51 من كل عام تستحق زيادة سنوية - بصفة دورية - بنسبة (60%) من قيمة آخر أجرة قانونية استحققت قبل هذا الموعد، أى بعد المضاعفة وإضافة الزيادات، وذلك بالنسبة لجميع الأماكن المذكورة فى المادة السابقة.

مادة (64) :

لا يستحق المالك سوى نصف ما ذكر فى المادتين السابقتين من أمثال ونسب فى حالة الجمع فى تأجير المكان الواحد بين غرضى السكنى، وغير غرض السكنى.

مادة (68) :

لا يدخل فى الأجرة القانونية الحالية - التى تضاعفت أو تزداد وفقاً للمواد الثلاث السابقة - الملحقات التى تخص العين المؤجرة، كقيمة استهلاك المياه، وأجر الحارس، والضرائب العقارية والرسوم، وأعباء الترميم والصيانة، ونفقات إصلاح المصعد غير الدورية.

مادة (61) :

يجوز للمؤجر أن يقبل تقاضى أجره تقل عن الأجرة المحددة قانوناً لاعتبارات يُقدِّرها، ولكن لا يجوز الاتفاق على أجره تزيد عليها، كما لا يجوز للمؤجر اقتضاء أية ملحقات تُخالف أو تتجاوز ما يلتزم به المستأجر بأدائه طبقاً للقانون.

الباب الرابع**حكم وقته بتعديل الأوضاع****مادة (61) :**

على كل من المؤجرين والمستأجرين تعديل أوضاعهم وفقاً لجميع الأحكام المنصوص عليها في هذه اللائحة، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ العمل بها.

مادة (69) :

تُنشر هذه اللائحة في الجريدة الرسمية، ويعمل بها من اليوم التالي لتاريخ نشرها.

صدر برئاسة الجمهورية في 8 ربيع الأول سنة 1419 هـ
(الموافق 64 يوليو سنة 1998 م).

حسنى مبارك



مذكرة إيضاحية
لمشروع اللائحة التنفيذية
للقانون رقم 1 لسنة 6881
بتعديل الفقرة الثانية من المادة (58)
من القانون رقم 48 لسنة 6811

وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية

طبقا للمادة 644 من الدستور، يصدر رئيس الجمهورية اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين، بما ليس فيه تعديل أو تعطيل لها أو إعفاء من تنفيذها. وإزاء صدور القانون الجديد رقم 1 لسنة 6881 بتعديل الفقرة الثانية من المادة 58 من القانون رقم 48 لسنة 6811 وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، ولأنه اشتمل على أحكام عديدة:

منها ما هو خاص بقصر استمرار عقد الإيجار بعد موت المستأجر لصالح طائفة من الورثة وبضوابط معينة، وذلك بأثر رجعي.

ومنها ما هو متعلق بوضع حد لاستمرار عقود الإيجار، بحيث إذا ما انتهى العقد طبقات أحكام القانون رقم 4 لسنة 6881 بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها.

ومنها ما هو حكم انتقاله يكفل استمرار العقد - بصفة استثنائية - للمستأجرين الحاليين من الورثة بضابط معين، وإن كان حقهم في البقاء مستمدا من النص القديم الذي ألغى بالقانون الجديد.

كل ذلك في شأن أحكام خاصة بالأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى التى تحكمها القوانين المتعاقبة الخاصة بإيجار الأماكن وكذا الخاصة بخفض الإيجارات، وهى الأحكام التى تضمنتها المادتان الأولى والثانية من القانون الجديد.

ومنها ما يتعلق بتحديد الأجرة القانونية وزيادتها لجميع الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بالقوانين المذكورة، وليس فقط المؤجرة لمزاولة الأنشطة

أنفة الذكر، وما يتفرع عن ذلك من مضاعفات للأجرة الحالية، أى الأجرة المستحقة قبل العمل بالقانون الجديد محسوبة لكل عين على حدة وفقا للقانون الذى يحكمها بحسب تاريخ إنشائها.

ولئن كانت عبارة «الأجرة القانونية» ليست مصطلحا مستحدثا، وإنما وردت فى قوانين إيجار الأماكن من قبل، من ذلك - وعلى سبيل المثال - المادة (59) من القانون رقم 85 لسنة 6818 فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين التى نصت على استحقاق المالك أجرة إضافية تعادل (10%) من «الأجرة القانونية» عن مدة التأجير مفروشا، والمادة (48) من القانون رقم 48 لسنة 6811 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر التى نصت على استحقاق المالك أجرة إضافية عن مدة تأجير المكان أو جزء منه مفروشا بواقع نسب من «الأجرة القانونية» حددتها وفقا لتواريخ إنشاء الأماكن، كما وأن قوانين إيجار الأماكن وخفض الإيجارات قد درجت على الاعتماد بتاريخ إنشاء المكان فى تحديد الأجرة، وعلى ذلك فإن تاريخ إنشاء ليس بدوره مصطلحا مستحدثا.

بيد أن الحقبة الزمنية الطويلة التى استغرقتها تلك القوانين، وتعاقبها بكثرة، ثم صدور القانون رقم 631 لسنة 6896 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الذى عهد إلى مالك المبنى القديم بتحديد الأجرة وفتح الباب للمستأجر للتظلم من هذا التحديد، كل هذه الظروف - بالإضافة إلى الأحكام العديدة المجملة التى اشتمل عليها القانون الجديد - إنما يفتقر إلى لائحة مفصلة لازمة لتنفيذ هذا القانون، وذلك ابتغاء التيسير على القضاة والمتقاضين وقطع دابر الخصومات بين طائفتى المؤجرين والمستأجرين. من أجل ذلك، أعدت اللائحة المرافقة، رجاء - لدى الموافقة - التفضل بإصدارها.

مع عظيم احترامى

تحريرا فى 44/1/44

رئيس مجلس الوزراء

دكتور/ كمال الجنزورى

قرار وزير الإسكان

رقم 33 لسنة 6819 (1)

بشأن تحديد مناطق المصايف والمشاتي بمحافظات الجمهورية

وزير الإسكان:

بعد الاطلاع على القانون رقم 48 لسنة 6811 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .
وعلى قرار وزير الإسكان والتعمير رقم 88 لسنة 6819 بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم 48 لسنة 6811 .
وبعد أخذ رأى المحافظ المختص .
وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة .

قرر

مادة (6) :

يجوز للملاك فى المصايف والمشاتي المحددة بالكشف المرافق أن يؤجروا عقاراتهم أو مساكنهم بها مفروشة .
ويجوز للمستأجرين المقيمين فى هذه الأماكن أن يؤجروا مساكنهم بها مفروشة لمدة لا تتجاوز أربعة أشهر سنوياً خلال موسم الصيف أو الشتاء بحسب الأحوال (□) .

وللمستأجرين غير المقيمين فى تلك الأماكن الذين يشغلون المسكن لمدة لا تقل عن شهر فى السنة خلال الموسم أن يؤجروا مساكنهم بها مفروشة لمدة أو لمدد

(1) الوقائع المصرية فى 9 أكتوبر سنة 6819 - العدد 530 .

(2) قضت المحكمة الدستورية العليا بسقوط الفقرتين الثانية والثالثة من المادة فى حكمها الصادر فى القضية رقم 4 لسنة 53 قضائية «دستورية» بجلسة 5003/4/63 .

مؤقتة خلال السنة (لمج).

مادة (5) :

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره. تحريراً فى 54 جمادى الآخرة سنة 6389 (36 مايو سنة 6819).

الكشف المرافق للقرار الوزارى رقم 33 لسنة 6819

المشأتى	المصايف	المحافظة	مسلسل
-	مدينة العريش	سيناء	6
-	مدينتى بورسعيد وبور فؤاد	بورسعيد	5
منطقة المقطم منطقة حلوان	-	القاهرة	3
واحة سيوة	مدينة مرسى مطروح	مطروح	4
	مدينة الإسماعيلية بكاملها مدينة فايد بكاملها	الإسماعيلية	8
	رشيد كما هو موضح على الخريطة بالحروف (أ، ب، ج، و) - منطقة أبوقير	البحيرة	1
منطقة كنج مريوط حتى حدود العامرية من ناحية الجنوب الغربى	- منطقة شاطئ المعمورة السياحية - منطقة حدائق المنتزه - منطقة العجمى وما بعدها من الساحل الشمالى الغربى حتى نهاية حدود محافظة الاسكندرية. - مدينة الاسكندرية بأكملها فى المدة من يوليو الى سبتمبر فى كل عام.	الاسكندرية	1
مدينة الفيوم بأكملها. منطقة بحيرة قارون وتشمل	- مدينة الفيوم بأكملها. منطقة بحيرة قارون وتشمل المناطق	الفيوم	9

(1) قضت المحكمة الدستورية العليا بسقوط الفقرتين الثانية والثالثة من المادة فى حكمها الصادر فى القضية رقم 4 لسنة 53 قضائية «دستورية» بجلسة 5003/4/63.

المناطق الواقعة على البحيرة فى مركز سنورس وأبشواى. منطقة عين السيلين الواقعة بدائرة مركز سنورس	الواقعة على البحيرة فى مركزى سنورس وأبشواى. منطقة عين السيلين الواقعة بدائرة مركز سنورس.		
---	---	--	--

تابع الكشف المرافق للقرار الوزارى رقم 33 لسنة 6819

8	دمياط	رأس البر	-
60	الدقهلية	جمصة	-
66	الوادى الجديد	- حمامات الرمل الساخنة فى جميع أنحاء قطاعات المحافظة - حمامات المياه الساخنة بمنطقة الداخلة	
65	كفر الشيخ	- بلطيم - منطقة الكباقيين.	- -
63	السويس	- منطقة ساندس بيش. - منطقة العين السخنة. - رأس أبو الدرج. - مدينة بور توفيق. - منطقة ركس. - منطقة حوض الدرى. - منطقة كبريت. - منطقة عيون موسى.	



قرار وزير الإسكان

رقم 91 لسنة 6819

بنظام الإنفاق من حصيلة المبالغ المنصوص عليها في المادة العاشرة من

القانون رقم 48 لسنة 6811 في شأن

تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر⁽¹⁾

وزير الإسكان:

بعد الاطلاع على القانون رقم 48 لسنة 6811 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى القرار الوزاري رقم 88 لسنة 6819 بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم 48 لسنة 6811.

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة.

قرر

مادة (6):

على الجهة المختصة بشئون التنظيم إيداع المبالغ التي يتم تحصيلها تطبيقاً لحكم المادة (60) من القانون رقم 48 لسنة 6811 المشار إليه، في حساب خاص بالبنك المركزي أو أحد فروعِهِ.

مادة (5):

تُحسب مكافآت رؤساء وأعضاء لجان تحديد الأجرة على الوجه التالي:
أ) 580 مليماً لكل منهم عن كل وحدة تقوم اللجنة بتحديد أجرتها بما لا يجاوز 80% من مرتب الشهر وذلك لمن يعملون طول الوقت ويشترط لصرف هذه المكافآت أن تكون اللجنة قد انتهت من تقدير إيجار 580 وحدة سكنية أو 90 عقار على الأقل في الشهر.

(1) الوقائع المصرية في 9 أكتوبر سنة 6819 - العدد 530.

ب) 580 مليما لكل منهم عن كل وحدة تقوم اللجنة بتحديد أجرتها بما لا يجاوز 58% من مرتب الشهر وذلك بالنسبة لمن يعملون نصف الوقت.

ويشترط لصرف هذه المكافآت أن تكون اللجنة قد انتهت من تقدير إيجار 80 وحدة سكنية أو 30 عقار على الأقل في الشهر.

ويكون الحد الأقصى لما يتقاضاه العضو من ممثلى الملاك والمستأجرين شهريا عشرون جنيها بالنسبة للجان التى تعمل طول الوقت وعشرة جنيها بالنسبة للجان التى تعمل نصف الوقت.

ويجوز للمحافظ المختص بناء على اقتراح رئيس الوحدة المحلية المختصة وضع حد أدنى لما يجب أن يتم تحديد أجرته من وحدات أو عقارات يقل عن الحد المبين بالفقرتين (أ، ب) وذلك بمراعاة ظروف العمران بالمحافظة، ونسبة المكافأة فى هذه الحالة.

مادة (3):

يجنب للعاملين الذين يندبون للقيام بالأعمال الإدارية والخدمات المعاونة الخاصة بلجان تحديد الأجرة مبلغ 580 مليما عن كل وحدة تقوم اللجنة بتحديد أجرتها.

ويصدر بتحديد هؤلاء العاملين وتوزيع هذه المكافآت عليهم قرار من رئيس الوحدة المحلية المختصة، وذلك بما لا يجاوز 58% من مرتب كل منهم.

مادة (4):

يمنح المهندس المنضم لتشكيل المحكمة المختصة بنظر الطعون 580 مليما عن كل وحدة يتم الفصل فى الطعن المقدم بشأنها بما لا يجاوز 80% من المرتب الشهرى.

مادة (8):

تجنب للعاملين بأقلام الكتاب الذين يعاونون فى أعمال دوائر الطعن على قرارات تحديد الأجرة 580 مليما عن كل وحدة يتم الفصل فى الطعن المقدم بشأنها. ويصدر بتحديد هؤلاء العاملين وتوزيع هذه المكافآت عليهم قرار من رئيس

المحكمة المختصة، وذلك بما لا يجاوز 58% من مرتب كل منهم.

مادة (1) :

تخصص المبالغ المتبقية بعد استيفاء أوجه الصرف المبينة بالمواد السابقة لمواجهة احتياجات اللجان من الأدوات الكتابية ووسائل الانتقال. ويتم الصرف من هذه المبالغ بقرار من رئيس الوحدة المحلية المختصة بعد موافقة المحافظ المختص.

مادة (1) :

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره. تحريراً في 64 شعبان سنة 6389 (68 يولية سنة 6819).



قرار محافظ القاهرة رقم 58 لسنة 6819 بشأن قواعد وشروط تركيب الخزانات والطلببات ومواسير المياه فى العقارات المبنية⁽¹⁾

محافظ القاهرة:

بعد الاطلاع على القانون رقم 85 لسنة 6818 بإصدار قانون الإدارة المحلية ولائحته التنفيذية.
وعلى القانون رقم 48 لسنة 6811 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولائحته التنفيذية.
وعلى ما عرضه علينا السيد رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لمرفق مياه القاهرة الكبرى.

قرر

مادة (6) :

- يلتزم ملاك المباني المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلببات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى مع استخدام المواسير الداخلية والوصلة الخارجية بأقطار تسمح بوصول المياه إلى المبنى جميعه طبقا للمشورة الفنية التى توصى بها الجهة القائمة على مرفق المياه ومع مراعاة ما يلى:
- (أ) ألا يقل تصرف الطلمبة عن ثلث متر مكعب فى الساعة مضروبا فى عدد وحدات المبنى وبشرط ألا يقل تصرف الطلمبة عن متر مكتب واحد فى الساعة بأى حال من الأحوال.
- (ب) أن تعمل الطلمبة على رفع متغير يعادل عدد أدوار المبنى مضافا إليه دور آخر وعلى أساس ارتفاع الدور أربعة أمتار ناقص ضغط المياه بالشبكة والذي يتراوح بين 8 - 30 مترا.

(1) الوقائع المصرية فى 64 مايو سنة 6819 - العدد 665.

(ج) أن تكون سعة الخزان أو الخزانات المطلوبة بما لا يقل عن ربع متر مكعب لكل وحدة من وحدات المبنى وبحد أدنى متر مكعب ويكون من الخرسانة المسلحة المبطن من الداخل بالموزايكو أو القيشاني أو أى مادة مماثلة أو من الصاج المجلفن أو من أى مادة أخرى مناسبة ومغطاة بإحكام لمنع التلوث مع عمل التوصيلات اللازمة لإمكان غسل وتطهير الخزانات على فترات مع خضوعها للتفتيش الصحى الدورى. وفى حالة عدم قيام المالك بتطهير الخزانات كلما تطلب الأمر ذلك فيتم التطهير بمعرفة الجهة الإدارية المختصة على نفقته وعلى المالك التأكد من كفاءة تصميم السقف الحامل للخزانات.

(د) أن تكون الطلمبة متصلة بمحرك كهربائى (موتور) مناسب عن طريق وصلة مرنة وتكون قدرة المحرك لا تقل عن ضعف القوة اللازمة لإدارة الطلمبة عند التصرف والرفع المطلوبين حتى يكون المحرك ذو قوة مناسبة لاحتمال زيادة تصريف الطلمبة نتيجة لزيادة رفع السحب الوارد من شبكات المياه المتصلة بالطلمبة لضمان حمايته من الاحتراق كما يزود المحرك الكهربائى (الموتور) بمقوم يدوى أوتوماتيكي (متصل بعوامة) بالخزان لكى يمكن تشغيله طبقا لمناسيب المياه بالخزان ومزود بوسائل الوقاية اللازمة (قواطع زيادة الحمل وقصور التيار والفيوزات المناسبة) ويجوز فى حالة زيادة كميات المياه اللازمة للأدوار التى تغذى من الخزان والطلمبة زيادة عدد الطلمبات والخزانات حسب ما تقتضيه الحالة مع إمكان تشغيل المحرك يدويا بمفاتيح مناسبة.

(هـ) لا يقل عدد الوحدات المركبة عن مجموعتين تكون إحداها احتياطية للأخرى. (و) فى حالة تغذية الأدوار العليا عن طريق طلمبات يجب على المالك عمل الترتيب اللازم لتغذية الأدوار السفلى من الطلمبات أثناء تشغيلها.

(ز) يحظر على شاغل العين تركيب طلمبة أو أى جهاز من شأنه ضخ المياه إلى الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المنصوص عليها فى هذا القرار. وفى حالة المخالفة تتم إزالة أسباب المخالفة إداريا على نفقة المخالف فضلا عن العقوبة المقررة قانونا.

مادة (5) :

يلتزم ملاك المباني المؤجرة التي تنشأ بعد تاريخ العمل بالقانون رقم 48 لسنة 6811 المشار إليه باستخدام مواسير مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب من المياه للاستهلاك بحيث تكون أقطار المواسير الداخلية للعقار بالنسبة لعدد الشقق طبقاً للجدول الآتي:

- لتغذية شقة واحدة أو شقتين، تكون المواسير بقطر لا يقل عن $\frac{3}{4}$ بوصة (ثلاثة أرباع بوصة).
- لتغذية 3 شقق إلى 4 شقق، تكون المواسير بقطر لا يقل عن $\frac{6}{4}$ بوصة (بوصة وربع).
- لتغذية 8 شقق إلى 60 شقق، تكون المواسير بقطر لا يقل عن $\frac{6}{5}$ بوصة (بوصة ونصف).
- لتغذية 66 شقة إلى 68 شقة، تكون المواسير بقطر لا يقل عن 5 بوصة (اثني بوصة).
- لتغذية 61 شقة إلى 50 شقة، تكون المواسير بقطر لا يقل عن طريق $\frac{6}{5}$ بوصة (بوصتين ونصف).
- لتغذية 56 شقة إلى 30 شقة، تكون المواسير بقطر لا يقل عن 4 بوصة (أربع بوصات).
- ما زاد عن هذا العدد من الشقق يتم دراسة التوصيلات عن طريق المهندس الصحي. وفي حالة إضافة وحدات سكنية جديدة للعقار يجب تعديل المواسير الداخلية طبقاً للعدد النهائي للوحدات وحسب الجدول أعلاه.
- كما يلاحظ ألا تقل أقطار المواسير الداخلية داخل أى شقة عن نصف بوصة بأي حال.

وفي حالة عدم توفر مواسير بأى قطر وارد بالجدول أعلاه فى السوق وفى حالة الاضطرار لتجزئة التوزيع الداخلى للمبنى يجوز تركيب ماسورتين أو أكثر على التوازي بحيث يكون مجموع مساحات مقاطعها لا يقل عن مساحة مقطع الماسورة المنصوص عنها بالجدول.

مادة (3) :

يجب ألا يقل قطر الماسورة الداخلية بعد العداد الرئيسى مباشرة عن قطر الفرع المغذى للعقار والذي تقوم بتركيبه الجهة القائمة على توصيل المياه. كما يجب أن تكون جميع المحابس المستعملة من النوع ذى السكينة.

مادة (4) :

يلتزم ملاك المباني التى تنشأ بعد تاريخ العمل بالقانون رقم 48 لسنة 6811 المشار إليه، بتوفير التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص بكل وحدة من وحدات المبنى بمعرفة المستأجر وعلى نفقته، ويراعى بقدر الإمكان وضعه فى مكان تسهل معه قراءة العداد دون الحاجة إلى دخول الوحدة ذاتها.

مادة (8) :

لا يجوز للجهة القائمة على مرفق المياه توصيل المياه إلى المباني الجديدة المنشأة بعد صدور القانون المشار إليه ما لم يتم تنفيذ جميع أحكام هذا القانون.

مادة (1) :

على الحى المختص عند إصدار تراخيص البناء الجديدة مطالبة المالك بتقديم رسومات الأعمال الصحية للتأكد من مطابقتها لأحكام هذا القرار وإثبات جميع الملاحظات على الترخيص المنصرف.

مادة (1) :

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره. صدر فى 1 ربيع الأول 6389 (63 فبراير سنة 6819).



قرار محافظ الإسكندرية رقم 611 لسنة 6818 (خاص بقواعد وشروط تركيب الخزانات والطلببات ومواسير المياه فى العقارات المبنية)

محافظ الاسكندرية :

بعد الاطلاع على القرار بقانون رقم 43 لسنة 6818 بشأن نظام الإدارة المحلية المعدل بالقانون رقم 80 لسنة 6896 ولائحته التنفيذية.
وعلى ما عرضه رئيس الهيئة العامة لمرفق مياه الاسكندرية.

قرر

مادة (6) :

يلتزم ملاك العقارات المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلببات اللازمة لتوفير المياه اللازمة للأدوار التى يتجاوز ارتفاعها خمسة عشر مترا فوق سطح البحر وأن يستخدموا مواسير مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك وذلك كله طبقا للقواعد والشروط المبينة فى الجدول المرفق بهذا القرار.

مادة (5) :

تخصص وصلة مستقلة من الشبكة العمومية لتغذية الخزانات العلوية عن طريق الطلببات وذلك خلاف الوصلة الأخرى المخصصة للأدوار السفلية التى تتغذى من الشبكة مباشرة طبقا لما هو مبين بالجدول المرفق بهذا القرار.

مادة (3) :

على مراقبات الإسكان بالأحياء الأربعة أن تتأكد من تضمين رخص البناء الجديدة وتوصيلات المياه والخزانات والطلببات للعقارات وفقا للقواعد والشروط المبينة بالجدول المرفق وأن يوضح عليها ارتفاع سطح الأرض عن سطح البحر.

مادة (4) :

يحظر على شاغلي المساكن تركيب طلمبة أو أى جهاز من شأنه ضخ المياه إلى الوحدة الخاصة بهم بالمخالفة للقواعد والشروط المبينة فى الجدول المرفق بهذا القرار وفى حالة المخالفة تتم إزالة المخالفة إداريا على نفقة المخالف فضلا عن العقوبة المنصوص عليها فى المادة 19 من القانون رقم 48 لسنة 6811 المشار إليه.

مادة (8) :

فى حالة امتناع ملاك العقارات عن تنفيذ الاشتراطات المبينة بالمواد السابقة سواء فى العقارات المستجدة أو القديمة تقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالحى المختص بالتنفيذ على حساب الملاك وتحصيل التكاليف بطريق الحجز الإدارى وذلك وفقا للمادتين 10، 16 من القانون رقم 48 لسنة 6811 المشار إليه.

مادة (1) :

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره.
صدر فى 61 ذى القعدة سنة 6388 (9 أكتوبر سنة 6818).



قرار محافظ الجيزة رقم 400 لسنة 6893 بشأن قواعد وشروط تركيب الخزانات والطلببات ومواسير المياه فى العقارات المبنية⁽¹⁾

محافظ الجيزة:

بعد الاطلاع على القانون رقم 43 لسنة 6818 بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية ولائحته التنفيذية وما صدر بشأنهما من تعديلات.
وعلى القانون رقم 48 لسنة 6811 بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وما صدر بشأنه من تعديلات ولائحته التنفيذية.
وعلى القانون رقم 601 لسنة 6811 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية.

وعلى ما عرضه علينا رئيس مدينة الجيزة.

قرر

مادة (6):

- يلتزم ملاك المباني المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلببات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى مع استخدام المواسير الداخلية والوصلة الخارجية بأقطار تسمح بوصول المياه إلى المبنى جميعه طبقا للمشورة الفنية التى توصى بها اللجنة القائمة على مرفق المياه مع مراعاة ما يلى:
- (أ) ألا يقل تصرف الطلببة عن ثلث متر مكعب فى الساعة مضروبا فى عدد وحدات المبنى وبشرط ألا يقل تصرف الطلببة عن متر مكعب واحد فى الساعة بأى حال من الأحوال.
- (ب) أن تعمل الطلببة على رفع متغير يعادل عدد أدوار المبنى مضافا إليه دور آخر وعلى أساس ارتفاع الدور أربعة أمتار ناقص ضغط المياه بالشبكة والذي يتراوح بين خمسة إلى ثلاثين مترا.

(1) الوقائع المصرية فى نوفمبر سنة 6893 - العدد 548.

(ج) أن تكون سعة الخزان أو الخزانات المطلوبة بما لا يقل عن 5- متر مكعب لكل وحدة من الوحدات بالمبنى وبحد أدنى 3 متر مكعب ويكون من الخرسانة المسلحة المبطنة من الداخل بالمزايكو أو القيشاني أو أى مادة مماثلة أو من الصاج المجلفن أو من أى مادة أخرى مناسبة ومغطاة بإحكام لمنع التلوث مع عمل التوصيلات اللازمة لإمكان غسل وتطهير الخزانات على فترات مع خضوعها للتفتيش الصحى الدورى وفى حالة عدم قيام المالك بتطهير الخزانات كلما تطلب الأمر فيتم التطهير بمعرفة الجهة الإدارية المختصة على نفقته وعلى المالك التأكد من كفاءة تصميم السقف الحامل للخزانات.

(د) أن تكون الطلمبة متصلة بمحرك كهربائى (موتور) مناسب عن طريق وصلة مرنة وتكون قدرة المحرك لا تقل عن ضعف القوة اللازمة لإدارة الطلمبة عند التصرف والرفع المطلوبين حتى يكون المحرك ذو قوة مناسبة لاحتمال زيادة تصرف الطلمبة نتيجة لزيادة رفع السحب الوارد من شبكات المياه المتصلة بالطلمبة لضمان حمايته من الاحتراق، كما يزود المحرك الكهربائى (الموتور) بمقوم يدوى أوتوماتيكي متصل بعوامة - بالخزان لكى يمكن تشغيله طبقا لمناسيب المياه بالخزان ومزود بوسائل الوقاية اللازمة (قواطع) زيادة الحمل وقصور التيار والفيوزات المناسبة).

ويجوز فى حالة زيادة كميات المياه اللازمة للأدوار التى تغذى من الخزان والطلمبة زيادة عدد الطلمبات والخزانات حسب ما تقتضيه الحالة مع إمكان تشغيل المحرك يدويا بمفاتيح مناسبة.

(هـ) لا يقل عدد الوحدات المركبة عن مجموعتين تكون إحدهما احتياطية للأخرى. (و) فى حالة تغذية الأدوار العليا عن طريق الطلمبات يجب على المالك عمل الترتيب اللازم لتغذية الأدوار السفلى من الطلمبات أثناء تشغيلها.

(ز) يجب أن تكون التغذية لجميع الأدوار التى لا تصل إليها المياه بالضغط المتاح بالشبكة مع تركيب المواسير الداخلية بالأقطار المناسبة.

(ى) يحظر على شاغلى العين تركيب طلمبة أو أى جهاز من شأنه ضخ المياه إلى الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المنصوص عليها فى هذا القرار

وفى حالة المخالفة تتم إزالة أسباب المخالفة إداريا على نفقة المخالف فضلا عن العقوبة المقررة قانونا.

مادة (5) :

يلتزم ملاك المباني المؤجرة باستخدام مواسير المياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب من المياه للاستهلاك بحيث تكون أقطار المواسير الداخلية للعقار بالنسبة لعدد الشقق طبقا للجدول الآتى:

- لتغذية شقة واحدة أو شقتين تكون المواسير لا تقل عن ثلاثة أرباع بوصة.
- لتغذية 3 شقق إلى 4 شقق تكون المواسير بقطر لا يقل عن بوصة واحدة وربع.
- لتغذية 8 شقق إلى 60 شقق تكون المواسير بقطر لا يقل عن بوصة واحدة ونصف.
- لتغذية 66 شقة إلى 68 شقة تكون المواسير بقطر لا يقل عن بوصتين اثنتين.
- لتغذية 61 شقة إلى 50 شقة تكون المواسير بقطر لا يقل عن بوصتان ونصف.
- لتغذية 56 شقة إلى 30 شقة تكون المواسير بقطر لا يقل عن أربع بوصات.
- ما يزداد عن هذا العدد من الشقق يتم دراسة التوصيلات عن طريق المهندس الصحى.
- وفى حالة إضافة وحدات سكنية جديدة للعقار يجب تعديل المواسير الداخلية طبقا للعدد النهائى للوحدات وحسب الجدول أعلاه.
- كما يلاحظ ألا تقل أقطار المواسير الداخلية لأى شقة عن نصف بوصة بأى حال.

وفى حالة عدم توفير مواسير بأى قطر وارد بالجدول أعلاه فى السوق وفى حالة الاضطرار لتجزئة التوزيع للمبنى يجوز تركيب ماسورتين أو أكثر على التوازي بحيث يكون مجموع مساحات مقاطعها لا تقل عن مساحة مقطع الماسورة المنصوص عليها بالجدول أعلاه.

مادة (3) :

يجب ألا يقل قطر الماسورة الداخلية بعد العداد الرئيسى مباشرة عن قطر الفرع المغذى للعقار والذى تقوم بتركيبه الجهة القائمة على توصيل المياه. كما يجب أن تكون جميع المحابس المستعملة من النوع ذى السكينة.

مادة (4) :

يلتزم ملاك المباني بتوفير التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص به بكل وحدة من وحدات المبنى بمعرفة المستأجر وعلى نفقته ويراعى بقدر الإمكان وضعه فى مكان يسهل معه قراءة العداد دون حاجة إلى دخول الوحدة ذاتها.

مادة (8) :

لا يجوز للجهة القائمة على مرفق المياه توصيل المياه إلى المباني الجديدة المنشأة بعد صدور القانون المشار إليه ما لم يتم تنفيذ جميع أحكام هذا القرار.

مادة (1) :

على الحى المختص عند إصدار تراخيص جديدة مطالبة المالك بتقديم رسومات الأعمال الصحية للتأكد من مطابقتها لأحكام هذا القرار وإثبات جميع الملاحظات على الترخيص المنصرف.

مادة (1) :

تطبيق أحكام الفقرة الثانية والثالثة من المادة 10 من القانون رقم 48 لسنة 6811 وذلك إذا امتنع المالك عن تنفيذ الأحكام سالفه الذكر وذلك دون حاجة إلى العرض على اللجنة أو المحكمة كما تطبق أحكام المادة 16 بالنسبة للمبالغ التى ينفقها الملاك فى سبيل تنفيذ الالتزام المنصوص عليه بالفقرة السابقة.

مادة (9) :

على ملاك العمارات والسكان أن يساهموا فى غسل وتطهير خزانات المياه التى تعلو العمارات حفاظا على سلامة مياه الشرب التى تصل من الشبكة العامة لهذه الخزانات ويراعى الآتى:

- (6) أن يكون للخزان غطاء محكم الغلق ولا يسمح لأحد غير حارس العمارة بفتحه عند الحاجة لذلك.
- (5) تغسل حوائط الخزان وقاعدته من الداخل جيدا حتى تتم نظافته من الداخل ثم يملأ بعد ذلك بالماء.
- (3) توضع كمية من المسحوق المطهر المحدد بمعرفة الأجهزة الصحية ويترك المطهر في الخزان لمدة ساعتين مع عدم استعمال المياه المتبقية بعد إجراء التطهير ثم يعاد ملئ الخزان بعد تصريفه ويستعمل بعد ذلك بصفة عادية.

مادة (8):

يسرى هذا القرار على مدينة الجيزة باستثناء المناطق التي لا تدعو حاجة العمران فيها إلى تطبيق هذه القواعد ويصدر بتحديد هذه المناطق قرار من السيد رئيس مدينة الجيزة بناء على اقتراح رئيس الحى المختص.

مادة (60):

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره.
صدر في 60 من شهر محرم سنة 6404
(61 أكتوبر سنة 6893).



قرار محافظ البحيرة رقم 130 لسنة 6893

(خاص بقواعد وشروط تركيب الخزانات والطلببات ومواسير المياه

فى العقارات المبنية)⁽¹⁾

محافظ البحيرة:

بعد الاطلاع على القانون رقم 43 لسنة 6818 بنظام الإدارة المحلية المعدل بالقانون رقم 80 لسنة 6896 ولائحته التنفيذية.
وعلى القانون رقم 48 لسنة 6811 المعدل بالقانون رقم 631 لسنة 6896 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولائحته التنفيذية.
وعلى قرار تأسيس شركة مياه الشرب بالبحيرة رقم 689 لسنة 6896.
وعلى ما عرضه علينا السيد المهندس/ المفوض بإدارة شركة مياه الشرب بالبحيرة.

قرر

مادة (6):

يلتزم ملاك المباني المؤجرة كلها أو بعضها أن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلببات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى مع استخدام المواسير الداخلية والوصلة الخارجية بأقطار تسمح بوصول المياه إلى المبنى جميعه طبقا للمشورة الفنية التى توصى بها الجهة القائمة على مرفق المياه ومع مراعاة ما يلى:
(أ) ألا يقل تصرف الطلببة عن ثلث متر مكعب فى الساعة مضروبا فى عدد وحدات المبنى وبشرط ألا يقل تصرف الطلببة عن متر مكعب واحد فى الساعة بأى حال من الأحوال.

(ب) أن تعمل الطلببة على رفع متغير يعادل أدوار المبنى مضافا إليه دور آخر وعلى أساس ارتفاع الدور أربعة أمتار ناقص ضغط المياه بالشبكة والذي يتراوح بين 8 ك 30 مترا.

(1) الوقائع المصرية فى 65 ديسمبر سنة 6893 - العدد 595.

(ج) أن تكون سعة الخزان أو الخزانات المطلوبة بما لا يقل عن ربع متر مكعب لكل وحدة من وحدات المبنى بحد أدنى متر مكعب ويكون من الخرسانة المسلحة المبطن من الداخل بالمزايكو والقيشاني أو أى مادة مماثلة أو من الصاج المجلفن أو من أى مادة أخرى مناسبة ومغطاة بإحكام لمنع التلوث مع عمل التوصيلات اللازمة لإمكان غسل وتطهير الخزانات على فترات مع خضوعها للتفتيش الصحى الدورى وفى حالة عدم قيام المالك بتطهير الخزانات كلما تطلب الأمر ذلك فيتم التطهير بمعرفة الجهة الإدارية المختصة على نفقته، وعلى المالك التأكد من كفاءة تصميم السقف الحامل للخزانات.

(د) أن تكون الطلمبة متصلة بمحرك كهربائى (موتور) مناسب عن طريق وصلة مرنة وتكون قدرة المحرك ذا قوة مناسبة لاحتمال زيادة تصريف الطلمبة نتيجة لزيادة رفع السحب الواردة من شبكات المياه المتصلة بالطلمبة لضمان حمايته من الاحتراق كما يزود المحرك الكهربائى (الموتور) بمقوم يدوى أوتوماتيكى (متصل بعوامة) بالخزان لكى يمكن تشغيله طبقا لمناسيب المياه ومزود فى حالة زيادة كميات المياه اللازمة قواطع زيادة الحمل وقصور التيار والفيوزات المناسبة ويجوز فى حالة زيادة كميات المياه اللازمة للأدوار التى تغذى من الخزان والطلمبة زيادة عدد الطلمبات والخزانات حسب ما تقتضيه الحالة مع إمكان تشغيل المحرك يدويا بمفاتيح مناسبة.

(هـ) لا يقل عدد الوحدات المركبة عن مجموعتين تكون إحداها احتياطية للأخرى. (و) فى حالة تغذية الأدوار العليا عن طريق طلمبات يجب على المالك عمل الترتيب اللازم لتغذية الأدوار السفلى من الطلمبات أثناء تشغيلها.

(ز) يحظر على شاغل العين تركيب طلمبة أو أى جهاز من شأنه ضخ المياه إلى الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المنصوص عليها فى هذا القرار، وفى حالة المخالفة تتم إزالة أسباب المخالفة إداريا على نفقة المخالف فضلا عن العقوبة المقررة قانونا.

مادة (5):

يلتزم ملاك المباني المؤجرة التى تنشأ بعد تاريخ العمل بالقانون رقم 48 لسنة

6811 المشار إليه باستخدام مواسير مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب من المياه للاستهلاك بحيث تكون أقطار المواسير الداخلية للعقار بالنسبة لعدد الشقق طبقاً للجدول الآتي:

- لتغذية شقة واحدة أو شقتين، تكون المواسير بقطر لا يقل عن $\frac{3}{4}$ بوصة.
- لتغذية 3 شقق تكون المواسير بقطر لا يقل عن $\frac{4}{6}$ بوصة (بوصة وربع).
- لتغذية 8 شقق إلى 60 شقق، تكون المواسير بقطر لا يقل عن $\frac{5}{6}$ بوصة (بوصة ونصف).
- لتغذية 66 شقة إلى 68 شقة، تكون المواسير بقطر لا يقل عن 5 بوصة (اثنتين بوصة).
- لتغذية 61 شقة إلى 50 شقة، تكون المواسير بقطر لا يقل عن $\frac{5}{6}$ بوصة (بوصتين ونصف).
- لتغذية 56 شقة إلى 30 شقة، تكون المواسير بقطر لا يقل عن 4 بوصة (أربع بوصات).
- ما زاد عن هذا العدد من الشقق يتم دراسة التوصيلات عن طريق المهندس الصحي.

وفي حالة إضافة وحدات سكنية جديدة للعقار يجب تعديل المواسير الداخلية طبقاً للعدد النهائي للوحدات وحسب الجدول أعلاه.

كما يلاحظ ألا تقل أقطار المواسير الداخلية لأي شقة عن نصف بوصة بأي حال وفي حالة عدم توفر مواسير بأي قطر وارد بالجدول أعلاه في السوق وفي حالة الاضطرار لتجزئة التوزيع الداخلي للمبنى يجوز تركيب ماسورتين أو أكثر على التوازي بحيث يكون مجموع مساحات مقاطعها لا يقل عن مساحة مقطع الماسورة المنصوص عنها بالجدول.

مادة (3) :

يجب ألا تقل الماسورة الداخلية بعد العداد الرئيسي مباشرة عن قطر الفرع المغذى للعقار والذي تقوم بتركيبه الجهة القائمة على توصيل المياه كما يجب أن تكون جميع المحابس المستعملة من النوع ذي السكينة.

مادة (4) :

يلتزم ملاك المباني التي تنشأ بعد تاريخ العمل بالقانون رقم 48 لسنة 6811 المشار إليه، بتوفير التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص بكل وحدة من وحدات المبنى بمعرفة المستأجر وعلى نفقته ويراعى بقدر الإمكان وضعه فى مكان تسهل معه قراءة العداد دون الحاجة إلى دخول الوحدة ذاتها.

مادة (8) :

لا يجوز لشركة مياه الشرب بالبحيرة توصيل المياه إلى المباني الجديدة المنشأة بعد صدور القانون المشار إليه ما لم يتم تنفيذ جميع أحكام هذا القانون.

مادة (1) :

على الوحدة المحلية المختصة بإصدار تراخيص للبناء الجديدة مطالبة المالك بتقديم رسومات الأعمال الصحية للتأكد من مطابقتها لأحكام هذا القرار وإثبات جميع رسومات الأعمال والملاحظات على الترخيص المنصرف ويجب معاينة أجهزة الصرف مثل صناديق الطرد بمعرفة الشركة ويجب مطابقة هذه الأجهزة للمواصفات والرسومات الموجودة بالشركة. .

مادة (1) :

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية.
صدر فى 55 ذى الحجة سنة 6403 (58 سبتمبر سنة 6893).



قرار محافظ بورسعيد رقم 511 لسنة 6898⁽¹⁾ خاص بقواعد وشروط تركيب الخزانات والطلبات ومواسير المياه فى العقارات المبنية)

محافظ بورسعيد :

بعد الاطلاع على القرار بالقانون رقم 43 لسنة 6818 بنظام الإدارة المحلية والقوانين المعدلة له ولائحته التنفيذية.
وعلى القانون رقم 48 لسنة 6811 بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، ولائحته التنفيذية.
وعلى مذكرة حى العرب بشأن المشاكل الخاصة بتركيب مواتير لرفع المياه إلى الأدوار العلوية بطريقة عشوائية.
وعلى تقرير اللجنة المشكلة بقرارنا رقم 505 لسنة 6899.

قرر

مادة (6) :

يلتزم ملاك المباني المؤجرة كلها أو بعضها بدائرة المحافظة أن يقوموا بعمل خزانات وتركيب الطلبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى مع استخدام المواسير الداخلية والوصلة الخارجية بأقطار تسمح بوصول المياه إلى المبنى جميعه وإذا تجاوز ارتفاعه 61م (ستة عشر مترا) وطبقا للشروط الفنية التى توصى بها الجهة القائمة على مرفق المياه (هيئة قناة السويس).

مادة (5) :

يحظر على شاغل العين تركيب طلببة أو أى جهاز من شأنه ضخ المياه إلى الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المنصوص عليها فى هذا القرار.
وفى حالة المخالفة تتم إزالة أسباب المخالفة إداريا على نفقة المخالف فضلا على العقوبة المقررة قانونا.

(1) الوقائع المصرية - العدد 80 فى 68 أبريل سنة 6880.

مادة (3) :

يتم رفع المواثير المقامة حالياً والمركبة لخدمة وحدات سكنية واحدة وبدون خزان وتعديل أوضاع المواثير والخزانات الخاصة بالمباني القديمة التى نفذت بالمخالفة لأحكام هذا القرار لتصير متفقة مع هذا القرار.

مادة (4) :

على هيئة قناة السويس (قسم المياه) وضع ضوابط تنفيذ هذا القرار فيما يتعلق بقدرة الطلبات وتوصيلات الكهرباء وسعة الخزانات ومواصفاتها وتوصيلاتها وأقطار مواسير التغذية بالنسبة لعدد الوحدات السكنية وتعرض علينا للاعتماد.

مادة (8) :

يتم مراعاة الاشتراطات الصحية التالية للخزانات:

- وجود غطاء محكم للخزان.
- وجود 5 طلمبة أسفل منتصف الخزان لعملية الغسيل وتقسم مرة كل 3 شهور.
- ماسورة تغذية الوحدات السكنية من الخزان تكون على ارتفاع 60سم من أسفل الخزان.

- تتولى مديرية الشئون الصحية التفيتش بصفة مستمرة على هذه الخزانات والتأكد من سلامتها ومطابقتها للشروط المقررة لمنع التلوث، وفى حالة عدم قيام مالكي العقار بتطهير الخزانات كلما تطلب الأمر ذلك يتم التطهير بمعرفة الحى المختص على نفقتهم.

مادة (1) :

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، وعلى الوحدات المحلية للأحياء بالمحافظة العمل به من تاريخ نشره.
صدر فى 6898/60/9.

محافظ بورسعيد

محمد سامى خضير

قرار محافظ القاهرة رقم 51 لسنة 6819

**بشأن تحديد وكيفية توزيع قيمة استهلاك المياه في الحالات
التي توجد فيها غرف خدمات ومنافع مشتركة أو حدائق
أو مأوى أو جراجات أو محال عامة أو صناعية أو تجارية
أو ما شابه ذلك من أنشطة غير سكنية⁽¹⁾**

محافظ القاهرة:

بعد الاطلاع على القانون رقم 85 لسنة 6818 بإصدار قانون الإدارة المحلية ولائحته التنفيذية.

وعلى القانون رقم 48 لسنة 6811 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولائحته التنفيذية.

وبناء على ما عرضه علينا السيد رئيس مجلس إدارة مرفق مياه القاهرة الكبرى.

قرر

مادة أولى:

يتم تحديد وتوزيع قيمة استهلاك المياه في الأماكن المؤجرة التي توجد فيها غرف خدمات أو منافع مشتركة أو حدائق أو مأوى أو جراجات أو محال عامة أو أماكن تمارس فيها صناعة أو تجارة أو ما شابه ذلك من أنشطة غير سكنية وفقاً للقواعد الآتية:

(6) في حالة قيام شاغلي الأماكن بتركيب عدادات بالوحدات السكنية الخاصة بهم يلتزمون بسداد قيمة المياه للمؤجر طبقاً لما تسجله هذه العدادات. ثم يوزع قيمة باقى الاستهلاك على جميع وحدات المبنى بالتساوى بين هذه الوحدات مقابل الانتفاع بغرف الخدمات والمنافع المشتركة والحديقة الملحقة بالمبنى إن وجدت.

(1) الوقائع المصرية في 64 مايو سنة 6819 - العدد 665.

(5) فى حالة عدم وجود عدادات فرعية توزع قيمة استهلاك المياه على شاغلى الوحدات بنسبة عدد حجرات المبنى جميعه مضافا إليه غرف الخدمات والمنافع المشتركة والحديقة وتحسب الصالة حجرة واحدة ولو تعددت.

(3) فى حالة تركيب عدادات فرعية ببعض وحدات المبنى دون البعض الآخر توزع قيمة استهلاك المياه فى هذه الوحدات طبقا لما تسجله العدادات الفرعية ويوزع باقى قيمة الاستهلاك على الوحدات الأخرى بنسبة عدد حجرات كل وحدة إلى عدد حجرات هذه الوحدات وتحسب الصالة حجرة واحدة ولو تعددت وتحسب غرف الخدمات والمنافع المشتركة والحديقة ضمن مجموع حجرات الوحدات التى لم تتركب بها عدادات ثم يوزع ما يخص هذه الغرف والحديقة على جميع وحدات المبنى التى تنتفع بها بنسبة عدد حجرات كل وحدة.

(4) إذا اختص واحد أو أكثر من شاغلى العقار بالحديقة الملحقه بالمبنى وجب عليه أن يركب عداد على نفقته وفى هذه الحالة يتحمل قيمة استهلاك المياه طبقا لما يسجله العداد.

(8) فى حالة وجود مأوى أو جراج بالعقار مخصص للسيارات يجب على المالك تركيب عداد فرعى به وتوزع قيمة استهلاك ما يسجله العداد بالتساوى على مالكى السيارات المنتفعين بهذا أو الجراج.

(1) إذا كان المأوى أو الجراج مؤجرا للغير أو مستغلا بمعرفة المالك كجراج عام تحمل المستغل فى هاتين الحالتين قيمة استهلاك المياه طبقا لما يسجله عداد خاص يركبه على نفقته.

(1) لا يشمل توزيع قيمة استهلاك المياه المحال العامة والأماكن التى تمارس فيها صناعة أو تجارة ويلتزم مستغلوها بتركيب عدادات خاصة على نفقتهم ويتحملون قيمة استهلاك المياه طبقا لما تسجله هذه العدادات كما يلتزمون بتركيب عداد خاص لدورة المياه المشتركة بينهم وتوزع قيمة الاستهلاك الذى يسجله هذا العداد على أولئك المستغلين بالتساوى.

(9) تكون العدادات الخاصة المنصوص عليها في البنود 4، 1، 1 مستقلة وغير متصلة بالعداد العام للمبنى ويتم التعاقد عنها والمحاسبة عما تسجلها بين مستغلي تلك الأماكن والجهة الموردة للمياه مباشرة.

مادة ثانية:

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.
تحريرا في 1 ربيع الأول 6386 (65 فبراير سنة 6819).



قرار محافظ الجيزة رقم 353 لسنة 6894 بتحديد وتوزيع قيمة استهلاك المياه فى الأماكن المؤجرة والتي بها وحدات خدمات أو وحدات استغلالية⁽¹⁾ محافظ الجيزة:

بعد الاطلاع على القانون رقم 43 لسنة 6818 بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية والقوانين المعدلة ولائحته التنفيذية وما صدر بشأنها من تعديلات. وعلى القانون رقم 48 لسنة 6811 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وما صدر بشأنه من تعديلات والقرارات المنفذة له. وعلى مذكرة الإدارة العامة للشئون القانونية بالمحافظة.

قرر

مادة أولى:

يتم تحديد وتوزيع قيمة استهلاك المياه فى الأماكن المؤجرة التى توجد فيها غرف خدمات أو منافع مشتركة أو حدائق أو مأوى أو جراجات أو محال عامة أو أماكن تمارس فيها صناعة أو تجارة أو ما شابه ذلك من أنشطة غير سكنية وفقاً للقواعد الآتية:

(6) فى حالة وجود عدادات فرعية فى الوحدات السكنية يلتزم شاغل الوحدة بسداد قيمة قراءة العداد الخاص به للمؤجر ثم يوزع باقى قراءة العداد العمومى للمبنى بالتساوى بين هذه الوحدة مقابل الانتفاع بغرف الخدمات والمنافع المشتركة والحديقة الملحقة بالمبنى إن وجدت.

(5) فى حالة عدم وجود عدادات فرعية توزع قيمة قراءة العداد العمومى للمبنى على شاغلى وحداته السكنية بنسبة عدد حجراتها وتحسب الصالة حجرة واحدة ولو تعددت.

(3) فى حالة وجود عدادات فرعية فى بعض وحدات المبنى دون البعض الآخر تلتزم كل وحدة بقيمة قراءة العداد الخاص ويوزع باقى قيمة قراءة العداد

(1) الوقائع المصرية فى 63/9/6894 - العدد 691.

العمومى للمبنى على باقى الوحدات بنسبة عدد الحجرات وتحتسب الصالة حجرة واحدة ولو تعددت كما تحتسب غرف الخدمات والمنافع المشتركة والحديقة ضمن مجموع هذه الحجرات ثم يوزع ما يخص هذه الغرف والحديقة على جميع وحدات المبنى التى تنتفع بها بنسبة عدد حجرات كل وحدة.

(4) إذا اختص واحد أو أكثر من شاغلى المبنى بالحديقة الملحقة به وجب عليه أن يركب على نفقته عداد مياه خاص بها يتحمل بقيمة قراءته.

(8) فى حالة وجود مأوى أو جراج بالمبنى مخصص لإيواء سيارات سكانه يتعين على المالك تركيب عداد فرعى له توزع قيمة قراءته بالتساوى بين مالكى السيارات المنتفعين بهذا المكان إذا كان هذا الانتفاع ضمن إيجار الوحدة السكنية.

(1) إذا كان المأوى أو الجراج مؤجرا للغير أو مستغلا بمعرفة المالك كجراج عام يلتزم المستغل بتركيب عداد خاص له على نفقته يتحمل بقيمة قراءته.

(1) يلتزم مستغلى المحال العامة والأماكن التى تمارس فيها صناعة أو تجارة بالمبنى بتركيب عدادات لها على نفقتهم يتحمل كل منهم بقيمة قراءة العداد الخاص ويلتزم المالك بتركيب عداد خاص بدورة المياه المشتركة بينهم توزع قيمة قراءته بالتساوى بينهم.

(9) العدادات الخاصة المنصوص عليها فى البنود الرابع والسادس والسابع تكون مستقلة وغير متصلة بالعداد العمومى ويتم التعاقد عليها والمحاسبة عن قراءتها بين مستغلى تلك الأماكن والجهة الموردة للمياه مباشرة.

مادة ثانية:

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.

صدر فى 53 شوال سنة 6404هـ.

(55 يولية سنة 6894م).

محافظ الجيزة بالنيابة

لواء / محمد حسين مدين

قرار رئيس مجلس الوزراء

رقم 608 لسنة 6819

فى شأن تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقيمت أو تقام من
استثمارات التعمير بمحافظات القناة (مخ)

رئيس مجلس الوزراء :

بعد الاطلاع على الدستور .

وعلى القانون رقم 15 لسنة 6814 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بالتعمير .

وعلى القانون رقم 85 لسنة 6818 بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية .

وعلى القانون رقم 601 لسنة 6811 بشأن صندوق تمويل مشروعات الإسكان
الاقتصادى .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم 15 لسنة 6818 بتنظيم وزارة الإسكان والتعمير .

قرر

(المادة الأولى)

يكون تمليك وحدات المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقيمت أو تقام من
استثمارات التعمير بمحافظات القناة وفقا للقواعد والشروط والأوضاع المرافقة .

(المادة الثانية)

تودع حصيلة بع وإيجار الوحدات المنصوص عليها فى المادة السابقة فى
حساب صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى .

(المادة الثالثة)

ينشر هذا القرار بالجريدة الرسمية، ويعمل به اعتبارا من أول يناير 6819 .

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى 50 صفر سنة 6389 .

(58 يناير سنة 6819) .

قواعد تمليك

المساكن الاقتصادية والمتوسطة التي أقيمت أو تقام

باستثمارات التعمير بمحافظات القناة

أولاً: نسب التوزيع لما يشغل من وحدات اعتباراً من تاريخ العمل بهذه القواعد:

- 30% لمن دمرت مساكنهم بسبب الحرب.
- 60% تؤجر للمحافظة ليشغلها من تقتضى ظروف عملهم أن يشغلوا المساكن عن غير طريق التملك.

- تخصص الـ 10% الباقية للحالات الآتية:

- 58% لحالات الإخلاء الإدارى (الهدم - نزح الملكية).
- 58% للمتزوجين حديثاً.
- 58% للعاملين المنقولين إلى المحافظة.
- 60% لأفراد القوات المسلحة من أبناء المحافظة.
- 58% يتم توزيعها بقرار من المحافظة لمواجهة الظروف المحلية الخاصة.
- وإذا كانت نسبة الـ 30% المخصصة لمن دمرت مساكنهم بسبب الحرب تزيد عن الحاجة اللازمة لمواجهة هذه الحالات، فتضم الزيادة إلى نسبة الـ 10% المشار إليها.
- يحدد السادة المحافظين الجهة المختصة التى تتلقى طلبات الشراء، وعلى هذه الجهة إعداد سجل خاص لقيد الطلبات، ويعطى إيصال يوضح به رقم وتاريخ وتقديم الطلب.
- وفى حالة زيادة طلبات التملك عن عدد الوحدات السكنية تعمل قرعة على أن تشكل لجنة لهذا الغرض بقرار من المحافظ المختص.

ثانياً: ثمن البيع:

(أ) الوحدات المشغولة قبل تاريخ العمل بهذه القواعد:

تملك لمستأجريها على أساس سداد الأجرة الشهرية لمدة 40 (أربعون) سنة، تحتسب من تاريخ التأجير، وبشرط أن يكون المستأجر قد أوفى بجميع التزاماته المالية المتعلقة بالوحدة المؤجرة له.

(ب) الوحدات التي تشغل اعتباراً من تاريخ العمل بهذه القواعد:

يتم تملكها على أساس تكلفة المباني على الوجه الآتى:

(6) الوحدات التي تخصص لمن دمرت مساكنهم بسبب الحرب يقسط ثمنها على 40 (أربعون) سنة، بدون فائدة.

(5) الوحدات من المستوى الإقتصادي لغير الفئة السابقة يقسط ثمنها على 30 (ثلاثون) سنة بدون فائدة مع سداد دفعة مقدمة بواقع 60%.

(3) الوحدات من المستوى المتوسط، يدفع عنها مقدماً 60% على الأقل، كدفعة مقدمة ويقسط الباقي على 30 سنة بفائدة 8% سنوياً.

(ج) فى جميع الأحوال يتم التملك بدون الأرض، ويكون للمشتري حق الانتفاع بالأرض طول مدة بقاء الوحدة الخاصة به.

ثالثاً: المحال الموجودة فى مباني الوحدات الاقتصادية والمتوسطة:

وتباع هذه المحال بتكاليفها بفائدة مركبة قدرها 8% سنوياً .. مع دفع 80% على الأقل من التكاليف الفعلية كدفعة مقدمة والباقي يدفع على أقساط لمدة 60 سنوات.

وتحدد المحافظة نوع الخدمات المطلوبة لهذه المحال فى كل مبنى وتكون الأفضلية بين المتقدمين على أساس من يقوم بدفع قدر أكبر من المقدم.

رابعاً: الوحدة السكنية اللازمة للعاملين بمحافظات القناة من المغتربين:

تقوم المحافظة باستئجار الوحدات السكنية من وزارة الإسكان والتعمير (صندوق الإسكان الإقتصادي).

تضع كل محافظة قواعد الانتفاع بهذه الوحدات على أساس أنها من المساكن التي تشغل بسبب العمل وفقاً للنظم السارية فى هذا الشأن مع الأخذ فى الاعتبار ظروف كل محافظة (البيئة - المناطق النائية - يسر وصعوبة المواصلات).

يحظر تخصيص الوحدات السكنية للإسكان الإدارى.

خامساً: حوافز وتعجيل الدفع:

تستنزى من القيمة الفعلية للوحدة السكنية 60% من القيمة الفعلية (اقتصادي ومتوسط) لمن يسدد ثمن البيع كاملاً فوراً كخصم تعجيل دفع.

فى حالة قيام المشتري فى أى وقت بسداد قيمة الوحدة دفعة واحدة يخفض المبلغ المستحق بواقع 60% (كخصم تعجيل دفع).

سادسا: حالات التأخير فى السداد .. وأحكام أخرى:

فى حالة تأخير المشتري فى سداد أى قسط عن المواعيد المحددة له تسرى على الأقساط المتأخر سدادها فوائد تأخير بواقع 1% من تاريخ الاستحقاق إلى تاريخ السداد.

يتضمن عقد البيع نصا يقضى بحظر إجراء أية تعديلات فى الوحدة إلا بعد موافقة الجهة التى تحددها المحافظة.

كما يتضمن العقد نصا بأن يحظر التصرف بالبيع أو التنازل أو تغيير التخصيص للوحدات المباعة. إلا بعد موافقة المحافظة وطبقا للشروط والأوضاع التى يتضمنها عقد التمليك.

ويشترط أن يكون التصرف بالبيع أو التنازل لشخص تتوافر فيه شروط التمليك.

وفى حالة الحصول على الموافقة على التصرف بالبيع أو التنازل أو تغيير التخصيص تسدد كامل الأقساط المتبقية.. بالإضافة إلى فوائد القروض عن رأس المال لمدة التقسيط.

يكون للسادة المحافظين حق تقسيط مقدم الثمن أو بعضه على مدد التقسيط الكلية أو بعضها وذلك فى حدود 30% من عدد الوحدات.

كما يكون لهم الحق فى تقاضى نسبة أكبر كدفع مقدم ويسرى على الفرق بالزيادة حافز تعجيل الدفع بواقع 60%.

أن يسرى على هذه المساكن فيما يتعلق بالأجزاء المشتركة من المبانى ما ينص عليه القانون من قيام اتحاد الملاك للطبقات أو الشقق بما يكفل حسن إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة.

تؤول حصيلة البيع وإيجار الوحدات السكنية اللازمة للعاملين إلى صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى وعلى أن تخصص حصيلة البيع والإيجار بكل محافظة للاستخدام فى مشروعات الإسكان بذات المحافظة. ويتحمل المشتري

جميع الرسوم والمصاريف المتعلقة بتسجيل الوحدة السكنية موضوع البيع بمصلحة الشهر العقاري.

تتولى وزارة الإسكان والتعمير إعداد صيغة عقد تمليك للوحدات السكنية الخاضعة لهذه القواعد يتضمن الشروط والأوضاع والضوابط التي تحكم التعاقد بمراعاة المبادئ سالفه الذكر.

هذا مع ملاحظة ما يلي :

- 6- يشترط ألا يكون لراغب التملك سكن آخر بنفس المدينة.
- 5- يشترط ألا يؤجر هذا المسكن مفروشا.



قرار رئيس مجلس الوزراء**رقم 660 لسنة 6819****(المعدل بالقرار رقم 6680 لسنة 6895 والقرار رقم 314 لسنة****6893 والقرار رقم 634 لسنة 6884)****بشأن تملك المساكن الاقتصادية والمتوسطة****التي أقامتها أو تقيمها المحافظات⁽¹⁾****رئيس مجلس الوزراء**

بعد الاطلاع على الدستور.

وعلى القانون رقم 85 لسنة 6818 بإصدار قانون نظام الحكم المحلي.

وعلى القانون رقم 601 لسنة 6811 بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي.

وعلى القانون رقم 48 لسنة 6811 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وعلى موافقة مجلس الوزراء بجلسته المعقودة بتاريخ 6811/9/54 على قواعد تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها أو تقيمها المحافظات.

قرر**(المادة الأولى)**

فيما عدا المساكن التي أقيمت من استثمارات التعمير، يكون تملك وحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة، التي أقامتها أو تقيمها المحافظات، وفقا لما يلي:

أولاً: بالنسبة لوحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات وشغلت قبل 6811/8/8 وأجرت بأقل من الأجرة القانونية، بواقع جنيه للغرفة من الإسكان الاقتصادي وجنيه ونصف للغرفة من الإسكان المتوسط - يتم

(1) الجريدة الرسمية في 8 فبراير سنة 6819 - العدد 1.

تمليكها وفقا لأحكام المادة (15) من القانون رقم 48 لسنة 6811 المشار إليه وطبقا للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم (6) المرافق لهذا القرار.

ثانيا: بالنسبة لوحدة المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها أو تقيمها المحافظات ويتم شغلها بعد 6811/8/8، يكون تمليكها طبقا للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم (5) المرافق لهذا القرار.

(المادة الثانية)

تودع حصيلة بيع الوحدات المنصوص عليها بالمادة السابقة فى حساب صندوق مشروعات الإسكان الاقتصادى، كما تودع فى هذا الحساب حصيلة مقابل الانتفاع بمساكن الإيواء.

(المادة الثالثة)

ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية.

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى 50 صفر 6389 (58 يناير سنة 6819).



الملحق رقم (6)

قواعد تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة

التي أقامتها المحافظات وأجرت قبل 6811/8/8

أولاً: تتولى كل محافظة حصر وحدات المساكن الشعبية (الاقتصادية والمتوسطة) الخاضعة لأحكام هذا القرار.

ثانياً: تتم إجراءات تملك وحدات المساكن الشعبية المشار إليها في البند (أولاً) بحالتها وقت التملك - مع المستأجر أو خلفه العام أو من تلقى عنه حق الإيجار بالأداة القانونية السليمة على أساس استيفاء 690 مثل القيمة الإيجارية الشهرية للوحدة اعتباراً من تاريخ شغله لها ويشترط أن يكون قد أوفى بجميع التزاماته المتعلقة بالعين.

ثالثاً: يكون سداد مقابل التملك المقدر للبند السابق أو ما بقى منه بعد خصم ما تم سداه من إيجار الوحدة، معجلاً أو مقسطاً على أقساط شهرية تعادل القيمة الإيجارية الشهرية على أساس خصم مقابل تعجيل الدفع (60% من المبلغ المستحق).

وفي جميع الأحوال لا يجوز للمتملك استرداد أية مبالغ يكون قد دفعها كأجرة بالزيادة عن القيمة المشار إليها في البند ثالثاً من هذه القواعد.

رابعاً: في تطبيق هذه القواعد يراعى أن يخصم من القيمة المشار إليها في البند ثانياً، من المبالغ التي يكون قد دفعها مستأجر الوحدة السكنية كأجرة لوحدة سكنية أخرى من أحد المستويات المنصوص عليها في هذه القواعد في نفس المحافظة أو في محافظة أخرى.

خامساً: يقتصر البيع وفقاً لهذه القواعد على مباني الوحدات المشار إليها فقط دون الأرض المقامة عليها التي تبقى ملكاً للدولة، وتعتبر الأرض محملة بحق انتفاع لصالح ملاك المبنى طوال مدة بقائه.

سادساً: يصبح الممتلك مسؤولاً عن إدارة العين وصيانتها وأداء قيمة استهلاك المياه وإنارة السلالم وأية التزامات أخرى تفرضها التشريعات السارية باعتباره مالكا، وذلك من تاريخ التملك.

سابعاً: يحظر إجراء أية تعديلات فى المبانى المملكة طبقاً للقواعد السابقة كما لا يجوز إجراء أى تعديلات فى المبانى أو المنافع المشتركة إلا بعد موافقة الجهة المختصة بشئون التنظيم.

ثامناً: يحظر التصرف بالبيع أو التنازل عن الوحدات المباعة طبقاً لهذه القواعد إلا بعد موافقة المحافظة المختصة، وطبقاً للشروط والأوضاع التى تقرها فى هذا الشأن.

تاسعاً: يتحمل المشتري جميع الرسوم والمصاريف المتعلقة بتسجيل الوحدة السكنية موضوع عقد التمليك لدى مأموريات الشهر العقارى والتوثيق.

عاشراً: تودع حصيلة البيع فى حساب صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى بالبنك المركزى المصرى.



الملحق رقم (5)

قواعد تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة

التي أقامتها وتقيمها المحافظات وتشغل بعد 6811/8/8

أولاً: نسب التوزيع:

58% لحالات الإخلاء الإدارى (الهدم - نزع الملكية).

58% للمتزوجين حديثاً.

ويشترط فى المتقدم من هاتين الفئتين بطلب لتملك وحدة من وحدات المسكن الاقتصادى ألا يزيد دخله عن 38 جنيها شهرياً بالنسبة للوحدة التى تتكون من حجرة وصالة.

وألا يزيد دخله عن 80 جنيها شهرياً بالنسبة للوحدة التى تتكون من حجرتين وصالة.

68% للعاملين المنقولين إلى المحافظة.

60% لأفراد القوات المسلحة من أبناء المحافظة.

58% يتم توزيعها بقرار من المحافظ لمواجهة الظروف المحلية الخاصة.

أما وحدات المساكن المتوسطة. فلا يشترط أى حد لدخل المتقدمين لشرائها.

يحدد المحافظ المختص الجهة المختصة التى تتلقى طلبات الشراء وعلى هذه الجهة إعداد سجل خاص لقيد الطلبات، ويعطى الطالب إيصال يوضح به رقم وتاريخ تقديم الطلب.

وفى حالة زيادة طلبات التملك عن عدد الوحدات السكنية تعمل قرعة، على أن تشكل لجنة لهذا الغرض برئاسة السيد المحافظ أو من ينيبه وعضوية اثنين من أعضاء المجلس الشعبى المحلى للمحافظة وممثلاً وزارتى الإسكان والتعمير والشئون الاجتماعية بالمجلس المذكور.

يتم تمليك المساكن الاقتصادية التى تقيمها المحافظات على أساس تكلفة المبانى بدون الأرض .. وتقسيط القيمة على 30 سنة بدون فائدة.

كما تملك المساكن المتوسطة التي تقيمها المحافظات على أساس تكلفة المباني دون الأرض مع دفع 60% على الأقل من التكاليف الفعلية كدفعة مقدمة ونقسيط الباقي على 30 سنة بفائدة 8% سنوياً.

ثانياً : المحال الموجودة فى مباني الوحدات الاقتصادية والمتوسطة⁽⁶⁾ :

(6) تعرض هذه المحال أولاً على وزارة التموين والتجارة الداخلية لشراء ما يلزم شركات المجمعات الاستهلاكية لإنشاء منافذ لتوزيع المواد التموينية بها وذلك بالتكلفة الفعلية وبفائدة مركبة مقدارها (8%) سنوياً مع دفع (80%) على الأقل من هذه التكلفة كدفعة مقدمة والباقي يدفع على أقساط لمدة عشر سنوات.

(5) يباع ما تبقى من هذه المحال بطريق المزاد العلنى، ويستثنى من بيع هذه المحلات بالمزاد العلنى المواطنون المتضررون من الزلازل من المقيمين بمناطق إسكان مدن النهضة والمقطم وعين حلوان بمحافظة القاهرة فيجوز تأجير هذه المحال لهم لمدة سنة غير قابلة للتجديد على أن يسدد من يرغب منهم فى ذلك مائتى جنيه مقدم إيجار. ويتم تحديد القيمة الإيجارية المستحقة عن كل محل بمعرفة الجهة المختصة. وإذا أثبت المستأجر جديته فى تشغيل المحل خلال مدة السنة، فيجوز تملكه له مقابل أقساط شهرية تحدد قيمتها وكيفية سدادها الجهة المختصة، ويخصم من الثمن الإجمالى ما دفعه المستأجر من إيجار.

(3) تحدد المحافظة نوع الخدمات المطلوبة لهذه المحال فى كل مبنى.

(4) يجوز بموافقة رئيس مجلس الوزراء تخفيض مقدار الدفعة المقدمة إلى نسبة لا تقل عن (60%) من التكاليف الفعلية فى الأحوال التى يقدرها.

(8) يخفض مقدار الدفعة المقدمة إلى (60%) من التكاليف الفعلية والباقي يدفع على أقساط لمدة عشرين سنة بالنسبة للمحلات الكائنة بالوحدات الداخلية فى نطاق محافظات القاهرة والاسكندرية والجيزة.

ثالثاً : الوحدات السكنية اللازمة للعاملين بالمحافظة :

- تقوم المحافظة بتملك الوحدات السكنية على أن تتولى المحافظة سداد أقساط التملك المستحقة عن هذه الوحدات.

- وتحدد المعاملة المالية لهذه الوحدات بواسطة لجنة تشكل من الأجهزة المختصة مع الأخذ في الاعتبار ظروف كل محافظة (البيئة - المناطق النائية - يسر وصعوبة المواصلات).
- يحظر تخصيص الوحدات السكنية للإسكان الإداري.

رابعاً: حوافز وتعجيل الدفع:

- تستنزل من القيمة الفعلية للوحدة السكنية 60% من القيمة الفعلية (اقتصادي ومتوسط) لمن يسدد ثمن البيع كاملاً فوراً كخصم تعجيل.
- في حالة قيام المشتري في أى وقت بسداد قيمة الوحدة دفعة واحدة يخفض المبلغ المستحق بواقع 60% (كخصم تعجيل دفع).

خامساً: حالات التأخير فى السداد .. وأحكام أخرى:

- فى حالة تأخير المشتري فى سداد أى قسط عن المواعيد المحددة له تسرى على الأقساط المتأخر سدادها فوائد تأخير بواقع 1% من تاريخ الاستحقاق إلى تاريخ السداد.
- يتضمن عقد البيع نصاً يقضى بحظر إجراء أية تعديلات فى الوحدة إلا بعد موافقة الجهة المختصة بشئون التنظيم.
- كما يتضمن عقد البيع نصاً يقضى بأن يحظر التصرف بالبيع أو التنازل أو تغيير التخصيص للوحدات المباعة. إلا بعد موافقة المحافظة.. وطبقاً للشروط والأوضاع التى يتضمنها عقد التمليك.
- ويشترط أن يكون التصرف بالبيع أو التنازل لشخص تتوافر فيه شروط التمليك.

وفى حالة الحصول على الموافقة على التصرف بالبيع أو التنازل أو تغيير التخصيص تسدد كامل الأقساط المتبقية. بالإضافة إلى فوائد القروض عن رأس المال لمدة التقسيط.

- أن يسرى على هذه المساكن فيما يتعلق بالأجزاء المشتركة من المبانى ما يسرى على المبانى التى سبق شغل وحداتها السكنية من قيام اتحاد الملاك للطبقات أو الشقق بما يكفل حسن إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة.

- تؤول حصيلة البيع ومقابل الانتفاع بمساكن الإيواء إلى صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى على أن يتحمل الصندوق بقيمة أقساط القروض والفوائد التى استخدمت فى بناء هذه الوحدات.. ويتحمل المشتري جميع الرسوم والمصاريف المتعلقة بتسجيل الوحدة السكنية موضوع البيع بمصلحة الشهر العقارى.

- تتولى وزارة الإسكان والتعمير إعداد صيغة عقد تملك موحد للوحدات السكنية يتضمن الشروط والأوضاع والضوابط التى تحكم التعاقد بمراعاة المبادئ سالفه الذكر.

هذا مع ملاحظة ما يلى :

- 6- يشترط ألا يكون لراغب التملك سكن آخر بنفس المدينة.
- 5- يشترط ألا يؤجر هذا المسكن مفروشا.
- 3- يتم توزيع النسب المقررة للتمليك وفقا للقواعد التى يضعها المحافظ بالاشتراك مع المجلس الشعبى المحلى فى ضوء ظروف كل محافظة.



قرار رئيس مجلس الوزراء**رقم 851 لسنة 6890****(بالغاء القرار رقم 660 لسنة 6819)⁽¹⁾****رئيس الجمهورية :**

بعد الاطلاع على الدستور .

وعلى قانون نظام الحكم المحلى الصادر بالقانون رقم 43 لسنة 6818 .

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 660 لسنة 6819 بشأن تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها أو تقيمها المحافظات .

وعلى موافقة مجلس المحافظين بجلسته المعقودة بتاريخ 50 من مايو سنة 6890 .

قرر**(المادة الأولى)**

يكون لكل محافظة وفقاً لظروفها وللقواعد العامة التى يقرها المجلس الشعبى المحلى تحديد نسب وأولويات توزيع المساكن الاقتصادية والمتوسطة بها .
ويصدر بتحديد هذه النسب والأولويات قرار من المحافظ المختص .

(المادة الثانية)

يلغى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 660 لسنة 6819 بشأن تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها أو تقيمها المحافظات .

(المادة الثالثة)

ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية .

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى 51 رجب سنة 6400 .

(60 يونية سنة 6890) .

محمد أنور السادات

(1) الجريدة الرسمية - العدد 58 فى 68/1/6890 .

قرار رئيس مجلس الوزراء**رقم 4 لسنة 6896****(بتعديل القرار رقم 851 لسنة 6890)⁽¹⁾****رئيس مجلس الوزراء**

بعد الاطلاع على الدستور.

وعلى قانون نظام الحكم المحلى الصادر بالقانون رقم 43 لسنة 6818.

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 660 لسنة 6819 بشأن تملك المساكن

الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها أو تقيمها المحافظات.

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 851 لسنة 6890.

قرر**(المادة الأولى)**

يستبدل بنص المادة الثانية من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 851 لسنة

6890 المشار إليه النص الآتى:

«يستمر العمل بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 660 لسنة 6819 بشأن تملك

المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها أو تقيمها المحافظات المشار إليها فيما عدا

ما تضمنه من تحديد نسب وألويات توزيع المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى

يصدر بتحديدها قرار من المحافظ المختص وفقا لنص المادة السابقة».

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية.

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى 3 جمادى الأولى سنة 6406 (60 مارس

سنة 6896)⁽²⁾.**محمد أنور السادات**

(1) الجريدة الرسمية - العدد (65) فى 68/3/6896.

(2) أنظر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 5803 لسنة 5008 بشأن تعديل أحكام القرار رقم

660 لسنة 6819 المنشور فيما يلى.

قرار رئيس مجلس الوزراء

رقم 5803 لسنة 5008⁽¹⁾

بشأن تعديل أحكام قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 660 لسنة 6819

بشأن تمليك المساكن التي أقامتها أو تقيمها المحافظات

رئيس مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على الدستور؛

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم 43 لسنة 6818؛

وعلى القانون رقم 4 لسنة 6881 بسريان أحكام القانون المدني على الأماكن

التي لم يسبق تأجيرها؛

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم 668 لسنة 5009؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 660 لسنة 6819 بشأن تمليك المساكن

التي أقامتها أو تقيمها المحافظات؛

وبناءً على ما عرضه وزير الدولة للتنمية المحلية؛

وعلى موافقة مجلس الوزراء بجلسته المعقودة في 5008/60/1.

قرر

(المادة الأولى)

يكون للمحافظات التصرف في المساكن الاقتصادية والمتوسطة التي تقيمها

بنظام التمليك أو الإيجار وذلك حسبما تراه كل محافظة وفقاً لظروفها.

(المادة الثانية)

يعمل بهذا القرار من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية ويلغى ما يخالفه من

أحكام.

(1) الجريدة الرسمية - العدد 41 في 65 نوفمبر سنة 5008.

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى 68 ذى القعدة سنة 6430هـ.
(الموافق 1 نوفمبر سنة 5008م).

رئيس مجلس الوزراء
دكتور/ أحمد نظيف



قرار رئيس جمهورية مصر العربية

رقم 515 لسنة 6895

فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى⁽¹⁾

رئيس الجمهورية :

بعد الاطلاع على الدستور؛

وعلى قانون الهيئات العامة الصادر بالقانون رقم 16 لسنة 6815؛

وعلى قانون نظام العاملين المدنيين بالدولة الصادر بالقانون رقم 41 لسنة

6819؛

وعلى قانون نظام الحكم المحلى الصادر بالقانون رقم 13 لسنة 6818

والقوانين المعدلة له؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم 15 لسنة 6818 بتنظيم وزارة الإسكان

والتعمير؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم 514 لسنة 6819 بتنظيم وزارة استصلاح

الأراضى؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم 318 لسنة 6819 بتنظيم وزارة التعمير

والمجتمعات الجديدة؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم 318 لسنة 6819 بتنظيم وزارة التعمير

والمجتمعات الجديدة؛

وعلى موافقة مجلس الوزراء؛

(1) الجريدة الرسمية - العدد 58 فى 6895/1/54 وقد استبدلت عبارة (الإدارة المحلية) بعبارة

(الحكم المحلى) أينما وردت بالقرار بالقانون رقم 648 لسنة 6899 وراجع قضاء المحكمة

الدستورية العليا بعدم دستوريته «الفقرة الثانية من المادة الأولى من هذا القرار الجزء

الخامس بند 699».

قرر

(المادة الأولى)

6- تنتقل إلى الوحدات المحلية كل فى دائرة اختصاصها، الاختصاصات التى تباشرها حاليا وزارة الإسكان وفقا للقوانين واللوائح والقرارات المعمول بها فى المجالات الآتى:

- تقسيم الأراضى المعدة للبناء.
- تنظيم وتوجيه أعمال البناء.
- تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.
- توعية واستكمال المبانى.
- هدم المبانى غير الآيلة للسقوط.
- نزع الملكية للمنفعة العامة أو التحسين.
- فرض مقابل تحسين على العقارات التى يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة.
- المصاعد الكهربائية.
- المساكن الشعبية والإشراف عليها.
- ضريبة الأرض الفضاء.
- النظافة العامة.
- تنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء.
- صرف المتخلفات السائلة.
- التخلص من البرك والمستنقعات ومنع إحداث الحفر.
- إشغال الطرق والميادين العامة.
- الموارد العامة للمياه اللازمة للشرب والاستعمال آدمى.
- الجبانات.
- المحال الصناعية والتجارية وغيرها من المحال المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة.

- تنظيم الإعلانات.
- المحال العامة.
- أملاك الميرى الحرة.
- الملاهى.
- تسجيل مقاولى القطاع الخاص.
- الباعة الجائلين.

5- ويستبدل بعبارتى وزارة الإسكان، ووزير الإسكان عبارتا المحافظة المختصة والمحافظ المختص أينما وردتا فى القوانين واللوائح والقرارات المعمول بها فى المجالات السابقة.

(المادة الثانية)

ينقل من وزارة الإسكان إلى الوحدات المحلية المختصة، العاملون القائمون على الأنشطة التى نقلت إلى المحليات وفقا لأحكام المادة السابقة، ويتم نقلهم بحالاتهم ودرجاتهم وأوضاعهم ومزاياهم الوظيفية بالاتفاق بين وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى والوزير المختص بالحكم المحلى.

(المادة الثالثة)

ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية.
صدر برئاسة الجمهورية فى 69 شعبان سنة 6405.
(60 يونية سنة 6895).

محمد حسنى مبارك



القرى التى تسرى عليها أحكام الباب الأول

من القانون رقم 85 لسنة 6818 والقانون رقم 48 لسنة 6811⁽¹⁾

6- محافظة البحيرة

الطود (قرار وزارى 6819/681) - الخطاطبة المحطة (قرار وزارى 6895/508) - عزبة الشرم - أدفينا (قرار وزارى 6895/514) - بركة غطاس (قرار وزارى 6895/141) - فيشا (قرار وزارى 6894/688) - بدر (بالتحرير - وقد حولت إلى مدينة) - بريم التابعة لكفر بولين - شابور - منشأة أمين إسماعيل - المسين (قرار وزارى 6898/601) - كفر داود (قرار وزارى 6898/616) - برج رشيد (قرار وزارى 6898/511) - لقانة (قرار وزارى 6898/468) - قومبانة (قرار 6898/893) - الوقائع العدد 658 فى 6899/1/5) - سنهور - شرنوب - قراقص - أفلاقة - عزب شبرا (قرار 6891/618) الكوم الأخضر (قرار 6891/658) - المعدية - الضهرية - الوفائية - زهور الأمراء (القرار 6899/1) منشأة غربال (قرار وزارى 6898/408) - ديروط (قرار وزارى 6880/431) - ببيان (قرار وزارى 6880/411) - قرى عزب قابيل - بطرة - دسونس - أم دينار - عزب السرو (قرار وزارى 6886/16) - أبيوقا (قرار وزارى 6885/11) - منشأة خالد (قرار وزارى 6885/11).

5- محافظة الغربية

محلة أبو على - سنباط (قرار وزارى 6819/604) - دفرة - ميت حبش البحرية - فيشا سليم - الجعفرية - كفر كلا الباب - الراهبين - أبو صير بنا - الناصرية - بنا أبو صير - نهطاي - سند بسط - الدلجمون (قرار وزارى 6890/51) تطاي - ميت بدر حلاوة (قرار وزارى 6890/383) - شبرا قاص (قرار وزارى 6890/488) - المنطقة الواقعة بحوض الشابورة رقم 35 زمام مدينة طنطا «حوض رقم 6» زمام قرية قحافة سابقا والكائنة بالجهة الغربية بشارع سيدى

(1) أما القرى التى تسرى عليها أحكام القانون رقم 656 لسنة 6841 والقانون رقم 41 لسنة 6815 فقد أوردناها جميعا فى مؤلفنا أجرة الأماكن القديمة وما طرأ عليها من تخفيضات وزيادات.

إبراهيم الدسوقي أمام منطقة الإبراهيمية بمدينة طنطا (قرار وزارى 6896/688) -
 الغريب - مسجد وصيف - تفهنا العزب (قرار وزارى 151 / 6896) - سبرباى -
 دمرو - القيصرية - بطينة (قرار وزارى 6896/158) - الشين (قرار وزارى
 6895/648) - كفر أبو داود - نواج - شوير - كفر عصام - كفر دمرو -
 شبرانيات - كفر حجازى - بشبيش - أبو العز - كفور بلشاي - إيبير - مشلة -
 دلبشان (قرار وزارى 6893/886) - دهنورة - اخناواى (قرار وزارى 6894/55)
 - نفيا (قرار وزارى 6894/605) - شبرا النملة (قرار وزارى 6898/439) -
 فرسيس (قرار وزارى 6891/464) - خرسيت - شبرابيل (قرار وزارى
 6891/310) - ميت يزد - سنبارة (قرار وزارى 6899/8) - الرجدية - شونى -
 الشهيدى - شبرا بابل - الهيايم - محلة حسن - صفط تراب - العامرية - المعتمدية
 - سنبو الكبرى - شبراملس - شرشابة - القرشية - ميت حواى - اشناواى - بلتاج
 - أبشواى الملق - دماط - شبرا نباص - ميت عساس - قرائشو - كفر المنشى -
 أبو حمر - صا الحجر (قرار وزارى رقم 306 لسنة 6888).

3- محافظة كفر الشيخ

أبشان - كفر الجرايدة - منشأة أبو عباس - أبو غنيمة (القرار الوزارى
 6815/833) ويقضى بسريان أحكام الباب الأول من القانون 6818/85 عليها عدا
 المادتين (1، 1) منه وهما خاصتان بالإزام المالك بأن يقدم للجهة الإدارية المختصة
 بشئون التنظيم مع طلب الترخيص بالبناء بيانات تمكن من تقدير أجرة مبدئية للمبنى
 وبالإزام الجهة المشار إليها بتحديد أجرة مبدئية لوحدة العقار) - محلة دياى - محلة
 أبو على - الجزء من قرية كفر عسكر المتداخل مع كتلة سكن ميت علوان - عزبة
 دمرو الحدادى التابعة لعزبة الحدادى (قرار وزارى 6815/833 المشار إليه آنفا) -
 شباس الشهداء (قرار وزارى 6896/519) - مسير - سيدى غازى - الخادمية -
 أريمون - الحصفة - الحمراء - إسحاقية - محلة موسى - دقلت - كفر الحمزاوى -
 أبو مندور - سنهور المدينة - شابة - كنيسة الصرادوس - شباس الملح - كفر مجر
 - محلة أبو على - قريط - سنديون - الجزيرة الخضراء - منية المرشد - برمبال
 - كفر المزارقة - شباس عمير - ميت الديبة - البكاتوش - قونة - الكوم الطويل -

عزبة بدوى - كوم الحجر - الزعفران - الورق - سد خميس - الحدادى - برج
البرلس - الشهابية (قرار وزارى 6895/409) - منطقة القنطرة البيضاء - الهيشة -
الصوالحة - الشراكية (قرار وزارى 6891/86) القرى والتابع لقرية الحمزاوى
وهى: القرضا - أبو طبل - كفر دفرية - شنو - دفرية رزقة - الشناوى (قرار
6891/480) فرج الكبرى التابعة للوحدة المحلية لقرية الحصفة (قرار وزارى
6898/515) - منية مسير (قرار وزارى 6880/585).

4- محافظة المنوفية

شبرا بخوم (القرار الوزارى 6895/551) - ميت برة (القرار الوزارى
6818/609) - مليج - ألمانى - شنوان - البتانون - أسطنها - سبك الضحاك -
جروان - ثلوانة - الخضرة - قلتي الكبرى - كفر الخضرة - بهناى - بى العرب -
مشيرف - مناوهلة - ميت عفيف - هورين - طوخ طنبشا - أبو مشهور - شنتا
الحجر - جنزور - زرقان - سبك الأحد - ساقية أبو شعرة - جريس - شطانوف -
طهواى - طليا (قرار وزارى 6818/609) - سنتريس - سمادون - دروة - شما -
كفر الغنايمة (قرار وزارى 6896/36) - المصيلحة - مليج وحصتها - شنشور -
طليا - طه شبرا - أبنهس - مصطاي - عرب الرملى - أم خنان - بحيرم - طوخ
دلكة - زاوية الناعورة (قرار وزارى 6895/551) وقد سبق أن صدر بقريتي مليج
وطليا (القرار الوزارى 6818/609) - تتا - غمرين - منشأة سلطان - فيشا الكبرى
- برهيم - بلمشط - منشأة غمرين - الحامول - شبرا نصاص (قرار وزارى
6893/393) - العراقية (قرار وزارى 6891/10) كفر طنبدى - أنجاص (قرار
وزارى 6891/316) - وقد سحب هذا القرار وما يترتب عليه من آثار بموجب
القرار الوزارى 450 لسنة 6891 المنشور بالوقائع المصرية فى 6891/66/61 -
العدد 89) - سنجرج (قرار وزارى 6891/410) - كفر شنوان (قرار 651 /
6891) - منية طوخ دلكة (قرار وزارى 6891/409) زنارة (قرار وزارى
6899/388) - كمشيش (قرار وزارى 6898/661) - قويسنا البلد (قرار وزارى
6898/304) - بابل وكفر حمام (قرار وزارى 6898/404).

8- محافظة الدقهلية

مدينة ناصر (قرار وزارى 6815/400)، والقرار صادر فى ظل القانون 6818/85 ويقضى بسريان أحكام الباب الأول من القانون عليها عدا المادتين 1، 1 - منية سندوب (قرار وزارى 6815/400)، والقرار صادر فى ظل القانون 6818/85 ويقضى بسريان أحكام الباب الأول من القانون عليها فيما عدا المواد 1، 1، 51، 59، 58 والمواد الثلاث الأخيرة خاصة بإيجار الأماكن المفروشة) - منية سمند (قرار وزارى 6811/6) - رأس الخليج - تمى الأمديد (حولت إلى مدينة بقرار رئيس مجلس الوزراء 6814 لسنة 6885) - تلباتة - دنديط (قرار وزارى 6819/684) - نبروه (وقد حولت إلى مدينة بمقتضى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 650 لسنة 6886) (الوقائع المصرية العدد 34 فى 6886/5/8) - ميت العامل (قرار وزارى 6818/30) - كفر الترعة القديم - الضهرية - كفر الشيخ عطية - دنجواى - العبدية - بطرة - برج نور الحصص (قرار وزارى 6818/553) - أبو صير الأم - القصاصين الجديدة (قرار وزارى 6890/419) - البصرات (قرار وزارى 6890/489) - أتميدة - ميت محسن - صهرجت الكبرى - بشلا - كفر سرنجا - أبو نبهان - سرنجا - كفر نعمان - ميت أبو خالد - جصفا - ميت يعيش - كفر المحمودية - الحاكمة - الرحمانية - كفر عطا الله سلطان - كفر الحجازى - دماص - أولية - شالوش - كفور البهاتية - كفر داود مطر - كفر على عبد الله - سنتماى - عزبة وهدان - عزبة الجزار - نوسا الغيط - أشمون الرمان - ميت السودان - ميت سعدان - ميت شرف - ميت الخولى - ميت طاهر - بنى عبيد (وقد حولت إلى مدينة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 650 لسنة 6886 - الوقائع المصرية العدد 34 فى 6886/5/8) - ميت سويد - ميت طريف - ديرب الخضر - ميت فارس - ميت عدلان - النهضة الجديدة - الكرما - دموه - المرسا - الخشاشنة - الجزيرة - القباب الصغرى - القباب الكبرى - كفر عبد المؤمن - ميت ضاهر - الكردى النموذجية (حولت إلى مدينة وأضيف إليها قرية كفر الكردى بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 5000/6016) - ميت عاصم - البجلات - النزل - ميت سلسيل (وقد حولت إلى مدينة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 650 لسنة 6886 الوقائع المصرية العدد 34 فى 6886/5/8)

- الحوتة - أولاد نور - العمارتة - الحماملة - أولاد حانا - الخلايفة - الطوايرة
 - المقشطة - البصايلة - القزاقزة - الهنايدة - أولاد باشا - أولاد سراج - التنايلة
 - العزيزة - النسايمة - الشبول - الأحمدية - بنى هلال - أولاد ناصر - العريان
 - أولاد علم - الفروسات - محلة دمنة (حولت إلى مدينة) - منية محلة دمنة -
 كفر العلو - كفر المناصرة - كفر الأعجر - كفر سغفان - طناح - ميت محمود
 - النسيمية - كوم بنى مراس - الخليج - كفر طناح - ميت جراح - ميت لوزة -
 ميت عزون - ميت مزاح - بهوت - ميت الكرما - دورين - طنيخ - دميعة -
 المعصرة - المقاطعة (قرار وزارى 6895/49) - كفر بهيدة (قرار وزارى
 6895/593) ميت ناجى (قرار وزارى 6895/344) - بدوى - كفر بدوى القديم
 - كفر بدوى الجديد - البدالة - الخيارية - طرانيس البحر - منية بدوى - كفر
 البرامون - البرامون - الكفر الجديد - ميت مرجا سلسيل (قرار وزارى
 6895/861) - أویش الحجر - ميت بدر - ميت خميس - كفر شنهاب (قرار
 وزارى 6895/888) - شبراهور - ميت غراب - (قرار وزارى 6893/385)
 العصافرة - الضهير - أولاد صبور - سمبو مقام (قرار وزارى 6894/1) -
 ديسط (قرار وزارى 6894/56) - الجوادية - دملاش - بسنديلة - الزهراء -
 منشأة بسنديلة - كفر الغنامة (قرار وزارى 6894/661) الستامونى - قلابشو -
 الخلافة (قرار وزارى 6894/669) - بساط كريم الدين (قرار وزارى
 6894/538) - الحواوشة - سلكا - بحقيرة - بلجاي - جميزة بلجاي (قرار
 وزارى 6894/316) - تاج العز (قرار وزارى 6898/43) - سلامون القماش -
 الريدانية (قرار وزارى 6898/661) طنبول الكبرى (قرار وزارى 6898/661)
 - ميت عنتر (قرار وزارى 6898/669) - برقين دون البلاد التابعة لها (قرار
 وزارى 6898/501) - صهرجت الصغرى - فيشايينا - طنامل الشرقى - طنامل
 الغربى - ميت دمسيس - ميت أشنا - الكرامة (قرار وزارى 6898/591) - كفر
 الكردى (أصبحت مدينة بالإضافة إلى كفر الكردى تسمى مدينة الكردى بموجب
 قرار رئيس الوزراء رقم 5000 / 6016) - الرياض - برمبال القديمة - الحميدية
 (قرار وزارى 6898/488) - شها - الدنابيق - كفر ميت فاتك - النزهة (قرار

وزارى 14/6891) - نقيطة (قرار وزارى 80/6891) منشأة النصر - ميت ناجى - الدبونية - كفر الجوهرى - كفر الوزير - كفر الشواقوة - بهيدة - سمبو مقام - البوها - نوسا البحر - سنبحت - تلبت - الغراقة - شنشا - أبو داود العنب - ميت فضالة - دروه - ميت أبو الحسين - ميت مسعود - ميت معاند - الانشاصية - منشأة منصور - جلموه - الديرس - جراج - شبراویش - ميت بزو - كفر عثمان سليم - المندره - كفر المندره - السلامية - ميت أبو الحارث - شيوة الغربية - الشريفة - نجير - ميت شداد - كفر أبو ناصر - كفر الزهايرة - العزازنة - القليوبية - ديمشلت - كفر الباز - ميت النحال - قرقيرة - كفر عبد الأمين حسب الله - كفر الشهيد مصطفى حمودة - كفر الغنایمة - الأورمان - نوب طريف - الربع - كفر الأمير عبد الله - منشأة صبرى أبو علم - المد الحجر - المخزن - المتوه الكمال - الحجايزة - كفر سعد - الرمزية - الفتح - شبرا سندی - طرانيس العرب (قرار وزارى 433/6891) - وقد نشر هذا القرار بالوقائع المصرية على جزئين، الأول بالنسبة لقرى: منشأة النصر - ميت ناجى - الدبونية - كفر الجوهرى - كفر الوزير - كفر الشواقوة - بهيدة - سمبو مقام - البوها بالعدد (588) بتاريخ 58/65/6891، والثانى بالنسبة لباقي القرى بالعدد (16) بتاريخ 65/6891 - كفر شبراهور - الصلاحات - الطويلة - كفر الطويلة (قرار وزارى 88/6891) أبو داود - ميت القرشى - المنيل (قرار وزارى 466/6891) - المحمودية (قرار 589/6891) - منشأة عبد الرحمن (قرار 598/6891) - كفر غنام - أبو زاهر - كفر الأطرش (قرار 388/6891) - العوضية (قرار 461/6891) - نشا (قرار 616/6899) كفر الشيخ هلال - هلا - القيطون - كفر الشهيد، كفر ميت العز - ميت العز - المعصرة - كفر النعيم (قرار 615/6899) - ميت الفرماوى - كفر المقدام - تفهنا - الأشراف - كفر إبراهيم يوسف - كفر بربرى سليمان (قرار 691/6899) - بساط النصارى (قرار وزارى 383/6899) - كفر الترعة الجديد (قرار وزارى 516/6898) - كفر سعد البلد مركز كفر سعد وكذلك جميع القرى والتوابع الخاضعة للوحدة المحلية لكفر سعد البلد (قرار وزارى 610/6898) - الصلاحات (قرار وزارى

6898/38 - الصفا - الصورية (قرار وزارى 6898/381) - أبو جلال (قرار وزارى 6898/401) - شاة (قرار وزارى 6880/81) - غريطة - ظفر (قرار وزارى 6880/685) - بقطارس (قرار وزارى 6886/15).

1- محافظة دمياط

العنانية (قرار وزارى 6813/801 - والقرار الصادر فى ظل القانون 6818/85 ويقضى بسرمان أحكام الباب الأول منه عليها عدا المادتين 1، 1) المنطقة الواقعة على طريق دمياط/المنصورة بين كردونات مدينة دمياط وقرية الشعراء والعنانية والسيالة (قرار وزارى 6811/631) - الغوايين - العطوى - الضهرة - النجارين (قرار وزارى 6818/451) الغنيمية - ميت أبو غالب (حولت إلى مدينة) - الشيخ ضرغام - العبيدية - الروضة (قرار وزارى 6890/384 - وقد حولت إلى مدينة بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 868 لسنة 6880 - الوقائع العدد 619 فى 58 يولية سنة 6880) وقد سبق أن صدر بقرية ميت أبو غالب القرار الوزارى 6815/400 فى ظل القانون 6818/85 ويقضى بسرمان أحكام الباب الأول من القانون عليها فيما عدا المواد 1، 1، 51، 59، 58 - ثم صدر القرار الوزارى 6894/541 بسرمان أحكام الباب الأول من القانون 48 لسنة 6811 على نطاق الوحدات المحلية للقرى المذكورة جميعا، وبإلغاء القرار 6890/384) - دائرة مجلس محلى دقهلة (قرار وزارى 6896/418) - البلاد الواقعة بنطاق الودعتين المحليتين الآتيتين: (كفر سليمان - شرباص) - عزبة النهضة (قرار وزارى 6895/386) - نطاق الوحدة المحلية لقرية الرحامنة - أبو جريدة - العزازمة - تفتيش السرو) - العدلية - البستان (قرار وزارى 6893/599) - كفور الغاب (قرار وزارى 6893/884) - البصارطة التابعة للوحدة المحلية لقرية عزبة النهضة (قرار وزارى 6894/684) - كفور العرب - كرم ورزوق (قرار وزارى 6894/80) - الوسطانى - السنانية - شطا (قرار وزارى 6898/608) - شط عزبة اللحم (قرار وزارى 6898/599) - الركابية (قرار وزارى 6891/318) - كفر سعد البلد مركز كفر سعد وكذلك جميع القرى والتوابع الخاضعة للوحدة المحلية لكفر سعد البلد (قرار وزارى 6898/610) - أولاد حمام - السيالة (قرار وزارى 6880/583).

1 - محافظة الشرقية

القرين (القرار الوزاري 6816/314 - وقد حولت إلى مدينة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 110 لسنة 6899 (الوقائع المصرية العدد 688 في 6899/1/63) - أبو الشقوق (قرار وزاري 6896/658) - العزيزية - كفر الغنيمي - بنى قريش - شلشمون - قرى ملامس وخاصة قرى الولجا - بنايوس - كفر الحمام - مشتول القاضي - شيبة النكارية - شرويدة - كفر محمد حسين - العصلوجي - شوبك بسطة - هرية رزنة - انشاص الرمل - كفر ابراش (قرار وزاري 6896/684) أولاد صقر - البلاشون (قرار وزاري 6895/641 - وقد حولت إلى مدينة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 110 لسنة 6899 - الوقائع المصرية العدد 688 في 6899/1/63) - كفور نجم (قرار وزاري 6895/588) - بهنباى (قرار وزاري 6893/380) - كفر أيوب سليمان (قرار وزاري 6893/380) - بردين (قرار وزاري 6893/885) - شبرا النخلة (قرار وزاري 6894/51) - العزازى (قرار وزاري 6898/518) - العدلية (قرار وزاري 6891/50) وقد نشر هذا القرار بالوقائع المصرية مرتين: الأولى بتاريخ 6891/3/58 بالعدد 18 والثانية بتاريخ 6891/4/6 بالعدد 19) - إكياد - التلين (قرار وزاري 6899/81) - الزنكلون - النحاس - أم الزين - بنى عامر - صبيح - الزرزمون - ميت يزيد - ميت بشار - سنهاوت - السعديين - كفر العزازى - الأسدية - القرين - المنير - عزبة 1 أكتوبر الملاصقة لمدينة الحسينية (قرار وزاري 6899/596) - سنجها - الموانسة - منشية عبد اللطيف (قرار وزاري 6899/499) - الصالحية (قرار وزاري 6898/401) - بندف - البوها (قرار وزاري 6898/483) - عزبة عبد اللطيف حسانين - زمام قرية بنى عامر والمتاخمة لمدينة الزقازيق وكذلك الكتلة السكنية المسماة بمنشأة فاقوس قسم أول والجهة اليسرى لطريق الإنتاج الملاصقة لمدينة فاقوس (قرار وزاري 6880/584) - عزبة الكونت شديد زمام قريتي شيبة النكارية وبنايوس - منشية السادات التابعة للوحدة المحلية ببيشة فايد - منشية السلام وتقسيم أبو عوف التابع للوحدة المحلية ببيشة (قرار وزاري 6886/604) - المهدي (قرار وزاري رقم 349 لسنة 6884).

9- محافظة الإسماعيلية

القصاصين الجديدة (قرار وزارى 6815/368) - والقرار صادر فى ظل القانون 6818/85 ويقضى بسريان أحكام المواد من (9-68) من الباب الأول عليها، وهذه المواد خاصة بتحديد الأجرة وطرق الطعن فيها، كما صدر بها فى ظل القانون 6811/48 القرار الوزارى 6890/419 وقد حولت إلى مدينة بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 6168 لسنة (6883) - أبو صوير الأم (القرار الوزارى 6890/419).

8- محافظة القليوبية

شبلنجة (القرار الوزارى 6814/558) صادر فى ظل القانون رقم 6818/85 ويقضى بسريان الباب الأول من القانون عليها عدا المادتين 1، 1) كفر الجزار (قرار وزارى 6814/558، والقرار صادر فى ظل القانون 6818/85 ويقضى بسريان أحكام الباب الأول من القانون عليها عدا المادتين 1، 1) - أبو زعبل - كفر عبيان (قرار وزارى 6811/646، والقرار صادر فى ظل القانون 6818/85 ويقضى بسريان أحكام الباب الأول من القانون عليها عدا المادتين 1، 1) - ميت حلفا - اشموت - مرصفا (قرار وزارى 6811/511) - ميت نما - منطى (قرار وزارى 6811/431) - مشتهر (قرار وزارى 6819/666) - القلج (قرار وزارى 6819/94) - بلتان (قرار وزارى 6818/96) - سنديون (قرار وزارى 6819/35) - سرياقوس (قرار وزارى 6818/91) - طحانوب (قرار وزارى 6819/36) - الخصوص (قرار وزارى 6818/504) - باسوس (قرار وزارى 6818/619) - نوى (قرار وزارى 6893/398) - الرملة (قرار وزارى 6894/683) - الجبل الأصفر (قرار وزارى 6894/618) - الشموت - كفر العرب - كفر الحمام - كفر الشموت (قرار وزارى 6894/690) - بطا (قرار وزارى 6894/536) - (قرى الوحدة المحلية بسندنهوور وهى: سندنهوور - ميت عاصم - مجبول (قرار وزارى 6894/315) - الأحراز (قرار وزارى 6894/313) - المنطقة الواقعة بين ساقية العليل وخلوة بدوى التابعة لمدينة شبين القناطر (قرار وزارى 6898/38) - عزبة الوكلاء - منطقة العيادة الشاملة -

منطقة الصوالحة - عزبة أبو خضرة - منطقة الحبسة - منطقة عزبة اليمن (قرار وزارى 19/6898) - منية السباع (قرار وزارى 585/6898) - جمجرة الجديدة - جمجرة القديمة - كفر الأربعين - ميت راضى، وهى قرية الوحدة المحلية لجمجرة (قرار وزارى 358/6898) - قرى منطقة البيومية والمنطقة الممتدة بين قنطرة الشبيني إلى ترعة الطبالين ومنطقة الشوبك (قرار وزارى 340/6898) وقد نشر هذا القرار مرتين الأولى بتاريخ 54/65/6898 العدد 585 - والثانية بتاريخ 65/6/6891 (العدد 60) - كفر طما (قرار وزارى 348/6898) - الجعافرة - السمانية - عرب الشعارة - كوم السمن - الحزائية - القشيش - العزيزى (قرار زارى 481/6898) - قلما (قرار وزارى 801/6898)، ويلاحظ أن هذا القرار نشر مرتين الأولى: بتاريخ 61/66/6898 العدد 510، والثانية بتاريخ 56/65/6898 (العدد 598) - منطقة خلوة بدوى (قرار وزارى 18/6891) - كفر شبين - كفر الشوبك - منية شبين - الحصافة - كفر الدير - زاوية الشيخ سند (قرار 8/6891) - العبادلة - الصفا - زاوية بلتان - السفانية - الغزاوية - عزبة زاوية بلتان - منشأة العمار (قرار 38/6891) - الشقر - البقاشين (قرار 683/6891) - كفر رجب (قرار 310/6891) - أكباد دجوي - بلتان - أجهور الكبرى - مشتهر - ميت كنانة - الدير - ترسا (قرار 1/6891) العمار - امياى (قرار 694/6899) - باقى قرى الوحدة المحلية بكفر الجزار وهى: ميت الحوفين - دملو - ورورة - بقيرة - كفر أبو ذكرى - كفر بطا (قرار 698/6899) - المريج (قرار 691/6899) - الحرقانية (قرار 408/6891) قرى الوحدة المحلية بنأى وهى: نأى - كفر رمادة - الترجمان (قرار 3/6899) - قرى الوحدة المحلية بشلقان وهى: كفر سليم - كفر الحارث - الأخمين (قرار 4/6899) - قرى الوحدة المحلية للمنشأة الكبرى وهى: المنشأة الكبرى - المنشأة الصغرى - ميت الدريج - الصفين (قرار 81/6899) - كفر حسن سعد التابعة لمجلس محلى مشتهر (قرار وزارى 836/6898) - الحصاة (قرار وزارى 638/6880) - قرية كفر عبد السيد نوار والعزبتين التابعتين لها - عزبة الحاج محمد سلامة ونجع داود سليمان (قرار وزارى 616/6880) - قرى الوحدة المحلية بالمنایل وهى: المنایل

- كفر حمزة - سندوة (قرار وزارى 6880/615) - كفر علوان (قرار وزارى 6880/488) - قرى الوحدة ببلقس وهى: بلقس، زاوية النجار، كوم أشفين (قرار وزارى 6880/410) - عزبة النوار التابعة لقرية الخصوص (قرار وزارى 6886/585) - كفر منصور (قرار وزارى 6883/648) - أبو الغيط (قرار وزارى 6884/44) - شلقان (قرار وزارى 6884/601).

60- محافظة الجيزة

وراق العرب - وراق الحضر (قرار وزارى 6818/611) - بشتيل (قرار وزارى 6819/699) مزغونة (قرار وزارى 6818/611) - أم خنان - الشيخ عثمان - منيل شيحة - المنوات - أبو النمرس - شبرامنت - كرداسة - منشأة القناطر (قرار وزارى 6818/611) - طموه - ميت شماس - ميت قادوس (قرار وزارى 6890/385) - صفط اللبن (قرار وزارى 6895/81) - نكلا (قرار وزارى 6895/435) - برطس (قرار وزارى 6894/685) - البراجيل (قرار وزارى 6893/615) - بهرمس ترسا التابعة لمجلس قروى منيل شيخة (قرار وزارى 6895/431) - شعارة (قرار وزارى 6893/15) - المعتمدية (قرار وزارى 6893/414) - برطس (قرار وزارى 6894/685) - البراجيل (قرار وزارى 6893/615) - بهرمس - المنصورية (قرار وزارى 6894/310) - ناهيا - برك الخيام - طناش - سقيل (قرار وزارى 6898/44) - وردان - كفر أبو حديد (قرار وزارى 6891/56) - المزاريق (قرار وزارى 6891/659) - أبو رواش - بنى مجدول - كفر حكيم - كوم بييرة (قرار وزارى 6899/1) - المينا (قرار وزارى رقم 6898/513).

66- محافظة الفيوم

العجميين (قرار وزارى 6818/346) - أبو كساء (قرار وزارى 6891/90).

65- محافظة بنى سويف

أشمنت - سدس (قرار وزارى 6895/554) - الميمون (قرار وزارى 6893/4) - قمن العروس - بليفييا - صفط راشين (قرار وزارى 6891/486)

بنى هارون (قرار وزارى 6899/613) - صفت الشرقية (قرار وزارى 6899/384) - تلت - شطوط (قرار وزارى 6899/389).

63- محافظة المنيا

تندة (قرار وزارى 6894/58) - الحسابية - شاتوف - معصرة - ملوى - الروضة - المحرص - منشأة المغالفة - أبو قرقاص البلد - تلة - ماقوسة - قلوصنا - الحسانى - القيص - الشيخ فاضل - أبا الوقف (قرار وزارى 6894/58).

صدر القرار الوزارى رقم 6891/386 بـسريان أحكام المواد 1، 9، 8، 60، 69، 51 من القانون 631 لسنة 6896 على القرى الآتية: العباسية - أبو جرج - صندفا - البهنسا - بنى على - شلقام - دماريس - أتلديم - أبيوها - منسافيس - بنى عبيد - هور - قصر هور - قلندول - أبشادات - دورة - نواى - قلبا - الأشمونيين - الإدارة - سنجرج - تونة الجبل - دير أبو حنس - دلجا.

64- محافظة أسيوط

منقباد - موشا - المطيعة - درنكة - بنى عدى - الواسطى - الناصرية - عرب مطير - العابدة - بنى زيد الأكراد - بنى محمديات الحمام - باقور - الزرابى - دونية - أولاد إلياس - دير الخبادلة - الشامية - العونة - بويط (قرار وزارى 6894/508) - مير - بنى إدريس - المنشأة الكبرى - رزقة - الدير المحرق - فزارة - نزالى جنوب - الشيخ داود - بنى قرة - بلوط (قرار وزارى 6894/543) ويلاحظ أن هذا القرار نشر بالوقائع المصرية مرتين الأولى: بتاريخ 6894/65/51 العدد (588) والثانية: بتاريخ 6898/3/8 العدد (88) - بنى شقير - بنى عديات (قرار وزارى 6894/544) - بنى رافع - نزلة عبد اللاه (قرار وزارى 6898/641) - بنى غالب - بنى سميع (قرار وزارى 6898/866) - أم القصور - نزة (قرار وزارى 6891/611) - أولاد رايق (قرار وزارى 6891/598) دير درنكة - الزاوية - بنى حسين - ريفا - سلام - قرقارص - بهيج - جزيرة المعابد البحرية - جحدم - العتامنة - الحوائكة - بنى شعران - نزلة رميح - الشيخ عون الله - التتالية - القصير - دير القصير - الأنصار -

بنى صالح - أبو خليل - بنى زيد بوق - الرياض - مسارة - المنذرة - باويط -
 كودية الإسلام - كودية النصارى - بانوب - ظهر الجمل - دشلوط - جوف
 سرحان - ببلا والحوطا - كوم بوها بحرى - سرقنا - نجع خضر - ساو - بنى
 مر - المعصرة - القصر - أولاد بدر - الفيما - سواالم أبنوب - القداريح - بنى
 رزاح - الأطاوله - بنى طالب - دير شوكوم - أبو شبل - بنى إبراهيم - دكران
 - أبو خرص - البلايزة - السعودى - الشناينة - كوم أبو حجر - البربا - كيما
 سعيد - كوم أسفحت - الوعاضلة - العزايزة - أولاد محمد - تاسا - دير تاسا -
 المطمر - الغريب - العقال القبلى - الكوم الأحمر - النواورة - نجع رزيق -
 النواميس - العقال البحرى - العثمانية (قرار وزارى 6891/315) - نجع سبع -
 نجوع بنى حسين - أولاد إبراهيم - البورة - علوان - العدر - مسرع - الشغبة
 - شطب - كوم الشهيد - الجاولى - بنى سند - سكره - دمنهور قبلى - بنى مجد
 - المنذرة قبلى - الصبحة - الحراونة - عرامية الديوان - السراقنا - الحبالصة -
 بنى هلال - منشأة خشبة - التمساحية - العوامر - نزلة مصطفى - كوم أنجاشة
 - نزلة فرج - هزيمة - أمشول - المناشى - ديروط الشريف - صنبو -
 المحمودية - قصر حيدر - عواجة - أبو الهدر - القوطا - الطوابية - أولاد
 سراج - العصارة بصرة - دير بصرة - العوامر - كوم المنصورة - الشنابلة -
 شقلقل - بنى عليج - السواالم البحرية - بنى زيد - الأقامة - النخيلة - الزيرة -
 نزلة الأباق - مجريس - بنى فيز - الدوير - كوم سعيد الغربى - المشابعة -
 الغنايم بحرى / قبلى / شرق / غرب - الخوالد - العقادرة - التناغة الشرقية - غرب
 النواورة - نجع الجزيرة - نجوع المعادى - البياضية - منشأة همام - كوم سعدة
 - الشيخ عثمان - الهمامية - منشأة العقال - عزبة الأقباط (قرار وزارى
 6899/9).

68- محافظة سوهاج

العزبة والعرب - جزيرة محروس - غرب الأطاوله (قرار وزارى رقم 485
 لسنة 6898).

61- محافظة قنا

أبو شوشة (قرار وزارى 6818/59) والقرار الصادر فى ظل القانون
 6818/85 ويقضى بسريان أحكام الباب الأول منه عليها عدا المادتين (1، 1)-
 بهجورة (قرار وزارى 6891/18) - الدرب - سويقة الدرب - نجع خضر (قرار
 وزارى 6891/463) - الرحمانية قبلى (قرار وزارى 6891/465) - حجازة
 (قرار وزارى 6899/381) - تلت - شطوط (قرار وزارى 6899/389).



ثانيا : تشريعات الضرائب
قانون رقم 658 لسنة 6816
بتعديل بعض أحكام القانون رقم 81 لسنة 6884
بشأن الضريبة على العقارات المبنية⁽¹⁾

باسم الأمة
رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على المادة 83 من الدستور المؤقت، وعلى القانون رقم 81 لسنة 6884 بشأن الضريبة على العقارات المبنية والقوانين المعدلة له.

قرر القانون الآتى

مادة (6) :

تستبدل بالمادة (65) من القانون رقم 81 لسنة 6884 المشار إليه النص الآتى:
 يكون سعر الضريبة كالاتى:

- (6) 60% من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التى لا يتجاوز فيها متوسط الإيجار الشهرى للحجرة الواحدة بالوحدة السكنية على ثلاثة جنيهات، وكذا بالنسبة إلى المباني المستعملة فى أغراض خلاف السكن.
- (5) 68% من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التى يزيد فيها متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على ثلاث جنيهات ولا يتجاوز خمسة جنيهات.
- (3) 50% من القيمة الإيجارية بالنسبة إلى المساكن التى يزيد فيها متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على خمسة جنيهات ولا يتجاوز ثمانية جنيهات.
- (4) 30% من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التى يزيد فيها متوسط

(1) الجريدة الرسمية - العدد 611 فى 6816/1/58 - وقد ألغى القانون 81 لسنة 6884 بالقانون رقم 681 لسنة 5009 (م5 من قانون الإصدار).

الإيجار السنوى للحجرة بالوحدة السكنية على ثمانية جنيهاً ولا يتجاوز عشرة جنيهاً.

(8) 40% من القيمة الإيجارية السنوية بالنسبة إلى المساكن التي يزيد فيها متوسط الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على عشرة جنيهاً. وفي جميع الأحوال يستبعد 50% من قيمة الإيجار السنوى مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المالك بما فيها مصاريف الصيانة.

مادة (5) :

ينشر هذا القرار بقانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به في الإقليم الجنوبي اعتباراً من أول يناير سنة 6815 ولوزير الخزانة إصدار القرارات المنفذة له. صدر برئاسة الجمهورية في 65 صفر سنة 6396. (58 يولية سنة 6816).



قرار رئيس الجمهورية
بالقانون رقم 618 لسنة 6816
بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية
وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات⁽¹⁾

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

بعد الإطلاع على المادة (83) من الدستور المؤقت؛
وعلى القانون رقم 81 لسنة 6884 فى شأن الضريبة على العقارات المبنية
والقوانين المعدلة له؛
وعلى ما ارتآه مجلس الدولة؛

قرر

مادة (6) :

تعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها المساكن التى لا يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهاات.

كما تعفى من أداء الضريبة وحدها المساكن التى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهاات ولا يجاوز خمسة جنيهاات.

وعلى المالك فى كلتا الحالتين أن يخفض قيمة الإيجار للسكان بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الإعفاء.

ويسرى الإعفاء والخفض المنصوص عليهما فى الفقرات السابقة بالنسبة إلى المباني المنشأة أصلا لأغراض السكن وذلك فى الحدود سالفة الذكر.

(1) الجريدة الرسمية - العدد 584 فى 6816/66/8.

مادة (5) :

فى حساب متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية يزداد عدد حجراتها حجرة واحدة إذا اشتملت تلك الوحدة على صالة أو أكثر.

مادة (3) :

تسرى أسعار الضريبة المبينة فى البنود 6، 5، 3، 4، 8 من المادة (65) من القانون رقم 81 لسنة 6884 المشار إليه على المباني وأجزائها وملحقاتها المنشأة أصلا لتكون سكنا ولو استعملت لغير السكن. أما المباني وأجزاؤها وملحقاتها المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن فيسرى عليها السعر المبين فى البند (6) من المادة المذكورة.

مادة (4) :

على مالك المبنى عند تغيير استعماله من أغراض غير سكنية إلى أغراض سكنية أن يخطر الجهة المختصة بربط الضريبة عن هذا التغيير قبل نهاية شهر ديسمبر من السنة التى تم التغيير خلالها.

ويعدل سعر الضريبة للمبنى طبقا للغرض الجديد اعتبارا من أول شهر يناير التالى لتاريخ استعمال المبنى لأغراض السكنى.

ويلزم مالك المبنى الذى لم يقم بالإخطار فى الميعاد المحدد أو قدمه متضمنا بيانات غير صحيحة بغرامة تعادل مثل الضريبة التى تقرر على المبنى عن سنة كاملة.

مادة (8) :

تشكل لجنة عليا برئاسة نائب رئيس الجمهورية ووزير الخزانة وعضوية كل من وكيل وزارة الخزانة المختص ومستشار الدولة لوزارة الخزانة ومدير عام مصلحة الأموال المقررة يكون لها تفسير أحكام هذا القانون وتعتبر قراراتها فى هذا الشأن تفسيرا تشريعيا ملزما وتنشر فى الجريدة الرسمية.

مادة (1) :

ينشر هذا القرار بقانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتبارا من أول يناير سنة 6815.

صدر برئاسة الجمهورية فى 53 جمادى الأولى سنة 6396
(5 نوفمبر سنة 6816).

قرار رقم 6 لسنة 6816

فى شأن تفسير بعض أحكام القانون رقم 81 لسنة 6884

بشأن الضريبة على العقارات المبنية

اللجنة العليا لتفسير الضريبة على العقارات المبنية؛

بعد الاطلاع على القانون رقم 81 لسنة 6884 فى شأن الضريبة على العقارات المبنية، والمعدل بالقوانين رقم 848 لسنة 6888 ورقم 65 لسنة 6888 ورقم 584 لسنة 6810 ورقم 658 لسنة 6816 ورقم 618 لسنة 6816 بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإجراءات بمقدار الإعفاء.

قرر

مادة (6) :

يقصد بالقيمة الإيجارية المنصوص عليها فى القانون رقم 658 لسنة 6816 المشار إليه وبالإيجار المنصوص عليه فى القانون رقم 618 لسنة 6816 المشار إليه الإيجار المدون بدفاتر الحصر والتقدير الذى اتخذ أساسا لفرض الضريبة على العقارات المبنية قبل استبعاد الـ 50% (عشرين فى المائة) مقابل المصروفات التى يتكبدها المالك، وذلك لحساب متوسط إيجار الحجرة فى الوحدة السكنية.

مادة (5) :

يقصد بالإعفاء المقرر بالقانون رقم 618 لسنة 6816 - بالنسبة إلى العقارات المعفاة من الضريبة على العقارات المبنية - الإعفاء من الضرائب الإضافية التى يقع عبؤها على المستأجر وذلك فى الحدود المبينة فى ذلك القانون.

مادة (3) :

تعتبر الفيلا وحدة سكنية واحدة أو أكثر طبقا للوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير ويحدد عدد حجرات الفيلا طبقا لهذا الوصف.

مادة (4) :

تعتبر المباني المنشأة أصلاً لتكون فنادق مبانى غير سكنية ما دامت مستعملة فى هذا الغرض وتعامل المساكن المستعملة بنسيونات معاملة الوحدات السكنية.

مادة (8) :

تعامل الغرف المخصصة للخدم بالبدرومات أو بأعلى المبنى طبقاً للوصف الوارد بدفاتر الحصر والتقدير.
وتعتبر الجراجات وحدات غير سكنية.

مادة (1) :

ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية.



قرار رقم 6 لسنة 6813

(المعدل بالقرار رقم 6 لسنة 6811)

فى شأن تفسير أحكام القانون رقم 618 لسنة 6816

اللجنة العليا لتفسير القانون رقم 618 لسنة 6816 بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجار بمقدار الإعفاء.
بعد الاطلاع على القانون رقم 81 لسنة 6884 فى شأن الضريبة على العقارات المبنية والقوانين المعدلة له؛
وعلى القانون رقم 618 لسنة 6816 بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجار بمقدار الإعفاء؛
وعلى ما ارتآه مجلس الدولة.

قرر

مادة (6) :

يحدد عدد الحجرات بالوحدة السكنية أو غير السكنية على أساس الوصف الثابت بدفاتر الحصر والتقدير وقت العمل بأحكام القانون رقم 618 لسنة 6816 المشار إليه. ولحساب متوسط الإيجار الشهرى للحجرة تقوم الجهة الإدارية المختصة بتقسيم القيمة الإيجارية الإجمالية على عدد الحجرات.
وإذا تضمن وصف المبنى بدفاتر الحصر والتقدير عدة أقسام لكل منها قيمة إيجارية خاصة كالمصانع والمعامل وغيرها قسمت القيمة الإيجارية لكل قسم على عدد الحجرات الموجودة به.
ويشترط فى جميع الأحوال أن يكون الوصف الوارد بدفاتر الحصر والتقدير مطابقا للواقع وقت إجرائه (لمج).

(1) هذه الفقرة مضافة بقرار اللجنة العليا رقم 6 لسنة 6811 لتفسير أحكام القانون رقم 618 لسنة 6816.

مادة (5) :

مع عدم الإخلال بالأحكام المنصوص عليها في المادة (4) من القانون رقم 618 لسنة 6816 المشار إليه يحدد الغرض الذى أنشئ من أجله المبنى طبقا للوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير وقت العمل بالقانون رقم 618 لسنة 6816 المشار إليه.

مادة (3) :

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية،
تحريرا فى 56 جمادى الآخر سنة 6393
(1 نوفمبر سنة 6813).



قرار رئيس الجمهورية
بالقانون رقم 511 لسنة 6881
بفرض ضريبة إضافية للدفاع⁽¹⁾

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على القانون رقم 64 لسنة 6838 بفرض ضريبة على إيرادات رؤوس الأموال المنقولة وعلى الأرباح التجارية والصناعية وعلى كسب العمل والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم 663 لسنة 6838 الخاص بضريبة الأطيان والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم 656 لسنة 6841 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم 88 لسنة 6848 بفرض ضريبة عامة على الإيراد والقوانين المعدلة له.

وعلى المرسوم بقانون رقم 619 لسنة 6885 بالإصلاح الزراعي والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم 310 لسنة 6883 بتخفيف الضريبة عن صغار ملاك الأراضي الزراعية والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم 81 لسنة 6884 في شأن الضريبة على العقارات المبنية والقوانين المعدلة له.

(1) الوقائع المصرية - العدد 83 مكرر في 6881/1/4 - وقد ألغى بالقانون رقم 681 لسنة 6896 بإصدار قانون الضرائب على الدخل.

قرار القانون الآتى

مادة (6) :

تفرض ضريبة إضافية للدفاع:

(أ) بنسبة 358% من الإيجار السنوى للأراضى الزراعية المفروضة عليها ضريبة طبقا لأحكام القانون رقم 663 لسنة 6838 المشار إليه.

(ب) بنسبة 558% من الإيجار السنوى للعقارات المفروضة عليها ضريبة طبقا لأحكام القانون رقم 81 لسنة 6884 المشار إليه.

ويعتبر فى تطبيق أحكام هذه المادة كل تكليف موروث أو مشترك أو موقوف وحدة واحدة حتى يتم شهر تجزئته طبقا للقانون.

وتقتضى هذه الضريبة مع أقساط الضريبة الأصلية المستحقة اعتبارا من أول يولية سنة 6881 وبنسبتها وتأخذ حكمها وتسرى عليها القوانين الخاصة بتلك الضريبة.

واستثناء مما تقدم لا تأخذ الضريبة الإضافية حكم الضريبة الأصلية فى تطبيق أحكام المادتين 58، 33 من المرسوم بقانون رقم 619 لسنة 6884 بالإصلاح الزراعى.

وفى تطبيق أحكام هذا القانون تكون العبرة فى الإعفاء من الضريبة الإضافية بمقدار ما يؤديه الممول الأصلى من ضريبة أصلية، ومع ذلك فلا يعفى من الضريبة الإضافية الممولون المنصوص عليهم فى المادة الثانية من القانون رقم 310 لسنة 6883 المشار إليه.

مادة (6) (مكررا)⁽¹⁾ :

تفرض ضريبة إضافية للدفاع على كل دخول أو أجرة مكان فى الدور والمحال الخاضعة للضريبة وفقا لأحكام القانون رقم 556 لسنة 6886 المشار إليه وذلك بالفئات الآتية:

(1) المادة 6 مكرر أضيفت بالقانون 58 لسنة 6811.

مليم جنيه

- 8 مليمات بالنسبة للأجور من 60 إلى 58
 60 مليمات بالنسبة للأجور التي تزيد على 58 إلى 80
 50 مليمات بالنسبة للأجور التي تزيد على 80 إلى 10
 58 مليمات بالنسبة للأجور التي تزيد على 10 إلى 600
 38 مليمات بالنسبة للأجور التي تزيد على 600 إلى 680
 48 مليمات بالنسبة للأجور التي تزيد على 680 إلى 500
 10 مليمات بالنسبة للأجور التي تزيد على 500

وتفرض بواقع 58% من أجور دخول ميادين سباق الخيل ومحال صيد الحمام وجميع الأماكن العامة والمحلات الأخرى الخاصة بالمراهنات بمختلف أنواعها، ومن الأجور التي تدفع عن كل سيارة يصرح لها بالدخول في الأماكن سالفة الذكر والأجور التي تدفع عن حجز أى مكان أو مقصورة وكذا من كل ما يحصل مقابل حفظ الملابس أو بيع برامج أو غير ذلك.

مادة (5):

يقع عبء الضريبة المنصوص عليها في المادة السابقة بالنسبة إلى الأراضي الزراعية على الزارع وحده إذا كان مالكا أو منتفعا أو مستأجرا وعلى الزارع والمالك معا إذا كان استغلال الأرض بطريقة المزارعة.

وبالنسبة إلى العقارات المبنية المنشأة قبل أول يناير سنة 6844 والخاضعة لأحكام القانون رقم 656 لسنة 6841 المشار إليه على المستأجر أو الشاغل للسكن. وفيما عدا ذلك يقع عبء الضريبة على الممول الأصلي وذلك كله بعد استبعاد مدد الخلو عند ثبوتها.

وعلى الممول الأصلي تحصيل الضريبة.

مادة (3):

تفرض الضريبة المنصوص عليها في المادة الأولى (م):

(1) الفقرة الثانية من البند أولا من المادة الثالثة ألغيت بالقانون 511 لسنة 6810.

(أولاً) بنسبة 5.1% من وعاء كل من الضرائب الآتية:

(أ) الضريبة على إيرادات رؤوس الأموال المنقولة.

(ب) الضريبة على الأرباح التجارية والصناعية.

(هـ) الضريبة على أرباح المهن غير التجارية.

المقررة بمقتضى الكتابين الأول والثاني والباب الثاني من الكتاب الثالث من القانون رقم 64 لسنة 6838 المشار إليه.

وتستحق هذه الضريبة في المواعيد ذاتها الخاصة باستحقاق الضرائب الأصلية وتسرى بالنسبة إلى إيرادات القيم المنقولة على كل إيراد يستحق أو يتم توزيعه اعتباراً من أول يولية سنة 6881، وبالنسبة إلى فوائد الديون والودائع والتأمينات على كل فائدة يتم الوفاء بها اعتباراً من أول يولية سنة 6881 وبالنسبة إلى الأرباح التجارية والصناعية وما في حكمها اعتباراً من أرباح كل سنة مالية تنتهي بعد 30 يونية سنة 6881، وبالنسبة إلى أرباح المهن غير التجارية وما في حكمها اعتباراً من أرباح سنة 6881 أو ما يقابل هذه الأرباح في حالات الضريبة الثابتة.

(ثانياً) (لج) بنسبة 6% عن الـ 800 جنيه الأولى من الوعاء السنوى ونسبة 5% عما يزيد على ذلك.

وذلك من وعاء الضريبة على المرتبات وما في حكمها والأجور والمكافآت والمعاشات المقررة بمقتضى الباب الأول من الكتاب الثالث من القانون رقم 64 لسنة 6838 المشار إليه.

ويبدأ سريان الضريبة على مرتبات وأجور ومكافآت ومعاشات شهر يولية سنة 6881.

ويعفى من هذه الضريبة العمال والمستخدمون بالمياومة المنصوص عليهم في المادة 13 ثالثة من القانون المذكور إذا لم تجاوز الأجرة اليومية ستين قرشاً.

(ثالثاً) بالنسب الآتية، وذلك من وعاء الضريبة العامة على الإيرادات المقررة بمقتضى القانون رقم 88 لسنة 6848 المشار إليه⁽²⁾.

(1) عدل هذا النص بالقانون 511 لسنة 6810.

(2) سعر الضريبة المنصوص عليها في البند ثالثاً عدل بالقانون 551 لسنة 6810 الذى نص أيضاً على سريان هذا السعر ابتداء من إيرادات سنة 6810.

5% عن الـ 5000 جنيه الأولى من الإيراد الخاضع للضريبة.

3% عن الـ 6000 جنيه التالية.

8% عن الـ 4000 جنيه التالية.

1% عن الـ 1000 جنيه التالية.

60% عما يزيد على ذلك.

وتسقط كسور الجنيه من الإيراد الكلى الصافى عند تطبيق هذه النسب. وتسرى الضريبة ابتداء من إيرادات سنة 6881.

مادة (4) :

تحصل الضريبة الإضافية المنصوص عليها فى المادة السابقة مع الضرائب الأصلية وفى مواعيدها وتأخذ حكمها وتسرى عليها جميع أحكام القوانين الخاصة بتلك الضرائب سواء تعلقت بتحديد الإيرادات أو الأرباح الخاضعة للضريبة أو بالإعفاءات أو بالإجراءات أو بطرق التحصيل أو بغير ذلك.

مادة (8) :

تؤدى حصيللة الضريبة الإضافية للخزانة العامة.

مادة (1) :

لا يجوز للهيئات المحلية أو الوحدات الإدارية بأنواعها أن تفرض ضرائب إضافية بنسبة من الضريبة المفروضة بموجب هذا القانون.

مادة (1) :

ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية ويكون له قوة القانون ويعمل به من أول يولية 6881، ولوزير المالية والاقتصاد إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه.

يبصم هذا القرار بخاتم الدولة وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى 54 ذى القعدة سنة 6318 (3 يولية سنة 6881).



قرار رئيس الجمهورية

بالقانون رقم 609 لسنة 6815

بتعديل بعض أحكام القانون رقم 551 لسنة 6881

بفرض ضريبة إضافية للدفاع⁽¹⁾

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على الدستور المؤقت:

وعلى القانون رقم 511 لسنة 6881 بفرض ضريبة إضافية للدفاع المعدل
بالقانون رقم 551 لسنة 6810.

وعلى القانون رقم 636 لسنة 6816 بإلغاء الضريبة الإضافية للدفاع
المفروضة على وعاء الضريبة العامة على الإيراد.
وعلى ما ارتآه مجلس الدولة.

قرر

مادة (6):

يرفع إلى الضعف سعر الضريبة الإضافية للدفاع المقررة بالقانون رقم 511
لسنة 6881 المشار إليه.

وتستحق هذه الزيادة في الضريبة على العقارات المعفاة من الضريبة بمقتضى
القانون رقم 618 لسنة 6816 المشار إليه، ويلزم بها المالك دون أن يحملها
للمستأجر⁽²⁾.

(1) الجريدة الرسمية - العدد 649 في 6815/1/6 - وقد ألغى بالقانون رقم 681 لسنة 6896
بإصدار قانون الضرائب على الدخل.

(2) الفقرة الثانية من المادة الأولى أضيفت بالقانون 636 لسنة 6814.

وتستثنى من هذه الزيادة المرتبات وما فى حكمها والأجور والمكافآت والمعاشات التى لا يزيد الوعاء السنوى للضريبة الأصلية الخاصة بها على 400 جنيه (أربعمائة جنيه).

مادة (5):

تسرى الضريبة وفقا للسعر الجديد على النحو الآتى:
 (أولا) بالنسبة إلى الإيجار السنوى للأراضى الزراعية والعقارات المبنية: اعتبارا من أول يولية 6815.
 (ثانيا) بالنسبة إلى إيرادات رؤوس الأموال المنقولة: اعتبارا من أول يوليو 6815.

(ثالثا) بالنسبة إلى الأرباح التجارية والصناعية: اعتبارا من أرباح كل سنة مالية تنتهى بعد 30 يونية سنة 6815.

(رابعا) بالنسبة إلى أرباح المهن غير التجارية: اعتبارا من أرباح سنة 6815.

(خامسا) بالنسبة إلى المرتبات وما فى حكمها والأجور والمكافآت والمعاشات اعتبارا من أول الشهر التالى لتاريخ نشر هذا القانون.

مادة (3):

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره، ولوزير الخزانة إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه.

صدر برئاسة الجمهورية فى 58 من المحرم سنة 6395
 (59 يونية سنة 6815).



قانون رقم 86 لسنة 6818**بتعديل بعض أحكام القانون رقم 511 لسنة 6881****بفرض ضريبة إضافية للدفاع والقوانين المعدلة⁽¹⁾****باسم الأمة****رئيس الجمهورية**

قرر مجلس الأمة القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

مادة (6) :

تزداد ضريبة الدفاع المقررة بالقانون رقم 511 لسنة 6881 بفرض ضريبة إضافية للدفاع والقوانين المعدلة له فى الحدود وبالنسب الآتية: 358% من الوعاء السنوى الخاضع للضريبة المذكورة المفروضة على كل من الأراضى الزراعية وإيرادات رؤوس الأموال المنقولة والأرباح التجارية والصناعية وأرباح المهن غير التجارية.

6- % من الوعاء السنوى الخاضع للضريبة على المرتبات وما فى حكمها والأجور والمكافآت إذا كان الوعاء السنوى 400 جنيه فأقل، أما إذا زاد الوعاء عن ذلك فتكون الزيادة فى السعر بالنسب الآتية:

6% عن الـ 400 جنيه التالية.

5% عما زاد عن ذلك.

مادة (5) :

يعمل بهذا القانون اعتبارا من أول يناير سنة 6811، ويستثنى من ذلك الزيادة المفروضة على الأرباح التجارية والصناعية وأرباح المهن غير التجارية فتسرى اعتبارا من كل سنة مالية تنتهى فى 36 ديسمبر سنة 6818 أو بعد هذا التاريخ،

(1) الجريدة الرسمية - العدد 306 فى 6818/65/36 - وقد ألغى بالقانون رقم 681 لسنة 6896 بإصدار قانون الضرائب على الدخل.

وبالنسبة للزيادة فى الضريبة المفروضة على المرتبات وما فى حكمها والأجور والمكافآت فىعمل بها اعتبارا من أول الشعر التالى لتاريخ نشر هذا القانون.

مادة (3) :

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ولوزير الخزانة إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى 9 رمضان سنة 6398

(30 ديسمبر سنة 6818).



قرار رئيس الجمهورية

بالقانون رقم 53 لسنة 6811

بفرض ضريبة لأغراض الأمن القومي⁽¹⁾

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على الدستور .

وعلى القانون رقم 511 لسنة 6881 بفرض ضريبة إضافية للدفاع والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم 68 لسنة 6811 بتفويض رئيس الجمهورية في إصدار قرارات لها قوة القانون .
وعلى ما ارتآه مجلس الدولة.

قرر

مادة (6) :

تفرض لأغراض الأمن القومي ضريبة تقدر على الوجه الآتي:

58% من قيمة الضريبة الإضافية للدفاع المفروضة بمقتضى القانون رقم 511 لسنة 6881 المشار إليه بالنسبة إلى الإيجار السنوى للأراضي الزراعية.
80% من قيمة الضريبة المفروضة بمقتضى القانون رقم 511 لسنة 6881 المشار إليه بالنسبة للإيجار السنوى للعقارات المبنية وإيرادات رؤوس الأموال المنقولة والأرباح التجارية والصناعية وأرباح المهن غير التجارية والمرتبات وما في حكمها والأجور والمكافآت.

(1) الجريدة الرسمية - العدد 16 في 6811/1/51 - وقد ألغى بالقانون رقم 681 لسنة 6896 بإصدار قانون الضرائب على الدخل.

مادة (5) :

تسرى الضريبة المقررة بمقتضى أحكام هذا القانون على النحو الآتى:

أولا : بالنسبة إلى الإيجار السنوى للأراضى الزراعية والعقارات المبنية عن المدة اعتبارا من أول يوليو سنة 6811.

ثانيا : بالنسبة إلى إيرادات رؤوس الأموال المنقولة اعتبارا من أول يوليو سنة 6811.

ثالثا : بالنسبة إلى الأرباح التجارية والصناعية اعتبارا من أرباح أول سنة 6811 أو السنة المنتهية خلالها.

رابعا : بالنسبة إلى أرباح المهن غير التجارية اعتبارا من أرباح سنة 6811 الميلادية.

خامسا: بالنسبة إلى المرتبات وما فى حكمها والأجور والمكافآت اعتبارا من المرتبات والأجور والمكافآت التى تستحق عن الشهر التالى لتاريخ نشر هذا القانون.

مادة (3) :

تسرى فى شأن الضريبة المنصوص عليها فى المادة (6) أحكام القانون رقم 511 لسنة 6881 المشار إليه فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى هذا القانون.

مادة (4) :

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ولوزير الخزانة إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى 69 ربيع الآخر سنة 6391هـ.

(58 يولية سنة 6811).



قرار رئيس الجمهورية**بالقانون رقم 35 لسنة 6819****بتعديل المادة 6 من القانون رقم 53 لسنة 6811****بفرض ضريبة لأغراض الأمن القومي⁽¹⁾****باسم الأمة****رئيس الجمهورية**

بعد الاطلاع على الدستور.

وعلى القانون رقم 68 لسنة 6811 بتفويض رئيس الجمهورية في إصدار قرارات لها قوة القانون.

وعلى القانون رقم 53 لسنة 6811 بفرض ضريبة لأغراض الأمن القومي.
وعلى ما ارتأه مجلس الدولة.**قرر القانون الآتي****مادة (6) :**

يستبدل بنص المادة (6) من القانون رقم 53 لسنة 6811 المشار إليه النص الآتي:

مادة (5) :

تفرض لأغراض الأمن القومي ضريبة تقدر على الوجه الآتي:

أولاً: بنسبة 36% من الإيجار السنوي للأراضي الزراعية.

ثانياً: (أ) بنسبة 5% من الإيجار السنوي للعقارات المبنية التي لا يزيد متوسط

الإيجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية فيها عن ثلاثة جنيهاً شهرياً.

(1) الجريدة الرسمية - العدد 30 في 6819/1/58 - وقد ألغى بالقانون رقم 681 لسنة 6896 بإصدار قانون الضرائب على الدخل.

(ب) بنسبة 4% من الإيجار السنوى للعقارات المبنية التى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها عن ثلاثة جنيهاً.

ثالثاً: بنسبة 9% من وعاء الضريبة على إيرادات رؤوس الأموال المنقولة والأرباح التجارية والصناعية وأرباح المهن غير التجارية.

رابعاً: بالنسبة لوعاء الضريبة على المرتبات وما فى حكمها والأجور والمكافآت تقدر الضريبة على الوجه الآتى:

6% من الوعاء السنوى الخاضع للضريبة إذا كان هذا الوعاء 400 جنيه فأقل.

أما إذا كان الوعاء السنوى الخاضع للضريبة يزيد على 400 جنيه فتكون الضريبة بالنسب الآتية:

658% عن الـ 400 جنيه الأولى من الوعاء.

3% عن الـ 400 جنيه التالية.

4% عما زاد على ذلك.

وفى حساب الضريبة المفروضة بمقتضى أحكام هذا القانون تجبر كسور القرش إلى أقرب قرش لصالح الخزانة العامة.

مادة (5):

تسرى أحكام هذا القانون على الوجه الآتى:

أولاً : بالنسبة للإيجار السنوى للأراضى الزراعية والعقارات المبنية عن المدة اعتباراً من أول يوليو سنة 6819.

ثانياً : بالنسبة إلى إيرادات رؤوس الأموال المنقولة على كل إيراد يستحق أو يتم توزيعه اعتباراً من أول يوليو سنة 6819.

ثالثاً : بالنسبة للأرباح التجارية والصناعية اعتباراً من أرباح سنة 6819 أو السنة المنتهية خلالها.

رابعاً : بالنسبة إلى أرباح المهن غير التجارية اعتباراً من أرباح سنة 6819 الميلادية.

خامساً: بالنسبة إلى المرتبات وما فى حكمها والأجور والمكافآت اعتباراً من

المرتبات والأجور والمكافآت التي تستحق عن الشهر التالي لتاريخ نشر هذا القانون.

مادة (3) :

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ولوزير الخزانة إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه.

صدر برئاسة الجمهورية في 58 ربيع الآخر سنة 6399.
(الموافق 58 يونية سنة 6819).



قانون رقم 681 لسنة 6896 (المعدل)

بإصدار قانون الضرائب على الدخل⁽¹⁾

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه وقد أصدرناه:

المادة الثالثة من مواد الإصدار

تلغى ضريبة الجهاد المفروضة بالقوانين أرقام 663 لسنة 6813 بفرض ضريبة جهاد على إيرادات رؤوس الأموال المنقولة وعلى الأرباح التجارية والصناعية وعلى كسب العمل، 661 لسنة 6813 بشأن فرض ضريبة جهاد على بعض الأطيان الزراعية الخاضعة لأحكام القانون رقم 663 لسنة 6838 الخاص بضريبة الأطيان، 669 لسنة 6813 بشأن فرض ضريبة جهاد على ملاك العقارات الخاضعة لأحكام القانون رقم 81 لسنة 6884 بشأن ضريبة العقارات المبنية كما تلغى كل من الضريبة الإضافية للدفاع وضريبة الأمن القومى المنصوص عليهما فى القانونين رقمى 551 لسنة 6881 بفرض ضريبة إضافية للدفاع و53 لسنة 6811 بفرض ضريبة لأغراض الأمن القومى.

كما تلغى الضريبة الإضافية بدائرة المحافظات المفروضة كنسبة من الضريبة الأصلية المقررة على إيرادات رؤوس الأموال المنقولة وعلى الأرباح التجارية والصناعية.



قرار رئيس الجمهورية

بالقانون رقم 669 لسنة 6813⁽¹⁾

بفرض ضريبة على ملاك العقارات التي يزيد متوسط
الإيجار الشهري للحجرة في الوحدة على ثلاثة جنيهاً
في المباني المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد 8 نوفمبر 6816
باسم الشعب

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على الدستور.

وعلى القانون رقم 81 لسنة 6884 بشأن ضريبة العقارات المبنية والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم 511 لسنة 6881 بفرض ضريبة الدفاع والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم 53 لسنة 6811 بفرض ضريبة لأغراض الأمن القومي والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم 41 لسنة 6815 المعدل بالقانون رقم 85 لسنة 6818 بشأن تحديد إيجار الأماكن.

وعلى القانون رقم 1 لسنة 6813 بتفويض رئيس الجمهورية بإصدار قرارات بشأن ميزانية الحرب.

قرر القانون الآتي

مادة (6) :

تقرض على ملاك العقارات الخاضعة لأحكام القانون رقم 81 لسنة 6884 المشار إليه المنشأة أو التي شغلت لأول مرة بعد 8 نوفمبر سنة 6816 والتي يزيد

(1) الجريدة الرسمية - العدد 46 مكرر الصادر في 63 أكتوبر 6813.

متوسط الإيجار الشهري للحجرة فى الوحدة عن ثلاثة جنيهاً ضريبة جهاد بواقع 4...% من صافى القيمة الإيجارية.

مادة (5) :

يقع عبء هذه الضريبة على المالك أو من له حق الانتفاع ولا يحملها للمستأجر.

مادة (3) :

تحصل هذه الضريبة مع الضريبة المنصوص عليها فى القانون رقم 81 لسنة 6884 المشار إليه وتسرى عليها الأحكام والمواعيد المنظمة لها.

مادة (4) :

ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية، وتكون له قوة القانون، ويعمل به اعتباراً من السنة المالية 6813 ولوزير المالية والاقتصاد والتجارة الخارجية إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه.



قرار رئيس الجمهورية

بالقانون رقم 41 لسنة 6819

بتحصيل ضريبة العقارات المبنية المفروضة

بالقانون رقم 81 لسنة 6884 استثناء من أحكام

القانون رقم 618 لسنة 6816 بتقرير بعض

الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية

وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات⁽¹⁾

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على الدستور؛

وعلى القانون رقم 64 لسنة 6838 بفرض ضريبة على إيرادات رؤوس الأموال المنقولة وعلى الأرباح التجارية والصناعية وعلى كسب العمل، والقوانين المعدلة له؛

وعلى القانون رقم 81 لسنة 6884 في شأن الضريبة على العقارات المبنية والقوانين المعدلة له؛

وعلى القانون رقم 618 لسنة 6816 بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات؛

وعلى القانون رقم 41 لسنة 6815 في شأن تحديد إيجار الأماكن والقوانين المعدلة له؛

وعلى القانون رقم 31 لسنة 6811 بتخفيض القيمة الإيجارية المثبتة في دفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية؛

(1) الجريدة الرسمية - العدد 40 في 6819/60/3.

وعلى القانون رقم 68 لسنة 6811 بتفويض رئيس الجمهورية فى إصدار قرارات لها قوة القانون؛
وعلى ما ارتآه مجلس الدولة؛

قرر

مادة (6) :

استثناءً من أحكام القانون رقم 618 لسنة 6816 المشار إليه تحصل ضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم 81 لسنة 6884 على المباني المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن وكذلك الوحدة المنشأة لتكون سكناً والمستعملة لأغراض خلاف السكن والتي لا يجاوز متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بها خمسة جنيهات متى كانت مستعملة فى أى وجه من أوجه النشاط الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو ضريبة أرباح المهن غير التجارية.
وتحسب هذه الضريبة طبقاً لأحكام القانون رقم 81 لسنة 6884 على أساس القيمة الإيجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير للعقارات المبنية مع مراعاة أحكام القانون رقم 31 لسنة 6811 المشار إليه.

مادة (5) :

يقع عبء الضريبة المنصوص عليها فى المادة السابقة على شاغلى هذه العقارات ملاكاً كانوا أو مستأجرين، وعليهم أن يؤدوها لملاك العقارات المذكورة مع الإيجار المستحق عليهم. وعلى هؤلاء الملاك أداءها إلى الجهة الإدارية المختصة بربط وتحصيل الضريبة حسب الأوضاع وفى المواعيد المحددة بالقانون رقم 81 لسنة 6884 المشار إليه.

مادة (3) :

على كل مالك لأى مبنى أو وحدة من المباني أو الوحدات المشار إليها بالمادة (6) أن يتقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بربط وتحصيل الضريبة بإقرار كتابى فى خلال شهر من تاريخ نشر هذا القانون أو من تاريخ شغل هذه المباني أو الوحدات أو تعديل

استعمالها لأغراض النشاط الخاضع لضريبة الأرباح التجارية والصناعية أو ضريبة المهن غير التجارية وذلك وفقاً للنموذج الذى يصدر به قرار من وزير الخزانة. فإذا امتنع المالك عن تقديم الإقرار المشار إليه أو ضمنه بيانات خاطئة أو أغفل ذكر بيانات يترتب عليها الإعفاء من هذه الضريبة بدون وجه حق يلزم بأداء غرامة تعادل مثل الضريبة مع أداء الضريبة المستحقة.

مادة (4) :

تسرى أحكام القانونين رقمى 81 لسنة 6884، 618 لسنة 6816 المشار إليهما فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى هذا القانون.

مادة (8) :

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتباراً من أول يوليه سنة 6819.

صدر برئاسة الجمهورية فى 30 جمادى الآخرة سنة 6399هـ (53 سبتمبر سنة 6819).



قانون رقم 31 لسنة 6811 بتخفيض القيمة الإيجارية المثبتة فى دفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية⁽¹⁾

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الأمة القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

مادة (6) :

اعتبارا من أول يناير سنة 6811 وحتى تاريخ العمل بالتقدير العام المنصوص عليه فى القانون رقم 81 لسنة 6884 فى شأن الضريبة على العقارات المبنية تخفض بنسبة 50% القيمة الإيجارية الواردة فى دفاتر الحصر والتقدير للعقارات المبنية التى خفضت إيجاراتها بمقتضى القانون رقم 1 لسنة 6818 فى شأن تخفيض إيجار الأماكن بنسبة 50%.

ويعاد حساب القيمة الإيجارية وفقا لما يسفر عنه التقدير العام الجديد. وتسوى الضرائب المستحقة على أساس هذا التقدير وذلك اعتبارا من أول يناير سنة 6811.

مادة (5) :

لا يترتب على التخفيض المشار إليه فى المادة السابقة زيادة الأجرة التى يؤدونها المستأجر للمالك.

مادة (3) :

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ولوزير الخزانة إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

(1) الجريدة الرسمية - العدد 698 فى 61/9/6811.

قانون رقم 43 لسنة 6816

فى شأن إعادة حساب القيمة الإيجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية⁽¹⁾

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الأمة القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه.

مادة (6) :

يعاد حساب القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير متى كانت تزيد على القيمة الإيجارية مخفضة طبقاً للقانون رقم 1 لسنة 6818 فى شأن تخفيض إيجار الأماكن أو كانت تزيد على القيمة الإيجارية محددة طبقاً للقانون رقم 41 لسنة 6815 بتحديد إيجار الأماكن وذلك وفقاً للقواعد وطبقاً للإجراءات التى يصدر بها قرار من وزير الخزانة.

مادة (5) :

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره، وعلى وزير الخزانة إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى 1 جمادى الأولى 6386.

(30 يونية سنة 6816).



قرار وزير الخزانة**رقم 44 لسنة 6815****بتنفيذ أحكام القانون رقم 43 لسنة 6816****فى شأن إعادة حساب القيمة الإيجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير****لبعض العقارات المبنية⁽¹⁾****وزير الخزانة :**

بعد الاطلاع على القانون رقم 81 لسنة 6884 فى شأن الضريبة على العقارات المبنية.

وعلى القانون رقم 41 لسنة 6815 بتحديد إيجار الأماكن.

وعلى القانون رقم 1 لسنة 6818 فى شأن تخفيض إيجار الأماكن.

وعلى القانون رقم 31 لسنة 6811 بتخفيض القيمة الإيجارية المثبتة فى دفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية.

وعلى القانون رقم 43 لسنة 6816 فى شأن إعادة حساب القيمة الإيجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية.

وبناء على ما ارتأه مجلس الدولة.

قرر**مادة (6) :**

على الملاك والمنفعين بالعقارات المبنية التى خفضت قيمتها الإيجارية طبقا للقانون رقم 1 لسنة 6818 أو حددت طبقا للقانون رقم 41 لسنة 6815 أن يقدموا إلى الجهات المختصة بربط وتحصيل الضريبة على العقارات المبنية بالمحافظة الواقع فى دائرتها العقار طلبات تتضمن بيان العقار وتاريخ إنشائه، وذلك إذا كانت القيمة الإيجارية لهذه العقارات والمثبتة بدفاتر الحصر تزيد على القيمة الإيجارية المخفضة أو المحددة طبقا للقانونين المشار إليهما.

(1) الوقائع المصرية - العدد 90 فى 6815/4/9.

مادة (5) :

تقدم الطلبات المشار إليها في المادة السابقة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القرار.

مادة (3) :

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.
تحريرا في 61 ذى الحجة سنة 6386 (فبراير سنة 6815).



قانون رقم 18 لسنة 6890 بتقرير بعض التيسيرات على ممولى الضريبة على العقارات المبنية⁽¹⁾

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الأمة القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه؛

مادة (6) :

استثناء من حكم المادة (58) من القانون رقم 81 لسنة 6884 فى شأن الضريبة على العقارات المبنية يجوز لمدير عام مصلحة الضرائب العقارية تقسيط ضريبة العقارات المبنية والضريبة الإضافية للدفاع وضريبة الأمن القومى وضريبة الجهاد وأجرة الخفراء المستحقة عن سنة 6819 والسنوات السابقة عليها والتي تأخر أدائها كلها أو بعضها على خمسة أقساط سنوية اعتبارا من يناير 6818 ويؤدى كل قسط من الضريبة السنوية وفقا للقواعد وبالأوضاع المقررة لتحصيل هذه الضريبة.

مادة (5) :

لوزير المالية إصدار القرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون.

مادة (3) :

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره. ييصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها. صدر برئاسة الجمهورية فى 30 ربيع الثانى سنة 6400 هـ. (61 مارس سنة 6890).



(1) الجريدة الرسمية - العدد 66 مكررا (أ) فى 6890/3/61.

قرار الهيئة الإدارية لبلدية الاسكندرية بشأن رفع نسبة الرسم المضاف إلى ضريبة العقارات المبنية بمدينة الاسكندرية إلى 5%⁽¹⁾

الهيئة الإدارية لبلدية الاسكندرية.

بعد الاطلاع على المادة 56 من القانون رقم 89 لسنة 6880 بشأن المجلس البلدى لمدينة الاسكندرية والقوانين المعدلة له.
وعلى القانون رقم 31 لسنة 6845 بشأن رفع نسبة الرسم المضاف إلى ضريبة العقارات المبنية من 6% إلى 5%⁵ 6%.
وعلى قرار مجلس الوزراء الصادر بتاريخ 65 يناير 6888 بالتصديق على قرار الهيئة الإدارية لبلدية الاسكندرية الصادر بجلسة 30 نوفمبر سنة 6884 برفع نسبته المذكورة من 6% إلى 5%⁵ 6%.

قررت

اعتبارا من أول يناير سنة 6888 يؤدى ملاك العقارات المبنية بمدينة الاسكندرية إلى مجلس بلدى المدينة المذكورة رسما مضافا إلى ضريبة العقارات المبنية قدره 5% من القيمة الإيجارية لتلك العقارات ويحصل معها.



قانون رقم 681 لسنة 5009

بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية (*)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه وقد أصدرناه.

(المادة الأولى)

يعمل فى شأن الضريبة على العقارات المبنية بأحكام القانون المرافق.

(المادة الثانية)

مع مراعاة حكم المادة التاسعة من هذا القانون، يلغى ما يأتى:

- المرسوم بقانون رقم 16 لسنة 6836 الخاص بتحصيل أجور الخفراء.
 - القانون رقم 81 لسنة 6884 فى شأن الضريبة على العقارات المبنية.
 - قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 41 لسنة 6819 بتحصيل ضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم 81 لسنة 6884 استثناء من أحكام القانون رقم 618 لسنة 6816 المشار إليه.
 - المادتان رقما: 86 (البند أولاً وثانياً وثالثاً) و18 (البندان 6، 5) من قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم 43 لسنة 6818.
 - القانون رقم 684 لسنة 5005 باستمرار العمل بالتقدير العام الأخير للقيمة الإيجارية للعقارات المبنية المتخذة أساساً لحساب الضريبة حتى 5060/65/36.
 - المواد (39) و(40) و(43) و(44) من قانون الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم 86 لسنة 5008.
- كما يلغى كل نص يخالف أحكام هذا القانون.

(*) الجريدة الرسمية - العدد 58 مكرر (ج) فى 53 يونية سنة 5009.

(المادة الثالثة)

يستبدل بنصوص المواد (31) و(38) و(48) و(41) من قانون الضريبة على الدخل الصادر بالقانون رقم 86 لسنة 5008 المواد الآتية:

مادة (31) :

تشمل الإيرادات الخاضعة للضريبة ما يأتي:

- (6) إيرادات العقارات المبنية المؤجرة وفقا لأحكام القانونى المدنى.
- (5) إيرادات الوحدات المفروشة.

مادة (38) :

يحدد الإيراد الخاضع للضريبة المحقق من تأجير العقارات المبنية أو جزء منها وفقا لأحكام القانون المدنى على أساس الأجرة الفعلية، مخصوما منها 80% مقابل جميع التكاليف والمصروفات.

مادة (48) :

يستتزل ما سدده الممول من الضرائب العقارية من الضريبة المستحقة عليه طبقا لأحكام الباب الخامس من الكتاب الثانى من هذا القانون، وبما لا يزيد على هذه الضريبة.

مادة (41) :

لا يسرى حكم المادة (38) من هذا القانون على العقارات المبنية الداخلة ضمن أصول المنشأة أو الشركة.

(المادة الرابعة)

يعفى كل مكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية من أداء جميع مبالغ الضريبة المستحقة على عقاراته المبنية، وذلك عن الفترات الضريبية السابقة على تاريخ العمل بهذا القانون وما يرتبط بتلك الضريبة من غرامات أو ضرائب إضافية وغيرها، بشرط ألا يكون المكلف بأداء الضريبة قد سبق تسجيله بدفاتر أجهزة الضرائب العقارية، وأن يتقدم بإقرار وفقا للمادة 64 من القانون المرفق وذلك خلال سنة من تاريخ العمل به.

(المادة الخامسة)

تتقضى الخصومة فى جميع الدعاوى التى لم يفصل فيها بحكم بات، والمقيدة أو المنظورة لدى جميع المحاكم على اختلاف درجاتها قبل أول يناير سنة 5009 بين المصلحة والمكلفين بأداء الضريبة والتى يكون موضوعها الخلاف فى تقدير القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية، وذلك إذا كانت القيمة الإيجارية السنوية محل النزاع لا تجاوز ألفى جنيه، وتمتتع المطالبة بما لم يسدد من ضرائب تتعلق بهذه الدعاوى.

وفى جميع الأحوال لا يترتب على انقضاء الخصومة حق للمكلف بأداء الضريبة فى استرداد ما سبق أن سدده تحت حساب الضريبة المستحقة على القيمة الإيجارية المتنازع عليها.

وذلك كله ما لم يتمسك المكلف بأداء الضريبة باستمرار الخصومة فى الدعوى بطلب يقدم إلى المحكمة المنظورة لديها الدعوى خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون.

(المادة السادسة)

فى غير الدعاوى المنصوص عليها فى المادة السابقة من هذا القانون يكون للمكلفين بأداء الضريبة على العقارات المبنية فى المنازعات القائمة بينهم وبين المصلحة والمقيدة أو المنظورة أمام المحاكم على اختلاف درجاتها قبل أول يناير سنة 5009، طلب إنهاء تلك المنازعات خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون مقابل أداء نسبة من الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتنازع عليها وفقا للشرائح الآتية:

(6) 60%) من قيمة الضريبة على العقارات المبنية والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتنازع عليها إذا لم تجاوز القيمة الإيجار عشرين ألف جنيه.

(5) 50%) من قيمة الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتنازع عليها إذا تجاوزت القيمة الإيجارية عشرين ألف جنيه، وذلك بعد سداد النسبة المنصوص عليها فى البند (6).

ويترتب على وفاء المكلف بأداء الضريبة بالنسب المقررة وفقا للبندين السابقين براءة ذمته من قيمة الضريبة والمبالغ الأخرى المتنازع عليها، ويحكم بانتهاء الخصومة في الدعوى إذا قدم المكلف بأداء الضريبة إلى المحكمة ما يفيد ذلك الوفاء.

وفي جميع الأحوال لا يترتب على انقضاء الخصومة حق للمكلف بأداء الضريبة في استرداد ما سبق إن سدده تحت حساب الضريبة المتنازع عليها.

(المادة السابعة)

للمولين المكلفين بأداء الضريبة في التظلمات المقدمة قبل أول يناير سنة 5009 إلى مجالس المراجعة المنصوص عليها في المادة 61 من القانون رقم 81 لسنة 6884، من قرارات لجان التقدير، أن يطلبوا خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون، حفظ التظلمات المقدمة منهم مقابل أداء نسبة من الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتظلم منها وفقا للشرائح الآتية:

(6) (60%) من قيمة الضريبة على العقارات المبنية والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتظلم منها إذا لم تجاوز القيمة الإيجازية عشرين ألف جنيه.

(5) (50%) من قيمة الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة على القيمة الإيجارية السنوية المتظلم منها إذا تجاوزت القيمة الإيجارية عشرين ألف جنيه، وذلك بعد سداد النسبة المنصوص عليها في البند (6).

ولا يترتب على حفظ التظلم حق للمكلف بأداء الضريبة في استرداد ما سبق إن سدده طبقا للتقدير المتظلم منه.

وتحفظ بقوة القانون التظلمات المشار إليها إذا كانت مقدمة من الحكومة.

(المادة الثامنة)

يصدر وزير المالية اللائحة التنفيذية للقانون المرافق خلال ستة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، وإلى أن تصدر هذه اللائحة يستمر العمل باللوائح والقرارات المعمول بها حاليا فيما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون والقانون المرافق.

(المادة التاسعة)

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره،
مع مراعاة ما يأتي:

(6) تستحق الضريبة المربوطة وفقا لأحكام القانون المرافق اعتبارا من أول يناير
للسنة التالية التي تبدأ فيها إجراءات الربط.

(5) يعمل بالمادتين الثانية والثالثة من هذا القانون اعتبارا من تاريخ استحقاق
الضريبة المربوطة وفقا لأحكام القانون المرافق طبقا لحكم البند السابق.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.
صدر برئاسة الجمهورية في 68 جمادى الآخرة سنة 6458هـ.
(الموافق 53 يونية سنة 5009م).

حسنى مبارك



قانون الضريبة على العقارات المبنية

الباب الأول

أحكام عامة

مادة (6) :

فى تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالألفاظ والعبارات التالية المعنى المبين أمام كل منها:

- الضريبة: الضريبة على العقارات المبنية.
- الوزير: وزير المالية.
- المصلحة: مصلحة الضرائب العقارية.
- المحافظ: المحافظ المختص الذى يقع العقار المبنى فى دائرة محافظته.

مادة (5) :

المكلف بأداء الضريبة هو مالك العقار المبنى أو من له عليه حق عيى بالانتفاع أو بالاستغلال، سواء كان شخصا طبيعيا أو اعتباريا، ويكون الممثل القانونى للشخص الاعتبارى أو للشخص الطبيعى غير كامل الأهلية مكلفا بأداء الضريبة نيابة عن من يمثله.

مادة (3) :

تستحق الضريبة فى الأول من يناير من كل عام.

مادة (4) :

تقدر القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية طبقا لأحكام هذا القانون، ويعمل بذلك التقدير لمدة خمس سنوات، على إن يعاد ذلك التقدير فور انتهائها، ويجب الشروع فى إجراءات الإعادة قبل نهاية كل فترة بمدة سنة على الأقل، وثلاث سنوات على الأكثر، وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات إعادة التقدير.

وتسرى القيمة الإيجارية والإعفاءات المقررة للعقارات المبنية الخاضعة لنظم تحديد الأجرة وفقا لأحكام القانونين رقمى 48 لسنة 6811 فى شأن تأجير وبيع

الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و631 لسنة 6896 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، على أن يعاد تقدير القيمة الإيجارية لتلك العقارات فور انقضاء العلاقة الإيجارية بإحدى الطرق القانونية.

مادة (8) :

لا يجوز أن يترتب على إعادة التقدير الخمسى زيادة القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المستعملة فى أغراض السكن على 30% من التقدير الخمسى السابق، وعلى 48% من التقدير الخمسى السابق بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة فى غير أغراض السكن.

مادة (1) :

يكون دين الضريبة وفقا لهذا القانون واجب الأداء فى مقر مديريات الضرائب العقارية بالمحافظات والمأموريات التابعة لها دون حاجة إلى مطالبة فى مقر المدين.

مادة (1) :

يختص القضاء الإدارى دون غيره بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون.

الباب الثانى

نطاق سريان الضريبة وسعرها

مادة (9) :

تفرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أى كانت مادة بنائها وأيا كان الغرض الذى تستخدم فيه، دائمة أو غير دائمة، مقامة على الأرض أو تحتها أو على الماء، مشغولة بعوض أو بغير عوض، سواء أكانت تامة ومشغولة أو تامة وغير مشغولة أو مشغولة على غير إتمام، وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات حصر العقارات المبنية.

وتسرى الضريبة على جميع العقارات المبنية وما فى حكمها فى جميع أنحاء البلاد.

مادة (8) :

يعتبر فى حكم العقارات المبنية ما يلى:

- (أ) العقارات المخصصة لإدارة واستغلال المرافق العامة التى تدار بطرق الالتزام أو التراخيص بالاستغلال أو بنظام حق الانتفاع سواء كانت مقامة على أرض مملوكة للدولة أو للملتزمين أو المستغلين أو المنتفعين، وسواء نص أو لم ينص فى العقود المبرمة معهم على أيلولتها للدولة فى نهاية العقد أو الترخيص.
- (ب) الأراضى الفضاء المستغلة سواء كانت ملحقة بالمبانى أو مستقلة عنها، مسورة أو غير مسورة.
- (ج) التركيبات التى تقام على أسطح أو واجهات العقارات إذا كانت مؤجرة أو كان التركيب مقابل نفع أو أجر.

مادة (60) :

مع عدم الإخلال بأحكام قانون الزراعة رقم 83 لسنة 6811 وتعديلاته، تسرى الضريبة على العقارات المبنية المقامة على الأراضى الزراعية على أن ترفع عن الأراضى المقام عليها تلك العقارات ضريبة الأطين.

وتحدد اللائحة التنفيذية الإجراءات المنظمة لذلك.

مادة (66) :

لا تخضع للضريبة:

- (أ) العقارات المبنية المملوكة للدولة والمخصصة لغرض ذى نفع عام.
- وكذا العقارات المبنية المملوكة للدولة ملكية خاصة على أن تخضع للضريبة من أول الشهر التالى لتاريخ التصرف فيها للأفراد أو للأشخاص الاعتبارية.
- (ب) الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية أو لتعليم الدين.
- (ج) العقارات المبنية التى تنزع ملكيتها للمنفعة العامة، وذلك من تاريخ الاستيلاء الفعلى بواسطة الجهات التى نزعت ملكيتها.

مادة (65) :

يكون سعر الضريبة 60% من القيمة الإيجارية السنوية للعقارات الخاضعة للضريبة، وذلك بعد استبعاد 30% من هذه القيمة بالنسبة للأماكن المستعملة فى أغراض السكن، و 35% بالنسبة للأماكن المستعملة فى غير أغراض السكن، وذلك مقابل جميع المصروفات التى يتكبدها المكلف بأداء الضريبة بما فى ذلك مصاريف الصيانة. ويستهدى فى تحديد الضريبة بالمؤشرات الواردة بالجدولين المرفقين بهذا القانون.

الباب الثالث**الحصر والتقدير والطعن****(الفصل الأول)****الحصر والتقدير****مادة (63) :**

تشكل فى محافظة لجان تسمى «لجان الحصر والتقدير» تختص بحصر وتقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية على أساس تقسيمها نوعيا فى ضوء مستوى البناء والموقع الجغرافى والمرافق المتصلة بها، على النحو الذى تنظمه اللائحة التنفيذية، ويصدر بتشكيل اللجان قرار من الوزير بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان. وتشكل هذه اللجان برئاسة مندوب عن المصلحة، وعضوية مندوب من كل من وزارتى المالية والإسكان واثنين من المكلفين بأداء الضريبة فى نطاق اختصاص كل لجنة يختارهما المحافظ بناء على ترشيح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة. وتحدد اللائحة التنفيذية أسلوب وإجراءات عمل هذه اللجان ونطاق اختصاص كل منها.

مادة (64) :

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 حالات الحصر السنوى يقدم الإقرار فى موعد أقصاه نهاية شهر ديسمبر من كل سنة عن كل ما يأتى:

(6) العقارات المستجدة.

(5) الأجزاء التى أضيفت إلى عقارات سبق حصرها.

(3) العقارات التى حدثت فى أجزائها أو فى بعضها تعديلات غيرت من معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الإيجارية تأثيرا محسوسا.

(4) العقارات والأراضى الفضاء المستقلة عنها التى زال عنها سبب الإعفاء.

وتحدد اللائحة التنفيذية البيانات التى يجب أن يشتمل عليها الإقرار.

مادة (68) :

تعلن تقديرات القيمة الإيجارية التى تقررها اللجان المشار إليها فى المادة (63) من هذا القانون بعد اعتمادها من الوزير أو من يفوضه فى الأماكن التى تحددها اللائحة التنفيذية، كما ينشر بالجريدة الرسمية عن إتمام هذه التقديرات.

ويجب إخطار كل مكلف بالتقديرات المشار إليها بكتاب موصى عليه بعلم الوصول على العنوان الثابت بمأموريات الضرائب العقارية أو بالإقرار المقدم منه.

الفصل الثانى

الطعن على تقديرات القيمة الإيجارية

مادة (61) :

للمكلف بأداء الضريبة الحق فى الطعن على تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه خلال الستين يوما التالية لتاريخ الإعلان طبقا للمادة (68) من هذا القانون، وذلك بطلب يسلم لمديرية الضرائب العقارية الواقع فى دائرتها العقار أو إحدى المأموريات التابعة لها مقابل إيصال أو بكتاب موصى عليه بعلم الوصول

يرسل إلى المديرية على أن يؤدي الطاعن مبلغا مقداره خمسون جنيها كتأمين لنظر طعنه، يرد إليه عند قبول الطعن موضوعا.

ولمديرية الضرائب العقارية بالمحافظات الطعن على هذه التقديرات فى الميعاد المنصوص عليه فى الفقرة السابقة إذا رأت أن تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه أقل من القيمة الحقيقية، وذلك بمذكرة يقدمها مدير مديرية الضرائب العقارية إلى الوزير أو من يفوضه.

مادة (61) :

تفصل فى الطعن لجنة تسمى (لجنة الطعن) تشكل بقرار من الوزير فى كل محافظة برئاسة أحد ذوى الخبرة من غير العاملين الحاليين أو السابقين بالمصلحة، وعضوية أحد العاملين بجهة ربط وتحصيل الضريبة، وممثل لوزارة الإسكان واثنين من المهندسين الاستشاريين فى المجال الإنشائى أو من ذى الخبرة فى مجال تقييم العقارات المبنية يختارهما المحافظ بناء على ترشيح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة.

ولا يجوز الجمع بين عضوية لجان الحصر والتقدير ولجان الطعن. ولا يكون انعقاد اللجنة صحيحا إلا بحضور أربعة أعضاء على الأقل من بينهم الرئيس، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين، وعند التساوى يرجح الجانب الذى فيه الرئيس، ويجب أن تصدر اللجنة قرارها خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطعن ويكون نهائيا.

وتبين اللائحة التنفيذية إجراءات عمل لجان الطعن.

الباب الرابع

الإعفاء من الضريبة ورفعها

مادة (69) :

تعفى من الضريبة:

أ) الأبنية المملوكة للجمعيات المسجلة وفقا للقانون والمنظمات العمالية المخصصة لمكاتب إدارتها أو لممارسة الأغراض التى أنشئت من أجلها.

- (ب) المؤسسات التعليمية والمستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات.
- (ج) المقار المملوكة للأحزاب السياسية والنقابات المهنية بشرط أن يتم استخدامها في الأغراض المخصصة لها.
- (د) كل وحدة في عقار مستعملة في أغراض السكن نقل قيمتها الإيجارية السنوية عن 1000 (سنة ألف) جنيه على أن يخضع ما زاد للضريبة.
- (هـ) الأحواش ومباني الجبانات.
- (و) أبنية مراكز الشباب والرياضة المنشأة وفقا للقوانين المنظمة لها.
- (ز) العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية بشرط المعاملة بالمثل فإذا لم يكن للضريبة مثال في أى من الدول الأجنبية جاز للوزير بعد أخذ رأى وزير الخارجية إعفاء العقارات المملوكة لها من الضريبة.
- (ح) العقارات المخصصة لمنفعة الأراضى الزراعية المحيطة بها.
- (ط) الدور المخصصة لاستخدامها في مناسبات اجتماعية دون استهداف الربح.
- وإذا زالت عن أى عقار أسباب الإعفاء من الضريبة وجب على المكلف بأدائها تقديم إقرار للمأمورية الواقع فى دائرتها العقار، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ زوال سبب الإعفاء لإعادة ربط العقار بالضريبة اعتبارا من أول يناير من السنة التالية لتاريخ زوال سبب الإعفاء عنه.
- وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات تطبيق أحكام هذه المادة.

مادة (68):

ترفع الضريبة فى الأحوال الآتية:

- (أ) إذا أصبح العقار معفيا طبقا للمادة (69) من هذا القانون.
- (ب) إذا تهدم أو تخرب العقار كلياً أو جزئياً إلى درجة تحول دون الانتفاع بالعقار كله أو جزء منه.
- (ج) إذا أصبحت الأرض الفضاء المستقلة عن العقارات المبنية غير مستغلة.
- ويكون رفع الضريبة عن العقار كله أو جزء منه بحسب الأحوال.

مادة (50):

ترفع الضريبة فى الأحوال المنصوص عليها فى المادة (68) بناء على طلب من المكلف بأداء الضريبة، وذلك اعتبارا من أول الشهر الذى قدم فيه الطلب وحتى

التاريخ الذى يزول فيه سبب الرفع، ولا يقبل طلب الرفع إلا إذا أودع الطالب تأميناً مقداره خمسون جنيهاً، وما يدل على أداء آخر قسط مستحق من الضريبة وقت تقديم الطلب، على أن يرد مبلغ التأمين له إذا قبل طلبه. وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات الرفع.

مادة (56) :

تتولى لجان الحصر والتقدير النظر والفصل فى طلبات رفع الضريبة، ويجوز للطلاب الطعن فى قرار اللجنة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار، وذلك أمام لجنة الطعن المنصوص عليها فى المادة (61) من هذا القانون، وعلى اللجنة إصدار قرارها فى الطعن خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه.

مادة (55) :

إذا زالت عن أى عقار أسباب رفع الضريبة وجب على المكلف بأدائها أن يخطر مأمورية الضرائب العقارية المختصة خلال ستين يوماً من تاريخ زوال سبب الرفع لإعادة ربط الضريبة التى كانت مفروضة قبل الرفع، وذلك اعتباراً من أول السنة التالية للسنة التى زال فيها سبب الرفع وحتى نهاية المدة المقررة للتقدير.

الباب الخامس تحصيل الضريبة

مادة (53) :

تحصل الضريبة المستحقة وفقاً لهذا القانون على قسطين متساويين يستحق الأول منهما حتى نهاية شهر يونيه، ويستحق الثانى حتى نهاية شهر ديسمبر من ذات السنة، ويجوز للممول سداد كامل الضريبة فى ميعاد سداد القسط الأول. وتقسط الضريبة التى يتأخر ربطها عن وقت استحقاقها لأى سبب على مدة مساوية لمدة التأخير.

مادة (54) :

يكون المستأجرون مسئولين بالتضامن عن أداء الضريبة، مع المكلفين بأدائها وذلك فى حدود الأجرة المستحقة عليهم وبعد إخطارهم بذلك بخطاب موصى عليه

بعلم الوصول، وتعتبر قسائم تحصيل الضريبة وملحقاتها التي تسلم إليهم بمثابة إيصال من المكلف بأداء الضريبة في حدود ما تم تحصيله، وبمثابة إيصال من المكلف باستيفاء الأجرة في حدود ما أداه المستأجر.

مادة (58) :

يتبع في تحصيل الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة بمقتضى هذا القانون أحكام القانون رقم 309 لسنة 6888 بشأن الحجز الإداري، وذلك دون الإخلال بحق المصلحة في اتخاذ إجراءات تحصيلها بطريق الحجز القضائي طبقاً لقانون المرافعات المدنية والتجارية.

مادة (51) :

للخزانة العامة فيما يختص بتحصيل الضريبة والمبالغ الأخرى المستحقة بمقتضى هذا القانون حق الامتياز على العقارات المبنية المفروض عليها الضريبة، وعلى أجرة هذه العقارات، وعلى المنقولات المملوكة للمكلف بأداء الضريبة والموجودة في العقار.

مادة (51) :

يستحق مقابل تأخير على ما لا يتم أدائه من الضريبة وفقاً لهذا القانون وذلك اعتباراً من أول يناير التالي للسنة المستحق عنها الضريبة.

ويحسب مقابل التأخير على أساس سعر الائتمان والخصم المعلن من البنك المركزي في الأول من يناير السابق على ذلك التاريخ مضافاً إليه 5% مع استبعاد كسور الشهر والجنيه وذلك عن فترة التأخير، ولا يترتب على الطعن أو الالتجاء إلى القضاء وقف استحقاق هذا المقابل.

ويعامل مقابل التأخير على المبالغ المتأخرة معاملة دين الضريبة.

مادة (59) :

تؤول حصيلة الضريبة العقارية والمبالغ المقررة في هذا القانون للخزانة العامة، ويخصص للمحافظات 58% من حصيلة الضريبة المحصلة في نطاق كل محافظة وبما لا يقل عما تم تحصيله في العام المالي 5001/5001 ويجوز عند

الاقتضاء تعديل هذه النسبة بالزيادة بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على عرض من وزير المالية.

مادة (58) :

تتحمل الخزانة العامة الضريبة المستحقة على المكلف بأدائها وفقاً لأحكام هذا القانون، وذلك إذا طرأت تغيرات اجتماعية على المكلف أو ورثته من شأنها عدم القدرة على الوفاء بدفع الضريبة.

وتحدد اللائحة التنفيذية الإجراءات اللازمة لتطبيق الفقرة السابقة.

الباب السادس

العقوبات

مادة (30) :

يعاقب بغرامة لا تقل عن مائتي جنيه ولا تجاوز ألفي جنيه كل من امتنع عن تقديم الإقرار المنصوص عليه في المادة (64) من هذا القانون أو قدمه متضمناً بيانات غير صحيحة تؤثر بما يجاوز 60% من دين الضريبة.

وفي جميع الأحوال تضاعف الغرامة المنصوص عليها في حالة العود إلى ارتكاب ذات المخالفة خلال ثلاث سنوات.

مادة (36) :

مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر، يعاقب بغرامة لا تقل عن ألف جنيه ولا تجاوز خمسة آلاف جنيه بالإضافة إلى تعويض يعادل مثل الضريبة التى لم يتم أدائها كل ممول خالف أحكام هذا القانون بقصد التهرب من أداء الضريبة المستحقة عليه فى الحالات الآتية:

(أ) تقديم أوراق أو مستندات غير صحيحة أو مزورة للجنة الحصر والتقدير أو للجنة الطعن أو إبداء بيانات على غير الواقع أو الحقيقة عند الحضور للمناقشة أمام هذه اللجان بقصد التأثير على قراراتهما.

(ب) تقديم مستندات غير صحيحة بقصد الاستفادة بإعفاء من الضريبة بدون وجه حق.

- ج) الامتناع عن تقديم الإقرار بزوال سبب الإعفاء من الضريبة.
- د) تقديم مستندات غير صحيحة من شأنها إصدار قرار برفع الضريبة دون وجه حق.

مادة (35) :

لا يجوز رفع الدعوى الجنائية عن الجرائم المنصوص عليها في المادة السابقة أو اتخاذ أى إجراء من إجراءات التحقيق فيها إلا بناء على طلب كتابى من الوزير أو من يفوضه.

مادة (33) :

للووزير أو من يفوضه التصالح فى الجرائم المشار إليها فى المواد السابقة فى أى حالة تكون عليها الدعوى ولو بعد صدور حكم بات فيها، وذلك مقابل أداء مبالغ الضريبة المستحقة ومقابل التأخير المقرر فى المادة (51) من هذا القانون بالإضافة إلى التعويض المنصوص عليه فى المادة (36) منه.

ويترتب على التصالح انقضاء الدعوى الجنائية والآثار المترتبة عليها، وتأمّر النيابة العامة بوقف تنفيذ العقوبة إذا تم التصالح أثناء تنفيذها.

مادة (34) :

يكون للعاملين فى مجال تطبيق أحكام هذا القانون الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير، صفة مأمورى الضبط القضائى فيما يتعلق بإثبات ما يقع مخالفا لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الأخرى الصادرة تطبيقا له، واتخاذ الإجراءات المقررة فى هذا الشأن.

مادة (38) :

يتم نقل العاملين بمديرىات الضرائب العقارية وما يتبعها بالمحافظات بدرجاتهم المالية من موازنة المحافظات إلى موازنة مصلحة الضرائب العقارية وما يتبعها من اختصاصات.

وللووزير، وضع نظام أو أكثر لإثابة العاملين بالضرائب العقارية فى ضوء معدلات أدائهم وحجم ومستوى إنجازهم فى العمل وذلك دون التقيد بأى نظام آخر.

الأعباء الضريبية التي يتحملها ممولو الضريبة على العقارات المبنية بالنسبة للوحدات السكنية

(القيم بالجنيه)

العبء الضريبي وفقا للقانون الحالي		العبء الضريبي وفقا لمشروع القانون			القيمة الإيجارية السوية للوحدة	القيمة الرأسمالية للوحدة	القيمة السوقية للوحدات السكنية
الضريبة المستحقة سنويا	وعاء الضريبة	العبء الضريبي كنسبة من القيمة السوقية	الضريبة المستحقة سنويا	وعاء الضريبة			
599	150	--	--	8310 -	800	30000	805000
811	6440	--	--	4140 -	6900	10000	6005000
914	5610	--	--	4660 -	5100	80000	6805000
6685	5990	--	--	3490 -	3100	650000	5005000
6440	3100	--	--	5980 -	4800	680000	5805000
6159	4350	--	--	5550 -	8400	690000	3005000
5061	8040	--	--	6880 -	1300	560000	3805000
5304	8110	--	--	810 -	1500	540000	4005000
5885	1490	--	--	330 -	9600	510000	4805000
5990	1500	%0506	30	300	8000	300000	8005000
3481	9140	%0503	681	6810	60900	310000	1005000
4035	60090	%0504	595	5950	65100	450000	1005000
4109	66850	%0508	409	4090	64400	490000	9005000
8694	65810	%0501	834	8340	61500	840000	8005000
8110	64400	%0501	110	1100	69000	100000	65000500
9140	56100	%0508	6580	65800	51000	800000	65800500
66850	59900	%05060	6850	68500	31000	6500000	55000500
61590	43500	%05066	3690	36900	84000	6900000	35000500

(القيم بالجنيه)

العبء الضريبي وفقا للقانون الحالى		العبء الضريبي وفقا لشروع القانون			القيمة الإيجارية السوية للوحة	القيمة الرأسمالية للوحة	القيمة السوقية للوحدات السكنية
الضريبة المستحقة سنويا	وعاء الضريبة	العبء الضريبي كنسبة من القيمة السوقية	الضريبة المستحقة سنويا	وعاء الضريبة			
53040	81100	%05066	4440	44400	15000	5400000	45000500
59900	15000	%05066	8100	81000	80000	300000	85000500
40350	600900	%0565	9550	95500	651000	4500000	15000500
86940	658100	%0565	60140	601400	615000	8400000	85000500
13310	689400	%0565	63510	635100	689000	1100000	665000000
14990	691500	%0565	68190	681900	534000	1900000	635000000
91400	561000	%0565	69300	693000	510000	8000000	685000000



الأعباء الضريبية على المنشآت الصناعية

(القيم بالألف جنيه)

الضريبة المستحقة سنويا	وعاء الضريبة	القيمة الإيجارية السوية	القيمة المحسوبة للمباني ^(*)	مساحة المباني (بالمتر المربع)	مساحة الأرض (بالمتر المربع)
0	5	4	650	100	65000
6	65	69	100	35000	85000
5	54	31	6500	15000	60000
1	13	609	35100	69000	30000
60	89	644	45900	54000	40000
65	655	690	15000	30000	80000
68	641	561	15000	31000	10000
61	616	585	95400	45000	10000
50	681	599	85100	49000	90000
55	550	354	60900	84000	80000
54	548	310	65000	10000	6005000
655	6554	65900	10000	3005000	8005000
548	5549	35100	6505000	1005000	65000000



(*) محسوبة على أساس 500 جنيه للمتر المربع.

قانون رقم 6 لسنة 5060**بتعديل بعض أحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية****الصادر بالقانون رقم 681 لسنة 5009(*)****باسم الشعب****رئيس الجمهورية**

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

تضاف فقرة جديدة قبل الأخيرة إلى نص المادة (64) من قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم 681 لسنة 5009، نصها الآتى:

مادة (64) الفقرة قبل الأخيرة :

ومع ذلك يجوز بقرار من الوزير مد فترة تقديم الإقرارات المنصوص عليها فى البندين (أ، ب) السابقين لمدة لا تجاوز ثلاثة أشهر.

(المادة الثانية)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتبارا من الأول من يناير سنة 5060.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى 1 صفر سنة 6436 هـ

(الموافق 56 يناير سنة 5060 م).

حسنى مبارك

مرسوم بقانون الصادر من المجلس الأعلى للقوات المسلحة

برقم 669 لسنة 5066

بتعديل بعض أحكام القانون رقم 681 لسنة 5009(*)

بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية واستمرار العمل بالتقدير العام الأخير

للقيمة الإيجارية للعقارات المبنية المتخذة أساسا لحساب الضريبة

رئيس المجلس الأعلى للقوات المسلحة

بعد الاطلاع على الإعلان الدستوري الصادر بتاريخ 63 / 5 / 5066؛

وعلى الإعلان الدستوري الصادر بتاريخ 30 / 3 / 5066؛

وعلى القانون رقم 81 لسنة 6884 فى شأن الضريبة على العقارات المبنية؛

وعلى القانون رقم 684 لسنة 5005 باستمرار العمل بالتقدير العام الأخير

للقيمة الإيجارية للعقارات المبنية؛

وعلى القانون رقم 681 لسنة 5009 بإصدار قانون الضريبة على العقارات

المبنية؛

وبعد موافقة مجلس الوزراء؛

قرر

المرسوم بقانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يستبدل بنص البند (4) من المادة التاسعة من القانون رقم 441 لسنة

0221 بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية، النص الآتى :

«6- تستحق الضريبة المربوطة وفقا لأحكام القانون المرافق اعتبارا من الأول

من يناير عام 5065».

(*) الجريدة الرسمية - العدد 31 (مكرر) فى 60 سبتمبر سنة 5066.

(المادة الثانية)

يستبدل بنص المادة الأولى من القانون رقم 411 لسنة 0220 باستمرار العمل بالتقدير العام الأخير للقيمة الإيجارية للعقارات المبنية، النص الآتي:

يستمر العمل بالتقدير العام الأخير للقيمة الإيجارية للعقارات المبنية المتخذة أساساً لحساب الضريبة (5000/6886) حتى 36 / 65/ 5066.

(المادة الثالثة)

ينشر هذا المرسوم بقانون في الجريدة الرسمية، وتكون له قوة القانون، ويعمل به اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره.

صدر بالقاهرة في 65 شوال سنة 6435هـ.

(الموافق 60 سبتمبر سنة 5066 م).

المشير/ حسين طنطاوي

رئيس المجلس الأعلى للقوات المسلحة



مرسوم بقانون الصادر من المجلس الأعلى للقوات المسلحة

رقم (6) لسنة 5065

بتعديل المرسوم بقانون رقم 669 لسنة 5066

بتعديل بعض أحكام القانون رقم 681 لسنة 5009)*

بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية واستمرار العمل بالتقدير العام الأخير

للقائمة الإيجارية للعقارات المبنية المتخذة أساسا لحساب الضريبة

رئيس المجلس الأعلى للقوات المسلحة

بعد الاطلاع على الإعلان الدستوري الصادر في 63 من فبراير سنة 5066؛

وعلى الإعلان الدستوري الصادر في 30 من مارس سنة 5066؛

وعلى القانون رقم 81 لسنة 6884 في شأن الضريبة على العقارات المبنية؛

وعلى القانون رقم 684 لسنة 5005 باستمرار العمل بالتقدير العام الأخير

للقائمة الإيجارية للعقارات المبنية؛

وعلى القانون رقم 681 لسنة 5009 بإصدار قانون الضريبة على العقارات

المبنية؛

و على المرسوم بقانون رقم 669 لسنة 5066 بتعديل بعض أحكام القانون رقم

681 لسنة 5009 بإصدار الضريبة على العقارات المبنية واستمرار العمل بالتقدير

العام الأخير للقائمة الإيجارية للعقارات المبنية المتخذة أساسا لحساب الضريبة؛

وبعد موافقة مجلس الوزراء؛

قرر

المرسوم بقانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يُستبدل بنص البند (6) من المادة التاسعة من القانون رقم 681 لسنة 5009 بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية، النص الآتى:

6- تستحق الضريبة المربوطة وفقا لأحكام القانون المرافق اعتبارا من الأول من يناير عام 5063.

(المادة الثانية)

يستبدل بنص المادة الأولى من القانون رقم 684 لسنة 5005 باستمرار العمل بالتقدير العام الأخير للقيمة الإيجارية للعقارات المبنية، النص الآتى:

يستمر العمل بالتقدير العام الأخير للقيمة الإيجارية للعقارات المبنية المتخذة أساسا لحساب الضريبة (5000/6886) حتى 36 / 65/ 5065.

(المادة الثالثة)

ينشر هذا المرسوم بقانون فى الجريدة الرسمية، وتكون له قوة القانون، ويعمل به اعتبارا من تاريخ نشره.

صدر بالقاهرة فى 9 صفر سنة 6433 هـ.

(الموافق 5 يناير سنة 5065م).

المشير/ حسين طنطاوي

رئيس المجلس الأعلى للقوات المسلحة

قرار رئيس جمهورية مصر العربية
بالقانون رقم 603 لسنة 5065
بتعديل بعض أحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية
الصادر بالقانون رقم 681 لسنة 5009 (*)

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على الإعلان الدستوري الصادر في 63 من فبراير 5066؛
وعلى الإعلان الدستوري الصادر في 30 مارس 5066؛
وعلى الإعلان الدستوري الصادر في 66 أغسطس 5065 ؛
وعلى الإعلان الدستوري الصادر في 56 نوفمبر 5065 ؛
وعلى قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم 681 لسنة
5009؛
وعلى المرسوم بقانون رقم 669 لسنة 5066 بتعديل بعض أحكام القانون رقم
681 لسنة 5009 ؛
وعلى المرسوم بقانون رقم 6 لسنة 5065 بتعديل المرسوم بقانون رقم 669
لسنة 5066 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 681 لسنة 5009 بإصدار قانون
الضريبة على العقارات المبنية واستمرار العمل بالتقدير العام الأخير للقيمة
الإيجارية للعقارات المبنية المتخذة أساسا لحساب الضريبة؛
وبعد موافقة مجلس الوزراء ؛

(*) الجريدة الرسمية - العدد 48 تابع (أ) في ديسمبر سنة 5065.

قرر

القانون الآتي نصه :

(المادة الأولى)

يستبدل بنص البند (4) من المادة التاسعة من القانون رقم 441 لسنة 0221 بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية النص الآتي:
6- تستحق الضريبة المربوطة وفقا لأحكام القرار بقانون المرافق اعتبارا من الأول من يوليو 5063، وتعديل المواعيد في المواد (3، 64، 53، 51) تبعا لذلك.

(المادة الثانية)

يستبدل بنص المادة الأولى من القانون رقم 411 لسنة 0220 باستمرار العمل بالتقدير العام الأخير للقيمة الإيجارية للعقارات المبنية النص الآتي:
يستمر العمل بالتقدير العام الأخير للقيمة الإيجارية للعقارات المبنية المتخذة أساسا لحساب الضريبة (5000/6886) حتى 5063/1/30.

(المادة الثالثة)

يستبدل بنصوص المواد (5) و(8) و(65) و(63) و(68) فقرة ثانية () و(69) فقرة أولى والبندين «ب» و«د» و(59) من قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم 681 لسنة 5009، النصوص الآتية:

مادة (5) :

المكلف بأداء الضريبة هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي له الحق في ملكية العقار أو الانتفاع به أو استغلاله، ولو كان سند حقه غير مشهر، ويكون الممثل القانوني للشخص الاعتباري أو للشخص الطبيعي غير كامل الأهلية مكلفا بأداء الضريبة نيابة عن من يمثله.

مادة (8) :

لا يجوز أن يترتب على إعادة التقدير الخمسى زيادة الضريبة على العقارات المبنية المستعملة فى أغراض السكنى على (30%) من الضريبة المستحقة طبقا للتقدير الخمسى السابق، وعلى (48%) من الضريبة المستحقة طبقا للتقدير الخمسى السابق بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة فى غير أغراض السكنى.

مادة (65) :

يكون سعر الضريبة (60%) من القيمة الإيجارية السنوية للعقارات الخاضعة للضريبة، وذلك بعد استبعاد (30%) من هذه القيمة بالنسبة للأماكن المستعملة فى أغراض السكنى و(35%) بالنسبة المستعملة فى غير أغراض السكن، وذلك مقابل جميع المصروفات التى يتكبدها المكلف بأداء الضريبة بما فى ذلك مصاريف الصيانة.

ويستهدى فى تحديد الضريبة بالمؤشرات الواردة بالجدولين رقمى (6) بعد تعديله، (5) المرفقين بهذا القرار بقانون.

مادة (63) :

تشكل فى كل محافظة لجان تسمى «لجان الحصر والتقدير» تختص بحصر وتقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية على أساس تقسيمها نوعيا فى ضوء مستوى البناء والموقع الجغرافى والمرافق المتصلة بها على النحو الذى تنظمه اللائحة التنفيذية.

وتشكل هذه اللجان بقرار من الوزير أو من يفوضه، وذلك برئاسة مندوب عن المصلحة، وعضوية مندوب عن المحافظة الواقع بها العقار وأحد المكلفين بأداء الضريبة فى نطاق اختصاص اللجنة، يختارهما المحافظ المختص.

وتحدد اللائحة التنفيذية أسلوب وإجراءات عمل هذه اللجان ونطاق اختصاص كل منها.

هذا ويراعى فى كل الأحوال أن يتم وضع معايير لتقييم المنشآت الصناعية والسياحية والبتروولية والمطارات والموانئ والمناجم والمحاجر وما فى حكمها من منشآت ذات طبيعة خاصة بغرض تحديد وعاء الضريبة لها، وذلك بقرار من الوزير بالاتفاق مع الوزير المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القرار بقانون، ويعد الجدول رقم (5) المرافق جدولاً استرشادياً يقبل التعديل تبعاً لمعايير التقييم التى سيتم الاتفاق عليها.

مادة (68) فقرة ثانية:

ويجب إخطار المكلف بتقدير القيمة الإيجارية على النموذج الذى تحدده اللائحة التنفيذية إذا كان من شأن التقدير استحقاق الضريبة عليه.

مادة (69) فقرة أولى:

دون أخلال بالإعفاءات المنصوص عليها فى المادة الرابعة من هذا القانون، يلغى كل إعفاء ورد فى أى قانون آخر، تعفى من الضريبة:

مادة (69) - بند « ب »:

المؤسسات التعليمية والمستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات التى لا تهدف إلى الربح.

مادة (69) - بند « د »:

كل وحدة فى عقار مستعملة فى أغراض السكن تقل قيمتها الإيجارية السنوية عن 54000 جنيه (أربعة وعشرون ألف جنيه) على أن يكون هذا الإعفاء لوحدة واحدة لكل مالك.

مادة (59):

تؤول حصة الضريبة العقارية والمبالغ المقررة فى هذا القانون للخزانة العامة، على أن يخصص للمحافظات (58%) من الضريبة المحصلة فى نطاق كل محافظة، وأن يخصص (58%) من كامل الحصة لأغراض تطوير وتنمية المناطق العشوائية على الوجه الذى يصدر بتنظيمه قرار من مجلس الوزراء.

(المادة الرابعة)

يستبدل بلفظ «الإعلان» المنصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة (61) من قانون الضريبة على العقارات المبنية المشار إليه لفظ «الإخطار».

(المادة الخامسة)

يحذف البند (ج) من المادة (69) من قانون الضريبة على العقارات المبنية المشار إليه.

(المادة السادسة)

ينشر هذا القرار بقانون في الوقائع المصرية، وتكون له قوة القانون، ويعمل به من 5063/1/6.

صدر برئاسة الجمهورية في 55 المحرم سنة 6434 هـ.
(الموافق 1 ديسمبر سنة 5065 م).

محمد مرسي



جدول رقم (6)

الأعباء الضريبية التي يتحملها ممولو الضريبة
على العقارات المبنية بالنسبة للوحدات السكنية

(القيم بالجنيه)

العبء الضريبي وفقا للقانون الحالى		العبء الضريبي وفقا لمشروع القانون			القيمة الإيجارية السوية للوحة	القيمة الرأسمالية للوحة	القيمة السوقية للوحدات السكنية
الضريبة المستحقة سنويا	وعاء الضريبة	العبء الضريبي كنسبة من القيمة السوقية	الضريبة المستحقة سنويا	وعاء الضريبة			
599	150	--	--	53310	800	30000	80000
811	6440	--	--	55140	6900	10000	600000
914	5610	--	--	55660	5100	80000	680000
6685	5990	--	--	56490	3100	650000	500000
6440	3100	--	--	50980	4800	680000	580000
6159	4350	--	--	50550	8400	690000	300000
5061	8040	--	--	68880	1300	560000	380000
5304	8110	--	--	69810	1500	540000	400000
5885	1490	--	--	69330	9600	510000	480000
5990	1500	--	--	61100	8000	300000	800000
3481	9140	--	--	61440	60900	310000	100000
4035	60090	--	--	68690	65100	450000	100000
4109	66850	--	--	63850	64400	490000	900000
8694	65810	--	--	65110	61500	840000	800000
8110	64400	--	--	66400	69000	100000	600000 0
9140	56100	--	--	8600	51000	800000	680000 0
66850	59900	%0.0506	650	6500	31000	6500000	500000 0

(القيم بالجنيه)

العبء الضريبي وفقا للقانون الحالي		العبء الضريبي وفقا لشروع القانون			القيمة الإيجارية السوية للوحة	القيمة الرأسمالية للوحة	القيمة السوقية للوحدات السكنية
الضريبة المستحقة سنويا	وعاء الضريبة	العبء الضريبي كنسبة من القيمة السوقية	الضريبة المستحقة سنويا	وعاء الضريبة			
61590	43500	%0.0508	6390	63900	84000	6900000	300000 0
53040	81100	%0.0501	5140	51400	15000	5400000	400000 0
59900	15000	%0.0509	3800	38000	80000	300000	800000 0
40350	600900	%0.0508	1450	14500	651000	4500000	100000 0
86940	658100	%0.05060	9840	98400	615000	8400000	800000 0
13310	689400	%0.05060	66410	66410 0	689000	1100000	660000 00
14990	691500	%0.05066	63890	63890 0	534000	1900000	630000 00
91400	561000	%0.05066	61800	61800 0	510000	8000000	680000 00



جدول رقم (5)

الأعباء الضريبية على المنشآت الصناعية

(القيم بالآلاف جنيه)

الضريبة المستحقة سنوياً	وعاء الضريبة	القيمة الإيجارية السوية	القيمة المحسوبة للمباني (*)	مساحة المباني (بالمتر المربع)	مساحة الأرض (بالمتر المربع)
0	5	4	650	100	65000
6	65	69	100	35000	85000
5	54	31	6500	15000	605000
1	13	609	35100	695000	305000
60	89	644	45900	545000	405000
65	655	690	15000	305000	805000
68	641	561	15500	315000	105000
61	616	585	95400	455000	105000
50	681	599	85100	495000	905000
55	550	354	605000	845000	805000
54	548	310	65000	105000	6005000
655	6554	65900	105000	3005000	8005000
548	5549	35100	6505000	1005000	65005000



(*) محسوبة على أساس 500 جنيه للمتر المربع.

قانون رقم 39 لسنة 6811

فى شأن النظافة العامة⁽¹⁾

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الأمة القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

مادة (6) :

يحظر وضع القمامة أو القاذورات أو المخلفات أو المياه القذرة فى غير الأماكن التى يحددها المجلس المحلى.

مادة (5) :

على شاغلى العقارات المبنية وأصحاب ومديرى المحال العامة والملاهى والمحال الصناعية والتجارية وغيرها من المحال المقلقة للراحة أو المضرة بالصحة أو الخطرة أو ما يماثلها، حفظ القمامة والقاذورات والمتخلفات بجميع أنواعها فى أوعية خاصة وتفريغها طبقا للشروط والمواصفات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وفى حالة عدم حيازة الأوعية المشار إليها يقوم المجلس المحلى بإعداد هذه الأوعية وتحصيل ثمنها من المخالف بالطريق الإدارى.

وفى حالة وجود فتحات خاصة بالمبنى لاستقبال المتخلفات متصلة بمواسير لتجميعها فى حجرة أو حجرات معدة لذلك، يجب أن تتوافر فى هذه الفتحات والمواسير وحجرات التجميع الاشتراطات التى يحددها المجلس المحلى.

وعلى حائزى الأراضى الفضاء، سواء كانت مسورة أو غير مسورة، إزالة ما يوجد عليها من أكوام الأتربة أو القاذورات، والمحافظة على نظافتها.

(1) الجريدة الرسمية فى 36 أغسطس سنة 6811 - العدد 31.

مادة (3) :

يجب أن تتوافر في عمليات جمع ونقل القمامة والقاذورات والمتخلفات والتخلص منها وكذلك في نقل وتشوين المواد القابلة للتساقط أو التطاير، الشروط والمواصفات والأوضاع التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (4) :

يحظر ارتكاب أى عمل من الأعمال الآتية:

(أ) الاستحمام أو غسل الأدوات المنزلية أو الملابس أو الخضروات أو غيرها في الفسقيات أو النافورات وكذلك في مجارى المياه العامة إلا في الأماكن المخصصة لذلك.

(ب) قضاء الحاجة في غير الأماكن المخصصة لهذا الغرض بدورات المياه.

(ج) غسل الحيوانات والعربات والمركبات إلا في الحظائر والأماكن المعدة لهذا الغرض.

(د) مرور قطيع من الماشية أو الحيوانات في غير الطرق والشوارع التي يحددها المجلس المحلى، ويعتبر قطيعاً ما زاد عدده على ثلاثة.

(هـ) وضع الحيوانات أو الدواجن في الميادين والطرق والشوارع والممرات والحارات والأزقة سواء كانت عامة أم خاصة وكذلك في مداخل المباني أو مناورها أو شرفاتها(م).

مادة (8) :

يجب على أصحاب العقارات المبنية في الأماكن التي لا توجد بها شبكة للمجارى أن ينشئوا وسائل صرف صحية لمتخلفات دورات المياه وفقاً للاشتراطات التي تحددها اللائحة التنفيذية وفي الأماكن التي توافق عليها الجهة المختصة ولتلك الجهة في حالة

المخالفة تصحيح أو إنشاء تلك الوسائل على نفقة المالك وفقا للأوضاع التى تحددها اللائحة التنفيذية.

وعلى أصحاب الأماكن التى توجد بها خزانات لدورات المياه أن يقوموا بنزحها فور امتلائها وذلك فى الأوقات التى يحددها المجلس المحلى. وللمجلس المحلى من تلقاء نفسه أو بناء على طلب المستأجر أن يقوم بهذا الإجراء على نفقة المالك، وتحصل المصاريف بالطريق الإدارى.

وفى جميع الأحوال يجب أن تتوافر فى عملية النزح ونقل المخلفات وتفريغها وفى القائمين بها الاشتراطات التى يصدر بها قرار من المجلس المحلى.

مادة (1) :

لا تجوز ممارسة حرفة جمع المتخلفات أو نزح الخزانات إلا بعد الحصول على الترخيص اللازم من المجلس المحلى وفقا للشروط والقواعد التى يصدر بها قرار من المجلس.

مادة (1) :

على كل من مالك لأرض فضاء أو خربة يرى المجلس المحلى أن فى وجودها بدون تسوير ضررا بالصحة أو إخلالا بمظهر المدينة أو القرية أو نظافتها أو روائها، أن يقوم بتسويرها فى الميعاد الذى يحدده وفقا للشروط والأوضاع التى تحددها اللائحة التنفيذية، فإذا تراخى المالك فى القيام بالتسوير فى الميعاد المحدد رغم إعلانه به جاز للمجلس المحلى أن يقوم بتسويرها على نفقة المالك وأن يجرى تحصيل هذه النفقات بالطريق الإدارى.

مادة (9) :

يلتزم شاغلو العقارات المبنية والأراضى الفضاء المستغلة فى المحافظات بأداء رسم شهرى بالفئات التالية⁽¹⁾:

(1) مستبدلة بالقانون رقم 60 لسنة 5008 (الجريدة الرسمية - العدد 3 (تابع) فى 36 مارس سنة 5008 وكان نصها قبل التعديل الآتى:

يجوز للمجالس المحلية فرض رسم إجبارى يؤديه شاغلو العقارات المبنية بما لا يجاوز 5 % من القيمة الإيجارية، وتخصص حصيلة هذا الرسم لشئون النظافة العامة.

(أ) من جنيته إلى عشرة جنيهاً للوحدة السكنية في عواصم المحافظات وفي المدن التي صدر بشأنها قرار جمهوري باعتبارها ذات طبيعة خاصة.

(ب) من جنيته إلى أربعة جنيهاً بالنسبة للوحدة السكنية في المدن غير عواصم المحافظات.

(ج) من عشرة جنيهاً إلى ثلاثين جنيهاً بالنسبة للمحلات التجارية والصناعية، والأراضي الفضاء المستغلة والوحدات المستخدمة مقاراً لأنشطة المهن والأعمال الحرة.

(د) تعفى دور العبادة من أداء هذا الرسم.

ويكون تحصيل الرسم مقابل تقديم الوحدة المحلية المختصة - بذاتها أو بواسطة الغير - خدمات جمع المخلفات والقمامة من الوحدات المبنية والأراضي الفضاء التي تخضع لأحكام هذا القانون، ونقلها إلى الأماكن المخصصة لهذا الغرض، والتخلص منها بطريقة آمنة.

ولا يخل الالتزام بأداء الرسم المشار إليه بما تبرمه الوحدة المحلية من تعاقدات خاصة مع بعض المنشآت على المقابل الذي تؤديه عن تقديم كل أو بعض الخدمات المشار إليها.

ويحدد مقدار الرسم من بين الفئات المنصوص عليها في البنود (أ، ب، ج) من هذه المادة وإجراءات تحصيله قرار من المحافظ المختص، بناء على موافقة المجلس الشعبي المحلي للمحافظة، وبعد أخذ رأي المجلس الشعبي المحلي للوحدة المحلية التي تخضع لأحكام هذا القانون، ويراعى في تحديد مقداره الظروف الاقتصادية والاجتماعية لكل وحدة من هذه الوحدات.

= وينشأ في كل مجلس محلي يفرض فيه هذا الرسم صندوق للنظافة تودع فيه حصيلته هذا الرسم وحصيلته التصالح المنصوص عليه في الفقرة الثالثة من المادة التاسعة وكذلك الاعتمادات التي تدرج في ميزانية المجلس للصرف منها على أعمال النظافة.

مادة (8)⁽¹⁾:

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر يعاقب مرتكب أية مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له بغرامة لا تقل عن عشرين جنيها ولا تزيد على خمسين جنيها.

وللوحدة المحلية المختصة أن تكلف المخالف بإزالة أسباب المخالفة في المدة التي تحددها له وإلا أزالتها على نفقته مع تحصيل النفقات بالطريق الإداري.

ويجوز التصالح في المخالفات التي تقع لعدم الالتزام بأحكام المادتين (6، 4) من هذا القانون مقابل أداء مبلغ خمسة جنيهاً بالنسبة للمارة، وعشرة جنيهاً لغيرهم من المخالفين وذلك خلال أسبوع من تاريخ ضبط المخالفة وتتقضى الدعوى الجنائية بناء على هذا التصالح.

مادة (60):

تسرى أحكام هذا القانون في المدن كما تسرى في القرى التي يصدر بتحديداتها قرار من المحافظ المختص ولا يكون هذا القرار نافذاً إلا بعد مضي ثلاثين يوماً من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية.

مادة (66):

يلغى القانون رقم 686 لسنة 6841 بتسوير الأراضي الفضاء والمحافظات على نظافتها، والقانون رقم 688 لسنة 6883 في شأن نظافة الميادين والطرق والشوارع

(1) مستبدلة بالقانون رقم 60 لسنة 5008 - وكان نص المادة في القانون مستبدلة بالقرار بقانون رقم 611 لسنة 6896 الآتي: مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر يعاقب مرتكب أية مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وغرامة لا تقل عن ثلاثين جنيهاً.

وعلى الجهة الإدارية المختصة تكليف المخالف بإزالة أسباب المخالفة في المدة التي تحددها وإلا قامت بالإزالة على نفقة المخالف مع تحصيل النفقات بالطريق الإداري.

ويجوز التصالح في الجرائم التي تقع بالمخالفة لأحكام المادتين الأولى والرابعة وتتقضى الدعوى العمومية تجاه المخالفين بدفع مبلغ عشرين جنيهاً وذلك خلال 49 ساعة من وقت تحرير محضر المخالفة.

وما إليها وتنظيم عملية جمع ونقل القمامة، والقوانين المعدلة لهما كما يلغى كل نص مخالف لأحكام هذا القانون.

مادة (66 مكررا) ⁽¹⁾ :

يكون للموظفين المختصين بالوحدة المحلية الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع وزير الإدارة المحلية، صفة مأموري الضبط القضائي فيما يختص بتنفيذ أحكام هذا القانون.

مادة (65) ⁽²⁾ :

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره، وتصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون بقرار من وزير الإسكان والتعمير بعد موافقة وزير الصحة.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.
صدر برئاسة الجمهورية في 53 جمادى الأولى سنة 6391
(58 أغسطس سنة 6811).



(1) مضافة بالقانون رقم 36 لسنة 6811 (الجريدة الرسمية - العدد 69 في 58/4/6811).

(2) معدلة بالقانون 36 لسنة 6811.

قانون رقم 4 لسنة 5001
بتعديل بعض أحكام القانون رقم 601 لسنة 6811
فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء⁽¹⁾

باسم الشعب
رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه.

(المادة الأولى)

يستبدل بنصى المادتين 1 (فقرة خامسة)، و 9 (الفقرات الأولى والثانية والسادسة والسابعة) من القانون رقم 601 لسنة 6811 بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، النصوص الآتية:

مادة (1) فقرة خامسة:

«ويؤدى طالب الترخيص رسما مقداره 055% (اثنان من عشرة فى المائة) من قيمة الأعمال المرخص بها لمواجهة نفقات الإزالة وتصحيح الأعمال المخالفة وغير ذلك من النفقات والمتطلبات وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون كيفية الصرف منه».

مادة (9) الفقرات الأولى والثانية والسادسة والسابعة:

الفقرة الأولى:

«لا يجوز إصدار ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ للأعمال التى تبلغ قيمتها أربعمائة ألف جنيه فأكثر، أو التعليقات أيا كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين».

الفقرة الثانية :

«ويستثنى من الحكم المتقدم التعليق التي لا تتجاوز قيمتها مائتي ألف جنيه لمرة واحدة ولطابق واحد وفي حدود الارتفاع المقرر قانوناً».

الفقرة السادسة :

«يصدر قرار من الوزير المختص بشئون الاستثمار بالاتفاق مع وزير الإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه، وقيوده، وأوضاعه والأحوال التي يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الأضرار، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أدائه والشخص الملزم به، على ألا يجاوز القسط 55% (اثنان من عشرة في المائة) من قيمة الأعمال المرخص بها، ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة، وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتي يصدر بها قرار من وزير الإسكان بالاتفاق مع الوزير المختص بشئون الاستثمار».

الفقرة السابعة :

«تكون وثيقة التأمين طبقاً للنموذج الذي يعتمده الوزير المختص بشئون الاستثمار».

(المادة الثانية)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.
يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.
صدر برئاسة الجمهورية في 58 المحرم سنة 6451هـ.
(الموافق 59 فبراير سنة 5001م).

حسنى مبارك



قرار محافظ القاهرة رقم 18 لسنة 6819

بشأن فرض رسم يؤديه شاغلو العقارات المبنية بواقع 5%

يخصص لشئون النظافة العامة

محافظه القاهرة:

بعد الاطلاع على القانون رقم 654 لسنة 6810 بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية والقوانين المعدلة له ولائحته التنفيذية.
وعلى القانون رقم 39 لسنة 6811 فى شأن النظافة العامة ولائحته التنفيذية.
وعلى قرارى مجلس المحافظة رقمى 35، 13 لسنة 6819 فى شأن تطبيق القانون رقم 39 لسنة 6811 المشار إليه.

قرر

مادة (6):

يفرض على شاغلى المبانى الواقعة فى حدود اختصاص مجلس محافظة القاهرة رسم بلدى قدره (5%) من القيمة الإيجارية الإجمالية لهذه المبانى المتخذة أساسا لربط الضريبة العقارية وذلك ابتداء من أول يوليو سنة 6819.
أما بالنسبة للمباني المستجدة فيستحق الرسم المشار إليه من التاريخ الذى يستحق فيه ربط العقار بضريبة المباني المفروضة بالقانون رقم 81 لسنة 6884.

مادة (5):

يعفى من الرسم المشار إليه فى المادة السابقة شاغلو العقارات الآتية:
(أ) العقارات التى تشغلها الدولة والهيئات والمؤسسات العامة ووحدات الإدارة المحلية وما يتبعها من مرافق عامة. ويخرج من نطاق الإعفاء شركات القطاع العام والوحدات الاقتصادية التابعة لها.
(ب) أماكن العبادة.
(ج) الدور التى تشغلها السفارات والمفوضيات والقنصليات بشرط المعاملة بالمثل.

(د) العقارات المخصصة لمنفعة الأراضي الزراعية المحيطة بها كآلات الري المعدة لرى تلك الأراضي بدون أجر.

(هـ) المباني الملحقة بالجنانات بشرط عدم استعمالها للسكن المستمر.

مادة (3) :

ينشأ صندوق للنظافة تودع فيه حصيلة هذا الرسم وتخصص مع الاعتمادات الأخرى المنصوص عليها في المادة الثامنة من القانون رقم 39 لسنة 6811 لشئون النظافة العامة في نطاق المحافظة.

مادة (4) :

يجوز لصاحب الشأن التظلم من قرار فرض الرسم المشار إليه في المادة الأولى خلال شهر ديسمبر من كل عام ليعاد تقديره على أساس القيمة الإيجارية الواردة في عقود الإيجار متى ثبتت جديتها.

ويفصل في هذه التظلمات مجلس المراجعة المشكل وفقا للقانون رقم 81 لسنة 6884 ويسرى التقدير الجديد اعتبارا من أول يناير التالى.

مادة (8) :

يؤدى الرسم شهريا لمالك العقار وعلى مالك العقار أو المنتفع به أن يؤدى الرسم مقدما مع قسطى الضريبة على العقارات المبنية خلال الخمسة عشر يوما الأولى من يناير والخمسة عشر يوما الأولى من يوليو من كل عام.

مادة (1) :

يؤدى الرسم إلى مأموريات العوائد ومكاتب التحصيل التابعة لها الكائن فى حدود دائرتها العقار بموجب إيصال ويكون تحصيله عند عدم أدائه فى المواعيد المحددة بطريق الحجز الإدارى.

مادة (1) :

يرفع الرسم فى حالة خلو المكان من السكن إذا قدم المالك أو المنتفع طلبا بذلك مصحوبا بالمستندات المثبتة للخلو - ويكون رفع الرسم من تاريخ تقديم الطلب وفى

حالة عدم السماح بدخول مندوب المحافظة للمعاينة يعتبر المبنى مشغولا ولا يرفع الرسم. ويتم رفع الرسم عن شهور الخلو الكاملة.

مادة (9) :

ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية، ويعمل به اعتبارا من أول يولية سنة 6819.

تحريرا فى 51 ذى الحجة سنة 6391.
(الموافق 51 مارس سنة 6819).



ثالثاً: التشريعات المرتبطة بقوانين الإيجارات

قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 619

لسنة 6816 فى شأن تنظيم هدم المباني⁽¹⁾

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على الدستور المؤقت.

وعلى القانون رقم 654 لسنة 6810 بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم 344 لسنة 6881 فى شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم 181 لسنة 6884 فى شأن تنظيم المباني.

وعلى القانون رقم 108 لسنة 6884 فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط. وعلى ما ارتآه مجلس الدولة.

قررقانون الآتى

مادة (6):

يحظر داخل حدود المدن هدم المباني غير الآيلة للسقوط، وهى التى لا يسرى عليها القانون رقم 108 لسنة 6884 المشار إليه إلا بعد الحصول على تصريح بالهدم وفقاً لأحكام هذا القانون.

مادة (5):

تشكل فى كل محافظة لجنة على الوجه الآتى:

(1) الجريدة الرسمية فى 69/66/6816 - العدد 518 وقد عدل هذا القانون بموجب الفقرة

الثانية من المادة الأولى من القانون رقم 54 لسنة 6818 ثم أُلغى بالقانون رقم 644 لسنة 5001 كما سنرى.

ممثل وزارة الإسكان والمرافق في مجلس المحافظة رئيساً
 عضو عن مجلس المحافظة (المجلس التنفيذي للمحافظة الآن) ينتخبه المجلس
 لمدة سنة قابلة للتجديد.
 أحد المهندسين المختصين بالمحافظة يصدر باختياره قرار من المحافظ
 (عضوين)
 وتزاول هذه اللجان أعمالها طبقاً للأوضاع التي يصدر بها قرار من وزير
 الإسكان والمرافق.

وتختص كل لجنة بالنظر في طلبات التصريح بهدم المباني الواقعة داخل حدود
 المدن في نطاق المحافظة وتصدر فيها قرارات بالقبول أو التعديل أو الرفض، ولا
 تكون قراراتها نافذة إلا بعد اعتمادها من المحافظ وفي حالة اعتراضه عليها يعرض
 المحافظ الأمر على وزير الإسكان والمرافق ويكون قراره في ذلك نهائياً.

مادة (3):

يشترط للموافقة على طلب التصريح بالهدم أن يكون قد مضى على إقامة
 المبنى أربعون عاماً على الأقل، إلا إذا رأت اللجنة التجاوز عن هذا الشرط
 لاعتبارات تتعلق بالصالح العام.

مادة (4):

يقدم طلب التصريح بالهدم إلى اللجنة المختصة من مالك البناء موقعا عليه منه
 ومن مهندس نقابي ويتضمن الطلب بيان موقع المبنى والبيانات الأخرى التي يصدر
 بها قرار من وزير الإسكان والمرافق.
 ويؤدي عن الطلب رسم نظره قدره خمسة جنيهات.

مادة (8):

يحظر على السلطة القائمة على أعمال التنظيم إعطاء رخصة هدم طبقاً للقانون
 رقم 181 لسنة 6884 المشار إليه إلا بعد صدور التصريح بالهدم طبقاً لهذا
 القانون.

مادة (1) :

يكون للمهندسين المختصين كل في دائرة اختصاصه صفة مأموري الضبط القضائي في تنفيذ أحكام هذا القانون والقرارات المنفذة له.

مادة (1) :

مع عدم الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في القانون رقم 181 لسنة 6884 المشار إليه يعاقب مالك العقار عند مخالفة أحكام المادة الأولى من هذا القانون بغرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم. ويجوز بالإضافة إلى الغرامة توقيع عقوبة الحبس مدة لا تزيد عن سنة كما يعاقب المكاول الذي يقوم بالهدم بغرامة تعادل نصف قيمة المبنى.

مادة (9) :

تباشر اللجنة المشكلة حاليا في المحافظات وفقا للمادة الأولى من القانون رقم 344 لسنة 6881 المشار إليه الاختصاصات المبينة في القانون الحالي. وفي المحافظات التي لم يطبق فيها قانون نظام الإدارة المحلية تشكل اللجنة المختصة بقرار من وزير الإسكان والمرافق وتسرى عليها جميع الأحكام الواردة في هذا القانون.

مادة (8) :

تعتبر قائمة طلبات التصريح بالهدم السابق تقديمها وفقا لأحكام القانون رقم 344 لسنة 6881 المشار إليه كما تظل سارية تصريح الهدم التي صدرت طبقا له.

مادة (60) :

يلغى القانون رقم 344 لسنة 6881 المشار إليه.

مادة (66) :

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويصدر وزير الإسكان والمرافق القرارات اللازمة لتنفيذه.

صدر برئاسة الجمهورية في أول جمادى الآخرة سنة 6396.

(8 نوفمبر سنة 6816).

قانون رقم 644 لسنة 5001

فى شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري⁽¹⁾

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وقانون حماية الآثار الصادر بالقانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣، تسرى أحكام هذا القانون على المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط، وكذا المباني والمنشآت التى يتوافر فيها أحد الأوضاع المبينة فى الفقرة الأولى من المادة الثانية من هذا القانون أيا كان موقعها أو مالكةا.

(المادة الثانية)

يحظر الترخيص بالهدم أو الإضافة للمباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز المرتبطة بالتاريخ القومى أو بشخصية تاريخية أو التى تمثل حقبة تاريخية أو التى تعتبر مزارا سياحيا، وذلك مع عدم الإخلال بما يستحق قانونا من تعويض. ولا يجوز هدم ما عدا ذلك أو الشروع فى هدمه إلا بترخيص يصدر وفقا لأحكام هذا القانون.

ويصدر رئيس مجلس الوزراء قرارا بمعايير ومواصفات المباني والمنشآت المشار إليها فى الفقرة الأولى وذلك بناء على اقتراح الوزير المختص بشئون الثقافة بالاتفاق مع الوزراء المختصين وبعد موافقة مجلس الوزراء. ويصدر بتحديد هذه المباني والمنشآت قرار من رئيس مجلس الوزراء.

(1) الجريدة الرسمية - العدد 59 (مكرر) فى 68 يولية سنة 5001.

ويتولى تقدير التعويض المشار إليه في الفقرة الأولى وعند نزع ملكية المبنى أو المنشأة لجنة تشكل بقرار من الوزير المختص بشئون الإسكان. وفي الحالتين يجوز أن يكون التعويض عينيا بناء على طلب المالك.

ولذوى الشأن التظلم من قرار اللجنة، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ إبلاغهم بكتاب موصى عليه بعلم الوصول إلى لجنة تشكل بقرار من رئيس مجلس الوزراء تضم ممثلين للوزارات والجهات المعنية.

(المادة الثالثة)

للدولة أن تباشر في أى وقت على نفقتها - بعد إخطار المالك والشاغلين - ما تراه من الأعمال اللازمة لتدعيم وترميم وصيانة المباني والمنشآت المحظور هدمها والمشار إليها في الفقرة الأولى من المادة الثانية من هذا القانون، وذلك كله وفقا للإجراءات والقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

(المادة الرابعة)

تشكل في كل محافظة بقرار من المحافظ لجنة دائمة - أو أكثر - مكونة من:

- ممثل لوزارة الثقافة يختاره وزير الثقافة وتكون له رئاسة اللجنة.
- ممثل لوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية يختاره الوزير المختص بشئون الإسكان.
- اثنين يمثلان المحافظة.
- خمسة من أعضاء هيئات التدريس بالجامعات المتخصصين في مجالات الهندسة المعمارية والهندسة الإنشائية والآثار والتاريخ والفنون يختارهم رؤساء الجامعات المختصون بناء على طلب من المحافظ المختص.

وتختص اللجنة بحصر المباني والمنشآت المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة الثانية من هذا القانون ومراجعة هذا الحصر بصفة دورية.

ويرفع المحافظ المختص قرارات اللجنة إلى رئيس مجلس الوزراء.

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون كيفية أداء اللجنة لأعمالها والأسس التي تسير عليها والسجلات الخاصة بها والبيانات التي تدون فيها.

(المادة الخامسة)

يخطر ذوو الشأن بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بالقرارات النهائية للجنة المنصوص عليها في المادة الرابعة من هذا القانون بعد اعتمادها من رئيس مجلس الوزراء، ويجوز لهم التظلم من هذه القرارات أمام اللجنة المشار إليها في الفقرة الأخيرة من المادة الثانية خلال شهر من تاريخ استلام الإخطار، وذلك بعد سداد رسم لا يتجاوز مائة جنيه، ويجوز زيادته سنويا بنسبة لا تتجاوز (٥%)، ويتم البت في التظلم خلال ستين يوما من تاريخ تقديمه. وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات بحث التظلم، وفئات هذا الرسم.

(المادة السادسة)

يقدم طلب الترخيص بالهدم إلى الجهة الإدارية المختصة من مالك المبنى أو المنشأة أو من يمثله قانونا، موقعا عليه منه ومن مهندس نقابي (مدنى أو عمارة)، وذلك وفقا للإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون ويرفق بالطلب المستندات والإقرارات والنماذج التى تحددها هذه اللائحة. ويؤدى طالب الترخيص رسم معاينة وإصدار لا يتجاوز قيمته ألف جنيه، ويجوز زيادته سنويا بنسبة لا تتجاوز (٥%)، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون فئات هذا الرسم.

(المادة السابعة)

تصدر الجهة الإدارية المختصة قرارها مسببا فى الطلب وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه. ويعتمد قرار الجهة الإدارية المختصة من المحافظ المختص خلال خمسة عشر يوما من تاريخ صدوره، وفى حالة اعتراض ذوى الشأن عليه خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إبلاغهم به بكتاب موصى عليه بعلم الوصول يحيل المحافظ الأمر خلال خمسة عشر يوما أخرى إلى الوزير المختص بشئون الإسكان ليصدر قراره فيه خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإحالة، ويكون قراره فى ذلك نهائيا.

وتصدر الجهة الإدارية المختصة الترخيص وفقاً للإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

(المادة الثامنة)

مع مراعاة أحكام قانون نقابة المهندسين، يلتزم المالك المرخص له بالهدم أو من يمثله قانوناً، بأن يعهد إلى مهندس نقابي مدني أو معماري بالإشراف على تنفيذ أعمال الهدم المرخص بها طوال مدة تنفيذها، كما يلتزم بالتعاقد مع مقاول متخصص لتنفيذ أعمال الهدم المرخص بها.

ولا يجوز البدء في تنفيذ أعمال الهدم قبل مضي أسبوعين على الأقل من إخطار الجهة الإدارية المختصة.

ويكون المقاول المنفذ والمهندس المشرف مسئولين مسئولية تضامنية عن هذا التنفيذ، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الحالات التي يلزم فيها الاستعانة بمهندس نقابي آخر أو أكثر من ذوي التخصصات اللازمة، والشروط اللازمة توافرها في المقاول المنفذ، وذلك تبعاً لنوعية أعمال الهدم المرخص بها، وكذلك تنظيم الحالات التي يلزم فيها تشكيل لجان لأعمال المعاينات ونظام عمل هذه اللجان.

(المادة التاسعة)

في حالة البدء في أعمال الهدم المرخص بها، يجب إنهاؤها في مدة أقصاها سنة من تاريخ بدء الأعمال، وفي حالة تجاوز هذه المدة يجوز للجهة الإدارية المختصة إنهاء هذه الأعمال بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه، ويتحمل المخالف جميع النفقات، وتحصل منه بطريق الحجز الإداري.

وفي جميع الأحوال يسقط الترخيص بمرور سنة على صدوره إذا لم يبدأ في تنفيذ الأعمال المرخص بها.

(المادة العاشرة)

يلتزم المهندس المشرف على التنفيذ والمقاول المنفذ بالتضامن فيما بينهما، باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة للمحافظة على سلامة البيئة، ووقاية

وسلامة القائمين على التنفيذ والجيران والمارة والممتلكات والشوارع والممرات وما فى باطن الأرض وما يعلوها من أجهزة ومرافق ومنشآت وغيرها، طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون فى هذا الشأن.

(المادة الحادية عشرة)

يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمهندسين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الإدارة المحلية صفة الضبطية القضائية ولغيرهم من المهندسين والموظفين المختصين ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص بشئون الإدارة المحلية صفة الضبطية القضائية، وذلك فى إثبات ما يقع من مخالفات لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية واتخاذ الإجراءات اللازمة فى شأنها. ويكون للمحافظ المختص أو من يفوضه أن يصدر قرارا مسببا بوقف أعمال الهدم غير المصرح بها أو التى تتم دون مراعاة أحكام هذا القانون.

وتلتزم الجهة الإدارية المختصة بتنفيذ هذا القرار فور صدوره واتخاذ الإجراءات الكفيلة بمنع الاستمرار فى أعمال الهدم، وإخطار ذوى الشأن بهذا القرار بموجب خطاب موصى عليه بعلم الوصول، ويكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة وذلك لمدة لا تجاوز خمسة عشر يوما ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك، وبشرط عدم الإضرار بحقوق الغير.

(المادة الثانية عشرة)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها أى قانون آخر يعاقب كل من هدم كليا أو جزئيا مبنى أو منشأة مما نص عليه فى الفقرة الأولى من المادة الثانية من هذا القانون بالحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد على خمس سنوات وبغرامة لا تقل عن مائة ألف جنيه ولا تزيد على خمسة ملايين جنيه. فإذا وقف الفعل عند حد الشروع فيه جاز للقاضى أن يقضى بإحدى هاتين العقوبتين.

ويترتب على هدم المبنى أو المنشأة المشار إليها فى الفقرة السابقة عدم جواز البناء على أرضها لمدة خمسة عشرة عاما إلا فى حدود المساحة والارتفاع اللذين كانا عليه قبل الهدم، وذلك دون الإخلال بما تحدده اشتراطات البناء من مساحة أو ارتفاعات أقل.

ويجب الحكم بشطب اسم المهندس أو المقاول المحكوم عليه من سجلات نقابة المهندسين أو الاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء بحسب الأحوال وذلك لمدة لا تزيد على سنتين، وفى حالة العود يكون الشطب لمدة لا تقل عن سنتين ولا تجاوز خمس سنوات.

ويعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن عشرين ألف جنيه ولا تجاوز مليون جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من هدم أو شرع فى هدم مبنى أو منشأة مما يخضع لأحكام الفقرة الثانية من المادة الثانية من هذا القانون وكل من خالف أيا من أحكام المادتين الثامنة والعاشرة والفقرة الثانية من هذه المادة.

ويعاقب كل من خالف أحكام المادة التاسعة من هذا القانون بغرامة لا تقل عن خمسين جنيها ولا تجاوز مائة جنيه عن كل يوم من تجاوز المدة المنصوص عليها بهذه المادة.

وفى جميع الأحوال يقضى بوقف الأعمال المخالفة، وينشر الحكم فى جريدتين يوميتين واسعتى الانتشار على نفقة المحكوم عليه وبإخطار نقابة المهندسين أو الاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء بأحكام الشطب.

(المادة الثالثة عشرة)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تجاوز مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل موظف عمومى مختص أخل عمدا بواجبات وظيفته مما ترتب عليه وقوع إحدى الجرائم المنصوص عليها فى هذا القانون أو اتخاذ الإجراءات القانونية الواجبة فى شأنها، وذلك فضلا عن الحكم بالعزل من الوظيفة مدة مساوية لمدة الحبس.

(المادة الرابعة عشرة)

يصدر الوزير المختص بشئون الإسكان اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به، وإلى أن تصدر هذه اللائحة يستمر العمل باللوائح والقرارات القائمة، وذلك فيما لا يتعارض مع أحكامه.

(المادة الخامسة عشرة)

تسرى أحكام هذا القانون على طلبات التصريح بالهدم التي لم يبت فيها حتى تاريخ العمل به.

(المادة السادسة عشرة)

يلغى القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المباني، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

(المادة السابعة عشرة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.
يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.
صدر برئاسة الجمهورية فى 50 جمادى الآخرة سنة 6451هـ.
(الموافق 68 يولية سنة 5001م).

حسنى مبارك



قانون رقم 19 لسنة 6810

فى شأن الحراس الخصوصيين⁽¹⁾

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الأمة القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

مادة (6) :

يعتبر حارسا خاصا فى حكم هذا القانون كل شخص يكلف من مالك العقار أو من ينوب عنه، أو من شاغل العقار أو مستأجره أو مستغله أو مديره بحراسة هذا العقار أو مشتملاته والمحافظة عليه.

ولا يجوز مزاولة مهنة حارس خاص إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك يصدر من مدير الأمن أو من ينوب عنه فى المحافظة التى يقيم طالب الترخيص فى دائرتها.

ولا يجوز استخدام حارس خاص إلا إذا كان حاصلا على الترخيص المشار إليه.

مادة (5) :

يشترط للحصول على الترخيص ما يأتى:

(6) ألا تقل سن طالب الترخيص عن ثمانى عشرة سنة ميلادية.

(5) ألا يكون قد سبق الحكم عليه فى جناية أو فى جنحة مخلة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن قد مضت خمس سنوات على تنفيذ العقوبة إلا إذا رد إليه اعتباره قبل ذلك أو تكن العقوبة سقطت بمضى المدة أو تكن مدة وقف تنفيذ الحكم قد انقضت.

(1) الجريدة الرسمية - العدد 38 فى 6810/9/51 وقد صدر قرار وزير الداخلية رقم 6131 لسنة 6810 بتنفيذ أحكام هذا القانون.

(3) ألا يكون قد سبق اتهامه أكثر من مرة في جريمة من الجرائم المشار إليها في الفقرة السابقة ما لم يكن قد مضى على آخر اتهام ثلاث سنوات.

(4) أن يقدم شهادة بعضويته في النقابة المقيد بها إذا عمل حارسا خاصا بأحد العقارات السكنية المعدة للاستغلال⁽¹⁾.

ويجوز لوزير الداخلية ولمدة سنة من تاريخ العمل بهذا القانون أن يستثنى من أحكام هذه المادة كلها أو بعضها الحراس الخصوصيين القائمين بالعمل وقت صدوره.

مادة (3) :

يكون الترخيص لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد وعلى المرخص له اتخاذ إجراءات التجديد قبل انقضاء مدة الترخيص بثلاثين يوما على الأقل. ويحدد وزير الداخلية بقرار منه إجراءات الترخيص والتجديد والسجلات والنماذج اللازمة لذلك.

كما يحدد مقدار رسم الترخيص وتجديده واستخراج بدل فاقد منه بما لا يجاوز جنيها واحدا.

مادة (4) :

يحدد وزير الداخلية بقرار منه الواجبات الخاصة بأمن العقارات التي يلتزم الحارس بأدائها وفقا لأحكام هذا القانون، دون المساس بالحريات الشخصية.

مادة (8) :

على كل من يستخدم حارسا خاصا أن يخطر قسم أو مركز الشرطة الذي يقع في دائرته العقار خلال خمسة عشر يوما من تاريخ استخدامه باسم الحارس الخاص وتاريخ استخدامه ورقم وتاريخ الترخيص وجهة إصداره. وعليه عند انتهاء خدمة الحارس الإخطار عن ذلك خلال خمسة عشر يوما.

(1) هذه الفقرة مضافة بالقانون 33 لسنة 6811 الجريدة الرسمية - العدد 68 تابع 6811/8/1.

مادة (1) :

على كل من يزاول مهنة حارس خاص في تاريخ العمل بهذا القانون أن يحصل على ترخيص طبقاً لأحكامه خلال ثلاثة أشهر من هذا التاريخ. وعلى كل من يستخدم الحارس الخاص في هذه الحالة أن يخطر قسم أو مركز الشرطة الذي يقع في دائرته العقار خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ حصول الحارس على الترخيص.

مادة (1) :

يعاقب بغرامة لا تتجاوز ثلاثين جنيهاً من يخالف أحكام الفقرة الثالثة من المادة الأولى والمادة الخامسة والفقرة الثانية من المادة السادسة من هذا القانون. ويعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز ثلاثين جنيهاً أو بإحدى هاتين العقوبتين، على كل مخالفة أخرى لأحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة طبقاً للمادة الرابعة من هذا القانون.

مادة (9) :

مع عدم الإخلال بالعقوبات المبينة في المادة السابقة يجوز لمدير الأمن أو لمن ينوب عنه أن يسحب الترخيص لمدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر إذا خالف الحارس أيضاً من الواجبات المفروضة عليه طبقاً للمادة الرابعة من هذا القانون. وعند تكرار المخالفة يجوز سحب الترخيص مدة لا تتجاوز سنة. ويلغى الترخيص إذا حكم على المرخص له في جناية أو جنحة مخلة بالشرف أو الأمانة.

مادة (8) :

يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

مادة (60) :

يصدر وزير الداخلية اللائحة التنفيذية لهذا القانون (لمج).

قرار وزير الداخلية
رقم 6131 لسنة 6810
بتنفيذ القانون رقم 19 لسنة 6810
فى شأن الحراس الخصوصيين⁽¹⁾

وزير الداخلية:

بعد الاطلاع على القانون رقم 19 لسنة 6810 فى شأن الحراس الخصوصيين.

وعلى القانون رقم 45 لسنة 6811 فى شأن التفويض فى الاختصاصات. وبناء على ما ارتأه مجلس الدولة.

قرر

مادة (6) :

يجب على الحارس الخاص مراعاة اليقظة التامة فى حراسته للعقار المكلف بحراسته وحراسة مشتملاته، وأن يتخذ كل ما يستطيع من احتياطات لمنع الاعتداء عليه أو على ساكنيه أو شاغليه.

وعليه بصفة خاصة مراعاة ما يأتى:

(6) ملاحظة غلق الأبواب والمنافذ المؤدية إلى داخل العقار أو ملحقاته أثناء الليل إذا كان استمرار فتحها من شأنه أن يؤدى إلى تهديد أمن العقار.

(5) عدم السماح للمجرمين أو المشتبه فيهم الذين نبهته الشرطة إلى صفتهم بدخول العقار أو ملحقاته بغير مقتض، وكذلك عدم التستر على وجود هؤلاء فى العقار.

(3) مراقبة ذوى الحرف من غير شاغلى العقار الذين يترددون عليه للتأكد من أن دخولهم العقار أو ملحقاته إنما هو لممارسة حرفهم.

(1) الوقائع المصرية - العدد 535 لسنة 6810.

(4) تنبيه سكان العقار أو شاغليه إلى ما قد يعرض المكان الذى يشغلونه أو مشتملاته للخطر.

(8) التأكد من سلامة الأبواب والمنافذ المؤدية إلى المكان المسكون أو المشغول عند غياب ساكنه أو شاغله عنه والمبادرة بإخطار الشرطة عند الاشتباه فى وقوع أى جريمة إضراراً به.

(1) تنبيه صاحب العقار أو المسئول عن إدارته إلى كل ما من شأنه تعريض العقار لخطر الحريق أو الغرق أو التلف أو السرقة.

(1) إرشاد الشرطة عن كل من يرتكب جريمة إضراراً بالعقار أو أحد ساكنيه أو شاغليه أو مشتملاته، وعدم تمكينه من الإفلات من يدها.

مادة (5):

يقدم طلب الحصول على رخصة حارس خاص أو تجديدها أو استخراج بدل فاقد منها إلى مأمور المركز أو القسم الذى يقيم بدائرتة الطالب.

ويحرر الطلب على ورقة دمغة فئة مائة مليم، ويرفق به المستندات الآتية:

(أ) ثلاثة صور شمسية أمامية حديثة لوجه الطالب (مقاس 1×4) سم.

(ب) صحيفة الحالة الجنائية.

مادة (3):

يفرض رسم مقداره (580 مليما) على الترخيص بمزاولة مهنة حارس خاص، 600 مليم على تجديد الترخيص، 580 مليما على استخراج ترخيص بدل فاقد.

ويسدد رسم الترخيص فى حالة الموافقة على الطلب، أما رسم التجديد أو استخراج بدل فاقد فيسدد عند تقديم الطلب، وفى كلتا الحالتين ترفق قسيمة السداد بالأوراق، ويصرف للطالب رخصة على النموذج رقم (6) المرافق.

مادة (4):

يجوز التظلم لمدير الأمن من رفض الترخيص أو وقفه أو سحبه أو إلغائه أو رفض تجديده خلال 68 يوما من تاريخ إخطار الطالب بالقرار ولمدير الأمن إلغاء القرار المتظلم منه فى خلال 68 يوما من تاريخ تقديم التظلم، ويكون قراره نهائيا فى هذا الشأن.

مادة (8) :

ينشأ بكل مركز وقسم شرطة السجلات الآتية:

- (أ) سجل لقيد طلبات الترخيص تكون بياناته طبقا للنموذج رقم (5) المرافق.
- (ب) سجل لقيد التراخيص الصادرة بأرقام سلسلة طبقا للنموذج رقم (3) المرافق، ويكون رقم الرخصة هو رقم قيدها بهذا السجل.
- (ج) سجل لقيد إخطارات الملاك عن استخدام حراسا خصوصيين طبقا للنموذج رقم (4) المرافق، وتقدم هذه الإخطارات باليد أو بخطابات موصى عليها وتفيد بأرقام سلسلة، ويدون رقم القيد على الإخطار.

مادة (1) :

ينشأ بكل مركز وقسم شرطة الملفات والبطاقات الآتية:

- (أ) ملف لكل ترخيص، يدون عليه رقم الرخصة واسم المرخص له ويودع به أورنيك المعلومات المتعلقة بالمرخص له نموذج رقم (8) المرافق وكذلك جميع الأوراق المتعلقة بالترخيص، وتحفظ الملفات بحسب تسلسل أرقامها.
- (ب) تحرر بطاقة لكل ترخيص وفقا للنموذج رقم (1) المرافق، وترتب هذه البطاقات ترتيبا أبجديا بحسب أسماء المرخص لهم.
- (ج) تحرر بطاقة على النموذج رقم (1) المرافق لكل من يرفض الترخيص له أو تلغى رخصته وتحفظ هذه البطاقة بوحدة الرخص بالمديرية وفقا للترتيب الأبجدي.

مادة (1) :

يفوض مدير الأمن العام فى ممارسة الاختصاص المنصوص عليه فى الفقرة الأخيرة من المادة 5 من القانون رقم 19 لسنة 6810 المشار إليه.

مادة (9) :

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.
تحريرا فى 55 رجب سنة 6380 (53 سبتمبر سنة 6810).

قانون رقم 19 لسنة 6814**فى شأن المصاعد الكهربائية (لج)****باسم الشعب****رئيس الجمهورية**

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه وقد أصدرناه:

مادة (6) :

يقصد بالمصعد فى تطبيق أحكام هذا القانون الأداة المعدة لنقل الأشخاص أو البضائع بين مستويين أو أكثر فى اتجاه رأسى بواسطة صاعدة تعمل بأجهزة كهربائية.

ولا يعتبر من المصاعد الأوناش والمصاعد المؤقتة التى تتركب بالمباني الجارى إنشاؤها لنقل مواد البناء ما دامت لا تستعمل لنقل الأشخاص.

مادة (5) :

لا تسرى أحكام هذا القانون على المصاعد بمنشآت القوات المسلحة وغيرها من المنشآت ذات الطبيعة الخاصة ويصدر بتحديدھا قرار من وزير الإسكان والتعمير.

مادة (3) :

لا يجوز تركيب مصعد إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة بالمجلس المحلى ووفقا للمواصفات والاشتراطات الفنية التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير.

ويقدم طلب الترخيص بالتركيب من مالك المبنى أو من يمثله قانونا إلى الجهة المختصة بالمجلس المحلى ويعطى الطالب إيصالا بالاستلام وتلتزم هذه الجهة بأن تبت فى الطلب وتخطر الطالب بقرارھا خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه وإذا صدر القرار بالرفض وجب أن يكون مسببا.

(1) الجريدة الرسمية فى 58 يولية سنة 6814 - العدد 30 (تابع) - وقد ألغى بالقانون رقم 668 لسنة 5009 بإصدار قانون البناء.

فإذا لم تقم الجهة المذكورة بإخطار الطالب بقرارها خلال المدة المشار إليها جاز له أن يقوم بتركيب المصعد بعد انقضاء عشرة أيام على إنذاره الجهة المشار إليها بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون الرد بذات الطريقة على طلبه.

مادة (4) :

لا يجوز تشغيل مصعد إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة بالمجلس المحلى وبعد التأمين بقيمة غير محدودة عن حوادث المصعد بما يغطى المسؤولية المدنية عن الأضرار التى تقع للغير عن مدة الترخيص. ويقدم طلب الترخيص بتشغيل المصعد من المالك أو من يمثله قانونا إلى الجهة المذكورة ويعطى الطالب إيصالا بالاستلام.

ويجب أن يصدر القرار بقبول الطلب أو بتعديله أو برفضه خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه، وإذا صدر القرار بالرفض وجب أن يكون مسببا وأن يعتمد من رئيس مجلس المدينة أو رئيس الحى المختص ويعتبر انقضاء هذه المدة دون رد بمثابة قرار برفض الطلب.

مادة (8) :

يسرى ترخيص التشغيل لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد لمدة مماثلة وتقوم الجهة المختصة بالمجلس المحلى بالتفتيش الدورى للتحقق من استمرار صلاحية المصعد للتشغيل.

مادة (1) :

لا يجوز إجراء أى تعديل فى المصعد إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة وبعد مراعاة الشروط التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير.

ويقصد بالتعديل أى تغيير يخالف الأوضاع والشروط والمواصفات الواردة فى الترخيص بتشغيل المصعد.

ويسرى على طلب الترخيص بالتعديل والبت فيه الأحكام المبينة فى المادة (4) فى شأن الترخيص بالتشغيل.

وإذا أجرى أى تعديل فى المصعد أثناء سريان الترخيص بالمخالفة للأوضاع والمواصفات التى صدر على أساسها أو تبين للجهة المختصة بالمجلس المحلى عدم صلاحية المصعد، كان لها أن تكلف مالك المبنى أو من يمثله قانونا بإجراء ما يلزم ليكون المصعد متفقا مع الترخيص وصالحا للتشغيل.

مادة (1) :

للجهة المختصة أن تحدد للمالك أو من يمثله أجلا ينفذ خلاله الأعمال المطلوبة فإذا انقضى هذا الأجل دون أن يقوم بها، كان لهذه الجهة عند الضرورة أن تكلف إحدى المنشآت المرخص لها فى أعمال المصاعد طبقا لأحكام هذا القانون بإجرائها على حساب المالك، وتحصل تكاليف هذه الأعمال بطريق الحجز الإدارى. ومع عدم الإخلال بمسئولية المالك قبل المستأجرين يكون للجهة المختصة - عند الضرورة - إيقاف تشغيل المصعد لحين إتمام الأعمال المطلوبة.

مادة (9) :

لصاحب الشأن أن يتظلم من القرارات التى تصدرها الجهة المختصة بالمجلس المحلى طبقا لأحكام المواد السابقة. ويقدم التظلم إلى المحافظ المختص خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار بهذه القرارات أو من تاريخ اعتبار الطلب مرفوضا ويجب أن يبت فى التظلم خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه، ويكون قراره فى ذلك نهائيا.

مادة (8) :

على المالك أن يتعاقد مع إحدى المنشآت المرخص لها بأعمال المصاعد طبقا لأحكام هذا القانون للقيام بأعمال الإصلاح والصيانة الدورية. وعليه أن يحدد عاملا واحدا على الأقل توافق عليه وتتولى تدريبه المنشأة المتعاقد معها على الإصلاح والصيانة ليقوم بمراقبة تشغيل المصعد أو مجموعة من المصاعد تفتح على ردهة واحدة.

مادة (60) :

يجب على المالك أو العامل الذى يعهد إليه بمراقبة تشغيل المصعد أن يبلغ المنشأة المتعاقد معها على الإصلاح والصيانة عن كل عطل يحدث بالمصعد فور وقوعه. ويجب أن يثبت هذا البلاغ وساعة وتاريخ وروده فى سجل يعد لذلك بالمنشأة المتعاقد معها.

مادة (66) :

لا يجوز لأية منشأة مزاولة أعمال تركيب أو تعديل أو إصلاح أو صيانة المصاعد إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية التى يصدر بتحديد ما قرار من وزير الإسكان والتعمير. ويسرى الترخيص لمدة خمس سنوات قابلة للتجديد لمدد أخرى مماثلة.

مادة (65) :

يجب على المنشأة المتعاقد معها أن تقوم بأعمال الإصلاح والصيانة الدوريين بطريقة تضمن استمرار تشغيل المصعد بحالة منتظمة. وعلى المنشأة أن ترسل مندوبها خلال فترة أقصاها 54 ساعة من وقت إبلاغها بالعطل ليقوم بمعاينة المصعد وإتمام إصلاح العطل إذا لم يجاوز نطاق العقد المبرم معها.

وإذا ثبت أن الإصلاحات اللازمة تجاوز نطاق العقد، فعلى المنشأة أن تقدم للمالك مقايضة بهذه الإصلاحات خلال 49 ساعة، وعلى المالك أن يبادر إلى التعاقد معها أو مع غيرها من المنشآت المرخص لها فى أعمال المصاعد، على تنفيذ هذه الإصلاحات فور استلامه المقايضة، فإذا تراخى أو امتنع عن ذلك، طبقت أحكام المادة (1) من هذا القانون.

مادة (63) (بج) :

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 التي تقدرها المحكمة أن تأمر بأداء نصيبه في النفقات المشار إليها مقسطة لمدة مناسبة.

مادة (64) :

إذا فسخ العقد المبرم بين المالك والمنشأة المرخص لها بأعمال المصاعد أو انقضى لأي سبب، وجب على المنشأة أن تقوم بإخطار المجلس المحلي المختص بذلك، فإذا كان السبب ليس راجعاً إليها وجب على المالك أن يتعاقد فوراً مع منشأة أخرى، أما إذا كان ذلك بسبب راجع إليها وجب عليها أن تستمر في تنفيذ العقد على أن يقوم المالك بالتعاقد مع منشأة أخرى في موعد لا يجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بالفسخ أو الانقضاء.

مادة (68) :

تقرض رسوم على التراخيص المنصوص عليها في هذا القانون على النحو الآتي:

- (6) 658 مليماً رسم نظر عن كل طلب تركيب مصعد أو تشغيل مصعد قائم.
- (5) عشرة جنيهاً للترخيص بتشغيل مصعد جديد وجنيهاً لتشغيل مصعد قائم.
- (3) جنيه واحد لتجديد ترخيص تشغيل مصعد.
- (4) خمسون جنيهاً للترخيص لمزاولة أعمال المصاعد.
- (8) خمسة وعشرون جنيهاً لتجديد ترخيص مزاولة أعمال المصاعد.

مادة (61) :

تصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون بقرار من وزير الإسكان والتعمير وتتضمن على الأخص الأحكام الآتية:

- (6) شروط ومواصفات تركيب المصاعد وتعديلها وتشغيلها.
- (5) الإجراءات والبيانات اللازمة للموافقة على التركيب والترخيص في التشغيل والتعديل.
- (3) الشروط اللازم توافرها في المنشأة للترخيص في مزاولة أعمال المصاعد وتحديد شروط وأساليب تدريب العاملين فيها والنشر عن أسعارها.
- (4) إجراءات وشروط منح الترخيص للمنشأة وتجديده وإلغاءه.

8) الواجبات التى يلتزم بها المالك والمنشأة لتنفيذ أحكام القانون.

1) واجبات العامل المعهود إليه مراقبة تشغيل المصعد أو المصاعد.

1) الأعمال التى تدخل فى نطاق الإصلاح والصيانة الدوريين.

مادة (61):

على ملاك المباني التى بها مصاعد استيفاء الاشتراطات اللازمة وتقديم طلب الترخيص بتشغيل هذه المصاعد وفقا لهذا القانون، وذلك خلال سنة من تاريخ العمل باللائحة التنفيذية.

وعلى المنشأة التى تزاوّل أعمال هذه المصاعد وقت العمل بهذا القانون القيام باستيفاء الاشتراطات التى يتطلبها الترخيص فى هذه الأعمال وتقديم طلبات الترخيص خلال ستة أشهر من تاريخ العمل باللائحة التنفيذية.

مادة (69):

يعاقب كل من يقوم بتركيب مصعد أو تشغيله أو إجراء تعديل فيه بالمخالفة لأحكام المواد 3، 4، 1 من هذا القانون بغرامة لا تقل عن خمسين جنيها ولا تجاوز مائتى جنية.

ويعاقب على كل مخالفة لأحكام المادتين 60 فقرة أولى و 65 بغرامة لا تقل عن عشرة جنيها ولا تجاوز خمسين جنيها.

ويعاقب بغرامة لا تجاوز عشرة جنيها على كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الأخرى المنفذة لأحكامه.

ويكون صاحب المنشأة المرخص لها فى مزاوله أعمال المصاعد أو المعهود إليه بإدارتها مسئولا عما يقع منها أو من أحد العاملين فيها من مخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة لأحكامه، ويعاقب بالغرامة المقررة عن هذه المخالفة.

كما تكون المنشأة مسئولة بالتضامن عن تنفيذ الغرامة التى يحكم بها على صاحب المنشأة أو المعهود إليه بإدارتها أو أحد العاملين فيها.

مادة (68) :

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويلغى كل نص يخالف أحكامه.
يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.
صدر برئاسة الجمهورية في 8 رجب سنة 6384
(الموافق 58 يولية سنة 6814).



قانون رقم 638 لسنة 6896
فى شأن الأبنية والأعمال التى تمت بالمخالفة لأحكام قانون
تقسيم الأراضى المعدة للبناء (م)

باسم الشعب
رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)

لا يجوز خلال خمس سنوات من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون:
(أ) إصدار قرارات أو أحكام بإزالة أو بهدم أو بتصحيح الأبنية والأعمال التى
تمت بالمخالفة لأحكام القانون رقم 85 لسنة 6840 بتقسيم الأراضى المعدة
للبناء.

(ب) الحكم بالغرامة عن مخالفة أحكام القانون رقم 84 لسنة 6814 بتنظيم وتوجيه
أعمال البناء، والباب الأول من القانون رقم 601 لسنة 6811 بتوجيه وتنظيم
أعمال البناء.

(ج) الحكم بالغرامة عن عدم الحصول على ترخيص البناء بالمخالفة لأحكام القانون
رقم 48 لسنة 6815 بتنظيم أعمال البناء والقانون رقم 601 لسنة 6811 المشار
إليه وذلك عن الأبنية والأعمال التى أقيمت بالمخالفة لأحكام القانون رقم 85
لسنة 6840 المشار إليه، فى الفترة من 1 يوليو 6811 حتى تاريخ العمل بأحكام
هذا القانون.

كما يوقف خلال الخمس السنوات المذكورة تنفيذ ما صدر من قرارات أو
أحكام نهائية عن تلك الأبنية والأعمال، وذلك فيما قضت به من غرامات وإزالة أو
هدم أو تصحيح.

وفى جميع الأحوال لا يسرى حكم هذه المادة على :

- (6) ما نفذ فعلا قبل العمل بأحكام هذا القانون من قرارات أو أحكام فى هذا الشأن.
- (5) المخالفات التى ارتكبها المقسم لأى من القوانين المشار إليها.
- (3) القرارات أو الأحكام التى صدرت أو تصدر عن المخالفات التى يكون مرجعها عدم الالتزام باشتراطات البناء وفقا لأحكام تنظيم المبانى سواء ارتكبها المقسم أو المشترون وإن تعاقبوا.
- (4) المبانى والمنشآت المقامة على أرض مملوكة للدولة أو الإدارة المحلية أو الأشخاص الاعتبارية العامة أو شركات القطاع العام.

(المادة الثانية)

تتولى كل محافظة بالاتفاق مع الهيئة العامة للتخطيط العمرانى إعادة تخطيط المناطق المقام عليها المبانى المشار إليها فى المادة الأولى لرفع مستواها. وبانقضاء المهلة المنصوص عليها فى المادة الأولى لا يجوز إزالة أية مبان تتعارض مع التخطيط الجديد إلا بعد إعداد مساكن جديدة لقاطنيها، وتتبع إجراءات نزع الملكية بالنسبة للمبانى التى يقتضى التخطيط إزالتها.

(المادة الثالثة)

يلحق بالمنافع العامة دون مقابل الشوارع والطرق والميادين والمنتزهات التى تحدت على الطبيعة فى التقاسيم أو أجزاء التقاسيم التى تمت بالمخالفة لأحكام القانون رقم 85 لسنة 6840 بتقسيم الأراضى المعدة للبناء فى الفترة المبينة بالمادة الأولى.

(المادة الرابعة)

للسلطة القائمة على أعمال التنظيم أن تزود مناطق التقسيم المشار إليها فى المواد السابقة أو أجزاء منها بالمرافق العامة المنصوص عليها فى المادة (65) من القانون رقم 85 لسنة 6840 بتقسيم الأراضى المعدة للبناء، وأن تحصل تكاليف تنفيذها من الملاك بالطريق الإدارى. وبحسب نصيب كل قطعة من قطع التقسيم فى هذه التكاليف على أساس توزيعها على القطع بنسبة مساحتها ويصدر بذلك قرار من الوزير المختص بالإسكان.

(المادة الخامسة)

على الوزير المختص بالإسكان ووزراء العدل والداخلية والمحافظين كل فيما يخصه، تنفيذ هذا القانون، وللوزير المختص بالإسكان إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه.

(المادة السادسة)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.
يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.
صدر هذا القانون برئاسة الجمهورية فى 58 رمضان سنة 6406 (51 يونية سنة 6896).

حسنى مبارك



قانون رقم 601 لسنة 6811

(المعدل بالقوانين رقم 5 لسنة 6895 ، 30 لسنة 6893 ، 84 لسنة

6894

88 لسنة 6891 ، 58 لسنة 6885 ، 606 لسنة 6881 ،

4 لسنة 5001 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء⁽¹⁾

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

الباب الأول

فى توجيه استثمارات أعمال البناء⁽²⁾

مادة (6) :

فيما عدا المباني التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام، يحظر فى أى جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها، إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه، إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التى تقدم إليها قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك فى حدود الاستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص.

وتصدر اللجنة المشار إليها قراراتها وفقا لمواصفات ومعايير مستويات الإسكان المختلفة وأسس التكاليف التقديرية لكل مستوى منها والتى يصدر بتحديد

(1) الجريدة الرسمية - العدد 31 (تابع) فى 8 سبتمبر 6811.

(2) أصبحت أحكام هذا الباب قاصرة على المباني من المستوى الفاخر بمقتضى القانون

6896/631 - وقد ألغى القانون عدا المادة 64 منه بالقانون 668 لسنة 5009 بإصدار

قانون البناء.

قرار من وزير الإسكان والتعمير .

ويسرى الحظر المنصوص عليه فى هذه المادة على أعمال البناء أو التعديل أو الترميم المتعددة فى المبنى الواحد، متى زادت القيمة الكلية لهذه الأعمال على خمسة آلاف جنيه فى السنة.

مادة (5) :

تعتبر موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة السابقة شرطاً لمنح تراخيص البناء طبقاً لأحكام هذا القانون.

ولا يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها الكلية إلى خمسة آلاف جنيه فى المبنى الواحد فى السنة إلا بعد موافقة الجهة المذكورة.

مادة (3) :

تكون موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة 6 نافذة لمدة سنة من تاريخ صدورها، فإذا انقضت هذه المدة دون الشروع فى التنفيذ وجب عرض الأمر على اللجنة للنظر فى تجديد الموافقة لمدة مماثلة.

ويلتزم طالبو البناء عند تنفيذ الأعمال بالتكاليف الإجمالية والمستويات والمواصفات التى صدرت بها موافقة اللجنة، مع التجاوز بما لا يزيد على عشرة فى المائة من هذه التكاليف.

وإذا دعت أثناء التنفيذ ظروف تقتضى تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف لأكثر من عشرة فى المائة وجب عرض طلب الموافقة على تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف على اللجنة للحصول على موافقتها.

ويجب على اللجنة أن ترد على ذلك الطلب خلال ستين يوماً من تاريخ تقديمه بالقبول أو الرفض مع بيان أسباب قرارها إن كان بالرفض.

الباب الثاني

فى تنظيم المباني

مادة (4) (ج) :

لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو إجراء أى تشطيبات خارجية إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية.

ولا يجوز الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها بالفقرة الأولى إلا إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التى تحددها اللائحة التنفيذية.

وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبى الطريق عاما كان أو خاصا، وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه.

كما تحدد اللائحة التنفيذية الاختصاصات المخولة للسلطات المحلية فى وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقواعد الخاصة بالواجهات الخارجية.

مادة (8) (د) :

يقدم طلب الحصول على الترخيص من المالك أو من يمثله قانونا إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم مرفقا به المستندات والإقرارات والنماذج التى تحددها اللائحة التنفيذية.

ويجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات فيها موقعا عليها من مهندس نقابى متخصص وفقا للقواعد التى تحددها اللائحة التنفيذية.

ويكون المهندس المصمم مسئولا مسئولية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم، وعليه الالتزام فى إعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت الإعداد والقرارات الصادرة فى

(1) عدلت بالقانون رقم 30 لسنة 683، 606 لسنة 6881.

(2) عدلت بالقانون رقم 606 لسنة 6881.

شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء فيما لم يرد فيه نص خاص في اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (1) (مبج):

تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه خلال مدة لا تزيد على ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطلب وإذا ثبت للجهة المذكورة أن الأعمال المطلوب الترخيص بها بعد مراجعتها مطابقة لأحكام القانون ولائحته التنفيذية قامت بإصدار الترخيص، ويحدد في الترخيص خط التنظيم وحد الطريق وخط البناء الذى يجب على المرخص له إتباعه وعرض الشوارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات البناء وأى بيانات يتطلبها أى قانون آخر.

أما إذا رأت تلك الجهة وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو إدخال تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات طبقا لما يحدده القانون ولائحته التنفيذية أعلنت المالك أو من يمثله قانونا بذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديم الطلب.

ويتم البت فى طلب الترخيص فى مدة لا تتجاوز أربعة أسابيع من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة.

ويصدر المحافظ المختص ببناء على موافقة الوحدة المحلية للمحافظة قرارا يحدد فيه الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طالب الترخيص على ألا تتجاوز مائة جنيه، كما يحدد الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده بما لا يتجاوز أربع مائة جنيه.

ويؤدى طالب الترخيص رسما مقداره 05% (اثنان من عشرة فى المائة) من قيمة الأعمال المرخص بها لمواجهة نفقات الإزالة وتصحيح الأعمال المخالفة وغير ذلك من النفقات والمتطلبات وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون كيفية الصرف منه (□).

وفى جميع الأحوال لا يجوز فرض أى مبالغ على إصدار التراخيص تحت أى مسمى عدا ما ورد بالفقرتين السابقتين.

(1) مستبدلة بالقانون رقم 606 لسنة 6881.

(2) مستبدلة بالقانون رقم 4 لسنة 5001.

مادة (1 مكررا) :

ألغيت بالقانون رقم 606 لسنة 6881.

مادة (1) (لج) :

يعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص، انقضاء المدة المحددة للبت فيه، دون صدور قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم برفضه أو طلب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات اللازمة أو إدخال تعديلات أو تصحيحات على الرسومات وذلك بعد قيام المالك أو من يمثله قانونا بإعلان المحافظ المختص على يد محضر بعزمه البدء في التنفيذ مع التزامه بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له.

ولا يجوز الموافقة صراحة أو ضمنا على طلبات الترخيص في التعلية ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة إلا إذا كان الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها على النحو الذى يؤيده تقرير فنى من مهندس استشارى إنشائى مع الالتزام فى هذا الشأن بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول.

ويجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع فى المدن أو المناطق أو الشوارع التى يصدر قرار مسبب من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى المختص وكل من وزير الإسكان ووزير الإدارة المحلية بوقف الترخيص فيها لاعتبارات تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو بيئية أو تحقيقا لغرض قومى أو مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط على ألا تجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية.

ولمجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزيرين مد الوقف لمدد أخرى لاعتبارات يقدرها وذلك بحد أقصى أربع سنوات.

مادة (1 مكررا) :

ألغيت بالقانون رقم 606 لسنة 6881.

مادة (9) (لج) :

«لا يجوز إصدار ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ للأعمال التى تبلغ قيمتها أربعمائة ألف جنيه فأكثر، أو التعليقات أيا كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين.

ويستثنى من الحكم المتقدم التعليق التى لا تجاوز قيمتها مائتى ألف جنيه واحدة ولطابق واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانونا.

وتغطى وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق الغير بسبب ما يحدث فى المباني والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى وذلك بالنسبة لما يلى:

(6) مسئولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عملهم.

(5) مسئولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة 186 من القانون المدنى.

ودون الإخلال أو التعديل فى قواعد المسئولية الجنائية، يتولى المؤمن مراجعة مسئوليته المدنية وفقا لأحكام القانون.

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد، على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ مائة ألف جنيه.

ويصدر قرار من الوزير المختص بشئون الاستثمار بالاتفاق مع وزير الإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه، وقيوده، وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الأضرار، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أدائه والشخص الملزم به، على ألا يجاوز القسط 55% (اثنان من عشرة فى المائة) من قيمة الأعمال المرخص بها، ويحسب القسط على أساس

(1) عدلت بالقوانين رقم 5 لسنة 6895، 30 لسنة 6893، 58 لسنة 6885، 606 لسنة 6881.

أقصى خسارة محتملة، وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتي يصدر بها قرار من وزير الإسكان بالاتفاق مع الوزير المختص بشئون الاستثمار. وتكون وثيقة التأمين طبقاً للنموذج الذى يعتمده الوزير المختص بشئون الاستثمار.

مادة (8) (لج) :

إذا مضت ثلاث سنوات على منح الترخيص، دون أن يشرع المالك أو من يمثله فى تنفيذ الأعمال المرخص فيها، وجب عليه تجديد الترخيص ويكون التجديد لمدة سنة واحدة تبدأ من انقضاء الثلاث سنوات، ويتبع فى تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التى تبينها اللائحة التنفيذية.

وفى تطبيق حكم هذه المادة لا يعتبر شروعاً فى التنفيذ إتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات.

مادة (60) :

يكون طالب الترخيص مسئولاً عما يقدمه من بيانات متعلقة بملكية الأرض المبينة فى طلب الترخيص.

وفى جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بهذه الأرض.

مادة (66) :

يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها، وأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة.

ولا يجوز إدخال أى تعديل أو تغيير جوهري فى الرسومات المعتمدة، إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ فيكتفى فى شأنها بإثبات الجهة المذكورة لها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها، وذلك كله وفقاً للأحكام والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية.

ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة في موقع التنفيذ مطابقة الأعمال التي يجرى تنفيذها عليها.

مادة (66 مكررا) (لج) :

يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها والغرض من المبنى وذلك وفقا للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية.

ولا تسرى الفقرة السابقة على المباني الواقعة في المناطق أو الشوارع التي يحددها المحافظ بقرار منه بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة كما يلتزم طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله وكذلك توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق وذلك كله وفقا للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية.

مادة (66 مكررا «6») (□) :

في حالة امتناع المالك أو من يمثله قانونا أو تراخيه عن إنشاء أو إعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لإيواء السيارات أو عدم استخدام هذا المكان في الغرض المخصص من أجله أو استخدامه في غير هذا الغرض المرخص به أو امتناعه أو تراخيه عن تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر بإقامة البناء تتولى الجهة الإدارية توجيئه إنذار للمالك أو من يمثله قانونا بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه - حسب الأحوال - خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر.

فإذا انقضت المدة دون تنفيذ يصدر المحافظ المختص قرارا بتنفيذ ما امتنع عنه المالك أو تراخى فيه وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية من إجراءات، ويتحمل المالك النفقات بالإضافة إلى 60% مصروفات إدارية تحصل بطريق الحجز الإداري،

(1) مضافة بالقانون رقم 58 لسنة 6885.

(2) مضافة بالقانون رقم 58 لسنة 6885 ومستبدلة بالقانون رقم 606 لسنة 6881.

وتكون قرارات المحافظ مسببة ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإدارى.

وفى جميع الأحوال يحق لشاغلى المبنى القيام بالأعمال السابقة والتي امتنع أو تراخى المالك عن تنفيذها وذلك على نفقته خصما من مستحقاته لديهم. ويعتبر المالك متراخيا فى حكم هذه المادة متى تم استعمال المبنى بعضه أو كله فيما أنشئ من أجله.

مادة (65) (مـج) :

يجب على المالك أو من يمثله قانونا أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم بخطاب موسى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها.

ومع مراعاة أحكام قانون نقابة المهندسين يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها إذا زادت قيمتها على عشرة آلاف جنيه، ويكون المهندس مسئولا مسئولية كاملة عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال وتحدد اللائحة التنفيذية الحالات التى يلزم فيها الاستعانة بأكثر من مهندس نقابى من ذوى التخصصات المختلفة تبعا لنوعية الأعمال المرخص بها.

وفى حالة تخلى المهندس المشرف على التنفيذ عن التزامه فعليه أن يخطر المالك أو من يمثله قانونا والجهة الإدارية المختصة بذلك كتابة قبل توقفه عن الإشراف بأسبوعين على الأقل ويوضح فى الإخطار أسباب التخلّى وفى هذه الحالة يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى آخر فى ذات التخصص بالإشراف على التنفيذ وإخطار الجهة الإدارية بذلك.

وفى حالة انقضاء مدة الأسبوعين المشار إليها فى الفقرة السابقة دون أن يعهد المالك بالإشراف إلى مهندس آخر توقف الأعمال ولا تستأنف إلا بتعيين المهندس المشرف.

وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يخطر الجهة الإدارية المختصة كتابة بأى أعمال مخالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها ما لم يتم تصحيحها.

مادة (65 مكررا) (ج) :

يتعين عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع فى مكان ظاهر من موقع البناء لافتة يبين فيها ما يلى :

- رقم الترخيص وتاريخ صدوره.
- نوع المبنى ومستوى البناء.
- عدد الأدوار المرخص بإقامتها.
- عدد الوحدات المزمع إقامتها وعدد المخصص منها للتأجير والمخصص منها للتمليك.

- اسم المالك وعنوانه.
- اسم المهندس المشرف على التنفيذ.
- اسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه.
- اسم شركة التأمين التى أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها.

ويصدر بنموذج هذه اللافتة ومواصفاته قرار من الوزير المختص بالإسكان. ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن إقامة هذه اللافتة وعن بقائها فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ.

ويجب على المالك عند الإعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه أن يضمن هذا الإعلان البيانات التى يجب إدراجها باللافتة المشار إليها. وتسرى الأحكام السابقة على المباني التى جرى إنشاؤها أو تعليتها أو استكمالها فى تاريخ العمل بهذا القانون ولو كان قد صدر الترخيص بها قبل العمل بأحكامه.

ويلتزم المالك والمقاول بإقامة اللافتة المبينة فى الفقرة الأولى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العمل بالقرار المشار إليه.

مادة (65 مكررا «6» (لج):

يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها، وكذلك البيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية، ولا يقبل شهر أى عقد غير متضمن لهذه البيانات.

مادة (63) (□):

يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلى المختص.

ومع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم 811 لسنة 6884⁽³⁾ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين، يحظر من وقت صدور القرار المشار إليه فى الفقرة السابقة إجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم على أن يعرض أصحاب الشأن تعويضا عادلا، أما أعمال التدعيم لإزالة الخلل وكذلك أعمال البياض فيجوز القيام بها.

وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم، جاز للمجلس المحلى المختص بقرار مسبب إلغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع فى القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع وذلك بشرط تعويضه تعويضا عادلا.

ولا يجوز زيادة الارتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى 31 مترا ولرئيس مجلس الوزراء فى حالة الضرورة القصوى تحقيقا لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران تقييد أو إعفاء مدينة أو منطقة أو جزء منها بذاته من الحد الأقصى للارتفاع.

(1) مضافة بالقانون رقم 58 لسنة 6885.

(2) معدلة بالقانونين رقم 30 لسنة 6893، 606 لسنة 6881.

(3) حل محله الآن القانون رقم 60 لسنة 6880.

مادة (63 مكررا) (1ج) :

ينشأ جهاز يسمى جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء يختص بأداء مهام التفتيش والرقابة على أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية فى جميع أنحاء الجمهورية وذلك فيما يتعلق بإصدار التراخيص بإنشاء المبانى أو إقامة الأعمال أو توسعتها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية.

ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم فى ضبط المخالفات وتحديد المسؤولين عنها قرار من رئيس الجمهورية.

مادة (64) (1) :

يكون للمهندسين القائمين بأعمال التنظيم بوحدة الإدارة المحلية وغيرهم من المهندسين ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبطية القضائية، يكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصا بها وإثبات ما يقع من مخالفات لأحكامه ولائحته التنفيذية.

وعلى الأشخاص المشار إليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث فى هذه الأعمال من إخلال بشروط الترخيص.

كما يكون عليهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الإجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة، وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات فى سبيل تنفيذها وذلك طبقا للقواعد والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية.

(1) مضافة بالقانون رقم 58 لسنة 6885.

(2) معدلة بالقانون رقم 58 لسنة 6885 والقانون رقم 606 لسنة 6881.

مادة (68) (لمج) :

توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال، ويعلن إلى ذوى الشأن بالطريق الإداري، فإذا تعذر إعلان أيهم لشخصه يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار، ويخطر بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه بعلم الوصول.

ويكون للجهة المختصة بشئون التنظيم اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أى أعمال بناء جديدة فيها، كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة بشرط عدم الإضرار بحقوق الغير حسن النية ولمدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك. وفي جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لائحة في مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ في شأنها من إجراءات وقرارات. ويكون المالك مسئولاً عن إبقاء هذه اللائحة في مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إزالتها.

مادة (61) (□) :

يصدر المحافظ المختص أو من ينييه قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال التي تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليها في المادة السابقة ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية يجوز للمحافظ التجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك في الحدود التي تبينها اللائحة التنفيذية.

مادة (61 مكرراً) (لمج) :

تزال بالطريق الإداري الأعمال المخالفة لقيود الارتفاع المقررة طبقاً لهذا

(1) عدلت بالقانونين رقمي 30 لسنة 6893، 58 لسنة 6885.

(2) معدلة بالقانونين رقمي 30 لسنة 6893، 606 لسنة 6881.

(3) مضافة بالقانون رقم 606 لسنة 6881.

القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم 59 لسنة 6896 أو لخطوط التنظيم أو لتوفير أماكن تخصص لإيواء السيارات وكذلك التعديلات على الأراضى التى اعتبرت أثرية طبقا لقانون حماية الآثار الصادر بالقانون رقم 661 لسنة 6893 ويصدر بذلك قرار مسبب من المحافظ المختص دون التقيد بالأحكام والإجراءات المنصوص عليها فى المادتين 68 و 61 من هذا القانون.

مادة (61) (بج) :

على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، ويخطر بذلك ذوى الشأن بكتاب موصى عليه.

فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه، قامت الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه ويتحمل المخالف جميع النفقات وتحصل منه بطريق الحجز الإدارى.

وللجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الإزالة أن تخلق بالطريق الإدارى المبنى من شاغليه إن وجدوا دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية.

وإذا اقتضت أعمال التصحيح إخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه فيتم ذلك بالطريق الإدارى مع تحرير محضر بأسمائهم وتعتبر العين خلال المدة التى يستغرقها التصحيح فى حيازة المستأجر قانونا دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة.

مادة (61 مكررا) (ب) :

لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها، إلا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تفيد صدور ترخيص بالمبانى المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية.

(1) معدلة بالقانون رقم 30 لسنة 6893.

(2) مضافة بالقانون رقم 58 لسنة 6885.

مادة (61 مكررا «6» (لج) :

يقع باطلا كل تصرف يكون محله ما يأتي:

(6) أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانونا.

(5) أى مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان.

ويقع باطلا بطلانا مطلقا أى تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذه المادة، ولا يجوز شهر هذا التصرف، ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف.

مادة (69) (□) :

تختص محكمة القضاء الإدارى وحدها دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات الصادرة تطبيقا لأحكام هذا القانون وإشكالات التنفيذ فى الأحكام الصادرة منها فى هذا الشأن ويكون نظر الطعون والفصل فيها على وجه السرعة وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار المطعون فيه ما لم تأمر المحكمة بذلك.

مادة (68) :

ملغاة بالقانون رقم 30 لسنة 6893.

مادة (50) :

ملغاة بالقانون رقم 30 لسنة 6893.

الباب الثاني**فى العقوبات****مادة (56) :**

ملغاة بالمادة (65) من القانون رقم 631 لسنة 6896.

(1) مضافة بالقانون رقم 58 لسنة 6885.

(2) معدلة بالقانونين رقمى 30 لسنة 6893، رقم 606 لسنة 6881.

مادة (55) (لمج) :

مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد 4 و 8 و 1 و 9 و 8 و 66 فقرتان ثانية وثالثة و 65 و 63 و 64 و 61 من هذا القانون أو لائحته التنفيذية.

ومع عدم الإخلال بحكم المادة (54) يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يستأنف أعمالا سبق وقفها بالطريق الإدارى على الرغم من إعلانه بذلك على الوجه المبين بالمادة (68).

ويعاقب بالعقوبات المبينة فى الفقرتين السابقتين المقاول الذى يقوم بالتنفيذ متى كانت المبانى أو الأعمال قد أقيمت دون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من إعلانها بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال.

وتكون العقوبة الغرامة التى لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز ألف جنيه فى الحالات الآتية:

- 6) عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التى تحددها اللائحة التنفيذية.
- 5) عدم تضمين عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون البيانات المنصوص عليها فى المادة 65 مكرر.
- 3) عدم وضع أو بقاء اللافتة المنصوص عليها فى كل من المادتين 65 مكرر، 68 فى مكانها واضحة البيانات.
- وفى جميع الأحوال تخطر نقابة المهندسين أو اتحاد المقاولين - حسب الأحوال - بالأحكام التى تصدر ضد المهندسين أو المقاولين وفقا لأحكام هذا القانون.

(1) عدلت بالقانونين رقم 5 لسنة 6895، رقم 30 لسنة 6893، ورقم 58 لسنة 6885، ورقم 606 لسنة 6881.

مادة (55 مكررا) (مخ):

مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من أقام أعمال دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها، أو الغش فى استخدام مواد البناء، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة، فإذا نتج عن ذلك سقوط البناء كلياً أو جزئياً، أو صيرورته آيلاً للسقوط كانت العقوبة السجن وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة.

وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤبدة أو المؤقتة وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال، إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص، أو إذا ارتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزويراً أو استعمل فى ذلك محرراً مزوراً.

ويحكم فضلاً عن ذلك بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقاول من سجلات نقابة المهندسين أو سجلات اتحاد المقاولين - حسب الأحوال - وذلك لمدة لا تزيد على سنتين، وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة.

وفى جميع الأحوال يجب نشر الحكم فى جريدتين يوميتين واسعتى الانتشار على نفقة المحكوم عليه.

ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها فى الفقرات السابقة عدا النشر كل من العاملين المشار إليهم فى المادتين 63 مكررا و64 من هذا القانون إذا أخل أى منهم بواجبات وظيفته إخلالاً جسيماً متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى ويحكم فضلاً عن ذلك بالعزل من الوظيفة.

(1) مضافة بالقانون رقم 30 لسنة 6893 ومعدلة بالقانونين رقمى 58 لسنة 6885، 606 لسنة 6881.

مادة (55 مكررا «6» (لج) :

يجب الحكم فضلا عن العقوبات المقررة فى هذا القانون بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالإزالة أو التصحيح.

وفى غير الحالات التى يتعين فيها الحكم بالإزالة يحكم بغرامة إضافية لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة، ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم، وتؤول حصيلة هذه الغرامة إلى حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها فى أغراضه.

مادة (55 مكررا «5» (□) :

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل مثل قيمة الأعمال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من ارتكب أحد الأفعال الآتية:

(6) الامتناع عن إقامة المكان المخصص لإيواء السيارات أو التراخى فى ذلك أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص.

(5) الامتناع أو التراخى فى تركيب المصعد فى المبنى أو مخالفة الاشتراطات الفنية المقررة طبقا لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذا لأحكامه فى إجراء هذا التركيب.

(3) الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق.

مادة (53) :

تقضى المحكمة بإخلاء المبنى من شاغليه وذلك بالنسبة للأجزاء المقرر إزالتها، فإذا لم يتم الإخلاء فى المدة التى تحدد لذلك بالحكم جاز تنفيذه بالطريق الإدارى.

(1) مضافة بالقانون رقم 30 لسنة 6893 ومعدلة بالقانون رقم 58 لسنة 6885.

(2) مضافة بالقانون رقم 58 لسنة 6885، ومعدلة بالقانون رقم 606 لسنة 6881.

وإذا اقتضت أعمال التصحيح أو الاستكمال إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه حرر محضر إداري بأسمائهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلي المختص بإخطارهم بالإخلاء في المدة التي تحددها، فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإداري.

وفي جميع الأحوال يجب الانتهاء من أعمال التصحيح أو الاستكمال في المدة التي تحددها الجهة المذكورة، وتعتبر العين خلال هذه المدة في حيازة المستأجر قانوناً ما لم يبد رغبتة في إنهاء عقد الإيجار خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت.

ولشاغلي البناء الحق في العودة إلى العين فور تصحيحها أو استكمالها دون حاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناعه.

مادة (54) :

يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي للجنة المختصة⁽¹⁾ من إزالة أو تصحيح أو استكمال، وذلك بعد انتهاء المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلي لتنفيذ الحكم أو القرار.

وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفات، ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة. ويكون الخلف العام أو الخاص مسئولاً عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي من إزالة أو تصحيح أو استكمال، وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ انتقال الملكية إليه، وتطبق في شأنه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها في هذه المادة.

كما تسرى أحكام هذه الغرامة في حالة استئناف الأعمال الموقوفة، وذلك عن كل يوم اعتباراً من اليوم التالي لإعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف. ولا تسرى أحكام هذه المادة على المخالفات التي اتخذت في شأنها الإجراءات الجنائية في تاريخ سابق على تاريخ العمل بهذا القانون.

(1) استبدلت عبارة (قرار الجهة الإدارية المختصة) بعبارة (القرار النهائي للجنة المختصة) أينما وردت في القانون، بمقتضى القانون 30 لسنة 6893.

مادة (54 مكررا) (لج) :

لا يجوز الحكم بوقف تنفيذ العقوبات المالية المقضى بها طبقا لأحكام هذا القانون.

مادة (58) :

يكون ممثل الشخص الاعتبارى أو المعهود إليه بإدارته مسئولاً عما يقع منه أو من أحد العاملين فيه من مخالفة لأحكام هذا القانون ولائحته والقرارات المنفذة له ويعاقب بكل الغرامات المقررة عن هذه المخالفة.

كما يكون الشخص الاعتبارى مسئولاً بالتضامن عن تنفيذ الغرامات التى يحكم بها على ممثله أو المعهود إليه بإدارته أو أحد العاملين فيه.

مادة (51) :

ملغاة بالقانون 30 لسنة 6893.

مادة (51) (□) :

على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم. فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه، ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإدارى.

وتسرى فى شأن إخلاء المبنى من شاغليه إن وجدوا لتنفيذ الإزالة أو التصحيح وفى شأن أحقية هؤلاء الشاغلين فى العودة إلى العين فور تصحيحها الأحكام المقررة فى المادة 61.

(1) مضافة بالقانون رقم 606 لسنة 6881.

(2) معدلة بالقانون رقم 30 لسنة 6893.

الباب الرابع

الأحكام العامة والختامية

مادة (59) :

مع عدم الإخلال بأحكام المادة (8) من قانون العقوبات تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له على المباني المرخص فى إقامتها قبل العمل به، وذلك فيما لا يتعارض مع شروط الترخيص.

مادة (58) :

تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون فى عواصم المحافظات والبلدات المعتبرة مدنا بالتطبيق لقانون الإدارة المحلية⁽¹⁾.

مادة (30) :

ملغاة بالقانون رقم 606 لسنة 6881.

مادة (36) :

ملغاة بالقانون رقم 606 لسنة 6881.

مادة (35) :

ملغاة بالقانون رقم 606 لسنة 6881.

مادة (33) :

ملغاة بالقانون رقم 606 لسنة 6881.

مادة (34) :

يصدر وزير الإسكان والتعمير اللائحة التنفيذية لأحكام هذا القانون خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به وإلى أن تصدر هذه اللائحة يستمر العمل باللوائح والقرارات الحالية، وذلك فيما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون.

(1) معدلة بالقانونين رقمى 30 لسنة 6893، 606 لسنة 6881.

مادة (38) :

يلغى القانون رقم 48 لسنة 6815 فى شأن تنظيم المباني والقانون رقم 88 لسنة 6814 بتنظيم وتوجيه أعمال البناء، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

مادة (31) :

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره.
يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.
صدر برئاسة الجمهورية فى 9 رمضان سنة 6831
(5 سبتمبر سنة 6811).

أنور السادات



قانون رقم 5 لسنة 6895**بتعديل بعض أحكام القانون رقم 601 لسنة 6811****فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء****والمادة (1) من القانون رقم 601 لسنة 6811****بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى⁽¹⁾****باسم الشعب****رئيس الجمهورية**

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)

يستبدل بنص المادة 9 من القانون رقم 601 لسنة 60811 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء النص الآتى:

«لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ بالنسبة إلى الأعمال التى تصل قيمتها ثلاثين ألف جنيه، والتعليات مهما بلغت قيمتها، إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين.

وتغطى وثيقة التأمين المسؤولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المباني والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى وذلك بالنسبة لما يلى:

- (6) مسؤولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم.
- (5) مسؤولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة 186 من القانون المدنى.

(1) الجريدة الرسمية العدد (9) فى 6895/5/58 - وقد ألغى هذا القانون بمقتضى القانون رقم 30 لسنة 6893.

ودون الإخلال أو التعديل فى قواعد المسؤولية الجنائية، يتولى المؤمن مراجعة مسؤوليته المدنية وفقا لأحكام هذا القانون.

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد، على ألا تتعدى بمسؤولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسين ألف جنيه.

ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه، وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أدائه والشخص الملزم به، على ألا يجاوز القسط 6% من قيمة الأعمال المرخص بها، ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة التى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد.

وتكون وثيقة التأمين طبقا للنموذج الذى يعتمده وزير الاقتصاد.

(المادة الثانية)

يكون الاكتتاب فى سندات الإسكان المنصوص عليها فى المادة (8) من القانون رقم 601 لسنة 6811 بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى مقصورا على مبانى الإسكان الإدارى ومبانى الإسكان الفاخر وذلك مهما بلغت قيمتها.

ويقصد بالإسكان الإدارى فى تطبيق هذا الحكم مبانى المكاتب والمحال التجارية والفنادق والمنشآت السياحية.

(المادة الثالثة)

تكون العقوبة المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة 55 من القانون رقم 601 لسنة 6811 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، الحبس لمدة لا تقل عن ثلاثة سنوات ولا تزيد على خمس سنوات، وغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين.

وتكون العقوبة السجن لمدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه وذلك بالنسبة للجرائم المنصوص عليها بالمادة 51 من القانون رقم 601 لسنة 6811 المشار إليه التي ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الغش في استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات.

وفضلاً عن ذلك يحكم بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال من سجلات نقابة المهندسين، ويحظر التعامل مع المقاول المسند إليه التنفيذ وذلك للمدة التي تعينها المحكمة في الحكم وفقاً لظروف كل حالة على حدة، وفي حالة العود يكون الشطب أو حظر التعامل بصفة دائمة. يعد شريكاً بالمساعدة كل من تقاعس أو أخل بواجبات وظيفته من الأشخاص المذكورين بالمادة 64 من القانون رقم 601 لسنة 6811 المشار إليه.

(المادة الرابعة)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره. يختتم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها. صدر برئاسة الجمهورية في 50 ربيع الآخر سنة 6405. (الموافق 64 فبراير سنة 6895).

حسنى مبارك



قانون رقم 30 لسنة 6893
بتعديل بعض أحكام القانون رقم 601 لسنة 6811
فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء (لج)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)

يستبدل بنصوص المواد 4، 9، 68، 61، 61، 69، 55، 51، 58، 36 من القانون رقم 601 لسنة 6811 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، النصوص الآتية:

مادة (4) :

لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو إخطارها بذلك وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويسرى هذا الحكم على كل من ينشئ أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى عمل من الأعمال المنصوص عليها فى الفقرة السابقة سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص أو الجمعيات التعاونية أو الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام.

ولا يجوز الترخيص بالمبانى أو الأعمال المشار إليها بالفقرة الأولى إلا إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التى تحددها اللائحة التنفيذية.

وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاما كان أو خاصا وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع في تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفي حالة التوقف عنه.

كما تحدد اللائحة التنفيذية الاختصاصات المخولة للسلطات المحلية في وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقواعد الخاصة بالواجهات الخارجية.

مادة (9) :

لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ بالنسبة إلى الأعمال التي تصل قيمتها ثلاثين ألف جنيه، والتعليات مهما بلغت قيمتها، إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين.

ويستثنى من الحكم المتقدم التعليية التي لا تتجاوز قيمتها خمسة عشر ألفا من الجنيهاً لمرة واحدة ولدور واحد وفي حدود الارتفاع المقرر قانوناً.

وتغطي وثيقة التأمين المسؤولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التي تلحق بالغير بسبب ما يحدث في المباني والمنشآت من تهمد كلي أو جزئي وذلك بالنسبة لما يلي:

(6) مسؤولية المهندس والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم.

(5) مسؤولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها في المادة (186) من القانون المدني.

ودون الإخلال أو التعديل في قواعد المسؤولية الجنائية، يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه بذلك وتحدد مسؤوليته المدنية وفقاً لأحكام هذا القانون.

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التي تصيب الغير مبلغ مليوني جنيه عن الحادث الواحد على ألا تتعدى مسؤولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسين ألف جنيه.

ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه، وقبوده وأوضاعه والأحوال التي يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر، كما يتضمن القرار قسط التأمين

الواجب أدائه والشخص الملزم به، على ألا يجاوز القسط 6% من قيمة الأعمال المرخص بها ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد.

وتكون وثيقة التأمين طبقاً للنموذج الذى يعتمده وزير الاقتصاد.

مادة (68) :

توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال، ويعلن إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى، فإذا تعذر الإعلان لشخصه لأى سبب يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ويخطر بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه، وفى جميع الأحوال تلتصق نسخة القرار بموقع العقار، موضوع المخالفة.

ويجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم خلال مدة وقف الأعمال المخالفة التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها.

مادة (61) :

يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمدنيين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه بالمادة السابقة.

ومع عدم الإخلال بالحاكمة الجنائية يجوز للمحافظ بعد أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية.

وفى جميع الأحوال لا يجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بعدم الالتزام بقيود الارتفاع المقررة طبقاً لهذا القانون أو قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم 59 لسنة 6896 أو بخطط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لإيواء السيارات. وللحفاظ المختص أن يصدر قراره فى هذه الأحوال دون الرجوع إلى اللجنة المشار إليها فى الفقرة الأولى.

مادة (61):

على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، ويخطر بذلك ذوى الشأن بكتاب موصى عليه. فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه، قامت الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه. ويتحمل المخالف جميع النفقات وتحصل منه بطريق الحجز الإدارى. وللجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الإزالة أن تخلق بالطريق الإدارى المبنى من شاغليه إن وجدوا دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية. وإذا اقتضت أعمال التصحيح إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه فيتم ذلك بالطريق الإدارى مع تحرير محضر بأسمائهم، وتعتبر العين خلال المدة التى يستغرقها التصحيح فى حيازة المستأجر قانوناً دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة.

ولشاغلى البناء الحق فى العودة إليه فور انتهاء أعمال التصحيح دون حاجة إلى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناعه ما لم يكن الشاغل قد أبدى رغبته كتابة فى إنهاء عقد الإيجار.

مادة (69):

تفصل محكمة القضاء الإدارى فى الطعون على القرارات الصادرة بوقف أعمال البناء أو إزالتها أو تصحيحها على وجه السرعة، وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة، ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك.

مادة (55) :

مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد (4، 8، 1، 9، 8، 66، 65، 63، 61) من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له.

ومع عدم الإخلال بحكم المادة (54) يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة سنوات ولا تجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمالا سبق وقفها بالطريق الإدارى رغم إعلانه بذلك على الوجه المبين فى المادة 68.

ويعاقب بالعقوبات المبينة فى الفقرتين السابقتين المقاول الذى يقوم بالتنفيذ متى كانت المبانى أو الأعمال بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من إعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال.

على أنه إذا اقتصررت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التى تحددها اللائحة التنفيذية فتكون العقوبة غرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه.

وكل مخالفة لأحكام المادة 65 مكررا يعاقب مرتكبها بالحبس مدة لا تجاوز شهرا وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين.

مادة (51) :

على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه، ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإدارى.

وتسرى فى شأن إخلاء المبنى من شاغليه إن وجدوا لتنفيذ الإزالة أو التصحيح وفى شأن أحقية هؤلاء الشاغلين فى العودة إلى العين فور تصحيحها الأحكام المقررة فى المادة (61).

مادة (58) :

تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون على عواصم المحافظات والبلدات المعتبرة مدنا بالتطبيق لقانون الإدارة المحلية. ويجوز لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو تحقيقا لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران، إعفاء مدينة أو قرية و جهة من تطبيق بعض أحكام الباب الثانى من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له. وذلك دون المساس بحقوق الغير. وفى جميع الحالات يحظر الإعفاء من قيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم 59 لسنة 6896، كما لا يجوز الإعفاء فى حالات فردية من قيود الارتفاع أو قواعد الكثافة البنائية المقررة فى القوانين واللوائح.

مادة (36) :

يجوز للمحافظ المختص بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة أن يطلب من الوزير المختص بالإسكان إعفاء بعض المناطق بالمدينة أو القرية من بعض الاشتراطات البنائية الواردة فى هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له، وكذلك قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم 3 لسنة 6895 ولائحته التنفيذية متى اقتضت ظروفها العمرانية ذلك، على أن يتضمن قرار الوزير المختص بالإسكان بالإعفاء الشروط البديلة التى تحقق المصلحة العامة والتى يصدر على أساسها الترخيص بالبناء.

(المادة الثانية)

تضاف مواد جديدة إلى القانون رقم 601 لسنة 6811 المشار إليه بأرقام 65 مكررا، 55 مكررا، 55 مكررا (6) نصوصها الآتية:

مادة (65 مكرراً) :

- يتعين عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع فى مكان ظاهر من موقع البناء لافتة يبين فيها ما يلى:
- رقم الترخيص وتاريخ صدوره.
 - نوع المبنى ومستوى البناء.
 - عدد الأدوار المرخص بإقامتها.
 - عدد الوحدات المزمع إقامتها وعدد المخصص منها للتأجير والمخصص للملك.
 - اسم المالك وعنوانه.
 - اسم المهندس المشرف على التنفيذ.
 - اسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه.
 - اسم شركة التأمين التى أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها.
- ويصدر بنموذج هذه اللافتة ومواصفاتها قرار من الوزير المختص بالإسكان. ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن إقامة هذه اللافتة وعن بقائها فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ.
- ويجب على المالك عند لإعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه أن يضمن هذا الإعلان البيانات التى يجب إدراجها باللافتة المشار إليها. وتسرى الأحكام السابقة على المباني التى يجرى إنشاؤها أو تعليتها أو استكمالها فى تاريخ العمل بهذا القانون ولو كان قد صدر الترخيص بها قبل العمل بأحكامه.
- ويلتزم المالك والمقاول بإقامة اللافتة المبينة فى الفقرة الأولى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العمل بالقرار المشار إليه.

مادة (55 مكرراً) :

- تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات وغرامة لا تقل عن 80 ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول

الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو الغش في استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات، وفضلا عن ذلك يحكم بحظر التعامل نهائيا مع المقاول المسند إليه التنفيذ، ويشطب من سجلات نقابة المهندسين اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال، وذلك للمدة التي تعينها المحكمة في الحكم وفقا لظروف كل حالة على حدة وفي حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة.

ويعاقب بالعقوبات السابقة كل من أهمل إهمالا جسيما أو أخل بواجبات وظيفته من الأشخاص المذكورين بالمادة 64 من هذا القانون متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه في الفقرة الأولى.

مادة (55 مكررا «6»):

يجب الحكم فضلا عن العقوبات المقررة في هذا القانون بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه.

فإذا كانت المخالفة متعلقة بمبان أقيمت بدون ترخيص اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ولم يتقرر إزالتها تعين الحكم على المخالف بغرامة إضافية لصالح الخزنة العامة، تعادل قيمة الأعمال المخالفة.

وتؤول حصيلة هذه الغرامة إلى حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي بالمحافظة وتخصص للصرف منها في أغراضه.

(المادة الثالثة⁽¹⁾)

يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم 601 لسنة 6811 أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلبا إلى الوحدة المحلية المختصة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون لوقف الإجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده.

(1) عدلت بالقانون رقم 84 لسنة 6894 (انظر القانون المذكور).

وفى هذه الحالة تقف هذه الإجراءات إلى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة 61 من القانون رقم 601 لسنة 6811 فى مدة لا تتجاوز شهرا، فإذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح أو الممتلكات أو تتضمن خروجاً على خط التنظيم أو مجاوزة للحد الأقصى للارتفاع المحدد قانوناً - وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لإصدار قرار بالإزالة أو التصحيح وفقاً لحكم المادة 61 من ذلك القانون.

وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى:

60% من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تتجاوز 50 ألف جنيه.

58% من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تتجاوز 80 ألف جنيه.

80% من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تتجاوز 500 ألف جنيه.

18% من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك.

وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم مالم يكن قد صدر فيها حكم نهائى، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار إليها فى الفقرتين الأولى والثانية.

وتؤول حسيطة الغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة إلى حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصاى بالمحافظة وتخصص للصرف منها على أغراضه كما يخصص جانب منها لمكافأة اللجان الفنية طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية.

وتسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التى صدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بتطبيق القانون رقم 601 لسنة 6811 عليها وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التى يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص بالإسكان بناء على طلب المحافظ المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون.

(المادة الرابعة)

يكون الاكتتاب فى سندات الإسكان المنصوص عليها فى المادة (1) من القانون رقم 601 لسنة 6811 بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصاى مقصوراً على مبانى الإسكان الإدارى ومبانى الإسكان الفاخر وذلك مهما بلغت قيمتها.

ويقصد بالإسكان الإدارى فى تطبيق هذا الحكم مبانى المكاتب والمحال التجارية والفنادق والمنشآت السياحية.

(المادة الخامسة)

يستبدل بعبارة «القرار النهائى للجنة المختصة» عبارة «قرار الجهة الإدارية المختصة» وبعبارة «المجلس المحلى» عبارة «الوحدة المحلية» وذلك أينما وردتا فى أحكام القانون رقم 601 لسنة 6811 المشار إليه.

(المادة السادسة)

تلغى المواد 68، 50، 51 من القانون رقم 601 لسنة 6811 المشار إليه، والقانون رقم 5 لسنة 6895 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 601 لسنة 6811 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، كما يلغى كل حكم مخالف لأحكام هذا القانون.

(المادة السابعة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره. يبصرم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها. صدر برئاسة الجمهورية فى 58 شعبان سنة 6403. (1 يونية سنة 6893).

حسنى مبارك



قانون رقم 84 لسنة 6894

بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم 30 لسنة 6893

المعدل لبعض أحكام القانون رقم 601 لسنة 6811

فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)

يستبدل بنص المادة الثالثة من القانون رقم 30 لسنة 6893 المعدل لبعض أحكام القانون رقم 601 لسنة 6811 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء النص الآتى:

«يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم 601 لسنة 6811 أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلبا إلى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى 1 يونية سنة 6898 لوقف الإجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده.

وفى هذه الحالة تقف هذه الإجراءات إلى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة 61 من القانون رقم 601 لسنة 6811 فى مدة لا تجاوز شهرا، فإذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات أو تتضمن خروجا على خط التنظيم أو لقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم 59 لسنة 6896 وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لإصدار قرار بالإزالة أو التصحيح وفقا لحكم المادة 61 من ذلك القانون.

وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى:

60% من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تجاوز 50 ألف جنيه.

58% من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تجاوز 80 ألف جنيه.

80% من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تجاوز 500 ألف جنيه.

18% من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك.

وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من

الغرامة المقررة فى المادة.

وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم مالم يكن قد

صدر فيها حكم نهائى، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار

إليها فى الفقرتين الأولى والثانية.

وتؤول حصيلة الغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة إلى حساب تمويل

مشروعات الإسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها على أغراضه

كما يخصص جانب منها لمكافأة اللجان الفنية طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية.

وتسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التى صدر بها

قرار من الوزير المختص بالإسكان بتطبيق القانون رقم 601 لسنة 6811 عليها

وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التى يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص

بالإسكان بناء على طلب المحافظ المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا

القانون.

(المادة الثانية)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى غرة رجب سنة 6404 (3 أبريل سنة 6894).

حسنى مبارك



قانون رقم 88 لسنة 6891

بتعديل الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم 84

لسنة 6894 بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم 30 لسنة 6893

المعدل لبعض أحكام القانون رقم 601 لسنة 6811

فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء^(لج)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)

يستبدل بنص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم 84 لسنة 6894 بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم 30 لسنة 6893 المعدل لبعض أحكام القانون رقم 601 لسنة 6811 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، النص الآتى:

«يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم 601 لسنة 6811 ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلبا إلى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى 1 يونية سنة 6891 لوقف الإجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده».

(المادة الثانية)

ينشر هذا القانون بالجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى 50 شوال سنة 6401

(51 يونية سنة 6891)

حسنى مبارك

قانون رقم 58 لسنة 6885

بتعديل بعض أحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وقانون إنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى وقانون التخطيط العمرانى (مـج)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)

يستبدل بالمادة 1 (الفقرة الثالثة) والمادة 9 (الفقرتان الأولى والثانية) والمادة 64 والمادة 68 والمادة 55 (الفقرة الأولى) والمادة 55 مكررا (الفقرة الثانية) والمادة 55 مكررا (6) والمادة 36 من القانون رقم 601 لسنة 6811 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ما يأتى:

مادة 1 (الفقرة الثالثة) :

كما يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع فى المدن أو المناطق أو الشوارع التى يصدر قرار مسبب من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المختص بوقف الترخيص فيها مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط على ألا تتجاوز مدة الوقف سنة من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية ويجوز مد هذه المدة بما لا يتجاوز سنة واحدة أخرى.

مادة 9 (الفقرتان الأولى والثانية) :

لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ للأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر، أو التعليات أى كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين.

ويستثنى من الحكم المتقدم التعليق التي لا تتجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفاً من الجنيهاً لمرة واحدة ولطابق واحد وفي حدود الارتفاع المقرر قانوناً.

مادة (64) :

يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدات الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الإدارة المحلية، وغيرهم ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائي. ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصاً بها وإثبات ما يقع بها من مخالفات، واتخاذ الإجراءات المقررة في شأنها.

وعلى الأشخاص المشار إليهم في الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث في هذه الأعمال من إخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد.

كما يكون عليهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقاً للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة، وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقوبات في سبيل تنفيذها وذلك طبقاً للقواعد والإجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية.

مادة (68) :

توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال، ويعلن إلى ذوى الشأن بالطريق الإداري، فإذا تعذر إعلان أيهم لشخصه يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار، ويخطر بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

ويكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أى أعمال بناء جديدة فيها. كما يكون لها

التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة بشرط عدم الإضرار بحقوق الغير حسن النية ولمدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك. وفي جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لافتة في مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما أتخذ في شأنها من إجراءات أو قرارات.

ويكون المالك مسئولا عن إبقاء هذه اللافتة في مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إزالتها.

مادة (55 الفقرة الأولى):

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد 4 و 8 و 1 مكررا و 1 و 9 و 8 و 66 و 65 و 63 و 64 و 61 من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له.

مادة 55 مكررا (الفقرة الثانية):

ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرة السابقة مع العزل من الوظيفة كل من العاملين المشار إليهم في المادتين 63 مكررا و 64 من هذا القانون وذلك إذا أهمل أى منهم إهمالا جسيما أو أخل بواجبات وظيفته متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه في الفقرة الأولى.

مادة 55 مكررا (6):

يجب الحكم فضلا عن العقوبات المقررة في هذا القانون بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولأئحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالإزالة أو التصحيح.

وفي غير الحالات التي يتعين فيها الحكم بالإزالة يحكم بغرامة إضافية لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة، ولا تتجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة

وقت صدور الحكم، وتؤول حصيلة هذه الغرامة إلى حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي بالمحافظة وتخصص للصرف منها في أغراضه.

مادة (36) :

يجوز للمحافظ المختص - متى اقتضت الظروف العمرانية - وبعد أخذ رأى المجلس الشعبى والمجلس التنفيذى للمحافظة أن يطلب من وزير الإسكان والمرافق إعفاء بعض المناطق بالمدينة أو القرية من بعض اشتراطات البناء الواردة فى هذا القانون واللوائح التنفيذية والقرارات المنفذة له، وكذلك من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم 3 لسنة 6895 ولائحته التنفيذية.

ويجب أن يتضمن القرار فى هذا الشأن من الوزير القواعد والشروط التى يصدر على أساسها الترخيص بالبناء.

(المادة الثانية)

يضاف إلى قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم 601 لسنة 6811 مواد جديدة بأرقام 1 مكررا و 1 مكررا و 66 مكررا (6) و 65 مكررا (6) و 63 مكررا و 61 مكررا و 61 مكررا (6) و 55 مكررا (5) نصوصها كالاتى:

مادة (1) مكررا:

يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين:

- المرحلة الأولى: ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضى.

- المرحلة الثانية: ويصرح باستكمال باقى الأعمال المرخص بها إذا التزم المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية. وتنظم اللائحة التنفيذية قواعد منح تراخيص البناء.

ويجب أن يصدر ترخيص البناء بالإسكان متضمنا تحديد المدة التى يجب على المالك إتمام البناء خلالها وإعداده للسكنى بما لا يجاوز خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص المبدئى للمرحلة الأولى.

ومع مراعاة حكم المادة (8) يتعين على الوحدة المحلية المختصة متابعة استكمال المبانى المرخص بها فى المدة المحددة بالترخيص وأن تنبه على ذوى

الشان بكتاب موسى عليه مصحوبا بعلم الوصول فور انقضاء هذه المدة بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التي تحددها بما لا يجاوز سنة من تاريخ التنبية.

مادة (1) مكررا:

لا يعطى الترخيص إلا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد بقيد أو معلق على شرط يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية بما يعادل 8% من قيمة الأعمال.

ويرد الخطاب إلى المرخص له إذا التزم بإقامة الأعمال المرخص بها طبقا للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص.

وللجهة الإدارية أن تزيل أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على نفقة المخالف بما يتفق وأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وشروط الترخيص وذلك خصما من قيمة خطاب الضمان المشار إليه، كما لها أن تخصم من القيمة الغرامات المحكوم بها طبقا لأحكام هذا القانون، وتنظم اللائحة التنفيذية أوضاع وإجراءات تقديم خطاب الضمان واستعاضة قيمة ما يخصم منه ورده.

مادة (66) مكررا:

يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها والغرض من المبنى وذلك وفقا للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية.

ولا تسرى الفقرة السابقة على المباني الواقعة في المناطق أو الشوارع التي يحددها المحافظ بقرار منه بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة.

كما يلتزم طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله وكذلك توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق وذلك كله وفقا للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية.

مادة 66 مكررا (6) :

فى حالة تراخى المالك عن إنشاء أو إعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لإيواء السيارات أو عن تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للاشتراطات الفنية فى العقار المملوك له وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر بإقامة المبنى، أو فى حالة قيام المالك باستغلال المكان المذكور فى غير الغرض المرخص به تتولى الجهة الإدارية التى يحددها المحافظ المختص بقرار منه توجيه إنذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه بحسب الأحوال خلال مدة لا تتجاوز شهرا.

فإذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ يجوز أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتكليف الجهة الإدارية المذكورة بتركيب المصعد طبقا للاشتراطات الفنية، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق، أو إنشاء وإعداد المكان وتجهيزه لإيواء السيارات على نفقة المالك، وإدارة هذه المكان نيابة عنه وذلك مقابل اقتضاء 58% (خمسة وعشرين فى المائة) من صافى الإيراد وتستوفى الجهة الإدارية من النسبة المتبقية من هذا الصافى قيمة ما أنفقته فى إنشاء أو إعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية.

ويسلم المكان إلى المالك لإدارته فى الغرض المخصص له اعتبارا من أول الشهرى التالى لاستيفاء الجهة الإدارية للنفقات المشار إليها بقرار من المحافظ المختص.

فإذا عاد المالك إلى التقاعس عن إدارة المكان بانتظام فى الغرض المرخص به كان للمحافظ المختص إصدار قرار بتكليف الجهة الإدارية المختصة بإدارة المكان فى العرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة. ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك.

وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة وتنتشر فى الوقائع الرسمية ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإدارى لمجلس الدولة.

مادة 65 مكررا (6) :

يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها، وكذا البيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية، ولا يقبل شهر أى عقد غير متضمن لهذه البيانات.

ينشأ جهاز يسمى جهاز التفتيش على أعمال البناء يختص بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية فى جميع أنحاء الجمهورية، وذلك فيما يتعلق بإصدار التراخيص بإنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسعتها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية.

ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم فى ضبط المخالفات وتحديد المسؤولين عنها قرار من رئيس الجمهورية.

مادة (61) مكررا:

لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها، إلا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تفيد صدور ترخيص بالمبنى المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية.

مادة 61 مكررا (6) :

يقع باطلا كل تصرف يكون محله ما يأتى:

- (6) أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانونا.
- (5) أى مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان.

ويقع باطلا بطلانا مطلقا أى تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذه المادة، ولا يجوز شهر هذا التصرف، ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف.

مادة 55 مكررا (5) :

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من ارتكب إحدى الأفعال الآتية:

(6) الامتناع عن إقامة المكان المخصص لإيواء السيارات أو التراخى فى ذلك أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص.

(5) الامتناع أو التراخى فى تركيب المصعد فى المبنى أو مخالفة الاشتراطات الفنية المقررة طبقا لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذا لأحكامه فى إجراء هذا التركيب.

(3) الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق.

(4) عدم تضمين عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون البيانات المنصوص عليها فى المادة 65 مكررا (6).

(8) عدم إبقاء اللافتة المنصوص عليها فى المادة 68 فى مكانها واضحة البيانات.

(المادة الثالثة)

يستبدل بنص المادة (1) من القانون رقم 601 لسنة 6811 بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى النص الآتى:

«يشترط للترخيص بإنشاء مبانى الإسكان الفاخر أيا كانت قيمته أو الإسكان الإدارى المتعلق بإنشاء مكاتب أو محال تجارية والذى تجاوز قيمته خمسين ألف جنيه أن يقدم طالب البناء ما يدل على الاكتتاب فى سندات الإسكان بنسبة 60% من قيمة المبانى».

(المادة الرابعة)

يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة 18 من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم 3 لسنة 6895 النص الآتى:

«وفى جميع الأحوال يكون النظر فى الإعفاء بناء على اقتراح المحافظ المختص بعد أخذ رأى المجلس الشعبى والمجلس التنفيذى للمحافظة».

(المادة الخامسة)

يضم إلى عضوية اللجنة المنصوص عليها فى المادة 30 من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء والمادة (11) من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم 3 لسنة 6895 ممثل للمحافظة المختصة يختاره المحافظ عند نظر الموضوعات المتعلقة بها.

(المادة السادسة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.
صدر برئاسة الجمهورية فى 58 من ذى القعدة سنة 6465هـ.
الموافق أول يونيه سنة 6885.

حسنى مبارك



قانون رقم 606 لسنة 6881
بتعديل بعض أحكام القانون رقم 601 لسنة 6811
بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء
والقانون رقم 601 لسنة 6811
بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي⁽¹⁾

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)

يستبدل بنصوص المواد 4 فقرة أولى و8 فقرتان أولى وثانية و1 و1 و9 فقرتان خامسة وسادسة و8 فقرة أولى و66 مكررا (6) و65 و64 فقرتان أولى وثانية و61 و69 و55 و55 مكررا و55 مكرر (5) من القانون رقم 601 لسنة 6811 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء النصوص الآتية:

المادة 4 (فقرة أولى) :

«لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو إجراء أى تشطيبات خارجية إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية».

المادة 8 (فقرتان أولى وثانية) :

«يقدم طلب الحصول على الترخيص من المالك أو من يمثله قانونا إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم مرفقا به المستندات والإقرارات والنماذج التى تحددها اللائحة التنفيذية».

(1) الجريدة الرسمية - العدد 58 مكرر (ب) فى 3 يونية سنة 6881.

ويجب أن تكون الرسومات أو أى تعديلات فيها موقعا عليها من مهندس نقابى متخصص وفقا للقواعد التى تحددها اللائحة التنفيذية».

المادة (1) :

«تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرافقاته والبت فيه خلال مدة لا تزيد على ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطلب، وإذا ثبت للجهة المذكورة أن الأعمال المطلوب الترخيص بها بعد مراجعتها مطابقة لأحكام القانون ولائحته التنفيذية قامت بإصدار الترخيص، ويحدد فى الترخيص خط التنظيم وحد الطريق وخط البناء الذى يجب على المرخص له اتباعه وعرض الشوارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات البناء وأى بيانات يتطلبها أى قانون آخر.

أما إذا رأت تلك الجهة وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو إدخال تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات طبقا لما يحدده القانون، ولائحته التنفيذية أعلنت المالك أو من يمثله قانونا بذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديم الطلب.

ويتم البت فى طلب الترخيص فى مدة لا تتجاوز أربعة أسابيع من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة.

ويصدر المحافظ المختص بناء على موافقة الوحدة المحلية للمحافظة قرارا يحدد فيه الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طالب الترخيص على ألا تتجاوز مائة جنيه، كما يحدد الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده بما لا يتجاوز أربع مائة جنيه.

ويؤدى طالب الترخيص رسما مقداره 6% من قيمة الأعمال المرخص بها لمواجهة نفقات الإزالة وتصحيح الأعمال المخالفة وغير ذلك من النفقات والمتطلبات وتحدد اللائحة التنفيذية كيفية الصرف منه.

وفى جميع الأحوال لا يجوز فرض أى مبالغ على إصدار الترخيص تحت أى مسمى عدا ما ورد بالفقرتين السابقتين».

المادة (1) :

«يعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص، انقضاء المدة المحددة للبت فيه، دون صدور قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم برفضه أو طلب

استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات اللازمة أو إدخال تعديلات أو تصحيحات على الرسومات وذلك بعد قيام المالك أو من يمثله قانونا بإعلان المحافظ المختص على يد محضر بعزمه البدء فى التنفيذ مع التزامه بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية.

ولا يجوز الموافقة صراحة أو ضمنا على طلبات الترخيص فى التعليق ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعليق المطلوبة إلا إذا كان الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها على النحو الذى يؤيده تقرير فنى من مهندس استشارى إنشائى مع الالتزام فى هذا الشأن بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول.

ويجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع فى المدة أو المناطق أو الشوارع التى يصدر قرار مسبب من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى المختص وكل من وزير الإسكان ووزير الإدارة المحلية بوقف الترخيص فيها لاعتبارات تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو بيئية أو تحقيقا لغرض قومى أو مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط على ألا تجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية.

ولمجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزيرين مدد الوقف لمدد أخرى لاعتبارات يقدرها وذلك بحد أقصى أربع سنوات».

المادة 9 (فقرتان خامسة وسادسة) :

«يكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد، على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ مائة ألف جنيه.

ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع وزير الإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه، وقبوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الأضرار، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أدائه والشخص الملزم به، على ألا يجاوز القسط 058% (نصف فى المائة) من قيمة

الأعمال المرخص بها، وبحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتي يصدر بها قرار من وزير الإسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد.

المادة 8 (فقرة أولى) :

«إذا مضت ثلاث سنوات على منح الترخيص دون أن يشرع المالك أو من يمثله في تنفيذ الأعمال المرخص بها، وجب عليه تجديد الترخيص ويكون التجديد لمدة سنة واحدة تبدأ من انقضاء الثلاث سنوات ويتبع في تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التي تبينها اللائحة التنفيذية».

المادة 66 مكرر (6) :

«في حالة امتناع المالك أو من يمثله قانوناً أو تراخيه عن إنشاء أو إعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لإيواء السيارات أو عدم استخدام هذا المكان في الغرض المخصص من أجله أو استخدامه في غير هذا الغرض المرخص به أو امتناعه أو تراخيه عن تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر بإقامة البناء تتولى الجهة الإدارية توجيه إنذار للمالك أو من يمثله قانوناً بكتاب نوصى عليه مصحوب بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما أمتنع عنه أو تراخى فيه - حسب الأحوال - خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر.

فإذا انقضت المدة دون تنفيذ يصدر المحافظ المختص قراراً بتنفيذ ما أمتنع عنه المالك أو تراخى فيه وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية من إجراءات، ويتحمل المالك النفقات بالإضافة إلى 60% مصروفات إدارية تحصل بطريق الحجز الإداري، وتكون قرارات المحافظ مسببة ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإداري.

وفي جميع الأحوال يحق لشاغلي المبنى القيام بالأعمال السابقة والتي أمتنع أو تراخى المالك عن تنفيذها وذلك على نفقته خصماً من مستحقاته لديهم. ويعتبر المالك متراخياً في حكم هذه المادة متى تم استعمال المبنى بعضه أو كله فيما أنشئ من أجله».

المادة (65):

«يجب على المالك أو من يمثله قانونا أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها.

ومع مراعاة أحكام قانون نقابة المهندسين يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابي معمارى أو مدنى بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها إذا زادت قيمتها على عشرة آلاف جنيه، ويكون المهندس مسئولاً مسئولية كاملة عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال وتحدد اللائحة التنفيذية الحالات التى يلزم فيها الاستعانة بأكثر من مهندس نقابى من ذوى التخصصات المختلفة تبعاً لنوعية الأعمال المرخص بها.

وفى حالة تخلى المهندس المشرف على التنفيذ عن التزامه فعليه أن يخطر المالك أو من يمثله قانونا والجهة الإدارية المختصة بذلك كتابة قبل توقفه عن الإشراف بأسبوعين على الأقل ويوضح فى الإخطار أسباب التخلّى وفى هذه الحالة يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى آخر فى ذات التخصص بالإشراف على التنفيذ وإخطار الجهة الإدارية بذلك.

وفى حالة انقضاء مدة الأسبوعين المشار إليها فى الفقرة السابقة دون أن يعهد المالك بالإشراف إلى مهندس آخر توقف الأعمال ولا تستأنف إلا بتعيين المهندس المشرف.

وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يخطر الجهة الإدارية المختصة كتابة بأى أعمال مخالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها ما لم يتم تصحيحها».

المادة 64 (فقرتان أولى وثانية):

«يكون للمهندسين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الإدارة المحلية وغيرهم من المهندسين ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبطية القضائية، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصا بها وإثبات ما يقع من مخالفات لأحكامه ولائحته التنفيذية.

وعلى الأشخاص المشار إليهم في الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث في هذه الأعمال من إخلال بشروط الترخيص.

المادة (61):

«يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه قرارا مسببا بإزالة أو تصحيح الأعمال التي تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه في المادة السابقة ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية يجوز للمحافظ التجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك في الحدود التي تبينها اللائحة التنفيذية».

المادة (69):

«تختص محكمة القضاء الإداري وحدها دون غيرها بالفصل في الطعون على جميع القرارات الصادرة تطبيقا لأحكام هذا القانون وإشكالات التنفيذ في الأحكام الصادرة منها في هذا الشأن ويكون نظر الطعون والفصل فيها على وجه السرعة وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات في أول جلسة لا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار المطعون فيه ما لم تأمر المحكمة بذلك».

المادة (55):

«مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال المخالف أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد (4 و 8 و 1 و 9 و 8 و 66 فقرتان ثانية وثالثة و 65 و 63 و 64 و 61) من هذا القانون أو لائحته التنفيذية.

ومع عدم الإخلال بحكم المادة (54) يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يستأنف أعمالا سبق وقفها بالطريق الإداري على الرغم من إعلانه بذلك على الوجه المبين بالمادة (68).

ويعاقب بالعقوبات المبينة فى الفقرتين السابقتين المقاول الذى يقوم بالتنفيذ متى كانت المباني أو الأعمال قد أقيمت دون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من إعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال.

وتكون العقوبة الغرامة التى لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه فى الحالات الآتية:

- (6) عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التى تحددها اللائحة التنفيذية.
- (5) عدم تضمين عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون البيانات المنصوص عليها فى المادة (65) مكررا (6).
- (3) عدم وضع أو بقاء اللافتة المنصوص عليها فى كل من المادتين (65) مكررا، (68) فى مكانها واضحة البيانات.
- وفى جميع الأحوال تخطر نقابة المهندسين أو اتحاد المقاولين -حسب الأحوال- بالأحكام التى تصدر ضد المهندسين أو المقاولين وفقا لأحكام هذا القانون».

المادة (55 مكررا):

«مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من أقام أعمالا دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها، أو العش فى استخدام مواد البناء، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة، فإذا نتج عن ذلك سقوط البناء كليا أو جزئيا أو صيرورته آيلا للسقوط كانت العقوبة السجن وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد عن قيمة الأعمال المخالفة.

وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤبدة أو المؤقتة وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال، إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص، أو إذا ارتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزويرا أو استعمل فى ذلك محررا مزورا.

ويحكم فضلا عن ذلك بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقاول من سجلات نقابة المهندسين أو سجلات اتحاد المقاولين - حسب الأحوال - وذلك لمدة لا تزيد على سنتين، وفي حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة. وفي جميع الأحوال يجب نشر الحكم في جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار على نفقة المحكوم عليه.

ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرات السابقة عدا النشر كل من العاملين المشار إليهم في المادتين (63 مكررا و64) من هذا القانون إذا أخل أى منهم بواجبات وظيفته إخلالا جسيما متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه في الفقرة الأولى ويحكم فضلا عن ذلك بالعزل من الوظيفة».

المادة (55 مكررا (5)) :

«مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل مثل الأعمال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من أرتكب أحد الأفعال الآتية:

6) الامتناع عن إقامة المكان المخصص لإيواء السيارات أو التراخي في ذلك أو عدم استخدام هذا المكان في الغرض المخصص من أجله أو استخدامه في غير الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص.

5) الامتناع أو التراخي في تركيب المصعد في المبنى أو مخالفة الاشتراطات الفنية المقررة طبقا لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذا لأحكامه في إجراء هذا التركيب.

3) الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق».

(المادة الثانية)

تضاف إلى القانون رقم 601 لسنة 6811 بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء فقرة أخيرة للمادة 63 ومادتان برقمى 61 مكررا و54 مكررا.

المادة 63 (فقرة أخيرة) :

«ولا يجوز زيادة الارتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى 31 مترا ولرئيس مجلس الوزراء في حالة الضرورة القصوى تحقيقا لغرض

قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران تقييدا أو إعفاء مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته من الحد الأقصى للارتفاع».

المادة (61 مكررا) :

«تزال بالطريق الإدارى الأعمال المخالفة لقيود الارتفاع المقررة طبقا لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم 59 لسنة 6896 أو لخطوط التنظيم أو لتوفير أماكن تخصص لإيواء السيارات وكذلك التعديلات على الأراضى التى اعتبرت أثرية طبقا لقانون حماية الآثار الصادر بالقانون رقم 661 لسنة 6893 ويصدر بذلك قرار مسبب من المحافظ المختص دون التقييد بالأحكام والإجراءات المنصوص عليها فى المادتين (68 و61) من هذا القانون».

المادة (54 مكررا) :

«لا يجوز الحكم بوقف تنفيذ العقوبات المالية المقضى بها طبقا لأحكام هذا القانون».

(المادة الثالثة)

تلغى الفقرة الثانية من المادة الرابعة والمادة 1 مكررا والمادة 1 مكررا والفقرتان الثانية والثالثة من المادة 58 والمواد 30 و36 و35 و33 من القانون رقم 601 لسنة 6811 المشار إليه، والمادة السادسة من القانون رقم 601 لسنة 6811 بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى.

(المادة الرابعة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره. يبصرم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها. صدر برئاسة الجمهورية فى 64 صفر سنة 6461هـ. (الموافق 30 يونية سنة 6881م).

حسنى مبارك



قانون رقم 4 لسنة 5001

بتعديل بعض أحكام القانون رقم 601 لسنة 6811

فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء⁽¹⁾

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)

يستبدل بنصى المادتين 1 (فقرة خامسة)، و 9 (الفقرات الأولى والثانية والسادسة والسابعة) من القانون رقم 601 لسنة 6811 بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، النصوص الآتية:

مادة (1) «فقرة خامسة» :

«ويؤدى طالب الترخيص رسماً مقداره 05% (اثنان من عشرة فى المائة) من قيمة الأعمال المرخص بها لمواجهة نفقات الإزالة وتصحيح الأعمال المخالفة وغير ذلك من النفقات والمتطلبات وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون كيفية الصرف منه».

مادة (9) الفقرات الأولى والثانية والسادسة والسابعة :

الفقرة الأولى: «لا يجوز إصدار ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ للأعمال التى تبلغ قيمتها أربعمئة ألف جنيه فأكثر، أو التعليات أيا كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين».

الفقرة الثانية: «يستثنى من الحكم المتقدم التعليه التى لا تجاوز قيمتها مائتى ألف جنيه لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانوناً».

الفقرة السادسة: «يصدر قرار من الوزير المختص بشئون الاستثمار بالاتفاق مع وزير الإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه، وقيوده، وأوضاعه

(1) الجريدة الرسمية - العدد 9 (مكرر) فى 59 فبراير سنة 5001.

والأحوال التي يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الأضرار، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أدائه والشخص الملزم به، على ألا يجاوز القسط 55% (اثنان من عشرة في المائة) من قيمة الأعمال المرخص بها، ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة، وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتي يصدر بها قرار من وزير الإسكان بالاتفاق مع الوزير المختص بشئون الاستثمار».

الفقرة السابعة: «تكون وثيقة التأمين طبقاً للنموذج الذي يعتمده الوزير المختص بشئون الاستثمار».

(المادة الثانية)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره. يبصرم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها. صدر برئاسة الجمهورية فى 58 المحرم سنة 6451هـ. (الموافق 59 فبراير سنة 5001م).

حسنى مبارك



أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكري العام رقم 4 لسنة 6885⁽¹⁾

رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكري العام:

بعد الاطلاع على الدستور:

وعلى القانون رقم 615 لسنة 6889 بشأن حالة الطوارئ.
وعلى القانون رقم 35 لسنة 6814 بشأن الجمعيات والمؤسسات الخاصة.
وعلى القانون رقم 608 لسنة 6890 بإنشاء محاكم أمن الدولة.
وعلى القانون رقم 601 لسنة 6811 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.
وعلى قرار رئيس الجمهورية المؤقت رقم 810 لسنة 6896 بإعلان حالة الطوارئ.
وعلى قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم 693 لسنة 6886 بمد حالة الطوارئ.
وعلى أمر رئيس جمهورية مصر العربية رقم 6 لسنة 6891 بتعيين نائب للحاكم العسكري العام.
وصونا للأمن وتحقيقا لما تقتضيه ضرورات المحافظة على النظام العام.
ودرءا لاستغلال كوارث الطبيعة فى العدوان على الأموال العامة والخاصة والعبث بأرواح الناس وسلامتهم.

ق ر ر

(المادة الأولى)

يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية :

(6) التخريب أو التعيبب أو الإلتلاف عمدا أو الهدم بغير ترخيص لأى مسكن

(1) الجريدة الرسمية - العدد 43 (مكرر) فى 54 أكتوبر سنة 6885.

أو مبنى لجعله كله أو بعضه غير صالح للانتفاع فيما أعد له، أو لإخلائه من شاغليه، أو لإزالته⁽¹⁾.

(5) الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير - دون وجه حق - على مسكن أو مأوى أو تعويض نقدي أو عيني أو غير ذلك من الإعانات والمساعدات التي تقدمها الدولة، أو إحدى الجهات العامة، أو الخاصة المحلية أو الدولية للمضرورين إثر وقوع كوارث أو حوادث أو أخطار⁽⁵⁾.

(3) عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً في تصميم أعمال البناء، أو تنفيذها، أو الإشراف على التنفيذ، أو في متابعته، أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها، أو الغش في استخدام مواد البناء، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة⁽³⁾.

(4) الامتناع أو التراخي في تنفيذ أو متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة بوقف أو تصحيح أو إزالة أعمال البناء المخالفة للقانون، أو الصادرة بإخلاء المبنى ولو كان مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه⁽⁴⁾.

(8) إجراء أعمال البناء أو التعلية أو التوسعة فيما يجاوز خطوط التنظيم أو قيود الارتفاع المقررة⁽⁸⁾.

(1) جمع التبرعات أو تلقيها أو الدعوة إليها أو الإعلان عنها، أو إقامة الحفلات أو الأسواق الخيرية، أو إقامة المباريات الرياضية، أو غير ذلك من وسائل الحصول على المال لمواجهة آثار الكوارث أو الحوادث أو لأخطار، أو لأى غرض من الأغراض إلا بترخيص من وزير الشؤون الاجتماعية ووفقاً للشروط والأوضاع والضوابط التي يقررها في كل حالة.

وعلى كل من تلقى أموالاً على خلاف أحكام الفقرة السابقة أن يخطر وزير الشؤون الاجتماعية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ العمل بهذا الأمر ببيان عن الأموال التي تلقاها وما تم صرفه منها وأوجه هذا الصرف.

(1، 5، 3، 4، 8) ألغيت هذه البنود بمقتضى أمر رئيس جمهورية مصر العربية رقم 5 لسنة 5004 بإلغاء بعض الأوامر العسكرية (الجريدة الرسمية العدد 3 مكرر (أ) فى 68 يناير سنة 5004.

(المادة الثانية)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل عن سبع سنوات. وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التى لا تقل مدتها عن سبع سنوات إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص أو إذا ارتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزويرا أو أستعمل فى ذلك محررا مزورا (لج).

(المادة الثالثة)

ينشر هذا الأمر فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره. صدر برئاسة مجلس الوزراء فى 51 ربيع الآخر سنة 6463هـ. (الموافق 53 أكتوبر سنة 6885م)

رئيس مجلس الوزراء

ونائب الحاكم العسكرى العام

دكتور/ عاطف صدقي



(1) ألغيت الفقرة الثانية من المادة بموجب أمر رئيس جمهورية مصر العربية رقم 5 لسنة 5004 بإلغاء بعض الأوامر العسكرية.

**أمر رئيس مجلس الوزراء
ونائب الحاكم العسكري العام**

رقم 1 لسنة 6881

بشأن أعمال البناء والهدم⁽¹⁾

رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكري العام:

بعد الإطلاع على الدستور،

وعلى قانون العقوبات،

وعلى قانون حالة الطوارئ الصادر بالقانون رقم 615 لسنة 6889،

وعلى القانون رقم 619 لسنة 6816 فى شأن تنظيم هدم المباني،

وعلى القانون رقم 601 لسنة 6811 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء،

وعلى القانون رقم 48 لسنة 6811 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة

بين المؤجر والمستأجر،

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم 43 لسنة 6818،

وعلى القانون رقم 608 لسنة 6890 بإنشاء محاكم أمن الدولة،

وعلى قرار رئيس الجمهورية المؤقت رقم 810 لسنة 6896 بإعلان حالة الطوارئ،

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم 58 لسنة 6883 فى شأن تنظيم جهاز

التفتيش الفنى على أعمال البناء،

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم 661 لسنة 6884 بمد حالة الطوارئ،

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم 6 لسنة 6881 بتعيين نائب الحاكم

العسكري العام،

وعلى أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكري العام رقم 4 لسنة

6885،

(1) الجريدة الرسمية - العدد 43 (تابع) فى 6881/60/36 - وقد ألغى بأمر رئيس جمهورية

مصر العربية رقم 5 لسنة 5004 بإلغاء بعض الأوامر العسكرية الجريدة الرسمية العدد 3

مكرر (أ) فى 68 يناير سنة 5004.

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 5103 لسنة 6881 بحظر إنشاء مبان أو إقامة أعمال في المساحات الخضراء التي يحوزها الجهاز الإداري للدولة ووحدات الإدارة المحلية والهيئات والمؤسسات العامة وهيئات وشركات القطاع العام وقطاع الأعمال العام.

وتحقيقاً لصيانة مصالح البلاد الحيوية ولما تقتضيه ضرورات المحافظة على أرواح الناس وسلامتهم وأمنهم وعلى الصحة العامة والنظام العام، ولمواجهة ظاهرة انهيار المباني وكثرة الضحايا.

قرر

(المادة الأولى)

يحظر على الملاك والمستأجرين، والمهندسين والمقاولين، وسائر الأفراد، وهيئات القطاع الخاص، والجمعيات التعاونية، والأندية والاتحادات والنقابات، وكذا وزارات الحكومة، ومصالحها، وأجهزتها، ووحدات الإدارة المحلية، والهيئات والمؤسسات العامة وهيئات وشركات القطاع العام، وشركات قطاع الأعمال العام، ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتى ذكرها بالمخالفة لأحكام أى من القانونين رقمى 608 لسنة 6811 و619 لسنة 6816 المشار إليهما.

6) إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها قبل الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة.

5) عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعته.

3) عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح على أساسها الترخيص.

(المادة الثانية)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن سنة كل من يخالف حكم البند (6) من المادة السابقة. ويعاقب بالسجن مدة لا تقل عن خمس سنين ولا تجاوز سبع سنين كل من يخالف البند (5) أو البند (3) منها.

وفى جميع الأحوال تكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة مدة لا تقل عن سبع سنين إذا سقط البناء كلياً أو جزئياً أو صار آيلاً للسقوط نتيجة المخالفة، أو ثبت أنه وقع غش فى استخدام مواد البناء أو أن المواد المستخدمة غير مطابقة للمواصفات المقررة.

فإذا ترتب على المخالفة وفاة نفس، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص، كانت العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة مدة لا تقل عن عشر سنين.

ويجب الحكم فضلاً عما تقدم بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة على نفقة المخالف، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالإزالة أو التصحيح.

(المادة الثالثة)

يعاقب بذات عقوبة الفاعل الأصلي المقررة فى المادة السابقة كل من اشترك أو ساهم فى أية جريمة من الجرائم المنصوص عليها فى المادة الأولى أو سهل ارتكابها، أو لم يقم بواجبه فى منعها أو فى تعقبها واتخاذ الإجراءات القانونية حيالها، من العاملين المختصين بشئون التنظيم وغير ذلك من الجهات الإدارية المختصة والعاملين المختصين فى الإدارة المحلية.

(المادة الرابعة)

يلغى كل حكم فى أى أمر يكون مخالفاً لأحكام هذا الأمر.

(المادة الخامسة)

ينشر هذا الأمر فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى 69 جمادى الآخرة سنة 6461هـ
(الموافق 36 أكتوبر سنة 6881م)

رئيس مجلس الوزراء

ونائب الحاكم العسكرى العام

دكتور/ كمال الجنزورى

قانون رقم 601 لسنة 6811**(المعدل بالقوانين رقم 34 لسنة 6819، 5 لسنة 6895،****63 لسنة 6894، 58 لسنة 6885، 606 لسنة 6881،****558 لسنة 6881****بإنشاء صندوق تمويل مشروعات****الإسكان الاقتصادي)⁽¹⁾****باسم الشعب****رئيس الجمهورية****قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه وقد أصدرناه:****مادة (6)⁽²⁾ :**

ينشأ صندوق يسمى صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي يتولى تمويل وإقامة المساكن الاقتصادية ومدّها بالمرافق اللازمة لها، وتكون له الشخصية الاعتبارية وتعتبر أمواله أموالاً عامة. ويتبع وزير الإسكان والتعمير. وتحدد اللائحة التنفيذية القواعد التي تتبع في إدارة الصندوق وتوجيه موارده للأغراض التي أنشئ من أجلها.

مادة (5) :**يتولى إدارة الصندوق مجلس يشكل من:**

- ممثل لوزارة الإسكان والتعمير بدرجة وكيل وزارة يختاره وزيرها (رئيساً).
- ممثل لوزارة المالية بدرجة وكيل وزارة يختاره وزيرها.

(1) الجريدة الرسمية العدد (31) تابع في 6811/8/8 ويلاحظ أن عبارة (الحكم المحلي) الواردة بالقانون حلت محلها عبارة (الإدارة المحلية) بمقتضى القانون 648 لسنة 6899.

(2) مستبدلة بالقانون رقم 34 لسنة 6819.

- ممثل للهيئة العامة للخدمات الحكومية بدرجة وكيل وزارة يختاره رئيس مجلس إدارة الهيئة.
 - ممثل لهيئة الأوقاف المصرية بدرجة وكيل وزارة يختاره رئيس مجلس إدارة الهيئة (أعضاء)
- وتبين اللائحة التنفيذية القواعد التي يسير عليها المجلس في أعماله ولا تكون قرارات المجلس نافذة إلا بعد اعتمادها من وزير الإسكان والتعمير، ويمثل رئيس المجلس الصندوق أمام القضاء ولدى الغير.

مادة (3)⁽¹⁾ :

تتكون موارد الصندوق من :

- (6) ربع حصة بيع وإيجار ومقابل الانتفاع بالعقارات المملوكة للحكومة داخل نطاق المدن والقرى الخاضعة لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم 606 لسنة 6889 فى شأن تنظيم وزارة الخزانة ووزارة المالية والاقتصاد والتجارة الخارجية وإدخال بعض التعديلات على اختصاصات الوزارات وذلك بغير إخلال بأحكام قانون الحكم المحلى.
- (5) حصة الاكتتاب فى سندات الإسكان المنصوص عليها فى المادة (4) من ذات القانون.
- (3) حصة مقابل الانتفاع الذى يؤدى فى حالات الإعفاء من قيود الارتفاع وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء.
- (4) الاعتمادات التى تخصص للصندوق فى موازنة الدولة.
- (8) المبالغ المخصصة لأغراض الإسكان الاقتصادى فى الاتفاقيات التى تعقدها الدولة.
- (1) القروض.
- (1) الإعانات والتبرعات والهبات والوصايا.
- (8) حصة الغرامات التى يقضى بها طبقا للفقرة الأولى من المادة 56 من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم 601 لسنة 6811.

(1) مستبدلة بالقانون رقم 34 لسنة 6819.

60) حصيلة بيع المساكن الاقتصادية التي أقامتها أو تقيمها بتمويل من الصندوق وحدات الحكم المحلي أو أية جهة أخرى، وذلك في حدود قيمة القروض والفوائد المستحقة.

66) أى موارد أخرى يصدر بها قرار من رئيس الجمهورية.

مادة (3 مكررا) :

(ألغيت بالقانون رقم 558 لسنة 6881).

مادة (3 مكررا «6») :

(ألغيت بالقانون رقم 558 لسنة 6881).

مادة (3 مكرر «5») :

(ألغيت بالقانون رقم 558 لسنة 6881).

مادة (3 مكرر «3») :

(ألغيت بالقانون رقم 558 لسنة 6881).

مادة (3 مكرر «4») :

(ألغيت بالقانون رقم 558 لسنة 6881).

مادة (3 مكرر «8») :

(ألغيت بالقانون رقم 558 لسنة 6881).

مادة (3 مكرر «1») :

(ألغيت بالقانون رقم 558 لسنة 6881).

مادة (4)⁽¹⁾ :

يؤذن لوزير المالية أن يصدر على دفعات سندات على الخزانة العامة تسمى سندات الإسكان، تكون مدتها عشرين سنة من تاريخ الإصدار، وتحدد فئاتها وشروط إصدارها وفائدتها بقرار من وزير المالية، على أن يكون تحديد الفائدة وفقا لسعر الفائدة السائد محليا.

(1) معدلة بالقانون رقم 34 سنة 6819.

ويجوز استهلاك السندات كلها بعد خمس سنوات من تاريخ الإصدار كما يجوز استهلاكها جزئيا بعد هذه المدة بطريق الاقتراع بجلسة علنية، ويكون الاستهلاك الكلى أو الجزئى بالقيمة الاسمية للسندات.

وتكون السندات لحاملها وقابلة للتداول فى التاريخ الذى يحدده وزير المالية بقرار منه على ألا يجاوز ثلاث سنوات من تاريخ إصدارها.

وتعفى هذه السندات وإيراداتها وفوائدها من جميع الضرائب عدا ضريبة التركات ورسم الأيلولة، وتقبل بقيمتها الاسمية للوفاء بضريبة التركات ورسم الأيلولة إذا كانت من عناصر التركة.

مادة (8) :

تلتزم شركات التأمين بالاكتتاب سنويا فى سندات الإسكان بنسبة من عائد التأمين الإجبارى على المبانى المنصوص عليها فى القانون رقم 601 لسنة 6811 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

ويصدر بتحديد هذه النسبة قرار من وزير الإسكان والتعمير بالاتفاق مع وزير التأمينات.

مادة (1)⁽¹⁾ :

(ألغيت بالقانون رقم 606 لسنة 6881).

مادة (1) :

تلتزم الجهات المختصة بإيداع حصيلة موارد الصندوق فى حساب خاص للصندوق وذلك خلال الشهر التالى للشهر الذى تم فيه التحصيل، وتخصص تلك الحصيلة للإنفاق على أغراض الصندوق المبينة بالمادة الأولى من هذا القانون دون غيرها.

وترحل أرصدة الصندوق للسنوات المالية التالية.

(1) وكان نصها الآتى:

«يشترط للترخيص بإنشاء مبانى الإسكان الفاخر أيا كانت قيمته أو الإسكان الإدارى المتعلق بإنشاء مكاتب أو محال تجارية والذى تجاوز قيمته خمسين ألف جنيه أن يقدم طالب البناء ما يدل على الاكتتاب فى سنوات الإسكان بنسبة 60% من قيمة المبانى».

مادة (9) :

يلغى كل نص يخالف أحكام هذا القانون.

مادة (8) :

يصدر وزير الإسكان والتعمير بالاتفاق مع الوزير المختص بالحكم المحلى اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال ستين يوما من تاريخ العمل به وتتضمن بياناً بالقواعد التى يسير عليها مجلس إدارة الصندوق فى أعماله كما تحدد مواصفات ومعايير المسكن الاقتصادى وبيان الجهات التى تقيم هذا النوع من السكن.

مادة (60) :

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره (م).
ييصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.
صدر برئاسة الجمهورية فى 9 رمضان 6381 (5 سبتمبر سنة 6811).

(1) ويلاحظ ما نصت عليه المادة (1) من مواد إصدار القرار بقانون رقم 43 لسنة 6818 بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية من أنه:

«فيما عدا ما نص عليه فى المواد 4، 8، 1 من القانون رقم 601 لسنة 6811 بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى، يلغى الصندوق المشار إليه وتوزع حصيلة موارد هذا الصندوق على المحافظات وفقاً للقواعد والنسب التى يضعها مجلس المحافظين بالاتفاق مع وزيرى المالية والإسكان».

وما نصت عليه المادة (5/31) من القرار بقانون سالف الذكر المستبدلة بالقانون رقم 80 لسنة 6896 من أنه:

«.....»

كما ينشأ بالمحافظة حساب خاص لتمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى على مستوى المحافظة، تتكون موارده من:

6-

5- حصيلة الاكتتاب فى سندات الإسكان المشار إليها فى المواد 4، 8، 1 من القانون رقم 601 لسنة 6811 بإنشاء صندوق مشروعات الإسكان الاقتصادى.

3- الخ».

قانون رقم 54 لسنة 6895**بشأن وقف سريان بعض أحكام القانون رقم 601****لسنة 6811 بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان****الاقتصادي المعدل بالقانون رقم 34 لسنة 6819 بالنسبة****للأراضي الفضاء الواقعة بمحافظة السويس⁽¹⁾****باسم الشعب****رئيس الجمهورية**

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)

يوقف بالنسبة للأراضي الفضاء الواقعة داخل محافظة السويس العمل بأحكام المواد 3 مكررا، 3 مكررا (6)، 3 مكرر (5)، 3 مكرر (3)، 3 مكرر (4) من القانون رقم 601 لسنة 6811 بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي المعدل بالقانون رقم 34 لسنة 6819، وذلك لمدة خمس سنوات تبدأ من أول يناير سنة 6890، على أن تستحق الضريبة اعتبارا من أول يناير سنة 6898.

(المادة الثانية)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.
يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.
صدر برئاسة الجمهورية في 58 جمادى الأولى سنة 6405.
(65 مارس سنة 6895).

حسنى مبارك

(1) الجريدة الرسمية العدد 63 في أول أبريل سنة 6895.

قانون رقم 668 لسنة 5009⁽¹⁾**بإصدار قانون البناء****(المعدل بالقرار بالقانون رقم 53 لسنة 5068)⁽²⁾****باسم الشعب****رئيس الجمهورية**

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يعمل بأحكام القانون المرافق فى شأن التخطيط العمرانى والتنسيق الحضارى وتنظيم أعمال البناء والحفاظ على الثروة العقارية.

(المادة الثانية)

تحظر إقامة أى مبان أو منشآت خارج حدود الأحوزة العمرانية المعتمدة للقرى والمدن أو المناطق التى ليس لها مخطط استراتيجى عام معتمد، أو اتخاذ أى إجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى، ويستثنى من هذا الحظر:

(أ) الأراضى التى تقام عليها مشروعات تخدم الإنتاج الزراعى أو الحيوانى فى إطار الخطة التى يصدر بها قرار من مجلس الوزراء، بناء على عرض الوزير المختص بالزراعة.

(ب) الأراضى الزراعية الواقعة خارج أحوزة القرى والمدن التى يقام عليها مسكن خاص أو مبنى خدمى، وذلك طبقا للضوابط التى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالزراعة.

ويشترط فى الحالات الاستثنائية المشار إليها فى البندين (أ) و(ب) صدور ترخيص طبقا لأحكام هذا القانون.

(1) الجريدة الرسمية - العدد 68 مكرر (أ) فى 66 مايو سنة 5009.

(2) الجريدة الرسمية - العدد 61 مكرر (ب) فى 5068/4/50.

(المادة الثالثة)

يلغى القانون رقم (19) لسنة 6814 فى شأن المصاعد الكهربائية، والقانون رقم (601) لسنة 6811 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، فيما عدا المادة (63) مكررا منه، وقانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم 3 لسنة 6895، والفصل الثانى من الباب الثانى والفصل الثانى من الباب الرابع من القانون رقم 48 لسنة 6811 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والمادة (8) من القانون رقم 631 لسنة 6896 فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، كما يلغى كل حكم فى أى قانون آخر يخالف أحكام القانون المرافق.

(المادة الرابعة)

فى تطبيق أحكام القانون المرافق يقصد بالوزير المختص الوزير المختص بالإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، ما لم ينص على خلاف ذلك. كما يقصد بالجهة الإدارية المختصة بالتخطيط والتنظيم بالنسبة للمجمعات العمرانية الجديدة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وبالنسبة للمناطق السياحية الهيئة العامة للتنمية السياحية، وبالنسبة للمناطق الصناعية الهيئة العامة للتنمية الصناعية، وبالنسبة للمناطق الاستراتيجية ذات الأهمية العسكرية والأراضى المخصصة أو المملوكة للقوات المسلحة والمشروعات القومية التى تقوم بتنفيذها بناءً على قرار من مجلس الوزراء - الهيئة الهندسية للقوات المسلحة⁽¹⁾.

ويصدر الوزير المختص بالإسكان والمرافق والتنمية العمرانية اللائحة التنفيذية للقانون المرافق، وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به، وإلى أن تصدر اللائحة التنفيذية يستمر العمل باللوائح والقرارات المنظمة السارية وقت صدوره.

(1) الفقرة الثانية من المادة مستبدلة بالقرار بالقانون رقم 53 لسنة 5068.

(المادة الخامسة)

على الملاك أو ذوى الشأن فى المبانى التى بها مصاعد توفير أوضاعهم واستيفاء الاشتراطات اللازمة وتقديم طلب الترخيص بتشغيل المصعد وفقا لهذا القانون ولائحته التنفيذية خلال ستة أشهر من تاريخ العمل باللائحة التنفيذية.

(المادة السادسة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.
صدر برئاسة الجمهورية فى 1 جمادى الأولى سنة 6458هـ
(الموافق 66 مايو سنة 5009م)

حسنى مبارك



قانون البناء

الباب الأول

التخطيط العمراني

الفصل الأول

التخطيط والتنمية العمرانية

مادة (6) :

تسرى أحكام هذا الباب على وحدات الإدارة المحلية والمناطق السياحية ومناطق التجمعات العمرانية والمناطق الصناعية وجميع أجهزة التنمية والتعمير بجميع أنحاء الجمهورية، وعلى طلبات التقسيم التي لم يصدر قرار باعتمادها حتى تاريخ العمل بهذه الأحكام.

مادة (5) :

في تطبيق أحكام هذا الباب، يقصد بكل من العبارات التالية المعنى المبين قرينها:

♦ الوزير المختص: الوزير المختص بشئون الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.

♦ التنمية العمرانية المستدامة: إدارة عملية التنمية العمرانية بالاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية المتاحة لتلبية احتياجات الجيل الحاضر دون التأثير على فرص الأجيال القادمة.

♦ المخطط الاستراتيجي: المخطط الذي يحدد الرؤية المستقبلية للتنمية العمرانية وقد يكون على المستوى القومي أو الإقليمي أو المحافظة أو المدينة أو القرية، ويبين الأهداف والسياسات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئة العمرانية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة، ويحدد الاحتياجات المستقبلية للتوسع العمراني، واستعمالات الأراضي المختلفة وبرامج وأولويات وآليات التنفيذ على المستوى التخطيطي.

❖ **المخطط الاستراتيجي القومي:** المخطط الذي يحدد أهداف وسياسات وبرامج التنمية العمرانية على كامل مساحة الجمهورية، ويبين المشروعات القومية التي سيتم تنفيذها ومراحل التنفيذ، ودور كل جهة من الجهات العامة والخاصة في هذا التنفيذ.

❖ **المخطط الاستراتيجي الإقليمي:** المخطط الذي يحدد أهداف وسياسات وبرامج التنمية العمرانية لكل إقليم من الأقاليم الاقتصادية ويبين المشروعات الإقليمية التي سيتم تنفيذها ومراحل التنفيذ ودور كل جهة من الجهات العامة والخاصة في هذا التنفيذ وذلك في إطار المخطط الاستراتيجي القومي.

❖ **المخطط الاستراتيجي للمحافظة:** المخطط الذي يحدد أهداف وسياسات وبرامج التنمية العمرانية لكل محافظة وذلك في إطار مخطط الإقليم الذي يضم المحافظة، ويبين المشروعات التي سيتم تنفيذها، وأولوياتها، ومراحل تنفيذها، ودور كل جهة من الجهات العامة والخاصة في هذا التنفيذ.

❖ **المخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية:** مخطط المدينة أو القرية الذي يبين الاحتياجات المستقبلية للتوسع العمراني ومشروعات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والعمرانية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة على المستوى المحلي في إطار الرؤية المستقبلية لمخطط المحافظة التي تضم المدينة أو القرية، ويحدد الحيز العمراني للمدينة أو القرية، واستعمالات الأراضي المختلفة والاشتراطات التخطيطية والبنائية بالحيز العمراني، وبرامج وأولويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل.

❖ **المخطط التفصيلي:** المخطط التنفيذي للاشتراطات البنائية والتخطيطية والبرامج التنفيذية لمناطق استعمالات الأراضي والبنية الأساسية بالمخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية، ويشتمل على جميع مشروعات التنمية المتكاملة من التصميم العمراني أو تقاسيم الأراضي أو تنسيق المواقع التي يقترح تنفيذها ضمن المخطط الاستراتيجي العام.

❖ **زمام القرية:** مساحة الأرض المزروعة وغير المزروعة وما تتضمنه من كتلة سكانية وما يتخللها أو يحيط بها من مساحات مائية وطرق تابعة للقرية.

- ◆ **الحيز العمرانى:** المساحة التى يحددها المخطط الاستراتيجى العام المعتمد للمدينة أو القرية لأغراض التنمية العمرانية طبقاً لإحداثيات ومعالم أرضية واضحة.
- ◆ **الكردون:** الحدود الإدارية للمدينة.
- ◆ **المناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية:** الأماكن التى تتركز بها الأنشطة التجارية والمالية وبيوت الأعمال والفنادق والمؤسسات الترفيهية والثقافية والمباني الإدارية الرئيسية وبعض المساكن.
- ◆ **مناطق إعادة التخطيط:** المناطق المراد تجديدها وتطويرها ويتم تحديدها بالمخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية وتتضمن:
 - أ) المناطق أو المساحات التى تعانى من الكثافة البنائية العالية وتكون الغالبية العظمى من مبانيها متهاكة، ويستلزم الأمر إحلالها بإعادة تخطيطها وتعميرها.
 - ب) المناطق أو المساحات التى تكون بعض مبانيها متهاكة وتفتقر إلى المرافق أو الخدمات الأساسية، ولا يستلزم الأمر إحلالها بالكامل بل إحلال بعض أجزائها أو مبانيها لإمدادها بالمرافق والخدمات اللازمة لتحسينها والارتقاء بمستواها.
- ◆ **المناطق غير المخططة:** المناطق التى نشأت بالمخالفة للقوانين واللوائح المنظمة للتخطيط والبناء، ويتم تحديدها بالمخطط الاستراتيجى العام المعتمد للمدينة أو القرية.
- ◆ **المناطق السياحية:** هى تلك التى يصدر بتحديددها قرار من رئيس الجمهورية فى نطاق المخطط الاستراتيجى.
- ◆ **المناطق الصناعية:** هى المساحات المحددة من الأراضى التى تقع داخل أو خارج زمام المحافظات والموضح إحداثيات حدودها الخارجية على خرائط مساحية، وتخصص للمشروعات الصناعية والأنشطة الخدمية المرتبطة بها وفقاً لأحكام القوانين والقرارات المنظمة للصناعة والاستثمار فى نطاق المخطط الاستراتيجى.
- ◆ **المناطق الحرفية:** المناطق التى تخصص لما ينشأ أو يدار من المعامل أو الورش وغيرها من المحال التى يقتضى الصالح العام أن تكون فى هذه المناطق ويحددها المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية.

- ◆ **مناطق التنمية العمرانية الجديدة:** مشروعات التنمية العمرانية الجديدة التى يتم إنشاؤها خارج حدود الحيز العمرانى المعتمد للمدينة أو القرية، وتحدد المخططات الإستراتيجية للمحافظات والأقاليم التخطيطية، ويعتمدها المخطط الاستراتيجى القومى، ويصدر بإنشائها قرار من رئيس الجمهورية.
- ◆ **التصميم العمرانى:** مشروعات إنشاء مجموعة من المباني العامة أو الخاصة المتصلة أو المنفصلة على قطعة أرض واحدة ويتم تحديدها فى المخطط التفصيلى.
- ◆ **تقسيم الأراضى:** كل تجزئة لقطعة أرض إلى أكثر من قطعة واحدة.
- ◆ **التجمع السكنى:** هو مجموعة من المباني السكنية والخدمية والترفيهية طبقاً للمخطط التفصيلى المعتمد.
- ◆ **دلائل الأعمال للمخططات العمرانية:** الدلائل التى تحدد أساليب ومعدلات ومعايير إعداد ومتابعة تحقيق المخططات العمرانية بمستوياتها المختلفة وتعددها الهيئة العامة للتخطيط العمرانى.

مادة (3):

ينشأ مجلس أعلى للتخطيط والتنمية العمرانية تكون له الشخصية الاعتبارية العامة، ويكون مقره مدينة القاهرة، ويشكل برئاسة رئيس مجلس الوزراء، وعضوية الوزراء المختصين، ورؤساء الجهات المعنية بالتنمية العمرانية واستخدامات أراضي الدولة، وعشرة من الخبراء المتخصصين فى المسائل ذات الصلة نصفهم على الأقل من غير العاملين فى الحكومة ووحدات الإدارة المحلية يرشحهم الوزير المختص، ويصدر بتشكيل المجلس وبنظامه الأساسى قرار من رئيس الجمهورية.

مادة (4):

- يباشر المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية الاختصاصات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية، وله على الأخص ما يأتى:
- إقرار الأهداف والسياسات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية والتنسيق الحضارى على المستوى القومى.
- التنسيق بين الوزارات والجهات المعنية بالتنمية العمرانية واستخدامات أراضي الدولة لوضع وتنفيذ المخطط الاستراتيجى القومى.

- إقرار تحديد المناطق ذات القيمة المتميزة، واعتماد الضوابط والمعايير المتبعة في تحديدها وبرامج الحفاظ عليها وأولويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل بناء على عرض الوزير المختص بشئون الثقافة.
- اقتراح وإبداء الرأي في مشروعات القوانين ذات الصلة بالتنمية العمرانية.
- تقويم النتائج العامة لتنفيذ المخطط الإستراتيجي القومى والمخططات الإستراتيجية الإقليمية، وتمكين شركاء التنمية من تنفيذ أدوارهم ومسئولياتهم نحو تحقيق الأهداف القومية.
- اعتماد الأسس والمعايير والدلائل الإرشادية التى يضعها الجهاز القومى للتنسيق الحضارى.
- إقرار تحديد مناطق إعادة التخطيط، واعتماد مخططاتها وبرامج وأولويات وآليات تنفيذها ومصادر التمويل بناء على عرض المحافظ المعنى.
- إقرار واعتماد مخططات وبرامج وأولويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل لمشروعات التنمية العمرانية الجديدة التى يتم إنشاؤها خارج حدود الحيز العمرانى المعتمد للمدينة أو القرية طبقاً للمخططات الإستراتيجية للمحافظات والأقاليم التخطيطية والمعتمدة بالمخطط الاستراتيجي القومى، ويتخذ الإجراءات اللازمة لإصدار قرار إنشائها من رئيس الجمهورية.
- تجميع الاشتراطات الخاصة بالموافقات على التراخيص المنصوص عليها فى القوانين والقرارات ذات الصلة من الجهات المختصة بإصدار هذه الموافقات، وإصدار قرار بها لتكون ضمن الاشتراطات الواجب الالتزام بها لإصدار بيان صلاحية الموقع للبناء وإصدار التراخيص، بالإضافة إلى الاشتراطات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات ذات الصلة وذلك دون الحاجة إلى الحصول على الموافقات المشار إليها من تلك الجهات عند إصدار التراخيص.
- وللمجلس فى سبيل تنفيذ اختصاصاته ومهامه اتخاذ الإجراءات اللازمة على النحو الذى تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (8) :

الهيئة العامة للتخطيط العمراني هي جهاز الدولة المسئول عن رسم السياسة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية المستدامة، وإعداد مخططات وبرامج هذه التنمية على المستوى القومي والإقليمي والمحافظة، ومراجعة وإقرار المخططات العمرانية على المستوى المحلي في إطار الأهداف والسياسات القومية والإقليمية والمحلية للتخطيط والتنمية العمرانية المستدامة.

وتتولى الهيئة التحقق من تطبيق تلك المخططات والبرامج، طبقاً للأهداف والسياسات المشار إليها، وترفع تقاريرها في هذا الشأن للوزير المختص، لعرضها على المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.

مادة (1) :

تباشر الهيئة العامة للتخطيط العمراني الاختصاصات المنوطة بها طبقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية، ولها على الأخص ما يأتي:

(6) وضع البرنامج القومي لإعداد المخططات الإستراتيجية للتنمية العمرانية بمختلف مستوياتها.

(5) إعداد المخططات الإستراتيجية للتنمية العمرانية على المستوى القومي والإقليمي والمحافظة والمخططات الإستراتيجية العامة للمدن والقرى.

(3) مراجعة وإقرار ومتابعة تنفيذ المخططات الإستراتيجية العامة للمدن والقرى وأحوزتها العمرانية.

(4) إعداد البحوث والدراسات القطاعية المتخصصة لأعمال التخطيط والتنمية العمرانية.

(8) إعداد دلائل الأعمال للمخططات العمرانية ومراقبة تطبيقاتها.

(1) تنظيم ممارسة أعمال التخطيط والتنمية العمرانية.

(1) تطوير وتنمية قدرات إدارات التخطيط العمراني بالوحدات المحلية.

(9) تطوير آليات تنفيذ المخططات الإستراتيجية بمستوياتها المختلفة والمخططات التفصيلية.

(8) تقييم وتحديث المعلومات والمؤشرات العمرانية بالتنسيق مع مراكز المعلومات على المستويات المختلفة.

(60) اقتراح وإبداء الرأي في القوانين واللوائح والقرارات المنظمة للتخطيط والتنمية العمرانية.

مادة (1) :

يكون بكل إقليم اقتصادى مركز إقليمى للتخطيط والتنمية العمرانية يتبع الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ويباشر اختصاصات هذه الهيئة بالإقليم، كما يتولى الدعم الفنى للإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بمحافظات الإقليم، ومتابعة إعداد وتنفيذ مخططات مدن وقرى تلك المحافظات، ويصدر بتنظيم هذه المراكز واختصاصاتها، قرار من الوزير المختص.

مادة (9) :

تنشأ بكل محافظة إدارة عامة للتخطيط والتنمية العمرانية، تتولى داخل نطاقها الإدارى القيام بإعداد المخططات التفصيلية طبقاً للاشتراطات التخطيطية والبنائية لمناطق استعمالات الأراضى المختلفة وبرامج وأولويات مشروعات التنمية المتكاملة بالمخطط الاستراتيجى العام المعتمد للمدينة أو القرية وذلك بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدين لدى الهيئة العامة للتخطيط العمراني، وذلك كله تحت إشراف المركز الإقليمى للهيئة العامة للتخطيط العمرانى لإقليم المحافظة وفقاً للقواعد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (8) :

يتولى المجلس التنفيذى للمحافظة بالاشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العمرانى من خلال مراكزها الإقليمية إعداد الأهداف والسياسات العمرانية المحلية على مستوى المحافظة، وذلك وفقاً للاحتياجات التى يحددها المجلس الشعبى المحلى للمحافظة، وفى إطار الأهداف والسياسات القومية والإقليمية.

الفصل الثانى**التخطيط والتنمية العمرانية القومية والإقليمية****مادة (60) :**

تعد الهيئة العامة للتخطيط العمرانى المخططات الإستراتيجية للتنمية العمرانية القومية والإقليمية ومخططات المحافظات، وذلك وفقاً لما تجريه الهيئة بالتنسيق مع

الجهات المختصة من دراسات تخطيطية وتنموية وبمراعاة وجهة النظر العسكرية، ومقتضيات وسلامة الدفاع عن الدولة.

وتحدد دلائل الأعمال للمخططات العمرانية التي تعدها الهيئة العامة للتخطيط العمراني أساليب ومعدلات ومعايير إعداد ومتابعة تحقيق هذه المخططات. ويتم اعتماد المخططات الإستراتيجية للتنمية العمرانية القومية والإقليمية ومخططات المحافظات من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء على عرض الوزير المختص، وينشر قرار الاعتماد في الوقائع المصرية.

الفصل الثالث

التخطيط والتنمية العمرانية المحلية

مادة (66) :

تحدد الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات، وفقا لدلائل أعمال المخططات العمرانية التي تعدها الهيئة العامة للتخطيط العمراني وبمشاركة الوحدة المحلية المختصة والمجالس الشعبية المحلية والأجهزة التنفيذية المختصة وممثلى المجتمع المدنى والأهلى، احتياجات وألويات التنمية العمرانية على المستوى المحلى فى إطار الأهداف والسياسات الإقليمية والمحلية واقتراح المشروعات اللازمة وخطة العمل لتحقيقها.

وتتولى المراكز الإقليمية للتخطيط والتنمية العمرانية إعداد مشروع المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدى لدى الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، على أن يراعى عند وضع مشروعات المخططات الإستراتيجية العامة للمدن والقرى التى تتضمن مناطق ذات قيمة متميزة الأسس والمعايير والاشتراطات التى يصدرها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد وإجراءات إعداد المخططات الإستراتيجية العامة للمدن والقرى.

مادة (65) :

تعرض الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية داخل الوحدة المحلية مشروع المخطط الاستراتيجي العام، وتتلقى ملاحظات المواطنين والجهات ذات الصلة والمجلس الشعبى المحلى، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد وإجراءات هذا العرض وتلقى الملاحظات عليه.

ويتولى المركز الإقليمى للتخطيط والتنمية العمرانية المراجعة الفنية الأولية للمخطط بناء على ما يبدى من ملاحظات، ويقوم بإجراء ما يلزم من تعديلات، وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وتقوم الهيئة العامة للتخطيط العمرانى بالمراجعة النهائية لمشروع المخطط وإقراره، ويكون اعتماد المخطط من الوزير المختص أو من يفوضه، بعد العرض على المجلس المحلى المختص، وينشر قرار اعتماد المخطط فى الوقائع المصرية.

مادة (63) :

يتم مراجعة وتحديث المخطط الإستراتيجى العام للمدينة أو القرية كل خمس سنوات على الأكثر، لضمان ملاءمته للتطور الاقتصادى والاجتماعى والبيئى والعمرانى والأوضاع المحلية.

ويكون تعديل وتحديث المخطط واعتماد هذا التعديل والتحديث باتباع ذات القواعد والإجراءات المقررة فى هذا القانون ولائحته التنفيذية لإعداد المخطط الإستراتيجى العام واعتماده.

مادة (64) :

تعد الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات، المخططات التفصيلية للمدن والقرى بناء على الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمخطط الإستراتيجى العام المعتمد للمدينة أو القرية وذلك بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدين لدى الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، وطبقا للقواعد والإجراءات، التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (68) :

تلتزم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات بإعداد المخططات التفصيلية للمدن والقرى واعتمادها وفقا لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية خلال عامين من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وفى حالة عدم وجود مخططات عامة، أو قبل اعتماد المخططات الإستراتيجية العامة، تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بوضع قواعد واشترطات مؤقتة لمخططات تفصيلية لتنظيم العمران خلال شهرين من صدور اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ويصدر بها قرار من المحافظ المختص بعد العرض على المجلس الشعبى المحلى، وبعد التنسيق مع الأجهزة المختصة بوزارة الدفاع، ويعمل بهذه القواعد والاشترطات المؤقتة، حتى يتم إعداد واعتماد المخططات المنصوص عليه فى الفقرة السابقة.

وتقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بوضع اشتراطات بنائية مؤقتة للمناطق القائمة التى لم تحدد لها اشتراطات بنائية وعلى الأخص خطوط التنظيم للشوارع وارتفاعات المباني بما يحقق متطلبات الإضاءة والتهوية والطابع المعماري والعمراني ومتطلبات الدفاع المدنى والإطفاء ومقتضيات سلامة الدفاع عن الدولة والاشترطات البيئية طبقا للكثافات البنائية التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ولا يجوز زيادة الارتفاع الكلى للبناء عن مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ستة وثلاثين مترا. وتسرى هذه الاشتراطات المؤقتة حتى يتم إعداد المخططات الإستراتيجية والتفصيلية المشار إليها واعتمادها.

مادة (61) :

يصدر باعتماد المخططات التفصيلية، لمناطق وسط المدينة ومناطق إعادة التخطيط والمناطق غير المخططة والمناطق الصناعية والمناطق الحرفية ومناطق الامتدادات العمرانية والمناطق ذات القيمة المتميزة، قرار من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة طبقا للأسس والمعايير الخاصة بتلك المناطق الواردة فى هذا القانون.

وينشر المخطط المعتمد فى الوقائع المصرية وتوضع نسخة منه فى المركز الإقليمى للتخطيط والتنمية العمرانية. وتسرى أحكام القانون رقم 555 لسنة 6888

بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة على العقارات التي يطرأ عليها التحسين بسبب اعتماد المخططات التفصيلية المنصوص عليها في هذه المادة.

مادة (61):

تعتبر الاشتراطات الواردة بالمخططات الإستراتيجية العامة والتفصيلية للمدن والقرى شروطاً بنائية يجب الالتزام بها ضمن الاشتراطات المقررة قانوناً في شأن تنظيم أعمال البناء، وعلى الوحدات المحلية مراقبة تطبيق الاشتراطات الواردة بجميع المخططات والالتزام بها في مواجهة ذوى الشأن، واتخاذ جميع القرارات والإجراءات التي تكفل وضعها موضع التنفيذ، ووقف تنفيذ كافة الأعمال المخالفة لها.

وفي جميع الأحوال لا يجوز للوحدات المحلية إصدار بيان بصلاحية الموقع للبناء وإصدار الترخيص بالبناء دون وجود مخطط تفصيلي معتمد وذلك دون الإخلال بأحكام (المادة 68) من الباب الأول.

وللمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بقرار مسبب تحقيقاً لغرض قومي، تقييد مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته بكل أو بعض الاشتراطات البنائية الواردة في المخطط الإستراتيجي العام أو إعفاؤه منها أو بعضها، وللمجلس بناء على عرض المحافظ المختص الموافقة على تغيير استخدام الأراضي لمنطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الشروط والإجراءات الواجب اتباعها في هذا الشأن وقواعد تحديد ما قد يستجد من تعويض، أو مقابل ما يطرأ على العقارات من تحسين وفقاً لأحكام القانون رقم 555 لسنة 6888 بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة.

مادة (69):

يحظر الإعلان عن أي مشروعات تقسيم الأراضي أو التعامل على قطعة أرض من أراضي المشروع أو جزء منه إلا بعد أن يودع صاحب الشأن بمديرية المساحة ومكتب الشهر العقاري المختص صورة مصدقا عليها من القرار الصادر باعتماد المشروع ومرفقاته من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

ولا يجوز للجهات الحكومية الإعلان عن أى من مشروعات تقسيم الأراضى أو التعامل على قطعة أرض من أراضى المشروع أو جزء منه إلا بعد صدور قرار باعتماد التقسيم موضوع الإعلان.

ولا يجوز للمسئول فى الجهة التى تتولى الإعلان القيام بالإعلان إلا بعد الحصول من صاحب الشأن على ما يثبت الإيداع المشار إليه، أو من الجهة الحكومية على صورة مصدق عليها من القرار الصادر باعتماد المشروع ومرفقاته، وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات فى هذا الشأن، مع مراعاة القواعد الخاصة بالمحافظات الحدودية.

مادة (68) :

يصدر المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة، قرارا بتحديد الرسوم على الوجه التالى:

أ) مقابل طلب الموافقة على الموقع من الناحية التخطيطية، وعلى إعطاء البيانات والاشتراطات اللازمة لإعداد مشروعات البناء، أو الإنشاء، أو التقسيم، بما لا يجاوز مائتى جنيه.

ب) رسوم عن الفحص والاعتماد وغير ذلك من الخدمات ذات الصلة بمشروعات التقسيم بما لا يجاوز جنيهها واحدا عن كل متر من مساحة الأرض المخصصة للمشروع على ألا تجاوز مائتى ألف جنيه.

ويتم زيادة الرسوم المشار إليها بما لا يزيد على 3% (ثلاثة فى المائة) سنويا. وتتول حصيلة هذه الرسوم إلى حساب الخدمات والتنمية المحلية بالوحدة المحلية المختصة، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون أوجه صرف تلك الحصيلة، بما فى ذلك إثابة العاملين بالإدارات المختصة بتنفيذ هذا القانون.

تقسيم الأراضى

مادة (50) :

يصدر المحافظ المختص بناء على عرض الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية قرارا باعتماد مشروعات تقسيم الأراضى وقائمة الشروط الخاصة بها، بما فى ذلك الالتزام بتنفيذ المرافق العامة الداخلية، أو بتعديل هذه المشروعات أو

تلك القائمة داخل نطاق الحيز العمرانى للمدينة أو القرية، وذلك بما لا يجاوز الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة فى المخطط الاستراتيجى العام والمخطط التفصيلى وذلك مع عدم الإخلال بالفقرة الثانية من المادة (68) من هذا القانون، ويترتب على صدور هذا القرار اعتبار المساحات المخصصة للطرق والشوارع والميادين والحدائق والمتنزهات والمنشآت الخدمية من المنافع العامة.

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الحالات التى تعتبر تقسيما، والإجراءات الخاصة باعتماد مشروع التقسيم، والمعدلات التخطيطية، والقواعد والشروط والأوضاع الواجب مراعاتها فى التقسيم، وكيفية التعامل على أراضى التقسيم أو أى شطر منها.

وتعتبر قائمة الشروط المشار إليها فى هذه المادة جزءا لا يتجزأ من قرار التقسيم.

مادة (56) :

لا يجوز إدخال تعديل فى تقسيم معتمد أو قائم، إلا بعد اعتماد هذا التعديل وفقا للشروط والأوضاع المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية.

مادة (55) :

يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم فى المناطق التى له مخططات عمرانية معتمدة من المالك إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية مصحوبا بالمستندات والرسومات والبيانات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات فيها معتمدة من المهندسين أو المكاتب الهندسية المتخصصة وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من الوزير المختص، وتتضمن هذه القواعد الشروط اللازم توافرها فى المهندسين تبعا لحجم وأهمية مشروعات التقسيم المطلوب اعتمادها، وبيان مستويات التقاسيم ذات الطابع الخاص التى يقتصر إعدادها على المهندسين الاستشاريين المتخصصين.

وتلتزم الجهة الإدارية بالبت فى طلب الاعتماد فى موعد أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم البيانات والمستندات والرسومات ووفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

المناطق الصناعية والحرفية

مادة (53) :

تقوم الجهة الإدارية باعتماد التخطيط التفصيلي للمناطق الصناعية والحرفية طبقاً للاشتراطات الصادرة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية. وتسرى على مشروعات التقسيم في المناطق الصناعية والحرفية ذات الأحكام والإجراءات الخاصة بتقسيم الأراضي مع مراعاة اللوائح والشروط والأوضاع المبينة باللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مناطق إعادة التخطيط

مادة (54) :

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم 60 لسنة 6880 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، على الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إعلان مناطق إعادة التخطيط التي يحددها المخطط الاستراتيجي العام أو المخطط التفصيلي والتي يقرها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء على عرض المحافظ المختص، كمناطق تخضع لتعديل استخدامات الأراضي، ويكون تحديد هذه المناطق والإجراءات التي تتخذ في شأنها وفق الأسس والمعايير التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويصدر المحافظ المختص قراراً ببيان هذه المناطق والإجراءات التي تتبع في شأنها على أساس كونها مناطق ذات وضع خاص، مع تحديد أولويات إعداد مشروعات التجديد والتطوير لهذه المناطق.

وتتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بموجب الإعلان المشار إليه التفاوض مع ملاك العقارات داخل منطقة إعادة التخطيط لوضع مخطط لإعادة تقسيمها، وإعادة توزيع ملكيات الأراضي بها، طبقاً للخطوات والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وفي حالة عدم الاتفاق مع أى من ملاك العقارات داخل المنطقة، يصدر المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء على عرض المحافظ المختص قراراً بنزع ملكية العقارات بالمنطقة للمنفعة العامة بغرض إعادة التخطيط وذلك

بالنسبة لمن لم يتم الاتفاق معهم، ويحدد المجلس مقابل نزع الملكية طبقاً لنوع الاستخدام المحدد للأراضي المنزوع ملكيتها، ويكون للملاك الخيار بين:

(6) اقتضاء التعويض على أساس قيمة أنصبتهم في أراضي المنطقة فور صدور قرار نزع الملكية طبقاً للقيمة التقديرية للأرض، قبل تنفيذ مشروع إعادة التخطيط والتي يحددها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.

(5) اقتضاء التعويض بعد تنفيذ مشروع إعادة التخطيط وبيع قطع الأراضي الجديدة، على أساس تقدير نصيب الأرض المنزوع ملكيتها من القيمة الإجمالية لقطع الأراضي بالمنطقة بقيمتها الجديدة وذلك بعد استبعاد الأراضي التي تم تخصيصها للطرق، والخدمات العامة وخصم تكاليف تنفيذ المشروع.

وتتبع في شأن إعداد واعتماد مشروع تجديد وتطوير مناطق إعادة التخطيط ذات الإجراءات التي تتبع في شأن إعداد واعتماد مشروع التخطيط التفصيلي للمدينة أو القرية.

وتلتزم الدولة بتدبير أماكن بديلة لسكنى الشاغلين من غير الملاك بالمنطقة أو ممارسة نشاطهم قبل البدء في التنفيذ.

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الإجراءات والبرامج التنفيذية اللازمة لتحقيق هذا الغرض.

المناطق غير المخططة

مادة (58) :

على الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إعلان المناطق غير المخططة التي يحددها المخطط الاستراتيجي العام أو المخطط التفصيلي والتي يقرها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناءً على عرض المحافظ المختص، باعتبارها مناطق تخضع للتطوير والتحسين، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الأسس والمعايير الخاصة بتحديد تلك المناطق وأسلوب التعامل معها، ويقوم المحافظ المختص بإصدار هذا الإعلان.

وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالتعاون مع المجلس الشعبي المحلي المختص وممثلي المجتمع المدني بتحديد أهم المشروعات المطلوبة

لتطوير المنطقة وتحديد أولوياتها في ضوء الموارد المالية الحكومية المخصصة لتلك الأغراض، وكذلك الموارد المتاحة من المساهمة الأهلية وأى جهات أخرى. وتتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وضع مخطط التطوير والتحسين بالمنطقة، وتتبع في شأن إعداد واعتماد مخطط تطوير المنطقة غير المخططة ذات الخطوات المتبعة في شأن إعداد واعتماد المخطط التفصيلي. ويتبع في شأن ما قد يلزم من إجراءات التفاوض مع ملاك العقارات، وإصدار قرارات لنزع الملكية للمنفعة العامة لأغراض التطوير والتحسين، وتدبير المساكن البديلة للشاغلين من غير الملاك، ذات القواعد والإجراءات المقررة في شأن مناطق إعادة التخطيط المنصوص عليها في المادة (54) من هذا القانون.

الباب الثاني

التنسيق الحضاري

الفصل الأول

تنظيم أعمال التنسيق الحضاري

مادة (51) :

تسرى أحكام هذا الباب على المدن بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم 43 لسنة 6818، وعلى المناطق السياحية وعلى المباني والتجمعات العمرانية الجديدة، وأيضا المناطق والمباني ذات القيمة المتميزة بجميع أنحاء الجمهورية في المناطق التي يصدر بتحديدتها قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناءً على عرض الوزير المختص بالإسكان وبالاتفاق مع الوزير المختص بالتنمية المحلية والوزير المختص بشئون الثقافة.

مادة (51) :

في تطبيق أحكام هذا الباب واللوائح والقرارات المنفذة له يقصد بالكلمات والعبارات الآتية المعانى المبينة قرين كل منها:

- **الجهاز:** الجهاز القومى للتنسيق الحضارى المنشأ بقرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم 31 لسنة 5006.

- **الوزير المختص:** الوزير المختص بشئون الثقافة.
- **التنسيق الحضارى:** الأعمال التى تحقق القيم الجمالية والحضارية للشكل الخارجى للأبنية والفراغات العمرانية والأثرية وأسس النسيج البصرى لكافة المناطق الحضرية بالدولة والطابع المعمارى والعمرانى مع الحفاظ على مواقع وعناصر البيئة الطبيعية.
- **الطابع المعمارى:** حصىلة صفات التشكيل الخارجى السائدة فى تكوين واجهات المبانى فى مكان ما، التى تصل بها إلى التميز والتفرد.
- **الطابع العمرانى:** حصىلة صفات التشكيل السائدة فى تكوين مجموعات المبانى والنسيج العمرانى والمحيط الطبيعى والاستعمالات السائدة فى مكان ما.
- **دليل التنسيق الحضارى:** الكتيب الذى يصدره الجهاز القومى للتنسيق الحضارى، ويحتوى على التعريفات العلمية، وأسس ومعايير التنسيق الحضارى، وكيفية تطبيقها فى مجال ما.
- **النسيج العمرانى:** العلاقة بين الفراغات العمرانية والكتل البنائية.
- **الفراغات العمرانية:** مناطق غير مبنية تتخلل البيئة العمرانية تحددها واجهات المبانى أو الأسوار أو الأشجار.
- **المباني ذات القيمة المتميزة:** (غير الخاضعة لقانون الآثار رقم 661 لسنة 1968):
- المباني والمنشآت ذات الطراز المعمارى المتميز المرتبط بحقبة تاريخية أو قيمة فنية من حيث أسلوب إنشائها وأنماط وطرز بنائها أو وظيفتها أو المرتبطة بحرفة نادرة أو علاقتها بشخصية تاريخية أو ارتباطها بحوادث قومية أو دينية هامة.
- **المناطق ذات القيمة المتميزة:** المناطق التى تتميز بشراء محتوياتها ذات القيمة التراثية أو المعمارية أو العمرانية أو الرمزية أو الجمالية أو الطبيعية، وتحتاج إلى التعامل معها كوحدة متكاملة للحفاظ عليها.
- **الإعلان:** أية وسيلة أو لوحة صنعت من أى مادة من المواد وتكون معدة للعرض والنشر بقصد الإعلان بحيث تشاهد من الطريق والفراغات العمرانية.
- **مشروعات تنسيق المواقع:** الأعمال التى توضع أو تثبت أو تنشأ أو تزرع فى الطرق والميادين والشوارع والحدائق والفراغات العامة، أو على جوانبها

لأغراض وظيفية أو جمالية مثل أعمدة الإضاءة والمقاعد ووسائل المهملات والنافورات والأشجار والنباتات والإعلانات واللافتات.

مادة (59) :

الجهاز القومى للتنسيق الحضارى مقره مدينة القاهرة، ويكون له بكل إقليم اقتصادى مركز إقليمي للتنسيق الحضارى يتبعه، ويباشر اختصاصاته بهذا الإقليم، ويجوز بقرار من رئيس الجهاز إنشاء فروع ومكاتب له فى عواصم المحافظات، وفى البلاد المعتبرة مدناً، وفى المناطق السياحية، وفى التجمعات العمرانية الجديدة، وفى المناطق ذات القيمة المتميزة بجميع أنحاء الجمهورية.

مادة (58) :

يتولى الجهاز تحقيق أهداف التنسيق الحضارى المنصوص عليها فى قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم 51 لسنة 2024، وله على الأخص ما يأتى:

(أ) رسم السياسة العامة للتنسيق الحضارى، ووضع المخططات والبرامج التفصيلية والتنفيذية بالتنسيق مع الجهات المختصة، ويعتمد المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية السياسات العامة والمخططات وفقاً للإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

(ب) اقتراح وإبداء رأى فى مشروعات القوانين واللوائح والقرارات التنظيمية ذات الصلة بالتنسيق الحضارى.

(ج) وضع الأسس والمعايير والدلائل لأعمال التنسيق الحضارى التى يتولى اعتمادها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، ويجب على الجهات الإدارية المختصة الالتزام بها عند إصدار التراخيص لأعمال ذات الصلة بالتنسيق الحضارى، وذلك طبقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والاشتراطات المقررة لإصدار الترخيص.

(د) إجراء البحوث والدراسات التفصيلية فى مجال التنسيق الحضارى.

(هـ) التنسيق مع الجهات المختصة لضمان تنفيذ الاشتراطات والضوابط المنظمة لتحقيق أهداف التنسيق الحضارى.

مادة (30) :

يجوز للجهاز القيام بإعداد مشروع تنسيق حضارى للتطوير والارتقاء بمناطق معينة والإشراف على تنفيذه وأن يتقاضى مقابلًا لهذا العمل يحدده مجلس إدارة الجهاز، وذلك بالاتفاق مع الجهة صاحبة المشروع، ويكون المقابل الذى يتم تقاضيه ضمن موارده.

مادة (36) :

يقوم الجهاز بإنشاء جداول لقيد المكاتب الاستشارية والخبراء فى مجال التنسيق الحضارى بالتنسيق مع النقابات المختصة، وتنظيم اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد وشروط القيد والشطب والحذف من هذه الجداول.

الفصل الثانى**المناطق ذات القيمة المتميزة****مادة (35) :**

يقوم الجهاز بإعداد أسس وضوابط الحفاظ على المناطق والمبانى والمنشآت ذات القيمة المتميزة، ويصدر بهذه الأسس والضوابط قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، وتلتزم بها الجهات المختصة عند قيامها بأى أعمال بتلك المناطق والمبانى والمنشآت.

مادة (33) :

تحدد المناطق ذات القيمة المتميزة بناءً على اقتراح الجهاز وطبقاً للأسس والمعايير التى يضعها للحفاظ على هذه المناطق، ويصدر بها قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.

ولا يجوز إقامة أو تعديل أو تعلية أو ترميم أى مبان أو مشروعات أو منشآت ثابتة أو متحركة. ولا وضع إشغالات مؤقتة أو دائمة، ولا تحريك أو نقل عناصر معمارية أو تماثيل أو منحوتات أو وحدات زخرفية فى الفراغات العمرانية العامة فى المناطق المشار إليها بالفقرة السابقة إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة، وللمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية أن يشترط

الحصول على موافقة الجهاز القومي للتنسيق الحضارى فى بعض المناطق التى يصدر قرار بتحديدھا.

مادة (34) :

يقوم الجهاز بإعداد نماذج رائدة للمناطق والمباني ذات القيمة أو المواقع الطبيعية أو الحضارية، وأن يباشر ما يراه من أعمال لازمة للحفاظ على قيمتها بما تتضمنه من تعديل وتحسين وترميم وتدعيم، أو تحديد الأسلوب الأمثل لاستغلالها، ويكون ذلك على نفقة الجهاز أو بالتعاون مع الجهات الحكومية أو الجهات غير الحكومية أو الجمعيات الأهلية.

مادة (38) :

يجوز للجهاز اقتراح نزع ملكية بعض المباني ذات القيمة المتميزة أو أجزاء منها للمنفعة العامة بغرض الحفاظ عليها، وذلك وفقا لأحكام القانون رقم 60 لسنة 6880 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، ويصدر بنزع الملكية قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، ويتم التعويض عن نزع الملكية طبقا لأحكام القانون رقم 644 لسنة 5001 فى شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط.

وللجهاز طلب إزالة المخالفات بالمباني فى المناطق ذات القيمة المتميزة بغرض الحفاظ عليها وذلك على نفقة المخالف.

الفصل الثالث

الإعلانات واللافتات

مادة (31) :

مع مراعاة أحكام القانون رقم 11 لسنة 6881 فى شأن تنظيم الإعلانات يقوم الجهاز بوضع أسس ومعايير الإعلانات واللافتات وأماكنها وأنواعها وأحجامها ومساحتها، ويصدر بذلك قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية طبقا للاشتراطات المبينة باللائحة التنفيذية لهذا القانون، وعلى الإدارات المحلية والجهات المختصة الالتزام بها عند إصدار التراخيص.

مادة (31):

لا يجوز الترخيص بوضع أية إعلانات أو لافتات أو ملصقات أو الإعلان سواء بالكتابة أو بالرسم أو بأى وسيلة أخرى تخالف أسس ومعايير الإعلانات الواردة بالمادة السابقة فى الأماكن الآتية:

- (6) الفراغات العمرانية والشوارع والميادين أو على المباني أو المواقف أو محطات ووسائل النقل العام سواء فى المدن أو القرى.
- (5) فوق الأسطح وعلى واجهات المباني الأثرية والمباني والمنشآت والحدائق ذات القيمة المتميزة.

(3) المحيط العمرانى للمباني الأثرية والمباني والمنشآت ذات القيمة المتميزة.

(4) المناطق الأثرية وذات القيمة المتميزة والمحميات الطبيعية والحضارية.

(8) فوق وعلى واجهات المباني العامة وأجزائها وأسوارها.

(1) النصب التذكارية والتماثيل والنافورات.

(1) فوق الكبارى والجسور ومداخل الأنفاق والطرق السريعة.

(9) المحاور البصرية المرتبطة بمعالم أثرية أو مبان أو منشآت ذات قيمة متميزة.

(8) الأماكن والمحاور المرورية التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص بعد أخذ رأى المجلس الشعبى المحلى للمحافظة.

الباب الثالث**تنظيم أعمال البناء****الفصل الأول****أحكام عامة****مادة (39):**

تسرى أحكام هذا الباب فى شأن تنظيم أعمال البناء على كافة أعمال العمران بوحدات الإدارة المحلية والمناطق السياحية والصناعية والتجمعات العمرانية الجديدة والمناطق الاستراتيجية ذات الأهمية العسكرية والأراضى المخصصة أو المملوكة

للقوات المسلحة والمشروعات القومية التي تقوم بتنفيذها بناءً على قرار من مجلس الوزراء وعلى المباني والتجمعات السكنية التي يصدر بتحديددها قرار من الوزير المختص⁽¹⁾.

مادة (38) :

يحظر إنشاء مبان أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدم المباني غير الخاضعة لقانون هدم المباني غير الآيلة للسقوط جزئياً أو كلياً أو إجراء أى تشطيبات خارجية دون الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقاً للاشتراطات البنائية وقت إصدار الترخيص ولما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويصدر الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها فى الفقرة الأولى إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون والاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكودات المصرية ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمان والسلامة والقواعد الصحية وأحكام الإضاءة والتهوية والأفنية واشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق.

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون تلك الاشتراطات والتزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ الأعمال وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه.

مادة (38 مكرراً) (2) :

مع عدم الإخلال بأحكام المادة السابقة، تُستثنى المشروعات القومية الصادر بها قرار من مجلس الوزراء، التي أقامتها الهيئة الهندسية للقوات المسلحة، والتي ثبتت سلامتها الإنشائية ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة بناءً على شهادة تصدرها الهيئة، وتعتبر هذه الشهادة بمثابة ترخيص منتج لآثاره.

(1) المادة مستبدلة بالقرار بالقانون رقم 53 لسنة 5068.

(2) المادة مضافة بالقرار بالقانون رقم 53 لسنة 5068.

الفصل الثاني

مستندات الترخيص

مادة (40) :

تلتزم الجهة الإدارية بإعطاء أصحاب الشأن بيانا بصلاحيات الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الخاصة بالموقع، وذلك بمراعاة أحكام المادة (68) من الباب الأول من هذا القانون.

ويقدم طلب الحصول على الترخيص من المهندس أو المكتب الهندسى المعتمد إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مرفقا به المستندات اللازمة، ويكون من يصدر الترخيص باسمه مسئولا عما يقدمه من بيانات ومستندات متعلقة بحقه فى الترخيص.

وفى جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بالملكية.

ويكون المهندس أو المكتب الهندسى مسئولا عن استيفاء المستندات، وعن أعمال التصميم، وعليه الالتزام عند مراجعة الرسومات وتعديلاتها بالاشتراطات التخطيطية والبنائية الخاصة بالموقع والكودات والأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت التقدم بطلب الترخيص، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون المستندات الواجب إرفاقها بطلب الترخيص.

الفصل الثالث

البت فى الترخيص

مادة (46) :

يتولى المهندس أو المكتب الهندسى تقديم الرسومات والمستندات المرفقة بطلب الترخيص، وإصدار شهادة بصلاحيات الأعمال للترخيص، وعلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم اعتماد هذه الشهادة وإصدار الترخيص بالبناء فى مدة لا تتجاوز ثلاثين يوما من تاريخ ورود شهادة صلاحية الأعمال من المهندس أو المكتب القائم بالإعداد، والتأكد من استيفاء المستندات المطلوبة.

ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية للمخالف عما يرتكب من مخالفات، يكون المهندس أو المكتب الهندسى مسئولا عن سلامة المستندات المرفقة وأعمال التصميم ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والمواصفات الفنية المنظمة. وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون معايير وإجراءات تحديد المهندسين والمكاتب الهندسية المشار إليهما فى الفقرة الأولى، وإجراءات إصدار الترخيص.

مادة (45) :

يعتبر انقضاء المدة المحددة لإصدار الترخيص دون البت فيه بمثابة الموافقة عليه، وعلى طالب الترخيص أو من يمثله قانونا إعلان المحافظ المختص بعزمه على البدء فى التنفيذ، مع التزامه بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية من اعتماد المهندس أو المكتب الهندسى للرسومات والمستندات المرفقة بطلب الترخيص.

مادة (43) :

يشترط فى حالات التعليه الالتزام بقواعد الارتفاع والاشتراطات التخطيطية والبنائية السارية على أن يسمح الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته بتحمل الأعمال المطلوبة، وذلك طبقا للضوابط التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون. ويكون المهندس أو المكتب الهندسى مسئولا عن سلامة العقار وأعمال التعليه ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والمواصفات الفنية.

مادة (44) :

يجوز بقرار مسبب من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى وقف الترخيص بالبناء فى المدن أو المناطق أو الشوارع تحقيقا لغرض قومى أو مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط، على ألا تتجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية.

وللمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بقرار مسبب بناءً على اقتراح المحافظ المختص مد الوقف لمدة أو لمدد أخرى لاعتبارات يقرها بما لا يزيد على سنتين.

وعلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وقف إصدار الترخيص، وعدم إصدار بيان بصلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية

والاشتراطات البنائية الخاصة بالموقع إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع في المدن أو المناطق أو الشوارع التي يصدر بها قرار الوقف.

الفصل الرابع

رسوم الترخيص

مادة (48):

يصدر المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي بالمحافظة، قرارا يحدد فيه الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده بما لا يجاوز ألف جنيه لكل رسم إصدار، ويزاد هذا الحد الأقصى سنويا بواقع 3% (ثلاثة في المائة). ويؤدى طالب الترخيص تأميناً 055% (اثنان من عشرة في المائة) من قيمة الأعمال المطلوب الترخيص بها تخصص لمواجهة ما قد يلزم من نفقات الإزالة وتصحيح الأعمال المخالفة وغير ذلك من النفقات والمتطلبات وذلك وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (41):

لا يجوز إصدار ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ للأعمال التي تبلغ قيمتها مليون جنيه فأكثر أو المبنى المكون من أربعة طوابق فأكثر أو التعليقات أياً كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين. ويستثنى من الحكم المتقدم أعمال التعليق التي لا تجاوز قيمتها مائتي ألف جنيه لمرة واحدة ولطابق واحد وفي حدود الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة. وتغطي وثيقة التأمين المسؤولية المدنية للمهندس والمقاول عن الأضرار التي تلحق بالغير بسبب ما يحدث بالمباني والمنشآت من تدهم كلي أو جزئي وذلك بالنسبة لما يلي:

6) مسؤولية المهندس والمقاول أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم.

5) مسؤولية المهندس والمقاول أثناء فترة الضمان المنصوص عليها في المادة

168 من القانون المدنى.

ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية، يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه بذلك، وتحدد مسئوليته المدنية وفقا لأحكام هذا القانون.

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار التي تلحق بالغير مبلغ مليوني جنيه عن الحادث الواحد، على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار مبلغ مائة ألف جنيه.

ويصدر قرار من الوزير المختص بالتأمين بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه وقيوده وأوضاعه والأحوال التي يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الأضرار، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أدائه والشخص الملزم به، على ألا يجاوز القسط 55% (اثنان من عشرة في المائة) من قيمة المبنى، ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بالاتفاق مع الوزير المختص بالتأمين. وتكون وثيقة التأمين طبقا للنموذج الذي يعتمده الوزير المختص بالتأمين.

مادة (41) :

يلتزم المالك في حالة رفع الغطاء التأميني لأي سبب من الأسباب بإيقاف الأعمال ولا تستأنف إلا بعد إعادة التغطية التأمينية، وفي حالة إصدار شهادة الصلاحية للمبنى لا يجوز رفع الغطاء التأميني.

الفصل الخامس

التزامات طالب الترخيص

مادة (49) :

يلتزم طالب الترخيص بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها وتصميمها مع الغرض من المبنى، وذلك وفقا للاشتراطات التخطيطية للمنطقة وأحكام كود الجراجات في الكود المصري لاشتراطات الأمان للمنشآت متعددة الأغراض، ووفقا للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (48) :

يلتزم طالب الترخيص بتطبيق اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للكوود المصرى لأسس التصميم وشروط التنفيذ لحماية المنشآت من الحريق ووفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (80) :

يلتزم طالب الترخيص بالعدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله واشتراطات التأمين على الحوادث، مع الالتزام بالموصفات والاشتراطات الفنية الواردة بالكوود المصرى لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد الكهربائية والهيدروليكية فى المباني، وذلك كله وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون، على أن يتم التركيب من خلال إحدى الشركات المتخصصة والمسجلة بالاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء.

الفصل السادس**تنفيذ الأعمال المرخص بها****مادة (86) :**

يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال المرخص بها وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والمستندات الصادر بها الترخيص، ولا يجوز إدخال أى تعديل أو تغيير جوهري فى الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول على ترخيص بهذا التعديل أو التغيير طبقا لقواعد إصدار الترخيص.

ويكتفى فى شأن التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ بموافقة المهندس أو المكتب الهندسى الذى قام بالإعداد، وعلى المهندس أو المكتب إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، على أن يتم توقيعها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها، وذلك كله وفقا للقواعد والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها.

مادة (85) :

إذا لم يبدأ المرخص له البناء خلال سنة من تاريخ استلامه الترخيص وجب عليه استصدار شهادة من الجهة الإدارية مصدرة الترخيص تفيد استمرار سريان الترخيص لمدة سنة واحدة من هذا التاريخ.

مادة (83) :

يجب على المالك أو من يمثله قانوناً أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها قبل البدء بأسبوعين على الأقل، ويترتب على عدم الإخطار إيقاف الأعمال التي تتم قبل إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم حتى تأذن الجهة الإدارية باستئناف الأعمال.

ومع مراعاة أحكام قانون نقابة المهندسين، يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى أو مكتب هندسى معمارى أو مدنى بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها، ويكون المشرف مسئولاً مسئولية كاملة عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الحالات التي يلزم فيها الاستعانة بأكثر من مهندس نقابى أو مكتب هندسى متعدد التخصصات تبعاً لنوعية الأعمال المرخص بها.

وفى حالة عزم المهندس المشرف على التنفيذ التخلّى عن التزامه بالإشراف، فعليه أن يخطر المالك أو من يمثله قانوناً والجهة الإدارية المختصة بذلك كتابة قبل توقفه عن الإشراف بشهر على الأقل، ويوضح فى الإخطار أسباب التخلّى، وفى هذه الحالة يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى فى ذات التخصص بالإشراف على التنفيذ وإخطار الجهة الإدارية بذلك، قبل حلول موعد التوقف عن الإشراف، فإذا لم يعهد المالك بالإشراف إلى مهندس آخر قبل هذا الموعد تقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بوقف الأعمال ولا تستأنف إلا بتعيين المهندس المشرف.

وعلى المشرف على التنفيذ أن يخطر المالك والمقاول والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم كتابة بأى أعمال مخالفة فور وقوعها أياً كان مرتكبها ما لم يتم تصحيحها، على أن تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم اتخاذ الإجراءات القانونية حيال المخالفات.

وفى حال التوقف عن تنفيذ الأعمال المرخص بها لمدة تزيد على تسعين يوما يتعين على المرخص له أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم. وذلك كله طبقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (84) :

يقوم المشرف على التنفيذ بإعداد تقارير ربع سنوية عن تقدم سير العمل، وحين انتهاء الأعمال المرخص بها، وموافاة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بهذه التقارير وذلك حتى إتمام البناء ووفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (88) :

مع عدم الإخلال بأحكام قانون الاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء، يلتزم المالك بأن يعهد إلى أحد المقاولين المصنفين الأعضاء بالاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء بتنفيذ الأعمال موضوع الترخيص متى زادت قيمة تلك الأعمال على ثلاثمائة وخمسين ألف جنيه، ويقدم صورة من التعاقد مع المقاول للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

فإذا كانت قيمة الأعمال أقل من القيمة المذكورة يلتزم المالك بتقديم صورة من التعاقد مع أحد المقاولين إلى الجهة الإدارية المذكورة. ويترتب على عدم الالتزام بحكم الفقرتين السابقتين إيقاف الأعمال.

مادة (81) :

يتعين عند البدء فى البناء أو التعليق أو استكمال الأعمال أو الترميم أو التدعيم أن توضع لافتة فى مكان ظاهر من موقع البناء، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون البيانات والمواصفات الواجب توفرها فيها. ويكون كل من المالك والمقاول مسئولا عن وضع هذه اللافتة وعن بقائها فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ.

مادة (81) :

يلتزم المقاول المنفذ والمهندس المشرف على التنفيذ بالتضامن فيما بينهما باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة للمحافظة على سلامة المباني المجاورة

والبيئة ووقاية وسلامة الجيران والمارة والممتلكات والشوارع والممرات ومباني باطن الأرض وما يعلوها من أجهزة ومرافق ومنشآت وغيرها عند الشروع في تنفيذ الأعمال المرخص بها وذلك طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات في هذا الشأن.

الفصل السابع

التفتيش ومراقبة الأعمال والإجراءات

مادة (89) :

يختص جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء بوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على جميع أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في جميع أنحاء الجمهورية. وعلى الجهات الإدارية المختصة أن تضع جميع المستندات والبيانات تحت طلب لجان التفتيش المختصة من الجهاز، وتنفيذ جميع التوصيات والقرارات التي يصدرها الجهاز ولجانه المختصة.

مادة (88) :

توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري، ويصدر بالإيقاف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال، ويعلن هذا القرار بالطريق الإداري إلى شخص المالك أو من يمثله قانوناً والمقاول القائم بالتنفيذ والمهندس المشرف على التنفيذ، فإذا تعذر إعلان أيهم بشخصه يتم إخطاره بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول على محل إقامته المختار والمدون لدى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

ويكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أى أعمال بناء جديدة فيها، كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة ولمدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك بشرط عدم الإضرار بحقوق الغير حسن النية.

وفى جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات أو قرارات فى شأنها، ويكون المالك والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ مسئولين عن إبقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح الأعمال المخالفة أو إزالتها. ويصدر المحافظ المختص أو من ينوبه خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ إعلان قرار إيقاف الأعمال قرارا مسببا بإزالة الأعمال التى تم إيقافها أو تصحيحها إذا كانت تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران بما لا يخالف الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون، وذلك مع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية، ويعلن القرار إلى ذوى الشأن.

مادة (10) :

تزال بالطريق الإدارى على نفقة المالك المخالفات الآتية:

- (6) المبانى والمنشآت والأعمال التى تقام بدون ترخيص.
- (5) الأعمال المخالفة لقيود الارتفاع المقررة قانونا والصادر بها قرار المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية.
- (3) التعديلات على خطوط التنظيم ومناطق الردود المقررة بالاشتراطات.
- (4) الأعمال المخالفة لتوفير الأماكن التى تخصص لإيواء السيارات.
- (8) التعديلات على الأراضى الخاضعة لقانون حماية الآثار.
- (1) المبانى والمنشآت والأعمال التى تقام خارج الحيز العمرانى المعتمد للمدينة أو القرية.

ويصدر بذلك قرار من المحافظ المختص دون التقيد بالأحكام والإجراءات الخاصة بإيقاف الأعمال ولا يجوز التجاوز عن إزالة هذه المخالفات.

مادة (16) :

على ذوى الشأن المبادرة إلى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، ويخطر ذوو الشأن بالقرار وبالمدة المحددة للتنفيذ بموجب كتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

فإذا امتنع عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم التنفيذ بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه به، ويتحمل المخالف جميع النفقات، وتحصل منه بطريق الحجز الإداري.

وفي حالة ارتكاب مخالفات بعد إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال تلتزم الجهة الإدارية باتخاذ الإجراءات القانونية، ولها في سبيل تنفيذ قرار إزالة المخالفة أو تصحيحها أن تخطي المبنى بالطريق الإداري من شاغليه دون حاجة إلى اتخاذ أية إجراءات قضائية.

وإذا اقتضى تنفيذ أعمال التصحيح إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه، يتم ذلك الإخلاء بالطريق الإداري، مع تحرير محضر بأسماء من تم إخلاء مبانيهم، وبيانات العين التي تم إخلاؤها، وتعتبر العين خلال المدة التي تستغرقها أعمال التصحيح في حيازة المستأجر قانوناً.

ويكون لمن تم إخلاء العين التي كان يشغلها الحق في العودة إليها فور انتهاء أعمال التصحيح دون حاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناعه. ويتحمل المتسبب في المخالفة تكاليف إزالة المخالفة أو تصحيحها، إضافة إلى القيمة الإيجارية للوحدات التي تم إخلاؤها والوحدات البديلة لحين الانتهاء من الأعمال. وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون الإجراءات التنفيذية اللازمة.

الفصل الثامن

صلاحية المبنى للإشغال

مادة (15) :

بعد إتمام تنفيذ الأعمال الصادر بها الترخيص يقوم المهندس المشرف على التنفيذ بإصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال تفيد أنه تم التنفيذ مطابقاً للترخيص المنصرف والكودات المنظمة ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية، وتودع هذه الشهادة بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مرفقاً بها نسخة معتمدة من المهندس المشرف للرسومات المنفذة فعلياً بالطبيعة.

ويلتزم المهندس المشرف على التنفيذ والمالك بوضع صورة معتمدة من شهادة صلاحية المبنى للإشغال في مكان ظاهر في مدخل العقار، ويلتزم المالك بالإبقاء عليها لمدة سنة من تاريخ صدور الشهادة.

ولا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها إلا بعد إيداع شهادة صلاحية المبنى ومرافقه للإشغال بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، وتعتبر هذه الشهادة بمثابة رخصة تشغيل للمبنى، وتلتزم الجهة الإدارية بإصدار خطابات لتوصيل المرافق فى مدة أقصاها أسبوعان من تاريخ إيداع الشهادة، وذلك كله وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (13) :

فى حالة امتناع المالك أو من يمثله قانونا عن إدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلى العقار، أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص له، أو استخدامه فى غير هذا الغرض، أو فى حالة امتناعه عن تشغيل المصعد أو الإخلال باشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق، وذلك بالمخالفة لشهادة صلاحية المبنى للإشغال، تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم توجيه إنذار للمالك أو من يمثله قانونا بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه - حسب الأحوال - خلال مدة لا تجاوز شهرا.

فإذا انقضت المدة دون التنفيذ يصدر المحافظ المختص قرارا بتنفيذ ما امتنع عنه المالك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات، ويتحمل المالك النفقات، بالإضافة إلى 60% (عشرة فى المائة) مصروفات إدارية، وتحصل النفقات والمصروفات الإدارية بطريق الحجز الإدارى. وذلك كله وفقا للإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (14) :

تتبع فى شأن إجراء ما يلزم من تعديل أو تحديث بالمساعد ذات الإجراءات المقررة لإصدار شهادة صلاحية رخصة المبنى للإشغال وفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (18) :

إذا توقف البناء قبل استكماله وكان بالإمكان إشغال جزء منه جاز أن تصدر شهادة بصلاحية المبنى للإشغال الجزئى وذلك وفقا للضوابط التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ولا يجوز للمالك البدء فى استكمال البناء بعد مرور سنة من تاريخ إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال الجزئى إلا بعد الحصول على موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم باستكمال أعمال البناء وفقا للقواعد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون فى هذا الشأن.

مادة (11) :

يقع باطلا كل تصرف يكون محله ما يأتى:

- (6) أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانونا.
 - (5) أى مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان.
 - (3) تغيير استخدام المبانى أو أى من وحداتها لغير الغرض المرخص به، وذلك قبل الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة المختصة.
- ولا يجوز شهر هذا التصرف إلا بعد الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة المختصة على النحو الذى تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف.

مادة (11) :

يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية متضمنة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الأدوار والوحدات المرخص بها والبيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون، ولا يقبل شهر أى عقد غير متضمن لهذه البيانات.

الفصل التاسع

صيانة وتشغيل المصاعد

مادة (19) :

على المالك أو ذوى الشأن التعاقد مع إحدى المنشآت المرخص لها فى مجال إنشاء وتشغيل المصاعد للقيام بأعمال الإصلاح والصيانة الدورية ويعتبر هذا التعاقد

شرطاً لتشغيل المصعد وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات هذا التعاقد وتسجيل اعتماد المنشآت المشار إليها.

الباب الرابع

الحفاظ على الثروة العقارية

الفصل الأول

تنظيم اتحاد الشاغلين

مادة (18) :

- تسرى أحكام هذا الفصل على المباني والمنشآت فى وحدات الإدارة المحلية والمجتمعات العمرانية الجديدة والمباني التى يصدر بتحديددها قرار من الوزير المختص، ولا تسرى أحكام هذا الفصل على المباني التالية:
- المباني المستغلة إدارياً بالكامل لجهات حكومية.
 - المنشآت الخاضعة لأحكام القانون رقم (6) لسنة 6813 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 (4) لسنة 6881 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.

مادة (10) :

على اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القانون توفير أوضاعها بما يتفق مع أحكامه، وذلك خلال اثنى عشر شهراً من تاريخ صدور نظام اتحاد الشاغلين. وإلى أن تصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون ونظام اتحاد الشاغلين يستمر العمل باللوائح والقرارات المنظمة فى شأن اتحادات الملاك.

مادة (16) :

يصدر الوزير المختص قرارا بنظام اتحاد الشاغلين.

مادة (15) :

تنشأ اتحادات لشاغلي العقارات المبنية والتي 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 طبيعية أو اعتبارية وذلك أيا كان تاريخ إنشائها أو شغلها، كما يجوز إنشاء اتحاد يضم أكثر من عقار، ويجوز تكوين اتحاد يضم مجموعة عقارات متجاورة، وفي 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 طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات في هذا الشأن.

وعلى الوحدات المحلية وغيرها من الجهات المختصة خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية لهذا القانون ونظام اتحاد الشاغلين، إخطار شاغلي العقارات التي تسرى عليها أحكام هذا الباب والتي لم يتم إنشاء الاتحاد بها للقيام بإنشاء اتحادات للشاغلين، أو توفيق أوضاع اتحادات الملاك القائمة، ومتابعة القيام بإنشاء الاتحادات أو توفيق الأوضاع وذلك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (13) :

في حالة عدم توفيق أوضاع اتحاد ملاك العقار القائم وقت العمل بهذا القانون أو عدم إنشاء اتحاد للشاغلين للعقار الذي تنطبق عليه أحكام هذا الفصل، تتولى الوحدة المحلية المختصة بالمحافظة الكائن بدائرتها العقار تعيين لجنة مؤقتة للإدارة مكونة من رئيس ونائب وأمين الصندوق من غير الشاغلين تتولى المهام المنوط بها اتحاد الشاغلين وذلك لحين اجتماع الجمعية العمومية وانتخاب مجلس إدارة لاتحاد شاغلي العقار.

مادة (14) :

يجوز لمجالس إدارات اتحادات الشاغلين القائمة فى مجمع سكنى أو تنشئ فيما بينها اتحادا للتنسيق فى المسائل المشتركة ولمعاونة تنفيذ الجهات الإدارية لواجباتها المحلية وذلك وفقا للضوابط التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (18) :

يتولى الاتحاد أو ذوو الشأن بحسب الأحوال الحفاظ على سلامة العقار وأجزائه المشتركة وملحقاته، وضمان صيانته وترميمه وتدعيمه والحفاظ على طابعه المعمارى وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار، وله فى سبيل ذلك التعاقد مع شركات صيانة المباني المقيمة لدى الاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء، وذلك كله طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (11) :

تتولى الوحدات المحلية المختصة قيد الاتحادات وتحديث البيانات الخاصة بعضويتها ومتابعة قيامها بالتزاماتها، ويكتسب الاتحاد الشخصية الاعتبارية بمجرد القيد وطبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وينشأ سجل خاص لقيد اتحادات الشاغلين بكل وحدة محلية. ويؤشر فى هذا السجل بما يرد للوحدة المحلية من محاضر الجمعيات العمومية وقراراتها والتظلمات من قرارات الاتحاد وأى شأن من شؤونه، مع بيان تاريخ ورودها وطريقة تسليمها وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (11) :

يعد عضوا باتحاد الشاغلين كل من يشغل وحدة فى العقار سواء كان مالكا أو صاحب حق انتفاع أو مشتريا بعقد غير مسجل أو مستأجرا لها أو يحوزها بموجب سند قانونى سواء كان شخصا طبيعيا أو اعتباريا. كما يعتبر عضوا باتحاد الشاغلين مالك العقار كله أو بعضه ولو لم يكن من الشاغلين. فإذا تعدد ملاك العقار غير الشاغلين ناب عنهم من يختارونه فى عضوية الاتحاد، وإذا تعدد الشاغلون للوحدة مثلهم من يختارونه فى العضوية.

وفى العقارات التى تخضع بعض وحداتها للقانون رقم 4 لسنة 6881 يكون مالك الوحدة هو عضو الاتحاد ويلتزم بأداء اشتراك اتحاد الشاغلين وكافة الالتزامات الأخرى المقررة وفقا لهذا القانون.

مادة (19) :

تتولى الجمعية العمومية تشكيل مجلس إدارة الاتحاد من رئيس الاتحاد وأمين للصندوق وعضو، وفى حالة زيادة عدد الوحدات على سبع ينتخب نائب للرئيس طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (18) :

يكون مالك وحدات العقار رئيس الاتحاد، فإذا تعدد الملاك فعليهم اختيار رئيس الاتحاد من بينهم.

فإذا رفض المالك أو الملاك رئاسة الاتحاد انتخبت الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين رئيسا للاتحاد من بين أعضاء الاتحاد من غير الملاك، فإذا تعذر على الجمعية العمومية تعيين الرئيس أو لم تجد من يقبل التعيين تولت الوحدة المحلية المختصة بالمحافظة الكائن بدائرتها العقار تعيين من تراه من غير الشاغلين، وللجمعية العمومية للاتحاد أن تعين - فى أى وقت تراه - رئيسا للاتحاد بدلا من الرئيس المعين بمعرفة الوحدة المحلية المختصة.

مادة (90) :

مع عدم الإخلال بحكم المادة السابقة تختص الجمعية العمومية للاتحاد بانتخاب وعزل الرئيس المنتخب وأعضاء مجلس إدارة الاتحاد، واتخاذ جميع القرارات التى تحقق أهداف الاتحاد وذلك وفقا للقواعد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

كما تختص الجمعية العمومية بتحديد الالتزامات المالية التى يلتزم بها الشاغلون، وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون فى هذا الشأن.

مادة (96) :

تشكل الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين من كافة أعضاء الاتحاد وتنعقد مرة على الأقل كل سنة أو بناء على طلب من مجلس إدارة الاتحاد أو بدعوة موقعة من

ربع الأعضاء على الأقل، أو بناء على طلب من الجهة المختصة إذا رأت ضرورة لذلك.

ويعتبر اجتماع الجمعية العمومية صحيحا بحضور الأغلبية المطلقة لأعضائها فإن لم يكتمل العدد أجل الاجتماع إلى جلسة أخرى تعقد خلال مدة أقلها ساعة وأقصاها خمسة عشر يوما من تاريخ الاجتماع الأول، ويكون الانعقاد فى هذه الحالة صحيحا بحضور أى عدد من الأعضاء.

وتصدر قرارات الجمعية بما فيها تحديد الاشتراكات والالتزامات الأخرى بموافقة أغلبية أعضاء الجمعية العمومية الحاضرين.

ولا يكون لمن تخلف عن سداد الالتزامات المالية صوت معدود فى المداولات. وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات دعوة أعضاء الجمعية العمومية. وتكون قرارات الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين ملزمة لكافة أعضاء الاتحاد.

مادة (95):

على عضو الجمعية العمومية إذا كان شخصا اعتباريا أو مالكا للعقار غير شاغل له أو شاغلين متعددين لوحدة واحدة أن يخطر رئيس الاتحاد باسم من يختاره لتمثيله فى العضوية.

وفى جميع الأحوال يجوز لأى عضو ولو كان ممثلا لشخص اعتبارى أو لمالك فى العقار أو شاغلين متعددين لوحدة واحدة أن ينيب عنه من يراه فى حضور اجتماعات الجمعية العمومية، وذلك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وعلى كل عضو بالجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين فى حالة التصرف فى الوحدة التى يشغلها سواء بالبيع أو الإيجار أن يخطر الوحدة المحلية ورئيس الاتحاد كتابة بهذا التصرف.

ولا تقبل عضوية العضو الجديد إلا بعد سداد ما على الوحدة من التزامات.

مادة (93):

على عضو الجمعية العمومية الذى لا يقيم فى العقار أن يخطر رئيس الاتحاد بمحل إقامته أو بموطنه المختار، وبالتغيير الذى يطرأ عليه، وإلا صح إعلانة طبقا للقواعد العامة ولما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (94) :

توجه الدعوة لحضور الجمعية العمومية للاتحاد إلى جميع أعضائها قبل الموعد المحدد للاجتماع بخمسة عشر يوما على الأقل وتتم الدعوة وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (98) :

تتكون موارد الاتحاد من الالتزامات المالية التي تقررها الجمعية العمومية على جميع الشاغلين، أو عائد ناتج استثمار موارد الاتحاد، أو التبرعات التي يتلقاها الاتحاد من الأعضاء أو من غيرهم، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الإجراءات التي تتخذ في هذا الشأن.

ويتولى أمين الصندوق تحصيل الالتزامات المالية التي تقررها الجمعية العمومية، وإعداد الموازنة التقديرية والحساب الختامي وعرضهما على الجمعية العمومية وذلك كله طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (91) :

يتولى مجلس إدارة الاتحاد تنفيذ قرارات الجمعية العمومية، ويتولى رئيس المجلس الدعوة إلى عقد اجتماعات الجمعية العمومية، كما يباشر إجراءات قيد الاتحاد في السجلات الخاصة بالوحدة المحلية المختصة، وعليه أن يخطر الوحدة المحلية بما يطرأ من تعديل على البيانات الخاصة بالعضوية، ويتولى إدارة وتصريف شئون الاتحاد، وتمثيله أمام القضاء والجهات الحكومية، ولمجلس الإدارة أن ينيب غيره في ذلك.

ويتولى نائب رئيس مجلس إدارة الاتحاد أو أمين الصندوق اختصاصات رئيس الاتحاد في حالة غيابه.

مادة (91) :

يكون للاتحاد في سبيل تحصيل الالتزامات المالية التي تحددها الجمعية العمومية حق الامتياز على الوحدة وملحقاتها وما لها من حصة شائعة في الأرض والأجزاء المشتركة للعقار وما بها أو على منقولات شاغل الوحدة إذا لم يكن مالكا

لها، وتحسب مرتبة هذا الامتياز من يوم قيده كما يعفى قيد حق الامتياز أو تجديده أو شطبها أو إلغاء الشطب من الرسوم أو الضرائب أو المصروفات. ولرئيس الاتحاد أو نائبه بحسب الأحوال بعد تكليف الشاغل الذى لم يف بالتزاماته المالية أن يستصدر من قاضى الأمور الوقتية المختص أمرا بالأداء وتكون العقارات والمنقولات المشمولة بحق الامتياز ضامنة لتنفيذ الأمر أو الحكم. وفى جميع الأحوال يترتب على عدم سداد كل أو بعض الاشتراكات أو الالتزامات والنفقات المشار إليها ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار قانونية.

مادة (99) :

يلتزم الشاغل بإجراء الإصلاحات الداخلية للوحدة التى يشغلها ولسائر الأجزاء المفروزة التى يملكها أو يحوزها متى كان من شأن عدم إجرائها الإضرار بأحد من الشاغلين أو إلحاق أذى بالمبنى، وإذا تراخى الشاغل عن تنفيذ الإصلاحات المذكورة جاز لرئيس الاتحاد - بعد تكليف الشاغل بالإصلاح بكتاب مسجل بعلم الوصول خلال سبعة أيام على الأقل - أن يستصدر من القاضى المختص بالأمور المستعجلة فى المحكمة الكائن بدائرتها العقار إنذا بدخول الوحدة لتنفيذ الإصلاحات على نفقة الشاغل.

مادة (98) :

يلتزم الخلف العام أو الخاص لعضو اتحاد الشاغلين قبل الاتحاد بذات الحقوق والواجبات المقررة فى هذا القانون والتى ترتبت فى ذمة السلف.

الفصل الثانى

فى شأن صيانة وترميم العقارات المبنية

وهدم المنشآت الآيلة للسقوط

مادة (80) :

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم 644 لسنة 5001 المشار إليه، تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم من خلال لجنة أو أكثر فى كل وحدة محلية تشكل من مهندسين أو مكاتب هندسية أو جهات هندسية متخصصة

معايينة وفحص المباني والمنشآت، وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالصيانة أو الترميم أو التدعيم لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله أو بالهدم الجزئى أو الكلى طبقا لما توضحه اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات فى هذا الشأن.

وتقدم اللجنة تقريرها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم لتصدر قراراتها فى ذلك متضمنة المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة، وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتا جزئيا أو كليا، وفى حالتى الهدم الجزئى أو الكلى تعتمد القرارات من المحافظ المختص أو من ينيبه خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ استلام تقارير اللجنة.

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد ومعايير اختيار المهندسين والمكاتب الهندسية والجهات الهندسية المتخصصة المشار إليها فى الفقرة الأولى، وكذا كيفية تشكيل اللجان، والقواعد والإجراءات التى تتبع فى مزاوله أعمالها، كما تبين اللائحة الأعمال التى تعتبر من أعمال الصيانة أو الترميم أو التدعيم أو الهدم الجزئى أو الكلى فى تطبيق أحكام هذا القانون.

مادة (86) :

تعلن القرارات المشار إليها فى المادة السابقة إلى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار، وإلى ملاك العقارات المؤجرة طبقا للقانون رقم 4 لسنة 6881، وأصحاب الحقوق واتحادات الشاغلين المنصوص عليها بالفصل الأول من هذا الباب بالطريق الإداري، وتعاد صورة منها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، فإذا تعذر إعلان أى منهم يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرارات فى مقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار، ويخطر ذوى الشأن بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه بعلم الوصول، وفى جميع الأحوال تلتصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار.

مادة (85) :

يجوز لذوى الشأن أو اتحادات الشاغلين التظلم من القرارات التى تصدرها اللجنة المشار إليها بالمادة (80)، وفقا لأحكام هذا القانون وذلك خلال خمسة عشر يوما من

تاريخ إخطارهم بهذه القرارات، ويكون التظلم بموجب خطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول.

وتختص بنظر التظلمات لجنة تشكل بمقر الوحدة المحلية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بقرار من المحافظ المختص ومكونة من:

(6) قاض بدرجة رئيس بالمحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها العقار يندب وفقا لقانون السلطة القضائية رئيسا، وعضوية كل من:

(5) مدير مديرية الإسكان بالمحافظة أو من ينوب عنه.

(3) مهندس استشارى مدنى لا تقل خبرته عن خمسة عشر عاما.

(4) اثنين من المهندسين المتخصصين فى الهندسة المدنية من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية يختارهما المحافظ المختص لمدة سنتين قابلة للتجديد مرة واحدة.

ويشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها وثلاثة على الأقل من أعضائها من بينهم اثنان من المهندسين، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين، وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه رئيس اللجنة.

وعلى اللجنة أن تبت فى التظلمات المقدمة إليها، وإبلاغ ذوى الشأن خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمها، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون القواعد والإجراءات التى يتم بها الإخطار، وكيفية إعلان قراراتها إلى ذوى الشأن واتحاد الشاغلين والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وتعتبر قرارات اللجنة نهائية.

مادة (83) :

مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بهذا القانون، يجب على المالك أو الشاغلين أو اتحاد الشاغلين بحسب الأحوال أن يبادروا إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائى فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقا لأحكام هذا القانون، وذلك فى المدة المحددة لتنفيذه.

وللجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى حالة امتناع المالك أو الشاغلين أو اتحاد الشاغلين بحسب الأحوال عن تنفيذ قرار اللجنة النهائى فى المدة

المحددة لذلك أن تقوم بتنفيذه عن طريق الشركات المتخصصة على نفقة صاحب الشأن، وتحصل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الإداري. وفي حالة عدم وجود اتحاد شاغلين يجوز للمستأجر إذا تأخر المالك والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائي أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل في أن يجرى الأعمال المقررة دون الحاجة إلى الحصول على موافقة المالك، وأن يستوفي ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه.

مادة (84) :

إذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة أو الهدم الجزئي إخلاء المبنى مؤقتا من شاغليه حرر محضر إداري بأسماء المستأجرين الفعلين دون سواهم، وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بإخطارهم بالإخلاء في المدة التي تحددها، فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإداري، ولشاغلي البناء الحق في العودة إلى العين بعد ترميمها أو تدعيمها دون الحاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناع المالك.

ويعفى الشاغل من سداد الأجرة وتوابعها وأية التزامات مالية أخرى عن مدة الإخلاء التي استلزمها أعمال الترميم أو الصيانة أو الهدم الجزئي. ولا يجوز مد هذه المدة إلا بقرار من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم، وتعتبر العين خلال هذه المدة في حيازة الشاغل قانونا.

مادة (88) :

على شاغلي العين التي صدر قرار نهائي بهدمها كلياً أن يبادروا إلى إخلائها في المدة المحددة في القرار، فإذا امتنعوا عن الإخلاء كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إخلاؤها بالطريق الإداري وعلى نفقتهم دون أي إجراءات.

مادة (81) :

تلتزم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم في أحوال الخطر الداهم بإخلاء العقار، وكذلك المباني المجاورة عند الضرورة من السكان بالطريق

الإدارى واتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير إلا فى حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل، فيكون لها فى هذه الحالة الحق فى إخلائه فوراً. كما يكون لها فى حالة الضرورة القصوى هدم العقار جزئياً أو كلياً بموجب حكم من قاضى الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن فى دائرتها العقار.

مادة (81):

ينشأ صندوق يتولى الإقراض بدون فوائد لأعمال الصيانة والترميم للمباني السكنية وتوفير مساكن بديلة للمساكن الآيلة للسقوط يتمتع بالشخصية الاعتبارية العامة، ويكون من بين موارده:

- 6) ما يخصص له من الموازنة العامة للدولة بما لا يقل عن 058% (خمسة فى الألف) من الموازنة الاستثمارية للدولة.
 - 5) الهبات والتبرعات وعوائد استثمار أمواله.
- ويصدر بنظام الصندوق وبقواعد الاقتراض منه قرار من رئيس الجمهورية.

الباب الخامس

العقوبات

مادة (89):

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر، يعاقب على الأفعال المبينة فى المواد التالية بالعقوبات المقررة لكل منها.

مادة (88):

يعاقب بالحبس والغرامة التى لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من أخل بأى من مهام وظيفته المنصوص عليها فى المواد (61، 69 «فقرة ثانية»، 58 فقرة (ج)، 35، 31، 31، 38، 44، 15 فقرة الثالثة، 81، 663 الفقرتين الثالثة والرابعة) من هذا القانون، ويجوز الحكم فضلاً عن ذلك بالعزل من الوظيفة، وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات.

مادة (600) :

يعاقب كل من خالف أحكام الفقرة الأولى من المادة (69) من هذا القانون، بالحبس وبالغرامة التي لا تقل عن مائة ألف جنيه، ولا تزيد على خمسمائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين، وتتعدد الغرامات بتعدد المخالفات. ويعاقب بالحبس أو الغرامة التي لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه كل من خالف أحكام الفقرة الثالثة من المادة (69) من هذا القانون. وتكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ستة شهور وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه إذا وقعت الجريمة المنصوص عليها في إحدى الفقرتين السابقتين عن طريق التحايل أو استخدام أوراق مزورة أو بالإعلان عن تقاسيم وهمية.

مادة (606) :

يعاقب كل من خالف أحكام المادة (56) من هذا القانون بغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على مائتي ألف جنيه، وذلك فضلا عن الحكم بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة على نفقة المخالف.

مادة (605) :

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات أو الغرامة التي لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ولا تجاوز ثلاثة أمثال هذه القيمة، كل من قام بإنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة.

كما يعاقب بذات العقوبة كل من يخالف أحكام المادة الثانية من قانون الإصدار. ويعاقب بعقوبة الحبس المشار إليها في الفقرة الأولى، وبغرامة لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة بما لا يجاوز خمسمائة ألف جنيه كل من قام باستئناف أعمال سبق وقفها بالطريق الإداري على الرغم من إعلانه بذلك.

وفى جميع الأحوال تخطر نقابة المهندسين أو اتحاد المقاولين - حسب الأحوال - بالأحكام التي تصدر ضد المهندسين أو المقاولين وفقا لأحكام هذا القانون لاتخاذ ما يلزم بشأنهم.

مادة (603) :

يعاقب المهندس أو الشخص المسئول فى المكتب الهندسى القائم بأعمال الاعتماد على مخالفته لأحكام المواد (46، 43، 41، 15 فقرة أولى) من هذا القانون بالحبس، وغرامة لا تقل عن 8% (خمس فى المائة) من قيمة الأعمال المرخص بها ولا تزيد على 60% (عشرة فى المائة) من قيمة هذه الأعمال وذلك بحد أدنى خمسين ألف جنيه، أو بإحدى هاتين العقوبتين، ويحكم بإزالة المخالفات وتصحيح الأعمال المخالفة على نفقة المخالف، وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات. وفى حالة العود تكون العقوبة الحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات، ومثلّى الغرامة المشار إليها فى الفقرة الأولى، وفى حالة تكرار المخالفة تقضى المحكمة بشطب المهندس المخالف أو المكتب الهندسى الذى ارتكب المخالفة لصالحه أو من أحد العاملين لديه من سجلات نقابة المهندسين.

مادة (604) :

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر، وبغرامة لا تقل عن مثلّى قيمة الأعمال المخالفة بحد أدنى خمسين ألف جنيه ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من أقام أعمالاً دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها أو الغش فى استخدام مواد البناء أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة، فإذا نتج عن ذلك سقوط البناء كلياً أو جزئياً أو صيرورته آيلاً للسقوط كانت العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر، وغرامة لا تقل عن مثلّى قيمة الأعمال المخالفة ولا تزيد على ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة. فإذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص بإصابة نشأت عنها عاهة مستديمة، لكل منهم أو إذا ارتبطت الجريمة بجريمة تزوير أو استعمال محرر مزور ارتباطاً لا يقل التجزئة كانت العقوبة الحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد على عشر سنوات وغرامة لا تقل عن مثلّى قيمة الأعمال المخالفة ولا تزيد على ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة، وذلك دون الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر.

ويحكم فضلا عن ذلك بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقال من سجلات نقابة المهندسين أو سجلات اتحاد المقاولين - بحسب الأحوال - وذلك لمدة لا تزيد على سنتين، وفي حالة العود يكون الشطب لمدة لا تقل عن مثلى مدة العقوبة المقيدة للحرية المحكوم بها عليه.

وفي جميع الأحوال يجب نشر الحكم في جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار على نفقة المحكوم عليه.

مادة (608):

يعاقب كل من يخالف أحكام المادتين رقمي (48،80) من هذا القانون بالحبس أو الغرامة التي لا تقل عن عشرين ألف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه، وفي جميع الأحوال يحكم بتصحيح الأعمال المخالفة على نفقة المخالف. فإذا ترتب على المخالفة وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص بإصابة نشأت عنها عاهة مستديمة لكل متهم تكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد على عشر سنوات، فضلا عن الغرامة بحديها الأدنى والأقصى المذكورين.

مادة (601):

يعاقب كل من يخالف أحكام المادة (84) من هذا القانون بغرامة لا تقل عن مائتي جنيه ولا تزيد على ألف جنيه. وتتعدد العقوبة بتعدد المخالفات.

كما يعاقب كل من يخالف أحكام المواد (81، 88 فقرة ثالثة، 15 فقرة ثانية) من هذا القانون بغرامة يومية مائة جنيه تتعدد بعدد أيام المخالفة.

مادة (601):

يعاقب المخالف بغرامة تعادل 6% (واحد في المائة) من إجمالي قيمة الأعمال المخالفة عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي من الجهة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال، وذلك بعد انتهاء المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية لتنفيذ الحكم أو القرار.

ويكون الخلف العام أو الخاص مسئولاً عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي من إزالة أو تصحيح أو استكمال، وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ

إعلانه بالحكم أو القرار إعلاناً قانونياً، ويطبق في شأنه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها في هذه المادة.

كما تسرى أحكام هذه الغرامة في حالة استئناف الأعمال الموقوفة، وذلك عن كل يوم اعتباراً من اليوم التالي لإعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف.

مادة (609) :

يعاقب المالك أو ذوى الشأن في حالة مخالفة أى من أحكام المادتين الخامسة من قانون الإصدار و (19) من هذا القانون بغرامة يومية مائة جنيه تتعدد بعدد أيام المخالفة، فضلاً عن إيقاف تشغيل المصعد بالطريق الإدارى حتى إزالة أسباب المخالفة.

مادة (608) :

يعاقب كل شاغل يتخلف عن أداء اشتراك الصيانة أو الالتزامات المالية المقررة بغرامة شهرية لا تقل عن عشرة جنيهات ولا تجاوز مائة جنيه تتعدد بعدد أشهر التخلف ويحكم فضلاً عن ذلك بأدائه الالتزامات المالية المقررة.

مادة (660) :

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد عن سنة، وبغرامة لا تقل عن ألف جنيه ولا تجاوز خمسة آلاف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أى من أحكام المادتين (83، 88) من هذا القانون، وتكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر ومثلها الغرامة المشار إليها آنفاً إذا ترتب على عدم تنفيذ ذوى الشأن للقرار الصادر بالهدم الكلى أو الجزئى سقوط المبنى.

أحكام عامة

مادة (666) :

يجوز لذوى الشأن التظلم من القرارات التى تصدرها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقاً لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بهذه القرارات، وتختص بنظر التظلم لجنة تشكل بمقر الوحدة المحلية المختصة برئاسة قاض بدرجة رئيس بالمحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار يندب وفقاً لقانون السلطة القضائية، وتضم اثنين يختارهما المجلس الشعبى المحلى

المختص لمدة سنتين، واثنين من المهندسين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية أحدهما مهندس معماري أو مهندس تخطيط عمراني، والآخر مهندس مدني يختارهما المحافظ المختص لمدة سنتين غير قابلة للتجديد.

ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من المحافظ المختص، ويشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها وثلاثة على الأقل من أعضائها بينهما اثنان من المهندسين، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين، وعند التساوي يرجح الجانب الذي منه رئيس اللجنة.

وعلى اللجنة أن تبت في التظلم المقدم إليها خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه، ويعتبر انقضاء هذه المدة دون صدور قرار في التظلم بمثابة رفضه. وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون القواعد والإجراءات التي تسير عليها اللجنة في أعمالها، وكيفية إعلان قراراتها إلى كل من ذوى الشأن والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

مادة (665):

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم 60 لسنة 6880 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة يحظر من وقت اعتماد المخططات التفصيلية إجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم، على أن يعوض أصحاب الشأن تعويضا عادلا، ويستثنى من ذلك أعمال التدعيم لإزالة الخلل وكذلك أعمال البياض.

وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم أو في حالة إعادة تخطيط المنطقة جاز للوحدة المحلية المختصة بقرار مسبب إلغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع في القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع، وذلك بشرط تعويضه تعويضا عادلا.

مادة (663):

يكون للعاملين بجهاز التفتيش الفني على أعمال البناء صفة مأموري الضبط القضائي، ويصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان.

كما يكون للمهندسين العاملين بالإدارة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية الذى يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة مأمورى الضبط القضائى وذلك بالنسبة للجرائم التى تقع فى دوائر اختصاصهم بالمخالفة لأحكام هذا القانون، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال، وإثبات ما يقع بها من مخالفات، واتخاذ الإجراءات المقررة فى شأنها.

وعلى الأشخاص المشار إليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث فى هذه الأعمال من إخلال بشروط الترخيص.

كما يكون عليهم متابعة تنفيذ الاشتراطات التخطيطية والبنائية وشروط الترخيص وتنفيذ الأعمال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق، واتخاذ الإجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون ولأحتته التنفيذية، ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة، وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأى عقبات فى سبيل تنفيذها وذلك طبقا للقواعد والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (664):

تختص محكمة القضاء الإدارى دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات الصادرة من الجهة الإدارية تطبيقا لأحكام هذا القانون، وإشكالات التنفيذ فى الأحكام الصادرة منها فى هذا الشأن، ويكون نظر الطعون والفصل فيها على وجه السرعة، وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة، ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار المطعون فيه ما لم تأمر المحكمة بذلك.



قانون رقم 64 لسنة 6896**بإصدار قانون التعاون الإسكاني⁽¹⁾****باسم الشعب****رئيس الجمهورية**

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)

يعمل بأحكام القانون المرافق في شأن التعاون الإسكاني.

(المادة الثانية)

لا تسرى على وحدات التعاون الإسكاني أحكام قانون الجمعيات التعاونية الصادر بالقانون رقم 361 لسنة 6881، والقانون رقم 659 لسنة 6881 بإعفاء الجمعيات التعاونية من بعض الضرائب والرسوم ويوضع استثناء وقتي من بعض أحكام قانون الجمعيات التعاونية كما لا تسرى أحكام قانون التعاون الاستهلاكي الصادر بالقانون رقم 608 لسنة 6818.

ويستمر العمل بأحكام اللوائح والقرارات التنظيمية العامة والنظم الداخلية المعمول بها في شأن الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان في تاريخ العمل بهذا القانون فيما لا يتعارض مع أحكامه حتى تصدر اللوائح والقرارات التنظيمية العامة والنظم الداخلية طبقاً لأحكام القانون المرافق.

(المادة الثالثة)

على الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان القائمة وقت العمل بهذا القانون أن تعيد شهر نظامها بما يتفق وأحكام القانون المرافق خلال سنة من تاريخ العمل به. وإذا لم يتم إعادة الشهر خلال السنة وجب على المحافظ المختص تشكيل مجلس إدارة مؤقت يتولى إعادة الشهر خلال سنة من تاريخ تشكيله وإلا وجب حلها بقرار من الوزير المختص.

(1) الجريدة الرسمية العدد 60 تابع «د» في 6896/3/8 - وقد عدل بالقانون رقم 68 لسنة 6895 والقانون رقم 655 لسنة 5009 كما سيلي.

وتحل الجمعية العمومية الطارئة فى إجراءات إعادة الشهر محل الجمعية العمومية الاستثنائية، كما تحل الجمعيات الاتحادية كل بحسب اختصاصها الإقليمى محل الجمعية التعاونية العامة فى حقوقها والتزاماتها التى كانت تتولاها وقت صدور هذا القانون.

(المادة الرابعة)

يباشر اختصاصات الاتحاد المنصوص عليه فى القانون المرافق مجلس إدارة مؤقت يصدر بتشكيله خلال شهرين من تاريخ العمل بهذا القانون قرار من الوزير المختص وتكون مدته سنتين تستكمل خلالهما إجراءات إعداد وشهر النظام الداخلى للاتحاد وتشكيل مجلس إدارته على أن يكون ثلاثة أرباع عدد أعضاء المجلس المؤقت على الأقل من أعضاء مجالس إدارة الجمعيات التعاونية للإسكان.

(المادة الخامسة)

تستمر مجالس إدارة الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان القائمة وقت العمل بهذا القانون فى مباشرة أعمالها بصفة مؤقتة إلى أن يتم تشكيل مجالس إدارتها وفقا لأحكام القانون المرافق.

(المادة السادسة)

فى تطبيق أحكام هذا القانون بقصد:

- 4) بالوزير المختص: الوزير المختص بالإسكان.
- 0) بالجهة الإدارية المختصة: الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان.
- 5) بالاتحاد: الاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى.

(المادة السابعة)

يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

(المادة الثامنة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره. يصمم هذا القانون بخاتم الدولة وينفذ كقانون من قوانينها. صدر برئاسة الجمهورية فى 58 ربيع الآخر سنة 6406 (5 مارس سنة 6896).

قانون التعاون الإسكاني

الباب الأول

أحكام عامة

مادة (6) :

التعاون الإسكاني فرع من القطاع التعاوني يعمل على توفير المساكن للأعضاء والخدمات اللازمة للتجمعات السكنية ويتولى صيانتها وإدارتها وذلك وفقا للمبادئ التعاونية وخطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدولة، بهدف رفع مستوى الأعضاء اقتصاديا واجتماعيا.

مادة (5) :

أموال الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان العقارية والمنقولة مملوكة لها ملكية تعاونية بصفتها الاعتبارية وغير قابلة للتوزيع ولا يجوز أن تزيد حقوق عضو الجمعية عند انقضاء عضويته أو تصفية الجمعية على استرداد قيمة أسهمه في رأس المال ومستحقاتها قبله.

ولا يجوز لأية جهة التصرف في أموال الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان على خلاف أحكام هذا القانون.

مادة (3) :

يجوز بقرار من رئيس الجمهورية تحويل أحد المشروعات أو الأموال العامة إلى الملكية التعاونية بمقابل مقسط بغير فوائد أو بدون مقابل وتتولى الجهة الإدارية المختصة - وذلك بعد أخذ رأى الاتحاد - توجيه هذا المشروع أو المال في إنشاء جمعية تعاونية أو أكثر تتولى إدارة المشروع واستغلال المال تعاونيا.

مادة (4) :

تتمتع الملكية التعاونية بكافة الضمانات المدنية والجنائية المقررة للملكية العامة، ولا يجوز تملك أموال الجمعيات التعاونية أو كسب أى حق عينى عليها بالتقادم ويجوز بعد موافقة الجهة الإدارية المختصة دفع التعدى الذى يقع على

أموال هذه الجمعيات بالطريق الإدارى ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجمعيات قبل أعضائها أو الغير امتياز على جميع أموال المدين تأتى مرتبته بعد المصروفات القضائية والضرائب والرسوم ومستحقات التأمينات الاجتماعية مباشرة. وللجهة الإدارية المختصة تحصيل مستحقات وحدات التعاون الإسكان لدى الأعضاء بطريق الحجز الإدارى ولها فى سبيل ذلك أن تستعين بغير مقابل بالأجهزة الحكومية أو المحلية، ويشمل ذلك مستحقات الاتحاد لدى الجمعيات الأعضاء⁽¹⁾.

مادة (8) :

يحظر على الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان التصرف فى العقارات التى تنشئها أو تحصل عليها لغير أعضاء الجمعية إلا بقرار من الجمعية العمومية بعد أخذ رأى الجهة الإدارية والاتحاد.

مادة (1) :

مع عدم المساس بالتصرفات الثابتة التاريخ قبل العمل بهذا القانون، يحظر على العضو خلال العشر سنوات التالية لتاريخ التخصيص أن يتصرف فى العقار التعاونى الذى خصص له أو آل إليه لغير الزوج أو لذوى القربى حتى الدرجة الثالثة أو الجمعية ويصبح من تم التصرف له عضوا فى الجمعية بحكم القانون. وفى حالة التصرف للجمعية خلال العشر سنوات المشار إليها يتم التصرف بالسعر السائد وقت البيع الذى يحدد وفقا لنظامها الداخلى فإذا لم تقبل الجمعية الشراء بالسعر المشار إليه يعرض الأمر على الجهة الإدارية المختصة التى لها أن تقرر إما شراء العقار بالسعر المشار إليه وإما الإذن للعضو بالتصرف فيه للغير الذى يصبح عضوا فى الجمعية بحكم القانون.

(1) حكمت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 5005/65/68 فى الطعن رقم 549 لسنة 56 قضائية «دستورية» بعدم دستورية نص المادة (4) من قانون التعاون الإسكانى الصادر بالقانون رقم 64 لسنة 6896 فيما تضمنه من عدم جواز تملك أموال الجمعيات التعاونية أو كسب أى حق عينى عليها بالنقادم.

مادة (1) :

بالنسبة للأراضي التي تخصص للأعضاء من تاريخ العمل بهذا القانون إذا لم
يقم العضو ببناء وحدة سكنية كاملة خلال خمس سنوات من تاريخ قرار تخصيص
الأرض كاملة المرافق جاز للجمعية العمومية إلغاء تخصيصها له ما لم يقدم
مبررات تقبلها الجمعية.

ويسرى هذا الحكم على العضو الذي يتراخى في سداد المبالغ التي تقررها
الجمعية مقابل تخصيص عقار له أو سداد قيمة المرافق المستحقة خلال الأجل
المحدد لسدادها وفقا لأحكام النظام الداخلي.

مادة (9) :

أ) يبقى العقار التعاوني محملا بالتكاليف واشتراطات البناء التي يفرضها النظام
الداخلي للجمعية على العقارات التابعة لها مهما توالى عليه التصرفات الناقلة
للملكية.

ب) لا يجوز للعضو من تاريخ العمل بهذا القانون أن يحصل على أكثر من عقار
تعاوني واحد تملكه ما لم يكن مسكنا تعاونيا آخر في أحد المصايف، ويقع
باطلا تكرار الانتفاع بالمخالفة لهذه المادة.

مادة (8) :

لا يجوز للعضو - في غير المصايف - خلال الخمس سنوات التالية لاستلامه
الوحدة السكنية المخصصة له، استغلالها لغير سكناه إلا طبقا لأحكام هذا القانون.

الباب الثاني**وحدات التعاون الإسكاني****مادة (60) :**

وحدات التعاون الإسكاني هي:

- أ) الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان.
- ب) الجمعيات التعاونية المشتركة للبناء والإسكان.

ج) الجمعيات التعاونية الاتحادية للبناء والإسكان.

د) الاتحاد التعاوني الإسكاني المركزي.

مادة (66):

تؤسس الجمعية التعاونية للبناء والإسكان من ثلاثين عضواً على الأقل لتعمل على تحقيق مصالحهم المشتركة بتوفير المساكن التعاونية وصيانتها وتوفير خدمات البيئة السكنية ولا يجوز أن يقل رأسمال التأسيس عن ثلاثمائة جنيه. وللاتحاد أن يقرر زيادة الحد الأدنى لكل من عدد الأعضاء ورأسمال التأسيس المشار إليهما في الفقرة السابقة، ولا تسرى هذه الزيادة على الجمعيات القائمة وقت تقريرها.

مادة (65):

تتكون الجمعية المشتركة للبناء والإسكان من جمعيتين تعاونيتين أو أكثر تجمعهما مصلحة مشتركة.

مادة (63):

تتكون الجمعية الاتحادية بعد موافقة الاتحاد من خمس جمعيات تعاونية للبناء والإسكان على الأقل تقع في دائرة محافظة واحدة وبمجرد شهرها تصبح الوحدات التعاونية المشهرة أو التي تشهر بدائرة عملها أعضاء فيها ويجوز للجمعيات القائمة في محافظة لم تنشأ بها جمعية اتحادية أن تنضم بصفة مؤقتة لأقرب جمعية اتحادية بعد موافقة الاتحاد إلى أن تنشأ جمعية اتحادية في هذه المحافظة.

مادة (64):

يتكون الاتحاد من الوحدات التعاونية للبناء والإسكان على مستوى الجمهورية وتصبح جميع هذه الوحدات أعضاء في الاتحاد بمجرد تأسيسه.

مادة (68):

تسرى على الجمعيات المشتركة والاتحادية والاتحاد التعاوني المركزي في غير ما ورد في شأنه نص خاص في هذا القانون الأحكام الخاصة بالجمعيات التعاونية للبناء والإسكان ويشمل ذلك الإعفاءات والمزايا المقررة بهذا القانون.

الباب الثالث

الجمعية التعاونية للبناء والإسكان

مادة (61) :

الجمعية التعاونية للبناء والإسكان منظمة جماهيرية ديمقراطية تعمل على توفير المساكن لأعضائها وتوفير الخدمات اللازمة لتكامل البيئة السكنية وتعهد التجمع السكنى بال العناية والصيانة.
وتضع الجمعية خطة سنوية لنشاطها عن كل سنة مالية وتحدد وسائل تنفيذها.

الفصل الأول

التأسيس والشهر

مادة (61) :

يعتبر الأفراد الذين يشتركون في تأسيس جمعية تعاونية للبناء والإسكان ويوقعون على عقد التأسيس مؤسسين لها ويتولون إعداد نظامها.

مادة (69) :

- تتبع في تأسيس وشهر الجمعية التعاونية للبناء والإسكان الإجراءات الآتية:
- (6) يعد طالبو التأسيس النظام الداخلى للجمعية ويوقعون عليه وعلى عقد التأسيس وينتخبون لجنة ثلاثية من بينهم يفوضونها فى مباشرة إجراءات التأسيس وقبول المكتبين حتى تاريخ توجيه الدعوة لاجتماع الجمعية العمومية الأول ويصدق على توقيعات المؤسسين من الجهة المختصة بالمحافظة.
 - (5) تتولى اللجنة الثلاثية جمع قيمة اكتتاب طالبى التأسيس وإيداعها فى أحد البنوك الذى يقع فى دائرته مقر الجمعية خلال سبعة أيام من تاريخ تحصيلها.
 - (3) تقدم اللجنة الثلاثية إلى الجهة المختصة بالمحافظة عقد تأسيس الجمعية ونظامها الداخلى موقعا عليهما من المؤسسين ومصدقا على توقيعاتهم أو محضر اجتماع المؤسسين والإيصال الدال على إيداع رأس مال التأسيس.

(4) للجهة المختصة بالمحافظة أن تطلب إلى اللجنة الثلاثية بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول تقديم الأوراق أو استيفاء البيانات اللازمة لإتمام الشهر خلال الميعاد الذى تحدده.

ويترتب على هذا الطلب وقف سريان المدة المشار إليها فى البند الخامس من هذه المادة حتى تاريخ استكمال الأوراق أو البيانات المطلوبة.

(8) على الجهة المختصة بالمحافظة أن تبت فى طلب الشهر خلال ستين يوما من تاريخ تقديمه إليها، وإلا اعتبرت الجمعية مسجلة بحكم القانون ويتعين على الجهة المختصة إجراء القيد والنشر.

(1) يتم شهر الجمعية بالقيد فى السجل المعد لذلك وعلى المحافظ موافاة كل من الهيئة والاتحاد بنسخة من عقد التأسيس والنظام الداخلى ورقم قيدها بالسجل ونشر ملخص عقد التأسيس والنظام الداخلى للجمعية فى الوقائع المصرية.

(1) تكتسب الجمعية التعاونية الشخصية الاعتبارية بمجرد شهرها ويقع باطلا كل نشاط يباشره طالبو التأسيس باسم الجمعية قبل ذلك.

(9) متى أصبح قرار الرفض نهائيا وجب على اللجنة الثلاثية رد قيمة الاكتتاب المحصلة على ذمة التأسيس إلى المؤسسين وذلك بعد خصم قيمة مصاريف التأسيس التى تقرها الجهة المختصة بالمحافظة بنسبة ما ساهم به كل عضو.

(8) تبلغ الجهة المختصة بالمحافظة قرار رفض طلب الشهر إلى رئيس اللجنة الثلاثية بخطاب موصى عليه بعلم الوصول ويجب أن يتضمن القرار بيان أسباب الرفض.

ولذوى الشأن حق الطعن فى قرار الرفض وفقا لأحكام هذا القانون.

(60) يكون أعضاء اللجنة الثلاثية مسئولين بالتضامن فيما بينهم عن قيمة المبالغ المحصلة حتى تاريخ شهر الجمعية أو حتى ردها لمستحقيها، ولا يجوز لأى من طالبي التأسيس الانسحاب قبل إتمام إجراءات شهر الجمعية أو رفضه وفوات ميعاد الطعن فى قرار الرفض أو صدور الحكم النهائى فى شأنه.

الفصل الثانى

النظام الداخلى

مادة (68) :

- يصدر الوزير المختص - بناء على اقتراح الاتحاد وعرض الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان مشفوعاً برأيها القواعد الواجب مراعاتها فى إعداد النظام الداخلى للجمعية التعاونية للبناء والإسكان.

ويجب أن يشتمل هذا النظام على البيانات الآتية:

- (6) اسم الجمعية بما يدل على صفتها التعاونية ومنطقة عملها ومقرها.
- (5) أغراض الجمعية والأنشطة التى تباشرها.
- (3) نظام العمل بها بمراعاة باب العضوية المفتوح وعدم تحديد مدة لعملها وديمقراطية الإدارة وتكافؤ الفرص وعدالة التوزيع.
- (4) قيمة الأسهم ورسوم العضوية والاشتراكات.
- (8) شروط العضوية ونظام قبول الأعضاء ومدة البت فى طلب العضوية وقواعد التعامل مع الأنظمة وواجباتهم والتزاماتهم والجزاء المترتبة على الإخلال بها وشروط وحالات وآثار الانسحاب أو الفصل من العضوية.
- (1) قواعد التنازل عن قيمة الأسهم أو استردادها، وقواعد التنازل عن العقار للجمعية وسحب الأراضى الفضاء وإعادة تخصيصها ورد المدفوعات عنها وقيمة العائد السنوى عن هذه المدفوعات بعد خصم ما قد يكون مستحقاً للجمعية من التزامات.
- (1) تحديد بداية ونهاية السنة المالية للجمعية وقواعد إعداد الحساب الختامى والتصديق عليه.
- (9) الدفاتر المالية والإدارية التى تمسكها الجمعية ونظام العمل والقيد بها.
- (8) قواعد وإجراءات توزيع الفائض وتكوين المخصصات المختلفة.
- (60) الشروط الخاصة بعضو مجلس الإدارة وعدد أعضاء المجلس وقواعد توزيع مقاعده ونظام انتخاب المجلس واختيار أعضاء هيئة المكتب وبيان

- اختصاصات الرئيس ونائب الرئيس والسكرتير والمشرّف المالي وقواعد تشكيل اللجان الدائمة والمؤقتة والتنفيذية وتحديد اختصاصات كل منها وقواعد شغل عضوية المجلس عند خلوها وذلك لحين انعقاد الجمعية العمومية التالية.
- (66) قواعد تحديد مكافأة مجلس الإدارة والعاملين بالجمعية وبدل حضور الجلسات ومصاريف بدل الانتقال وبدل التفرغ والحد الأقصى لنصيب عضو مجلس الإدارة أو العامل الواحد من المكافأة.
- (65) مواعيد وإجراءات انعقاد مجلس الإدارة وتحديد مسؤوليته ومسئوليات كل عضو من أعضائه بالنسبة لدفاتر الجمعية وأختامها وسجلاتها ومستنداتها وأوراقها أو من لهم حق التوقيع على الشيكات وأذونات الصرف الخاصة بها.
- (63) قواعد وأسباب إسقاط العضوية عن مجلس الإدارة أو عن أحد أعضائه وإجراءات التحقيق والجزاءات الإدارية.
- (64) قواعد قبول عضوية الورثة واختيار من يمثل العضو فيما لو كان المورث مرتبطاً بالتزامات مع الجمعية.
- (68) قواعد وإجراءات دعوة الجمعية العمومية واجتماعها وطريقة الإعلان عنها وعن جدول أعمالها وبيان من لهم حق التصويت وطريقة إبداء الرأي كتابة عند الاشتراك في الجمعية العمومية الاستثنائية ، وجواز الإنابة في الحضور وإجراءات ومواعيد الاعتذار عن عدم الحضور وكذلك قواعد وإجراءات الاجتماع ومن يتولى رئاسته ومن يتولى أعمال السكرتارية.
- (61) قواعد ونظام استثمار أموال وودائع الجمعية وقواعد الاقتراض والإقراض.
- (61) القواعد والإجراءات الواجب إتباعها عند التعاقد على شراء العقارات.
- (69) الأحوال التي يجوز فيها للعضو طبقاً للمادة 8 استغلال الوحدة المخصصة لسكناه.

الباب الرابع

العضوية ومسئولية الأعضاء

مادة (50) :

لكل مصرى تتوفر فيه شروط العضوية فى الجمعية التعاونية للبناء والإسكان طبقاً لنظامها الداخلى أن يطلب الانضمام إليها، ولا يجوز تعليق طلب العضوية

على الاكتتاب بأكثر من سهم واحد. كما لا يجوز قيام الجمعية على أساس ديني أو سياسي.

ويجوز لمجلس إدارة الجمعية بعد موافقة الاتحاد إقفال باب العضوية مؤقتاً إذا كان حجم نشاط الجمعية لا يسمح بزيادة عدد الأعضاء أو إذا كانت جهود الجمعية وظروفها تقصر عن أداء الخدمة لراغبي الانضمام إليها. وتعد قائمة انتظار بالجمعية يقيد بها تاريخ تقديم طلبات الانضمام ويسلم الطالب شهادة بذلك ويتم قبول الأعضاء الجدد بالجمعية وفقاً لأسبقية القيد بقائمة الانتظار.

مادة (56):

مع مراعاة الشروط والإجراءات التي يتضمنها النظام الداخلي للجمعية، تزول عن عضو الجمعية صفة العضوية في الحالات الآتية:

- (6) الانسحاب من الجمعية أو سحب قيمة جميع أسهمه.
 - (5) فقد شرط من شروط العضوية.
 - (3) التأخر في سداد الديون المستحقة للجمعية مدة سنة من تاريخ الاستحقاق أو توقفه عن الوفاء بالتزاماته قبلها في الحدود المقررة في النظام الداخلي.
 - (4) ارتكاب إحدى الجرائم المنصوص عليها في باب العقوبات من هذا القانون
 - (8) الوفاة.
 - (1) الفصل من العضوية طبقاً لنظامها الداخلي.
- وتزول صفة العضوية اعتباراً من تاريخ صدور قرار مجلس الإدارة في الحالات الأربع الأولى ووفاء العضو في الخامسة وصدور قرار من الجمعية العمومية بعد دعوة العضو لسماع دفاعه بخطاب موصى عليه بعلم الوصول أو عدم حضوره في الحالة الأخيرة.

الباب الخامس

التمويل

مادة (55):

يتكون رأس مال الجمعية التعاونية للبناء والإسكان من أسهم غير محدودة العدد غير قابلة للتجزئة قيمة كل منها عشرة جنيهات مصرية تؤدي قيمتها بالكامل عند الاكتتاب.

ولا يجوز الحجز على أسهم رأس المال إلا وفاء لمستحقات الجمعية على العضو.

وينص النظام الداخلى على وجوب أداء العضو اشتراكا دوريا تحدد الجمعية العمومية قيمته ومواعيد أدائه بحيث تغطى حصيلته مصاريف الإدارة والصيانة المشتركة. كما يجوز أن يتضمن النظام الداخلى فرض رسم عضوية ولا يجوز التنازل عن أسهم رأس المال إلا لعضو الجمعية أو لمن يقبل عضوا فيها.

مادة (53):

للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان أولوية على الأفراد فى الحصول على القروض من الجهة الإدارية المختصة أو غيرها من الجهات التى يصدر بتحديدھا قرار وزير المالية والاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص.

ولا يجوز لهذه الجهات اقتضاء عائد استثمار على القروض اللازمة لنشاط هذه الجمعيات تزيد قيمته على عائد الاستثمار الذى تؤديه الجمعيات التعاونية الزراعية لبنك القرية، وتدرج الدولة فى ميزانيتها ما يعوض الجهات المشار إليها عن فروق عائد الاستثمار.

مادة (54):

يكون لمشروعات الإسكان التعاونى التى تقوم على أساس إنشاء عمارات لتمليكها أو تأجيرها للأعضاء أولوية على أية مشروعات أخرى فى الحصول على الأراضى والقروض ومواد البناء وأية تيسيرات أخرى للإسكان التعاونى.

مادة (58):

على وحدات القطاع العام تخصيص القروض اللازمة لتمويل أوجه نشاط الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان المكونة من العاملين فيها دون فوائد وذلك من الحصة المخصصة للخدمات من أرباح هذه الوحدات.

ويتم إقراض الجمعيات التعاونية المشار إليها من هذا المخصص بقرار من مجلس إدارة الوحدة الاقتصادية وفى الحدود والقواعد التى يضعها ذلك المجلس.

مادة (51) :

يجوز بقرار من مجلس إدارة الجمعية التعاونية للبناء والإسكان قبول الهبات والوصايا ويجوز للواهب أو الموصى أن يشترط تخصيص الهبة أو الوصية لأداء خدمة معينة من الخدمات الاجتماعية أو الثقافية التي تباشرها الجمعية. ويجب بالنسبة للهبات والوصايا المقدمة من شخص أو جهة أجنبية موافقة الجهة الإدارية على قبولها.

الباب السادس**إدارة الجمعية****الفصل الأول****الجمعية العمومية****مادة (51) :**

الجمعية العمومية هي السلطة العليا في الجمعية ولها وحدها حق التصرف في العقارات والتنازل عن الحقوق واستهلاك الديون المشكوك فيها ولا يجوز لها التفويض في أى من اختصاصاتها.

مادة (59) :

تتألف الجمعية العمومية من الأعضاء الذين بلغوا الثامنة عشرة وانقضى على قبول عضويتهم شهران على الأقل قبل تاريخ انعقادها وتستثنى الجمعية العمومية الأولى من شرط المدة ولكل عضو صوت واحد مهما كان عدد الأسهم المكتتب بها.

مادة (58) :

يجوز في الجمعيات التعاونية التي تشمل منطقة عملها محافظة أو أكثر أو يزيد عدد أعضائها على خمسمائة عضو أن تتكون الجمعية العمومية من مندوبين يعين النظام الداخلى عددهم وكيفية اختيارهم وبحيث لا يقل عدد المندوبين عن عشر عدد أعضاء الجمعية العمومية.

مادة (30) :

تدعو اللجنة الثلاثية المنصوص عليها في المادة (69) من هذا القانون الجمعية العمومية الأولى التي تتكون من جميع المؤسسين والمكتتبين حتى تاريخ توجيه الدعوة للاجتماع خلال ستين يوما من تاريخ شهر النظام الداخلى للجمعية التعاونية وإلا تولى الاتحاد دعوتها.

ويتضمن جدول أعمال الجمعية العمومية الأولى ما يأتى:

- (6) اعتماد مصاريف التأسيس.
 - (5) اعتماد خطة العمل السنوية التى تضع مشروعها اللجنة الثلاثية.
 - (3) انتخاب مجلس الإدارة الأول.
- وفى حالة تقصير أعضاء اللجنة الثلاثية فى أداء واجباتهم يكون للاتحاد حق دعوة المؤسسين للنظر فى استبدال غيرهم بهم.

مادة (36) :

تدعى الجمعية العمومية السنوية للانعقاد خلال الخمسة الأشهر التالية لانتهاة السنة المالية - إلا إذا وافق الاتحاد والجهة الإدارية المختصة على مد هذا الميعاد لظروف استثنائية - وذلك للنظر فى الموضوعات الواردة بجدول أعمالها وعلى الأخص ما يأتى:

- (6) مناقشة تقارير مجلس الإدارة والاتحاد والجهة الإدارية المختصة.
- (5) مناقشة الميزانية العمومية والحسابات الختامية وقرارها.
- (3) اعتماد مشروع توزيع الفائض عن السنة المالية المنقضية إن وجد.
- (4) تقرير مكافأة مجلس الإدارة والعاملين بالجمعية.
- (8) اعتماد تكوين المخصصات والاحتياطات وتعيين حدود الإقراض للسنة المقبلة.
- (1) مناقشة واعتماد الخطة السنوية للجمعية للسنة المقبلة.
- (1) تقرير منح مقابل بدل تفرغ عند الاقتضاء لعضو أو أكثر من أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية التالية.
- (9) انتخاب مجلس الإدارة أو استكمالها.

(8) اعتماد اللوائح الخاصة بالتقسيم والبناء واللوائح المالية والإدارية في حدود ما يقرره الاتحاد بالاشتراك مع الجهة الإدارية المختصة.
وللجمعية العمومية السنوية النظر فيما يرد في جدول أعمالها من موضوعات تدخل في اختصاص الجمعية العمومية الطارئة.

مادة (35):

تدعى الجمعية العمومية الطارئة للنظر في موضوع أو أكثر يتعلق بتحقيق مصلحة أو دفع ضرر يخرج عن اختصاص مجلس الإدارة ولا يحتمل التأجيل وبصفة خاصة الموضوعات الآتية:

(6) تعديل لائحة شروط البناء أو اللائحة المالية أو الإدارية.
(5) تعديل الخطة السنوية عند الاقتضاء.
(3) مناقشة تقرير مجلس الإدارة المؤقت وانتخاب مجلس إدارة بدلا منه عند الاقتضاء.

(4) اعتماد التصرفات الناقلة والمقيدة للملكية العقارية والتنازل عن حق أو استهلاك دين مشكوك فيه.

(8) إسقاط العضوية عن عضو أو أكثر من أعضاء مجلس الإدارة أو طرح الثقة بالمجلس كله.

(1) استكمال عدد أعضاء المجلس بانتخاب أعضاء جدد بدلا ممن انتهت عضويتهم لأي سبب.

(1) انتخاب مجلس الإدارة لانتهاؤ مدته أو نتيجة سحب الثقة منه.

(9) فصل عضو أو أكثر من أعضاء الجمعية.

وللجمعية العمومية الطارئة أن تنظر في أي موضوع يدرج في جدول أعمالها من اختصاص الجمعية العمومية.

مادة (33):

تدعى الجمعية العمومية الاستثنائية للنظر فيما يأتي:

(6) تعديل النظام الداخلي.

(5) تقسيم الجمعية.

(3) حالات الإدماج والاندماج.

(4) حل الجمعية وتصفيتها.

ولا تنفذ قرارات الجمعية العمومية الاستثنائية إلا بعد قيدها في السجل المعد لذلك بالجهة المختصة بالمحافظة ونشرها بالوقائع المصرية أو انقضاء 10 يوما من تاريخ إبلاغ هذه الجهة.

مادة (34) :

يدعو مجلس إدارة الجمعية العمومية السنوية أو الطارئة أو الاستثنائية بحسب الأحوال للانعقاد من تلقاء نفسه أو بناء على طلب خمس عدد أعضاء الجمعية العمومية أو طلب الاتحاد أو الجهة الإدارية المختصة.

فإذا لم يوجه مجلس الإدارة الدعوة إلى الانعقاد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تسلمه الطلب بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول كان للاتحاد توجيه الدعوة مباشرة.

وعلى مجلس الإدارة في هذه الحالة وضع جميع البيانات والمستندات المتعلقة بجدول الأعمال تحت نظر الاتحاد.

مادة (38) :

توجه الدعوة لانعقاد الجمعية العمومية موضحا بها جدول أعمالها وموعد ومكان الاجتماع وذلك في المواعيد التي يحددها نظامها الداخلي.

ولا يجوز للجمعية العمومية النظر في غير الموضوعات المدرجة بجدول الأعمال، ويعقد الاجتماع بمقر الجمعية.

ويجوز أن يعقد في غير مقرها بناء على طلب الاتحاد أو بموافقة.

وتبلغ الدعوة لانعقاد الجمعية العمومية إلى الاتحاد وإلى الجهة الإدارية المختصة في اليوم الذي تبلغ فيه الدعوة للأعضاء.

مادة (31) :

لا يكون انعقاد الجمعية العمومية السنوية أو الطارئة صحيحا إلا بحضور الأغلبية المطلقة لأعضائها، فإذا لم يتكامل هذا النصاب في الموعد المحدد جاز

انعقاد الجمعية بعد انقضاء ساعة من هذا الميعاد بحضور عشر عدد الأعضاء على الأقل، فإذا لم يكتمل هذا النصاب الأخير وجب على الاتحاد إعادة توجيه الدعوة خلال الخمسة عشر يوما التالية للموعود الأول وفي هذه الحالة يكون انعقاد الجمعية العمومية صحيحا بحضور أى عدد من الأعضاء.

وتصدر قرارات الجمعية العمومية السرية⁽¹⁾ والجمعية العمومية الطارئة بموافقة الأغلبية لعدد الأعضاء الحاضرين فإذا تساوت الأصوات اعتبر الأمر المعروف مرفوضا.

مادة (31):

لا يكون انعقاد الجمعية العمومية الاستثنائية صحيحا إلا باشتراك ثلثى عدد أعضاء الجمعية العمومية سواء بالحضور الشخصى أو بالإنابة أو بإبداء رأى كتابة وفقا لأحكام النظام الداخلى وبالنسبة لتعديل النظام الداخلى يصح الانعقاد بالأغلبية للأعضاء.

وتصدر قرارات الجمعية العمومية الاستثنائية بموافقة ثلثى عدد الأعضاء المشتركين فإذا لم يتوافر النصاب القانونى لصحة لاجتماع أو لصحة القرارات فلا يجوز إعادة عرض الموضوع على الجمعية العمومية الاستثنائية قبل مضى ثلاثة أشهر من الموعود الأول.

مادة (39):

يجب على عضو الجمعية العمومية السنوية أو الطارئة حضور اجتماعاتها بشخصه.

ومع ذلك يجوز فى جميع الأحوال وطبقا لأحكام النظام الداخلى الإنابة كتابة فى حضور الجمعية ولا يجوز أن ينوب العضو عن أكثر من عضو واحد. ويجب على العضو أن يبلغ اعتذاره عن عدم حضور اجتماعات الجمعية العمومية كتابة إلى رئيس الجمعية أو من ينوب عنه قبل موعود انعقادها.

(1) وصحتها السنوية.

الفصل الثانى

مجلس الإدارة

مادة (38) :

يتولى مجلس إدارة الجمعية إدارة شئونها، ويختص بنظر جميع الموضوعات التى لم ينص القانون على اختصاص الجمعية العمومية بها وينتخب مجلس الإدارة من بين أعضاء الجمعية العمومية بالاقتراع السرى لمدة خمس سنوات ولا يجوز أن يقل عدد أعضاء مجلس الإدارة عن خمسة أعضاء. ويمثل مجلس الإدارة الجمعية لدى الغير وأمام القضاء وينوب عنه فى ذلك رئيسه.

مادة (40) :

لا يكون انعقاد مجلس الإدارة صحيحا إلا بحضور أغلبية أعضائه وتصدر قراراته بموافقة الأغلبية المطلقة لعدد الأعضاء الحاضرين فإذا تساوت الأصوات رجح رأى الذى منه رئيس الجلسة.

مادة (46) :

يقوم مجلس الإدارة فى نهاية السنة المالية بتكليف أحد المحاسبين القانونيين المقيدین بالسجل العام للمحاسبين والمراجعين بإعداد الحسابات الختامية والميزانية العمومية ومشروع توزيع الفائض فى حدود أحكام هذا القانون والنظام الداخلى. ويجب على المجلس أن يقدم هذه البيانات خلال ستة أشهر من انتهاء السنة المالية إلى الاتحاد لمراجعتها وإلى الجهة الإدارية المختصة لفحصها ومراجعتها وفقا لأحكام هذا القانون.

ويجب على المجلس أن يعرض هذه البيانات مشفوعة بالمستندات المثبتة لها مع تقريره السنوى وتقريرى الاتحاد والجهة الإدارية المختصة بمقر الجمعية لمدة ثمانية أيام على الأقل قبل تاريخ انعقاد الجمعية العمومية مع تمكين الأعضاء من الاطلاع عليها حتى يتم التصديق عليها.

مادة (45):

مع مراعاة الشروط الخاصة التي يتضمنها النظام الداخلى يشترط فيمن يرشح لعضوية مجلس إدارة الجمعية ما يلى:

- (6) أن يكون كامل الأهلية.
- (5) أن يكون محل سكنه أو عمله فى منطقة عمل الجمعية ويستثنى من ذلك جمعيات المصايف.
- (3) أن يجيد القراءة والكتابة.
- (4) أن يكون مسددا ما عليه من التزامات مستحقة الأداء للجمعية.
- (8) أن يكون قد مضى على عضويته بالجمعية ستة أشهر على الأقل سابقة على تاريخ فتح باب الترشيح.
- (1) ألا يكون قد حكم عليه بعقوبة جنائية أو بالحبس فى جريمة مخلة بالشرف أو بالأمانة ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.
- (1) ألا يكون من العاملين بالجمعية أو الجهة الإدارية المختصة أو بإحدى الجهات التى تتولى الإشراف أو التوجيه أو التمويل بالنسبة للجمعية ويستثنى من هذا الشرط الجمعيات التى تتكون من العاملين بتلك الجهات.
- (9) ألا يكون ممن يزاولون لحسابهم أو لحساب غيرهم عملا من الأعمال التى تدخل فى أغراض الجمعية وتتعارض مع مصالحها.
- (8) ألا يكون عضوا فى أكثر من مجلسين لإدارة جمعية تعاونية للإسكان على ذات المستوى، كما لا يجوز أن يضم المجلس أكثر من عضوين تربطهم صلة قرابة حتى الدرجة الثانية، وفى حالة تعدد الفائزين فى الانتخاب من الأقارب على خلاف هذا الحكم يختار من حصل على أكثر الأصوات من بينهم.

مادة (43):

يحظر على عضو مجلس إدارة الجمعية ما يأتى:

- (6) أن ينافس الجمعية بأن يتقدم باسمه سواء لحسابه أو لحساب غيره أو باسم من يعول بعطاءات تتصل بنشاط الجمعية فى المزايدات أو الممارسات التى تعلن عنها الحكومة والهيئات العامة ووحدات القطاع العام ووحدات الإدارة المحلية.

5) أن يتعاقد مع الجمعية سواء لحسابه أو لحساب غيره، أو باسم من يعول بعقد بيع أو إيجار أو توريد أو استغلال لأحد مواردها أو بأى عقد آخر يتصل بمعاملاتها فى غير ما يسمح به نظامها الداخلى.

مادة (44) :

أعضاء مجلس الإدارة ومديرو الجمعية مسئولون بالتضامن فيما بينهم عن أية التزامات أو تعويضات أو خسائر تقع على الجمعية نتيجة إدارتهم لها على خلاف القانون أو القرارات المنفذة لأحكام أو نظام الجمعية الداخلى أو خطتها السنوية أو قرارات الجمعية العمومية وكذلك عن التصرفات التى تخرج عن اختصاصهم أو التى تعد إخلالا بالقيام بواجبات الرجل الحريص.

مادة (48) :

على رئيس الجمعية إبلاغ الاتحاد والجهة الإدارية بكل تغيير يطرأ على عضوية مجلس الإدارة وتشكيله على أن يشمل التبليغ بيان أسماء الأشخاص الذين شملهم التغيير ووظائفهم بالمجلس وعناوين إقامتهم.

مادة (41) :

على مجلس الإدارة إبلاغ صورة محاضر جلساته واجتماعات الجمعية العمومية والقرارات التى تصدر فى أى منها إلى كل من الاتحاد والجهة الإدارية المختصة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الانعقاد.

مادة (41) :

على مجلس الإدارة أن يؤمن للمدى المناسب على مخازن الجمعية ومحلاتها ومنشآتها وأموالها وعلى أصحاب العهد.

مادة (49) :

يعاون مجلس الإدارة فى أداء وظيفته - عند الاقتضاء - جهاز تنفيذى يتولى المجلس التعيين فى وظائفه والإشراف عليه فى مباشرة عمله وذلك فى حدود اللوائح التى تعتمدها الجمعية العمومية فى هذا الشأن ويرأس هذا الجهاز مدير يعينه مجلس الإدارة.

مادة (48) :

يجوز ندب وإعارة العاملين بالحكومة والهيئات العامة ووحدات القطاع العام وأجهزة الإدارة المحلية للعمل بالجمعيات التعاونية وذلك من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة أو بإحدى الجهات التي تتولى الإشراف أو التوجيه أو التمويل. ويجوز بعد موافقة الاتحاد ندب أو نقل العاملين من جمعية إلى أخرى تمارس ذات النشاط أو بين الجمعيات والاتحاد المذكور.

مادة (80) :

لا يجوز الجمع بين العمل في الجهة الإدارية المختصة أو أى جهاز رقابى من أجهزة الدولة المشرفة على التعاون الإسكانى أو الاتحاد وبين أى عمل من أعمال الإدارة أو الاستشارة بأجر أو بغير أجر فى الوحدات التعاونية.

مادة (86) :

تصدر بقرار من الوزير المختص بناء على عرض الجهة الإدارية المختصة وأخذ رأى الاتحاد لائحة نموذجية للعاملين بالوحدات التعاونية تتضمن المزايا والضمانات التي تكفل الاستقرار وحسن سير العمل.

الباب السابع**توزيع الفائض وتكوين الاحتياطي****مادة (85) :**

بعد استئزال جميع المصروفات والاستهلاكات والمخصصات والأعباء التى تلتزم بها الجمعية قانونا خلال السنة المالية المنتهية يوزع الفائض من الإيرادات على الوجه الآتى:

- أ) 68% لتكوين الاحتياطي القانونى.
- ب) 8% لحساب الخدمات العامة التى يؤديها الاتحاد التعاونى المركزى.
- ج) 60% لحساب الخدمات التى تؤديها الجمعية فى منطقة عملها.
- د) 68% كحد أقصى لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة.

- هـ) 8% كحد أقصى لحصة العاملين في الجمعية.
- و) 8% للتدريب التعاوني الذي يؤديه الاتحاد طبقا لخطة يتم وضعها بالتنسيق مع الجهة الإدارية المختصة.
- ز) 8% تودع في حساب خاص بالاتحاد لاستثمارها وتخصيصها للوفاء بالتزامات الجمعيات المعفاة قبل العاملين بها.
- ويخصص الباقي مضافا إليه عائد الودائع وما تبقى بدون توزيع من النسب المشار إليها لإنشاء واستكمال وصيانة الخدمات المشتركة للجمعيات السكنية وتحسين شئون المنطقة.

مادة (83) :

- يضاف إلى رصيد الاحتياطي القانوني علاوة على النسبة المخصصة للفائض السنوي الموارد الآتية:
- أ) الهبات والوصايا التي لم تخصص لغرض معين.
- ب) المبالغ التي يسقط الحق في المطالبة بها قانونا.
- ويسقط الحق في المطالبة باسترداد قيمة الأسهم وصرف المكافآت بانقضاء ثلاث سنوات من تاريخ استحقاقها.
- ج) الإيرادات المتحققة من بيع الأصول الثابتة بما يزيد على قيمتها الدفترية.

مادة (84) :

- يراعى في توزيع الحصة المقررة لمكافأة أعضاء مجلس الإدارة مدى تنفيذ الخطة السنوية للسنة المالية التي يتم عنها التوزيع ومدى المواظبة على حضور اجتماعات الجمعية العمومية والمجلس، كما يراعى في التوزيع أيضا المدة التي قضاها العضو في المجلس خلال السنة المالية.

ويسقط حق عضو مجلس الإدارة في المكافأة في الأحوال الآتية:

- 6) إذا لم يحضر عدد جلسات مجلس الإدارة خلال السنة المالية ولو كان تخلفه بعذر مقبول.
- 5) إذا تخلف بغير عذر مقبول عن اجتماع الجمعية العمومية السنوية أو نصف اجتماعات الجمعية العمومية الطارئة أو الاستثنائية التي تعقد خلال السنة.

(3) إذا استقال من عضوية المجلس قبل بداية النصف الثانى من السنة المالية. ويراعى فى توزيع مخصص حصة العاملين فى فائض الجمعية مدى مساهمتهم فى زيادة الإنتاج وتحسين الأداء طبقاً للقواعد التى يضعها مجلس إدارة الجمعية.

الباب الثامن

انقضاء الجمعيات وحلها وتصفياتها وإدماجها وتقسيمها

الفصل الأول

الانقضاء والحل والتصفية

مادة (88) :

تتقضى الجمعية بقرار مسبب من الوزير المختص بناء على طلب المحافظ وبعد أخذ رأى الاتحاد والجهة الإدارية المختصة فى الأحوال الآتية:

(6) إذا أتمت الأعمال التى أنشئت من أجلها.

(5) إذا اندمجت الجمعية فى جمعية أخرى أو معها أو انقسمت إلى أكثر من جمعية.

(3) إذا نقص عدد أعضائها عن الحد الأدنى اللازم لإنشائها.

مادة (81) :

مع عدم الإخلال بحق الجمعية العمومية الاستثنائية فى تقرير حل الجمعية يجوز حل الجمعية التعاونية بقرار مسبب من الوزير المختص بناء على طلب المحافظ بعد أخذ رأى الاتحاد والجهة الإدارية المختصة فى الحالتين الآتيتين:

(6) إذا طرأت عليها عقبات تحول دون مواصلة عملها بانتظام أو الوفاء بالتزامها.

(5) إذا هلك رأس المال كله أو بعضه بحيث يصبح الاستمرار فى العمل متعذراً أو مؤدياً للخسارة.

مادة (81) :

لا يجوز للوزير المختص التفويض فى اختصاصه المبين فى المادتين السابقتين.

مادة (89) :

يباشر الاتحاد إجراءات التصفية من تاريخ نشر قرار انقضاء أو حل الجمعية فى الوقائع المصرية، ومع ذلك يجوز أن يتضمن القرار منح الاتحاد سلطة التحفظ على أموال الجمعية وموجوداتها من تاريخ صدور القرار. وتعتمد الجهة الإدارية المختصة حسابات التصفية.

مادة (88) :

لا يوزع على الأعضاء من المال الناتج من التصفية أكثر مما أدوه من قيمة أسهمهم والودائع المستحقة لهم، ولا يجوز إجراء أى توزيع قبل نشر حسابات التصفية فى صورتها النهائية طبقاً لأحكام هذا القانون.

مادة (10) :

فى حالة تأخر الانتهاء من أعمال التصفية واستخراج الحسابات الختامية لها بسبب وجود منازعات جدية يقوم المصطفى بإعداد مركز مالى مؤقت للتصفية، وعليه أن يودى إلى الأعضاء قيمة أسهمهم كلها أو بعضها فى ضوء ما يسمح به المركز المالى وذلك بعد احتجاز المبالغ اللازمة لمقابلة التزامات الجمعية قبل الغير.

مادة (16) :

يتولى الاتحاد الصرف على أعمال التصفية من أمواله الخاصة، وذلك فى حالة عدم كفاية أموال الجمعيات التى انقضت أو حلت ولا يلتزم قبل دائئنها إلا فى حدود ناتج التصفية.

مادة (15) :

تنشر حسابات التصفية فى الوقائع المصرية، ويجوز لكل ذى شأن الطعن فى هذه الحسابات خلال الستين يوماً التالية للنشر أمام المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها مقر عمل الجمعية.

وتتضم جميع الطعون ليصدر فيها حكم واحد يكون حجة على جميع الدائنين وينشر ملخص هذا الحكم فى الوقائع المصرية.

ويسقط الحق في مقاضاة أعضاء مجلس إدارة الجمعية بسبب أعمالهم، كما يسقط الحق في إقامة الدعوى ضد الاتحاد بانقضاء سنة من تاريخ نشر حساب التصفية أو نشر ملخص الحكم النهائي.

الفصل الثاني

الإدماج والتقسيم

مادة (13) :

للمجموعة العمومية الاستثنائية تقرير إدماج الجمعية التعاونية في مجموعة أخرى أو قبول إدماج مجموعة أخرى فيها أو إدماج الجمعية مع أخرى في مجموعة جديدة أو تقسيم الجمعية إلى جمعيتين أو أكثر.

وفي حالة تقسيم الجمعية إلى جمعيتين أو أكثر يجب أن يتضمن قرار التقسيم ما يأتي:

(أ) منطقة عمل الجمعيات الجديدة على أن يتم ذلك في نطاق عمل الجمعية الأصلية.

(ب) تحديد المراكز المالية وتوزيع أصول وخصوم الجمعية الأصلية على الجمعيات الجديدة.

مادة (14) :

تضع لجنة مشتركة من الجمعيات المزمع إدماجها أو الجمعية المزمع تقسيمها مشروع النظام الداخلي الجديد بما يتفق وأهداف الإدماج أو التقسيم ويعتمد بمعرفة الجمعيات العمومية الاستثنائية المختصة في ذات الجلسة التي يتقرر فيها الإدماج أو التقسيم وتكتسب الجمعية أو الجمعيات التي يتقرر بشأنها الإدماج أو التقسيم على حسب الأحوال الشخصية الاعتبارية بوضعها الجديد بمجرد شهر هذا القرار وملخص النظام الداخلي طبقاً لأحكام هذا القانون.

الباب التاسع

الحقوق والضمانات والطعن فى قرارات جهات الرقابة والهيئات القائمة على إدارة الجمعية

مادة (18) :

لكل ذى شأن الطعن فى القرارات الإدارية الصادرة برفض طلب شهر الجمعية التعاونية أو بوقف تنفيذ قرار مجلس الإدارة أو الجمعية العمومية أو إسقاط العضوية عن عضو مجلس الإدارة أو حل المجلس وتعيين مجلس إدارة مؤقت أو انقضاء الجمعية أو حلها أو إدماجها أو تقسيمها أمام المحكمة الإدارية المختصة، أما فيما يتعلق بالقرارات الصادرة فى شأن الاتحاد فيكون الطعن فيها أمام محكمة القضاء الإدارى وفى جميع الأحوال يجوز للمحكمة القضاء بصفة مستعجلة بوقف تنفيذ القرار المطعون فيه متى طلب منها ذلك.

الباب العاشر

الإعفاءات والمزايا

مادة (11) :

تعفى وحدات التعاون الإسكانى من:

- (6) الضرائب على الأرباح التجارية والصناعية والمهن غير التجارية وعلى فوائد الودائع بالبنوك وصناديق التوفير.
- (5) الضرائب والرسوم التى تقررها المجالس المحلية طبقا لقانون نظام الإدارة المحلية.
- (3) الضرائب الجمركية والرسوم الإحصائية الجمركية ورسوم الاستيراد والرسوم الإضافية وجميع الضرائب والرسوم والعوائد التى تستحق بمناسبة دخول البضاعة بالنسبة لما يستورد لحسابها ويكون لازما لنشاطها من الأدوات ومواد البناء الأساسية والآلات والمعدات وقطع الغيار ووسائل نقل المواد وذلك طبقا لقوائم يضعها الوزير المختص ويخطر بها وزير المالية.

4) ضريبة الدمغة التي يقع عبء أدائها على الجمعية التعاونية بالنسبة إلى ما يتعلق بنشاطها من العقود والمحركات والأوراق والمطبوعات والدفاتر والسجلات والإعلانات والملصقات غيرها.

8) الرسوم المستحقة على العقود والمحركات المتعلقة بتأسيسها أو تعديل نظامها الداخلي وشهرها ورسوم التصديق على التوقيعات بالنسبة للعقود والمحركات المذكورة ورسوم التأشير على الدفاتر وترقيمها وختمها.

1) رسوم الشهر التي يقع عبء أدائها عليها بالنسبة للعقود التي تكون طرفاً فيها والمتعلقة بالحقوق العينية العقارية ورسوم التوثيق والتصديق على التوقيعات فيما يختص بهذه العقود.

1) الرسوم النسبية المقررة على التوثيق وشهر جميع المحركات وعقود المقاوله والرهن والحلول والتنازل والشطب وقوائم القيد وتجديدها التي يقع عبء أدائها على الجمعية وكشوف التحديد والشهادات العقارية والإطلاعات المتعلقة بالقروض التي تقدمها البنوك والشركات والهيئات العامة إلى الجمعيات لتمويل المشروعات التي تقوم بها.

وتخضع جميع عقود الشراء والبيع والرهن التي تصدر عن الجمعيات التعاونية لبناء المساكن لأعضائها بشأن الأراضي والمباني لرسم شامل مقداره خمسة جنيهاً مهما كانت قيمة العقار، وذلك مقابل جميع ما يتعلق بعمليات التسجيل من شهر وتوثيق وغيرها بالنسبة لكل من الجمعية والعضو.

9) الرسوم الخاصة بموافقات وتراخيص البناء وتقاسيم الأراضي.

8) الرسوم القضائية المستحقة عن المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام هذا القانون.

60) أجور النشر في الوقائع المصرية التي تتم تنفيذاً لأحكام هذا القانون.

على أن يقتصر الإعفاء بالنسبة للاتحاد على ما نصت عليه البنود (4)، (8)، (1)، (1)، (8) (60) من هذه المادة.

مادة (11) :

تباع أراضي الدولة التي تخصص لوحدات التعاون الإسكاني بتخفيض قدره 58% من الثمن المقرر وقت البيع، ويجوز بموافقة وزير المالية زيادة مقدار التخفيض بما لا يجاوز 80 % من الثمن المشار إليه.

مادة (19) :

تتمتع الوحدات التعاونية في مباشرة نشاطها بالمزايا المقررة لشركات القطاع العام والجمعيات الخاصة ذات النفع العام وعلى الأخص في الحصول على مستلزمات البناء والسلع والأراضي والمباني اللازمة لتحقيق أغراضها.

مادة (18) :

تمنح الجمعيات التعاونية تخفيضا قدره 58 % من قيمة أجور النقل بالسكك الحديدية، ووسائل النقل المملوكة للقطاعات العامة والوحدات الاقتصادية التابعة لها بالنسبة للمعدات والآلات ومواد البناء اللازمة لنشاطها.

مادة (10) :

لا تتمتع مشروعات الإسكان الفاخر بالمزايا أو الإعفاءات المنصوص عليها في هذا القانون.

الباب العاشر**الجمعيات المشتركة والاتحادية****مادة (16) :**

يصدر الوزير المختص - بناء على ما يعرضه الاتحاد وموافقة الجهة الإدارية المختصة بإجراءات تأسيس وشهر الجمعية المشتركة والجمعية الاتحادية والواجب مراعاتها في إعداد نظامها الداخلي⁽¹⁾.

ويحدد النظام الداخلي للجمعيات التعاونية المشتركة والاتحادية كيفية إدارتها وتمثيل الجمعيات الأعضاء في الجمعيات العمومية.

(1) النص نشر على هذا النحو بالجريدة الرسمية.

مادة (15) :

يتكون رأس مال كل من الجمعية المشتركة والاتحادية من أسهم غير محدودة العدد قيمة كل منها خمسون جنيها تؤدي بالكامل عند الاكتتاب على أن تساهم كل جمعية منتمية إليها بنسبة مطردة الزيادة مع رأس مالها يحددها النظام الداخلي. وتضع الجهة الإدارية المختصة قواعد الاكتتاب في مال التأسيس ونظام زيادته.

مادة (13) :

تتولى الجمعية المشتركة تنفيذ مشروع مشترك لصالح الجمعيات المنتمية إليها وعقد القروض نيابة عنها، ويجوز أن تفوض بإدارتها وصيانتها نيابة عن هذه الجمعيات.

مادة (14) :

تقوم الجمعية الاتحادية بأداء الخدمات المختلفة للجمعيات المنتمية إليها، وتتولى على الأخص ما يأتي:

(6) إجراء الدراسات والإحصاءات اللازمة لحصر احتياجات الجمعيات المنتمية إليها سواء من الأراضي أو مواد البناء.

(5) العمل على توفير احتياجات الجمعيات من أراضي البناء المملوكة للدولة أو القطاع العام ما أمكن، أو توفيرها من القطاع الخاص بأقل سعر ممكن، وكذلك الحصول على مواد البناء ومستلزماته من مصادرها المباشرة بسعر الجملة.

(3) إقامة المصانع لإنتاج مواد البناء أو تصنيعها بأقل تكلفة ممكنة.

(4) تملك وسائل النقل اللازمة لنقل مواد البناء ولأداء الخدمات.

(8) إمداد الجمعيات المنتمية إليها بالخبرات اللازمة وإنشاء مكاتب للرسم والتصميم والتنفيذ.

(1) تنفيذ مشروع مشترك أو أكثر لصالح الجمعيات المنتمية إليها.

(1) الاقتراض لتحقيق الأغراض سالفة الذكر وفقا للقواعد التي يبينها النظام الداخلي وتضعها الجهة الإدارية المختصة.

(9) استيراد ما يلزم لأداء أغراضها.

وتباشر الجمعية الاتحادية ما يفوضها به الاتحاد من اختصاصات.

مادة (18) :

يوزع جميع ناتج التصفية فى الجمعيات المشتركة والاتحادية على الجمعيات المنتمية إليها طبقا للقواعد التى تضمنها النظام الداخلى للجمعية التى تمت تصفيتها.

الباب الثانى عشر**الاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى****مادة (11) :**

يعد الاتحاد نظامه الداخلى ويصدر به قرار من الوزير المختص بناء على عرض الجهة الإدارية المختصة مشفوعا برأيها. ويحدد النظام الداخلى كيفية تمثيل الوحدات الأعضاء فى الجمعيات العمومية.

مادة (11) :

تتكون موارد الاتحاد على الوجه الآتى:

- (6) الاشتراكات التى تؤديها إليها الوحدات الأعضاء وذلك طبقا للفئات والقواعد التى يتضمنها النظام الداخلى للاتحاد.
- (5) مخصص الخدمات العامة فى فائض الوحدات.
- (3) الإعانات التى تقدمها الحكومة والأشخاص الاعتبارية العامة.
- (4) مخصص التدريب التعاونى فى فائض الوحدات التعاونية.
- (8) الهبات والوصايا التى يقبلها مجلس الإدارة.
- (1) فائض تصفية الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان.
- (1) عائد استثمار أمواله ودخله من المشروعات التى ينشئها أو يسهم فيها بما لا يتعارض مع نشاط الوحدات التعاونية.

مادة (19) :

يؤول ما تبقى من ناتج تصفية الجمعيات للاتحاد ويفتح له حساب خاص، ويتولى الاتحاد الصرف من هذا الحساب لدعم وحدات التعاون الإسكانى بالتنسيق مع الجهة الإدارية المختصة.

مادة (18):

يتولى الاتحاد وفقا للخطة التي يضعها وتعتمد من الوزير المختص معاونة وحدات التعاون الإسكاني في أداء رسالتها والإشراف على مباشرتها لها والرقابة الشعبية عليها، يتولى على الأخص المسؤوليات الآتية:

أولا : اقتراح السياسة العامة للتعاون الإسكاني بالاشتراك مع الجهة الإدارية المختصة.

ثانيا : إعداد الإحصاءات والبيانات الخاصة بالتعاون الإسكاني بالاشتراك مع الجهة الإدارية المختصة.

ثالثا : نشر الثقافة التعاونية ودعم التعليم التعاوني ويشمل ذلك:

- (6) نشر الحركة التعاونية ودعمها وإعداد القيادات التعاونية الواعية المؤمنة بالتعاون وتشجيع ورعاية الدراسات العليا في مجال العمل التعاوني.
- (5) تبادل الخبرات التعاونية في المحيط العربي والإفريقي والدولي.
- (3) عقد الصلات مع الحركات التعاونية المماثلة في الخارج.
- (4) إجراء البحوث والدراسات المتخصصة وجمع البيانات والمعلومات واستخلاص النتائج منها، وإصدار الصحف والنشرات التعاونية اللازمة لنشر كل ما يتصل بالنشاط التعاوني الإسكاني من وثائق وقرارات وبحوث.
- (8) إنشاء وتملك وإدارة مراكز التدريب ودعم الأجهزة التي تقوم بذلك بالتنسيق مع الأجهزة المختصة وتنفيذ خطط التدريب والثقافة التعاونية.
- (1) عقد المؤتمر التعاوني لقطاع التعاون الإسكاني وذلك طبقا للقواعد والإجراءات التي ينص عليها النظام الداخلي للاتحاد ومتابعة تنفيذ توصياته والاشتراك في المؤتمرات التعاونية.

رابعا: حماية مصالح الوحدات التابعة لها بجميع الوسائل ويشمل ذلك:

- (6) تمثيل البنين التعاوني الإسكاني في الداخل والخارج والاشتراك في المنظمات التعاونية الدولية.
- (5) التنسيق بين النشاط التعاوني الإسكاني وسائر أوجه النشاط التعاوني الأخرى.
- (3) الاشتراك مع الجهة الإدارية المختصة في إعداد اللوائح النموذجية المالية

والإدارية والتنظيمية اللازمة لحسن سير العمل بالوحدات التعاونية واعتمادها من الوزير المختص.

(4) توجيه الوحدات التعاونية وإرشادها إلى النظم المحاسبية والمالية والإدارية المناسبة.

(8) تقديم المشورة الفنية التعاونية وإبداء الرأي القانوني، وله في سبيل ذلك حق استطلاع رأى مجلس الدولة.

(1) التوفيق بين الوحدات أو بين مجالس الإدارة أو أعضاء كل منها فيما قد ينشأ بينها من منازعات.

خامسا: مراقبة انتظام وحسن سير العمل بالوحدات التعاونية ويشمل المراجعة الدورية والسنوية لحسابات الوحدات وميزانيتها وتلقى صور محاضر جلسات مجلس الإدارة والجمعيات العمومية وما يصدر عنها من قرارات وفحص أعمال الوحدات ومتابعة نشاطها.

سادسا: تولى أعمال تصفية الوحدات التى تنقضى أو تحل.

مادة (90) :

يشكل مجلس إدارة الاتحاد على النحو التالى:

(أ) خمسة عشر عضوا ينتخبون من بين أعضاء مجالس إدارة الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان يبين النظام الداخلى للاتحاد كيفية انتخابهم.

(ب) خمسة أعضاء ينتخبون من بين أعضاء مجالس إدارة الجمعيات الاتحادية يبين النظام الداخلى للاتحاد كيفية انتخابهم.

(ج) خمسة أعضاء يعينهم الوزير المختص من غير العاملين بالجهة الإدارية ويشترط أن يكونوا من ذوى الخبرة فى التخصصات التعاونية.

ويجب دعوة رئيس الجهة الإدارية المختصة أو من ينوب عنه لحضور اجتماعات مجلس إدارة الاتحاد دون أن يكون له صوت معدود فى المداولات.

مادة (96) :

على مجلس إدارة الاتحاد إبلاغ صور محاضر جلساته واجتماعات جمعياته العمومية والقرارات التى تصدر فى أى منها إلى الوزير المختص.

مادة (95) :

لكل ذى شأن الطعن فى القرارات الصادرة من الاتحاد أمام محكمة القضاء الإدارى بمجلس الدولة.

الباب الثالث عشر

رقابة الدولة

مادة (93) :

يتولى الوزير المختص بالنسبة للاتحاد جميع الاختصاصات المقررة للجهة الإدارية المختصة فى هذا القانون.

مادة (94) :

مع عدم الإخلال بتعيين مراقب للحسابات من بين المقيدى بالجدول، يتولى الجهاز المركزى للمحاسبات بواسطة أجهزته وبغير مقابل مراجعة حسابات الاتحاد والجمعيات الاتحادية والمشاركة.

ويتولى الاتحاد أو الجهة الإدارية المختصة كل فى حدود اختصاصه التحقيق مع أعضاء مجالس الإدارة والعاملين فى الوحدات التعاونية المشار إليها فى هذا القانون.

ويجوز بناء على طلب الاتحاد أو الجهة الإدارية أن تتولى النيابة الإدارية التحقيق.

ولا يكون التحقيق مع أعضاء مجلس إدارة الاتحاد إلا بمعرفة النيابة الإدارية.

مادة (98) :

تتولى الجهة الإدارية المختصة متابعة خطط الجمعيات التعاونية من خلال التقارير التى يقدمها إليها الاتحاد ولها فى سبيل ذلك الاتصال مباشرة بالجمعيات التعاونية.

مادة (91) :

للجهة الإدارية المختصة حق التفتيش والتوجيه ومراجعة القرارات الصادرة من وحدات التعاون الإسكانى، ولهذه الجهة بقرار مسبب أن توقف ما يكون منها

مخالفاً لأحكام هذا القانون أو اللوائح الصادرة تنفيذاً له، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطارها، وعلى الجهة الإدارية إخطار الوحدة والاتحاد بما تصدره من قرارات في هذا الشأن وأسبابها خلال المدة المشار إليها وإلا كانت قرارات الوحدة نافذة.

ويترتب على قرارات الجهة الإدارية المختصة بالإيقاف خلال المدة المشار إليها وقف كافة الآثار المترتبة على القرارات الموقوفة.

مادة (91) :

للجهة الإدارية المختصة بعد موافقة الاتحاد إسقاط العضوية عن عضو مجلس الإدارة في وحدات التعاون الإسكاني في الحالات الآتية:

(أ) فقد أحد شروط العضوية.

(ب) التخلف عن حضور أربع جلسات متتالية بغير عذر يقبله المجلس بشرط التنبيه عليه قبل الجلسة الرابعة بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

(ج) عدم المحافظة على سجلات الوحدة وأوراقها وأختامها أو تعمد إتلافها أو إساءة استعمالها أو إخفائها أو التصرف فيها بغير قرار من المجلس.

(د) مخالفة القواعد التي يضعها مجلس الإدارة.

(هـ) تعمد الإدلاء ببيانات غير صحيحة أو إخفاء الحقائق بقصد عرقلة أغراض الوحدة أو عرقلة الإشراف والرقابة بأية صورة من الصور أو عدم تنفيذ القوانين والتعليمات الصادرة في حدود القانون أو الحصول عن منافع غير مشروعة.

(و) عدم رد العجز في العهد الشخصية خلال الأجل الذي يحدده مجلس إدارة الوحدة أو الامتناع عن تنفيذ قرار مجلس الإدارة بتسليم الأموال والموجودات والعهد الخاصة بالوحدة.

(ز) القيام بأى عمل من شأنه الإضرار بمصالح الوحدة أو الإخلال بنظام العمل بها أو عرقلة نشاطها عن عمد أو إهمال جسيم.

ويشترط لصحة القرار بإسقاط العضوية أن يكون مسبباً وأن يسبقه تحقيق دفاع عضو المجلس كتابة، فإذا تخلف دون عذر مقبول عن الحضور للتحقيق في الموعد

بعد إخطاره به مرتين بخطاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول تسقط عضويته دون حاجة إلى تحقيق دفاعه.

مادة (99) :

للجهة الإدارية المختصة أثناء التحقيق مع عضو مجلس الإدارة أن توقفه عن مباشرة عمله بالمجلس بعد موافقة الاتحاد التعاوني الإسكاني المركزي مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر إلى أن يثبت في أمر إسقاط العضوية عنه، فإذا انقضت هذه المدة دون أن يثبت في هذا الأمر عاد عضو مجلس الإدارة إلى مباشرة عمله.

ويجب على عضو المجلس الذي تسقط عنه العضوية أو يوقف عن العمل أن يبادر إلى تسليم ما بعهدته من أموال الوحدة التعاونية ودفاترها وسجلاتها وأختامها إلى مجلس إدارة الوحدة.

مادة (98) :

للوزير المختص بناء على ما عرضه الاتحاد وبعد أخذ رأى الجهة الإدارية المختصة أن يصدر قرارا مسببا بحل مجلس إدارة الجمعية إذا تكرر منه ارتكاب المخالفات الموجبة لإيقاف قراراته وفقا لأحكام هذا القانون، أو إذا لم يجتمع لمدة ستة أشهر متتالية، أو إذا تراخى في تقديم الميزانيات العمومية أو الختامية لمدة تزيد على ستة أشهر من تاريخ انتهاء السنة المالية.

ويجب أن يسبق قرار الحل تحقيق كتابي يسمع فيه دفاع أعضاء المجلس وفقا لأحكام هذا القانون.

ويكون حل مجلس إدارة الاتحاد بقرار مسبب من الوزير المختص وبعد تحقيق يجرى وفقا لهذا القانون.

مادة (80) :

يجب أن يتضمن قرار حل الجمعية تعيين مجلس إدارة مؤقت من خمسة من أعضاء الجمعية يرشحهم الاتحاد ممن تتوافر فيهم شروط الترشيح لعضوية مجلس الإدارة.

وفى حالة حل الاتحاد يعين الوزير المختص مجلس إدارته المؤقت.

وفى جميع الأحوال يكون لأعضاء المجالس المؤقتة ما للأعضاء المنتخبين من حقوق وواجبات وفقاً لأحكام هذا القانون وتكون مدة المجلس المؤقت محدودة بسنة غير قابلة للتجديد.

وينشر قرار حل مجلس الإدارة وتعيين المجلس المؤقت فى الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ صدوره.

مادة (86):

يختص المجلس المؤقت علاوة على الاختصاصات المخولة للمجلس المنتخب بمقتضى هذا القانون ببحث الأوضاع القائمة فى الوحدة التعاونية والأسباب التى أدت إلى عدم انتظام العمل بها وتقييم تصرفات القائمين على إدارتها وإعداد تقرير عن حالة الوحدة واتخاذ ما يراه بشأنها من إجراءات، كما يتولى بوجه خاص تصحيح الأوضاع فى الوحدة وإعادة تنشيطها.

وعلى المجلس المؤقت قبل نهاية المدة المحددة له بشهر على الأقل أن يدعو الجمعية العمومية لانتخاب مجلس إدارة جديد من بين أعضائها، فإذا انتهت مدة المجلس المؤقت تكون دعوة الجمعية العمومية فى هذه الحالة بقرار من الاتحاد وذلك مع مراعاة أحكام المادة الرابعة من قانون الإصدار.

مادة (85):

مع عدم الإخلال بجواز استعانة الوحدة بمراقب حسابات لإعداد حساباتها وموازناتها بتولى الاتحاد فى نهاية السنة المالية مراجعة حسابات الوحدات التعاونية لبناء المساكن بمقر الجمعية، كما يقوم بفحص ومراجعة حساباتها الختامية وميزانياتها ومطابقتها على الدفاتر والمستندات والتوقيع عليها بعد التأكد من صحتها.

وتقوم بهذه المراجعة الأجهزة الفنية التى يعينها الاتحاد لهذا الغرض أو من يختاره من المحاسبين النقابيين فى حالة عدم كفاية أجهزته.

ويجب على الاتحاد الانتهاء من عملية المراجعة خلال ستين يوماً على الأكثر من تاريخ ورود الحسابات الختامية والميزانية ومشروع توزيع الفائض من الإيرادات من الوحدة، وعليه أن يرسل نسخة منها بعد التأشير عليها بما تفيد إتمام عملية المراجعة إلى كل من الوحدة والجهة الإدارية المختصة.

وعلى الجهة الإدارية المختصة إعداد تقريرها بنتيجة الفحص وإرساله للجمعية خلال ثلاثين يوما من تاريخ ورود الحسابات الختامية وتقرير المراجعة إليها من الاتحاد.

ويجب على مجلس إدارة الوحدة تنفيذ الملاحظات التي يتضمنها تقرير المراجعة وإعادة تصوير الحسابات الختامية والميزانية ومشروع توزيع الفائض وأخذ موافقة الاتحاد والجهة الإدارية المختصة قبل عرضها على الجمعية العمومية.

مادة (83) :

تخصص الدولة سنويا بموازنة الجهة الإدارية المختصة المبالغ اللازمة لإعانة وحدات التعاون الإسكاني وبوجه خاص:

- (6) الاعتمادات اللازمة للعاملين بالأجهزة الخاصة بمراجعة حسابات الوحدات.
- (5) الاعتمادات اللازمة لمواجهة التكاليف والأعباء التي تترتب عليها القيام بما تكلفها به الدولة من مهام أخرى.

الباب الرابع عشر

في العقوبات

مادة (84) :

في تطبيق أحكام قانون العقوبات:

- (أ) يعتبر مؤسسو وأعضاء مجالس إدارة وحدات التعاون الإسكاني المنصوص عليها في هذا القانون ومندوبو التصفية ومراجعو الحسابات والمديرون والعاملون بهذه الوحدات في حكم الموظفين العموميين.
- (ب) تعتبر أموال وحدات التعاون الإسكاني في حكم الأموال العامة ويشمل ذلك مخدرات الأعضاء وغيرها من الأموال المودعة لديها.
- (ج) تعتبر أوراق ومستندات وسجلات ودفاتر وأختام وحدات التعاون الإسكاني في حكم الأوراق والمستندات والدفاتر والأختام الرسمية.

مادة (88) :

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر يعاقب بالحبس وغرامة لا تزيد على 6000 جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين.

(6) أعضاء مجالس إدارة الوحدات التعاونية والمؤسسون والعاملون بالوحدات التعاونية والمفتشون في الجهات التي يكون لها بمقتضى هذا القانون حق الإشراف والتوجيه والمراجعة على هذه الجمعية، ومراجعو الحسابات ومندوبو التصفية إذا تعمدوا في أعمالهم أو في حساباتهم أو تقاريرهم المبلغة إلى الجهات المختصة أو إلى الجمعية العمومية الإدلاء بوقائع أو أرقام كاذبة عن حالة الجمعية أو تعمدوا إخفاء كل أو بعض الوقائع أو المستندات المتعلقة بذلك.

(5) أعضاء مجالس إدارة الوحدات التعاونية والمؤسسون والعاملون بها ومراجعو الحسابات ومندوبو التصفية إذا لم يقوموا بتنفيذ الالتزامات التي يفرضها عليهم هذا القانون أو القرارات المنفذة له أو النظام الداخلي للجمعية أو تعمدوا عرقلة أعمال جهات التفتيش التي خولها هذا القانون حق الرقابة والإشراف والتفتيش ومراجعة الحسابات.

(3) أعضاء مجالس إدارة الوحدات التعاونية والمؤسسون والعاملون بها ومراجعو الحسابات ومندوبو التصفية إذا احتفظوا بأموال الوحدة بالمخالفة لما ينص عليه نظامها الداخلي أو قرارات الجمعية العمومية والقرارات التنظيمية رغم مطالبتهم بردها.

(4) المؤسسون لجمعية تعاونية إذا زاولوا نشاطا باسم الجمعية قبل النشر عنها في الوقائع المصرية.

(8) أعضاء مجالس الإدارية والمديرون بوحدات التعاون الإسكانى إذا أتوا فعلا من الأفعال الآتية:

(أ) تعمد توزيع أى بند من بنود التوزيع على خلاف الحسابات الختامية المصدق عليها من الجمعية العمومية أو طبقا لحساب ختامى وضع بطريق التدليس.

(ب) إجراء أية توزيعات أو تصرف في أموال الوحدة أو فائضها بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو النظام الداخلي للوحدة أو لوائحها المالية والإدارية.

(ج) إصدار أسهم بقيمة تقل عن قيمة الاسمية أو تزيد عليها أو تغيير الحقائق والبيانات المتعلقة بالعضوية أو المساهمة.

(د) إقراض مال أو إجراء عمليات إيداع أو خصم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو النظام الداخلي للوحدة.

(هـ) استغلال السلطة بالمجلس أو الوظيفة بالوحدة لتحقيق منافع لهم أو لبعض الأعضاء دون الآخرين بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو النظام الداخلي أو استغلالهم اسم الوحدة أو أموالهم لحسابهم وكذا عدم مراعاة العدالة عمداً في توزيع خدمات الوحدة على أعضائها أو عدم أداء مستحقات الاتحاد.

(1) أعضاء مجالس الإدارة الذين يفوضون الغير أو يوكلونهم بالمخالفة لحكم هذا القانون في مزاولة اختصاصات المجلس أو الوحدة أو التعامل باسمها.

(1) أعضاء مجالس الإدارة الذين انتهت أو سقطت عضويتهم وأعضاء مجلس الإدارة المؤقت الذين انتهى الأجل المحدد لهم والمديرون والعاملون ومندوبو التصفية إذا امتنعوا عن تسليم أموال الوحدة وموجوداتها وسجلاتها ودفاترها ومستنداتها وأوراقها وأختامها إلى من يحل محلهم خلال المدة التي تحدد لذلك بعد الإخطار بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

(9) كل من اشترك في مواصلة نشاط وحدة منحلة أو تصرف في أموالها على خلاف حكم لهذا القانون.

(8) كل شخص أطلق اسم التعاون بالمخالفة لحكم هذا القانون في مكاتباته مع الغير أو أى إعلان آخر ينشر على الجمهور عن الأعمال التي يديرها أو المشروعات التي يشغلها باسم التعاون أو أية تسمية تشعر الجمهور بأن هذا العمل أو المشروع تعاوني أو استعمل في تسمية عمله ومشروعه تسمية يفهم أن ذلك العمل أو المشروع جمعية تعاونية أو فرع منها أو توكيل لها.

وفي هذه الحالة يحكم فضلا عن العقوبة المقررة بإزالة الاسم ونشر الحكم على نفقة المحكوم عليه في إحدى الصحف اليومية.

60) كل من تعمد نشر تقارير أو معلومات غير صحيحة عن الحالة المالية أو الإدارية عن نشاط وحدة تعاونية أيا كان شكل هذه التقارير ومكان نشرها وتتعدد العقوبة بتعدد النشر.

66) كل من حصل على ميزة لا يستحقها وفقا لأحكام هذا القانون أو النظام الداخلى أو على قرض أو شيء من مستلزمات البناء ولم يستعملها كلها أو بعضها فى الغرض المخصص له ما لم يكن ذلك لعذر قهرى يقره مجلس إدارة الوحدة التعاونية والاتحاد.

مادة (81):

يكون لمندوبى الحجز والتحصيل والعاملين بالجهة الإدارية المختصة الذين يتولون أعمال الرقابة أو التفتيش أو التحقيق ويصدر بتحديدهم قرار من رئيس الجهة الإدارية المختصة صفة الضبط القضائى فى ممارستهم لأعمالهم.



قانون رقم 68 لسنة 6895**بتعديل بعض أحكام القانون رقم 64 لسنة 6896****بإصدار قانون التعاون الإسكاني⁽¹⁾****باسم الشعب****رئيس الجمهورية****قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:****(المادة الأولى)**

يستبدل بنص المادة الثالثة من القانون رقم 64 لسنة 6896 بإصدار قانون التعاون الإسكاني، النص الآتي:

على الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان القائمة وقت العمل بهذا القانون أن تعيد شهر نظامها بما يتفق وأحكام القانون المرافق خلال سنة وستة أشهر من تاريخ العمل به.

وإذا لم يتم إعادة الشهر خلال السنة والستة أشهر وجب على المحافظ المختص تشكيل مجلس إدارة مؤقت يتولى إعادة الشهر خلال سنة من تاريخ تشكيله وإلا وجب حلها بقرار من الوزير المختص.

وتحل الجمعية العمومية الطارئة في إجراءات إعادة الشهر محل الجمعية الاستثنائية.

كما تحل الجمعيات الاتحادية كل بحسب اختصاصها الإقليمي محل الجمعية التعاونية العامة في حقوقها والتزاماتها التي كانت تتولاها وقت صدور هذا القانون.

(المادة الثانية)

يستبدل بنص المادة الرابعة من القانون رقم 64 لسنة 6896 المشار إليه النص الآتي:

(1) الجريدة الرسمية - العدد 66 في 69/3/6895.

يباشر اختصاصات الاتحاد المنصوص عليه فى القانون المرافق مجلس إدارة مؤقت يصدر بتشكيله خلال شهرين من تاريخ العمل بهذا القانون قرار من الوزير المختص وتكون مدته ثلاث سنوات تستكمل خلالها إجراءات إعداد شهر النظام الداخلى للاتحاد وتشكيل مجلس إدارته على أن يكون ثلاثة أرباع عدد أعضاء المجلس المؤقت على الأقل من أعضاء مجالس إدارات الجمعيات التعاونية للإسكان.

(المادة الثالثة)

بنشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره. يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها. صدر برئاسة الجمهورية فى 64 جمادى الأولى سنة 645. (60 مارس سنة 6895).

محمد حسنى مبارك



قانون رقم 655 لسنة 5009

بتعديل بعض أحكام قانون التعاون الإسكاني

الصادر بالقانون رقم 64 لسنة 6896⁽¹⁾

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)

يستبدل بنص المادتين (5، 90) من قانون التعاون الإسكاني الصادر بالقانون رقم 4 لسنة 6896، النصوص الآتية:

مادة (5) :

«أموال الجمعيات التعاونية الإسكانية العقارية والمنقولة مملوكة لها - بصفتها الاعتبارية - ملكية تعاونية وغير قابلة للتوزيع، ولا يجوز أن تزيد حقوق عضو الجمعية عند انقضاء عضويته أو تصفية الجمعية على استرداد قيمة أسهمه في رأسمالها ومستحقاته قبلها.

ولا يجوز لأية جهة التصرف في أموال الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان على خلاف أحكام هذا القانون.

وتسرى أحكام قانون المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم 98 لسنة 6889 ولائحته التنفيذية على ما تبرمه الجمعيات المشار إليها من عقود، وتكون لمجلس إدارة الاتحاد التعاوني الإسكاني الاختصاصات المقررة في ذلك القانون للسلطة المختصة».

(1) الجريدة الرسمية - العدد 59 مكرر (أ) في 8 يونية سنة 5009.

مادة (90) :

«يشكل مجلس إدارة الاتحاد على النحو الآتى :

- (أ) خمسة أعضاء ينتخبون من بين أعضاء مجالس إدارة الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان، تبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون كيفية وإجراءات انتخابهم.
- (ب) ثلاثة أعضاء ينتخبون من بين أعضاء مجالس إدارة الجمعيات الاتحادية، تبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون كيفية وإجراءات انتخابهم.
- (ج) خمسة أعضاء من ذوى الخبرة يعينهم الوزير المختص من غير العاملين بالهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو الذين يتولون الرقابة على الاتحاد التعاونى الإسكانى من العاملين بوزارة الإسكان.
- وتجب دعوة رئيس الجهة الإدارية المختصة أو من ينبيه لحضور اجتماعات مجلس إدارة الاتحاد دون أن يكون له صوت محدود فى المداولات.
- ويحظر الجمع بين عضوية مجلس إدارة الاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى وبين عضوية مجلس إدارة الجمعية التعاونية الأساسية أو الاتحادية التى ينتمى إليها».

(المادة الثانية)

يعين الوزير المختص خلال ثلاثين يوما من تاريخ العمل بهذا القانون مجلس إدارة مؤقت للاتحاد يشكل من الفئات المنصوص عليها فى المادة (90) من قانون التعاون الإسكانى الصادر بالقانون رقم 64 لسنة 6896، وذلك لمدة سنتين، يشكل بعدها المجلس وفقا لأحكام تلك المادة.

(المادة الثالثة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ومع مراعاة حكم مادته الثانية، يعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى 8 جمادى الآخرة سنة 6458هـ.

(الموافق 8 يونية سنة 5009م).

محتويات الجزء السادس

التكملة الخامسة والأخيرة من القسم الأول من الموسوعة

(شرح وتعليق على المواد من 66 حتى 33 من القانون

رقم 96 لسنة 7611 - عدا المواد 18، 19، 17

(الملغاة) والمواد المتعلقة بها من القانون رقم 786 لسنة

(7637

القسم الثاني من الموسوعة

شرح القانونين رقمي 9 لسنة 7666، 781 لسنة 6006

القسم الثالث من الموسوعة

رقم البند	الموضوع	الصفحة
—	الباب الثالث	
	فى شأن تقرير بعض الإعفاءات الضريبية	
	على العقارات المبنية	7
—	مادة (66)	
	من القانون رقم 96 لسنة 7611	1
—	مادة (61)	
	من القانون رقم 96 لسنة 7611	1
—	مادة (77)	
	من القانون رقم 786 لسنة 7637	3
—	الباب الرابع	
	فى شأن تمليك العقارات	6
—	الفصل الأول	
	فى شأن بعض الأحكام الخاصة بالتمليك	77
—	مادة (63)	
	من القانون رقم 96 لسنة 7611	77
—	مادة (78)	
	من القانون رقم 786 لسنة 7637	76
—	أولاً: دراسة عامة	78
-7	المقصود بملكية الطبقات والشقق	78
-6	مزايا وعيوب نظام تمليك الطبقات والشقق	79

رقم البند	الموضوع	الصفحة
-8	موقف الشريعة الإسلامية من نظام تملك الطبقات والشقق	76
-	ثانياً: تطور تنظيم ملكية الطبقات والشقق:	71
-9	(7)- التقنين المدنى	71
-7	(6)- القوانين رقم 767 لسنة 7691، 96 لسنة 7666، 76 لسنة 7666	71
-6	(8)- الأمر العسكرى رقم 9 لسنة 7616 الملغى	73
-1	(9)- تنظيم بيع الطبقات والشقق فى القانونين رقمى 96 لسنة 7611، 786 لسنة 7637	73
-3	نطاق سريان الأحكام الخاصة بالتمليك المنصوص عليها فى القانونين 96 لسنة 7611، 786 لسنة 7637	76
-	ثالثاً: شرح أحكام المادة 63 من القانون رقم 96 لسنة 7611	60
-6	بدء سريان الأحكام الواردة بالمادة	60
-70	إجازة إنشاء المباني بقصد تملك كل أو بعض وحداتها السكنية	60
-77	المرخص لهم فى إنشاء المباني بقصد التملك	67
-76	القيد الوارد على الشركات الخاصة والأفراد فى إنشاء المباني بقصد تملكها	68
-78	التزام البائع والمشتري بالاكنتاب لصالح صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصاى	69
-79	حرية المتعاقدين فى تحديد ثمن التملك	67

رقم البند	الموضوع	الصفحة
-	رابعاً: شرح أحكام المادة 77 من القانون رقم 786 لسنة 7637 (المقضى بعدم دستورية فقرتيها الأولى والثالثة وبسقوط باقى فقراتها فى القضية رقم 05 لسنة 12 قضائية «دستورية» بتاريخ 1551/0/21)	67
-77	المباني التى يسرى عليها النص.....	67
-76	الملاك الذين يسرى عليهم النص.....	66
-71	النسبة المرخص للمالك بعرضها للتمليك.....	66
-73	حالة تعدد ملاك العقار.....	86
-76	تحديد الوحدات التى تخضع لنسبة الثلث المخصصة للتمليك أو التأجير المفروش.....	88
-60	جزاء مخالفة حكم الفقرتين الأولى والثانية من المادة..	88
-67	تصرف المالك فى النسبة المقررة للتأجير أو فى كامل العقار.....	87
-66	الحكم الوارد بالفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم 786 لسنة 7637.....	86
-68	القضاء بعدم دستورية عجز الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم 786 لسنة 7637 وبعدم دستورية نص الفقرتين الأولى والثالثة من المادة 78 من ذات القانون وبسقوط باقى فقراتها.....	81
-69	حرية المتعاقدين فى تحديد ثمن التملك.....	81
-67	عدم سريان أحكام هذا الفصل على مشروعات الإسكان والامتداد العمرانى التى تقام وفقاً لأحكام القانون رقم 680 لسنة 7636 (المعدل) بإصدار قانون الاستثمار.....	83

الصفحة	الموضوع	رقم البند
	مادة (66)	
97	من القانون رقم 96 لسنة 7611	
	تقديم بيان يتضمن ما إذا كان البناء كله أو بعضه	-66
97	بقصد التملك أو التأخير.....	
	التزام المالك بتأجير عدد من الوحدات لا يقل عن	-61
97	العدد الذى صدرت الموافقة بالترخيص على أساسه...	
96	حق المالك فى التصرف فى العقار كله أو بعضه.....	-63
96	الوضع فى القانون رقم 786 لسنة 7637.....	-66
	مادة (10)	
98	من القانون رقم 96 لسنة 7611	
	حظر الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع	-80
98	أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء.....	
	استثناء أجهزة الدولة وشركات القطاع العام	-87
	والجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة من	
99	الحظر.....	
	نظام حصول الملاك المرخص لهم فى البناء بقصد	-86
97	التملك على المواد المستوردة.....	
	نظام بيع مواد البناء المنتجة محليا إلى الملاك	-88
97	المرخص لهم بإقامة مبان بقصد التملك.....	
	مادة (17)	
96	من القانون رقم 96 لسنة 7611	
96	الأشخاص الخاضعون للحظر الوارد بالمادة.....	-89
96	مضمون الحظر الوارد بالمادة.....	-87
91	جزاء تراخى المالك عمدا عن استكمال الوحدة.....	-86

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	مادة (16)	
	من القانون رقم 96 لسنة 7611	
81-	دواعى تملك المساكن المنصوص عليها بالمادة.....	93
83-	حكم المادة قاصر على الأماكن المستغلة فى أغراض السكنى.....	77
86-	المساكن التى يسرى عليها حكم المادة.....	76
90-	تمليك المساكن إجبارى.....	76
97-	قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7613 (المعدل).....	60
96-	قرار رئيس مجلس الوزراء قاصر على الأماكن المستغلة فى أغراض السكنى.....	67
98-	تحديد المساكن التى يسرى عليها قرار رئيس مجلس الوزراء.....	66
-	قواعد وشروط وأوضاع تملك المساكن.....	67
99-	(7) لمن يتم التملك؟.....	16
97-	(6) ورود البيع على المباني فقط.....	16
96-	(8) مقابل التملك وسداده.....	16
91-	(9) التزامات الممتلك.....	30
93-	(7)- لا يشترط للتملك عدم وجود مسكن آخر للمستأجر بذات المدينة.....	37
96-	(6) جواز تأجير هذه المساكن مفروشة.....	37
70-	(1) مشروعية القواعد والشروط والأوضاع الخاصة بالتملك الصادر بها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7613 بالتطبيق للمادة 16 من القانون 96 لسنة 7611.....	37

رقم البند	الموضوع	الصفحة
-77	(3) جزاء إخلال الممتلك بالالتزامات المفروضة عليه	31
-76	(6) تضمين عقود التمليك شروطاً أخرى	31
-78	(70) وسيلة التمليك	33
-79	(77) حالة امتناع المحافظة عن تمليك المسكن إلى المستأجر	33
-77	(76) المحكمة المختصة بنظر الدعوى	33
-	تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها أو تقيمها المحافظات ويتم شغلها بعد 7611/6/6	36
-76	مصدر الحق في التمليك	36
-71	قواعد تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها وتقيمها المحافظات وتشغل بعد 7611/6/6	60
-	قواعد وشروط وأوضاع تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها وتقيمها المحافظات وتشغل بعد 7611/6/6 المنصوص عليها في قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7613 (المعدل)	60
-73	(7) - الوحدات التي تخضع لقواعد التمليك وشروطه وأوضاعه المنصوص عليه بالملحق رقم (6) من قرار رئيس مجلس الوزراء	60
-76	(6) - نسب توزيع هذه الوحدات	67
-60	(8) - كيفية التوزيع	67
-67	(9) ثمن التمليك وسداده	66

رقم البند	الموضوع	الصفحة
-66	(7)- اشتراط عدم وجود مسكن آخر لراغب التملك فى ذات المدينة.....	66
-68	(6)- التزامات الممتلك.....	68
-69	(1)- جزاء إخلال الممتلك بالالتزامات المفروضة عليه.....	68
-67	(3)- تضمين عقود التملك شروطا أخرى.....	68
-66	(6)- إدارة الأجزاء المشتركة.....	69
-61	(70)- الوحدات السكنية اللازمة للعاملين بالمحافظة. (77) المحال الموجودة فى مباني الوحدات	69
-63	الاقتصادية والمتوسطة.....	69
-66	إلغاء قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7613 ثم إعادة العمل به.....	67
-10	أحكام قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 7608 لسنة 6006.....	61
-	تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقيمت أو تقام من استثمارات التعمير بمحافظات القناة.....	61
-17	المقصود بهذه المساكن.....	61
-16	قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 706 لسنة 7613 فى شأن تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقيمت أو تقام من استثمارات التعمير بمحافظات القناة.....	63
-	أولاً: أحكام خاصة بالوحدات التى تشغل اعتباراً من تاريخ العمل بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 706 لسنة 7613.....	66
-18	(أ)- نسب توزيع هذه المساكن.....	66

الصفحة	الموضوع	رقم البند
66	(ب) - كيفية توزيع هذه المساكن	-19
	ثانياً: أحكام تشمل الوحدات التي شغلت قبل العمل بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 706 لسنة 7613، والوحدات التي شغلت ابتداء من العمل به	-
700	7- ورود البيع على المباني فقط	-17
700	6- ثمن البيع وسداده	-16
707	8- التزامات الممتلك	-11
	9- جزاء إخلال الممتلك بالالتزامات المفروضة عليه	-13
706	تضمن عقود التملك شروطاً أخرى	-16
706	المحال الموجودة في مباني الوحدات الاقتصادية والمتوسطة	-30
706	الوحدات السكنية اللازمة للعاملين بمحافظات القناة من المغتربين	-37
706	الفصل الثاني في اتحاد ملاك العقار المقسم إلى طبقات أو شقق (المواد 18 - 17 من القانون رقم 96 لسنة 7611) (أُلغيت بالقانون رقم 776 لسنة 6003 بإصدار قانون البناء)	-
708	الباب الخامس في العقوبات مادة (16)	-
707		
701		

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	من القانون رقم 96 لسنة 7611	
—	مادة (7/68)	
701	من القانون رقم 786 لسنة 7637	
—	مادة (7/69)	
703	من القانون رقم 786 لسنة 7637	
703	الجرائم المعاقب عليها بمقتضى المادة.....	-36
770	العقوبة فى ظل القانون رقم 786 لسنة 7637.....	-38
—	مادة (11)	
777	من القانون رقم 96 لسنة 7611	
—	مادة (68)	
777	من القانون رقم 786 لسنة 7637	
767	إحالة إلى الجزء الأول.....	-39
—	مادة (13)	
766	من القانون رقم 96 لسنة 7611	
—37	الجرائم المعاقب عليها بمقتضى الفقرة الأولى من المادة.....	
766		
—36	الجرائم المعاقب عليها بمقتضى الفقرة الثانية من المادة.....	
761		
763	العقوبة فى ظل القانون رقم 786 لسنة 7637.....	-31
—	مادة (16)	
766	من القانون رقم 96 لسنة 7611	
766	الجرائم المعاقب عليها بمقتضى المادة.....	-33

رقم البند	الموضوع	الصفحة
-36	العقوبة في ظل القانون رقم 786 لسنة 7637.....	788
-	مادة (30)	
	من القانون رقم 96 لسنة 7611	789
-60	الجرائم المعاقب عليها بمقتضى المادة.....	789
-67	العقوبة في ظل القانون رقم 786 لسنة 7637.....	787
	مادة (37)	
	من القانون رقم 96 لسنة 7611	786
-66	أركان الجريمة المنصوص عليها بالمادة.....	786
-68	العقوبة في ظل القانون رقم 786 لسنة 7637.....	781
-	مادة (36)	
	من القانون رقم 96 لسنة 7611	783
-69	الجرائم المعاقب عليها بمقتضى المادة.....	783
-67	العقوبة في ظل القانون رقم 786 لسنة 7637.....	770
-	مادة (38)	
	من القانون رقم 96 لسنة 7611	777
-66	المقصود من النص.....	777
	مادة (39)	
	من القانون رقم 96 لسنة 7611	776
-61	دواعى هذا النص.....	776
-63	إنشاء حساب خاص لتمويل مشروعات الإسكان	776

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	الاقتصادى بالمحافظات	
-	الباب السادس	
	أحكام انتقالية وختامية	
777	مادة (37)	
771	من القانون رقم 96 لسنة 7611	
-66	انصراف النص إلى القواعد الإجرائية دون القواعد الموضوعية	
771	قضاء محكمة النقض	
-700	مادة (36)	
768	من القانون رقم 96 لسنة 7611	
-707	ورود استثناء على هذا النص	
768	مادة (31)	
767	من القانون رقم 96 لسنة 7611	
	مادة (33)	
766	من القانون رقم 96 لسنة 7611	
-706	تاريخ العمل بالقانون	
766	القسم الثانى من الموسوعة	
	(أولا)	
	شرح القانون رقم 9 لسنة 7666 بشأن سريان	
	أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق	
761	تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها	

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها	
	(المادة الأولى)	
766	استبعاد الأماكن المذكورة بالمادة من الخضوع	-708
	لأحكام القانونين رقمي 96 لسنة 7611، 786 لسنة	
719	7637 وقوانين إيجار الأماكن الصادرة قبلهما	
	الأماكن التي لا تسرى عليها أحكام القانونين رقمي	-709
	96 لسنة 7611، 786 لسنة 7637 وقوانين إيجار	
716	الأماكن الصادرة قبلهما	
	(أ) - الأماكن التي لم يسبق تأجيرها قبل العمل	-
716	بالقانون رقم 9 لسنة 7666	
	(ب) - الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل	-
711	بالقانون رقم 9 لسنة 7666 لأي سبب من الأسباب	
	(ج) - الأماكن التي تنتهي عقود إيجارها بعد العمل	-
711	بالقانون رقم 9 لسنة 7666 لأي سبب من الأسباب ...	
	اشتراط ألا يكون لأحد حق البقاء طبقا للقانون في	-707
	الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل	
	بالقانون رقم 9 لسنة 7666، أو تنتهي عقود إيجارها	
711	بعد العمل به	
	(المادة الثانية)	
716	تطبيق أحكام القانون المدني على الأماكن	-706
	المنصوص عليها بالمادة الأولى من القانون	
716	الآثار التي تترتب على تطبيق أحكام التقنين المدني	-701
	على تأجير الأماكن المنصوص عليها بالمادة الأولى	
730	من القانون واستغلالها والتصرف فيها في بعض	

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	المسائل.....	
-	7- أجرة المكان.....	730
-	6- مدة الإيجار.....	730
-	8- المالك المنزوعة منه ملكية ما يشغله.....	737
-	9- الأماكن الصادرة بشأنها قرارات استيلاء.....	736
-	7- أولوية العامل المنقول فى استئجار المسكن الذى كان يشغله سلفه.....	736
-	6- تبادل الوحدات السكنية.....	738
-	1- الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار.....	737
-	3- فسخ عقد الإيجار.....	736
-	6- مقابل استهلاك المياه.....	736
-	70- بيع الوحدة لغير من تعاقد مع البائع على شرائها....	731
-	77- تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار.....	733
-	(أ)- إشارة إلى الوضع فى القانونين رقمى 96 لسنة 7611، 786 لسنة 7637.....	733
-	(ب) هل يعتبر القانون رقم 9 لسنة 7666 أصلح للمتهم الذى تقاضى مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار بالمخالفة للمادة 66 من القانون رقم 96 لسنة 7611 أو تقاضى مقدم إيجار يزيد على المنصوص عليه المادة السادسة من القانون رقم 786 لسنة 7637؟....	736
-	أولاً: اتجاه الدوائر الجنائية بمحكمة النقض.....	760
-	ثانياً: اتجاه المحكمة الدستورية العليا.....	766
-	ثالثاً: اتجاه الهيئة العامة للمواد الجنائية بمحكمة النقض.....	681
-	رابعاً: الاتجاه الذى نأخذ به.....	697

رقم البند	الموضوع	الصفحة
-	77- وفاة المستأجر أو تركه العين	697
-	76- عقود التأجير الصادرة لغير المصرى	696
-	78- ترميم وصيانة المكان المؤجر	691
-	79- بيع المكان المؤجر بالجدك	691
-	77- الإيجار المفروش	691
-	76- اتحادات الملاك والشاغلين	693
-703	الحكمة من النص	693
-	(المادة الثالثة)	670
-706	عدم إلغاء القانونين رقمى 96 لسنة 7611، 786 لسنة 7637 والأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بقوانين الإيجارات السابقة عليهما	670
-770	عدم إلغاء أو تعديل النصوص الواردة فى قوانين خاصة التى تتضمن أحكاما تتعلق بإيجار الأماكن	677
- 777	حكم وارد بالمادة 61 من القانون رقم 776 لسنة 6003 بإصدار قانون البناء	676
-	(المادة الرابعة)	678
-776	تاريخ العمل بالقانون رقم 9 لسنة 7666	678
	(ثانيا)	
	شرح أحكام الفقرة الثانية من المادة الثانية من القانون رقم 9 لسنة 7666 المضافة بالقانون رقم 781 لسنة 6006 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 9 لسنة 7666 بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها	679

رقم البند	الموضوع	الصفحة
-778	النص القانوني.....	679
-779	دواعي إصدار القانون رقم 781 لسنة 6006.....	679
-777	المقصود بتوثيق عقود الإيجار بحضور أطرافها.....	679
-776	آثار اعتبار عقد الإيجار الموثق سنداً تنفيذياً.....	676
-771	تقييم التعديل التشريعي الوارد بالقانون رقم 781 لسنة 6006.....	667
	القسم الثالث من الموسوعة	
	التشريعات المتعلقة بموضوع الكتاب	
	أولاً: تشريعات إيجار وبيع الأماكن	
-	قانون رقم 212 لسنة 2491 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المـؤجرين والمستأجرين (وتعديلاته).....	667
-	قانون رقم 069 لسنة 2400 بشأن عدم سرّيان أحكام القانون رقم 212 لسنة 2419 بإيجارات الأماكن على المساكن الحكومية المخصصة لبعض موظفي الحكومة وعمالها.....	619
-	قرار رئيس الجمهورية العربية بالقانون رقم 96 لسنة 7666 بتحديد إيجار الأماكن.....	616
-	قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 788 لسنة 7668 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 96 لسنة 7666 بتحديد إيجار الأماكن.....	638
	قرارات اللجنة العليا لتفسير أحكام	
	القرار بقانون رقم 96 لسنة 7666	
-	قرار تفسيري رقم 7 لسنة 7669.....	636

رقم البند	الموضوع	الصفحة
-	قرار تفسيرى رقم 6 لسنة 7669.....	631
-	قرار تفسيرى رقم 8 لسنة 7669.....	631
-	قرار تفسير تشريعى رقم 7 لسنة 7667.....	633
-	قرار تفسير تشريعى رقم 6 لسنة 7667.....	636
-	قرار تفسير تشريعى رقم 8 لسنة 7667.....	636
-	قرار تفسير تشريعى رقم 9 لسنة 7667.....	660
-	قرار تفسير تشريعى رقم 7 لسنة 7667.....	667
-	قرار تفسير تشريعى رقم 6 لسنة 7667.....	667
-	قرار تفسير تشريعى رقم 1 لسنة 7667.....	666
-	قرار تفسير تشريعى رقم 3 لسنة 7667.....	668
-	قرار تفسير تشريعى رقم 6 لسنة 7667.....	669
-	قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 763 لسنة 7667 فى شأن خفض إيجار الأماكن.....	667
-	قانون رقم 1 لسنة 2460 فى شأن تخفيض إيجار المساكن.....	666
-	قانون رقم 01 لسنة 2464 فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، وبإلغاء القانون رقم 212 لسنة 2491 - بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين - والقانون رقم 96 لسنة 2461 - بتحديد إيجار الأماكن - والقانون رقم 1 لسنة 2460 - فى شأن تخفيض إيجار الأماكن - والقوانين المعدلة له وبإلغاء القانون رقم 650 لسنة 2409 فى شأن المنشآت الآيلة	663

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	للسقوط.....	
-	قرار وزير الإسكان والمرافق رقم 7098 لسنة 7666 باللائحة التنفيذية للقانون رقم 76 لسنة 7666 في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين	876
-	قرار وزير الإسكان والمرافق رقم 973 لسنة 7610 بقواعد شغل المستأجر لوحدة بالعقار المنشأ محل العقار المهودم.....	867
-	قانون رقم 94 لسنة 2411 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.....	861
-	المذكرة إيضاحية لمشروع القانون رقم 96 لسنة 7611	869
-	قانون رقم 236 لسنة 2492 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.....	867
-	تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية عن مشروع القانون رقم 786 لسنة 7637 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.....	909
-	مذكرة في شأن مشروع القانون رقم 786 لسنة 7637	967
-	قرار وزير الإسكان والتعمير رقم 66 لسنة 7613 بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم 96 لسنة 7611 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة	986

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	بين المؤجر والمستأجر	
-	قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم 701 لسنة 7638 بتعديل بعض أحكام القرار رقم 66 لسنة 7613 بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم 96 لسنة 7611.....	993
-	قرار وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية رقم 673 لسنة 7663 (بتعديل المادة 86 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 96 لسنة 7611	976
-	قرار وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية رقم 93 لسنة 6006 (بتعديل المادة 86 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 96 لسنة 7611)	968
-	قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم 166 لسنة 7637 بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر (اللائحة التنفيذية للقانون رقم 786 لسنة 7637)	967
-	قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم 896 لسنة 7636 بتعديل بعض أحكام القرار رقم 166 لسنة 7637 بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر (باللائحة التنفيذية للقانون 786 لسنة 7637)	701
	قانون رقم 9 لسنة 2446 بشأن سريان أحكام القانون المنى على الأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود	706

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها.....	
-	قانون رقم 231 لسنة 1556 بتعديل بعض أحكام	
777	القانون رقم 9 لسنة 2446	
-	قانون رقم 6 لسنة 2441 بتعديل الفقرة الثانية من	
	المادة 14 من القانون رقم 94 لسنة 2411	
	وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير	
776	السكنية	
	مذكرة إيضاحية لمشروع قانون بتعديل الفقرة الثانية	
	من المادة 66 من القانون رقم 96 لسنة	
	7611 وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير	
777	السكنية	
-	قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم 681 لسنة	
	7661 باللائحة التنفيذية للقانون رقم 6 لسنة 7661	
	بتعديل الفقرة الثانية من المادة 66 من القانون رقم	
	96 لسنة 7611 وببعض الأحكام الخاصة بإيجار	
773	الأماكن غير السكنية	
	مذكرة إيضاحية لمشروع اللائحة التنفيذية للقانون	
761	رقم 6 لسنة 7661	
-	قرار وزير الإسكان رقم 88 لسنة 7613 بشأن	
	تحديد مناطق المصايف والمشاتي بمحافظات	
766	الجمهورية	
-	قرار وزير الإسكان رقم 36 لسنة 7613 بنظام	
	الإنفاق من حصيلة المبالغ المنصوص عليها فى	
786	المادة العاشرة من القانون رقم 96 لسنة 7611 فى	

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر	
-	قرار محافظ القاهرة رقم 67 لسنة 7613 بشأن قواعد وشروط تركيب الخزانات والطلببات ومواسير المياه فى العقارات المبنية.....	787
-	قرار محافظ الإسكندرية رقم 761 لسنة 7616 (خاص بقواعد وشروط تركيب الخزانات والطلببات ومواسير المياه فى العقارات المبنية)	786
-	قرار محافظ الجيزة رقم 900 لسنة 7638 بشأن قواعد وشروط تركيب الخزانات والطلببات ومواسير المياه فى العقارات المبنية.....	797
-	قرار محافظ البحيرة رقم 680 لسنة 7638 (خاص بقواعد وشروط تركيب الخزانات والطلببات ومواسير المياه فى العقارات المبنية)	796
-	قرار محافظ بورسعيد رقم 616 لسنة 7636 (خاص بقواعد وشروط تركيب الخزانات والطلببات ومواسير المياه فى العقارات المبنية)	770
-	قرار محافظ القاهرة رقم 66 لسنة 7613 بشأن تحديد وكيفية توزيع قيمة استهلاك المياه فى الحالات التي توجد فيها غرف خدمات ومنافع مشتركة أو حدائق أو مأوى أو جراجات أو محال عامة أو صناعية أو تجارية أو ما شابه ذلك من أنشطة غير سكنية	776
-	قرار محافظ الجيزة رقم 868 لسنة 7639 بتحديد	777

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	وتوزيع قيمة استهلاك المياه فى الأماكن المؤجرة والتي بها وحدات خدمات أو وحدات استغلالية.....	
-	قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 706 لسنة 7613 فى شأن تملك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التي أقيمت أو تقام من استثمارات التعمير بمحافظات القناة.....	771
-	قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7613 (المعدل بالقرار رقم 7770 لسنة 7636 والقرار رقم 869 لسنة 7638 والقرار رقم 789 لسنة 7669) بشأن تملك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها أو تقيمها المحافظات.....	766
-	قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 761 لسنة 7630 (بالغاء القرار رقم 770 لسنة 7613).....	710
-	قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 9 لسنة 7637 (بتعديل القرار رقم 761 لسنة 7630).....	717
-	قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 6608 لسنة 6006 بشأن تعديل أحكام قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 770 لسنة 7613 بشأن تملك المساكن التي أقامتها أو تقيمها المحافظات.....	716
-	قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم 616 لسنة 7636 فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى.....	719
-	القرى التي تسرى عليها أحكام الباب الأول من القانون رقم 76 لسنة 7666 والقانون رقم 96 لسنة	711

الصفحة	الموضوع	رقم البند
	7611.....	
767	ثانيا : تشريعات الضرائب	
	قانون رقم 214 لسنة 2462 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 06 لسنة 2409 بشأن الضريبة على العقارات المبنية.....	-
767	قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 766 لسنة 7667 بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات.....	-
768	قرار رقم 7 لسنة 7667 فى شأن تفسير بعض أحكام القانون رقم 76 لسنة 7679 بشأن الضريبة على العقارات المبنية.....	-
767	قرار رقم 7 لسنة 7668 (المعدل بالقرار رقم 7 لسنة 7661) فى شأن تفسير أحكام القانون رقم 76 لسنة 7667.....	-
761	قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 611 لسنة 7676 بفرض ضريبة إضافية للدفاع.....	-
766	قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 703 لسنة 7666 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 661 لسنة 7676 بفرض ضريبة إضافية للدفاع.....	-
609	قانون رقم 02 لسنة 2460 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 111 لسنة 2406 بفرض ضريبة إضافية للدفاع والقوانين المعدلة له.....	-
606	قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 68 لسنة 7661	-
603		

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	بفرض ضريبة لأغراض الأمن القومي.....	
-	قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 86 لسنة 7663 بتعديل المادة 7 من القانون رقم 68 لسنة 7661	
670	بفرض ضريبة لأغراض الأمن القومي.....	
-	قانون رقم 201 لسنة 2492 (المعدل) بإصدار	
678	قانون الضرائب على الدخل.....	
-	قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 773 لسنة 7618 بفرض ضريبة على ملاك العقارات التي يزيد متوسط الإيجار الشهري للحجرة فى الوحدة على ثلاثة جنيهاً فى المباني المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد 7 نوفمبر 7667.....	
679	قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 96 لسنة 7663 بتحصيل ضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم 76 لسنة 7679 استثناء من أحكام القانون رقم 766 لسنة 7667 بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات	
676	قانون رقم 31 لسنة 2466 بتخفيض القيمة الإيجارية المثبتة فى دفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية.....	
676	قانون رقم 93 لسنة 2412 فى شأن إعادة حساب القيمة الإيجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية.....	
660	قرار وزير الخزانة رقم 99 لسنة 7616 بتنفيذ أحكام القانون رقم 98 لسنة 7617 فى شأن إعادة	
667		

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	حساب القيمة الإيجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية.....	
—	قانون رقم 14 لسنة 2495 بتقرير بعض التيسيرات على ممولى الضريبة على العقارات المبنية.....	668
—	قرار الهيئة الإدارية لبلدية الاسكندرية بشأن رفع نسبة الرسم المضاف إلى ضريبة العقارات المبنية بمدينة الاسكندرية إلى 6%	669
—	قانون رقم 246 لسنة 1559 بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية.....	667
	قانون رقم 2 لسنة 1525 بتعديل بعض أحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم 246 لسنة 1559.....	699
	مرسوم بقانون (الصادر من المجلس الأعلى للقوات المسلحة) برقم 229 لسنة 1522 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 246 لسنة 1559 بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية واستمرار العمل بالتقدير العام الأخير للقيمة الإيجارية للعقارات المبنية المتخذة أساسا لحساب الضريبة	697
	مرسوم بقانون رقم (2) لسنة 1521 (الصادر من المجلس الأعلى للقوات المسلحة) بتعديل المرسوم بقانون رقم 229 لسنة 1522 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 246 لسنة 1559 بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية واستمرار العمل	691

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	بالتقدير العام الأخير للقيمة الإيجارية للعقارات المبنية المتخذة أساسا لحساب الضريبة	
696	قرار رئيس جمهورية مصر العربية بالقانون رقم 253 لسنة 1521 بتعديل بعض أحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم 246 لسنة 1559	
—	قانون رقم 39 لسنة 2461 (المعدل بالقانون رقم 25 لسنة 1550) فى شأن النظافة العامة	671
—	قانون رقم 9 لسنة 1556 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 256 لسنة 2416 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء	668
—	قرار محافظ القاهرة رقم 66 لسنة 7663 بشأن فرض رسم يؤديه شاغلو العقارات المبنية بواقع 6% يخصص لشئون النظافة العامة	667
663	ثالثا : التشريعات المرتبطة بقوانين الإيجارات	
—	قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 713 لسنة 7667 فى شأن تنظيم هدم المباني	663
—	قانون رقم 299 لسنة 1556 فى شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري	617
—	قانون رقم 69 لسنة 2415 فى شأن الحراس الخصوصيين	613

رقم البند	الموضوع	الصفحة
-	قرار وزير الداخلية رقم 7186 لسنة 7610 بتنفيذ القانون رقم 63 لسنة 7610 فى شأن الحراس الخصوصيين.....	637
-	قانون رقم 19 لسنة 2419 فى شأن المصاعد الكهربائية.....	639
-	قانون رقم 230 لسنة 2492 فى شأن الأبنية والأعمال التى تمت بالمخالفة لأحكام قانون تقسيم الأراضى المعدة للبناء.....	667
-	قانون رقم 256 لسنة 2416 (المعدل بالقوانين رقم 1 لسنة 2491 ، 35 لسنة 2493 ، 09 لسنة 2499 44 لسنة 2496 ، 10 لسنة 2441 ، 252 لسنة 2446 ، 9 لسنة 1556) فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.....	669
-	قانون رقم 1 لسنة 2491 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 256 لسنة 2416 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والمادة (6) من القانون رقم 251 لسنة 2416 بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى.....	176
-	قانون رقم 35 لسنة 2493 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 256 لسنة 2416 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.....	176
-	قانون رقم 09 لسنة 2499 بتعديل المادة الثالثة من	166

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	القانون رقم 35 لسنة 2493 المعدل لبعض أحكام القانون رقم 256 لسنة 2416 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.....	
—	قانون رقم 44 لسنة 2496 بتعديل الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم 09 لسنة 2499 بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم 35 لسنة 2493 المعدل لبعض أحكام القانون رقم 256 لسنة 2416 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.....	187
—	قانون رقم 10 لسنة 2441 بتعديل بعض أحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وقانون إنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى وقانون التخطيط العمرانى.....	186
—	قانون رقم 252 لسنة 2446 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 256 لسنة 2416 بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقانون رقم 251 لسنة 2416 بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى.....	197
—	قانون رقم 9 لسنة 1556 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 256 لسنة 2416 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.....	170
—	أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام رقم 9 لسنة 7666.....	176
—	أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام رقم 1 لسنة 7666 بشأن أعمال البناء والهدم....	177
—	قانون رقم 251 لسنة 2416 (المعدل بالقوانين رقم	173

رقم البند	الموضوع	الصفحة
	39 لسنة 2419، 1 لسنة 2491، 23 لسنة 2499، 10 لسنة 2441، 252 لسنة 2446، 110 لسنة 2446) بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي	
—	قانون رقم 19 لسنة 2491 بشأن وقف سريان بعض أحكام القانون رقم 251 لسنة 2416 بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي المعدل بالقانون رقم 39 لسنة 2419 بالنسبة للأراضي الفضاء الواقعة بمحافظة السويس	168
—	قانون رقم 224 لسنة 1559 (المعدل بالقرار بالقانون رقم 13 لسنة 1520) بإصدار قانون البناء ..	169
—	قانون رقم 29 لسنة 2492 بإصدار قانون التعاون الإسكاني	373
—	قانون رقم 20 لسنة 2491 بتعديل بعض أحكام القانون رقم 29 لسنة 2492 بإصدار قانون التعاون الإسكاني	373
	قانون رقم 211 لسنة 1559 بتعديل بعض أحكام قانون التعاون الإسكاني الصادر بالقانون رقم 29 لسنة 2492	360
—	فهرس الجزء السادس	368

تم بحمد الله وتوفيقه الجزء السادس

