

قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن

وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

(وفقاً لآخر تعديل صادر في ١٠ نوفمبر عام ٢٠٢٤)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:

أولاً: في شأن قواعد وإجراءات تحديد أجرة الأماكن:

مادة (١):

فيما عدا الإسكان الفاخر، لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ٧٪ من قيمة الأرض والمباني وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثي مساحة مباني العقار. (١٠) ولا تسرى على هذه الأماكن أحكام المادة (١٣) عدا الفقرة الأخيرة منها والمادة (١٤) والفقرة الأولى من المادة (١٥) والفقرة الثانية من المادة (٦٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

ويصدر بتحديد مواصفات الإسكان الفاخر قرار من الوزير المختص بالإسكان.

مادة (٢):

تقدر قيمة الأرض بالنسبة إلى الأماكن المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة السابقة وفقاً لثمن المثل عند الترخيص بالبناء، وتقدر قيمة المباني وفقاً للتكلفة الفعلية وقت البناء، فإذا

ثبت تراخى المالك عمدا عن إعداد المبنى للاستغلال, تقدر تكلفة المبنى وفقا للأسعار التى كانت سائدة فى الوقت الذى كان مقدرا لإنهاء أعمال البناء وذلك دون إخلال بحق المحافظة المختصة فى استكمال الأعمال وفقا للقواعد المنظمة لذلك.(١٠)

ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتحديد الضوابط والمعايير التى تتبع فى تقدير قيمة الأرض والمبنى بما يكفل تقديرها بقيمتها الفعلية ويتضمن القرار كيفية تحديد الأجرة الإجمالية للمبنى وتوزيعها على وحداته, وفقا لموقع كل وحدة ووضعها والانتفاع بها ومستوى البناء.

مادة (٣):

تشكل بقرار من المحافظ المختص فى كل محافظة لجنة أو أكثر تضم بعض ذوى الخبرة لإعداد تقارير سنوية بناء على الدراسات التى تجريها فى 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 المبنى من واقع تطورات أسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال. ويؤخذ فى الاعتبار بالتقديرات الواردة فى هذه التقارير عند تحديد الأجرة وفقا لأحكام هذا القانون.

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

مادة (٤):

يتولى مالك المبنى تحديد الأجرة وفقا للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها فى المواد السابقة ويتضمن عقد الإيجار مقدار الأجرة المحددة على هذه الأسس.

فإذا أبرم عقد الإيجار قبل إتمام البناء، وحددت فيه الأجرة بصفة مبدئية، كان على مالك المبنى إخطار المستأجر بالأجرة المحددة للمكان وفقا لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ إتمام البناء، وبشرط ألا تتجاوز الأجرة المبدئية إلا بمقدار الخمس.

وعلى المالك أن يمكن المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الأجرة وذلك خلال شهر من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار، بحسب الأحوال.

مادة (٥):

إذا رأى المستأجر أن الأجرة التي حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها في هذا القانون جاز له خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار أو من تاريخ شغله للمكان، أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان وفقا للأسس المنصوص عليها في هذا القانون.

ويكون الطعن على قرارات - هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها المكان المؤجر، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ إخطار ذوى الشأن بقرارها،

ولا تسرى على هذه الطعون أحكام المادتين ١٨، ٢٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧

مادة (٦):

يجوز لمالك المبنى المنشأ اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لا يتجاوز أجرة سنتين وذلك بالشروط الآتية:

- ١ - أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب.
- ٢ - أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الإيجار، وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة في مدة لا تتجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم وموعد إتمام البناء وتسليم الوحدة صالحه 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 (٢٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مقدم الإيجار الذى يتقاضاه المالك وفقا لأحكام هذه المادة.

ثانيا: فى شأن تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة:

مادة (٧):

اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون, تزداد فى أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساسا 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 لهذا الغرض.

وتحدد الزيادة المشار إليها وفقا للنسب الآتية:

- (أ) ٣٠٪ عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ .
- (ب) ٢٠٪ عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ , وقبل ٥ من نوفمبر سنة ١٩٦١ .
- (ج) ١٠٪ عن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ , وحتى ٦ من أكتوبر سنة ١٩٧٣ .
- (د) ٥٪ عن الأماكن المنشأة منذ ٧ أكتوبر سنة ١٩٧٣ , وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ .

مادة (٨):

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

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

مادة (٩):

تكون أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمباني وما بها من مصاعد على الوجه الآتى:

١ - إذا كانت نصف حصيلة الزيادة المنصوص عليها فى المادة (٧) كافية يتم الترميم والصيانة منها.

٢ - إذا لم تف هذه الحصيلة أو إذا كان المبنى لا يحتوى على وحدات غير سكنية تستكمل أو توزع أعباء الترميم والصيانة بحسب الأحوال كما يلى:

(أ) بالنسبة للمباني المنشأة حتى ٢٢ مارس سنة ١٩٦٥ تكون بواقع الثلث على الملاك والثلثين على شاغلى المبنى.

(ب) بالنسبة للمباني المنشأة بعد ٢٢ مارس سنة ١٩٦٥ وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون مناصفة بين الملاك وشاغلى المبنى.

(ج) بالنسبة للمباني المنشأة أو التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون بواقع الثلثين على الملاك والثلث على شاغلى المبنى.

وإذا لم يتم الاتفاق على توزيع تكاليف الترميم والصيانة فيما بين الملاك والشاغلين أو الشاغلين فيما بينهم، يجوز لأى منهم الالتجاء إلى قاضى الأمور المستعجلة لتوزيع هذه التكاليف بين الملاك وبين الشاغلين وتحديد نصيب كل شاغل.

ومع ذلك تكون أعباء الترميم والصيانة على عاتق الملاك وذلك خلال العشر سنوات المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى.

وفيما عدا ما ورد فيه نص بهذه المادة يستمر العمل بالأحكام المنظمة للترميم والصيانة فى كل من أحكام القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

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 للبند أ، ب، ج من هذه المادة.

وتلغى المادة (٦١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ١٣ من القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤، وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون.

مادة (١٠):

تكفل الدولة تقديم قروض تعاونية ميسرة لترميم وصيانة المباني ويكون للقروض 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 (٦٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون.

ثالثاً: فى شأن التخفيف من أعباء الضريبة على العقارات المبنية:

مادة (١١):

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 ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ 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 (١٢):

فىما عدا المبانى من المستوى الفاخر يلغى شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول على الترخيص بإقامة المبانى وسائر أحكام الباب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، كما تلغى المادة ٢١ من ذلك القانون.

مادة (١٣):

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 الملاك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم وبحد أدنى وحدة واحدة لكل مالك.

ويمتنع على مصلحة الشهر العقارى والتوثيق شهر المحررات المتعلقة بهذه الوحدات ما لم يقدم صاحب الشأن ما يثبت التزامه بتطبيق أحكام هذه المادة.

ويقع باطلاً كل تصرف يخالف ذلك ولو كان مسجلاً.

وبعد تأجير النسبة المقررة طبقاً لهذه المادة يجوز للمالك التصرف فى هذه النسبة كلها أو بعضها وفقاً للقواعد العامة.

وفى حالة بيع كامل العقار يلتزم المشتري بأحكام هذه المادة.

مادة (١٤):

يخصص ثلثا نسبة الـ ١٥٪ 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 الاقتصاى بالمحافظة.

مادة (١٥):

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 المصرفى.

وكل ذلك وفقا للضوابط التى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان.

مادة (١٦):

يحق لمستأجرى المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها والمستشفيات وملحقاتهما فى حالة تأجيرها لهم مفروشة الاستمرار فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط وبالأجرة المنصوص عليها فى العقد. (٧)

مادة (١٧):

تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد. بالنسبة 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 قانونا عن طريق النيابة العامة.

ومع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون فى جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا. (٥)

خامسا: فى شأن تحقيق التوازن فى العلاقات الإيجارية:

مادة (١٨):

لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى 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 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 فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية، (٣).

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر.

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 الأصلى، 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 ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧

(د) إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة. (٩)

ومع عدم الإخلال بالأسباب المشار إليها لا تمتد بقوة القانون عقود إيجار الأماكن المفروشة. وتلغى المادة (٣١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون.

مادة (١٩):

في الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى تزداد الأجرة القانونية بنسبة:

(١) ٢٠٠٪ للمباني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤.

(٢) ١٠٠٪ للمباني المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١.

(٣) ٧٥٪ للمباني المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧.

(٤) ٥٠٪ للمباني المنشأة أو التي تنشأ بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧.

وفي حالة التغيير الجزئي للاستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار إليها. (٤)

ويشترط ألا يترتب على تغيير الاستعمال كلياً أو جزئياً إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه. (٨) وتلغى المادة (٢٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون.

مادة (٢٠):

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 ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال، بعد خصم قيمه 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 مخصصا منه نسبة الـ ٥٠٪ المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها العقار إيداعا مشروطا 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 يؤدي للمالك مباشرة نسبة الـ ٥٠٪ المشار إليها.

مادة (٢١):

يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجه وأولاده القصر غير المتزوجين بتأجيرهم مفروشا - بغير موافقة المالك - على شقة واحدة فى نفس المدينة. ويعتد فى تحديد المدينة بأحكام قانون الحكم المحلى. (٦)

مادة (٢٢):

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 الحكم المحلى 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 وفقا للأولويات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص.

وإذا أقام المستأجر مبنى مملوكا 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.

سادسا: فى شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية:

مادة (٢٣):

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 مسجلا.

ويعاقب بذات العقوبة المالك الذى يتخلف دون مقتضى عن تسليم الوحدة فى الموعد المحدد فضلا عن إلزامه بأن يؤدى إلى الطرف الآخر مثلى مقدار المقدم وذلك دون إخلال بالتعاقد ويحق المستأجر فى استكمال الأعمال الناقصة وفقا لحكم الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

يكون ممثل الشخص الاعتبارى مسئولا عما يقع منه من مخالفات لأحكام هذه المادة.

مادة (٢٤):

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

ومع ذلك يعفى من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من بادر إلى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون إلى صاحب الشأن، وأداء مثليه إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا فى الدعوى.

مادة (٢٥):

يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر.

وفضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها فى هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن, وبرد الحالة إلى ما يتفق 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 فضلا عن ذلك بدفع مثلى هذه المبالغ لصندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة.

ويثبت أداء هذه المبالغ بجميع طرق الإثبات.

مادة (٢٦):

لا تسرى أحكام المادة (٩) من هذا القانون على الأماكن التى تحتاج إلى ترميم وصيانة بسبب أضرار الحرب, ويستمر العمل بالقواعد والنظم المطبقة حاليا فى شأن ترميمها وصيانتها.

مادة (٢٧):

تعامل فى تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكنى، الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية.(٢) ولا يفيد من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريين.(١)

مادة (٢٨):

تعامل صناديق التأمين الخاصة وصناديق الإسكان معاملة الجمعيات التعاونية لبناء المساكن, وذلك بالنسبة لما تستثمره هذه الصناديق فى أموال فى مجال الإسكان عدا المستوى الفاخر.

مادة (٢٩):

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية, ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة, وينفذ كقانون من قوانينها.

- (١) عدم دستورية المادة (٢٧) ، وفقا لما جاء بحكم المحكمة الدستورية رقم ٢١ لسنة ٧ قضائية "دستورية" المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٠ الصادر فى ١٨/٥/١٩٨٩ .
- (٢) عدم دستورية الفقرة الاولى من المادة (٢٧) ، وفقا لما جاء بحكم المحكمة الدستورية رقم ١٣٧ لسنة ١٨ قضائية "دستورية" المنشور بالجريدة الرسمية العدد ١٨ الصادر فى ١٩ فبراير سنة ١٩٩٨ .
- (٣) عدم دستورية البند (ب) من المادة (١٨) ، وفقا لما جاء بحكم المحكمة الدستورية رقم ٨١ لسنة ١٩ قضائية "دستورية" المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٧ الصادر فى ١٨/٢/١٩٩٩ .
- (٤) عدم دستورية نص الفقرة الاولى من المادة (١٩) ، وفقا لما جاء بحكم المحكمة الدستورية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠ قضائية "دستورية" المنشور بالجريدة الرسمية العدد ١١ الصادر فى ٢٠ مارس سنة ٢٠٠٠ .
- (٥) عدم دستورية نص الفقرة الرابعة من المادة (١٧) ، وفقا لما جاء بحكم المحكمة الدستورية رقم ٦ لسنة ٢٠ قضائية "دستورية" المنشور بالجريدة الرسمية العدد ١٧ (تابع) الصادر فى ٢٧ ابريل سنة ٢٠٠٢ .
- (٦) سقوط المادة (٢١) ، وفقا لما جاء بحكم المحكمة الدستورية رقم ٤ لسنة ٢٣ قضائية "دستورية" المنشور بالجريدة الرسمية العدد ١٧ (تابع) الصادر فى ٢٤ ابريل سنة ٢٠٠٣ .
- (٧) سقوط المادة (١٦) ، وفقا لما جاء بحكم المحكمة الدستورية رقم ١٤ لسنة ٢٣ قضائية "دستورية" المنشور بالجريدة الرسمية العدد ١٦ الصادر فى ١٥/٤/٢٠٠٤ و بحكم المحكمة الدستورية رقم ٤٧ لسنة ٢١ قضائية "دستورية" المنشور بالجريدة الرسمية العدد ١٦ الصادر فى ١٥/٤/٢٠٠٤ .
- (٨) عدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة (١٩) ، وفقا لما جاء بحكم المحكمة الدستورية رقم ١١٦ لسنة ٢٧ قضائية "دستورية" المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٠ مكرر الصادر فى ١٩ مايو سنة ٢٠٠٨ .
- (٩) عدم دستورية نص الفقرة الاولى من المادة (١٨) ، وفقا لما جاء بحكم المحكمة الدستورية رقم ١١ لسنة ٢٣ قضائية "دستورية" المنشور بالجريدة الرسمية العدد ١٩ مكرر (ب) الصادر فى ١٣ مايو سنة ٢٠١٨ .
- (١٠) عدم دستورية نص الفقرة الاولى من المادتين (٢،١) ، وفقا لما جاء بحكم المحكمة الدستورية رقم ٢٤ لسنة ٢٠ قضائية "دستورية" المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٤٥ مكرر (أ) الصادر فى ١٠ نوفمبر سنة ٢٠٢٤ .

تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير

ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية

عن مشروع قانون فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير

وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

(القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١)

أحال المجلس بجلسته المعقودة فى السادس من يونيه سنة ١٩٨١، مشروع قانون فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الى لجنة مشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية، لدراسته وتقديم تقرير عنه للمجلس.

فعقدت اللجنة لذلك اثنى عشر اجتماعا متتاليا صباحا ومساء فى الفترة من ٩ / ٦ / ١٩٨١ الى ١٧ / ٦ / ١٩٨١ برئاسة السيد المهندس محب رمزى استينو رئيس اللجنة، وحضرها من مكتب اللجنة السيدان العضوان فتحى لطفى الرفاعى، عدلى عبد الشهيد وكيل اللجنة، والسيد العضو كمال الدين محمد بدوى أمين سر اللجنة.

وحضر من مكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية السيد العضو حنا ناروز حنا وكيل اللجنة.

وقد دعت اللجنة السادة رؤساء اللجان بالمجلس والسادة ممثلى الأحزاب وبعض السادة الأعضاء.

كما حضر بعض هذه الاجتماعات السيد المهندس حسب الله الكفراوى وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضى، وحضر الاجتماعات السيد كمال ابراهيم وكيل وزارة التعمير للشئون القانونية والتشريعية والمستشار القانونى للوزارة والسيد/ مصطفى بكر غازى المدير العام بالوزارة ممثلين عن الحكومة.

وقد استعادت اللجنة نظر القوانين الآتية:

القانون رقم ٥٨ لسنة ١٩٧٣ باصدار قانون العقوبات والقوانين المعدلة له.

القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ باصدار القانون المدنى والقوانين المعدلة له؛

القانون رقم ١٥٠ لسنة ١٩٥٠ باصدار قانون الاجراءات الجنائية والقوانين المعدلة له.

القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية والقوانين المعدلة والمكملة له؛

القانون رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ باصدار قانون المرافعات المدنية والتجارية والقوانين المعدلة له؛

القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ باصدار قانون الاثبات فى المواد المدنية والتجارية والقوانين المعدلة له؛

القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ باصدار نظام استثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة المعدل بالقانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٧٧؛

القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٨ فى شأن المصاعد الكهربائية؛

القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٧٥ باصدار قانون صناديق التأمين الخاصة؛

القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء؛

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر؛

القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨ فى شأن تحقيق العدالة؛

القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ باصدار قانون الحكم المحلى؛

القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ باصدار قانون التعاون الاسكانى؛

وبعد أن استمعت اللجنة الى الايضاحات التى أدلى بها ممثلو الحكومة ومناقشات السادة الأعضاء وبعد أن تدارست اللجنة الاقتراح بمشروع قانون بتعديل المادة ٢٣ من القانون رقم

٤٩ لسنة ١٩٧٧، الذى كان قد تقدم به السيد العضو د. عبد المنعم حربك للمجلس خلال دور الانعقاد العادى الماضى وأعدت اللجنة عنه تقريرها الثامن ولم يتسن عرضه على المجلس لفض دور الانعقاد العادى الأول، لذلك فقد رأت اللجنة تضمينه مشروع القانون المعروض. ومن ثم فان اللجنة تورد تقريرها فيما يلى:

١ - التطور التاريخى لتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين:

لا شك أن مشكلة الاسكان فى جمهورية مصر العربية تعد من أولى المشاكل الجماهيرية التى تعاني منها البلاد رغم الجهود المضنية التى تبذلها الحكومة فى سبيل ايجاد علاج ناجح لها ومنها التشريعات المتعاقبة منذ سنة ١٩٤٧ حتى الآن كلما حدثت الضرورة الى ذلك، بهدف تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وتحقيق التوازن العادل بينهما اذ أن عقد الايجار من أكثر العقود تداولاً فليس بين الناس الا من هو مستأجر، حتى الملاك لا يخلو الحال غالباً من أنهم يؤجرون ويستأجرون ويجعل هذا العقد كل من المؤجر والمستأجر فى اتصال دائم طوال مدة الايجار.

لذلك أصبح القانون المتعلق بالايجار من القوانين التى يكثر رجوع الناس اليه فى معاملاتهم، ويتصل اتصالاً وثيقاً بالسلام الاجتماعى وبكفالة الطمأنينة للمواطنين، الأمر الذى يستلزم أن تكون أحكام الايجار سهلة واضحة مع التزام الدقة فى القواعد التى تضبط هذه العلاقة المستمرة وتبين حقوق كل من طرفيها - مالكا أو مستأجرا - وواجبات كل منهم، مع ضمان وضع الأحكام الكفيلة بسرعة البت فيما قد يشجر بينهما من خلاف.

وقد خلصت اللجنة الى أن تنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين على الوجه الذى تبدو عليه اليوم. مسألة لم تعرف فى بلادنا قبل الحرب العالمية الأولى اذ كانت هذه العلاقات خاضعة للقواعد العامة المنصوص عليها بالقانون المدنى، ومؤداها أن عقد الايجار عقد رضائى وأنه من عقود المعارضة حيث يحصل كل طرف على عوض لما يعطيه، وأنه عقد تبادلى يرتب التزامات متبادلة بين طرفيه، وأنه عقد مؤقت ينتهى بانتهاء المدة المتفق عليها؛ فضلا عن أنه عقد يرد على منفعة الشئ المؤجر وذلك أخذاً عن الشريعة الاسلامية التى

تعرف محل عقد الايجار بأنه تمليك المنافع بعوض، مما يوجب أن تسلم العين للمستأجرين صالحة للغرض الذى أعدت من أجله.

على أن هذا الوضع قد تغير تغيرا جوهريا عقب نشوب الحربين العالميتين الأولى والثانية، وما ترتب عليهما من أزمة فى السكن؛ نشأ عنها خطر مزدوج؛ يتمثل فى رفع الملاك للإيجارات بصورة لا يتحملها أغلبية المستأجرين من ذوى الدخل المحدود الأمر الذى عرض أكثرهم لاخلاء مساكنهم، ووجدوا أنفسهم بلا مأوى مما خلق مشاكل اجتماعية خطيرة.

وأمام هذا الخطر المزدوج، خطر تشرد الأشخاص؛ خطر ارتفاع الإيجارات؛ تدخل المشرع لحماية المستأجرين بتشريعات استثنائية موقوته قضت بامتداد عقود الإيجار بقوة القانون لتفادى الخطر الأول وتقيد وتحديد الأجرة لتفادى الخطر الثانى مع ما يرتبط بكل ذلك من أحكام.

ولقد كان منهج المشرع فى التدخل يختلف فلسفة تشريعا وتطبيقا وفقا للظروف الاقتصادية والسياسية والاجتماعية التى تحياها البلاد، ففى أعقاب الحرب العالمية الأولى تدخل المشرع المصرى فى والعلاقات الإيجارية بأن أصدر قانونا فى ٢١ نوفمبر سنة ١٩٢١ قضى بتقيد أجور المساكن استمرت حتى أوائل يوليو سنة ١٩٢٥، وبعد ذلك عادت هذه العلاقات الى ما هو منصوص عليه فى القانون المدنى الذى كان ساريا وقتئذ.

ومع بداية الحرب العالمية الثانية اضطر المشرع الى أن يستخدم سلطة الأحكام العرفية فى فرض أوامر عسكرية تمنع الملاك من زيادة أجرة الأماكن الا فى حدود ضئيلة مع امتداد العقود بعد انتهاء مدتها امتدادا تلقائيا، فأصدر القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ مبقيا فى جوهره على الأحكام التى وردت بالأوامر العسكرية سالفة الذكر، وكان المشرع وقتئذ يأمل فى العودة بالعلاقات الإيجارية الى الاطار الذى ترسمه لها قواعد القانون المدنى والدليل على ذلك أنه بعد مضى حوالى سنة على صدور هذا القانون، صدر التقنين المدنى.

وتضمن الفصل الأول من الباب الثانى منه الأحكام الخاصة لعقد الإيجار على أساس من حرية التعاقد المطلقة بحيث يكون للمالك تحديد الأجرة وفق هواه وبقاء المستأجر فى العين طوع ارادته..

واثر ثورة ٢٣ يوليو مباشرة وفي شهورها الأولى صدر المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بخفض أجرة الأماكن التي لم تخضع للتشريعات السابقة بنسبة ١٥٪ مع ترك أمر الأماكن اللاحق انشاؤها لهذا القانون للملاك يحددون أجرتها وفقا للعرض والطلب، ثم توالى قوانين التخفيض بعد ذلك فصدر القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ لتخفيض أجرة المباني غير الخاضعة لأحكام القانون السابق، ثم القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ لتخفيض أجرة المباني التي استحدثت بعد القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار اليه، كما صدر القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض اعفاءات ضريبة لصالح المستأجرين وانقاص الأجرة بمقدار الاعفاءات، ثم صدر القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بتخفيض أجرة الأماكن التي سبق أن سرت في شأنها قوانين التخفيض السابقة، بحيث أصبحت جملة التخفيضات تجاوزت ٥٠٪ من أجرة الأماكن المتفق عليها بين الملاك والمستأجرين.

ولما رأت الدولة أن قوانين التخفيض لا تعدو أن تكون علاجا مؤقتا لمشكلة مستمرة، أصدرت القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الأماكن على أساس فائدة استثمار العقار بواقع نسبة محددة من قيمة الأرض والمباني.

وازاء هذا التعدد والتشتت فى القوانين الذى ترتب عليه الكثير من الصعوبات فى التطبيق صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين.

وقد كشف التطبيق العملى لهذا القانون عن قصور فى أحكامه المتعلقة باستهلاك المياه وضوابط توزيع الاستهلاك على المستأجرين، وتنظيم تأجير الوحدات السكنية المفروضة وعزوف المستثمرين عن التأجير والاتجاه الى تملك الوحدات السكنية تجنيا لقواعد تقدير الأجرة حتى كاد أن يصبح التملك والتأجير المفروش القاعدة بعد أن كان استثناء وبذلك حُجبت الفرصة أمام القطاعات العريضة من طبقات الشعب الكادحة التى تجد حاجتها الحقيقية فى المسكن الخالى الذى يأويها وأسرها دون مغالاة أو عنت، بل أن البعض قد توصل تحت وطأة قصور المعروض من المساكن عن ملاحقة الطلب عليها الى الحصول على ما يشاء من خلو الرجل.

ولمواجهة كل ذلك صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين المعمول به حالياً.

٢ - مقتضيات تعديل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

ونظراً لأن التطبيق العملى للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد كشف عن قصور فى بعض أحكامه وعلى الأخص ما يلى:

(١) الأحكام المتعلقة بقواعد واجراءات تحديد الأجرة التى تفتقر الى الأسس والضوابط التى تتبعها اللجان لتقدير التكاليف الفعلية للأرض والمباني، وتحديد العائد الاستثمارى فى التملك.

(٢) الأحكام المتعلقة بالاعفاءات الضريبية التى أصبحت غير مطبقة بسبب الزيادة فى تكاليف عناصر المباني، ومن ثم أصبحت الضريبة العقارية على المساكن تمثل عبئاً ثقيلاً على طبقة المستأجرين خاصة اذا علم أن عبء هذه الضريبة يصل فى أقصى شريحة له الى حوالى ٥٢٪ من الأجرة.

(٣) الأحكام المتعلقة بتبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وما تتضمنه من تطويل فى اجراءات التبادل وعلى الأخص فى الحالات والظروف التى لا تحتل التأخير مثل ظروف المرض والنقل من مكان الى آخر.

(٤) الأحكام المتعلقة بالتأجير المفروش وعلى الأخص ما أثير حول حق المستأجر فى التأجير المفروش بدون موافقة المالك.

(٥) تصحيح أوضاع المباني القديمة وعلى الأخص المستغل منها فى غير أغراض السكن بزيادة أجزائها زيادة تدريجية لا يشعر بوطاتها المستأجر وتعويض الملاك الى حد ما وتخصيص نصف هذه الزيادة لأغراض الترميم والصيانة حفاظاً على العقارات المبنية باعتبارها ثروة قومية يجب العمل على صيانتها مع اعادة النظر كلية فى الأحكام التفصيلية المتعلقة بالصيانة والقاء جزء من أعبائها على المستفيد الحقيقى منها.

(٦) التأكيد على اقراض الأفراد والتعاونيات سواء لأغراض الصيانة والاستثمار فى مجال البناء وذلك بشروط ميسرة حتى يرد هذا الالتزام فى صلب القانون فلا يكون عرضة للتغيير والتبديل بتغيير السياسات.

(٧) إتاحة الفرصة للعاملين بشركات القطاع العام للاستفادة من عائد الجزء المخصص من ارباحها للخدمات وقدرة ١٥ ٪ بتخصيص ثلثية لأقامة اسكان للعاملين بكل شركة أو لمجموعة من الشركات المتجاورة وما يفيض عن حاجتهم يؤول الى تمويل صندوق الاسكان بكل محافظة تحقيقا للتكامل الاجتماعى وفقا لأحكام الدستور.

وغير ذلك من الأسباب التى اقتضت تعديل بعض أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الخاص بتأخير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر لمعالجة نواحى القصور التى سترد تفصيلا فى مشروع القانون المعروض.

وتود اللجنة أن تشير الى أن مشروع هذا القانون قد استحوذ على اهتمام بالغ من المواطنين، وعملت الحكومة على أن تصاحب روح الشورى والديمقراطية مراحل اعداد المشروع وصياغته حيث شاركت فيه كافة الأجهزة السياسية والتنفيذية والشعبية على مختلف مستوياتها، وقامت الصحافة وغيرها من وسائل الاعلام بجهد مشكور فى هذا المجال.

ومن المؤكد أن اشتراك الشعب فى اعداد التشريع على هذا المدى الواسع يجعل القوة الملزمة للقانون مستمدة من ثقة المواطنين به وفهمهم له، الأمر الذى مكن من اقتراح ادخال تعديلات على المشروع تتسم بأهمية ملحوظة عبرت عن اتجاهات القواعد الشعبية وما عقد للمشروع من اجتماعات فى مختلف مجالات الفكر والرأى، فضلا عن آراء ومقترحات المواطنين واتجاهات الرأى العام.

ومن نتائج هذا التعاون المثمر والجهد الخلاق، أمل اللجنة أن يخرج هذا المشروع بقانون بما أدخلت عليه اللجنة من تعديلات، محققا للغرض ومعبرا عن الظروف الاقتصادية والاجتماعية التى نعيشها.

٣ - أحكام مشروع القانون المعروض وما ارتأته اللجنة من تعديلات عليه:

أولاً: قواعد واجراءات تحديد أجرة ثمن الأماكن:

مادة (١):

تضمنت هذه المادة النص على أن يكون تحديد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في اقامتها من تاريخ العمل بأحكام المشروع سواء لأغراض السكنى أو لغيرها من الأغراض بما لا يجاوز ٧٪ من قيمة الأرض والمباني، وتحديد ثمن بيع هذه الوحدات على أساس قيمة الأرض والمباني مضافا اليها ربحا صافية ٢٠٪ من هذه القيمة.

وقد أدخلت اللجنة تعديلات جوهرية وهامة على هذه المادة تستهدف ما يلي:

(أ) عدم خضوع المباني من المستوى الفاخر لقواعد تحديد الأجرة على أساس أن هذا المستوى من المباني لا يتمتع بأى ميزة من الميزات التى كفلها المشروع للمستويات الأخرى وذلك بأضافة عبارة "فيما عدا الاسكان الفاخر" الى صدر المادة.

(ب) الزام المرخص له بالبناء من المستويات الأدنى من الفاخر أن يخصص ثلثا مساحة العقار لأغراض السكنى وتحديد أجرتها بما لا يجاوز ٧٪ من قيمة الارض والمباني.

أخذا فى الاعتبار تعويض المالك عن طريق المزايا العديدة التى كفلها له المشروع وعلى الأخص فى مجال تقديم قروض تعاونية ميسرة وعدم دخول إيرادات المباني عند حساب الضريبة العامة على الإيراد واعادة توزيع أعباء الصيانة بشكل عادل بين الملاك والمستأجرين.

(ج) ترك الثلث الثالث حرا من أى قيود على القيمة الايجارية بالنسبة للاغراض غير السكنية وذلك تعويضا عن النقص فى العائد الاستثمارى للاجزاء السكنية فى العقار.

(د) وضع ضوابط تحديد العائد الاستثمارى فى حالة البيع بما لا يجاوز ٢٠٪ من قيمة الأرض والمباني عند أول تصرف وذلك لأية وحدة سكنية بالمبنى تزيد عن نسبة الثلثين المخصصين لأغراض السكنى.

مادة (٢):

تضمنت المادة (٢) من المشروع النص صراحة على أن يكون تقدير ثمن الأرض وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء، ويكون تقدير قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء، فاذا تراخى المالك عن عمد فى اعداد المبني للاستغلال تقدر تكلفة المباني وفقا للأسعار التى كانت سائدة فى الوقت الذى كان مقدار لنهـو أعمال البناء، وناطت المادة بقرار يصدر من الوزير المختص بالاسكان تحديد الضوابط والمعايير التى تتبع فى تقدير قيمة الأرض والمباني بما يكفل تقديرها بقيمتها الفعلية، ويتضمن القرار كيفية تحديد الأجرة الاجمالية للمبنى وتوزيعها على وحداته وفقا لموقع كل وحدة وصقعها والانتفاع بها.

وقد رأت اللجنة أن تؤخذ فى الاعتبار بالاضافة الى ما تقدم مستوى البناء فأضافت الى النص عبارة "مستوى البناء" على أساس أن ذلك من العوامل المؤثرة فى تحديد الأجرة.

مادة (٣):

ولضمان سلامة قرارات لجان تحديد الأجرة تضمن مشروع القانون فى هذه المادة النص على أن تشكل بقرار من المحافظ المختص فى كل محافظة لجنة أو أكثر تضم ذوى الخبرة لاعداد تقرير بناء على الدراسات التى تجريها فى نطاق المحافظة عن ثمن المثل للأراضى من واقع أسعار التعامل بالمدنية أو حى أو المنطقة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات القانونية سواء بين الأفراد أو الجهات الحكومة أو العامة أو الخاصة، وتحديد أسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المباني من واقع تطورات أسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال.

وتكون هذه التقارير محل اعتبار عند تحديد الأجرة وفقا لأحكام القانون.

وقد أضافت اللجنة كلمة "سنوية" الى هذه المادة حتى تكون تقارير لجان البناء واقعية فيما تقدمه من دراسات ومساييره لتطور الأسعار.

وحتى يكون كل من المالك والمستأجر على بينة من حقيقة التكاليف نصت ذات المادة على أن تسلم المحافظة نسخة من التقارير لكل من يطلبها مقابل رسم يصدر بتحديد قرار من المحافظ المختص بما لا يجاوز خمسة جنيهاً.

ونظراً لأن الهدف من النص ضمان سلامة قرارات تحديد الأجرة فقد أضافت اللجنة كلمة "أو الثمن" إلى هذا النص حتى تأخذ لجان تحديد الأجرة بالتقديرات الواردة بالتقرير المذكورة عند تحديد الأجرة أو الثمن.

مادة (٥):

أجازت هذه المادة لكل من المستأجر أو المشتري إذا رأى أن الأجرة أو الثمن الذى حدده المالك يزيد على الحدود المنصوص عليها فى القانون أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان أو ثمنه وذلك خلال تسعين يوماً من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الاخطار أو من تاريخ شغله للمكان أى هذه التواريخ الحق.

كما نصت ذات المادة على أن يكون الطعن على قرارات اللجان أمام المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها العقار المؤجر وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ اخطار ذوى الشأن بقرار اللجنة.

وقد استهدف المشروع من هذا التنظيم أن يكون تحديد الأجر أو الثمن من واقع تكاليف معلنه ومعلومة لطرفى العلاقة فى ضوء آراء ذوى الخبرة فى هذا المجال وبالتالى يكون هذا التحديد بعد اتفاق ارادتهما وفى هذا ما يكفل العودة بهذه العلاقات الى طبيعتها القانونية فضلاً عن التخفيف ما أمكن من أعباء لجان تحديد الأجرة والمحاكم.

وقد رأت اللجنة حذف عبارة "أى هذه التواريخ الحق" من نص المادة زيادة فى الايضاح ورفعاً للبس.

مادة (٦):

نظراً انه قد تقوم لدى المالك ظروف تمنعه من أتمام البناء بسبب قصور موارده فقد أجازت هذه المادة للمالك أن يتقاضى من المستأجر مقدم ايجار لا يجاوز أجرة سنتين بشرط أن تكون

الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يبق إلا مرحلة التشطيب وأن يتم الاتفاق كتابة على مقدم الإيجار وكيفية خصمه من الأجر المستحقة في مدة لا تجاوز المدة المدفوع عنها المقدم وكذا موعد اتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال، وناطت بالوزير المختص بالاسكان تنظيم تقاضى مقدم الإيجار.

ونصت على أن يعاقب بعقوبة جريمة النصب المالك الذى يؤجر الوحدة أو يبيعها الى غير من أدى المقدم أو الذى يتقاضى أكثر من مقدم على وحدة واحدة وكذا المالك الذى يتخلف دون مقتضى عن تسليم الوحدة فى الموعد المحدد.

ويكون ممثل الشخص الاعتبارى مسئولاً عما يقع من أحد العاملين به مخالفات لأحكام هذه المادة.

ويستهدف المشروع من هذا التنظيم خلق المناخ الملائم لعودة العلاقات الايجارية الى سيرتها الأولى على أساس من التآلف وتوثيق العلاقة الطيبة بينهما.

وقد رأت اللجنة أنه من غير الملائم أن يتضمن نص هذه المادة العقوبة المقررة على مخالفة أحكامها مع وجود قسم خاص بالعقوبات لذلك فقد فصلت الجزء الخاص بالعقوبة فى مادة مستقلة ضمن مواد العقوبات بالمادة (٢٥).

ثانياً: تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة:

مادة (٧):

خلصت اللجنة من دراستها الى أن المباني القديمة تعتبر ثروة قومية يجب الحفاظ عليها وإطالة أعمارها.

كما خلصت الى أن ضالة إيجار هذه المساكن تجعل ملاكها يعزفون عن صيانتها وترميمها. ولما كانت مصلحة سكان هذه الأماكن فضلاً عن الصالح العام الذى يتمثل فى كون هذه الأماكن ثروة قومية يجب الحفاظ عليها وعدم زيادة أعباء سكانها، وفى نفس الوقت رعاية مصالح ملاكها وذلك كله فى إطار من التكافل الاجتماعى - فقد خلصت اللجنة الى ضرورة

تحريك أجرة الأماكن القديمة المؤجرة لغير أغراض السكنى بنسب متفاوت بحسب تاريخ انشاء المبنى خاصة وأن هذه الوحدات تمارس فيها أنشطة تدريجا على أصحابها.

ومن هذا المنطلق فقد استحدثت اللجنة بندا جديدا برقم "د" الى نص هذه المادة لتشمل زيادة أجرة الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ بدلا من الأماكن المنشأة حتى ٦ أكتوبر سنة ١٩٧٣ وقسمت نسبة الزيادة الى أربعة شرائح، الأولى من نسبة الزيادة فيها ٣٠٪ من الأجرة المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية والثانية ٢٠٪ والثالثة ١٠٪ والرابعة ٥٪.

وجدير بالذكر أن زيادة الأجرة الشهرية لمثل هذه الأماكن فضلا عن عدالته فانه يواكب التشريعات السائدة فى سائر دول العالم.

كما أضافت اللجنة عبارة "ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده" حتى يكون المالك مسئولا مسئولية جنائية عند عدم تخصيصه نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة، ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض.

مادة (٨):

تضمنت هذه المادة أن تؤدي الزيادة المشار اليها فى المادة السابقة على المالك فى ذات المواعيد المحددة لسداد الأجرة ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار.

وتقف زيادة الأجرة عند القضاء عشر سنوات كاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة.

مادة (٩):

درست اللجنة الآثار المترتبة على تطبيق الأحكام المتعلقة بالترميم والصيانة فى القوانين السابقة والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعمول به حاليا حيث تبين لها أن القوانين السابقة كانت تنظم استرداد تكاليف الترميم والصيانة على مدة عشر سنوات، أما القانون الحالى فعلى الرغم من أن العائد الاستثمارى للمبلغ التى تنفق على الترميم والصيانة ٢٠٪ من

التكاليف الا أنه لوحظ أن النصوص الخاصة بالترميم والصيانة لم تجد سبيلها على التطبيق حتى هذا التاريخ.

ولما كان ترميم وصيانة المباني يستهدف صالح المستأجرين فى المقام الأول اذ هم المستفدون من هذه الأعمال فقد استبدلت اللجنة بنص المادة (٩) نصا آخر بتنظيم توزيع تكاليف الترميم والصيانة فى حالة عدم كفاية حصلية الزيادة فى الأجرة لمواجهة أعباء تكاليف الترميم والصيانة أو اذ كان لا يحتوى على وحدات غير سكنية وذلك وفقا لما يلى:

(أ) تكون تكاليف الترميم والصيانة للمباني المنشأة حتى ٢٢ / ٣ / ١٩٦٥ على عاتق شاغلي المبنى.

(ب) تكون تكاليف الترميم والصيانة بالنسبة للمباني المنشأة بعد ٢٢ / ٣ / ١٩٦٥ وحتى ٩ / ٩ / ١٩٧٧ بواقع الثلث على المالك والثلثين على الشاغلين.

(ج) تكون تكاليف الترميم والصيانة بالنسبة للمباني المنشأة أو التى تنشأ بعد ٩ / ٩ / ١٩٧٧ مناصفة بين ملاك المباني و شاغليها.

كما ينظم النص المذكور اللجوء الى قاضى الامور المستعجلة لتوزيع تكاليف الترميم والصيانة بين الملاك والشاغلين وتحديد نصيب كل منهم.

وفضلا عما تقدم ترك النص الاعمال التى لا تسرى عليها أحكام الترميم والصيانة والتى تتم بقصد تحسين العين أو زيادة الانتفاع بالأجزاء المشتركة فيها الى اتفاق بين الملاك والشاغلين.

مادة (١٠):

حرصت اللجنة على النص فى هذه المادة على أن تكفل الدولة تقديم قروض تعاونية ميسرة لترميم وصيانة المباني ويكون للقرض وملحقاته امتياز على أموال الدين ضمانا للسداد وتكون مرتبة الامتياز تالية للضرائب والرسوم.

وغنى عن البيان أن فى اتاحة القروض للترميم والصيانة تشجيع لكل من الملاك والمستأجرين على القيام بأعمال الترميم والصيانة.

كما تضمن نص المادة المذكورة حكماً يقضى بأعفاء القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق الحجز الإداري وتشجيعاً للجهات المقرضة.

ثالثاً: في شأن التخفيف من أعباء الضريبة على العقارات المبنية:

مادة (١١):

تدارست اللجنة أعباء الضريبة على العقارات المبنية وأثرها على دخول المستأجرين خاصة بعد الزيادة في أسعار مختلف عناصر المبنى في ضوء أحكام التشريعات المعمول بها حتى أصبح الإسكان الاقتصادي وهو أدنى مستويات الإسكان خاضعاً للضريبة على العقارات المبنية على تصل في أقصى شرائحها إلى أكثر من ٢٥٪ من القيمة الإيجارية.

وقد خلصت اللجنة من دراستها إلى أن الأمر يتطلب التخفيف عن المستأجرين للاعتبارات التالية:

(أ) أن الدولة تعمل جاهدة على التخفيف من أعباء الضريبة العقارية المبنية آخذة في الاعتبار أن أجرة المسكن تعتبر عنصراً رئيسياً في تكلفة المعيشة ومن أجل ذلك أصدرت في عام ١٩٦١ القانون رقم ١٦٩ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة العقارية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات.

(ب) منذ العمل بقوانين تحديد الأجرة على أساس نسبة صافية من تكاليف المبنى أصبح المستأجر يتحمل وفقاً لهذه القوانين بما يخص الوحدة التي يقيم فيها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية المستحقة، وذلك بمراعاة الإعفاء المشار إليه الذي تقرر عام ١٩٦١ وما تلاه بعد ذلك من تضمين القوانين اللاحقة نصوصاً تكفل المزيد من الإعفاءات الضريبية تخفيضاً عن كامل المستأجرين.

(ج) نظراً لما لوحظ من زيادة كبيرة في عناصر تكاليف المبنى فقد تضمن مشروع القانون في المادة (١١) النص على أنه فيما عدا الإسكان الفاخر يعفى مالكو وشاغلو المباني المؤجرة لأغراض السكنى التي تنشأ اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون من جميع الضرائب العقارية الأصلية والإضافية، ولا تدخل إيرادات هذه المساكن في وعاء الضريبة العامة على الإيراد.

وناط بالوزير المختص بالاسكان تحديد مواصفات الاسكان الفاخر:

ونظرا لأن الحكمة من اعفاء المباني التي تنشأ اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون قائمة بالنسبة للمباني التي أنشئت وتنشأ اعتبارا من ٩ / ٩ / ١٩٧٧ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. فمن ثم عدلت اللجنة نص المادة المذكورة بما يكفل شمول الاعفاء المباني المذكورة وفي نفس الوقت النص صراحة على عدم سريان الاعفاءات الضريبية المذكورة على الأماكن المستغلة مفروشة أو فنادق أو بنسيونات

هذا وقد وافق السيد نائب رئيس الوزراء للشئون المالية والاقتصادية على الاعفاءات الضريبية على الوجه سالف الذكر مع سريان هذه الاعفاءات اعتبارا من أول يناير التالى لتاريخ العمل بهذا القانون.

رابعا - فى شأن العمل على توفير المساكن:

مادة (١٢)

تضمن الغاء شرط الحصول على موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء قبل الحصول على تراخيص باقامة المباني وسائر أحكام الباب الاول من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم اعمال البناء وكذلك المادة ٢١ من ذات القانون.

وذلك بالنسبة لكل مستويات الاسكان عدا الفاخر. وذلك بقصد اجراءات صرف تراخيص البناء بالسرعة المطلوبة دون اختناقات أو معوقات.

مادة (١٣)

رأت اللجنة تعديلها بما يتمشى مع الحكم الذى أورده فى المادة الأولى من المشروع والذى من مقتضاه ألا يتجاوز ما يعرضه المالك للتملك أو التأجير المفروش أو التأجير خارج نطاق لا الأجرة القانونية عن ثلث مساحة أى مبنى مع الحرص على ضرورة الالتزام بنسبة التلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى.

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

وبالتالى يجوز للمالك وبعد استيفاء النسبة المقررة طبقا لهذه المادة، التصرف فى هذه النسبة كلها أو بعضها وفقا للقواعد العامة، وفى حالة بيع كل العقار يلتزم المشتري بأحكام هذه المادة.

وغنى عن البيان أن عبارة "ولو كان مسجلا" الواردة فى هذه المادة لا يقصد بها أى أثر رجعى لأن صدر هذه المادة يقضى بسريان حكمها من تاريخ العمل بهذا القانون.

مادة (١٤)

أدخلت اللجنة تعديلا على نص المادة (١٤) بما يكفل لكل شركة من شركات القطاع العام أو مجموعة شركات متجاورة تمويل إقامة الوحدات السكنية اللازمة لاسكان العاملين بكل شركة عن طريق استخدام ثلثى نسبة الـ ١٥٪ المخصصة للخدمات من أرباح الشركات.

مادة (١٥)

عدلت اللجنة نص المادة (١٥) من المشروع بما يحقق دون الدولة فى كفاله ودعم النشاط التعاونى الاسكانى وتوفير ما يلزم له من قروض ومواد البناء.

وكذا تقرير حق الأفراد عند تعلية واستكمال مبانيهم أو التوسع فيها وكذا الراغبين فى الاستثمار فى مختلف مستويات الاسكان عدا الفاخر منها الحصول على القروض الميسرة التى تقدمها الدولة والهيئات العامة والجهاز المصرفى.

وقد حرصت اللجنة على أن يتم كل ذلك "وفقا للضوابط التى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان."

مادة (١٦)

استحدثت اللجنة مادة جديدة الى المشروع برقم (١٦) أعطت فيها لمستأجرى المدارس والأقسام الداخلية لايواء الدارسين بها والمستشفيات وملحقاتها فى حالة تأجيرها لها مفروشة - الحق فى الاستمرار فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط وبالأجرة المنصوص عليها فى العقد.

وغنى عن البيان أن اللجنة نهجت هذا النهج من منطلق أن المدارس والمستشفيات تقوم على تقديم خدمات عامة ومن ثم تكون أولى بالرعاية والدعم استمرارا لأداء رسالتها القومية.

مادة (١٧)

نظرا لوجود وحدات سكنية كثيرة مؤجرة لغير المصريين غير المقيمين بالبلاد وغير مستغلة فقد تضمن هذا النص أن تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لاقامتهم بالبلاد.

وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون. أجازت هذه المادة للمؤجر أن يطلب اخلاءها اذا ما انتهت اقامة المستأجر غير المصرى بالبلاد، وتثبت اقامة غير المصرى بشهادة من الجملة الادارية المختصة. وغنى عن البيان أن اعمال هذا النص سوف يترتب عليه توفير العديد من الوحدات السكنية غير المستغلة.

وقد رأت اللجنة نقل المادة المذكورة برقم ١٧ ضمن المواد التى تستهدف توفير الوحدات السكنية وأصلها مادة (٢٠).

خامسا: فى شأن تحقيق التوازن فى العلاقات الايجارية:

مادة (١٨)

نظرا لحاجة المستأجر الماسة للاستمرار فى العين التى يشغلها خالية حتى لو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد، تضمنت قوانين الايجارات المتعاقبة النص على الامتداد القانونى لعقود الايجار.

وقد أجازت هذه القوانين طلب اخلاء المكان المؤجر لأسباب محددة على سبيل الحصر وهى: (أ) الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والاخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وهو حكم جديد قصد منه جعل الحالات المذكورة من بين الحالات الموجبة للاخلاء.

(ب) عدم قيام المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال (١٥) يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بأعلان على يد محضر ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر قبل اقفال 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 المستحقة والمصاريف والأتعاب عند التنفيذ، ولحماية المستأجرين من صدور أحكام وتنفيذها فى غيبتهم اشترط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر.

وقد رأت اللجنة نقل عبارة "فأذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره عن سداد الأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم باخلائه أو بطرده بحسب الأحوال الى نهاية الفقرة حتى ينصرف أثرها سواء على القضايا التى يختص بها القضاء العادى أو القضاء المستعجل على حد سواء.

(ج) حالة اذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان أو أجره من الباطن بدون اذن كتابى صريح من المالك للمستأجر الأسمى أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه.

(د) استعمال المكان المؤجر بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو أغراض منافية للأداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائى نهائى.

وزيادة فى الايضاح نص صراحة على عدم امتداد عقود الايجار المفروش امتدادا تلقائيا.

مادة (١٩):

استحدثت اللجنة هذه المادة وهى التى تتضمن الاقتراح بمشروع قانون المقدم من السيد العضو الدكتور عبد المنعم حزبك المشار اليه فى صدر هذا التقرير وبمقتضاه يحق للمالك فى حالة تغيير استعمال العين زيادة الأجرة القانونية للمبانى المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ حتى المبانى المنشأة أو التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ بنسب محددة حسب تاريخ اقامته وتتراوح هذه النسب بين ٢٠٠٪ فى أقصاها ٥٠٪ فى أدناها.

وفى حالة التغيير الجزئى للاستعمال يستحق للمالك نصف هذه النسب.

وقد روعى فى هذا النص تحقيق صالح المستأجر وفى نفس الوقت رعاية المالك عن طريق الزيادة فى الأجرة. وتصحيحا للأوضاع فيما يخص الأماكن التى تغير استعمالها قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وتوحيد المعاملة للأماكن المؤجرة عموما سواء قبل أو بعد صدور القانون المشار اليه وذلك دون حاجة الى موافقة المالك وبشرط الا يترتب على التغيير الحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه.

مادة (٢٠):

عدلت اللجنة هذه المادة لتقرير حق المستأجر اذا ما أراد اخلاء العين المؤجرة أن يسترد من المالك النفقات الفعلية مقابل ما استحدثه من تحسينات أو مقدار ما زاد فى قيمة العين أيهما أقل. وكذا حق المالك فى أن يسترد ما دفعه من المستأجر الجديد.

مادة (٢١):

هذا وأن كانت المادة ٥٩٤ من القانون المدنى أجازت للمستأجر بالشروط الواردة فيها بيع المتجر أو المصنع واستئثار المستأجر بثمن البيع دون المالك مما أدى الى نشوء منازعات قضائية تشهدها المحاكم فانه فى سبيل تحقيق التوازن فقد تضمنت المادة (٢١) حق المالك فى تقاضى نصف ثمن بيع المصنع أو المتجر أو مقابل التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى وذلك فى الحالات الجائرة قانونا وبعد خصم قيمة المنقولات التى بالعين.

وأوجبت ذات المادة على المستأجر قبل ابرام الاتفاق اعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروف فأذا رغب فى الشراء أودع الثمن مخصوما منه نسبة الـ ٥٠٪ المشار اليها خزانة المحكمة الجزئية ايداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الايجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الاعلان.

وقد عدلت اللجنة هذه المادة لتتضمن أنه بانقضاء هذا الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع للغير مع التزام المشتري بأن يؤدي للمالك مباشرة نسبة الـ ٥٠٪ المشار اليها.

وعليه فقد روعى فى استحداث هذا الحكم تحقيق التوازن بين طرفى العلاقة اذ حصول المالك على نسبة ٥٠٪ من ثمن البيع يكون قد حصل على ما يمثله المكان المؤجر من عناصر البيع وفى نفس الوقت عدم الحاق الضرر بالمستأجر.

مادة (٢٢):

وتضمنت المادة (٢٢) النص صراحة على حق المستأجر أن يؤجر شقة واحدة مفروشة فى المدينة بدون موافقة المالك وما زاد على ذلك يجب موافقة المالك على التأجير وبذلك يكون المشروع قد قضى على الجدل القائم حول حق المستأجر فى التأجير المفروش وهل يستلزم الأمر موافقة المالك من عدمه.

كما أضافت اللجنة وصف "غير المتزوجين" إلى "الأولاد القصر دفعا للمشاكل فى التطبيق اذ من الجائز شرعا الزواج قبل بلوغ سن الرشد فتصبح القاصر زوجا وتنضم بذلك الى زوجها فى حساب ما يجوز لهما تأجيره مفروشا وفق لحكم المادة وبالتالى أصبح النص كما يلى:

"وفى جميع الأحوال يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجة وأولاده القصر غير المتزوجين بتأجيره مفروشا بغير موافقة المالك على وحدة واحدة فى نفس المدينة.

كما أضافت اللجنة النص على أن يعتمد بتحديد المدينة بأحكام قانون الحكم المحلى.

كما تضمن النص عدم سريان حكم هذه المادة على التأجير مفروشا فى المصايف والمشاتى.

ولا يستفيد من أحكامها سوى المستأجرين المصريين لوحدات الأماكن الخالية.

مادة (٢٣):

استحدثت اللجنة هذه المادة لتنظيم اجراءات التبادل بين المستأجرين حيث نصت على أن ينتج التبادل أثره من تاريخ اخطار المالك به.

وفى نفس الوقت اجازت للمالك خلال ٣٠ يوما من تاريخ اخطاره أن يطلب من القضاء ابطال التبادل متى ثبت أنه تم بقصد التحايل للاضرار بحقوقه أو أثبت عدم التناسب الظاهر بين مستوى الوحدتين المتبادلتين.

ولتحقيق التوازن فى العلاقة الايجارية قررت المادة حق المالك فى تقاضى زيادة فى الأجرة الى ٥٠٪ طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية كما قصرت التبادل على المستأجرين المصريين فقط.

مادة (٢٤):

استمرارا فى النهج الذى سار عليه المشروع نحو تحقيق العدالة بين طرفى العلاقة الايجارية قررت المادة (٢٤) اعطاء أولوية للمواطنين الذين يؤجرون أملاكهم للغير فى تأجير الوحدات السكنية التى تقيمها الدولة والهيئات العامة وشركات القطاع العام فى المدينة التى يؤجرون فيها وحدات العقار المملوك لهم.

وفضلا عن ذلك ألزمت ذات المادة المستأجر الذى يقيم مبنى مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات سكنية بأن يكون بالخيار بين أن يترك الوحدة السكنية التى يستأجرها المالك أو أن يوفر له أو لأحد أقاربه حتى الدرجة الثانية وحدة سكنية ملائمة بما لا يجاوز مثلى أجرة الوحدة التى يستأجرها.

سادسا: فى شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية:

المواد من (٢٥ - ٧)

درست اللجنة العقوبات الواردة فى القانون المعمول به حاليا ورأت أنها وردت على خلاف طبيعة العلاقات الايجارية باعتبارها علاقات مدنية بطبيعتها وتتنافى مع التحريم لذلك نهجت هذه المواد النهج الذى يعود بهذه العلاقة الى المسار الصحيح الذى يتمثل فى الغاء العقوبات المقيدة للحرية على مخالفة أحكام قوانين الايجار.

ومن هذا المنطلق وافقت اللجنة على المواد من ٢٥ الى ٢٧ بعد ادخال بعض التعديلات عليها بما يتفق والأحكام التى استحدثتها فى المشروع والتعديلات التى أدخلتها على مواده وترقيمها.

مادة (٢٨):

رعاية للأنشطة المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية نصت المادة (٢٨) من المشروع على معاملة الأماكن المؤجرة للأنشطة المذكورة معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكنى.

كما نصت على الا يستفيد من حكم هذه المادة سوى المستأجرين غير المصريين

مادة (٢٩):

ونصت المادة (٢٩) من المشروع على أن تعامل صناديق التأمين الخاصة وصناديق الاسكان معاملة الجمعيات التعاونية لبناء المساكن بالنسبة لما تستثمره من أموالها في مجال الاسكان عدا الاسكان الفاخر وذلك تشجيعا بهذه الصناديق على الاستثمار في مجال الاسكان الاقتصادى ومتوسط.

مادة (٣٠):

نصت هذه المادة على نشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، والعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

واللجنة اذ توافق على مشروع هذا القانون، لترجو المجلس الموقر الموافقة عليه بالصيغة المعدلة.

١٩٨١ / ٦ / ١٨ .

رئيس اللجنة المشتركة

مهندس محب رمزى استينو

مذكرة

فى شأن مشروع القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

كشف التطبيق العملى للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (الحالى) عن قصور فى بعض أحكامه، لذلك فقد تضمن المشروع المعروض علاج هذا القصور؛ وفقا لما يلى:

أولا: الأحكام المتعلقة بقواعد واجراءات تحديد الأجرة وتحديد العائد الاستثمارى فى التمليك:

لم يتضمن القانون الحالى الأسس والضوابط التى يمكن للجان تحديد الاجره اتباعها لتقدير التكاليف الفعلية للأرض والمباني؛ بأن ترك ذلك المحل تقدير للجان؛ وغالبا ما يكون مدعاه للشطط فى التقدير ومحلا لشكاوى الجماهير؛ فضلا عن زيادة فى أسعار عناصر التكلفة أدت الى زيادة كبيرة فى القيمة الايجارية تفوق قدرات طالبى السكن من ذوى الدخل المحدد؛ علاوة على أن التمليك قد أتخذ وسيلة للتهرب من قواعد الايجار مما قلل بشكل ملموس من الاعداد المعروضة من الوحدات المعدة للتأجير.

ولعلاج ذلك نص المشروع على الآتى:

(مواد ١، ٢، ٣، ٤، ٥)

* تحديد العائد الاستثمارى العقارى بما لا يجاوز ٧٪ من قيمة الأرض والمباني مع الأخذ فى الاعتبار تعويض النقص فى العائد الاستثمارى للمباني عن طريق الأحكام المتعددة التى أوردها المشروع فى هذا المجال.

* أسس تقدير المثل للأرض من واقع أسعار التعامل بالمدينة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات سواء من الأفراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة، وأسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المباني من واقع تطورات مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال، ويؤخذ بالتقديرات المبينة على هذه الأسس عند تحديد الأجرة.

* التقليل ما أمكن من أعباء لجان تحديد الأجرة والمحاكم، وذلك عن طريق جعل تحديد الاجره معقود للمالك على ضوء أسس التكاليف المشار اليها وبالتالي تكون العلاقة الايجارية اتفاقية بين طرفيها دون اللجوء الى اللجان أو المحاكم الا فى حالة عدم موافقة المستأجر على التحديد.

* تنظيم اقامة الوحدات السكنية بقصد التملك عن طريق تحديد ربح صافى قدره ٢٠٪ من التكاليف الفعلية وعم تجاوز ما يعرض للتمليك والتأجير المفروش على ثلث مجموعة مساحة وحدات المبنى.

ثانيا: الأحكام المتعلقة بالاعفاءات الضريبية:

(مادة ١١)

* بمقتضى القانون الحالى يعفى شاغلو المساكن من الضرائب الأصلية والاضافية اذا زاد متوسط الايجار الشهرى للغرفة الواحدة على خمسة جنيهات ولم يجاوز ثمانية جنيهات، ويعفى شاغلو المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الاضافية اذا زاد متوسط الايجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على ثمانية جنيهات ولم يجاوز عشرة جنيهات.

* أدى التطبيق العلمى الى عدم وجود حالات ينطبق عليها الاعفاء الضريبى المشار اليه نظرا لارتفاع أثمان الأراضى وزيادة تكاليف مختلفة عناصر المبانى، وأصبحت الضريبة العقارية تمثل عبئا ثقيلا على طبقة.

المستأجرين خاصة اذا علم أن عبء الضرائب العقارية يزيد فى بعض شرائحه عن نصف القيمة الايجارية.

* لذلك فقد تضمن المشروع نصا يقضى باعفاء المبانى السكنية عدا المستوى الفاخر من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية ولا تدخل ايراد هذه المساكن فى وعاء الضريبة العامة على الايراد؛ وعلى أن يصدر بتحديد مواصفات الأسكان الفاخر قرار من الوزير المختص بالاسكان - وفى ذلك تعويض للمالك عن الخفض فى العائد الاستثمارى وفى نفس الوقت التخفيف من أعباء المستأجرين من ذوى الدخول المحددة.

ثالثا: الأحكام المتعلقة بطلب اخلاء المكان المؤجر:

(مادة ١٦)

* أكد المشروع النص على ادخال حالات الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط ولمقتضيات الترميم والصيانة ضمن الحالات التى يجوز فيها للمؤجر طلب اخلاء المكان المؤجر، كما واجه المشروع حالة استغناء المستأجر نهائيا عن العين حتى لا يصبح طلب الاخلاء جائزا للأسباب تافهة كما هو الوضع فى القانون السارى حاليا.

ومن بين أسباب طلب الاخلاء استعمال المستأجر أو سماحه باستعمال المكان بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو فى أغراض منافيه للاداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائى نهائى.

(مادة ١٩)

رابعا: الأحكام المتعلقة بالتأجير المفروش:

* ثار جدل كبير حول حق المستأجر المفروش فى ظل القانون المعمول به وهل تعتبر موافقة المالك على التأجير شرط أساسى أم لا.

لذلك فقد حسم المشروع هذا الجدل حيث قرر حق المستأجر وزوجه وأولاده القصر فى أن يؤجر واحدة مفروشة فى المدينة الواحدة وفقا للشروط والضوابط التى تتحدد لذلك، ولا يشترط فى هذه الحالة موافقة المالك، وفيما زاد عن ذلك موافقة المالك على التأجير.

خامسا: الأحكام المتعلقة يتقاضى مقدم ايجار:

(مادة ٦)

* يمنع القانون المعمول به تقاضى أى مقدم ايجار.

* ونظرا لأنه قد تقوم بالمالك ظروف تمنعه من اتمام المبنى بسبب قصور موارده فقد واجه المشروع هذه بأن أجاز للمالك أن يتقاضى من المستأجر مقدم ايجار لا يجاوز أجرة سنتين بشرط أن تكون قد تمت الأعمال الأساسية للبناء ولم يتبق الا مرحلة التشطيب وأن يتم الاتفاق

كتابة على مقدم الايجار وكيفية خصمه من الاجرة المستحقة فى مدة لا تجاوز ضعف المدة المدفوع عنها، وموعد اتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال.

وناط بالوزير المختص بالاسكان تنظيم ذلك.

توقع عقوبة النصب فى حالات المخالفة أو التقاعس دون مقتضى عن التسليم وامتداد المسؤولية الجنائية الى ممثل الشخص الاعتبارى.

سادسا: واجه المشروع بعض الحالات الجديدة التى لم يتعرض لها القانون الحالى والتى وجد أنها أولى بالرعاية والتنظيم وذلك وفقا لما يلى:

تقرير زيادة فى أجرة المبنى غير السكنية التى خضعت لقوانين تخفيض الايجارات حتى عام ١٩٧٣، وتتمثل هذه الزيادة فى نسبة من القيمة الايجارية تتراوح بين ٣٠٪، ١٠٪ بحسب تاريخ انشاء المبنى وذلك لمدة عشر سنوات، وتأخذ هذه الزيادة حكم الأجرة وتؤدى فى مواعيد سدادها.

(مادة ٧، ٨)

وفى مجال الترميم والصيانة يلاحظ أن الاجراءات المتعلقة بالترميم والصيانة فى القانون القائم مطولة اذ تبدأ بالمعاينة التى تجريها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم للعقار وتقرير ما يلزم فى شأنه ويتضمن التقرير تحديد المدة التى يتم فيها التنفيذ، وتعرض التقارير على لجنة لدراستها واجراء ما يلزم من معاينات واصدار القرار اللازم فى شأنها، ويعلن قرار اللجنة الى ذوى الشأن من الملاك والمستأجرين، الذين يكون لهم الطعن على القرارات الصادرة أمام المحكمة المختصة، ويأتى دور التنفيذ بعد صدور الحكم وطلب اعتماد التكاليف من الجهة الادارية المختصة بشئون التنفيذ ثم زيادة الأجرة بنسبة ٢٠٪ من التكاليف التى تعتمد عليها.

لذلك فقد نص المشروع على حق المالك فى الالتجاء الى القضاء المستعجل لتوزيع تكاليف الترميم والصيانة مناصفة بينه وبين المستأجرين حالة عدم كفاية الزيادة المشار اليها لمواجهة أعمال الترميم والصيانة أو اذا كان المبنى لا يحتوى على وحدات غير سكنية، وتوزيع أنصبة

المستأجرين فيما بينهم واستهلاك ما تحمل به المستأجر من التكاليف من زيادة الأجرة بنسبة ٢٠٪ من هذه التكاليف - كما نص المشروع على تقديم قروض تعاونية ميسرة لترميم وصيانة المباني ويكون للقرض امتياز عام على أموال المدين تاليا للضرائب والرسوم.

(مادتان ٩، ١٠)

تشجيع القطاع الخاص على قيام بدور فعال فى مجال الاسكان بأعطاء الراغبين فى اقامة واستكمال وتعليه وبتوسيع المباني من مختلف المستويات - عدا الفاخر أولوية فى الحصول على الفرص الميسرة التى تقدمها الدولة والهيئات العامة والجهاز المصرفى بالاضافة الى كفالة دعم النشاط التعاونى وتوفير ما يلزمه من قروض ومواد.

(مادة ١٥)

النص على التخصيص ثلثا نسبة الـ ١٥٪ المخصصة للخدمات من أرباح شركات القطاع العامة لتمويل الوحدات اللازمة لاسكان العاملين بكل شركة، وأيلوله ما يفيض عن حاجة العاملين الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة.

(مادة ١٤)

تقرير المالك فى تقاضى ٥٠٪ من ثمن بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكن بعد خصم قيمة ما فى العين من منقولات، وذلك مقابل ما تمثله الوحدة السكنية من عناصر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع مع إعطاء المالك أولوية فى الحصول على الوحدة بعد سداد المقابل مخصوما منه نسبة الـ ١٥٪ المشار اليها.

(مادة ١٨)

النص على أنتهاء عقود الايجار للأجانب بانتهاء المدة المحددة قانونا لاقامتهم بالبلاد، وتقرير حق المؤجر فى طلب اخلاء الوحدات المؤجرة حاليا بانتهاء اقامة المستأجر الأجنبى فى البلاد.

مادة (٢٠)

نظرا لأن المنازعات المتعلقة بالعلاقة الايجارية هي منازعات مدنية بطبيعتها وقد ورد تجريمها استثناء من الأصل العام، لذلك وحرصا من المشروع على استمرار قيام العلاقة بين طرفها على أساس من المودة والتعاون، فقد نص على الغاء العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى قوانين الايجار الايجارات وذلك فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل وذلك اكتفاء بمضاعفة الغرامة فضلا عن رد المبالغ الى من اداها. وعلى ان يكون الاعفاء من عقوبة خلو الرجل فى حامة أداء المبالغ المضاعفة.

مادة (٢٢):

رد المشروع العلاقة الايجارية الى طبيعتها المدنية فى الوقت الذى حرص فيه على احترام القانون فى مجال هذه العلاقة، وذلك بالنص على بطلان كل شرط أو تعاقد مخالف، مع الحكم بالغرامات المقررة وحفظ حقوق أطراف هذه العلاقة واسترداد كافة ما يدفع بدون وجه حق واثبات ذلك بكل الطرق.

مادة (٢٣):

سابعا: احكام أخرى متنوعة:

فمما تقدم أهم الأحكام التى انطوى عليها المشروع وتتضمن مواد المشروع علاوة عليها -
نصوصا أخرى هامة هى:

تبسيط اجراءات صرف تراخيص مبانى الاسكان، وذلك بالغاء الموافقة على التراخيص فيما عدا الاسكان الفاخر.

(مادة ١٢)

لاتاحة أكبر فرصة للتأجير الحالى حظر المشروع عرض ما يزيد على ثلث مجموع وحدات المبنى للتمليك أو التأجير المفروش ولو تعدد الملاك ويقع باطلا ما يخالف ذلك.

مادة (١٣):

أعطى المشروع للمستأجر عند اخلاء العين الحق في استرداد ما يكون قد أنفقه في سبيل تحسينها وزيادة الانتفاع بها، وحتى لا يتمسك بها دون مبرر طالما أنه سيسترد كامل حقوقه.

مادة (١٧):

* اعطاء أولوية في توزيع وحدات الدولة لتغطية احتياجات من يقومون بتأجير أملاكهم حتى لا يعملون على اخلاء المستأجرين الذين استقروا لديهم.

مادة (٢١):

* معاملة المباني التي تمارس فيها أنشطة اجتماعية أو دينية أو ثقافية معاملة مباني الاسكان.

مادة (٢٤):

* معاملة صناديق التأمين نفس معاملة الجمعيات التعاونية وذلك بالنسبة لما تستثمره هذه الصناديق في مجال الاسكان لحفزها على الاسهام في حل مشكلة الاسكان.

مادة (٢٥):

ويتشرف وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضي بعرض مشروع القانون المرافق بعد مراجعته بقسم التشريع بمجلس الدولة بجلسته المعقودة بتاريخ ٧ / ١٠ / ١٩٨٠ .
برجاء - في حالة الموافقة - التفضل بأحاليته الى مجلس الشعب.

وزير التعمير والدولة للاسكان

واستصلاح الأراضي

(مهندس حسب الله الكفراوي)