الجريدة الرسمية-العدد ٢٨ (مكرر) فى ١٦ يولية سنة ١٩٩٧

قرار رئيس جمهورية مصر العربية

رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧

باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية

(محدثا حتي عام ٢٠٢٥)

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على الدستور؛

وعلى القانون المدنى؛

وعلى الأحكام المحددة للأجرة فى القوانين أرقام ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين، و٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن، و٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين؛

وعلى قوانين خفض إيجارات الأماكن أرقام ١٩٩ لسنة ١٩٥٢، و٥٥ لسنة ١٩٥٨، و١٦٨ لسنة ١٩٦١، و١٦٩ لسنة ١٩٦١، و٧ لسنة ١٩٦٥؛

وعلى القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية؛

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

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر؛

وعلى القانون رقم ٤ لسنة ١٩٦٦ 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؛

وعلى القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية؛

قـــرر:

الباب الأول

أحكام عامة

الفصل الأول

تعاريف

مادة (١)

فى تطبيق أحكام القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ - المشار إليه - يُقصد بالكلمات والعبارات الآتية المعانى المبينة قرين كل منها:

(أولا) "مُؤجرة": يستأجرها شخص طبيعى، أو شخص اعتبارى من الأشخاص المذكورة فى المادة (٥٢) من القانون المدنى، كالدولة والهيئات والشركات والجمعيات.

(ثانيا) "موت": وفاة الشخص الطبيعى.

(ثالثا) "المستأجر": من استأجر العين ابتداءً وكذا من استمر لصالحه عقد الإيجار بعد وفاة المورث، واحدا كان أو أكثر، ذكورًا وإناثا، ويعتبر مستأجرا كل من تنازل له المستأجر عن الإيجار أو باع له المتجر أو المصنع فى الحالات التى يجوز له فيها ذلك قانوناً.

(رابعا) "المستأجر الأصلى": آخر شخص طبيعى استأجر العين ابتداءً، واحد كان أو أكثر ذكورا وإناثا، وليس من استمر لصالحه عقد الإيجار. ويُعتبر مستأجرا أصليا كل من تنازل له المستأجر الأصلى عن الإيجار أو باع له المتجر أو المصنع فى الحالات التى يجوز له فيها ذلك قانونا.

(خامسا) "قوانين إيجار الأماكن": القوانين المتعاقبة الخاصة بإيجار الأماكن، وكذا الخاصة بخفض الإيجارات.

(سادسا) "الأجرة القانونية الحالية": آخر أجرة استُحقت قبل ٢٧/ ٣/ ١٩٩٧، محسوبة وفقا لما يلى:

١ - التحديد الوارد فى قوانين إيجار الأماكن، كل مكان يحسب القانون الذى يحكمه، وذلك بالنسبة للأماكن التى أنشئت وتم تأجيرها أو شغلها حتى ٥/ ١١/ ١٩٦١ ولم تخضع لتقدير اللجان التى اختصت بتحديد الأجرة منذ العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه.

٢ - تقدير لجان تحديد الأجرة الذى صار نهائيا - طُعن عليه أو لم يُطعن - وذلك بالنسبة للأماكن التى خضعت لتقدير تلك اللجان حتى العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه الذى سرى على الأماكن المرخص فى إقامتها اعتبارا من ٣١/ ٧/ ١٩٨١.

٣ - فى جميع الأحوال يُحسب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها فى قوانين إيجار الأماكن، بما فى ذلك كامل الزيادة المنصوص عليها فى المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه.

٤ - تحديد مالك المبنى للأجرة طبقا لأسس القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - المذكور - الذى ارتضاه المستأجر، أو عُدِّل بناء على تظلمه وصار التعديل نهائيًا، مع مراعاة حق المالك فى زيادة الأجرة القانون بنسبة ٥٠٪ نظير التغيير الكُلِّى وبنصف هذه النسبة نظير التغيير الجزئى لاستعمال العين إلى غير أغراض السكنى بالنسبة لوحدات ثُلث مساحة مبانى العقار - المرخص فى إقامته لأغراض السكنى - وهو القَدْر الذى تُرك للمالك حرية تأجيره خاليا لغير أغراض السكنى، وذلك عملا بالفقرة الأولى من المادة (١) والفقرتين الأولى بند ٤ والثانية من المادة (١٩) من ذلك القانون.

ولا عبرة - 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 كلتاهما مقدارا عن الأجرة القانونية، وإنما يُعتد بالقيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة عند حساب زيادة الأجرة المنصوص عليها فى المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليها.

ويُرجع لأجرة المثل إذا كانت الأجرة القانونية غير معلومة.

(سابعا) "الأماكن المنشأة": العين المؤجرة التى أُنشئت، إذ العبرة فى معرفة القانون الذى يحكم المكان المؤجر إنما هى بتاريخ إنشاء المكان ذاته إذا استجد بعد تاريخ إنشاء المبنى، كما لو أدخلَ المؤجر تعديلات جوهرية على وحدة قديمة وتمسك بإعادة تحديد الأجرة، أو أضيفت وحدة حديثة، أو تمت تعلية طابق حديث فى مبنى قديم، ولا يُعدُّ 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 (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ومن قبلها المادة (٢٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليهما.

الفصل الثانى

نطاق السريان تنفيذاً لحكم المادة الرابعة

من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

مادة (٢)

تسرى أحكام هذه اللائحة على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى يحكمها القانونان رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و١٣٦ لسنة ١٩٨١ 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 ٤ لسنة ١٩٩٦ المشار إليه.

الباب الثانى

أحوال استمرار العقد فى الأماكن المؤجرة

لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى

مادة (٣)

يُعمل 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 (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٩٧ المعدَّلة بالفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

مادة (٤)

يُعمل بأحكام هذا الفصل اعتبارا من ٩/ ٩/ ١٩٧٧.

مادة (٥)

لا يستمر عقد الإيجار لصالح أحد من الورثة أو الشركاء، إذا ترك المستأجر العين.

مادة (٦)

لا يستمر عقد الإيجار لصالح الشركاء إذا مات المستأجر.

مادة (٧)

إذا مات مستأجر ظلَّ كل مستأجر معه صاحب حق بقاء فى العين، وإلى جانب هذا الحق يستمر عقد الإيجار لصالح من يتوافر فيه شرطان هما أن يكون وارثا للمتوفى، وأن يكون من الآتى بيانهم:

(أ) زوجات المستأجر وزوج المستأجرة، قُصرًا وبُلَّغا.

(ب) الأقارب - نسبا - من الدرجتين الأولى والثانية وفقا لحكم المادة (٣٦) من القانون المدنى، أبناءً وأحفاداً وآباءً وأجداداً وإخوة، ذكورا وإناثا من قُصَّر وبُلَّغ.

ويُشترط لاستمرار العقد لصالح المستفيدين من الورثة أن يستعملوا العين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد، أو النشاط الذى اتُفق عليه بعد ذلك كتابة بين المؤجر وأىَّ من المستأجرين المتعاقبين، أو النشاط الذى اضطُر المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته أو مهنته أو حرفته خارج الكتلة السكنية أو بسبب انقراضها والذى لا يُلحق ضررا بالمبنى ولا بشاغليه.

ولا يُشترط أن يستعمل المستفيد العين بنفسه، بل يكفى أن ينوب عنه فى ذلك أحد - سواء كان من باقى المستفيدين أو من غيرهم - ولا يلزم أن يكون قيِّما أو وصِّيا أو وكيلاً رسمياً.

الفصل الثانى

الاستمرار بأثر مباشر طبقا للفقرة الثانية من المادة الأولى

من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

لصالح المستفيدين من ورثة المسأجر الأصلى

مادة (٨)

اعتبارا من ٢٧/ ٣/ ١٩٩٧، لا يستمر عقد الإيجار بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا مرة واحدة لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى - وليس ورثة ورثته ولو كانوا أقرباء له من الدرجة الثانية - فإن مات أحد من هؤلاء المستفيدين، لا يستمر العقد لصالح أىَّ من ورثته.

الفصل الثالث

حكم انتقالى فى المادة الثانية

من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

بحفظ حق من جاوزت قرابته الدرجة الثانية

مادة (٩)

يُقصد بكلمة "المستأجر" الواردة فى صدر المادة الثانية من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المشار إليه، التعريف الوارد فى البند (ثالثا) من المادة (١) من هذه اللائحة.

مادة (١٠)

استثناء من حكم البند (ب) من الفقرة الأولى من المادة (٧) من هذه اللائحة، يستمر عقد الإيجار لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر الدرجة الثانية، متى كانت يده على العين فى ٢٦/ ٣/ ١٩٩٧ تستند إلى حقه السابق فى البقاء فيها - الذى استمده من نص الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل تعديلها بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المشار إليهما - وبشرط أن يستعمل العين فى النشاط المبين بالتفصيل فى الفقرة الثانية من المادة (٧) المشار إليها، كما يسرى عليه حكم الفقرة الثالثة منها.

وينتهى العقد بقوة القانون بموته أو تركه العين.

الباب الثالث

تحديد الأجرة القانونية وزيادتها

طبقا للمادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

بالنسبة للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى

مادة(١١)

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

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

مادة (١٢)

اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية ليوم ٢٦/ ٣/ ١٩٩٧:

(أ) تُحدد الأجرة القانونية بواقع:

- ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل ١/ ١/ ١٩٤٤

- وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من١/١/ ١٩٤٤وحتى٤/ ١١/ ١٩٦١

-وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥/١١/١٩٦١وحتى٦/١٠/ ١٩٧٣

- وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧/ ١٠/ ١٩٧٣وحتى٩/ ٩/ ١٩٧٧

(ب)وتزاد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من١٠/٩/ ١٩٧٧وحتى٣٠/١/١٩٩٦ بنسبة (١٠٪).

مادة (١٣)

اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية ليوم ٢٦/ ٣ من كل عام، تُستحق زيادة سنوية - بصفة دورية - بنسبة (١٠٪) من قيمة آخر أجرة قانونية اسُتحقت قبل هذا الموعد، أى بعد المضاعفة وإضافة الزيادات، وذلك بالنسبة لجميع الأماكن المذكورة فى المادة السابقة.

مادة (١٤)

لا يَستحق المالك سوى نصف ما ذُكر فى المادتين السابقتين من أمثال ونِسب فى حالة الجمع فى تأجير المكان الواحد بين غرض السكنى، وغير غرض السكنى.

مادة (١٥)

لا يدخل فى الأجرة القانونية الحالية - التى تُضاعف أو تُزاد وفقا للمواد الثلاث السابقة - المُلحقات التى تخُص العين المؤجرة، كقيمة استهلاك المياه، وأجر الحارس، والضرائب العقارية والرسوم، وأعباء الترميم والصيانة، ونفقات إصلاح المصاعد غير الدورية.

مادة (١٦)

يجوز للمؤجر أن يقبل تقاضى أجرة تقل عن الأجرة المحددة قانونا لاعتبارات يُقدرها، ولكن لا يجوز الاتفاق على أجرة تزيد عليها، كما لا يجوز للمؤجر اقتضاء أية مُلحقات تُخالف أو تجاوز ما يلتزم المستأجر بأدائه طبقا للقانون.

الباب الرابع

حكم وقتى

بتعديل الأوضاع

مادة (١٧)

- على كل من المؤجرين والمستأجرين تعديل أوضاعهم وفقا لجميع الأحكام المنصوص عليها فى هذه اللائحة، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ العمل بها.

مادة (١٨)

تنشر هذه اللائحة فى الجريدة الرسمية، ويعمل بها من اليوم التالى لتاريخ نشرها.

صدر برئاسة الجمهورية فى ٩ ربيع الأول سنة ١٤١٨ هـ

(الموافق ١٤ يولية سنة ١٩٩٧ م).

حسنى مبارك

مذكرة إيضاحية

لمشروع اللائحة التنفيذية

للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية

طبقا للمادة ١٤٤ من الدستور، يُصدر رئيس الجمهورية اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين، بما ليس فيه تعديل أو تعطيل لها أو إعفاء من تنفيذها.

وإزاء صدور القانون الجديد رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ 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 رجعى.

ومنها ما هو متعلق بوضع حد لاستمرار عقود الإيجار، بحيث إذا ما انتهى العقد طبقت أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها.

ومنها ما هو حكم انتقالى يكفل استمرار العقد - بصفة استثنائية - للمستأجرين الحاليين من الورثة بضابط معين، وإن كان حقهم فى البقاء مستمدا من النص القديم الذى ألغى بالقانون الجديد.

كل ذلك فى 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 آنفة 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 (٢٨) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين التى نصت على استحقاق المالك أجرة إضافية تعادل (٧٠٪) من "الأجرة القانونية" عن مدة التأجير مفروشا، والمادة (٤٥) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ 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 الاعتداد بتاريخ إنشاء المكان فى تحديد الأجرة، وعلى ذلك فإن تاريخ الإنشاء ليس بدوره مصطلحا مستحدثا.

بيد أن الحقبة الزمنية الطويلة التى استغرقتها تلك القوانين، وتعاقبها بكثرة ثم صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الذى عهد إلى مالك المبنى بتحديد الأجرة وفتَح 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 ١١/ ٧/ ١٩٩٧

رئيس مجلس الوزراء

دكتور/كمال الجنزورى