

قانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة
بين المؤجر والمستأجر

بسم الشعب
لبنان الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

الباب الأول

في إيجار الأماكن

الفصل الأول

أحكام عامة

مادة ١ - فيما عدا الأراضي الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على
أماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو غير ذلك
، الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك
من غيره وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق
حكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي
لقوانين المعدلة له .

ويجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق مريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة وكذلك على المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلى المشار إليه ، ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره .

مادة ٢ — لا تسرى أحكام هذا الباب على :

(١) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل .

(ب) المساكن التي تشغل بتصاريح أشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الإسكان والتعمير .

مادة ٣ — يحظر على المرخص لهم فى إقامة مبان أو أجزاء منها من المستوى الفاتر، الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء .

ويتولى ملاك هذه المباني بمعرفةهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شرائها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات المستويات الأخرى من الإسكان .

مادة ٤ - تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التي ينشأها ، اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون ، مستأجرو الأراضي الفضاء على هذه الأراضي بترخيص كتابي من مالكيها متى توافرت الشروط الآتية :

- (أ) أن يكون الترخيص تالياً لتاريخ العمل بهذا القانون .
 (ب) أن تكون المباني شاغلة لنسبة مقدارها خمسون في المائة (٥٠٪) على الأقل من الحد الأقصى المسموح بالارتفاع به مسطحا وارتفاعاً وفقاً لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء .
 (ج) ألا يقل مسطح المباني المخصصة للسكنى عن ثلاثة أرباع مجموع مسطحات المباني .

وإذا انتهى عقد إيجار الأرض الفضاء لأي سبب من الأسباب استمر من أنشأ الأماكن المقامة عليها أو من استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلاً لهذه الأماكن بالأجرة المحددة قانوناً .

مادة ٥ - تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون .

مادة ٦ - يعد في حكم المستأجر في تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المتروعة ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار .
 وتعتبر الأماكن الصادر في شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها .

مادة ٧ - 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 يخلى المسكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن في البلد المنقول إليه ، إلا إذا قامت ضرورة ملحة تمنع من إخلاء مسكنه .

وفي البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك في البلاد بين الأحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التي يحددها قرار من وزير الإسكان والتعمير .

مادة ٨ - لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض .

ولا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية .

ويعتبر في حكم إبقاء المساكن خالية التراخي عمدا عن إعدادها للاستغلال . وفي هذه الحالة يجوز للاهتاف المختص التنبه على المالك بكتاب موصى عليه بعلم وصول لإعداد البناء للاستغلال في المهلة التي يحددها له ، فإذا انقضت هذه المهلة دون ذلك كان للاهتاف أن يعهد إلى إحدى الجهات القيام بإعداد البناء للاستغلال على حساب المالك وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير ، ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذي قامت باستكائه من ذات مرتبة الامتياز المقررة بالمادة (١١٤٨) من القانون المدني .

ويكون للجهة المشار إليها تأجير وحدات المبنى التي لم يسبق تأجيرها واقتضاء أجرة وحدات المبنى جميعه إلى أن تستوفى المبالغ التي أتفقها والمصروفات الإدارية ، ويحق للمالك أن يحصل على ٢٠٪ من تلك الأجرة شهريا .

مادة ٩ - يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وتخفيض الإيجارات بمقدار الاعفاءات ، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض إيجار الأماكن والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ 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 ١٠ - يجب على من يرغب في إقامة مبنى أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بيانا بقيمة الأرض والمباني ومواصفات البناء ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته وما يدل على أداء مبلغ ٥٠٠ قرش عن كل وحدة من هذه الوحدات ، ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبنى وتخصص حصيلة هذا المبلغ للاتفاق منه على أغراض لجنة تحديد الإيجارات أو الطعن في قراراتها وفقا للنظام الذي يسدر به قرار من وزير الإسكان والتعمير .

وتكون البيانات المشار إليها والموضحة باللائحة التنفيذية متممة لاستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار إليه طبقا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقرارات المنفذة له .

مادة ١١ - يتضمن قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على إقامة البناء تقدير الأجرة الإجمالية للمبنى وفقا للأحكام الواردة في 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 .

ومع مراعاة الإعفاءات المقررة في شأن الضريبة على العقارات المبنية يضاف إلى الأجرة المحددة وفقاً لتقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجر والمستأجر بشأن الضرائب والرسوم .

ويقدم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة .

مادة ١٥ - يكون تحديد أجرة المبنى بعد إنشائها على أساس تقدير قيمة الأرض وفقاً للمثل في عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ (سبعة في المائة) لحين البناء ، وتقدر قيمة المبنى وفقاً للتكلفة الفعلية وقت البناء ، وذلك دون التمسك بالأجرة المبدئية المقدرة للبنى قبل إنشائها مع الالتزام بمستوى المباني المين بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء ودون اعتداد بأية زيادة في المواصفات أثناء التنفيذ .

وتحسب كامل قيمة الأرض والمبنى والأساسات والتوصيلات الخارجية للرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقاً للبيود 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 للرافق بنسبة ما يقام فعلاً من أدوار إلى العدد السكلي للأدوار التي تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها ، ويجوز في بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران وذلك بقرار من المجلس المحلي المختص .

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

مادة ١٦ - يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة في حالة تعليه البناء وذلك إذا تمت التعليه بعد سنتين على الأقل من تاريخ إنشاء المبنى الأصلية أو في حالة ما إذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين السارية في شأن مقابله التحسين وفي هذه الحالة تكون إعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجرة المبنى المستجدة فقط .

ويكون التقدير المبدئي للأجرة وفقاً للقرارات التي يصدرها وزير الإسكان والتعمير في شأن تحديد مستويات ومواصفات المباني وأسس تكاليفها لتقديرية وفقاً لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

مادة ١٢ - تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون بتوزيعها على وحداته بلجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص من اثنين من المهندسين الممارسين أو المدنيين المقيدن بتقابة المهندسين من جهتين مختلفتين وأحد العاملين المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية وعضوين يختارهما المجلس المحلي المختص من غير أعضائه هدهما من الملاك والآخر من المستأجرين ، وتكون رئاستها للأقدم في المهنتين ، ويشترط لصحة انعقادها حضور أحد المهندسين والعضوا المختصين بط أو تحصيل الضريبة وأحد العضوين المختارين ، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوي يرجح رأي الجانب الذي منه الرئيس . ويؤدي أعضاء اللجان قبل مباشرة أعمالهم مينا أمام المحافظ بأن يؤدوا لهم بصدق وأمانة .

ويصدر وزير الإسكان والتعمير قراراً بالقواعد والإجراءات التي تنظم عمل هذه اللجان وطريقة إخطار ذوي الشأن بقراراتها الصادرة في شأن تحديد الأجرة .

مادة ١٣ - على مالك البناء في موعد لا يجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ نأذ أول عقد إيجار أية وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الأشغال أن يخطر اللجنة المشار إليها في المادة سابقة والتي يقع في دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة مأمم إنجازها ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء ، وترخيص المبنى .

وللمستأجر أن يخطر اللجنة المذكورة بشغله المكان المؤجر بكتاب لاصق عليه .

ويوزع اللائحة التنفيذية لإجراءات إخطار المالك والمستأجر للجنة . ويجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية .

ويقدم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال في المواعيد المنفق بها لإيجاز للمستأجر بعد إعداده المالك استكمال الأعمال الناقصة بترخيص في قاضي الأمور المستعجلة مع خصم التكاليف من الأجرة .

مادة ١٤ - تقدر أجرة المبنى المرخص في إقامته من تاريخ العمل القانون على الأسس التالية :

- (أ) صافي عائد استثمار العقار بواقع ٧٪ (سبعة في المائة) من قيمة الأرض والمبنى .
- (ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع ٣٪ (ثلاثة في المائة) من قيمة المبنى .

مادة ١٧ - تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها ، وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها في الميعاد .

مادة ١٨ - يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإخطار بصدور قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معماري أو مدني مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل ومن غير القائمين بتحديد الأجرة يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ولا يكون له صوت معدود في المداولة .

ويخلف المهندس يمينا أمام إحدى دوائر الاستئناف المختصة بأن يؤدي عمله بصدق وأمانة .

مادة ١٩ - على قلم كتاب المحكمة إخطار جميع المستأجرين لباقي وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

ويترتب على قبول الطعن إعادة النظر في تقدير أجرة باقى الوحدات التي شملها قرار لجنة تحديد الأجرة ويعتبر الحكم الصادر في الطعن ملزما لكل من المالك والمستأجرين .

مادة ٢٠ - لا يجوز الطعن في الحكم الصادر من المحكمة المشار إليها في المادة (١٨) إلا لخطأ في تطبيق القانون .

ويكون الطعن أمام محكمة الاستئناف خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدور الحكم وذلك بصحيفة تقدم إلى قلم كتاب المحكمة - يوضع بها أسماء الخصوم ومحال إقامتهم وتاريخ الحكم المطعون عليه وأوجه الطعن .
ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه بأى وجه من أوجه الطعن .

مادة ٢١ - 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 باقى وحدات المبنى .

مادة ٢٢ - يلتزم المستأجر في حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه في العقد ، بأداء الفرق مقسما على أقساط شهرية لمدة مساوية للدة 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 .

مادة ٢٣ - في جميع الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجر بعد تاريخ العمل بهذا القانون و بموافقة المالك ، إلى غير أغراض السكن تزداد الأجرة القانونية بنسبة ٢٠٪ للبنى المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، ١٠٠٪ للبنى المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، ٧٥٪ للبنى المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون ، ٥٠٪ للبنى التي يخصص في إقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون .

الفصل الثالث

في التزامات المؤجر والمستأجر

مادة ٢٤ - اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تهرم عقود الإيجار كتابة ويجب إثبات تاريخها بأمورية الشهر العقارى 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 وفقا للمادة (١١) من هذا القانون ، وذلك بالنسبة للبنى الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية .

ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير بجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات ويحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة من وفى حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول .

مادة ٢٥ - 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 ٢٦ - لا يجوز للمؤجر مالكا كان أو مستأجرا بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافي خار نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد كما لا يجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم لإيجار .

مادة ٢٧ - يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما فى حكمها كالم إلى المؤجر طبقا لأحكام هذا الباب فى موعد لا يتجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحق عنه أو الموعد المنفق عليه فى العقد وذلك بإبصال مثبتة قيمة الأجرة .

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 .

وفى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق فى الاستمرار فى شغل العين ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد .

مادة ٣٠ - استثناء من حكم المادة (٦٠٤) من القانون المدنى تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الحديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية .

مادة ٣١ - فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية :

(١) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظلوف 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 فعالية فإذا تكررت 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 سداد الأجرة إعمالاً للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم .

(ب) إذا أجرة المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير إذن كتابى صريح من المالك للمستأجر الأصيل 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 للآداب العامة متى نهت ذلك بحكم قضائى نهائى .

مادة ٣٢ - يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية ولو كان عند الإيجار بمنع ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر فى انتقاص الأجرة إن كان لذلك محل .

إذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند المخالصة عنها ، فالمستأجر قبل مضي ١٥ (خمسة عشر) يوماً من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول لتسليمها 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 بمخزينة الوحدة المحلية الواقع فى دائرتها العقار .

وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول .

ومع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر إيصال الإيداع ندا لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع .

وعلى الجهة المودع لديها الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبها ون قبداً أو شرطاً أو إجراءات .

مادة ٢٨ - لا يجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها .

واقضى الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر فى هذه الحالة بإعادة الحق والميزة على حساب المؤجر خصماً من الأجرة المستحقة وذلك بعد إعدار المؤجر بإعادتها إلى ما كانت عليه فى وقت مناسب .

ويجوز للجهة التى تحدد بقرار من المحافظ القيام بتنفيذ الأعمال اللازمة لإعادة الحق أو الميزة التى أزم بها المالك بموجب الحكم الصادر فى هذا الشأن وذلك على نفقة المالك على أن تقتضى النفقات منه بالطريق الإدارى .

ومع ذلك إذا أصبح التزام المؤجر مرهقاً أو غير متناسب مع ما يغله العقار من أجرة ، وفى هذه الحالة يجوز للقاضى أن يوزع تكلفة إعادة على كل من المؤجر والمستأجر .

فإذا تبين عدم إمكان إعادة الحق أو الميزة ، جاز للمحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها العقار بناء على طلب المستأجر انتقاص الأجرة بما يقابل الحق أو الميزة .

مادة ٢٩ - مع عدم الإخلال بحكم المادة (٨) 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 ونياً عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبياً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة . بشرط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل .

ويجوز لكل من المالك أو المستأجر تركيب عداد خاص على نفقته لحساب استهلاك المياه بالوحدة المؤجرة ، وذلك دون اشتراط موافقة الآخر ، وفي هذه الحالة تم المحاسبة وفقا للأوضاع المبينة في المادة السابقة .

مادة ٣٥ - يتزم 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 ٣٦ - يصدر قرار من المحافظ المختص بتحديد كيفية توزيع وقيمة استهلاك المياه في الحالات التي توجد فيها غرف خدمات ومنافع مشتركة أو حدائق أو ماوى أو جراجات، أو محال عامة أو أماكن تمارس فيها صناعة أو تجارة أو ما شابه ذلك من أنشطة غير سكنية .

مادة ٣٧ - في جميع الحالات يلتزم المستأجر بأن يسدد قيمة استهلاك المياه إلى المؤجر في المواعيد المحددة لسداد الأجرة ، أو كلما طلب المؤجر ذلك ، مالم تضع الجهات الموردة للمياه أنظمة وقواعد لاقضاء هذه القيمة من شاغلي المباني مباشرة . وعلى المؤجر إثبات تقاضيه تلك القيمة بإيصال مستقل أو مع إيصال استلام الأجرة .

ويترب على التأخير في سداد قيمة استهلاك المياه المستحقة للمؤجر ما يترتب على التأخير في سداد الأجرة من آثار .

وإذا ترتب على تأخر المؤجر في أداء قيمة استهلاك المياه إلى الجهة الموردة لها قطعها عن المكان المؤجر أو الشروع في ذلك كان للمستأجر أن يؤدي قيمة الاستهلاك إلى الجهة المذكورة مباشرة خصما مما يستحق للمؤجر لديه ، وذلك دون حاجة إلى أية إجراءات .

مادة ٣٨ - يلتزم ملاك المباني المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى ، وأن يستخدموا مواسير مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك ، وذلك في المناطق ووفقا للقواعد والشروط التي 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 (٦٠) من هذا القانون دون حاجة إلى العرض على اللجنة أو المحكمة .

وتطبق أحكام المادة (٦١) بالنسبة إلى المبالغ التي ينفقها المالك في سبيل تنفيذ الالتزام المنصوص عليه 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 ، وفي حالة المخالفة تم إزالة أسباب المخالفة إداريا وعلى نفقة المخالف فضلا عن العقوبة المقررة .

ويجوز بحكم من قاضى الأمور المستعجلة الترخيص بإخلاء وهدم ما قد يعترض الإضافة أو التعلية من أجزاء الأماكن غير السكنية . بشرط تمييز ذوى الشأن وإعطائهم حق العودة ، وفقا 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 ٣٣ - تكون قيمة استهلاك المياه على عاتق شاغلي الأماكن القائمة وقت العمل بهذا القانون أيا كان تاريخ إنشائها أو التي تقام بعد المعدل به وفقا للقواعد الآتية :

(أ) قيمة ما تسجله العدادات الفرعية المركبة بوحداتهم إن وجدت عدادات بجميع وحدات المبنى ، وفي 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 التي يسجلها العداد الرئيسى على الشاغلين بحسب حجرات كل وحدة إلى عدد حجرات المبنى جميعه وتحسب الصالة حجرة واحدة ولو تعددت .

(ج) إذا وجدت عدادات فرعية ببعض وحدات المبنى دون البعض الآخر فتوزع قيمة استهلاك المياه التي يسجلها العداد الرئيسى بعد استئزال ما تسجله العدادات الفرعية على الشاغلين على الوجه المبين بالفقرة السابقة .

(د) فى الحالات التي 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 ٧٪ (سبعة فى المائة) من القيمة الإيجارية المحددة قانونا .

ويقع باطلا كل اتفاق يخالف القواعد سالفة الذكر .

مادة ٣٤ - تخفض الأجرة الشهرية بمقدار (٥٪) خمسة فى المائة بحد أدنى مقداره مائتا مليون بالنسبة إلى شاغلي الأماكن الذين لم يكونوا ملتزمين بقيمة استهلاك المياه فى ١٨/٨/١٩٦٩ ، كما يسرى هذا الخفض إذا كان قد جرى العمل بين المؤجر والمستأجر على تحمل المؤجر بقيمة الاستهلاك على الرغم من النص فى عقد الإيجار على التزام المستأجر بها ، على ألا يسرى هذا الخفض بالنسبة إلى الأماكن التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤

الفصل الرابع

في إيجار الأماكن المفروشة

مادة ٣٩ - لا يجوز للمالك في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقا لأحكام هذا القانون أن يؤجر سوى وحدة واحدة مفروشة في العقار الذي يملكه وفي تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص وزوجه وأولاده القدر مالكا واحدا .

واستثناء من ذلك يجوز للمالك أن يؤجر وحدة أخرى مفروشة في أى من الأحوال أو الأغراض الآتية .

(١) 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 في مباشرة أعمال السياحة بفرض إسكان السائحين وذلك في المناطق التي يصدر بتحديداتها قرار من وزير السياحة بالاتفاق مع المحافظ المختص .

على أنه إذا اتخذت الملكية شكل وحدات مفرزة في عقارات ، فإنه لا يكون للمالك في هذه الحالة سوى تأجير وحدتين مفروشتين في 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 في هذه الحالة أن يخطر المستأجر لإخلاء العين في الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية وبشروط أن يمنح المستأجر أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره ليقوم بإخلاء العين وردها إلى مالكيها ، وإلا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانوني وذلك أيا كانت مدة الإيجار المتفق عليها .

مادة ٤٠ - لا يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقا لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا إلا في الحالات الآتية :

(١) إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة :

وعلى المستأجر الأصلي في هذه الحالة أن يخطر المستأجر من الباطن لإخلاء العين في الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية ، بشرط أن يمنح المستأجر من الباطن أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره ليقوم بإخلاء العين وردها إلى المستأجر الأصلي وإلا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانوني . وذلك أيا كانت مدة الإيجار المتفق عليه .

(ب) إذا كان مزاولا لمهنة حرة أو حرفة ضير 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 أجز المكان المؤجر له كله أو جزءا منه للطلاب الذين يدرسون في غير المدن التي تقيم فيها أسرهم .

(د) التأجير للعمال في مناطق تجمعاتهم ، وكذا التأجير للعاملين بخلاف أجهزة الدولة والحكم المحلي والقطاع العام وذلك في المدن التي يعينون بها أو ينقلون إليها .

(هـ) في الحالات والشروط المبينة بالبندين (١، ب) من المادة السابقة .

وفي جميع الأحوال يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشا على شقة واحدة في نفس المدينة .

ولا يفيد من حكم هذه المادة سوى مستأجرى وحدات الأماكن الحالية .

مادة ٤١ - فيما عدا الفنادق والنزل يجب على كل من أجر مكانا مفروشا أو جزءا منه أو أوى أو أسكن أى أجنبي أو مصرى ، أن يخطر قسم الشرطة الذي يتبعه المكان باسم الشاغل للمكان وبجنسيته ورقم جواز سفره إن كان أجنبيا ورقم ومكان وتاريخ صدور بطاقته الشخصية أو العائلية إن كان مصرى ، ومدة الإيجار أو الأشغال والغرض منه وتاريخ بداية هذه المدة ونهايتها ، وذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تأجير أو شغل المكان أيهما سبق .

مادة ٤٢ - على المؤجر أن يطلب قيد عقود الإيجار المفروش التي ترم تطبيقا لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ لدى الوحدة المحلية المختصة وتلزم هذه الجهة بإخطار مصلحة الضرائب شهريا بما يتجمع لديها من بيانات في هذا الشأن .

مادة ٤٣ - لا تسمع دعاوى المؤجر كما لا تقبل العطلات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩، ٤٠ إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقا لها مقيدة على الوجه المنصوص عليه في المادة السابقة .

ولا يجوز للمؤجر الاستناد إلى العقود غير المقيدة لدى أية جهة من الجهات .

مادة ٤٤ - مع عدم الإخلال بأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ يجوز للسالك والمستأجرى الأماكن الحالية في المصايف والمشاتي التي يصدر بتحديداتها قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأى المحافظ المختص ، تأجير الأماكن مفروشة طبقا للشروط والأوضاع التي ينص عليها هذا القرار .

الباب الثاني

في هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها وفي المنشآت الآيلة
للسقوط والترميم والصيانة

التنصل الأول

في شأن هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع

مادة ٤٩ - يجوز لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغرض أفراض
السكن ، أن يئبه على المستأجرين بإعلان على يد محضر بإخلاء المبنى
بقصد إعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وذلك وفقا للشروط
والأوضاع الآتية :

(١) أن يحصل المالك على التصاريح والتراخيص والمواصفات
اللازمة للهدم وإعادة البناء وفقا لأحكام القانون على أن يتضمن
الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذي كانت
تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها .

(ب) ألا تقل حملة مسطحات أدوار المبنى الحديد عن أربعة أمثال
مسطحات أدوار المبنى قبل الهدم .

(ج) أن يشمل المبنى الحديد على وحدات سكنية أو فندقية لا يقل
بمجموع مسطحاتها عن خمسين في المائة (٥٠٪) 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 التي يشغلها والقيمة الإيجارية للوحدة التي
يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات أو للمدة التي
تنقضى إلى أن يعود إلى المسكن بعد بنائه بذات القيمة الإيجارية
الأولى ، أو يدفع مبلغا مساويا للقيمة الإيجارية للوحدة التي
يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بخد أدنى قدره ألفا جنبه
أيها أكبر .

(هـ) أن يحدد المالك موعدا يتم فيه الإخلاء على ألا يكون هذا الموعد
قبل انقضاء أطول مدة إيجار متفق عليها عن أي وحدة من
وحدات المبنى وبشرط ألا يقل عن ستة أشهر من تاريخ التنبيه
بالإخلاء .

مادة ٥٠ - لا يلزم المستأجرون بالإخلاء إلا بموافقتهم جميعا عليه
وذلك بموجب خطابات للمالك موصى عليها ، مصحوبة بعلم الوصول
أو بإقرارات كتابية منهم .

مادة ٤٥ - في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان
أو جزء من المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجره إضافية عن مدة
التأجير مفروشا بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب على الوجه الآتي :

(١) أربعمائة في المائة (٤٠٠٪) عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير
سنة ١٩٤٤

(ب) مائتان في المائة (٢٠٠٪) عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير
سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١

(ج) مائة وخمسون في المائة (١٥٠٪) عن الأماكن المنشأة منذ
٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون .

(د) مائة في المائة (١٠٠٪) عن الأماكن التي يخصص في إقامتها
اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون .

وفي حالة تأجير المكان المفروش جزئيا يستحق المالك نصف النسب
الموضحة في هذه المادة .

مادة ٤٦ - يحق للمستأجر الذي يسكن في عن استأجرها مفروشة من
مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون
البقاء في العين ولو انتهت المسددة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص
عليها في العقد ، ولا يجوز للتأجير طلب إخلائه إلا إذا كان قد أجرها بسبب
إقامته في الخارج وثبتت هودته نهائيا أو إذا أخل المستأجر بأحد التزاماته
وفقا لأحكام البنود (١ ، ب ، ج ، د) من المادة ٣١ من هذا القانون .

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 ٤٧ - في غير الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة ،
يجب على المالك والمستأجرين المؤجرين لأماكن مفروشة حتى تاريخ العمل
بهذا القانون تعديل الأوضاع وفقا 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
لاقتبارات المصلحة العامة التي يراها أن يمدده المهلة لمدة أو لمدد لا تتجاوز
ستين من تاريخ العمل بهذا القانون .

مادة ٤٨ - 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 وفقا لأحكام القانون المنظم لاستثمار
المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة .

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 قابلاً للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ النطق به ، ويشترط أداء التعويض المنصوص عليه في المادة السابقة أو إيداعه المحكمة المختصة إيداعاً غير مشروط لصالح المستأجرين .

وإذا امتنع أى من المستأجرين عن تنفيذ الإخلاء في الموعد المحدد 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 حكماً بطرد المتع عن الإخلاء فوراً .

مادة ٥١ - لا تسرى أحكام هذا الفصل على المباني المؤجرة لاستعمالها دوراً للتعليم حكومية أو خاصة تخضع للإشراف الحكومى وكذلك المستشفيات العامة أو الخاصة الخاضعة لإشراف وزارة الصحة ومحطات توين وخدمة السيارات أو المنشآت السياحية أو الفندقية أو المصرفية وغيرها من المنشآت ذات الأهمية للاقتصاد أو الأمن القومى أو التى تقدم خدمات عامة للجمهور والتي يصدر بتحديدتها 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 ٥٢ - 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 لمن يرضب من المستأجرين بحكم من قاضى الأمور المستعجلة الحق فى العودة إلى شغل وحدته متى كان ذلك ممكناً ، وإلا كان له الحق فى تعويض قانونى مماثل للتعويض المنصوص عليه فى المادة (٤٩) بالإضافة إلى حقه فى الاحتفاظ بالتعويض الذى تقاضاه من المالك ضد موافقته على الإخلاء ، وذلك كله دون إخلال بحقه فى المطالبة قضاء بما يزيد على هذا التعويض إن كان له مقتض .

مادة ٥٣ - 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 بشئى التنظيم جاز للاحتفاظ المختص أن يعهد إلى إحدى الجهات القيام بالبناء أو تكاليفه على حساب

المالك وفقاً للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير ويكون للبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذى قامت بإنشائه أو استكمال من ذات مرتبة الامتياز المقرر للبالغ المستحقة للقوانين والمهندسين المعماريين طبقاً لنص المادة (١١٤٨) من القانون المدنى .

ويكون للجهة المشار إليها تأجير المبنى واقتضاء أجرته إلى أن تصونى المبالغ التى اتفقها والمصرفات الإدارية ، ويحق للمالك أن يحصل على ٢٠ ٪ من تلك الأجرة شهرياً .

مادة ٥٤ - لمستأجرى الوحدات التى يتم هدمها وقتنا لا أحكام هذا الفصل الحق فى شغل الوحدات بالعقار الجديد الذى 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 تعويضاً آخر مساوٍ للتعويض المنصوص عليه فى المادة ٤٩ من هذا القانون .

ويلتزم المالك بإخطار مستأجرى وحدات العقار المهدم بإتمام إعادة البناء بإنذار على يد محضر ، يرسل إليهم على محال إقامتهم التى يخطرون بها المالك عند الإخلاء ، وذلك خلال مدة لا تتجاوز شهراً من تاريخ إتمام البناء .

وعلى المستأجر إبداء رغبته بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول فى شغل وحدة فى العقار المنشأ فى مدة لا تتجاوز شهراً من تاريخ إخطاره وإلا سقط حقه فى ذلك .

وتحدد بقرار من وزير الإسكان والتعمير قواعد وإجراءات وأولويات شغل مستأجرى العقار المهدم لوحدات المبنى الجديد .

الفصل الثانى

فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط

والترميم والصيانة

مادة ٥٥ - تسرى أحكام هذا الفصل على المباني والمنشآت التى تخشى 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 ٥٦ - تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقصر ما يلزم اتخاذه للحفاظ على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدميم أو الترميم أو الصيانة لجعلها صالحة للغرض المختصة من أجله .

ويتضمن التقرير بتحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتاً كلياً أو جزئياً .

مادة ٦١ - على كل من المالك والمستأجر فور إتمام أعمال الترميم أو الصيانة إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم على أن يتضمن إخطاره طلب اعتماد المبالغ التي أنفقت وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية . وعلى الجهة الإدارية المذكورة أن تبت في الطلب وتخطر كلا من المالك والمستأجرين بقرارها في هذا الشأن خلال ثلاثة أسابيع .

و بمجرد إبلاغ الجهة الإدارية القرار المذكور إلى المالك يكون من حقه تقاضي الأجرة اعتباراً من أول الشهر التالي لإتمام الأعمال المشار إليها على أساس زيادة الأجرة السنوية بمقدار ٢٠٪ (عشرون في المائة) من قيمة أعمال الترميم والصيانة ، وتبعية أحكام زيادة الأجرة المنصوص عليها في هذه الفقرة في الحالات التي يتم فيها إجراء الترميم أو الصيانة بناء على اتفاق صريح كتابي بين المالك والمستأجر .

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

مادة ٦٢ - يجوز لوزارة الإسكان والتعمير والأجهزة التابعة لها ووحدات الحكم المحلي 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 يحى في الترتيب مع الامتياز المقرر في القانون المدني للعاولين والمهندسين .

مادة ٦٣ - إذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة إخلاء المبنى مؤقتاً من شاغليه حرر محضر إداري بأسماء المستأجرين الفعليين دون صواهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بإخطارهم بالإخلاء في المدة التي تحددها فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضاءها 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 لشاغل العين التظلم من القرار أمام رئيس المحكمة المنصوص عليها في المادة ١٨ من هذا القانون .

وتعتبر العين خلال هذه المدة في حيازة المستأجر قانوناً ولا يجوز للمالك أن يغير في معالم العين كل ذلك ما لم يبد المستأجر رغبته في إنهاء العقد خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت .

مادة ٥٧ - تشكل في كل وحدة من وحدات الحكم المحلي ، لجنة أو أكثر يصدر بها قرار من المحافظ المختص ، تضم اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقدمين بنقابة المهندسين ، تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم في شأن المباني المشار إليها في المادة (٥٥) وإجراء المعاينات على الطبيعة ، وإصدار قرارات في شأنها على وجه السرعة .

ويبين القرار الذي يصدره وزير الإسكان والتعمير كيفية تشكيل تلك اللجان والقواعد والإجراءات التي تتبع في مزاولة أعمالها .

مادة ٥٨ - يعان قرار اللجنة بالطريق الإداري إلى ذوى الشأن من المالك 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 مجال إقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الإعلان تلصق نسخة من القرار في مكان ظاهر بواجهة العقار وفي لوحة الإعلانات في مقر نقطة الشرطة الواقع في دائرة العقار وفي مقر عمدة الناحية ولوحة الإعلانات في مقر المجلس المحلي المختص بحسب الأحوال .

وتتبع الطريقة ذاتها في إعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التي لم يستدل على ذوى الشأن فيها .

مادة ٥٩ - لكل من ذوى الشأن أن يطعن في القرار المشار إليه بالمادة السابقة في موعد لا يجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانه بالقرار ، أمام المحكمة المنصوص عليها في المادة (١٨) 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 الكلي أو الجزئي أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة أن تحدد أجلاً لتنفيذ حكمها .

مادة ٦٠ - 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 .

ولجنة الإدارية المختصة بشئون التنظيم في حالة امتناع ذوى الشأن عن تنفيذ قرار اللجنة النهائي أو حكم المحكمة بحسب الأحوال في المدة المحددة لذلك ، أن تقوم بتنفيذه على نفقة صاحب الشأن وتحصل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الإداري .

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 في أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة إلى الحصول على موافقة المالك ، وأن يستوفى ما أنفقه خصماً من مستحقات المالك لديه .

الباب الرابع
في شأن تملك العقارات

الفصل الأول

في شأن بعض الأحكام الخاصة بالتمليك

مادة ٦٨ — 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 .

ويحظر على الجهات القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء ، التصريح للشركات الخاصة والأفراد بإقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التملك إلا في حدود عشرة في المائة (١٠٪) من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الإسكان المختلفة ، وبصدر قرار من وزير الإسكان والتعمير بقواعد الأولوية في حدود هذه النسبة .

ويلتزم كل من البائع والمشتري في حالة التناقد بأن يكتب بـ ٥٪ من ثمن البيع في شراء سندات لصالح صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي وذلك دون الإخلال بأية التزامات أخرى يفرضها القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦

مادة ٦٩ — يجب أن يرفق بمسندات طلب الموافقة أو الترخيص بالبناء بيان موقع من المالك أو من ينيه بين 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 الذي صدرت الموافقة بالترخيص بالبناء على أساسه وذلك دون إخلال بحق المالك في التصرف في العقار كله أو بعضه وفقا للقواعد العامة .

مادة ٧٠ — يحظر على المرخص لهم بإقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التملك الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تسيير الحصول على مواد البناء وذلك في حدود ما رخص لهم في إنشائه بقصد التملك . ويتولى ملاك هذه المباني بمعرفةهم 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 ٧١ — 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 المبيعة أو المؤجرة في المواعيد المتفق عليها أو يعمد إلى تعطيل الانتفاع بها واستعمالها فيما أهدت له من أغراض .

مادة ٦٤ — على شاغلي العين الصادر قرار أو حكم نهائي بهدمها أن يبادروا إلى إخلائها في المدة المحددة في الحكم أو القرار فإذا امتنعوا عن الإخلاء كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إخلاؤهم بالطريق الإداري وعلى نفقتهم دون أية إجراءات .

مادة ٦٥ — يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم في أحوللا الخطر الداهم إخلاء البناء وكذلك المباني المجاورة عند الضرورة ، من السكان بالطريق الإداري واتخاذ مآراء لازما من الاحتياطات والتدابير في مدة لا تقل عن أسبوع إلا في حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل فيكون لها في هذه الحالة الحق في إخلائه فورا .

كما يكون لها في حالة الضرورة القصوى هدم البناء بموجب حكم من قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار .

الباب الثالث

في شأن تقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية

مادة ٦٦ — مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاء والقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة ، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء بعض الأماكن من الإعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه ، يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم يتجاوز خمسة جنيهات . كما يعفى شاغلو المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية وذلك إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على خمسة جنيهات ولم يتجاوز ثمانية جنيهات .

كما يعفى أصحاب العقارات التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ من ضرائب الدفاع والأمن القومي .

مادة ٦٧ — تسرى الإعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٧٧ على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٨/٨/١٩٦٩ ، وعلى لجان تقدير الإيجارات والمحكمة المختصة مراعاة ذلك عند تقدير الأجرة وفقا لأحكام هذا القانون .

على أنه بالنسبة إلى المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون يعنى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا لم يتجاوز متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهات ، أما إذا زاد المتوسط عن ذلك ولم يتجاوز عشرة جنيهات شهريا فيعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب الأصلية دون الضرائب الإضافية .

الباب الخامس في العقوبات

مادة ٧٦ — يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ١/٧، ١٣، ٨، ١/١٣، ٢٤، ٢٥ من هذا القانون .

ويحكم فضلا عن ذلك في حالة مخالفة حكم المادة (١/٨) بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون .

مادة ٧٧ — يعاقب كل من يخالف حكم المادة ٢٦ من هذا القانون سواء كان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثل المبلغ الذي تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة، ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو يادر بالاعتراف بالجرime .

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

مادة ٧٨ — 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 ٣٩، ٤٠، ٤١ 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 ٣٨، ١/٥٢، ١/٥٣، ١/٥٤، ٢/٥٤ من هذا القانون .

مادة ٧٩ — 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 ١/٦٠، ٦٤ من هذا القانون، فإذا ترتب على عدم تنفيذ المسالك لقرار صادر بالهدم الكلي أو الجزئي سقوط المبنى كانت العقوبة الحبس .

مادة ٨٠ — يعاقب على مخالفة أحكام المواد ١/٣، ٦٩، ٧٠، ٧١ 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 ٦٩ بغرامة تعادل التكلفة التقديرية للوحدات المبعة .

كما يحكم في حالة مخالفة أحكام المادتين ١/٣، ١/٧٠ بأن يرد المخالف للدولة مبلغا يماثل ثمن المواد التي حصل عليها بالمخالفة لأحكام هاتين المادتين .

مادة ٧٢ — 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 المحققة لمدة خمس عشرة سنة وذلك وفقا للقواعد والشروط والأوضاع التي يصدرها قرار من رئيس مجلس الوزراء .

الفصل الثاني

في اتحاد ملاك العقار المقسم إلى طبقات أو شقق

مادة ٧٣ — إذا زادت طبقات المبنى أو شققه على خمس وجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص قام بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه في المادة (٨٦٢) من القانون المدني وفي تطبيق هذا الحكم يعتبر ملاك الطبقة أو الشقة الواحدة مالكا واحدا ولو تعددوا .

ويكون البائع للعقار بالتقسيم عضوا في الاتحاد حتى تمام الوفاء بكامل أقساط الثمن، كما يكون المشتري بعقد غير مسجل عضوا في الاتحاد .

مادة ٧٤ — يصدر وزير الإسكان والتعمير بقرار منه نظاما ونودجيا لاتحادات ملاك العقارات لضمان الانتفاع بالأجزاء المشتركة بالعقار وحسن إدارتها .

ويضمن النظام كيفية سير العمل بالاتحاد وقواعد تنفيذ التزامات وواجبات أعضائه وتنظيم استعالمهم 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 في هذه المادة .

ويسرى حكم الفقرة السابقة على المباني القائمة التي لم يتكون بها اتحادات ملاك العقارات والتي تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها في المادة السابقة .

مادة ٧٥ — تتولى الوحدة المحلية المختصة مراقبة قيام الاتحادات المبينة في هذا القانون، والإشراف على أعمالها ويكون لها على الأخص ما يلي :

- (١) 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 المدني .
- (د) منح المأمور كل أو بعض سلطات الاتحاد إذا قصر أو تراخى في القيام بواجباته .
- (هـ) فحص الشكاوى والنظلمات التي تقدم من ذوى الشأن في قرارات الاتحاد أو تصرفات المأمور وإبداء الرأي للاتحاد في شأنها لإعادة النظر فيها إذا اقتضى الأمر ذلك .

مادة ٨١ — يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ثلاثمائة جنيه كل من يقوم عمداً بأي فعل من شأنه تهديد سلامة مبنى أو تعريضه للسقوط أو إتلافه كلياً أو جزئياً إذا كان ذلك بقصد التوصل إلى اعتباره آيلاً للسقوط .

مادة ٨٢ — 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 مكاناً أو جزءاً منه أو باعه ، ولو بمقد 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 إذا كان زوجاً لمن تعاقد معه أو من مكنته ، أو كان من أصوله أو فروعه أو من أقاربه أو أصهاره إلى الدرجة الرابعة .

مادة ٨٣ — لا تحل العقوبات الواردة في هذا القانون بأية عقوبة أشد منصوص عنها في أي قانون آخر .

مادة ٨٤ — تؤول حصيلة جميع الغرامات التي يقضى بها تنفيذ الأحكام هذا القانون إلى صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي .

الباب السادس

أحكام إنقالية وختامية

مادة ٨٥ — تستمر المحاكم في نظر الدعاوى التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقاً للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه .

مادة ٨٦ — يلغى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وأوامر نائب الحاكم العسكري العام رقم ٥ ، لسنة ١٩٧٦ ورقم ٥ لسنة ١٩٧٧ ، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون .

مادة ٨٧ — يصدر وزير الإسكان والتعمير اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به .

مادة ٨٨ — 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 ١٦ رمضان سنة ١٣٩٧ (٣٠ أغسطس سنة ١٩٧٧)

حسني مبارك

تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

أحال المجلس بجلسته المعقودة في ٢٥ من جمادى الآخرة سنة ١٣٩٧ هـ الموافق ١٢ من يونيو سنة ١٩٧٧ م مشروع قانون في شأن تأجير وبيع الأماكن إلى لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير .

وتجيز المادة ٥٦ من اللائحة الداخلية للمجلس لرئيس مجلس الوزراء ونوابه والوزراء أن يطلبوا إلى اللجان رأيها مسبقاً في المسائل التي تتعلق بمشروعات الخطة العامة للدولة أو الموازنة أو في شأن مشروع قانون قبل أن يوافق عليه مجلس الوزراء — وإعمالاً لهذا النص كانت وزارة الإسكان والتعمير قد أرسلت نسخاً من مشروع القانون آنف الذكر لإستطلاع رأي اللجنة بشأنه في الوقت الذي كان يقوم فيه مجلس الوزراء بدراسة المشروع، ثم أحيل من الحكومة إلى المجلس بالطريق الدستوري .

وقد اجتمعت اللجنة (١٤) اجتماعاً في الفترة ما بين ٤/٢٧ حتى ١٩٧٧/٦/٢٢ وقد حضر اجتماعاً ممثلاً للحكومة السيد المهندس حسن محمد حسن وزير الإسكان والتعمير والسيد الأستاذ كمال إبراهيم المستشار القانوني للوزارة كما استعانت اللجنة بالسيد الأستاذ الدكتور سليمان مرقص الأستاذ السابق للقانون المدني بكلية الحقوق جامعة القاهرة كمستشار لها .

وقد نظرت اللجنة مشروع القانون ومدكرته الإيضاحية ، واستعادت نظر :

● القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ بإصدار القانون المدني والقوانين المعدلة له .

● القانون رقم ٥٨ لسنة ١٩٣٧ بإصدار قانون العقوبات والقوانين المعدلة له .

- القانون رقم ١٥٠ لسنة ١٩٥٠ بإصدار قانون الإجراءات الجنائية والقوانين المعدلة له .
- القانون رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ بإصدار قانون المرافعات المدنية والتجارية والقوانين المعدلة له .
- القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ بإصدار قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية والقوانين المعدلة له .
- القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين .
- القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية والقوانين المعدلة والمكملة له ، وعلى الأخص ما تعلق منها بالإعفاءات الضريبية وبرسم النظافة .
- القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار نظام الحكم المحلي .
- القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ بإصدار نظام استثمار المسال العربي والأجنبي والمناطق الحرة .
- القانون رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٥ في شأن التعاون الاستهلاكي .
- القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون صناديق التأمين الخاصة .
- القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ في شأن تنظيم هدم المباني .
- القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء .
- القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق لتمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي .
- أمر نائب الحاكم العسكري العام رقم ٤ ورقم ٥ لسنة ١٩٧٦ .

وقد بدا للجنة أن الإيجار من أقدم العقود عهدا ، نشأت الحاجة إليه لكي يحدد العلاقة القانونية بين فريقين : فريق المؤجرين يستغلون أموالهم على خير وجه ، وفريق المستأجرين ينتفعون بالشيء الذين لا يستطيعون امتلاكه ، ومن المعروف أن نبي الإسلام عهدا عليه الصلاة والسلام قد بعث والناس يؤجرون ويستأجرون فلم ينكر عليهم شيئا من ذلك ، ومن الأقوال الإسلامية الماثورة أنه ليس لكل أحد دار يملكها ولا يلزم أصحاب الأملاك من امسكانهم تطوعا فلا بد من الإيجارة لذلك — ومن ثم فإن عقد الإيجار من العقود الجائزة شرعا .

كما بدا للجنة أيضا أن عقد الإيجار من أكثر العقود تداولا ، فمن المشاهد أنه ليس بين الناس إلا من هو مستأجر ، حتى الملاك لا يخلو الحال غالبا من أنهم يؤجرون ويستأجرون ويجعل هذا العقد كلا من المؤجر والمستأجر في اتصال دائم طوال مدة الإيجار .

نكل ذلك يصبح القانون المتعلق بالإيجار من القوانين التي يكثر رجوع الناس إليها في معاملاتهم ، وتصير كذلك قضايا الإيجار أمام المحاكم من أكثر القضايا عددا ، ومن ثم فإن الأمر يتصل اتصالا وبقا بالسلام الاجتماعي وبكفالة الطمأنينة للمواطنين ، مما يقتضي أن تكون أحكام الإيجار سهلة واضحة مع التزام الدقة في القواعد التي تضبط هذه العلاقة المستمرة وتبين حقوق كل من طرفيها — مالكا أو مستأجرا — وواجباتهم مع ضمان وضع الأحكام الكفيلة بسرعة البت فيما قد يشجر بينهما من خلاف .

والتشريع العادل هو الذي يصل إلى نقطة التوازن في العلاقات التي ينظمها ، خاصة إذا كانت هذه العلاقات على قدر من الأهمية مثلما هو الحال في روابط الإيجار ، تلك الروابط التي تنطوي على مسائل اجتماعية واقتصادية على جانب كبير من الأهمية ، لذلك كان من الضروري أن يحتوي قانون الإيجار على أحكام تستهدف تحقيق التضامن بين المؤجر والمستأجر من الوجهة

الاجتماعية ، توصلنا إلى الائتلاف والتضامن ونجنبنا للاختلاف والتصادم
وتبغى من الواجهة الاقتصادية الحفاظ على حقوق رأس المال غير المستغل
وتمثله المؤجر ، على ألا يغيب عن البال تلك الطبقة الكثيرة العدد ويمثلها
المستأجر التي ليس من ملك غير أيديها العاملة ، وليس لها من مأوى
إلا ما تستأجره من أملاك الغير ، ومن ثم يتعين أن يعطى لكل من
رأس المال والعمل نصيبه العادل .

وإذا كانت المذاهب السياسية والاقتصادية والاجتماعية تختلف في نظراتها
إلى الأمور ومن بينها موضوع الإيجارات ، فبينما نجد المذهب الفردي ينحى
نحو إعطاء الحرية الكاملة للمالك ، نجد على العكس من ذلك المذاهب
الاجتماعية تجزأ الحد من هذه الحرية لصالح المستأجر وبتدرجات متفاوتة —
إلا أنه في بلادنا يجب أن يكون لنا في الشريعة الإسلامية أسوة حسنة ،
فالفقه الإسلامى يوازن بين حقوق المالك والمستأجر ويضع القواعد التي
تحقق مصالحة أو تدفع ضررا ، وفي إطار ذلك يكون التدخل وتكون
القبود .

وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين على الوجه الذى تبدو عليه
اليوم ، مسألة لم تعرف في بلادنا قبل الحرب العالمية الأولى إذ كانت
هذه العلاقات خاضعة للقواعد العامة المنصوص عليها بالقانون المدنى ،
ومؤداها أن عقد الإيجار عقد رضائى وأنه من عقود المعاوضة ، 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 الشيء المؤجر وذلك أخذا عن الشريعة الإسلامية
التي تعرف محل عقد الإيجار بأنه تملك المنافع بعوض ، مما يوجب أن تسلم
العين للمستأجر صالحة للغرض الذى أعدت من أجله .

على أن هذه الحالة تغيرت تغيرا جوهريا عقب نشوب الحربين العالميتين الأولى والثانية ، وما ترتب عليهما من أزمة في السكن ، نشأتها خطر مزدوج ، يتمثل في رفع الملاك للإيجارات بصورة لا تتحملها أغلبية المستأجرين من ذوى الدخل المحدود ، الأمر الذى يعرض أكثرهم لإخلاء مساكنهم ، ويجدون أنفسهم بلا مأوى مما يخلق مشاكل اجتماعية خطيرة .

وأمام هذا الخطر المزدوج ، خطر تشرد الأشخاص ، وخطر ارتفاع الإيجارات ، تدخل المشرع لحماية المستأجرين بتشريعات موقوتة توضع لضرورة ، وتزول بزوالها تتضمن أحكاما أمره متعلقة بالنظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفتها ، وأهم ما تقضى به امتداد عقود الإيجار بقوة القانون لتفادى الخطر الأول ، وتقييد وتحديد الإيجارات لتفادى الخطر الثانى ، مع ما يرتبط بكل ذلك من أحكام .

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

ومع بداية الحرب العالمية الثانية اضطر المشرع إلى أن يستخدم سلطة الأحكام العرفية فى فرض أوامر عسكرية تمنع الملاك من زيادة أجرة الأماكن إلا فى حدود ضئيلة مع إمتداد العقود بعد انتهاء مدتها امتدادا تلقائيا ، وقد اضطر المشرع إلى تقنين هذه الأوامر العسكرية 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 إلى الإطار الذى ترسمه لها قواعد القانون المدنى ،

وخير دليل على ذلك أنه بعد مضي حوالي سنة على صدور هذا القانون صدر التقنين المدني وتضمن الفصل الأول من الباب الثاني منه الأحكام الخاصة لعقد الإيجار على أساس من حرية التعاقد المطلقة بحيث يكون لسالك تحديد الأجرة وفق هواه وبقاء المستأجر في العين طوع إرادته .

وإثر ثورة ٢٣ يوليو مباشرة وفي شهرها الأول أصدرت المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بخفض أجرة الأماكن التي لم تخضع للتشريعات السابقة بنسبة ١٥٪ مع ترك أمر الأماكن اللاحق إنشاؤها لهذا القانون للملاك يحددون أجزتها وفقا للعرض والطلب ، ثم توالى قوانين التخفيض بعد ذلك ، حيث صدر القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ لتخفيض أجرة المباني غير الخاضعة لأحكام القانون السابق ثم القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ لتخفيض أجرة المباني التي امتدحت بعد القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار إليه ، كما صدر القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض إعفاءات ضريبة لصالح المستأجرين وإنقاص الأجرة بمقدار الإعفاءات ، وأخيرا صدر القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بتخفيض أجرة الأماكن التي سبق أن سرت في شأنها قوانين التخفيض السابقة ، بحيث أصبحت جملة التخفيضات تجاوز 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 إيجار الأماكن على أساس فائدة استثمار العقار بواقع نسبة محددة من قيمة الأرض والمباني .

وإزاء هذا التعدد والتشتت في القوانين الذي ترتب عليه الكثير من الصعوبات في التطبيق صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المعمول به اعتبارا من ١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩ ، 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 .

ومن الجدير بالذكر أن هذا القانون لم يتناول موضوع التمليك وهو صورة بدأت في الانتشار وطالبت كثير من الأصوات بوضع تنظيم لها على نحو يضمن أن يحصل كل ذي حق على حقه المشروع .

وبتاريخ ١٩٧٦/٩/٢٣ صدر أمر نائب الحاكم العسكري العام رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ متضمنا بعض الأحكام الخاصة بالإيجار والتمليك ، محاولة من جانب السلطة المختصة لكي تضع ما ارتأته من ضوابط تكفل تنظيم لأمر بعض زوايا هذه العلاقات ، ولقد أثار هذا الأمر بعض المناقشات وعلى الأخص فيما يتعلق بمواعيد تعديل أوضاع الخاصة بالإيجار المفروش ، مما دعا نائب الحاكم العسكري العام إلى إصدار الأمر العسكري رقم ٥ لسنة ١٩٧٦ بوقف تلك المواعيد .

وهكذا عادت الجماهير مرة أخرى وأصبحت في حاجة من جديد إلى قانون شامل متكامل ، ينظم تأجير وبيع الأماكن ، ويحدد العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، ضمنا لوضع هذه العلاقة في مكان يتعد بها عن أوضاع الاستغلال وبما يكفل إسهام رأس المال الخاص جنبا إلى جنب مع رأس المال العام في الاستثمار العقاري للخروج بالبلاد من أزمة الإسكان المموسة حاليا ، والتي يكتوى بها المواطن المصري خاصة الأسر الناشئة ، والشباب المتطلع إلى حياة مستقرة آمنة هادئة في كنف سيادة القانون ومبادئ ثورة ١٥ مايو التي فتحت أبوابا كانت مغلقة فانطلقت آمال الشعب المحبوسة تبحث عن حقوقها المشروعة في الحياة ، دون ما عنت أو إرهاب أو إحفاف .

وإذا كان القانون واجب إلا أنه غير كاف لكل أول وأخير لمشكلة الإسكان ، ذلك أنه من المعروف في الأصول والعلوم السياسية ومبادئ القانون أن التشريع على اختلاف درجاته هو أداة مقرررة لتنفيذ سياسة مرسومة في صالح المجتمع يؤثر فيها ويتأثر بها ، وليس في ذلك تقليل من شأن التشريع ، بل على العكس فإن هذا التصوير يعطى القانون هيئته ، فهو ليس غاية في ذاته يفرض على المواطنين دون ما هدف أو مصلحة ،

وإنما نجد إلى جانب القانون سياسات وبرامج وخطط تعتبر هي العمود الفقري للمجتمع تشد من أزره وتعمل على النهوض به وتسعى إلى تحقيق أهدافه ومسامية ، وتجد هذه الخطط والبرامج والسياسات في القانون خير معين لها فيوفر المناخ الذي يساعد على تحقيقها فيما حدد لها من مواقيت وما تقرر في شأنها من خطوات .

وإستصعابا لهذا التهم الأصيل في العلاقة بين القانون وبرامج الإصلاح فإن اللجنة تعود وتؤكد على ما سبق أن أوصى به مجلس الشعب الحكومة لكي تنهض بمرفق الإسكان وتعمل جاهدة على توفير الوحدات السكنية اللازمة وتضع السياسات اللازمة لتوفير أراضى البناء ، وتسعى إلى وضع القطاعين التعاونى والخاص في حجمهما المأمول فينطلقا إلى تحقيق ما هو معقود عليهما من رجاء ، وعلى ألا يغيب عن بال الحكومة أن الارتفاع الملموس في تكلفة التشييد يقتضى تشيد نماذج الإسكان ووضع الأمثل من التصميمات بما يكفل تحقيق التوازن بين مستوى الدخل والاحتياجات الاجتماعية ، مع توسيع قاعدة الملكية فيما ينشأ بمعرفة أجهزة الدولة من مساكن والعمل على تطوير التشريعات أولا بأول .

هذا كما تعود اللجنة فتؤكد أن مشكلة الإسكان لا تفرج بالقانون وإنما لا يدان تعمل الحكومة على وضع التخطيطات العمرانية في المجتمعات الحضرية والريفية باعتبار أن التخطيط هو الأسلوب الأمثل لعلاج كل المشكلات ومن بينها مشكلة الإسكان ، على أن يكون ذلك في إطار نظرة شاملة تجنبنا للحلول العشوائية التي سرعان ما يتبين خطرها وضررها على أفراد المجتمع ، وفي مجال التخطيط العمرانى تناشد اللجنة الحكومة فى أن تسرع الخطى لإنشاء المدن الجديدة وفقا لتوجيهات السيد الرئيس لكي تصبح مناطق جذب يجد فيها المواطن المصرى تنفسا بعد أن ضاقت رقعة الوادى وأصبح الافتئات على الأراضى الزراعية يشكل تصرفا سرطانيا يفت فى عضد المجتمع ، وينخر فى قواه ، ويضعف أقوى حلقات مصر المتمثلة فى أرضها المزروعة التى تجود بأطيب الخيرات وتنفى بأحلى الثمرات .

ومن أهم النقاط التي تتصل بمشكلة الاسكان ولا يستطيع القانون أن يجد لها حلا بين مراده ، موضوع المرافق ذلك أن المياه والمجاري والكهرباء على وجه الخصوص تمثل أصرا جوهريا وضروريا لخلق بيئات سكنية ملائمة يجد فيها المواطن المصري راحة وسكينة ويتجنب الأمراض والأوبئة مما يرفع من كفايته الإنتاجية ويزيد من قدرته على البذل والعطاء ، ومن ثم ينبغي النهوض ببرنامج طموح لتعويض ما حاق بالمرافق من تخلف وما لحق بها من قصور .

ولا يغيب عن البال أن أجهزة المقاولات عامة كانت أو خاصة في حاجة بدورها إلى الدعم والترشيد لكي تكون قادرة على النهوض بما تعتمده الحكومة تنفيذه من مشروعات وما يقدم عليه المجتمع من أعمال وبالذات في مجال الاسكان حتى تواجه البلاد التخلف في عدد الوحدات السكنية الذي بلغ حجمه مليون ونصف وحدة ثم تنطلق في ثبات لمواجهة ما هو مطلوب سنويا ويقدر وفقا لأكثر التقديرات احترازا واحتياطيا بما لا يقل عن مائة ألف وحدة سنويا ، ومما هو جدير بالذكر في هذا المجال أنه يجب توفير الامكانيات والاعتمادات اللازمة للأخذ بأسلوب المساكن سابقة التجهيز للإسراع في تعويض سنوات التخلف والالحاق باحتياجات العصر .

ولا يفوت اللجنة أن تنوه إلى أن نصوص القانون مهما أحكت وسياسات الإسكان مهما وفقت ، فإنه لن تجنى ثمارها إلا بالعمل على توفير وانسياب مواد البناء وبالأسعار المعتدلة مع تطوير أساليب البحث العلمي بما يكفل استنباط مواد البناء البديلة من الخامات المتوفرة محليا ، وذلك بهدف القصد في النفقات والحد من الحاجة إلى الاستيراد ، وكذا العمل على تخطيط الانتاج لأجزاء المبانى التي تقبل التعميط من أبواب وشبابيك وغيرها الأمر الذي يساعد على سرعة الانجاز والاقبال من التكاليف وفقا لمنظريات الإنتاج الكبير .

وانطلاقاً من كل ذلك ، وتأكيدها عليه ، فإن اللجنة تعود إلى مشروع قانون تأجير وبيع الأماكن وقد أرادت من الإشارة إلى سياسات وأوضاع الإسكان أن تؤكد بأن القانون رغم أهميته وما يجب أن يبذل من عناية في سبيل دراسته فإنه يلزم إلى جانبه وبأهمية أكبر الاعتناء ببرامج الإنجاز ومواقيت البناء والتشييد وتوفير الاعتمادات والحد من الاسراف ، وغير ذلك مما أشارت إليه اللجنة على عجالة في الصفحات السابقة .

ولا شك في أن مشروع قانون تأجير وبيع الأماكن قد استحوذ على اهتمام بالغ من المواطنين وعملت الحكومة على أن تصاحب روح الشورى والديمقراطية جميع مراحل اعداده وصياغته واستصداره ، حيث شاركت في ذلك الأجهزة السياسية والتنفيذية والنقابية والمحلية على مختلف مستوياتها ، وقامت الصحافة وغيرها من وسائل الإعلام بمجهود مشكور في هذا المجال ، كما دعيت الجامعات إلى الاسهام العلمي وابداء الرأي المتطور .

ومن المؤكد أن اشتراك الشعب في التشريع على هذا المدى الواسع يجعل القوة الملزمة للقانون مستمدة من ثقة المواطنين به وفهمهم له ، علاوة على أن اهتمام أعضاء لجنة الإسكان والتعمير والمرافق العامة بمجلس الشعب قد مكن من اقتراح وإدخال تعديلات على المشروع تنسج بأهمية ملحوظة عبرت عن اتجاهات القواعد الشعبية وما عقد للشروع من ندوات في مختلف مجالات الفكر والرأي .

ومن نتائج هذا التعاون المثمر والجهد الخلاق تعتقد اللجنة أن المشروع المعروض قد جاء محققاً للغرض ، ومعبراً عن ظروف وأوضاع المرحلة الراهنة التي تعيشها البلاد ، وتورد اللجنة أهم التعديلات التي أدخلت على المواد وذلك على الوجه الآتي :

عنوان المشروع :

أضافت اللجنة إلى عنوان المشروع عبارة وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وذلك إبرازاً لأهمية هذه العبارة في الدلالة على محتوى المشروع ومكوناته باعتبار أن أهم ما يتضمنه من أحكام هي الخاصة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين .

أولاً : الباب الأول في إيجار الأماكن :

(١) الفصل الأول أحكام عامة :

١ — عدم سريان المشروع على المباني من المستوى فوق المتوسط

والفاجر (مادة ٣) :

كان مشروع الحكومة يتضمن نصوصاً مؤداها عدم خضوع المباني من المستوى فوق المتوسط والفاجر لكل أحكام إيجار الأماكن وأهمها قواعد تحديد الأجرة وامتداد عقود الإيجار والتزامات المؤجر والمستأجر ومن أهمها منع تقاضى خلو الرجل .

وقد أدخلت اللجنة تعديلاً هاماً يؤدي إلى جعل المباني من المستوى فوق المتوسط والفاجر خاضعة لأحكام العلاقات الإيجارية عدا ما تعلق منها بقواعد تحديد وتقدير الأجرة ، وذلك حتى يتمتع المستأجرون بميزة الامتداد القانوني لعقود الإيجار ولا يتعرضون لأي شروط مجحفة فيما يتعلق بالتزامات الملاك قباهم .

كما أدخلت اللجنة تعديلاً هاماً آخر لجعل المباني من المستوى المذكور المستفيدة من هذا الحكم هي المباني التي يرخص في إقامتها بعد تاريخ العمل بالمشروع ، نظراً لما لوحظ من أن الكثير من الملاك قد أجم عن تأجير هذا النوع من المباني انتظاراً لصدور القانون حتى يفيدوا من أحكامه في حين أنهم قاموا بصرف مواد البناء وفقاً للأنظمة السابقة التي لم تكن تطالبهم باستيراد مواد البناء كما ورد بالمشروع .

وحماية للاقتصاد القومي أدخلت اللجنة تعديلا ثالثا في هذا الشأن يقضى بقيام ملاك هذه المباني بمعرفة نفقاتهم وعلى نفقتهم باستيراد ما يلزم بها من مواد البناء أو شرائها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية وبعد الوفاء باحتياجات الأنواع الأخرى من الإسكان .

٢ — سريان أحكام الإيجار على الأماكن التي تنشأ في الشواطئ :

(مادة ٣) :

وقد حذفت اللجنة هذا الحكم الذي كان يتضمنه مشروع الحكومة ويقضى بتحويل الوزير المختص بالحكم المحلي بعد أخذ رأى وزير السياحة إصدار قرار بتحديد الشواطئ وحدودها ، وذلك نظرا لما تخشاه اللجنة من مشاكل في التطبيق بسبب هذا الحكم ، خاصة أن كلمة "الشواطئ" كلمة غير منضبطة يمكن أن تمتد في بعض المفاهيم فضلا عن شواطئ البحر إلى شواطئ النيل والبحيرات وغيرها من الأوجه التي يجب ألا يمتد إليها معنى الشواطئ ، واكتفاء بما هو مستقر عليه في الفقه والقضاء من أن الأماكن التي تنشأ في المرافق العامة لا تخضع للعلاقات الإيجارية وهو أمر قد استقر في التطبيق القضائي بحيث يحسن ألا تتعرض إليه النصوص بشكل لا يخلو من مشاكل وتعقيدات ، وعلى أن يثبت هذا المعنى في مضابط مجلس الشعب باعتباره تفسيرا لنية المشرع في هذا المجال .

٣ — أولوية العامل المنقول وتبادل الوحدات السكنية :

(مادة ٧) :

أدخلت اللجنة بعض التعديلات على مشروع الحكومة في هذا الشأن ، من أهمها أن يكون العامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر في ذات جهة العمل وذلك تأكيدا للمعنى المقصود بالنسبة للحق المنقول للعامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر ، وعلى أن تعزز هذه العملية عن طريق الجهة التي يعمل بها المتبادلان .

أما فيما يتعلق بجواز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وانحر في البلد الواحد فقد حفل هذا الموضوع بمناقشة واسعة باللجنة استقر الرأي بعدها على حذف هذا الحكم لما يؤدي إليه من إضرار بمصالح الملاك وينحشى معه من أن يتحول المستأجرون إلى مستغلين في سبيل إتمام عمليات التبادل رغما عن إرادة المالك ، خاصة أن القانون قد قضى منذ مدة بعيدة بوضع أحكام صارمة في سبيل تحديد الأجرة وكذا امتداد عقود الإيجار بعد انتهاء مددها ولم يعد للمالك من حق كامل سوى حقه في اختيار شخص المستأجر والاطمئنان إليه وهو الحق الذي يحدده النص الوارد بمشروع الحكومة في مجال التبادل .

(ب) الفصل الثاني في تقدير وتحديد الأجرة .

١ — نظام توزيع المبالغ التي يؤديها المالك عن كل وحدة من

وحدات المبنى (مادة ١٠) :

وينص مشروع الحكومة في هذا الشأن على أن يدفع المالك مبلغ خمسمائة قرش تخصص حصيلتها للإنفاق منه على أغراض لجان الإيجارات والطعن في قراراتها وفقا للنظام الذي يصدر به قرار من المحافظ ، وقد جعلت اللجنة هذا الاختصاص معقودا لوزير الإسكان والتعمير توحيدا لقواعد الإنفاق من هذه المبالغ وتحقيقا للعدالة في توزيعها بين لجان الإيجارات والهيئات القضائية المختصة بنظر الطعون على قراراتها .

ومن الجدير بالذكر أن إنفاق هذه المبالغ يكون في إطار النظم المالية المقررة دون إخلال بالرقابة المالية السارية على عمليات صرف الأموال العامة .

٢ — تشكيل لجان الإيجارات :

(مادة ١٢)

يتضمن تشكيل هذه اللجان وفقا لمشروع الحكومة اثنين من المهندسين يمثلان العنصر الفني وهو عنصر رئيسي في عملية تحديد أجرة

الأماكن ، واستصحابا لهذا المعنى وعملا على جدية ودقة ما يتم من تحديد للأجرة فقد آثرت اللجنة ضرورة أن يكون هذان المهندسان من الممارسين أو المدنيين وأن يكونا من أعضاء نقابة المهندسين ومن جهتين مختلفتين ضمانا للجيدة ودرءا للشبهات .

٣ — التزام المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال :

مادة (١٣) :

أدخلت اللجنة تعديلا على صياغة الفقرة الواردة بمشروع الحكومة المتضمنة لهذا الحكم بما لا يخرج به عن جوهره لموافقة اللجنة عليه .

إلا أن اللجنة حرصت على إيضاح أن التزام المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال يكون في المواعيد المتفق عليها حسبما لأى خلاف يثور بين أطراف العلاقة الإيجارية ، تلك العلاقة التي يرجى أن تقوم على أساس من الوضوح والعدالة .

٤ — قواعد تقدير قيمة الأرض وتكاليف المباني :

(مادة ١٥)

يتضمن مشروع الحكومة نصا يقضى بأن يكون تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل في عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ / لحين البناء ، وقد ارتأت اللجنة أن هذا الحكم لا يحقق العدالة فضلا عن أنه يساعد على الكثير من الانحرافات والتعقيدات ولا يشجع القادرين على البناء لاستغلال قدراتهم المالية للاسهام في حل أزمة الإسكان ، ذلك ان البعض قد اشترى الكثير من الأراضى في فترة لاحقة على عام ١٩٧٤ بأسعار قد تزيد على الأسعار التي كانت سائدة في هذا العام مضافا إليها الزيادة المقررة بـ ٧٪ / سنويا .

والمواءمة بين تقدير قيمة المباني الذي يتم على أساس التكلفة الفعلية كما ورد بمشروع الحكومة وبين تقدير قيمة الأراضي وهما عنصران مترابطان وأساسيان وبدونهما لا يقوم البناء ، لذلك رأت اللجنة تعديل أساس تقدير قيمة الأرض بحيث يكون وفقا لثمن المثل وقت إصدار ترخيص البناء أو المشروع في الإنشاء بحسب الأحوال .

ولعل في ذلك ما يخفف من الآثار التي قد يخشاها البعض من ارتفاع أثمان الأراضي وبالتالي ارتفاع إيجاراتها ، لأن إصدار الترخيص أو المشروع في الإنشاء يمثل نقطة البداية وغالبا ما يمتد البناء لفترة طويلة بعد ذلك .

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

كما أضافت اللجنة إلى أحكام تحديد قيمة المباني حكما هاما يستهدف الحفاظ على حقوق طالبي السكن وذلك بالنص على الالتزام بمستوى المباني المبين بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء وعدم الاعتداد بآية زيادة في المواصفات أثناء التنفيذ ، وليس في هذا الحكم أى إضرار بالمالك إذا ما لوحظ أن القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء يكفل لطالبي البناء الالتجاء إلى اللجان المختصة لتعديل المواصفات إذا ما طرأت أسباب تدعو لذلك وبالتالي لا يحق لهم التعديل في المستوى بما يلحق تبعات جساما على المستأجر بزيادة الأجرة زيادة كبيرة عما هو وارد في تراخيص البناء .

وتلقت اللجنة النظر إلى ضرورة قيام لجان الإيجارات والهيئات القضائية المختصة بنظر الطعون باستنباط التكاليف الفعلية من حقيقة وواقع الأسعار التي تسفر عنها المناقصات والمعاملات السنوية ضمنا لأن يتواءم مع القانون التطبيق الأمثل الذي يكفل إعطاء كل حق حقه .

كما أدخلت اللجنة تعديلا فيما يتعلق بالحكم الوارد بمشروع الحكومة الذي يجيز في بعض المناطق تعديل نسبة ما يحتسب من قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للرافق في حالة عدم استكمال المبنى الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران وذلك يجعل هذا الاختصاص معقودا للجانس المحلي الذي يقدر تلك الظروف حتى لا يترك الأمر لاجتهاد القائمين بتحديد الأجرة مما يؤدي إلى التناقضا والمفارقات في التطبيق .

٥ - تقدير قيمة الأرض في حالة تعلية البناء (مادة ١٦) :

ينص مشروع الحكومة على أن 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 سرعان قوانين فرض مقابل التحسين ويكون إعادة تقدير قيمة الأرض في هذه الحالة بقصد تحديد أجرة المباني المستجدة فقط .

وبالنظر إلى أن مدة الخمس السنوات طويلة وقد تتغير أسعار الأراضي خلالها بشكل ملحوظ خاصة أن العقارات التي تملكها الحكومة يعاد تقديرها كل سنتين وليس كل خمس سنوات لذلك فقط خفضت اللجنة المدة إلى سنتين .

٦ - تشكيل هيئات لنظر طعون الإيجارات (مادة ١٨) :

وقد حرصت اللجنة على بيان أن يكون تشكيل هذه الهيئات بقرار من وزير العدل منعا للفس في التطبيق كما اشترطت اللجنة أن يكون المهندس عضو الهيئة معماريا أو مدينا مقيدا بنقابة المهندسين وأن يرشحه المحافظ وذلك للواءمة بين هذا الحكم وما أدخل من تعديل على الأحكام المتعلقة بتشكيل لجان الإيجارات .

٧ - إخطار المستأجرين بالطعن على قرار لجنة الإيجارات (مادة ٢٠) :

أوجب مشروع الحكومة على أمانة سر الهيئة إخطار جميع المستأجرين لباقي وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة له دون بيان أو تحديد كيفية ووسيلة هذا الإخطار الأمر الذي دعا اللجنة إلى إضافة نص يقضى بأن يكون الإخطار بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول ، وذلك تحوطا لأي انحراف في التطبيق وتجنبها للمنازعات في المستقبل .

وغنى عن البيان أنه وفقا للقواعد العامة لا يجوز الإضرار بالمستأجر الذي لم يتم إخطاره فيفيد من الحكم شأنه شأن المستأجر الذي تم إخطاره ، فضلا عما تكفله القواعد العامة من حق المستأجر الذي لم يتناوله الإخطار في التمسك بالبطلان باعتبار أن الإخطار من الاجراءات الجوهرية علاوة على حقه في التعويض إن كان له محل .

٨ - زيادة الأجرة في حالة تغير استعمال العين (مادة ٢٥) :

يتضمن مشروع الحكومة نصا يقضى بأن تزداد الأجرة المحسوبة للعين المؤجرة وفقا لأحكام المشروع إذا استعملت العين في غير أغراض السكنى بنسبة ١٠٠٪ .

وقد لاحظت اللجنة بادية ذي بدء أن هذا الحكم يكتنفه الغموض ويحيطه اللبس وأنه قد يؤدي إلى مضاعفة أجرة الأماكن المستعملة حاليا لأغراض غير سكنية ، وهو أمر غير مقصود ذلك أن المستهدف من هذا الحكم كما استبان من المناقشات هو مضاعفة أجرة العين إذا تغير استعمالها من غرض سكنى إلى غرض غير سكنى ، وتحاشيا من أن تتخذ هذه الزيادة في الأجرة تكأة لتغيير أوجه الاستعمال دون الاعتداد بموافقة المالك الأمر الذي يخالف القواعد العامة في العلاقات الإيجارية .

لذلك وإحكاما للصياغة فقد عدلت اللجنة هذا الحكم إلى حكم مؤداه أنه في جميع الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بموافقة المالك إلى غير أغراض السكن تزداد الأجرة القانونية بنسبة ١٠٠٪ / وذلك أيا كان تاريخ إنشاء المبنى .

وغنى عن البيان أن هذه الزيادة تجد تبررها في أن الاستعمال غير السكني غالبا ما يكون لأغراض مهنية أو تجارية كما يدر عائدا مجزيا على المستأجر فضلا عن أن هذا النوع من الاستعمال يجعل باستهلاك المبنى ويؤدي إلى استمرار حاجته إلى الصيانة والتدعيم مما يقتضى إيجاد الحافز لدى المالك للقيام بذلك ، فضلا عن أنه من المستقر فقها وقضاء أن قواعد تحديد الأجرة أيا كان أسلوب هذا التحديد إنما تأخذ في اعتبارها وفي المكان الأول أغراض السكني ، وبذلك فإنه إذا ما تغير هذا الغرض فلا تريب على المشرع ولاضير إن هو قضى بزيادة الأجرة .

ج - الفصل الثالث : التزامات المؤجر والمستأجر :

١ - إبرام العقود كتابة وتضمينها الأجرة المبدئية وحظر تعدد العقود للعين الواحدة (مادة ٢٦)

أدخلت اللجنة تعديلا في الصياغة على مشروع الحكومة في الجزئية المتعلقة بتضمين عقد الايجار مقدار الأجرة المقدرة مع ترخيص البناء ، من مقتضاه أن يكون هذا الالتزام بالنسبة للباقي الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية حتى لا يكلف المؤجر بالالتزام يستحيل عليه تنفيذه لأنه من المعلوم أن قواعد القانون المدني تقضى ببطالان الالتزام إذا كان مستحيلا .

ويقضى مشروع الحكومة في ذات المادة بأنه يحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد ايجار واحد للمبنى أو الوحدة منه ، ولما كان هذا الالتزام لا يتحقق غايته كاملة إلا إذا انصرف للمستأجر أو غيره من الأشخاص حتى لا يكون هؤلاء في وضع أفضل من المالك فيحظر على المالك إبرام أكثر من عقد عن العين الواحدة بينهما يستطيع المستأجر مثلا ذلك .

هذا من ناحية ومن ناحية أخرى فإن إبرام أكثر من عقد عن العين الواحدة
يشير مسألة تفضيل المستأجرين المتزاحمين ، وقد حاولت المادة ٥٧٣
من القانون المدني أن تضع قاعدة لهذا التفضيل حيث نصت على أنه إذا
تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل منهم من سبق منه إلى وضع يده
عليها دون غش فإذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية
قبل أن يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره
فإنه هو الذي يفضل ، فإذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين فليس
لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض .

وإذا كانت أحكام القانون المدني سالفة البيان مقبولة في ظل قواعد
اتفاقية لا تتعلق بالنظام العام ، فإنه إذا أصبح الأمر متعلقاً بمصلحة المجتمع
وماسا بالسلام الاجتماعي الذي يجب أن يسود بين المواطنين فإنه يتمين
القول ببطلان العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول وأن الأسبقية في
التعاقد تكون هي الوسيلة الوحيدة للافضلية فحسب ولكن للحكم على صحة
وجواز التعاقد بعد أن أصبح الأمر متعلقاً بالنظام العام ويمثل ركناً
من أركانه .

لكل ذلك أدخلت اللجنة تعديلاً جوهرياً على الحكم الوارد في مشروع
الحكومة بحيث أصبح النص يقضى بأنه يحظر على الشخص القيام بإبرام
أكثر من عقد إيجار واحد للبنى أو الوحدة منه ، وفي حالة المخالفة يقع
باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول .

وغنى عن البيان أن القضاء هو الذي يقضى بالبطلان وأنه يتحرى أى العقود
هو الذى أبرم أولاً ، وليس خير من القضاء في ضمان العدالة في مثل هذا
الموضوع وغيره من الموضوعات التي تمس حقوق المواطنين .

٢ — الوفاء بالأجرة ومواجهة حالات الامتناع عن استلامها (مادة ٢٩):

لا شك في أن الأجرة تمثل حقا من أهم حقوق المؤجر في العلاقة الإيجارية باعتبارها الالتزام الرئيسي الذي يقع على عاتق المستأجر وقد يكون المؤجر لادخل ولا مورد له سوى ما يتقاضاه من أجرة العقار أو العقارات التي يملكها ، وإذا كان ذلك صحيحا فإنه صحيح أيضا أنه لا بد من التيسير على المستأجر في تسليم الأجرة وأن يكون تحت يده سند مخصصة عنها .

وانطلاقاً من ذلك فقد أدخلت اللجنة عدة تعديلات جوهرية على التنظيم الذي كان وارداً في مشروع الحكومة في هذه الخصوصية وأول هذه التعديلات يقضي بأنه إذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند مخصصة عنها للمستأجر قبل مضي أسبوع من تاريخ الاستحقاق أن ينظر المؤجر على النحو المبين بالمادة لتسلمها ، وكان مشروع الحكومة يجعل هذه المدة خمسة عشر يوماً وفي ذلك إبطاء دون مبرر .

ويكون الإيداع بخزانة مأمورية العوائد المختصة ، ونظراً لأن بعض الجهات لا توجد بها هذه المأموريات لعدم خضوعها لقوانين الضرائب العقارية ، فإنه تيسيراً للمواطنين في مثل هذه المناطق كان مشروع الحكومة يشر على أن يتم الإيداع بخزانة الجهة الإدارية التي يصدر بتحديد قرار من وزير الإسكان والتعمير ، ونظراً لما يترتب على الإيداع من آثار قانونية على جانب كبير من الأهمية ، وحتى لا يترك الأمر لقرارات تنفيذية قد لا يعلم بها المواطنون بالقدر الكافي ، لذلك فقد أثرت اللجنة إيراد فقرة واضحة تقضي بأنه في المدن والقرى التي لا توجد بها مأموريات عوائد يتم الإيداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع في دائرتها العقار وبذلك يكون واضحاً أمام الكافة الجهة التي تودع بها الأجرة في حالة امتناع المؤجر عن استلامها .

كما أدخلت اللجنة تعديلا جوهريا في موضع آخر في هذا الشأن إذ كان مشروع الحكومة شأنه في ذلك شأن القانون القائم يقضى بإلزام كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الإيداع بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ، ويؤخذ على هذا النص أنه لم يحدد أولا مهلة لهذا الإخطار وفي ذلك عيب ، فضلا عن أنه لم يرتب أى أثر على عدم الإخطار ، علاوة على أن تكاليف الجهة المودع لديها الأجرة بواجب الإخطار نية تحميلها بما لا تطيق ويمكن أن تعفى من هذا الواجب إذا ما أحسنت الصياغة بالنسبة إلى المستأجر ، وهو ما فعلته اللجنة عندما وضعت نصا يقضى بأنه على المستأجر خلال أسبوع من تاريخ الإيداع إخطار المؤجر بهذا الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول ، وإذا لم يقوم المستأجر بالإخطار قبل الإيداع يعده يعتبر الإيداع غير صحيح الأمر الذى يترتب عليه عدم إبراء ذمة المستأجر من الأجرة ويتعرض معه لكل ما يترتب عليه من آثار على عدم أداء الأجرة وهى آثار خطيرة لاشك وأن المستأجر حتى ولو كان غير حرص لا بد وأن يعمل على تجنبها .

٣ — عدم حرمان المستأجر من أى - ق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها (مادة ٣٠)

لاشك في أن العدالة تقضى بعدم حرمان المستأجر من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها ، ذلك أن هذا الحرمان والمنع فضلا عما فيه من إنقاص للانتفاع الذى يقع عليه عقد الإيجار ، فان فيه ضررا مؤكدا بالمستأجر ، وهذا الاضرار لا تسعف فيه القواعد العامة في القانون المدنى التى تجيز للمستأجر طالب إنقاص الأجرة أو التمسك بفسخ عقد الإيجار لأن كلا من هذين الاحتمالين لا يحقق مصلحة للمستأجر فتمسكه بالفسخ أمر غير متصور في ظل أزمة الإسكان ، وإنقاص الأجر ليس هدفا في حد ذاته وإنما الأصل التنفيذ العيني الذى يعيد الحق أو الميزة إلى صاحبها ومن كان ينتفع بها .

وإذا كان ذلك كذلك فإنه لا بد من تصور أحوال وأوضاع يكون فيها إعادة الحق أو الميزة متعذرا وهنا يصبح التنفيذ العيني ضرا بامن المستحيل يأباه القانون وروح العدالة .

وقد لاحظت اللجنة أن مشروع الحكومة الوارد في هذا الشأن لم يأخذ في حسبانها تلك التفرقة مما يخشى معه من نشوب المنازعات ، لذلك فقد أدخلت على المادة المتعلقة بهذا الموضوع عدة تعديلات ، فمن ناحية رددت القاعدة التي تحظر حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها ومن ناحية أخرى وضعت حكما يجيز لقاضي الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر بإعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر ، خصا من الأجرة المستحقة ، وذلك بعد إعداؤه بإعادتها إلى ما كانت عليه في وقت مناسب ، وللارتباط في المعنى ورد الحكم الذي يجيز للجهة التي تحدد بقرار المحافظ القيام بتنفيذ الأعمال اللازمة لإعادة الحق أو الميزة التي أزم بها المالك بموجب الحكم وذلك على نفقته على أن تقتضى منه تلك النفقات بالطريق الإدارى .

وقد تداركت اللجنة حكما واردا في القانون القائم لم يتضمنه مشروع الحكومة ، ذلك الحكم الذي يقضى بأنه إذا أصبح التزام المؤجر مرهقا أو غير متناسب مع ما يغله العقار من أجرة ، ففي هذه الحالة يجوز للقاضي أن يوزع تكلفة الإعادة على كل من المؤجر والمستأجر بالنسبة التي يراها عادلة ، وليس مصدر التمسك بهذا الحكم أنه قائم في القانون الحالى وإنما يرجع إلى ما يحيط به من قواعد وأصول العدالة خاصة بالنسبة للاماكن التي أصبحت بعد العديد من التخفيضات زهيدة الأجرة لا تغل عائدا يسمح بمواجهة أعباء إعادة ما كان ينتفع به المستأجر من حقوق ومزايا .

والتنظيم السابق الذى أوردته اللجنة يفترض إمكان إعادة الحق أو الميزة أما حيث يصبح ذلك غير ممكن فقد حرصت اللجنة على إيراد نص يقضى بأنه إذا تبين عدم إمكان إعادة الحق أو الميزة ، جاز للمحكمة الابتدائية

الواقع في دائرتها العقار بناء على طلب المستأجر إنقاص الأجر بما يقابل الحق أو الميزة ، ومما لا شك فيه أن المحكمة وهي تتصدى لذلك الانقاص لا بد وأن تأخذ في اعتبارها ما يغله العقار ومدى تناسب ذلك مع التزام المؤجر المراد إنقاص الأجرة في مقابله .

ومن الملاحظ أن اللجنة قد ناطت إعادة الحق أو الميزة بقاضي الأمور المستعجلة بينما جعلت طلب إنقاص الأجرة من اختصاص محكمة الموضوع وهي مغايرة قصدتها اللجنة وعملت عليها ، إذ الغرض في الحالة الأولى أن الأمر يتطلب الإسراع في إعادة الحق أو الميزة لتجنب ما يقع على المستأجر من أضرار في المال أو النفس ، أما الغرض الثاني الذي يتعلق بطلب انقاص الأجرة فهو في حقيقة الأمر يمثل منازعة موضوعية بكل معنى الكلمة وفي الأغلب الأعم يحتاج إلى الاستعانة بأهل الخبرة وتختلف وجوه النظر بين أطراف المنازعة ، مما يجعل قاضيها الطبيعي هو قاضي الموضوع .

٤ — الحالات التي يجوز فيها للمؤجر طلب إخلاء المكان :

(مادة ٣٣)

تفضي قوازين الإيجارات الخاصة وتمد أمد بعيد بامتداد عقود الإيجار امتدادا تلقائيا وبقوة القانون ، بتقدير من المشرع لحاجة المستأجر الماسة والشخصية لكي يستمر في العين الحالية التي يشغلها حتى ولو انتهت المدة المتفق عليها في عقد الإيجار . وقد استقرت نظرية الامتداد التلقائي لعقود الإيجار بحيث أصبحت ركيزة من ركائز تشريعات الإيجار المتعاقبة واستقرت في ضمير ووجدان المجتمع وأصبح من الواجب الحفاظ دائما وعدم إثارة البلبلة في شأنها .

وجنبنا إلى جنب مع النظرية المذكورة أجازت قوانين الإيجارات ومنذ
أمد بعيد أيضا ، طلب إخلاء المكان لأسباب محددة على سبيل المحصر
لا يتصور في حالة وقوع أى منها استمرار المستأجر في شغله للعين .

ومن بين هذه الأسباب حالة عدم قيام المستأجر بالوفاء بالأجرة وقد
نصحت هذه الحالة أحكام البند (١) من المادة ٣٣ من مشروع الحكومة
ويقضى بأن لا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بأداء الأجرة وفوائدها
بواقع ٧٪ من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد والمصاويف الرسمية
وذلك قبل قفل باب المرافعة في الدعوى ، فإذا تكرر إمتناعه أو تأخر عن
الوفاء بالأجرة المستحقة ، دون أن يقدم مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه
بالإخلاء .

ولما كانت الشريعة الإسلامية هي مصدر رئيسي للتشريع فإنه
يتعين عدم التسليم بأى نص يفرض نائدة في المعاملات بين الأفراد ،
خصوصا في مثل هذه الحالة التي يكون المستأجر قد تأخر في الأجرة عن
غير مقدره .

ومع النزول على مبادئ الشريعة الإسلامية الغراء فيما يتعلق بالفوائد
فإنه يجب أيضا النزول على قاعدتها الأصولية السامية التي تقضى بأنه
لا ضرر ولا ضرار في الإسلام ، الأمر الذي يتحتم معه جبر الضرر الذي
يلحق بالمؤجر بسبب اضطراره إلى رفع دعوى بالإخلاء بسبب عدم قيام
المستأجر بالوفاء بالأجرة ، ولا أقل من أن يسترد المؤجر في هذه الحالة
ما أداه من مصروفات وتكبده من نفقات في سبيل الحصول على حق
مشروع له ما كان سيضطر إلى الالتجاء إلى القضاء لولا تراخي المستأجر
في الوفاء به .

لذلك فقد أعادت اللجنة صياغة هذا الحكم بما يكفل النص على أنه لا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر بأداء الأجرة وكافة المصاريف والتنفقات التي يتكبدها المؤجر وتحددتها المحكمة ، وذلك قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى ، فإذا تكرر إمتناعه أو تأخر عن الوفاء بالأجرة المستحقة عن عمد ودون مقتض تقدره المحكمة — كان المستأجر غير جدير بالحماية فيحكم عليه بالإخلاء .

ومن بين أسباب طلب الإخلاء ما هو وارد بمشروع الحكومة في البند (ج) من المادة (٣٣) في حالات استعمال المستأجر المكان المؤجر أو السماح باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المنقولة والمتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر ، أو استعمالها في غير الأغراض المؤجرة من أجلها ، استعمالا من شأنه الإضرار بالصحة أو إفلاق الراحة أو بطريقة منافية للآداب العامة متى ثبت ، ذلك بحكم قضائي نهائي .

وقد دارت مناقشات واسعة باللجنة حول هذا الحكم انتهت إلى فصله إلى بندين مستقلين يقف الأول منهما عند حالات الاستعمال المخالف بشروط الإيجار والإضرار بمصلحة المؤجر ، أو استعمال العين في غير الأغراض المؤجرة من أجلها حتى لا يتلاعب المستأجر فيغير الاستعمال السكني إلى استعمال غير سكني ، ويتذرع بأن ذلك ليس من شأنه الإضرار بالصحة العامة أو إفلاق الراحة ، ثم يقوم ببيع العين بالحدك وفقا لأحكام القانون المدني ويثرى على حساب المؤجر لإثراء لا يقبله القانون أو المنطق وتؤكد اللجنة أن معيار كون شروط الإيجار معقولة ومتعارف عليها يجد أساسه في نظرة موضوعية لا شخصية لأن العبرة وفقا لهذا النص هي بما تعارف عليه المواطنون في الحي أو الجهة السكنية التي يقطنونها وهي غالبا ما تضم مجموعات متجانسة على مستوى متقارب من الفهم والتطور — أما البند الثاني فخاص بحالات الاستعمال الضار بالصحة أو المعلق للراحة أو المما في الآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائي

نهائي ، وحتى يكون هذا الحكم المستقل بالوضوح الذي يكفل ردع
بعض ضعاف النفوس مما يستأجرون أماكن لأغراض منافية للآداب
العامة ، وهو حكم لم يسبق النص عليه من قبل وطالبت الجماهير به في
أكثر من مناسبة ، على أن الأمر أولا وأخيرا بيد القضاء الذي إذا صدر
منه حكم نهائي كان الإخلاء وجوبيا .

وآخر حالات طلب الإخلاء ما هو وارد بمشروع الحكومة في الفقرة
(د) التي أصبحت (هـ) الخاصة بقيام المستأجر بتأجير المكان مفروشا
أو تركه خاليا بسبب توفر مسكن آخر للمستأجر بالإيجار أو التملك وقامت
ضرورة ملجئة للمالك لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده .

وقد حظيت هذه الحالة باهتمام بالغ من اللجنة ، ودارت في شأنها
مناقشات عديدة إستبان منها أن هذه الحالة لا تتعلق بحاجة المالك
بنفسه أو بأحد أولاده وإنما تتصل في الأصل باستغناء المستأجر عن المكان
لأنه استأجر مكانا آخر أو يملك عينا تأويه بعد عقد الإيجار الأول
وأصبح بذلك في غير حاجة إلى المكان الذي كان يستأجره أصلا فيقوم لهذا
السبب بتأجيره مفروشا أو يتركه خاليا ، وقد اكتفت اللجنة بهذا السبب
وتم بالتالي الموافقة على حذف اشتراط قيام الضرورة الملجئة كشرط للإخلاء
لأن هذا الشرط فيه تزيلا مبررا الآن الغرض من هذه الصورة أن المستأجر
قد أصبح في غير حاجة إلى المكان .

ومما تجدر الإشارة إليه أن القضاء بكل ضماناته وحصاناته هو الذي يتحرى
ويتثبت من استغناء المستأجر عن المكان وهذا الحكم لا يخل بأي حال من
الأحوال بأحكام المادة (٣١) من المشروع التي تقضى باستمرار عقد الإيجار
في حالات منصوص عليها في هذه المادة ، إذ ليس في صياغة البند (هـ)
سالف الذكر ما يشير من قريب أو بعيد إلى الإخلال بحكم المادة (٣١) .

هذا وقد ثارت في اللجنة مناقشة على جانب كبير من الأهمية تستهدف
إلزام أجهزة الدولة بإخلاء ما تستأجره من وحدات سكنية خلال ثلاث
سنوات على الأكثر منذ تاريخ العمل بالمشروع نظرا لأن الاقتصاد القومي
يضرر أشد الضرر بشغل هذه الوحدات المخصصة أصلا للسكنى بمكاتب
إدارية وقد رئي أن ذلك لا يحتاج إلى نص في القانون، وإن من واجبها أن
تسعى إلى تحقيق ذلك بإدارتها خاصة وأن السيد رئيس الجمهورية قد أشار
إلى هذا الموضوع في خطاب أخير ألقاه سيادته .

هـ - زيادة عدد الوحدات السكنية بالإضافة أو التعلية :

(مادة ٣٤)

تضمن مشروع الحكومة نصا يطابق حكما واردا في القانون القائم يقضى
بإجازة زيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية
ولو كان عقدا لإيجار يمنع ذلك ولا ينحل هذا بحق المستأجر في انقاص
الأجرة إن كان لذلك محل .

وإذ توافق اللجنة على هذا الحكم وتأييده لأنه يستهدف المزيد من الوحدات
السكنية لمواجهة القصور في المعروض منها عن ملاحقة الطلب عليها ،
إلا أنها ضمنا أوضع هذا الحكم موضع التطبيق الفعلي وإزالة أية عقبات
بحول دون الاستفادة منه ، فإن اللجنة قد أضافت إليه حكما جديدا ،
يقضى أولها بأنه يجوز بحكم من قاضي الأمور المستعجلة الترخيص بإخلاء
وهدم ما قد يعترض بالإضافة أو التعلية من أجزاء الأماكن غير السكنية
بشرط تعويض ذوي الشأن وإعطائهم الحق في العودة وفقا لما هو وارد
تفصيلا في الفصل الأول من الباب الثاني من المشروع .

أما الحكم الثاني الذي أضافته اللجنة نفاذ أجزاء الأماكن المخصصة
للسكنى والتي قد تعترض بالإضافة أو التعلية فهنا استوجبت اللجنة حتى
يجوز الحكم بالإخلاء والهدم أن يقوم المالك بتدبير مسكن آخر مناسب
ودون الإخلال بحق المستأجر في العودة إلى المبنى الجديد .

وقد راعت اللجنة في إيراد هذين الحكيمين أن الواحدات السكنية التي تنشأ وفقاً لهذه الرخصة ستحتاج إلى أقل وقت ممكن في التنفيذ فضلاً عن أنها ستكون بأقل تكلفة مستطاعة لأن الغرض هنا وجود مبنى يقبل التوسع الأتقي أو الرأسي وفي غالب الحالات لا يحتاج إلى أساسات أو توصيلات للمرافق إذ إن كل ذلك يكون متوفراً في المباني المراد تعليتها أو الإضافة إليها علاوة عن توفر الأرض وهي عنصر أصبح يشكل نسبة كبيرة من عناصر البناء .

٦ - توفير المياه وتوزيع قيمة استهلاكها :

(المواد ٣٥، ٣٦، ٣٧، ٣٨، ٣٩، ٤٠)

ناقشت اللجنة هذا الموضوع مناقشة تفصيلية وقد وضعت نصب أعينها فضلاً عن الحد من استهلاك المياه بسبب الإسراف ، تحقيق العدالة بين المءجرين والمستأجرين ومنع استغلال أي منهما للآخر .

وهي ضوء ما دار من مناقشات انتهت اللجنة إلى ادخال عدة تعديلات في هذا الصدد ، من أهمها إضافة حكم إلى البند (١) من المادة (٣٥) يقضى بأنه في حالة عدم تساوى قراءة العداد الرئيسى مع مجموع قراءات العدادات الفرعية يوزع الفرق بالتساوى بين وحدات المبنى وذلك تحقيقاً للسهولة في حساب وتوزيع هذا الفرق وحتى لا يترك هذا الأمر إلى قرار يصدر من المحافظ المختص ، كما كان مقترحاً بمشروع الحكومة بالمادة (٣٨) بحيث استحسنّت اللجنة أن يرد حكم صريح في القانون يتناول هذا الموضوع تجنباً للمشاكل في التطبيق .

كما أدخلت اللجنة تعديلاً على المادة (٣٧) من مشروع الحكومة يقضى بأن يكون تركيب عداد خاص بكل وحدة من وحدات المباني التي تنشأ بعد تاريخ العمل بالمشروع بمعرفة المستأجر وعلى نفقته اكتفاءً بالتزام

الملاك بتوفير التوصيلات اللازمة لت تركيب هذه العدادات ، وحتى يأخذ الأمر شيئا فشيئا الشكل الذي تتخذه حاليا عدادات الكهرباء التي لا تحدث بسببها أية مشاكل بين الملاك والمستأجرين .

وحرصت اللجنة على إضافة حكم للمادة (٣٩) من المشروع يلزم المؤجر باعطاء إيصال مستقل يثبت فيه تقاضيه قيمة استهلاك المياه أو أن يضيف ذلك في إيصال استلام الأجرة وذلك للموازنة بين حق المؤجر والمستأجر نظرا لما تقضى به هذه المادة من أنه يترتب على التأخير في سداد قيمة استهلاك المياه ما يترتب على التأخير في سداد الأجرة من آثار .

و ضمانا للفاعلية وحرصا على تنفيذ الالتزام الوارد بالمادة (٤٠) من المشروع الذي يوجب على المالك القيام بما يكفل توفير المياه لجميع أدوار المبنى ، حرصت اللجنة على إضافة حكم يقضى بأنه إذا امتنع المالك عن التنفيذ تطبق أحكام الفقرتين الثانية والثالثة من المادة (٦٤) من مشروع تلك الأحكام التي تخول للجهة الإدارية المختصة ، كما تخول للمستأجر في حالة تأخر كل من المالك والجهة المذكورة عن القيام بالتنفيذ الحصول على إذن القضاء المستعجل في إجراء الأعمال المقررة وفقا للأحكام التفصيلية الواردة في هذه المادة .

الفصل الرابع - في إيجار الأماكن المفروشة :

(المواد من ٤١ إلى ٥١) :

تستبرأ الأحكام الواردة بالمشروع في شأن الأماكن المفروشة من أهم فصول وأجزاء المشروع نظرا لما يحيط بالإيجار المفروش من وجهات نظر متعددة بل ومتباينة في معظم الأحيان ، فمن قائل أن التأجير المفروش لا يمثل أى خطر على الوطن لأنه مصدر دخل يأتي غالبا عن طريق الأجانب الذين يقدون إلى البلاد ، ومن قائل عكس ذلك تماما أن الخطر كل الخطر يكمن في التأجير المفروش الذي يحرم أبناء الشعب من أن يجدوا المسكن الخالي الذي يمثل حاجتهم الحقيقية و يبلور تطلعاتهم إلى الاستقرار والمأوى .

وما بين هذا الاتجاه وذاك يبرز الاتجاه المعتدل الذي ينادى بأنه لا بد من العمل على توفير القدر اللازم والضروري من الوحدات المفروشة التي تلزم لحاجات يباسها هذا النوع من التأجير ، على ألا يتخذ ذلك ذريعة لاسد الأبواب في وجه الباحثين عن السكن الخالي .

ومسيرة لهذا الاتجاه الذي يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة في كل صورها وعناصرها طالعت اللجنة وتدارست الأحكام التي أوردتها المشروع في شأن إيجار الأماكن المفروشة ، وقد لاحظت بادئ ذي بدء أن المادة (٤١) بدأت بتقييد الحالات التي يجوز فيها للمالك التأجير مفروشا وقصرتها على وحدة واحدة في كل عقار يملكه ثم في حالة سفره إلى الخارج بصفة مؤقتة ، ونفس التقييد والتحديد بل وأكثر منه نصت عليه المادة (٤٢) التي حظرت على المستأجر التأجير مفروشا أو خاليا في غير المصائب والمشاتي ولو بإذن من المالك واستثنت من ذلك حالة إقامته في الخارج بصفة مؤقتة .

ثم عادت المادة (٤٣) من المشروع فأطلقت هذه القيود جميعها وأباحت لكل من المالك والمستأجر على حد سواء أن يؤجر ما يشاء من الوحدات لأغراض كثيرة ومتعددة ، تحتوي كل ما يمكن أن يخطر على البال لا في صدد التأجير مفروشا ولكن في مجال شغل الأماكن عموما .

وقد استوقف هذا الأمر اللجنة ودعاها إلى مناقشة المواد سائلة الذكر بأوسع ما يمكن أن تصل إليه المناقشة من تفصيل وتحليل ، وانتهى رأيها بعد ذلك إلى إفراد المادة (٤١) لبيان أحوال وحدود حق المالك في التأجير المفروش ، حيث أجازت له تأجير وحدة واحدة مفروشة في العقار الذي يملكه ويتعدد هذا الحق بتعدد العقارات التي يملكها وذلك دون قيود أو شروط

واستثناء من ذلك أجازت له تأجير وحدة أخرى مفروشة مقيدة بالأحوال والأغراض المبينة في المادة كما عدلتها اللجنة وهي أغراض تستوعب حالات سفر المالك إلى الخارج بصفة مؤقتة والتأجير للهيئات الأجنبية وللأجانب وكذا السائحين ولأجهزة الدولة بغرض الضيافة أو إقامة الخبراء وغنى عن البيان أن حق المالك الذي كفلته له هذه المادة يتعدد بتعدد العقارات التي يملكها .

وقد استوفت اللجنة الظاهرة التي بدأت في الانتشار بشكل ملحوظ منذ بضع سنوات المتمثلة في تملك شقق بالعمارات ، وإذا لم تحكم الصياغة بالنسبة لهذه الصورة فإنه يمكن لمن يستطيع أن يملك أى عدد من الشقق أن يؤجرها مفروشة دون أى قيد عددي كما نعمل المشروع بالنسبة إلى المالك الذي يملك عقارا بأكمله ، وهي مفارقة يجب ألا يقع فيها المشروع لأن من يملك عمارة بأكملها أجدر بالرعاية بسبب ما يقدمه للمجتمع من خدمة متمثلة فيما أقامه من عقار عن يكتفى بشراء الشقق بعد إقامتها ، الأمر الذي دعا إلى النص في المادة (٤١) من المشروع على أنه إذا اتخذت الملكية شكل وحدات مفروشة في عقارات فإنه لا يكون للمالك في هذه الحالة سوى تأجير وحدتين مفروشتين في كل مدينة مهما تعددت الوحدات المملوكة له وذلك بنفس الشروط والأوضاع المبينة بهذه المادة .

وعلى ذات النهج سارت (مادة ٤٢) كما عدلتها اللجنة حيث حظرت على المستأجر في غير المصايف والانداتى أن يؤجر المكان مفروشا أو خالبا إلا في الحالات المبينة بهذه المادة وهي تتفق مع الحالات السابق ذكرها بالنسبة للمالك مع إضافة بعض الصور التي انتشر فيها التأجير الجزئي بمعرفة المستأجرين وهي حالة ما إذا كان المستأجر منزاولا لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مهنة بالصحة ، وأجر جزءا من المكان لهذا الغرض إلى من يمارس ذات المهنة أو الحرفة ، وكذلك إذا أجز جزءا من المكان المؤجره للطلاب الذين يدرسون في غير المدن التي تقيم فيها أسرهم وغنى عن البيان أن حق المستأجر في التأجير المفروش وفقا لحكم هذه المادة إنما يستمد من القانون مباشرة دون أن يكون متوقفا على إذن المالك .

و بالتظر إلى أن القانون قد وفر الحماية الكاملة للمستأجر طالما هو في حاجة إلى سكنه ، لذلك فإن اللجنة حرصت على النص على ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشا على شقة خالية في نفس المدينة وأنه لا يفيد من أحكام هذه المادة سوى مستأجر المكان خاليا وذلك تجنباً لأن يقوم المستأجر المفروش بإعادة التأجير مفروشا ، في حين أن شخص المستأجر المفروش محل اعتبار بوصفه أميناً على المنقولات والمفروشات التي توضع تحت يده .

و بعد ذلك أدخلت اللجنة على المواد (٤٤ ، ٤٥ ، ٤٦ ، ٤٧) من المشروع المقدم من الحكومة بعض تعديلات طفيفة اقتضاها حذف المادة رقم (٤٣) و بحيث أصبحت أرقامها من (٤٣ إلى ٤٦ على التوالي) .

وقد ناقشت اللجنة باسمها نص المادة (٤٨) من مشروع الحكومة الذي أصبح برقم (٤٧) الخاص بالأجرة الإضافية التي يستحقها المالك عن مدة التأجير مفروشا ، وقد زادت اللجنة أكثر النسب التي تضمنها مشروع الحكومة بما يواكب تجميد أجرة المباني المنشأه قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ (بجعلها ٤٠٠٪ بدلا من ٣٠٠٪) ، و بما يتفق مع التخفيضات المتوالية التي تقررت بالنسبة للمباني المنشأه منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ حتى ١٩٦١/١١/٥ فجعلتها (٢٠٠٪ بدلا من ١٥٠٪) و بمراعاة ما كان يتم عن تقدير الإيجارات على أساس نسب محددة سلفا لم تكن تتفق مع التكاليف الفعلية وذلك بالنسبة للمباني المنشأة منذ ١٩٦١/١١/٥ حتى تاريخ العمل بالمشروع فجعلتها (١٥٠٪ بدلا من ١٠٠٪) وأبقت على نسبة (١٠٠٪) عن الأماكن التي يرخص في إقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام المشروع بحسبان أن تقدير الأجرة سيتم وفقا للتكاليف الفعلية على النحو المبين تفصيلا

بمواد المشروع مع النص على أنه في حالة التأجير المفروش للمساكن جزئياً يستحق المالك نصف النسبة الموضحة في هذه المادة وغنى عن البيان أن الأجرة الإضافية تستحق في كل صور المفروش ومنها الفنادق واللوكاندات والبديونات والشقق المفروشة وغير ذلك من صور التأجير المفروش .

وأبقت اللجنة على باقى مواد هذا الفصل كما هي واردة بمشروع الحكومة بعد أن تعدلت أرقامها إلى المواد (٤٨ ، ٤٩ ، ٥٠ ، ٥١) .

ومن الجدير بالذكر أن اللجنة تحرص على بيان أن الأحكام الواردة بالمادتين (٤٨ ، ٤٩) المتعلقة بحق المستأجر المفروش بشروط معينة في أن يستأجر العين خالية بالأجرة القانونية أو أن يبقى في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها إنما ينصرف كل ذلك إلى الوحدات المشغولة لأغراض السكنى والإقامة وليس لأغراض مهنية أو تجارية أو غيرها من أغراض غير سكنية .

وقد أبدت الحكومة ، خشيتها من أن التضيق الذى أخذت به اللجنة بالنسبة لأعداد الشقق المفروشة سوف يترتب عليه عدم الوفاء باحتياجات هذا النوع من التأجير ، فضلاً عن أن تعديل الأوضاع وفقاً لحكم المادة (٥٠) من المشروع — وقد تم التضيق كما سلف — سيترتب عليه الإكثار من حالات إخلاء المساكن المفروشة ، مما يشير الكثير من الشكاوى ، الأمر الذى دعا اللجنة إلى إطالة المدة المنصوص عليها في المادة (٥٠) من المشروع لتعديل أوضاع المفروش وتحويل مجلس الوزراء مد هذه المهلة من سنة إلى سنتين لمواجهة كل الاحتمالات التى قد يكشف عنها التطبيق العملى فى المستقبل وحتى يتم تعديل الأوضاع دون عنت أو إرهاق لشاغلي الوحدات المفروشة .

ثانياً - الباب الثاني

في هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها وفي المنشآت
الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

(١) الفصل الأول

في شأن هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع

(المواد من ٥٢ إلى ٥٧) :

يتضمن المشروع المقدم من الحكومة في هذا الشأن القواعد والشروط والأوضاع الواجب توافرها للترخيص بهدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع والإجراءات الواجب اتباعها لإخطار المستأجرين بالإخلاء والمباني التي لا تسرى عليها أحكام هذا الفصل لاستخدامها مدارس أو مستشفيات أو محطات لتكوين وخدمة السيارات ، وبيان الجهات التي تسرى على المباني المؤجرة لها أحكام هذا الفصل على أن تزداد المهلة المقررة بالنسبة لها وعناية للأشطة التي تقوم عليها وإنساحاً للمجال لكي تدبر أما كن أخرى تمارس فيها الخدمات التي تقوم عليها .

كما بين هذا الباب التزامات كل من المالك أو خلفه العام أو الخاص نحو إتمام الهدم والشروع في إعادة البناء ثم استكمال المباني دون تراخ ، كما نظم هذا الباب أيضاً حق مستأجرى الوحدات التي يتم هدمها في شغل وحدات بالعقار الجديد .

وبعد أن تدارست أهداف وأبعاد هذا الباب أدخلت التعديلات الآتية :
— ارتأت اللجنة زيادة التعويض الذي يدفعه المالك للمستأجر إلى ١٠٠٠ جنيه بدلاً من خمسمائة وذلك في حالة طاب إخلاء المبنى غير السكني لإعادة بنائه
(مادة ٥٢)

— في حالة وجود وحدات سكنية تعترض التنفيذ يجوز للحكم بإخلائها وهدمها بشرط أن يقوم المالك بتدبير مسكن آخر مناسب مع حفظ حق المستأجر في العودة إلى المبنى الجديد (مادة ٥٢) .

— النص على أنه إذا لم يشرع المالك أو خلفه في البناء في الوقت الذي تحدده الجهة المختصة بشئون التنظيم وبدلاً من الوقت المناسب، جاز للمحافظ المختص أن يعهد إلى إحدى الجهات القيام بالبناء أو تكملته على حساب المالك .

— النص على أنه للجهة الإدارية التي أقامت المبنى على حساب المالك اقتضاء أجرته إلى أن تستوفي المبالغ التي أنفقتها والمصاريف الإدارية (بدلاً من الفوائد) تطبيقاً لأحكام الشريعة الإسلامية (مادة ٥٦) .

— النص على أن يستحق المستأجر تعويضاً آخر يساوي التعويض المنصوص عليه في المادة (٥٢) من المشروع وذلك إذا حالت التشريعات السارية دون إقامة وحدات مماثلة للوحدات المهدومة (مادة ٥٧) .

(ب) الفصل الثاني : المواد من (٥٨ إلى ٦٨) :

في شأن المنشآت الآيلة للسقوط. والترميم والصيانة

يضع هذا الفصل الضمانات والقواعد التي تكفل الحفاظ على المباني والمنشآت وإطالة أعمارها باعتبارها ثروة قومية والقيام بما تحتاج إليه من ترميم أو صيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها في حالة جيدة .

وبين هذا الفصل الإجراءات التي تتبع في معاينة المنشآت الآيلة للسقوط واللجان المختصة بإصدار القرارات في شأنها وحق ذوى الشأن في الطعن على هذه القرارات ، وواجبهم نحو المبادرة إلى تنفيذ ما تقرّر بالنسبة لها وتحويل الجهة الإدارية المختصة وكذلك المستأجر حق القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائي أو قضى به حكم الهيئة بحسب الأحوال .

وقد نظم هذا الباب أحوال وأوضاع زيادة الأجرة بسبب ما أنفق من أعمال الترميم والصيانة وأشار إلى إقراض الملاك بشروط ميسره لتحقيق أغراض هذا الباب .

كما نظم إخلاء المبنى مؤقتا من شاغليه إذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة ذلك ، كما أشار إلى واجب شاغل العين نحو إخلائها إذا ما تقرر هدمها وأشار أيضا إلى حق الهيئة المختصة في شأن إخلاء البناء والمباني المجاورة في حالة الخطر الداهم وكذا هدم البناء في حالة الضرورة القصوى .

وقد ناقشت اللجنة مواد هذا الفصل وأدخلت التعديلات الآتية :

— تضمن المشروع أن تشكل في كل مدينة أو قرية لها مجلس محلي بلجنة أو أكثر يصدر بها قرار من المحافظ المختص تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الإدارية وارتأت اللجنة أن تشكل في كل وحدة من وحدات الحكم المحلي وأن تنظر الطلبات على وجه السرعة .

— ورد بالمشروع أنه إذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة إخلاء المبنى مؤقتا من شاغليه حرر محضر إداري بأسمائهم ، وقد ارتأت اللجنة أن يكون المحضر بأسماء المستأجرين الفعليين دون سواهم .

— نص المشروع على أنه في حالة مد المدة المحددة لعودة المستأجرين إلى المساكن التي تم إخلائها بقرار من الجهة المختصة ، جاز لمستأجر العين التظلم من هذا القرار أمام رئيس المحكمة الابتدائية .

وقد ارتأت اللجنة أن يكون هذا الاختصاص لرئيس الهيئة المنصوص عليها في المشروع .

الفصل الثالث

في شأن تقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية

(المواد ٦٩ ، ٧٠) .

تعمل الدولة جاهدة على تخفيف الأعباء عن كاهل المواطنين ، ونظرا لأن أجر المسكن يعتبر عنصرا رئيسيا في تكلفة المعيشة فقد صدر في عام ١٩٦١ القانون رقم ١٦٩ لتقرير بعض الإعفاءات من الضرائب العقارية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات .

ومنذ العمل بقوانين تحديد الإيجار على أساس نسبة صافية من تكاليف المبنى وقيمة الأرض أصبح المستأجر يتحمل وفقا لهذه القوانين بما يخص الوحدة من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية المستحقة ، وذلك بראعاة قواعد الإعفاء المشار إليه .

ولمواجهة الارتفاع الظاهر في تكاليف الإنشاء ، ورغبة في التيسير على المستأجرين وهم القاعدة العريضة من الشعب فإن مشروع الحكومة تضمن في هذا الفصل توسعا في حدود الإعفاءات يصل إلى إعفاء كامل من الضريبة الأصلية والإضافية إذا لم يتجاوز إيجار الغرفة بها ثمانية جنيهات فإذا زاد على ذلك ولم يتجاوز عشرة جنيهات كان الإعفاء قاصرا على الضريبة الأصلية دون الضريبة الإضافية .

ولهذا فقد وافقت اللجنة على هذا الفصل كما ورد في مشروع الحكومة مع إدخال تعديل لفظي في المادة (٧٠) مترتب على إنشاء هيئات قضائية في المشروع تختص بالطعن على قرارات لجان الإيجارات ، الأمر الذي دعا إلى استبدال كلمة « الهيئة » بكلمة « المحاكم » .

الباب الثالث

في شأن تملك العقارات

الفصل الأول

في شأن بعض الأحكام الخاصة بالتمليك

(المواد من ٧١ إلى ٧٥) :

تنص المادة (٣٢) من دستور جمهورية مصر العربية على أن الملكية الخاصة تمثل في رأس المال غير المستغل وينظم القانون أداء وظيفتها الاجتماعية في خدمة الاقتصاد القومي ، وفي إطار خطة التنمية دون انحراف أو استغلال ولا يجوز أن تتعارض في طرق استخدامها مع الخير العام للشعب .

ومن الملاحظ أن البعض قد سلك سبيل التملك تجنباً لقواعد تحديد الأجرة واتجه إلى التملك أو الإيجار بإرادته المنفردة دون أي تدخل من جانب الدولة التي تبذل الكثير من الجهد في سبيل النهوض برفق الإسكان والخروج به عن أوضاعه الحالية تخفيفاً عن المواطنين .

لذلك فقد وافقت اللجنة على الفقرة الأولى من المادة (٧١) من المشروع وأدخلت تعديلاً جوهرياً على فقرتها الثانية بحيث أصبحت تنص على أنه بالنسبة إلى الشركات الخاصة والأفراد يحظر على الجهات القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء التصريح لها بإقامة مبان وأجزاء منها بقصد التملك إلا في حدود عشرة في المائة على الأكثر من حملة وحدات المبنى ، وذلك بدلاً من ١٠٪ من حملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الإسكان المختلفة كما كان وارداً بالمشروع ، وذلك تجنباً للمشاكل العملية التي تنشأ بسبب هذه القاعدة فيما لو كانت قد أقرتها اللجنة .

أما المادة (٧٢) فقد أدخلت اللجنة عليها إضافة تؤكد أن التزام المسالك بتأجير الوحدات وفقاً لما ورد بترخيص البناء لا يخل بحقه بعد ذلك في التصرف في العقار كله أو بعضه وفقاً للقواعد العامة و باعتبار أن المشروع قد كفل التزام المسالك بالحديد بمقود الإيجار حتى لو لم تكن ثابتة التاريخ بوجه رسمي .

أما المادة (٧٣) الخاصة بقيام أصحاب الشأن باستيراد مواد البناء اللازمة للوحدات المخصصة للتمليك فقد أدخلت اللجنة تعديلاً عليها لكي يواكب حكم المادة (٣) من المشروع الخاصة باستيراد المواد للمباني من المستوى فوق المتوسط والفاحر مع النص على أن شراء المواد المنتجة محلياً يكون بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات الإسكان المخصص للتأجير .

ومنعا لحدوث المشاكل في المستقبل أدخلت اللجنة تعديلاً على المادة (٧٤) مؤداه أن الحظر الخاص بالتراخي عمداً عن استكمال الوحدات المبيعة أو المؤجرة يكون بالقياس إلى المواعيد المتفق عليها بدلاً من عبارة الوقت المناسب التي كانت واردة في المشروع مما كان يسمح لكثير من اختلاف وجهات النظر .

وقد ناقشت اللجنة المادة (٧٥) الخاصة بتمليك المساكن الشعبية وفقاً لتوجيهات السيد الرئيس، وأبدت الحكومة أثناء المناقشة أن المشروع قد نص على المساكن السابق إقامتها باعتبار أنها تحتاج إلى أداة تشريعية لتعديل العلاقات القائمة في شأنها من الإيجار إلى التمليك، أما بالنسبة إلى ما ينشأ مستقبلاً من مساكن اقتصادية سيتم تملكها ابتداءً وهذا لا يحتاج إلى نص في المشروع .

الفصل الثانى

فى اتحاد الملاك

(المواد من ٧٦ الى ٧٨) :

ناقشت اللجنة هذا الفصل مناقشة واسعة تم فيها استعراض كل ما ورد بالقانون المدنى فى شأن ملكية الطبقات ، وقد استبان أن هذا الفصل يستهدف إطالة أعمار العقارات المقسمة لطبقات أو شقق والمملوكة ملكية مشتركة ، وضمان حسن إدارتها والانتفاع بها بما يكفل تهادى تفكك الروابط بين أصحاب الشقق فى العقار الواحد مع أنه تقع عليهم التزامات الصياغة بوصفهم ملاكا .

وقد وافقت اللجنة على هذا الفصل كماورد بمشروع الحكومة مع إدخال تعديل على المادة (٧٧) مقتضاه إطالة المدة التى يجب على اتحادات الملاك القائمة تعديل أوضاعها خلالها من ثلاثة اشهر إلى ستة أشهر ، وذلك إفساحا للمجال أمام هذه الاتحادات لكى توائم أوضاعها بمايتفق مع أحكام المشروع دون مفاجآت أو عنت أو إرهاب .

ومن الجدير التنويه به أن اللجنة قد تدارست أثر هذا الفصل على التشكيلات والتنظيمات التعاونية واستبان أنه لا يؤثر أو يخل بأوضاعها من قريب أو بعيد ، بل على العكس من ذلك فإن اتحادات الملاك إن هى فى جوهرها إلا صور جديدة من صور التعاون والتآلف بين المواطنين تندرج تحت المعنى الشامل للتعاون ، وتهيب اللجنة ، بالحكومة أن تستلهم الاتجاهات التعاونية عند إصدار وزير الإسكان والتعمير للنظام النموذجى لاتحادات الملاك وفقا لأحكام المشروع .

الباب الرابع في العقوبات

(المواد من ٧٩ إلى ٨٤) :

وافقت اللجنة على هذا الباب كما ورد في مشروع الحكومة مع تعديل أرقام المواد بما يتفق مع ما طرأ على المشروع من تعديلات في الترقيم .

وقد حرصت اللجنة على إضافة المادة (١٣ / ١) إلى المادة (٧٩) من المشروع لكي يقع المالك تحت طائلة العقاب المنصوص عليه فيها إذا ما لم يتم في موعد لا يجاوز ثلاثين يوماً بإخطار لجنة الإيجارات المختصة لتقوم بتحديد أجرة المبنى وفقاً لأحكام المشروع .

هذا وقد وافقت اللجنة على المادة (٨٥) من المشروع التي تقضي بإزالة حصيلة جميع الغرامات وفقاً له إلى صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي دعماً لهذا النوع من الإسكان الذي يفيد منه أبناء الشعب من ذوي الدخل الأقل .

ووافقت اللجنة على المادة (٨٦) من المشروع الخاصة بإلغاء التشريعات القائمة وتنويع اللجنة إلى أن إلغاء هذه التشريعات يكون في حدود حكم المادة (٩) من المشروع التي تقضي باستمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها في كافة القوانين السابقة ذات الصيغة الإيجابية وذلك حفاظاً على الأوضاع التي استقرت ولعدم زعزعة مراكز المستأجرين التي نشأت في ظل هذه القوانين والمكاسب التي حصلوا عليها نتيجة لها .

وقد أفردت اللجنة المادة (٨٧) للنص على تحويل وزير الإسكان والتعمير الحق في إصدار اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذه، وقد حرصت اللجنة على أن يتم ذلك خلال ثلاثة أشهر على الأكثر منذ تاريخ العمل بالمشروع حتى تتكامل الأحكام العامة التي ينص عليها القانون مع الأحكام التفصيلية التي تنطوي عليها اللوائح ولا يحدث أي تعطيل أو إفساد بسبب التأخير في إصدارها .

وأخيرا استحدثت اللجنة المادة (٨٨) متضمنة النص على أن ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .
واللجنة إذ تعرض تقريرها ترجو من المجلس الموقر الموافقة على مشروع القانون معدلا بالصيغة التي أقرتها .

والله ولي التوفيق ، وهو المستعان من قبل ومن بعد .

رئيس اللجنة

عباس صفي الدين

مذكرة إيضاحية

لمشروع القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يعتبر المسكن المناسب من المتطلبات الأساسية للمواطن التي تعمل الدولة جاهدة على الوفاء بها مجتهدة في سبيلها وفي حدود الإمكانيات المتاحة لها كل الطاقات .

وحاجة الانسان 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 الايجار من أقدم العقود عهدا ، نشأ قبل غيره من العقود لكي يحدد العلاقة القانونية بين فريقين : فريق المؤجرين يستثمرون أموالهم وفريق المستأجرين ينتفعون بالشئ الذي لا يستطيعون امتلاكه .

ومن المشاهد أيضا أن العلاقة الايجارية من أكثر العلاقات تداولاً إذ ليس بين الناس الا من هو مستأجر بما في ذلك الملاك الذين قد يضطرون إلى الاستئجار لأنفسهم أو لذويهم .

وما دامت صلات الايجار على هذا النحو من الانتشار ، وانها تتناول كل فئات الشعب على اختلاف مستوياتها فانها يجب أن تكون على درجة كافية من الدقة والوضوح خاصة وأنها تجعل المؤجر والمستأجر في اتصال دائم طوال مدة الايجار .

ومنذ ١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩ أصبح معمولاً بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، وتبرز مذكرته الايضاحية انه يستهدف توفير العدالة لكل من المالك والمستأجر في محاولة لمنع استغلال أي منهما للآخر ، وتشجيع القطاع الخاص على القيام بدور فعال في مجال الاسكان .

وواضح من تسمية هذا القانون ومن الأحكام التفصيلية التي احتواها إنه وقف عند حد تنظيم العلاقة الإيجارية ، دون أن يمتد إلى تملك المساكن وهي صورة لم تكن على هذا النحو من الانتشار الذي نشاهده اليوم .

وبتاريخ ١٩٧٦/٩/٢٣ صدر أمر نائب الحاكم العسكري العام رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ متضمنا بعض الأحكام الخاصة بالإيجار والتمليك ، محاولة من المشروع لكي يوضح بعض الضوابط التي تكفل تنظيم هذه العلاقات .

ولتدارك كافة ما كشف عنه تطبيق التشريعات السابقة من وجود بعض الثغرات ، وبهدف استكمال الأحكام القانونية الحالية التي تبين أن بعضها أصبح عاجزا عن مواجهة بعض جوانب مشكلة الإسكان — فإن الوزارة أعدت مشروع قانون في شأن تأجير وبيع الأماكن ، آثرت أن يكون متكاملا تجنباً لإدخال تعديلات على القوانين القائمة مما يجعل البحث فيها صعبا ويشير الكثير من المشاكل في التطبيق ، ويتكون المشروع من أربعة أبواب تنطوي على (٨٨) مادة بيانها كالآتي :

الباب الأول

وهو خاص بإيجار الأماكن ويتكون من أربعة فصول ، الفصل الأول منها خاص بالأحكام العامة وبمقتضى المادة (١) تدرى أحكام مشروع القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة على اختلاف أنواعها باستثناء الأراضي الفضاء فلا ينطبق عليها أحكامه ، كما حدد نطاق سريانه المكاني بحيث يطبق على عواصم المحافظات والبلاد المعتمدة من لدنا وفقا لأحكام قانون نظام الحكم المحلي .

وأجاز المشروع تطبيق أحكام الباب الأول كلها أو بعضها على القرى وعلى المناطق التي لم يطبق عليها قانون نظام الحكم المحلي ، وذلك بقرار يصدر من وزير الإسكان والتعمير لمواجهة العلاقات الاجتماعية في مجال الإسكان كما استجبت حاجة تدعو إلى تدخل المشرع ، على ألا يكون

لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره حتى لا تتزعزع الروابط القانونية التي تكون قد نشأف قبل صدور قرار الوزير والتي كانت بطبيعتها بعيدة عن نطاق تطبيق القانون .

وانصت المادة (١) من المشروع بالأ تسرى أحكامه على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل نظرا لوضعها انخاص ، كما لا تسرى تلك الأحكام على المساكن التي تشغل بتصاريح أشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة و يصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الإسكان والتعمير .

ولما كان قانون إيجار الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ 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 انحراجها من نطاق تطبيقه ، وأغفل من ناحية ثانية حالات كان يجب أن ينص عليها ويخضعها لأحكامه حتى تبسط حماية القانون عليها ، لذلك فقد تضمن الفصل الأول من الباب الأول بعض الأحكام المتعلقة بنطاق سريان قواعد إيجار الأماكن .

وتقدينا لما استقر عليه الفقه والقضاء من عدم سريان قانون الإيجار على الأماكن التي تقام في المنافع العامة وأبرزها الشواطئ ، فقد تضمنت المادة (٣) من المشروع نصا يقضى بعدم سريان أحكام إيجار الأماكن على الأماكن التي تنشأ في الشواطئ ، وأنه في تطبيق هذا الحكم يصدر الوزير المختص بالحكم المحلي بعد أخذ رأي وزير السياحة قرارا بتحديد الشواطئ وحدودها ، حسب الخلاف وتجنبنا لمشا كل 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 والفاحر يقيمه القادرون لكي يشغله ذوو المدخول الكبيرة ، الأمر الذي لا يستتبع تطبيق قانون اجار الأما كن على هذا المستوى من المباني ، شريطة أن توضع الضمانات التي تكفل عدم الانحراف بمثل هذا الحكم ، لذلك فقد نصت المادة (٣) من المشروع على عدم سر بيان أحكام اجار الأما كن على هذا المستوى من المباني الذي يؤثر من تاريخ العمل به ، وفي ذلك مساواة بين المصريين الذين يقيمون المباني الفاحرة وغير المصريين الذين يتمتعون بهذه الميزة وفقا لقانون استثمار المال العربي والأجنبي ، وحرصت ذات المادة على النص على أن يعتد في 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 في الاعتبار أية زيادة في المواصفات أثناء التنفيذ ، وحتى لا يتحمل الاقتصاد القومي أية أعباء لهذا النوع من المباني فقد نصت المادة المذكورة على أن يتولى ملاكها بمعرفةهم 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 اجار الأما كن قد استبعد من نطاق سريانه الأرض القضاء ولم يتعرض للأما كن التي ينشأ مستأجرو هذه الأرض بترخيص من مؤجرها وهي جديرة بالحماية ، وكان يجب على المشرع أن يلاحظ هذه الحالة وأن يمد إليها الضمانات التي تنص عليها قوانين الاجارات ، لذلك فقد نصت المادة (٤) من المشروع على أن تسرى أحكام الاجار على الأما كن التي ينشأ اعتبارا من تاريخ العمل بالمشروع مستأجرو الاراضى للقضاء بترخيص من مؤجرها متى توافرت الشروط المنصوص عليها في هذه المادة وهي شروط تستهدف تحقيق الصالح العام والحفاظ على مصالح من أقام هذه المباني ومن شغلها وحمايتهم من الطرد والتشريد ، الأمر الذي دعا إلى النص على أنه إذا انتهى عقد اجار الأرض القضاء في الحالات المنصوص عليها في هذه المادة فإن من أنشأ الأما كن المقامة عليها أو من

استأجرها منه ليستمر شاغلا بالأجرة المحددة قانونا ، وذلك حسبما لأي تفسير قضائي أو فقهي في هذا الشأن حيث كان يختلف الرأي في الأحكام الحسائية في مدى أحتمية شاغلي الأما كن المشاة على الأراضى القضاء في الاستمرار في شغلها إذا ما انتهى عقد إيجار الأرض القضاء الذي كان بمثابة الأساس في إقامة المباني وفي شغلها .

وقضت المادة (٥) من المشروع على أنه مع عدم الاخلال باختصاصات الهيئة المنصوص عليها بالمادة (١٨) منه تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيقه .

واعتبر المشروع في المادة (٦) المالك المزوعة ملكيته في حكم المستأجر كما اعتبر الأما كن المستولى عليها لشغلها مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها .

وقد نظمت المادة (٧) 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 (٨) على الشخص الواحد أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى ، كما نصت على عدم جواز ابقاء المساكن المعدة ، للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر إذ تقدم لاستئجارها مستأجرها بالأجرة القانونية ، ومنعا للتحايل نصت على أن يعتبر في حكم ابقاء المساكن خالية التراضى عمدا في أعدادها للاستغلال .

أما المادة (٩) من المشروع فقد قضت باستمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بقوانين الإيجارات 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 ، وروعي فيها العمل بمنع استغلال بعض الملاك للمستأجرين بالحد من مغالاة المالك في تحديد الأجرة الاتفاقية عند بدء التأجير ، تلك المغالاة التي تردق المستأجرين خلال المدة التي تنغضي حتى تحدد الأجرة القانونية ، وذلك بتحديد اجرة مبدئية تتلائم مع تكلفة المبنى المرخص بها ، فالزمت المادة (١٠) طالب البناء بتقديم بيان بقيمة الأرض والمباني ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته ، حتى يمكن للجهة المختصة تقدير الأجرة المبدئية التي يتعاقد المالك مع المستأجر بموجبها ، وألزمته المادة (١١) الجهة مانحة الترخيص بإثبات هذا التقدير والتوزيع في الترخيص الصادر لطالب البناء ، وهذا الإجراء يفي القيمة الإيجارية على أسس أقرب إلى التقدير السليم العادل ، ويكون التقدير المبدئي للأجرة وفقا للقرارات التي يصدرها وزير الإسكان والتعمير في شأن تحديد مستويات ومواصفات المباني وأسس تكاليفها التقديرية .

وقد نصت المادة (١٢) من المشروع على تشكيل لجان تحديد الأجرة من عناصر فنية وضريبية وشعبية ، كأنصت هذه المادة على شروط صحة انعقاد اللجان ، واشترطت أن تصدر قراراتها بأغلبية الأصوات وعند التساوي يرجح الجانب الذي منه الرئيس ، كما حولت وزير الإسكان والتعمير إصدار قرار بالقواعد والإجراءات التي تنظم أعمال هذه اللجان .

أما المادة (١٣) من المشروع فقد ألزمت مالك البناء باخطار اللجنة المشار إليها في المادة (١٢) في موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار عن أي وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الأشغال ، وذلك حتى تتولى اللجنة تحديد أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته ، وأجازت هذه المادة للجنة القيام بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على اخطار من المستأجر أو الجهة المختصة بحصر العقارات المبينة .

كما أُنزمت المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال، وخول المشروع المستأجر بترخيص من قاضي الأمور المستعجلة استكمال الأعمال الناقصة مع خصم التكاليف من الأجرة وذلك بعد اصدار المالك بالقيام بها، وغني عن البيان أن مراد هذه العبارة هو استكمال الأعمال الناقصة وفقاً لترخيص البناء أو لما يتطلبه استعمال المبنى على أساس شغله في ظل قاعدة تنفيذ الالتزام وفقاً لمعيار الرجل العادي .

وقد نظمت المادة (١٤) من المشروع الأسس التي يتم عليها تقدير إيجار المبنى على أن يضاف إلى القيمة الإيجارية المحددة طبقاً لهذه الأسس ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية وذلك مع مراعاة الإعفاءات المقررة ودون أخلالاً 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 عائدا استثمار العقار حيث رفعت من (٥٪) إلى (٧٪) تمشياً مع الزيادة التي طرأت على أسعار الفائدة وحتى تجذب رؤوس الأموال إلى البناء اسهاماً في حل المشكلة الملحوسة في الوقت الحاضر ، وذلك بالإضافة إلى ٣٪ من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال ومصرفونات الإصلاحات والصيانة والإدارة ، ويغطي ذلك ضمن ما ينطيه مقابل إئارة السلم وأجرة الحارس .

أما المادة (١٥) 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 ١٩٧٢ مع زيادة سنوية مقدارها (٧٪) لحين البناء ، وذلك تجزئاً للطفرة غير الطبيعية في أسعار الأراضي التي ترجع إلى المضاربات والزيادة المصطنعة التي بدأت في الظهور منذ عام ١٩٧٣

ولذلك اخذ المشروع عام ١٩٧٤ سنة أساس ، ونصت على أن يكون تقدير قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء دون التقيد بالأجرة المبدئية المقررة للمبنى قبل اشائه ، وهو نص حاسم يكفل حقوق القائمين بالبناء ويقضى على كافة المشاكل الناشئة حاليا بسبب الانقاص من التكاليف الفعلية .

كما تناولت المادة المشار اليها طريقة حساب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق وحددت نسبة 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 (١٦) فقد تناولت الحالات التى يعاد فيها تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجرة المباني المستجدة فقط .

أما المادة (١٧) من المشروع فقد نصت على أن تكون قرارات بلجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها فى الميعاد .

وقد أدخل المشروع تغييرا جوهريا عدل به الجهة المختصة بالطعن على قرارات ، بلجان تحديد الأجرة ، فمع التسليم بأن المنازعة فى تقدير الأجرة هى خصومة تامة بتوافر فيها طرفان يتناضلان بالرأى حول موضوع معين يطلب كل منهما الفضل 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 الدواشى العمالية التى تكتنف عملية تحديد الأجرة والتى تدعو المحكمة إلى إحالة الموضوع إلى خبير مما يؤدي إلى إطالة أمد التقاضى وتجشيم المتقاضين صعوبات لا قبل لهم بها .

لذلك فإن المصلحة العامة تقتضى إيجار 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 اطالة فى الإجراءات أو مشقة فى التقاضى الأمر الذى دعى المشروع إلى النص فى المادة (١٨) على أن يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة أمام هيئة أو أكثر تشكل على النحو الوارد بهذه المادة من اثنين من رجال القضاء وعضو هندسى .

وحيثما لتلك الهيئات على سرعة الفصل فيما يرفع إليها من طعون نصت المادة (١٩) على أن تقضى الهيئة فى الطعن على وجه السرعة دون تقيد بقواعد قانون المرافعات الا ما يتعلق منها 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 اجراءات 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 لتجنيب المواطنين إجراءات التقاضى الطويلة .

وقد نصت المادة (٢٠) على حكم مؤداه أن تعديل تقدير الأجرة بناء على طعن المالك أو أحد المستأجرين يترتب عليه إعادة تقدير المبنى جميعه وتوزيع القيمة الايجارية على وحداته جميعا دون ان يقتصر ذلك الحق على من تقدم بطعن " وذلك حتى تترافق 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 (٢١) من المشروع

على أنه لا يجوز الطعن في الحكم الصادر من الهيئة المختصة إلا لحط في تطبيق القانون وفي هذه الحالة يكون الطعن أمام محكمة الاستئناف خلال الموعد ووفقا للإجراءات المنصوص عليها في هذه المادة .

أما المادة (٢٢) فهي خاصة برسوم الطعن .

وتوفيرا للعدالة نصت المادة (٢٣) على أنه إذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار اللجنة جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على قرار التقدير خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده وذلك حتى لا يكون التقدير الذي يتم في ذيبة مستأجر العين ملزما له ، وتوضيحا للغاية من هذا الحكم ولربطه مع الأحكام الأخرى نصت المادة المذكورة على أنه في هذه الحالة يقتصر أثر الحكم على أجرة الوحدة التي يشغلها الطاعن دون باقي وحدات المبنى .

وقد نظمت المادة (٢٤) من المشروع طريقة رد الفروع المستحقة بالنسبة لكل من المالك والمستأجر على السواء .

أما المادة (٢٥) فقد انطوت على مستحدث مؤداه زيادة الأجرة بنسبة (١٠٠ /٪) إذا استعملت العين في غير أغراض السكنى ، وذلك على أساس أن الأحكام التي تتضمنها قوانين الإيجارات تأخذ في حسابها الاستعمال الغالب للأماكن وهو السكنى ، ولا يستساغ أن تسرى هذه الأحكام وبالذات ما يتعلق منها بتحديد الأجرة على الأماكن التي تستعمل في غير هذا الغرض وبالذات في الأغراض التجارية والمهنية التي تدر عائدا مجزيا ، فيصبح من العدالة زيادة هذه الأجرة تعويضا للمالك ، عما يحيط بالاستعمال غير السكنى من اعتبارات وظروف تجعل باستهلاك المبنى .

ويتناول الفصل الثالث من المشروع الأحكام الخاصة بالتزامات كل من المؤجر والمستأجر حيث نصت المادة (٢٦) على الزام المؤجر بتحرير عقد كتابي بالإيجار متضمنا بيانات محددة نص عليها المشروع حتى تقوم العلاقة بين طرفي التعاقد على أسس ثابتة تحول دون إثارة أية منازعات بينهم ،

على أنه عند مخالفة حكم هذا النص يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير
وبجميع شروط التعاقد بكافة طرق الإثبات ، وحظر على المالك القيام
بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو للوحدة منه .

وقد حظر المشروع في المادة (٢٧) منه أن يتقاضى المؤجر بالذات
أو بالوساطة أى مقابل أو اتحاب 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 ببدء رده للمستأجر اعتبارا من وقت استحقاق الأجرة وفقا
لما يتم الاتفاق عليه بينهما بحيث لا يقل عن نصف الأجرة المستحقة شهريا ،
ولاضير على الطرفين من ذلك بعد ان كفل المشروع تحرير سند كتابي بهذا
الاندم وضمان رده ، للمستأجر مع بداية استحقاق الأجرة .

وقد حرم المشروع في المادة (٢٨) منه حصول المؤجر على تأمين
يزيد على إيجار شهرين مع رد ما زاد على ذلك ، وقد روى في هذا النص
حسابه المؤجر في الاحوال التي تكون القيمة التجارية زهيدة والتي لا تنطى
ما قد يحدث من تلف بالمكان المؤجر مع عدم إرهاب المستأجرين في الحالات
الأخرى ، كما نظمت هذه المادة طريقة استرداد قيمة التأمين والتسهيل
على المالك عد ردها بتقسيمها على سنة أو حتى نهاية العقد أيهما أقرب
وذلك بغير حاجة إلى الالتجاء إلى القضاء .

وقد نظمت المادة (٢٩) طريقة الوفاء بالأجرة وسدادها في حالة امتناع
المؤجر عن استلامها .

وقد نس المشروع في المادة (٣٠) على حرمان المستأجر من حق أو ميزة
كان يتمتع بها وخص قاضي الأمور المستعجلة بالإذن للمستأجر في إعادة
الحق أو الميزة على حساب المؤجر خضعا من الأجرة ، أو خصم من ما يقابلها

من الأجرة وذلك بشرط ألا يكون التزام ، المؤجر في هذه الحالة مرهقا أو غير متناسب مع ما يغلبه العقار ، وفي هذه الحالة أجاز المشروع للقاضي أن يوزع تكلفة إعادة الحسق أو الميزة على عاتق كل من المؤجر والمستأجر .

كما أجاز المشروع لوزير الإسكان والتعمير بقرار منه أن يحدد الجهة التي تقوم بتنفيذ الأعمال اللازمة لإعادة الحسق 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 (٣١) فقد قررت استمرار عقد إيجار المسكن عند وفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيه زوجته وأولاده أو والده الذين كانوا يقيمون معه عند الوفاة أو الترك فإذا كان الشاغل من غير هؤلاء وجب لاستمرار عقد الإيجار أن يكونوا من أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة ، فضلا عن أن يكونوا قد أقاموا معه مدة سنة على الوفاة أو مدة شغل المسكن أيهما أقل ، مع التزام شاغلي المسكن بكافة أحكام عقد الإيجار وذلك بطريق التضامن .

وللقضاء على المنازعات التي قد تنشور بين المالك الجديد للعقار والمستأجرين عند انتقال ملكية العقار من مالك إلى آخر ، فقد تضمن المشروع في المادة ٣٢ منه النص على سريان عقود الإيجار على الملاك الجديد 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 (٣٣) من المشروع الحالات التي يجوز للمالك فيها طلب إخلاء العين في غير الأماكن المؤجرة مفروشة ، فقد نصت الفقرة (أ) منهما على أنه إذا تكرر من المستأجر امتناعه أو تأخره عن الوفاء بالأجرة

المستحقة حكم بإخلائه إذا لم يقدم أسبابا تقدرها المحكمة تبرر تأخره في السداد ،
وقد روعي في وضع هذا النص منع بعض المستأجرين من التسوية في سداد
الاجرة المرة تلو الأخرى ثم سدادها قبل اقفال باب المرافعة في الدعوى التي
بضطر المؤجر إلى رفعها نتيجة هذا المسلك من المستأجر .

وذلك مع النص على أن يصدر الحكم بالإخلاء في هذه الحالة من المحكمة
المتخصصة بنظر الموضوع والا يعتمد بالاتفاق على اختصاص القضاء المستعجل
بنظر دعوى الطرد أو الإخلاء بسبب التأخر في دفع الأجرة ، نظرا لما
لوحظ من أن القضاء المستعجل قد اتخذ وسيلة الكيد والمماجاة لأنه يصدر
أحكامه من واقع ظاهر الأوراق دون الدخول في موضوع الخصومة أو الوقوف
على البواعث التي دعت إلى الالتجاء للقضاء .

كما نصت الفقرة (ب) على إخلاء المستأجر من العين في حالة ما إذا أجرها
من الباطن أو تنازل عنها أو تركها للغير بأي وجه من الوجوه وذلك مع عدم
الإخلال بأحكام المواد التي تميز للمستأجر ذلك .

كما نصت الفقرة (ج) على الإخلاء في حالة إذا استعمل المستأجر المكان
المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المتعارف عليها أو
استعملها في غير الأغراض المؤجرة من أجلها استعمالا من شأنه الأضرار
بالصحة أو اطلاق الراحة أو بطريقة منافية للآداب العامة متى ثبت ذلك
بحكم قضائي نهائي ، وبذلك يكون هذا النص قد جعل الإخلاء في حالة
الاستعمال في غير الأغراض المنصوص عليها في عقد الإيجار متوقفا على أن
يكون هذا الاستعمال مضرا بالمصلحة أو مقلقا للراحة أو منافيا للآداب .

وقد أضاف المشروع بندا جديدا برقم (د) يجية للمؤجر طلب الإخلاء
إذا قام المستأجر بالتأجير مفروشا أو ترك المسكان خاليا بسبب توفر مسكن
آخر له بالإيجار أو التملك وقامت ضرورة ملجئة للمالك لشغل المسكان
بنفسه أو بأحد أولاده ، وغنى عن البيان أن هذا النص لا يعيد للاذهان
حق المالك في الإخلاء بسبب الضرورة الملجئة ذلك الحق الذي كان موجودا

حتى عام ١٩٦٥ وألغى آنذاك لأن هذا الحق كان مطلقا ومناطه قيام
ضرورة ملجئة للمالك لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، أما البند
المسند فلا يعطى للمالك هذا الحق إلا إذا تأكد للحكمة أن
المستأجر قد توفر له مسكن آخر وأنه لهذا السبب قام بالتأجير مفروشا أو ترك
المكان خاليا ، علاوة على أن تقوم لدى المالك ضرورة الملجئة - تقدرها
الحكمة - وتجعله في حاجة لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، وبذلك
يكون هذا الحكم المسند قد حقق التوازن وتوخى العدالة .

وقد أجازت المادة (٣٤) من المشروع زيادة عدد الوحدات السكنية
في المبنى بالإضافة أو التعلية حتى لو كان عقد الإيجار يمنع ذلك ، مع عدم
الإخلال بحق المستأجر في انقاص 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
١٨/٨/١٩٦٩ أما الوحدات السابقة على ذلك فقد تركها القانون المذكور
للاتفاقات المبرمة في شأنها مع تحويل المسالك في حالة تحميله لقيمة الاستهلاك
نقل هذا العبء إلى الشاغل بشرطين هما تركيب عداد خاص بالوحدة
وتخفيض الأجرة الشهرية بنسبة ٥٪ 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 مطلقا ،
الأمر الذي يقتضى تعديل هذا الوضع بما يجعل عبء استهلاك المياه في
المباني على اختلاف أنواعها وأيا كان تاريخ إنشائها على عاتق المستأجر
دون التقييد بضرورة تركيب عداد خاص بكل وحدة مع استمرار الحق في
تخفيض الإيجار عدا المباني القديمة جدا التي لا تحمل إيجاراتها أي تخفيض

لذلك فقد أقر المشروع ست مواد في شأن توفير واستهلاك المياه حيث
نصت المادة (٣٥) على كيفية توزيع قيمة استهلاك المياه على الشاغلين
في حدود الأحكام العامة والمبادئ التي يحسن ألا تترك لقرارات وزارية

أما المادة (٣٦) من المشروع فقد نصت على تخفيض الإيجار بمقدار ٥٪ واستثنت من ذلك المباني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ وتفاديا لأي لبس في التطبيق أوضحت أن الحالات التي لا يكون فيها الشاغلون متحملين قيمة استهلاك المياه رغم النص في العقد على تحملهم إياها فإن التخفيض يكون وجبا في هذه الصورة ، وأجازت لكل من المالك أو المستأجر تركيب عداد على نفقة دون اشتراط موافقة الآخر .

أما المادة (٣٧) فقد ألزمت ملاك المباني التي تنشأ بعد تاريخ العمل بهذا القانون بتوفير التوصيلات اللازمة تركيب عداد خاص بكل وحدة من وحدات المبنى في مكان تسهل معه قراءة العداد دون دخول الواحدة ذاتها أما المادة (٣٨) فقد خولت المحافظ المختص حق إصدار قرار بتحديد وكيفية توزيع قيمة استهلاك المياه في حالات تفصيلية منصوص عليها بالمادة ، رئي تركها لقرارات محلية مراعاة لظروف كل محافظة .

وقد ساوت المادة (٣٩) من المشروع في الآثار بين عدم سداد المستأجر للإجرة وعدم سداده لقيمة استهلاك المياه للمؤجر ، ونصت أيضا على أنه إذا تأخر المؤجر في سداد ثمن سداد ثمن المياه للجهة الموردة لها كان للمستأجر أن يؤدي تلك القيمة عند قطع المياه أو الشروع في ذلك خصما مما يستحق للمؤجر لديه وذلك دون حاجة لأية إجراءات .

هذا كما نصت المادة (٤٠) من المشروع على إلزام ملاك المباني بإقامة الخزانات وتركيب الطلمبات واستخدام المواسير التي تكفل توفير المياه لأدوار المبنى ، وذلك في المناطق ووفقا للقواعد والشروط التي يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأى الجهات القائمة على مرفق المياه وموافقة المجلس المحلي المختص وتحميل المستأجرين بأعباء ذلك باعتباره التزاما جديدا يقع على عاتق الملاك وأن تكون الزيادة في الإيجار وفقا للضوابط التي وضعها المشروع في شأن التزميم والصيانة وهي ضوابط عادية تكفل المحافظة على حقوق كل الاطراف .

وليستين 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 في الحدود التي لا ترهقهم ماليا ، علاوة على أنها تستهدف أيضا ترشيد استهلاك المياه تخفيفا للأعباء الملقاه على عاتق مرفق المياه وما يستتبعه ذلك من التخفيف على مرفق المجارى الذى ترجع كثير من مشاكله إلى الاسراف فى استهلاك المياه نتيجة لعدم تحمل المستأجرين بقيمة هذا الاستهلاك .

وقد تناولت الفصل الرابع من الباب الأول من المشروع الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن المفروشة .

ونظرا لما تبين من أن كثيرا 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 (٤١) منه على أن يكون للمالك حق تأجير شقة واحدة مفروشة فى كل عقار يملكه .

كما يكون له حق تأجير سكنة مفروشا أو خاليا فى حالة إقامة خارج الجمهورية بصفة مؤقتة ، وذلك مساواة بينه وبين المستأجر الذى خول هذا الحق فى قانون الإيجار الحالى وذلك بطريقة القياس من باب أولى ، وقد نظمت المادة المذكورة الإجراءات الخاصة بإخلاء المستأجر عند عودة المالك إلى الجمهورية ، وبنى عن البيان أن هذا النص يتعلق بالسكن المملوك له لأنه لو كان مستأجرا لخضع للأحكام الخاصة بالمستأجر .

ورغبة فى ضمان حق بعض المستأجرين الذين يتركون مساكنهم للعمل بالخارج لفترة محدودة فى العودة إلى مساكنهم والاستفادة من تلك المساكن أثناء تغيبهم فقد استثنتهم المادة (٤٢) من القاعدة العامة التى لا تجوز للمستأجر التأجير مفروشا أو خاليا ولو بإذن المالك إلا فى المصايف

والمشاقى ، وذلك بأن نصت على أنه يجوز للمستأجر في حالة إقامته بالخارج بصفة مؤقتة أن يؤجر مسكنه مفروشا أو خاليا وقد نظمت هذه المادة الإجراءات الخاصة بإخلاء المستأجر من الباطن عند عودة المستأجر الأصلي من الخارج .

ونظرا لأن المجتمع في مصر شأنه شأن كافة المجتمعات في العالم يحتاج إلى عدد من الوحدات المفروشة لممارسة مختلف الأنشطة ولمواجهة كافة الحالات التي يكون التأجير المفروش فيها أكثر مناسبة وملاءمة ، لذلك قد بينت المادة (٤٣) من المشروع الأحوال والأغراض التي يجوز فيها للإلاك والمستأجرى الأماكن الخالية للتأجير مفروشا ، وقد روعي في تحديد هذه الحالات استيعاب كافة الصور التي تبين أن المصلحة العامة تقتضى فيها السماح بالتأجير المفروش وهي موضحة في المادة المذكورة على سبيل الحصر والتفصيل الذى يمنع أى لبس في التطبيق .

وقد نصت تلك المادة على أنه يجوز لوزير المادة بعد أخذ رأى الوزير المختص وضع القواعد والشروط التي يتم بمقتضاها دفع الإيجار في 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 وأجراء الأماكن المؤجرة أساسا للسكنى أو لممارسة المهن الحرة أو الحرف ، دون أن تنصرف إلى المنشآت أو المحال العامة والتجارية التي يتم استغلالها بالحدك لأنها صور تنظمها قوانين أخرى وليس من المنطقى أن تسرى عليها القواعد الخاصة بالتأجير المفروش .

أما المادة (٤٤) من المشروع فقد نصت على واجب الإخطار عن الأماكن المؤجرة مفروشة وذلك في صيغة لا تختلف في 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 بياناة 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 فى المادة (٤٥) منه ليس له مثيل فى التشريعات السابقة يستهدف سد الطريق أمام بعض من يقومون بالتأجير المقروش دون أن يؤدى ما تستحقه الخزانة العامة من ضرائب وذلك بتهمهم من الإخطار مع عدم وجود جزاءات رداة تحول دون ذلك ، حيث أوجب المشروع قيد عقود الإيجار المفروشة لدى الوحدة المحلية المختصة حيث تقوم هذه الجهات بإخطار مصاحبة الضرائب أولا بأول بما يتجمع لديها من بيانات وقد رتب المشروع أثرا خطيرا على عدم القيد نصت عليه المادة (٤٦) ويتمثل فى عدم سماع الدعاوى أو المنازعات وعدم قبول الطلبات الناشئة أو المترتبة من عقود غير مقيدة ، كما لا تصالح تلك العقود للاستناد إليها لدى أى جهة من الجهات - وهو أثر فعال يؤدى إلى جدية القيد وأن المتهرب سيناله ضرر محقق إذ لا يستطيع أن يستأدى حقوقه قبل الطرف الآخر إلا إذا كان القيد مقيدا فضلا عن أنه يتعذر على الخزانة العامة بغير هذا الإجراء أن تستأدى ، حقوقها المشروعة قبل القائمين بالتأجير المفروش .

أما المادة (٤٧) فقد نصت على حق الملاك والمستأجرين لأما كن خالية فى التأجير المفروش فى المصايف والمشاتي ونقا للقواعد التى يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان ، والتعمير بعد أخذ رأى المحافظ المختص وذلك تمشيا مع العرف السائد فى المصائف والمشاتي .

وتحقيقا للعدالة بين الملاك والمستأجرين فإن المادة (٤٨) من المشروع أدخلت تعديلا جوهريا على النصوص القائمة حاليا فيما يتعلق بالأجرة الإضافية التي يستحقها المالك عن مدة التأجير مفروشا وتدرج بالنسب المستحقة ما بين ٣٠٠٪ ، إلى ١٠٠٪ بحسب تاريخ إنشاء المبنى مراعية في ذلك أن المباني الأكثر قدما تكون أجرتها القانونية زهيدة نسبيا يسوغ معه رفع مقدار 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 في مناطق سكنية ممتازة يتم التأجير المفروش فيها مقابل مبالغ مرتفعة .

وقد واجهت المادة (٤٩) من المشروع الحالات التي يحق فيها للمستأجر المصري أن يستأجر العين المفروشة خالية بالأجرة اتقانونية وقد اتخذت هذه المادة تاريخ ٢٣/٩/١٩٧٦ هو التاريخ الذي تحسب عنده المدة التي نصت عليها هذه المادة باعتبار أنه تاريخ العمل بالأمر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ الذي نص على ذات المبدأ مع إدخال بعض التعديلات التي تكشف عنها التطبيق العملي للأمر المذكور ، بهدف توفير الضمانات لذوى الشأن من الملاك المستأجرين .

وقد نظمت المادة (٥٠) 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 - في هذه الحالة - البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وفقا للشروط المنصوص عليها في العقد ولا يجوز للأوثر طلب إخلائها إلا إذا ثبتت عودته نهائيا من الخارج

أو أخل المستأجر بأحد التزاماته ، وهو حكم يفرضه قواعد العدالة وتعليه
دواعي الاستقرار ، ويؤدي هذا النص إلى استمرار عقود الأعيان المفروشة
حتى لو انتهت مدد الاتفاقية ، دون تدخل في مقدار الأجرة المتفق عليها
ولعل في ذلك وازنة بين مصالح الملاك ومصالح المستأجرين الذين أمضوا
مددا طويلة في أعيان مفروشة ، وقد لانتاح لهم الفرص للحصول على
مساكن أخرى إذا ما أجبروا على إخلاء هذه الأعيان في وقت تشتد فيه
مشكلة الإسكان مما يلزم معه توفير أكبر قدر من الاستقرار لشاغلي
هذه الأماكن .

أما المادة (٥١) فقد أوجبت على الملاك والمستأجرين في خلال أجل
معين تعديل الأوضاع المخالفة خلالها ، وتوفيراً للمرونة أجازت لمجلس
الوزراء لاعتبارات المصلحة العامة التي يراها أن يمد هذه المهلة لمدة أو لمدد
لا تتجاوز سنة من تاريخ العمل بالمشروع .

وغنى عن البيان أنه في حالة عدم الاتفاق على قيمة التعويض الذي يكون
مستحقاً لذوى الشأن عن التحسينات والزيادات التي ادخلت على الشقق
المفروشة فإنه وفقاً للقواعد العامة يجوز الالتجاء إلى القضاء لإثبات الحالة
حتى لاتضيق معالمها ولتقدير قيمة التعويض المناسب إذا اختلفت فيه
وجهات النظر المتنازعة .

وقد حرصت المادة (٥٢) من المشروع على النص على ألا يفيد من
أحكام الفصل الخاص بالتأجير المفروش سوى المالك والمستأجرين
المصريين ، وللارتباط نصت ذات المادة على ألا تسرى الأحكام الخاصة
بتقدير وتحديد الأجرة وبالتأجير المفروش وبعض الأحكام الخاصة
بالتملك على مشروعات الإسكان والامتداد العمراني التي تقام وفقاً لأحكام
القانون المنظم لاستثمار المسال العربي والاجنبي والمناطق الحرة ، وذلك
بقيمة توفير الحافز لمساهمة المستثمرين الخاضعين لأحكام ذلك القانون
في تفريغ مشكلة الإسكان .

الباب الثاني

ونظرا لوجود مبان لو سمح لمالكها بهدمها ثم إعادة بنائها بشكل أوسع
تلكان لذلك أثر لا يستهان به في المساهمة لحل مشكلة الإسكان التي تعاني
منها البلاد لاسيما وأن هناك كثيرا من الأراضي تقام عليها أماكن مؤجرة
كأبنا لغير أغراض السكن. مثل الدكاكين والجراجات والمخازن والحفظائر
والمشاكل وما إلى ذلك ولا تتحمل إقامة أو إضافة مبان عليها ولا يمكن
في كل هذه الأحوال للمالك أن يطلب الإخلاء في وقت تشتد فيه مشكلة
الإسكان مما يقتضي إجازة الإخلاء لإعادة البناء بشكل أوسع يشتمل على
مباني حديثة تراعى فيها الاحتياجات العملية دون إسراف، خاصة وأن
المباني القائمة المراد هدمها أغلبها يقع مناطق آهلة بالسكان ومزودة
بالمرافق العامة.

لذلك أفرد المشروع الفصل الأول من الباب الثاني منه في شأن هدم
المباني غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع حيث أجازت المادة (٥٣)
لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكني أن يطلب إخلاء
المبنى من شاغليه، وحددت هذه المادة شروط استعمال الرخصة المذكورة
وأهمها أن يكون الهدم بقصد إعادة البناء بشكل أوسع بحيث يشتمل المبنى
الجديد على وحدات سكنية أو فندقية لا يقل مجموع مسطحاتها عن نصف مجموع
مسطحات المبنى المهدم، وأن يعرض المالك مستأجري الوحدات التي
تهدم، ولا يلتزمون بالإخلاء إلا بموافقتهم جميعا أو بمقتضى حكم شرطة
أداء التعويض اليهم.

وقد نظمت المادة (٥٤) من المشروع الإجراءات الواجب اتباعها
لإخلاء المبنى واستتنت المادة (٥٥) المباني المؤجرة دور التعليم والمستشفيات
ورعاية للأنشطة التي تمارس في مثل هذه الأبنية، مع تنظيم الوضع بالنسبة
لمباني الأخرى المؤجرة للجهات الحكومية أو الوحدات الحكم المحلي
أو للهيئات العامة.

أما المادة (٥٦) من المشروع فقد حرصت على النص على أن يتم الهدم في مواعيد قصيرة والا كان للمستأجرين بحكم من قاضي الأمور المستعجلة العودة إلى أماكنهم أن كان ذلك ممكنا من حفظ حقوقهم في تعويض عادل لا يتأثر تحديده بما سبق أن تقاضوه من تعويض قبل الاخلاء .

وقد واجهت المادة (٥٧) حالات قيام المالك بالهدم دون أن يشرع في البناء ، أو يشرع في ذلك دون أتمام ، نفولت هذه المادة المحافظ المختص أن يعهد استكمال المبنى إلى أحد الجهات وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير .

وعالجت المادة (٥٨) من المشروع حقوق المستأجرين السابقين بعد إعادة البناء ، فأجازت لهم شغل وحدات المبنى بالحديد وحرصت على النص على أن يتم المالك أو خلفه العام أو الخاص بإنشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذي يستعمل فيه الوحدات المهدومة ، ما لم تحمل التشريعات السارية دون ذلك ، وأحالت إلى قرار يصدره وزير الإسكان والتعمير لتحديد قواعد وإجراءات وأولويات شغل المستأجر لوحدة بالمبنى بالحديد .

وبذلك يكون هذا الفصل قد تنبأ تحقيق الصالح العام دون إهدار لحقوق المستأجرين حيث كفل حقوقهم في التعويض فضلا عن منحهم أولوية لشغل وحدات المبنى بالحديد .

أما الفصل الثاني فهو خاص بالمنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة حيث نصت المادة (٥٩) من المشروع على تحديد المباني والمنشآت التي يسرى عليها القانون وهي التي يخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها مما يعرض الأرواح والأموال للخطر — وكذلك المباني والمنشآت التي تحتاج إلى ترميم وصيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها في حالة جيدة بهدف إطالة عمرها تمشيا مع ما تهدف إليه الدولة في سياسة الإسكان .

وحتى تكون أعمال الترميم التي تفرض على الملاك حتمشية مع الأهداف العامة للمشروع ، فقد نصت المادة على أن يبين في القرارات التي يصدرها وزير الإسكان والتعمير الأعمال التي تعتبر من أعمال الترميم والصيانة وحدودها في تطبيق أحكام القانون .

وقد ناطت المادة (٦٠) بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجالس المحلية معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقرير ما يلزم اتخاذ المحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلي أو الجزئي وكذلك تقرير للهدم 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 (٦١) من المشروع على أن ينشأ في كل مدينة أو قرية بها مجلس محلي لجنة أو أكثر يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم في شأن المباني المشار إليها وإصدار قرارات في شأنها على أن يبين كيفية تشكيل تلك اللجان والقواعد والإجراءات التي تتبع في مراوطة أعمالها بقرار يصدره وزير الإسكان والتعمير .

وبينت المادة (٦٢) كيفية إعلان قرار اللجنة إلى ذوى الشأن من الملاك والشاغلين للعقار وأصحاب الحقوق ضمانا لعملهم بما يتقرر ليكون لهم رأى في القرار لما يترتب على تنفيذه من تعرض للملكية أو للحقوق المكتسبة ولما له من أثر على شاغلي العقارات .

وقد جعلت المادة (٦٣) لكل من ذوى الشأن حق الطعن على القرار المشترط إليه في ثلثه المحدد بها أمام الهيئة القضائية التي استحدثها المشروع في المادة (١٨) منه وقد روعي في استناد هذا الاختصاص للهيئة المذكورة ما تقدم به موضوع المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة من جوانب تقنية

لا تقل عن موضوع تحديد الأجرة ، كما روعي أيضا تقصير مدة الطعن لاسرعة الفصل في مثل هذه الموضوعات التي قد تهدد الجيران والمارة بل والشاغلين أنفسهم .

أما المادة (٦٤) من المشروع فقد ألزمت ذوى الشأن بتنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم الهيئة بحسب الأحوال ، فى المدة المحددة لذلك مع تحويل الجهة الإدارية المختصة القيام على نفقتهم بالإجراء المقرر للبنى ، وذلك إذا انقضت المدة المحددة دون قيامهم بالتنفيذ مع محصيل النفقات بطريق المحجز الإدارى .

ونظرا لما كشف عنه التطبيق العملى من تقاعس الكثير من الملاك عن ترميم وصيانته 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 أنفق من مستحقات المالك لديه ، ومن الجدير بالذكر أن هذه الرخصة المقررة لمصلحة المستأجر لا تخل بحق المالك فى زيادة الأجرة على النحو المبين فى المشروع .

وتشجيعيا للمالك على تنفيذ ما يتقرر من أعمال الترميم والصيانة ولمواجهة ما يتحملونه من تكاليف إضافية فى هذا الشأن فقد قضت المادة (٦٥) بأن يكون هؤلاء الملاك الذين يقومون بأعمال الترميم والصيانة بعد إعلان القرارات إليهم حق زيادة الأجرة السنوية بواقع ١٥٪ من قيمة هذه الأعمال وهى تساوى مرة ونصف النسبة المحددة فى الباب الأول للفائدة المقررة مقابل استثمار المباني الجديدة واستهلاكها وإدارتها وصيانتها ، وذلك مقابل ما أنفق على ماتم من أعمال على ألا يزيد ما يتقاضاه بأى حال عن ٥٠٪ من القيمة الإيجارية ، ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار .

ومن وسائل التشجيع ما أجازته المادة (٦٦) من إقراض ملاك المباني الخاضعة لأحكام القانون للقيام بترميمها وصيانتها وبينت الجهات التي يعهد إليها بالأقراض 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 يجرى في الترتيب مع الامتياز المقرر في القانون المدني للمقاولين والمهندسين .

وقد عالجَت المادة (٦٧) موضوع إخلاء المبنى مؤقتاً من شافليه في الحالات التي تستلزم ذلك لتنفيذ أعمال الترميم والصيانة فنصت على أن يحرر محضر إداري بأسمائهم وتقوم الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم باخطارهم بالإخلاء في المدة التي تحددها فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضاءها جاز تنفيذه بالطريق الإداري .

كما قضت بأن لشاغلي البناء الحق في العودة إلى العين بعد ترميمها دون حاجة إلى موافقة المالك وأن يتم ذلك بالطريق الإداري 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 في حيازة المستأجر قانوناً حفظاً لحقه في الرجوع إليها على أن تظل التزاماته قبل المالك قائمة كما حظرت على المالك القيام بأي تغيير في معالمها وذلك كله ما لم يبد المستأجر رغبته في إنهاء العقد خلال ١٥ يوماً من تاريخ اخطاره بقرار الإخلاء المؤقت .

ونظراً لما كشف عنه التطبيق العملي من تقاعس شاغلي العين الصادور قرار أو حكم نهائي بهدمها عن التنفيذ مما يشكل عقبة قانونية أمام المالك ، لذلك نصت المادة (٦٨) على ضرورة مبادرتهم إلى الإخلاء في المدة المحددة في الحكم أو القرار بحسب الأحوال ، فإذا امتنعوا عن ذلك كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إخلائهم بالطريق الإداري وعلى نفقتهم ودون أية إجراءات .

ولما كانت بعض المباني الآيلة للسقوط تكون في حالة يخشى من سقوطها قبل اتعام الإجراءات اللازمة لاتمام عمادة الهدم أو الترميم — وحفاظا على الأرواح والأموال فقد نصت المادة (٦٩) على أنه في أحوال الخطر الداهم يجوز إخلاء البناء عند الضرورة من السكان بمعرفة الجهة الإدارية القائمة على شؤون التنظيم كما يجوز لها أيضا في هذه الأحوال إخلاء المباني المجاورة من السكان وذلك بالطريق الإداري مع اتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير في مدد لا تتعدى عن أسبوع — على أنه إذا توقعت احتمال تهديم البناء بالانهيار العاجل فيكون لها الحق في إخلاء البناء فوراً .

وتستلزم بعض الحالات هدم البناء فوراً دون انتظار الاجراءات القضائية حفاظا على الأرواح والأموال ، لذلك فقد أجازت المادة المذكورة في مثل هذه الحالة هدم البناء بموجب حكم من قاضي الأمور المستعجلة .

كما نصت المادة المذكورة على أن للمستأجر في جميع الحالات التي يتم فيها هدم العقار طبقا لهذه الأحكام الحق بعد إعادة البناء في شغل وحدة بالعقار المنشأ طبقا للقواعد التي تحدد بقراو من وزير الإسكان والتعمير .

أما الفصل الثالث من الباب الثاني فهو متعلق بتقرير بعض الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية ، اذ تعمل الدولة جاهدة على تخفيف الأعباء عن كاهل المواطنين ، وتسلك في سبيل ذلك كافة الطرق التي تحقق هذا الهدف القومي ، ولما كان أجر المسكن هو أحد العناصر الرئيسية في تكلفة المعيشة بالنسبة لغالبية المواطنين ، فقد رأت الدولة تخفيفا للأعباء عن أصحاب الدخول المحدودة إصدار قانون عام ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضرائب العقارية وخفض الإيجارات بمقدار الاعفاءات .

ولما أخذت التشريعات بقاعدة ربط الإيجار على أساس نسبة من تكاليف المبنى وقيمة الأرض ، وضمانا 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 في التيسير على المستأجرين وهم القاعدة العريضة من الشعب فإن المشروع قد تضمن في هذا الباب توسعا في حدود الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية بما يكفل التخفيف عن شاغلي الوحدات السكنية التي يزيد إيجار الحجرة فيها على ثلاثة جنيهات .

وتحقيقا لذلك نصت المادة (٧٠) من المشروع على إعفاء شاغلي المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم يتجاوز خمسة جنيهات ، وكذا إعفاء شاغلي المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية وذلك إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للغرفة فيها على خمسة جنيهات ولم يتجاوز ثمانية جنيهات .

أما المادة (٧١) من المشروع فقد حرصت على النص على أن تسري هذه الإعفاءات من أول يناير ١٩٧٧ على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٨/٨/١٩٦٩ وهو تاريخ العمل بقانون الإيجارات الأخير رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والذي بدأت فيه أسعار التشييد ونفقاته ترتفع ارتفاعا ملحوظا .

على أنه بالنسبة إلى المساكن التي تنشأ أو تشغل بعد تاريخ العمل بالمشروع فإن المادة المذكورة قد وسعت في حدود الإعفاء لمواجهة الارتفاع الأكثر في نفقات التشييد ، وذلك بأن نصت على إعفاء شاغلي المساكن من أداء الضرائب العقارية الإضافية والأصلية إذا لم يتجاوز إيجار الغرفة بها ثمانية جنيهات ، أما إذا زادت عن ذلك ولم يتجاوز 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 ، وفي ذات الوقت يورد عنها عبارات تكشف في جلاء عن أن هذه الملكية قد صارت ذات وظيفة اجتماعية تقوم على أساس أن الفرد عضو في الجماعة التي يعيش فيها .

ومن المعلوم أيضا أنه قد صدرت منذ زمن بعيد القوانين تلو القوانين التي تمنع الملاك من أن يتخذوا من الملكية وسيلة لاستغلال المستأجرين بحيث أصبحت الأجرة محددة قانونا وعقود الايجار تمتد امتدادا تلقائيا .

غير أنه من الملاحظ أن البعض قد سلك سبيل التمليك تجنبيا لقواعد تحديد الأجرة ، واستطاع تحت وطأة الحاجة إلى المسكن وقصور المعروض منه من ملاحقة الطلب عليه أن يفرض ما يشاء من ثمن للبيع وأن يتجه إلى التمليك أو الايجار باورادته المنفردة دون أى تدخل من جانب الدولة التي تبذل الكثير من الجهد في سبيل النهوض بمرفق الاسكان والخروج به عن أوضاعه الحالية تخفيفا عن المواطنين .

ونظرا لان أجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلي 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 (٧٢) انشاء المباني بقصد تمليك كل أو بعض وحداتها السكنية .

وحظرت هذه المادة التصريح للشركات الخاصة والأفراد بإقامة مباني أو أجزاء منها بقصد التمليك ، الا في حدود (١٠٪) من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الاسكان المختلفة ويصدر قرار من وزير الاسكان والتعمير بقواعد الأولوية في حدود هذه النسبة .

أما المادة (٧٣) فقد نصت على الزام طالبي البناء بأن يوضحوا في طلباتهم ما اذا كان البناء كله أو بعضه بقصد التمليك أو التأجير .

وقد حرصت المادة المذكورة على النص على أنه اذا 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 .

وحتى لا يتحمل الاقتصاد القومى أية أعباء عن مبان تخصص للتمليك فقد نصت المادة (٧٤) على أن يتولى أصحاب هذه المباني بمعرفةهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شرائها من الداخل بالأسعار العالمية دون أى دعم أو إعفاءات ، وذلك باستثناء الدولة وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة .

وغنى عن البيان أن الشروط التى وضعها المشروع لعمليات التمليك والقيود التى فرضها فى شأنه لا تنصرف آثارها للصور التى يقوم فيها الشركاء على الشيوع فى ملكية أرض معدة للبناء باقامة بناء متعدد الوحدات عليها ليكون كل منهم مالكا للمبنى على الشيوع بنسبة ملكيته للأرض المقام عليها .

وقد حظرت المادة (٧٥) من المشروع التراخى عمدا عن استكمال الوحدات المباعة فى الوقت المناسب أو تعمد تعطيل الانتفاع بها أو استعمالها فيما أعدت له من أغراض .

وتنفيذا لتوجيهات السيد رئيس الجمهورية نصت المادة (٧٦) 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 الثاني من الباب الثالث فهو خاص باتحاد الملاك ، إذ أنه إزاء انتشار ظاهرة التملك ، ورغبة في اطالة أعمار العقارات المقسمة لطبقات أو شقق والمملوكة ملكية مشتركة ، وضمانا لحسن ادارتها وحسن الانتفاع بها فإن الأمر يقتضى تنظيم العقارات مشتركة الملكية على نحو يتفادى ما هو ملحوظ الآن من تفكك الروابط بين أصحاب الشقق في العقار الواحد بسبب الأحكام التي وضعها القانون المدني في شأن اتحاد الملاك لأنها جوازية مما أدى إلى عدم العناية الواجبة بمرافق المبنى المشتركة فتعطل الكثير منها وأصبحت مصالح المشترين أنفسهم مهددة .

لذلك فقد نصت المادة (٧٧) من المشروع على الحالات التي يجب أن يقوم فيها بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه بالقانون المدني ، مع الحفاظ على حقوق البائع بالتقسيط والمشتري بعقد غير مسجل .

أما المادة (٧٨) من المشروع فقد نصت على أن يصدر وزير الإسكان والتعمير قرارا يضع نظاما نموذجيا لاتحادات الملاك لضمان الانتفاع بالأجزاء المشتركة وحسن ادارتها مع إلزام اتحادات الملاك القائمة بتعديل أوضاعها بما يتفق مع أحكام القرار الذي يصدره الوزير في هذا الشأن وذلك خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به .

هذا وقد نصت المادة (٧٩) على قيام الوحدة المحلية المختصة بمراقبة قيام 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 لأي لبس في التطبيق ويبدو ذلك جليا من المواد (٨٠ ، ٨٢ ، ٨٣ ، ٨٤) مع إيضاح العقوبة سواء كانت أصلية أو تبعية . وكل ذلك في إطار يكفل احترام القانون ويضمن وضع نصوصه موضع التنفيذ .

أما المادة (٨١) فقد شددت العقوبة على خاوي الرجل بحيث يوافق من يتقاضاه بأى صورة من الصور بالحبس وبغرامة تعادل مثلى مبلغ الخلو فضلا عن رد ما تقاضاه .

وفي المادة (٨٥) جرم المشروع واقعة تأجير المكان الواحد وبيعه أو تمكين آخر منه على خلاف مقتضى عقد سابق ، سواء كان المتعاقد 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 .

وتدعيا لموارد صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى نصت المادة (٨٦) من المشروع على أن تؤول حصيلة جميع الغرامات التى يحكم بها تنفيذ الأحكام هذا المشروع إلى الصندوق المذكور .

ونصت المادة (٨٧) من المشروع على إلغاء قانون الإنجار 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 (٨٨) من المشروع على النشر بالحرية الرسمية وعلى تاريخ العمل به ، وخواتم وزير الإسكان والتعمير إصدار اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذه .

ويتشرف وزير الإسكان والتعمير بعرض المشروع المرافق ، برجاء التفضل بإحالة إلى مجلس الشعب فى حالة الموافقة .

وزير الإسكان والتعمير

حسن محمد حسن