

قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين
المؤجر والمستأجر

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :
أولا : في شأن قواعد وإجراءات تحديد أجرة الأماكن .

مادة ١ - فيما عدا الإسكان الفاخر ، لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن
المرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون
على ٧٪ من قيمة الأرض والمباني وعلى الأثقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثي
مساحة مباني العقار .

ولاتسرى على هذه الأماكن أحكام المادة (١٣) عدا الفقرة الأخيرة منها والمادة
(١٤) والفقرة الأولى من المادة (١٥) والفقرة الثانية من المادة (٦٨) من القانون رقم ٤٩
لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .
ويصدر بتحديد مواصفات الإسكان الفاخر قرار من الوزير المختص بالإسكان .

مادة ٢ - تقدر قيمة الأرض بالنسبة إلى الأماكن المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة السابقة وفقاً لثمن المثل عند الترخيص بالبناء ، وتقدر قيمة المباني وفقاً للتكلفة الفعلية وقت البناء ، فإذا ثبت تراخي المالك عمداً عن إعداد المبنى للاستغلال ، تقدر تكلفة المباني وفقاً للأسعار التي كانت سائدة في الوقت الذي كان مقدراً لإنهاء أعمال البناء وذلك دون إخلال بحق المحافظة المختصة في استكمال الأعمال وفقاً للقواعد المنظمة لذلك .

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

مادة ٣ - تشكل بقرار من المحافظ المختص في كل محافظة لجنة أو أكثر تضم بعض ذوي الخبرة لإعداد تقارير سنوية بناء على الدراسات التي تجريها في نطاق المحافظة عن :

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

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

ويؤخذ في الاعتبار بالتقديرات الواردة في هذه التقارير عند تحديد الأجرة وفقاً لأحكام هذا القانون .

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

مادة ٤ - يتولى مالك المبنى تحديد الأجرة وفقاً للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها في المواد السابقة ويتضمن عقد الإيجار مقدار الأجرة المحددة على هذه الأسس .

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

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

مادة ٥ - إذا رأى المستأجر أن الأجرة التي حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها في هذا القانون جاز له خلال تسعين يوماً من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار أو من تاريخ شغله للمكان ، أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان وفقاً للأسس المنصوص عليها في هذا القانون .

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

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

مادة ٦ - يجوز لمالك المبنى المنشأ اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون أن يتقاضى من المستأجر مقدماً إيجاراً لا يتجاوز أجرة ستين وذلك بالشروط الآتية :

١ - أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب .

٢ - أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الإيجار ، وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة في مدة لا تتجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم وموعد إتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال .

ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم تقاضى مقدم الإيجار والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء .

ولاتسرى حكم الفقرة الأخيرة من المادة (٢٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مقدم الإيجار الذي يتقاضاه المالك وفقاً لأحكام هذه المادة .

ثانيا : في شأن تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة :

مادة ٧ - اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ، تزداد في أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغرض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء حتى لو أدخلت عليها تعديلات جوهرية .

ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده ، ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض .

وتحدد الزيادة المشار إليها وفقا للنسب الآتية :

(أ) ٣٠ ٪ عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ .

(ب) ٢٠ ٪ عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ، وقبل ٥ من نوفمبر سنة ١٩٦١ .

(ج) ١٠ ٪ عن الأماكن المنشأة منذ ٥ من نوفمبر سنة ١٩٦١ ، وحتى ٦ من أكتوبر سنة ١٩٧٣ .

(د) ٥ ٪ عن الأماكن المنشأة منذ ٧ أكتوبر سنة ١٩٧٣ ، وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ .

مادة ٨ - تؤدي الزيادة المنصوص عليها في المادة السابقة في ذات المواعيد المحددة لسداد الأجرة الأصليه ، ويرتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار .

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

مادة ٩ - تكون أعباء الترميم والصيانة الدورية والعمامة للمباني ويمانيها من مصدرة على الوجه الآتي :

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

٢ - إذا لم تف هذه الحصيلة أو إذا كان المبنى لا يشتمل على وحدات غير سكنية تتكامل أو توزع أعباء الترميم والصيانة بحسب الأحوال كما يلي :

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

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

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

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

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

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

أما الأعمال التي لا تسرى عليها أحكام الترميم والصيانة والتي يقصد بها تحسين الأجزاء المشتركة للمبنى أو زيادة الانتفاع بها فتكون بالاتفاق بين الملاك والشاغلين .

ومع عدم الإخلال بعلاقة العمل بين المالك وحارس المبنى ، يوزع الحد الأدنى المقرر قانونا لأجر الحارس وفقاً للبند أ ، ب ، ج من هذه المادة .

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

مادة ١٠ - تكفل الدولة بتقديم قروض تعاوانية ميسرة لترميم وصيانة المباني ويكون للقروض وملحقاته امتياز عام على أموال المدين ضماناً للسداد وتكون مرتبة مساوية للامتياز تالية للضرائب والرسوم .

وتعفى القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق الحجز الإداري .
وتلغى أحكام المادة (٦٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون .

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

مادة ١١ - فيما عدا المباني من المستوى الفاخر يعفى اعتباراً من أول يناير التالي لتاريخ العمل بهذا القانون مالكو وشاغلو المباني المؤجرة لأغراض السكنى التي أنشئت أو تنشأ اعتباراً من ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ من جميع الضرائب العقارية الأصلية والإضافية ولا تدخل إيرادات هذه المساكن في وعاء الضريبة العامة على الإيراد .

ولا يسرى حكم الفقرتين السابقتين على الأماكن المستعملة مفروشة أو فنادق أو بنسيونات

رابعاً : في شأن العمل على توفير المساكن :

مادة ١٢ - فيما عدا المباني من المستوى الفاخر يلغى شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول على الترخيص بإقامة المباني وسائر أحكام الباب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، كما تلغى المادة ٢١ من ذلك القانون .

مادة ١٣ - يحظر على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص أن يعرضوا للتملك للغير أو التأجير المفروش في كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة يرخص في إقامته أو يبدأ في إنشائه من تاريخ العمل بهذا القانون ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وذلك دون إخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقاً لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى .

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

ويمنع على مصلحة الشهر العقاري والتوثيق شهر المحررات المتعلقة بهذه الوحدات مالم يقدم صاحب الشأن ما يثبت التزامه بتطبيق أحكام هذه المادة .

ويقع باطلاً كل تصرف يخالف ذلك لو كان مسجلاً .

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

وفي حالة بيع كامل العقار يلتزم المشتري بأحكام هذه المادة .

مادة ١٤ - يخصص ثلثا نسبة الـ ١٥٪ المخصصة للخدمات من أرباح شركات القطاع العام لتمويل الوحدات اللازمة لإسكان العاملين بكل شركة أو مجموعة من الشركات المتجاورة ، ويؤول ما يفيض عن حاجة هؤلاء العاملين إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادي بالمحافظة .

مادة ١٥ - تكفل الدولة دعم النشاط التعاوني الإسكاني وتوفير ما يلزم له من قروض ومواد للبناء وفقا لأحكام التشريعات المنظمة لهذا النشاط .

كما يكون للأفراد عند تلبية مبانهم أو استكمالها أو التوسع فيها كما يكون للراغبين في الاستثمار في مختلف مستويات الإسكان عدا الفأخر منها ، الحصول على القروض الميسرة التي تقدمها الدولة والهيئات العامة والجهاز المصرفي .

وكل ذلك وفقا للضوابط التي يصدرها قرار من الوزير المختص بالإسكان .

مادة ١٦ - يحق لمستأجرى المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها والمستشفيات وملحقاتها في حالة تأجيرها لهم مفروشة الاستمرار في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط وبالأجرة المنصوص عليها في العقد .

مادة ١٧ - تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد .

بالنسبة للأماكن التي يستأجرها غير المصريين في تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤمن أن يطلب إخلاءها إذا ما انتهت إقامة المستأجر غير المصرى في البلاد .

وتثبت إقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الإدارية المختصة ويكون إعلان غير المصرى الذى انتهت إقامته قانونا عن طريق النيابة العامة .

ومع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون في جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة مالم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا .

خامسا : في شأن تحقيق التوازن في العلاقات الإيجارية :

مادة ١٨ - لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية :

(أ) الهدم الكلي أو الجزئي للمنشآت الآيلة للسقوط والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقا للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية .

(ب) إذا لم يتم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظلوف أو بإعلان على يد محضر ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعالية ،

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

فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عايه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال .

(ج) إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر ، أو أجره من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي ، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا وذلك دون إخلال بالحالات التي يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا أو التنازل عنه أو تأجيره من الباطن أو تركه لذوى القربى وفقا لأحكام المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧

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

ومع عدم الإخلال بالأسباب المشار إليها لا تمتد بقوة القانون عقود إيجار الأماكن المفروشة .

وتلغى المادة (٣١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون .

مادة ١٩ - في الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى تزداد الأجرة القانونية بنسبة :

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

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

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

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

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

ويشترط ألا يترتب على تغيير الاستعمال كلياً أو جزئياً إلحاق ضرر بالمبنى أو بناه فيه .

وتلغى المادة (٢٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون .

مادة ٢٠ - يحق للمالك عند قيام المستأجر في الحالات التي يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغرض السكنى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال ، بعد خصم قيمة المتنولات التي بالمين .

وعلى المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض ويكون للمالك الحق في الشراء إذا أبدى رغبته في ذلك وأودع الثمن مخصوصاً منه نسبة الـ ٥٠٪ المشار إليها خزانه المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار إيداعاً مشروطاً بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان .

وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشتري بأن يؤدي للمالك مباشرة نسبة الـ ٥٠٪ المشار إليها .

مادة ٢١ - يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجه وأولاده القصر غير المتزوجين بتأجيره مفروشا - بغير موافقة المالك - على شقة واحدة في نفس المدينة .

ويتم في تحديد المدينة بأحكام قانون الحكم المحلي .

مادة ٢٢ - تعطى أولوية في تأجير الوحدات السكنية التي تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام لتلبية احتياجات العاملين الذين انتهت خدمتهم من شاغلي المساكن التابعة للحكومة ووحدات الحكم المحلي والهيئات العامة وشركات القطاع العام وكذلك ملاك العقارات وأقاربهم حتى الدرجة الثانية في المحافظة التي يؤجرون بها وحدات العقار المملوك لهم للغير ، وتوزع هذه الوحدات بينهم وفقاً للأولويات التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص .

وإذا أقام المستأجر مبنى مملوكاً له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات في تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذي يستأجره أو توفير مكان ملائم لمالكه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذي أقامه بما لا يتجاوز مثلي الأجرة المستحقة له عن الوحدة التي يستأجرها منه .

سادسا : في شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية .

مادة ٢٣ - يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها في قانون العقوبات المالك الذي يتقاضى بأية صورة من الصور ، بذاته أو بالوساطة ، أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر ، أو يبيدها لغير من تعاقد معه على شرائها ، ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلا .

ويعاقب بذات العقوبة المالك الذي يتخلف دون مقتضى عن تسليم الوحدة في الموعد المحدد فضلا عن الزامه بأن يؤدي إلى الطرف الآخر مثلي مقدار المقدم وذلك دون إخلال بالتعاقد وبحق المستأجر في استكمال الأعمال الناقصة وفقا لحكم الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

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

مادة ٢٤ - فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل تلعن جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها في القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ذلك دون إخلال بأحكام المادة السابقة .

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

مادة ٢٥ - يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر .

وفضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها في هذه القوانين نقضى المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن ، ويرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتضى .

وفي جميع الأحوال يلزم كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة لأحكام تلك القوانين بأن يردّها إلى من أداها ، كما يلزم فضلا عن ذلك بدفع مثل هذه المبالغ لصندوق تمويل الإسكان الاقصادى بالمحافظة

ويثبت أداء هذه المبالغ بجميع طرق الإثبات .

مادة ٢٦ - لا تسرى أحكام المادة (٩) من هذا القانون على الأماكن التي تحتاج إلى ترميم وصيانة بسبب أضرار الحرب ، ويستمر العمل بالقواعد والنظم المطبقة حاليا في شأن ترميمها وصيانتها .

مادة ٢٧ - تعامل في تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكنى ، الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية .

ولا يفيد من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريين .

مادة ٢٨ - تعامل صناديق التأمين الخاصة وصناديق الإسكان معاملة الجمعيات التعاونية لبناء المساكن ، وذلك بالنسبة لما تستثمره هذه الصناديق في أموال من مجال الإسكان عدا المستوى الفانر .

مادة ٢٦ - ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية في ٢٦ رمضان سنة ١٤٠١ (٢٧ يوليو سنة ١٩٨١)

حسنى مبارك

تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير

ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية

عن مشروع قانون فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير

وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

(القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١)

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

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

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

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

وقد أستعادت اللجنة نظر القوانين الآتية :

القانون رقم ٥٨ لسنة ١٩٧٣ بأصدار قانون العقوبات والقوانين المعدلة له ،

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

القانون رقم ١٥٠ لسنة ١٩٥٠ بأصدار قانون الاجراءات الجنائية والقوانين

المعدلة له .

القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٥ في شأن التصريية على العقارات المبنية والقوانين المعدلة والمكملة له :

القانون رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ بإصدار قانون المرافعات المدنية والتجارية والقوانين المعدلة له :

القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ بإصدار قانون الاثبات في المواد المدنية والتجارية والقوانين المعدلة له :

القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ بإصدار نظام استثمار المال العربي والأجنبي وإخضاع الحرية الممل بالقانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٧٧ :

القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٨ في شأن المصاعد الكهربائية :

القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون عنقاداتيق التأمين الخاصة :

القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء :

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر :

القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨ في شأن تحقيق العدالة :

القانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون الحكم المحلي :

القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون التعاون الاسكاني :

وبعد أن استتمت اللجنة الى الايضاحات التي أدلى بها ممثلو الحكومة ومناقشات السادة الأعضاء وبعد أن تدارست اللجنة الاقتراح بمشروع قانون بتعديل المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، الذي كان قد نظم به السيد العضو . عند المنعم حريك للمجلس خلال دور الانعقاد العادي الماضي وأعدت اللجنة عنه تقريرها الشامل ولم يتسن عرضه على المجلس لفض دور الانعقاد العادي الاول ، لذلك فقد رأت اللجنة تسميه بمشروع القانون المعروض .

ومن ثم فان اللجنة تورد تقريرها وبما يلي .

١ - التطور التاريخي لتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين :

لا شك أن مشكلة الاسكان في جمهورية مصر العربية تعد من أولى المسائل الجماهيرية التي تعاني منها البلاد رغم الجهود المصيبة التي بذلتها الحكومة في سبيل إيجاد علاج ناجح لها ومنها التشريعات المتعاقبة منذ سنة ١٩٤٧ حتى الآن كلما حدثت للضرورة الى ذلك ، بهدف تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وتحقيق التوازن

العادل بينهما إذ أن عقد الإيجار من أخطر العقود تداولاً فليس بين الناس إلا من هو مستأجر ، حتى المالك لا يخلو الحال غالباً من أنهم يزوجون ويستأجرون ويجمع هذا العقد من المؤجر والمستأجر في اتصال دائم طوال مدة الإيجار .

لذلك أصبح القانون المتعلق بالإيجار من القوانين التي يكثر رجوع الناس إليه في معاملاتهم ، وينصل اتصالاً وثيقاً بالسلام الاجتماعي وبكفالة الطمأنينة للمواطنين ، الأمر الذي يستلزم أن تكون أحكام الإيجار سهلة واضحة مع التزام الدقة في القواعد التي تضبط هذه العلاقة المستمرة وبين حقوق كل من طرفيها - مالكا أو مستأجرا - وواجبات كل منهم ، مع ضمان وضع الأحكام الكفيلة بسرعته البت فيما قد يسجر بينهم من خلاف .

وقد حصلت اللجنة إلى أن تنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين على الوجه الذي تبدو عليه اليوم ، مسألة لم تعرف في بلادنا قبل الحرب العالمية الأولى إذ كانت هذه العلاقات خاضعة للقواعد العامة المنصوص عليها بالقانون المدني ، رمزاً عما أن عقد الإيجار عقد رضائي وأنه من عقود الأمانة حيث يحصل كل طرف على عوض لما يعطيه ، وأنه عقد تبادلي يرتب التزامات متبادلة بين طرفيه ، وأنه عقد مؤقت ينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها ؛ فضلاً عن أنه عقد يرد على منفعة الشيء للمؤجر وذلك أخذاً عن الشريعة الإسلامية التي تعرف محل عقد الإيجار بأنه تملك المتنافع بعوض ، مما يوجب أن نسلم العين للمستأجرين صالحة للفرض الذي أعدت من أجله .

على أن هذا الوضع قد تغير تغيراً جوهرياً عقب نشوب الحربين العالميتين الأولى والثانية ، وما ترتب عليهما من أزمة في السكن ؛ نشأ عنها خطر مزدوج ؛ يتمثل في دفع المالك للإيجارات بصورة لا يتحملها أغلبية المستأجرين من ذوي الدخل المحدود الأمر الذي عرض أكثرهم لاختلاء مساكنهم ، ووجدوا أنفسهم بلا مأوى مما خلق مشاكل اجتماعية خطيرة .

وإمام هذا الخطر المزدوج ، خطر تشرد الأشخاص ؛ وخطر ارتفاع الإيجارات ؛ تدخل المشرع لحماية المستأجرين بتشريعات استثنائية موقوته قضت بامتداد عقود الإيجار بقوة القانون لتفادي الخطر الأول وتقييد وتحديد الأجرة لتفادي الخطر الثاني مع ما يرتبط بكل ذلك من أحكام .

ولقد كان منهج المشرع في التدخل يختلف فلسفةً وتشريعاً وتطبيقاً وفقهناً للظروف الاقتصادية والسياسية والاجتماعية التي تحياها البلاد ، ففي أعقاب الحرب العالمية الأولى تدخل المشرع المصري في العلاقات الإيجارية بأن أصدر قانوناً في ١٩١٦

نوفمبر سنة ١٩٢١ قضى بتقييد أجور المساكن لمدة استمرت حتى أوائل يوليو سنة ١٩٢٥ ، وبعد ذلك عادت هذه العلاقات الى ما هو منصوص عليه في القانون المدني الذي كان ساريا وقتئذ .

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

وتضمن الفصل الأول من الباب الثاني منه الأحكام الخاصة لعقد الايجار على أساس من حرية التعاقد المطلقة بحيث يكون للمالك تحديد الأجرة وفق هواه وبقاء المستاجر في العين طوع ارادته . .

واثر ثورة ٢٣ يوليو مباشرة وفي شهورها الأولى صدر المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بخفض أجرة الأماكن التي لم تخضع للتشريعات السابقة بنسبة ١٥ ٪ مع ترك أمر الأماكن اللاحق انشاؤها لهذا القانون للملاك يحددون أجرتها وفقا للعرض والطلب ، ثم توالت قوانين التخفيض بعد ذلك فصدر القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ لتخفيض أجرة المباني غير الخاضعة لأحكام القانون السابق ، ثم القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ لتخفيض أجرة المباني التي استحدثت بعد القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار اليه ، كما صدر القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض إعفاءات ضريبية لصالح المستأجرين وانقاص الأجرة بمقدار الإعفاءات ، ثم 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 لاتعدو أن تكون علاجا مؤقتا لمشكلة مستمرة ، أصدرت القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الأماكن على أساس فائدة استثمار العقار بواقع نسبة محددة من قيمة الأرض والمباني .

وإزاء هذا التعدد والتشتت في المقوانين الذي ترتب عليه الكثير من الصعوبات في التطبيق صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين .

وقد كُتبت التطبيق العملي لهذا القانون عن قصور في أحكامه المتعلقة باستهلاك المياه وضوابط توزيع الاستهلاك على المستأجرين . وتنظيم تأجير الوحدات السكنية المفروشة وعزوف المستثمرين عن التأجير والاتجاه الى تملك الوحدات السكنية تجنباً لتواءم تقدير الأجرة حتى كساد ان يصبح التملك والتأجير المفروش القاعدة بعد ان كان استثناء، وبذلك حجب الفرصة امام القطاعات العريضة من طبقات الشعب الكادحة التي تجد حاجتها الحقيقية الى السكن الخالي الذي ياربها وأسرعها دون مغالاة أو عنق . بل ان البعض قد يوصل تحت وحاة قصور المفروش من المساكن عن ملاحظة الطلب عليها الى الحصول على ما يشاء من خلد الرجل .

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

٢ - مقتضيات تعديل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

ونظراً لأن السببي العملي للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد كُتبت عن قصور في بعض أحكامه وعلى الأخص ما يلي :

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

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

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

(٤) الأحكام المتعلقة بالتأجير المفروش وعلى الأخص ماثير حول حق المستأجر في التأجير المفروش بدون موافقة المالك .

(٥) تصحيح أوضاع المباني القديمة وعلى الأخص المستغل منها في غير الأغراض السكنية بزيادة اجراتها زيادة تدريجية لايشعر بوطأتها المستأجر وتعويض الملاك الى حد ما وتخصيص نصف هذه الزيادة لأغراض الترميم والصيانة حفاظاً على العقارات المبنية باعتبارها ثروة قومية يجب العمل على صيانتها مع اعادة النظر كلية في الأحكام التفصيلية المتعلقة بالصيانة والقاء جزء من أعبائها على المستفيد الحقيقي منها .

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

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

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

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

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

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

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

أولا : قواعد واجراءات تحديد أجره ثمن الأماكن :

مادة (١) :

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

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

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

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

أخذا في الاعتبار تعويض المالك عن طريق المزاياء العديدة التي كفلها له المشروع وعلى الأخص في مجال تقديم قروض تعاونية ميسرة وعدم دخول إيرادات المباني عند حساب الضريبة العامة على الأيراد وإعادة توزيع أعباء الصيانة بشكل عادل بين الملاك والمستأجرين .

(ج) ترك الثلث الثالث حرا من أى قيود على القيمة الأيجارية بالنسبة للأغراض غير السكنية وذلك تعويضا عن النقص في العائد الأستثمارى للأجزاء السكنية فى العقار .

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

مادة (٢) :

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

وقد رأيت اللجنة أن تؤخذ في الاعتبار بالإضافة إلى ما تقدم مستوى البناء
بإضافة إلى النص عبارة « مستوى البناء » على أساس أن ذلك من العوامل المؤثرة في
تحديد الأجرة .

مادة (٣) :

ولضمان سلامة قرارات لجان تحديد الأجرة تضمن مشروع القانون في هذه
إشادة النص على أن تشكل بقرار من المحافظ المختص في كل محافظة لجنة أو أكثر
تضم ذوي الخبرة لأعداد تقارير بناء على الدراسات التي تجريها في نطاق المحافظة
من ضمن المثل للأراضي من واقع أسعار التعامل بالمدينة أو حي أو المنطقة المستهدفة
من كلفة التصرفات والتعاملات القانونية سواء بين الأفراد أو الجهات الحكومية أو
العامة أو الخاصة . وتحديد أسعار التكلفة العملية لمختلف مستويات المباني من
واقع تطورات أسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من
الوسائل القانونية المعبأة لتنفيذ الأعمال .

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

وقد أضافت اللجنة كلمة « سنوية » إلى هذه المادة حتى تكون تقارير لجان
البناء واقعية فيما تقدمه من دراسات ومسايرة لتطور الأسعار .

وحتى يكون كل من المالك والمستأجر على بينة من حقيقة التكاليف نصحت
ذات المادة على أن تسلم المحافظة نسخة من التقارير لكل من يطلبها مقابل رسم
يسائر بتحديد قرار من المحافظ المختص بما لا يتجاوز خمسة جنيهات .

ونظرا لأن الهدف من النص ضمان سلامة قرارات تحديد الأجرة فقد أضفنا
اللجنة كلمة « أو الثمن » إلى هذا النص حتى تأخذ لجان تحديد الأجرة بالتقديرات
الواردة بالتقارير المذكورة عند تحديد الأجرة أو الثمن .

مادة (٥) :

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

كما نصت ذات المادة على أن يكون الفطن على قرارات اللجان أمام المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها العقار المؤجر وذلك خلال سنتين يوماً من تاريخ إخطار ذوى الشأن بقرار اللجنة .

وقد استهدف المشروع من هذا التنظيم أن يكون تحديد الأجر أو الثمن من واقع تكاليف معننه ومعلومة لطرفي العلاقة في ضوء آراء ذوى الخبرة في هذا المجال وبالتالي يكون هذا التحديد بعد اتعاق إرادتيهما وفي هذا ما يكفل العودة بهتته العلاقات الى طبيعتها القانونية فضلاً عن التخفيف ما أمكن من أعباء لجان تحديد الأجرة والمحاكم .

وقد رأت اللجنة حذف عبارة « أي هذه التواريخ الحق » من نص المادة زيادة في الإيضاح وولما للبحس .

مادة (٦) :

نظراً انه قد تقوم لدى المالك ظروف تمنعه من أتمام البناء بسبب قصور موارده فقد أجازت هذه المادة للمالك أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لايجاوز اجرة سنتين بشرط أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يبق الا مرحلة التشطيب وأن يتم الاتفاق كتابة على مقدم الإيجار وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة في مدة لا تجاوز المدة المذكورة عنها المقدم وكذا موعد إتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال ، وناطت بالوزير المختص بالامسكان تنظيم تقاضى مقدم الإيجار .

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

ويكون ممثل الشخص الاعتباري مسؤولاً عما يقع من أحد العاملين به مخالفات لأحكام هذه المادة .

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

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

ثانيا : تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة :

مادة (٧) :

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

كما خلصت الى أن ضالة ايجار هذه المساكن تجعل ملاكها يعزفون عن صيانتها وترميمها .

ولما كانت مصلحة سكان هذه الأماكن فضلا عن الصالح العام الذي يتمثل في كون هذه الأماكن ثروة قومية يجب الحفاظ عليها وعدم زيادة أعباء سكانها ، وفي نفس الوقت رعاية مصالح ملاكها وذلك كله في إطار من التكافل الاجتماعي - فقد خلصت اللجنة الى ضرورة تحريك أجرة الأماكن القديمة المؤجرة لغير أغراض السكنى بنسب متفاوتة بحسب تاريخ انشاء المبنى خاصة وأن هذه الوحدات تمارس فيها أنشطة تدريجا على أصحابها .

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

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

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

مادة (٨) :

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

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

مادة (٩) :

قررت اللجنة الآثار المترتبة على تطبيق الأحكام المتعلقة بالترميم والصيانة في القوانين السابقة والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعمول به حالياً حيث تبين لها أن القوانين السابقة كانت تنظم استرداد تكاليف الترميم والصيانة على مدى عشر سنوات ، أما القانون الحالي فعلى الرغم من أن العائد الاستثماري للمبلغ التي تنفق على الترميم والصيانة ٢٠ ٪ من التكاليف إلا أنه لوحظ أن النصوص الخاصة بالترميم والصيانة لم تجد سبيلها إلى التطبيق حتى هذا التاريخ .

ولما كان ترميم وصيانة المباني يستهدف صالح المستأجرين في المقام الأول إذ هم المستفيدون من هذه الأعمال فقد استبدلت اللجنة بنص المادة (٩) نصاً آخر بتنظيم توزيع تكاليف الترميم والصيانة في حالة عدم كفاية حصرية الزيادة في الأجرة لمواجهة أعباء تكاليف الترميم والصيانة أو إذ كان لا يحتوى على وحدات غير سكنية وذلك وفقاً لما يلي :

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

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

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

كما ينظم النص المذكور اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة لتوزيع تكاليف الترميم والصيانة بين الملاك والشاغلين وتحديد نصيب كل منهم .

وفضلاً عما تقدم ترك النص الاعمال التي لا تسرى عليها أحكام الترميم والصيانة والتي تتم بقصد تحسين العين أو زيادة الانتفاع بالأجزاء المشتركة فيها إلى اتفاق بين الملاك والشاغلين .

حرصت اللجنة على النص في هذه المادة على أن تكفل الدولة للديمقراطيين شروطاً ميسرة لترميم وصيانة المباني ويكون للقرض وطلقاته امتياز عام على أموال المدينين ضماناً للسداد وتكون مرتبة الامتياز تالية للضرائب والرسوم .

وعلني عن البيان أن في ائحة القروض للترميم والصيانة تشجيع لكل من الملاك والمستأجرين على القيام بأعمال الترميم والصيانة

كما تضمن نص المادة المذكورة حكماً يقضي بإعفاء القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق الحجز الاكبري وتشجيعاً للجهات المقرضة .

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

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

وقد خلصت اللجنة من دراستها الى أن الأمر يتطلب التخفيف عن المستأجرين فلا اعتبارات التالية :

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

(ب) منذ العمل بقوانين تحديد الأجرة على أساس نسبة صافية من تكاليف المبنى أصبح المستأجر يتحمل وفقاً لهذه القوانين بما يخص الوحدة التي يقم فيها من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية المستحقة ، وذلك بمراجعة الإعفاء المشار اليه الذي تقرر عام ١٩٦١ وما تلاه بمعدل ذلك من تخفيف القوانين اللاحقة لوصفاً تكفل المزيد من الإعفاءات الضريبية تنقيصاً عن كامل المستأجرين .

(ج) نظرا لما لوحظ من زيادة كبيرة في عناصر تكاليف المباني فقد تضمن مشروع القانون في المادة (١١) النص على أنه فيما عدا الاسكان الفاخر يعفى مالكو وشاغلو المباني المؤجرة لأغراض السكنى التي تنشأ اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون من جميع الضرائب العقارية الاعلانية والاضافية ، ولا تدخل ايرادات هذه المساكن في وعاء الضريبة العامة على اليراد .

وناط بالوزير المختص بالاسكان تحديد مواصفات الاسكان الفاخر .

وتظنر ان الحكمة من اعفاء المباني التي تنشأ اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون قائمة بالنسبة للمباني التي انشئت وتنشأ اعتباراً من ٩ / ٩ / ١٩٧٧ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . فمن ثم عدلت اللجنة نص المادة المذكورة بما يكفل شمول الاعفاء المباني المذكورة وعلى نفس الوقت النص صراحة على عدم سريان الاعفاء الضريبية المذكورة على الأماكن المستقلة مفروشة أو فنادق أو بنسيونات

هذا وقد وافق السيد نائب رئيس الوزراء للشئون المالية والاقتصادية على الاعفاء الضريبية على الوجه مائل الذكر مع سريان هذه الاعفاءات اعتباراً من اول يناير التالي لتاريخ العمل بهذا القانون .

بابعا - في شأن العمل على توفير المساكن :

مادة (١٢)

تضمن الغاء شرط الحصول على موافقة لجنة تنظيم وتوجيه اعمال البناء قبل الحصول على تراخيص باقامة المباني وسائر احكام الباب الاول من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم اعمال البناء وكذلك المادة ٢١ من ذات القانون . وذلك بالنسبة لكل مستويات الاسكان عدا الفاخر . وذلك بقصد اجراءات صرف تراخيص البناء بالسرعة المطلوبة دون اختناقات او موقفات .

مادة (١٣)

رأت اللجنة تعديلها بما يتفق مع الحكم الذي اوردته في المادة الاولى من مشروع والتي من مقتضاه الا يتجاوز ما يعرضه المالك للتملك أو التأجير الفروض أو التأجير خارج نطاق الاجرة القانونية عن ثلث مساحة ايجبى مع الحرص على ضرورة الالتزام بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى .

ويسرى هذا القيد ولو تعدد الملاك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم ويحدد

أدنى وحدة واحدة لكل مالك .

وبالتالى يجوز للمالك وبعد استيفاء النسبة المقررة طبقا لهذه المادة ، التصرف
فى هذه النسبة كلها او بعضها وفقا للقواعد العامة ، وفى حالة بيع كل العنصر
يتم التسرى بأحكام هذه المادة .

وعنى عن البيان أن عبارة « ولو كان مسجلا » الواردة فى هذه المادة لا يقصد
بها أى اثر رجعى لأن صدر هذه المادة يقضى بسريان حكمها من تاريخ العمل بهذا القانون

مادة (١٤)

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

مادة (١٥)

عدلت اللجنة نص المادة (١٥) من المشروع بما يحقق دون الدولة فى كفاله
ودعم النشاط التعاونى الإسكانى وتوفير ما يلزم له من قروض ومواد البناء .
وكذا تقرير حق الأفراد عند تلبية واستكمال مبانيهم او التوسع فيها وكذا
الراغبين فى الاستثمار فى مختلف مستويات الإسكان عدا الفاخر منها الحصول على
القروض الميسرة التى تقدمها الدولة والهيئات العامة والجهاز المصرفى .

وقد حرصت اللجنة على أن يتم كل ذلك « وفقا للضوابط التى يصدر بها قرار
من الوزير المختص بالإسكان » .

مادة (١٦)

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

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

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

وبالنسبة للأماكن التي يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون .

أجازت هذه المادة للمؤجر أن يطلب إخلاءها إذا ما انتهت اقامة المستأجر غير انصرى بالبلاد ، وتثبت اقامة غير المصرى بشهادة من الجملة الادارية المختصة .
وغنى عن البيان أن اعمال هذا النص سوف يترتب عليه توفير العديد من الوحدات السكنية غير المستغلة .

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

خامسا : فى شأن تحقيق التوازن فى العلاقات الايجارية :

مادة (١٨)

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

وقد أجازت هذه القوانين طلب إخلاء المكان المؤجر لأسباب محددة على سبيل الحصر وهى :

(أ) الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وهو حكم جديد قصد منه جعل الحالات المذكورة من بين الحالات الموجبة للإخلاء .

(ب) عدم قيام المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال (١٥) يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية .

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التباخر
في سداد الأجرة المستحقة والمصاريف والآتخاب عند التنفيذ ، ولحماية المستأجرين
من صدور أحكام وتنفيذها في غيبتهم اشترط أن يتم التنفيذ في مواجهة
المستأجر .

وقد رأت اللجنة ثقل عبارة « فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره عن سداد
الأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم بإخلائه أو بطرده بحسب الأحوال
إلى نهاية الفقرة حتى ينصرف أثرها سواء على القضايا التي يختص بها القضاء
المدني أو القضاء المستعجل على حد سواء .

(ج) حالة إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان أو أجره من الباطن
بدون اللذ كتسابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي أو تركه للتغير
بقصد الاستغناء عنه .

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

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

مادة (١٩) :

استعدت اللجنة هذه المادة وهي التي تتضمن الاقتراح بمسوخ قانون
نقدم من السيد العضو الدكتور عبد المنعم خزيك المشار اليه في صدر هذا التقرير
وبمقتضاه يعق للمالك في حالة تغير استعمال العين زيادة الأجرة القانونية للمباني
المنشأة قبل اول يناير سنة ١٩٤٤ حتى المباني المنشأة أو التي تنشأ بعد ٩ سبتمبر
سنة ١٩٧٧ بنسب محددة حسب تاريخ اقامته وتراوح هذه النسب بين ٢٠٪ في
اقصاها ٥٠٪ في ادناها .

وفي حالة التغير الجزئي للاستعمال يستحق للمالك نصف هذه النسب .
وقد روعي في هذا النص تحقيق صالح المستأجر وفي نفس الوقت وحماية للمالك
عن طريق الزيادة في الأجرة . وتصحيحا للأوضاع فيما يخص الأماكن التي تغير
استعمالها قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وتوحيد المعاملة للأماكن المؤجرة
عموما سواء قبل أو بعد صدور القانون المشار اليه وذلك دون حاجة الى موافقة المالك
وبشرط الا يترتب على التغير العاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه .

عدلت اللجنة هذه المادة لتقرير حق المستأجر إذا ما أراد إخلاء العين المؤجرة أن يسترد من المالك النفقات الفعلية مقابل ما استحدثته من تحسينات أو مقدار ما زاد في قيمة العين أيهما أقل ، وكذا حق المالك في أن يسترد ما دفعه من المستأجر الجديد .

مادة (٢١) ١

هذا وإن كانت المادة ٥٩٤ من القانون المدني أجازت للمستأجر بالشروط الواردة فيها بيع المتجر أو المصنع واستئثار المستأجر بثمن البيع دون المالك مما أدى إلى نشوء منازعات قضائية تشهدا للحاكم فإنه في سبيل تحقيق التوازن فقد تضمنت المادة (٢١) حق المالك في تقاضي نصف ثمن بيع المصنع أو المتجر أو مقابل التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى وذلك في الحالات الجائرة قانونا وبعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين .

وأوجبت ذات المادة على المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض فإذا رغب في الشراء أودع الثمن مخصوماً منه نسبة الـ ٥٠٪ انفسار إليها خزانة المحكمة الجزئية ايداعاً مشروطاً بالتنازل عن عقد الايجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الاعلان .

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

وعليه فقد روعي في استحداث هذا الحكم تحقيق التوازن بين طرفي العلاقة إذ يحصل المالك على ٥٠٪ من ثمن البيع يكون قد حصل على ما يمثله المكان المؤجر من عناصر البيع وفي نفس الوقت عدم الحاق الضرر بالمستأجر .

مادة (٢٢) ١

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

كما أضافت اللجنة وصنف « غير المتزوجين » إلى الأولاد القصر دفعا للمساكن في التطبيق إذ من الجائز شرعا الزواج قبل بلوغ سن الرشد فتصبح القاصر زوجا وتنضم بذلك إلى زوجها في حساب ما يجوز لها تأجيره مفروشا وفقا للحكم المادة وبالتالي أصبح النص كما يلي :

« وفي جميع الأحوال بشرط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجه وأولاده القصر غير المتزوجين بتأجيره مفروشا بغير موافقة المالك على وحدة واحدة في نفس المدينة . »

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

كما تضمن النص عدم سريان حكم هذه المادة على التأجير مفروشا في المصايف والمسابلي .

ولا يستفيد من أحكامها سوى المستأجرين المصريين لوحدات الأماكن الخالية .

مادة (٢٣) :

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

وفي نفس الوقت اجازت للمالك خلال ٣٠ يوما من تاريخ اخطاره أن يطلب من القضاء ابطال التبادل متى تبين أنه تم بقصد التعايل للاضرار بحقوقه أو اثبت عدم التناسب الظاهر بين مستوى الوحدتين المتبادلتين .

ولتحقيق التوازن في العلاقة الايجارية قررت المادة حق المالك في تقاضي زيادة في الأجرة إلى ٥٠% طبقا لما حددته اللائحة التنفيذية كما نصرت التبادل على المستأجرين المصريين فقط .

مادة (٢٤) :

استمرارا في النهج الذي سار عليه اشروع نحو تحقيق العدالة بين طرفي العلاقة الايجارية قررت المادة (٢٤) اعطاء أولوية للمواطنين الذين يؤجرون أملاكهم للغير في تأجير الوحدات السكنية التي تقيمها الدولة والهيئات العامة وشركات القطاع العام في المدينة التي يؤجرون فيها وحدات العقار المملوك لهم .

وفضلا عن ذلك ألزمت ذات المادة المستأجر الذي يقيم مبنى مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات سكنية بأن يكون بالخيار بين أن يترك الوحدة السكنية التي يستأجرها المالك أو أن يوفر له أو لأحد أقاربه حتى الدرجة الثانية وحدة سكنية ملائمة بما لا يتجاوز مثل أجر الوحدة التي يستأجرها .

سادسا : في شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية :

المواد من (٢٥ - ٧)

درست اللجنة العقوبات الواردة في القانون المعمول به حاليا ورات أنها وردت على خلاف طبيعة العلاقات الايجارية باعتبارها علاقات مدنية بطبيعتها وتتألف مع التجريم لذلك نهجت هذه المواد النهج الذي يعود بهذه الاملاقة الى المسار الصحيح الذي يتمثل في الغاء العقوبات المقيدة للحرية على مخالفة أحكام قوانين الايجار .

ومن هذا المنطلق وافقت اللجنة على المواد من ٢٥ الى ٢٧ بعد ادخال بعض التعديلات عليها بما يتفق والأحكام التي استحدثتها في التشريع والتعديلات التي ادخلتها على مواده وترقيتها .

مادة (٢٨) :

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

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

مادة (٢٩) :

ونصت المادة (٢٩) من المشروع على أن تعامل صناديق التأمين الخاصة بصناديق الإسكان معاملة الجمعيات التعاونية لبناء المساكن بالنسبة لما تستثمره من أموالها في مجال الإسكان عن المساكن الفاخر وذلك تشجيعا لهذه الصناديق على الاستثمار في مجال الإسكان الاقتصادي ومتوسط .

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

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

٩١٨١ / ٦ / ١٨

رئيس اللجنة المشتركة

مهندس محب رمزي استينو

مذكرة

في شأن مشروع القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

كسفت التطبيق العملي للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (الحالي) عن قصور في بعض أحكامه ، لذلك فقد تضمن المشروع المعروض علاج هذا القصور ؛ وفقا لما يلي :

أولا : الأحكام المتعلقة بقواعد واجراءات تحديد الاجرة وتحديد العائد الاستثماري في التملك :

لم يتضمن القانون الحالي الأسس والضوابط التي يمكن للجان تحديد الاجرة اتباعها لتقدير التكاليف الفعلية للأرض والمباني ؛ بان ترك ذلك المحل لتقدير اللجان ؛ مما قد يكون مدعاة للشك في التقدير ومحلا لسكوى الجماهير ؛ فضلا عن زياده في أسعار عناصر التكلفة أدت الى زيادة كبيرة في القيمة الايجارية تفوق قدرات طالبى السكن من ذوي الدخل المحدد ؛ علاوة على أن التملك قد اتخذ وسيلة للتهرب من قواعد الايجار مما قلل بشكل ملموس من الاعداد المعروضة من الوحدات المعدة للتأجير .

ولعلاج ذلك نص المشروع على الآتى :

(مواد ١ ، ٢ ، ٣ ، ٤ ، ٥)

* تحديد العائد الاستثماري العقاري بما لا يجاوز ٧٪ من قيمة الأرض والمباني مع الأخذ في الاعتبار تعويض النقص في العائد الاستثماري للمباني عن طريق الأحكام المتعمدة التي أوردها المشروع في هذا المجال .

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

* التقليل ما أمكن من أعباء لجان تحديد الاجرة والمعاكم ، وذلك عن طريق جعل تحديد الاجرة معقود للمالك على ضوء أسس التكاليف الممار إليها وبإتسالي تكون العلاقة الايجارية اتفاقية بين طرفيها دون اللجوء الى اللجان أو المعاكم الا في حالة عدم موافقة المستاجر على التحدد .

* تنظيم إقامة الوحدات السكنية يقصد التملك عن طريق تحديد ربح صافي قدره ٢٠٪ من التكاليف الفعلية وعدم تجاوز ما يعرض للتمليك والتأجير المفروش على ثلث مجموعة مساحة وحدات المبنى .

ثانيا : الأحكام المتعلقة بالاعفاء الضريبية :

(مادة ١١)

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

* أدى التطبيق العلمى انى عدم وجود حالات ينطبق عليها الاعفاء الضريبى المشار اليه نظرا لارتفاع اثمان الاراضى وزيادة تكاليف مختلفة عناصر المبانى ، وأصبحت الضريبة العقارية تمثل عبئا ثقيلًا على طبقة .

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

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

ثالثا : الأحكام المتعلقة بطلب اخلاء المكان المؤجر :

(مادة ١٦)

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

ومن بين أسباب طلب الاخلاء استعمال المستأجر أو سماحه باستعمال المكين بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو في أغراض منافية للاداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائي نهائي .

(مادة ١٩)

رابعاً : الأحكام المتعلقة بالتأجير المفروش :

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

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

خامساً : الأحكام المتعلقة بتقاضى مقدم ايجار :

مادة (٦)

* يمنع القانون المعمول به تقاضى أى مقدم ايجار .

* ونظراً لأنه قد تقوم بالمالك ظروف تمنعه من اتمام المبنى بسبب قصور موارده فقد واجه المشروع هذه بأن أجاز للمالك أن يتناضى من المستأجر مقدم ايجار لايجاوز أجره سنتين بشرط أن تكون قد تمت الأعمال الأساسية للبناء ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب وان يتم الاتفاق كتابة على مقدم الايجار وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة في مدة لا تجاوز ضعف المدة المدفوع عنها ، وموعد اتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال .

وناط بالوزير المختص بالاسكان تنظيم ذلك .

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

سادساً : واجه المشروع بعض الحالات الجديدة التي لم يتعرض لها القانون الحالى والتي وجد أنها أولى بالرعاية والتنظيم وذلك وفقاً لما يلى :

تقرير زيادة في أجره المبانى غير السكنية التي خضعت لقوانين تخفيض ايجارات حتى عام ١٩٧٣ ، وتتمثل هذه الزيادة في نسبة من القيمة الايجارية تتراوح بين ٣٠٪

١٠٪ بحسب تاريخ انشاء المبنى وذلك لمدة عشر سنوات . وتأخذ هذه الزيادة حكم الاجرة وتؤدى فى مواعيد سدادها .

(مادة ٧ ، ٨)

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

لذلك فقد نص المشروع على حق المالك فى الالتجاء الى القضاء المستعجل لتوزيع تكاليف الترميم والصيانة مناصفة بينه وبين المستأجرين حالة عدم كفايه الزيادة المشار اليها لمواجهة أعمال الترميم والصيانة أو اذا كان المبنى لا يحتوى على وحدات غير سكنية . وتوزيع انصبة المستأجرين فيما بينهم واستهلاك ما تحمل به المستأجر من التكاليف من زيادة الاجرة بنسبة ٢٠٪ من هذه التكاليف - كما نص المشروع على تقديم قروض تعاونية ميسرة لترميم وصيانة المباني ويكون للقروض امتياز عام على أموال المدين تاليا للضرائب والرسوم .

(مادتان ٩ ، ١٠)

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

(مادة ١٥)

النص على تخصيص ثلثا نسبة ال ١٥٪ المخصصة للخدمات من ارباح شركات القطاع العام لتمويل الوحدات الازمة لاسكان العاملين بكل شركة ، وايلولة مايفيض عن حاجة العاملين الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة .

تقرير المالك في تقاضي ٥٠٪ من ثمن بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكن بعد خصم قيمة ما في العينة من متعلقات ، وذلك مقابل ما تمثله الوحدة السكنية من عناصر بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع مع إعطاء المالك أولوية في الحصول على الوحدة بعد سداد المقابل منصوصاً عنه نسبة إلى ٥٠٪ المشار إليها .

(مادة ١٨)

النص على إنهاء عقود الأيجار للأجانب وبانتهاء المدة المحددة قانوناً لإقامتهم بالبلاد ، وتقرير حق المؤجر في طلب إخلاء الوحدات المؤجرة حالياً بانتهاء إقامة المستأجر الأجنبي في البلاد .

مادة (٢٠) :

نظراً لأن المنازعات المتعلقة بالعلاقة الإيجارية عن منازعات مدنية بطبيعتها وقد ورد تحريمها استثناء من الأصل العام ، لذلك وحرصاً من المشروع على استمرار قيام العلاقة بين طرفيها على أساس من الثقة والتعاون ، فقد نص على إلغاء العقوبات المقررة للحرية المنصوص عليها في قوانين الأيجار الإيجارات وذلك فيما عدا العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل وذلك كإلغاء بضاعة المخزاة فضلاً عن رد المبالغ التي من ادعاهما - وعلى أن يكون الإعفاء من عقوبة خلو الرجل في حامة أداء المبالغ المضاعفة -

مادة (٢٢) :

رد المشروع العلاقة الإيجارية إلى طبيعتها المدنية في الوقت الذي حرص فيه على احترام القانون في مجال هذه العلاقة ، وذلك بالنص على بطلان كل شرط أو تعاقب مخالف ، مع الحكم بالفرضات المقررة وحفظ حقوق أطراف هذه العلاقة واسترداد كافة ما يدفع بدون وجه حق والاثبات ذلك بكل الطرق .

مادة (٢٣) :

مادة : أحكام أخرى متنوعة :

فيما تقدم أهم الأحكام التي انطوى عليها المشروع وتتضمن مواد المشروع علاوة عليها نصوصاً أخرى عامة هي :

تيسير إجراءات صرف تراخيص مباني الإسكان ، وذلك بإلغاء الموافقة على التراخيص فيما عدا الإسكان الفاخر .

مادة (١٢) :

لاتاحة اكبر فرصة للتأجير الحالى حفظ المشروع عرض ما يزيد على ثلث مجموع وحدات المبنى للتملك او التأجير المفروض ولو تعدد املاك ويصح باطلا ما يخالف ذلك .

مادة (١٣) :

اعطى المشروع للمستأجر عند اخلاء العين الحق فى استرداد ما يكون قد انفقته فى سبيل تحسينها وزيادة الانتفاع بها ، وحتى لا يتمسك بها دون عبور طالما أنه سيسترد كامل حقوقه .

مادة (١٧) :

* اعطاء اولوية فى توزيع وحدات الدولة لتغطية احتياجات من يتوهمون بتأجير املاكهم حتى لا يعملون على اخلاء المستأجرين الذين استقروا لديهم .

مادة (٢١)

* معاملة المباني التى تمارس فيها أنشطة اجتماعية او دينية او ثقافية معاملة مباني الاسكان .

مادة (٢٤) :

* معاملة صناديق التأمين نفس معاملة الجمعيات التعاونية وذلك بالنسبة لما تستثمره هذه الصناديق فى مجال الاسكان لحفزها على الامتثال فى حل منتجة الاسكان .

مادة (٢٥) :

ويتشرف وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الاراضى بعرض مشروع القانون المرافق بعد مراجعته بقسم التشريع بمجلس الدولة بجلسته المقنونة بتاريخ ١٠/١٠/١٩٨٠ .

برجاء - فى حالة الموافقة - التفضل باحالة الى مجلس الشعب .

وزير التعمير والدولة للاسكان

واستصلاح الاراضى

(مهتمس حسب الله الكفراوى)