

متى تقبل المحكمة إخلاء المستأجر عدم سداد وما الأخطاء التي يجب تجنبها

إخلاء المستأجر بسبب الضرائب

يُعدّ موضوع الضرائب العقارية من أهمّ الأمور التي تتعلق بعقود الإيجار سواء في القانون المدني أو قانون الإيجارات الاستثنائي وتُعدّ مسألة إخلاء المستأجر لعدم سداد الضرائب العقارية من أكثر المسائل إثارةً للجدل في هذا المجال.

إخلاء المستأجر والضريبة في القانون رقم 49 لسنة 1977

يُلزم قانون الإيجارات الاستثنائي رقم 49 لسنة 1977 المستأجر بسداد الضرائب العقارية المفروضة على العين المؤجرة. ويُمكن للمؤجر أن يطلب إخلاء المستأجر في حال عدم سداد الضرائب العقارية ، وذلك وفقًا للإجراءات التالية:

سداد الضرائب العقارية في قانون الإيجارات علي من ؟



شروحات ومذكرات الايجارات

إخلاء المستأجر لعدم سداد الضرائب العقارية تحليل شامل

يُعدّ موضوع الضرائب العقارية من أهمّ الأمور التي تتعلق بعقود الإيجار سواء في القانون المدني أو قانون الإيجارات الاستثنائي وتُعدّ مسألة إخلاء المستأجر لعدم سداد الضرائب العقارية من أكثر المسائل إثارة للجدل .



السند القانوني :

المادة (14) من القانون رقم 49 لسنة 1977 على أن :

تقدر أجرة المبنى المرخص في إقامته من تاريخ العمل بهذا القانون على الأسس التالية:

- (أ) صافي عائد استثمار العقار بواقع 7% (سبعة في المائة) من قيمة الأرض والمباني.
- (ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع 3% (ثلاثة في المائة) من قيمة المباني.

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

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

ملحوظة :

يجب لإقامة هذه الدعوى أن يكون قدر الإيجار سابق على تطبيق القانون رقم 136 لسنة 1981 .

أحكام النقص عن الاخلاء لامتناع المستأجر سداد الضريبة

المقرر - في قضاء محكمة النقص - أنه وإن كان الأصل في الضريبة على العقارات المبنية وملحقاتها المقررة بالقانون رقم 56 لسنة 1954 أن يلتزم بها من يستفيد من إيراد العقار وهو المالك الذي يظل مسئولا قبل الإدارة الضريبية عن أدائها في حدود علاقته بها، إلا أنه في ظل العمل بقوانين إيجار الأماكن والتي أوردت قواعد خاصة بتحديد أجره الأماكن الخاضعة لها واعتبرتها من القواعد المتعلقة بالنظام العام، وأصبح المستأجر وحده هو الملتزم بهذه الضرائب دون المالك باعتبارها قيمة مضافة على القيمة الإيجارية.

[الطعن رقم 2625 - لسنة 58 ق - تاريخ الجلسة 08 / 12 / 1999 - مكتب فني 50 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1248 - تم قبول هذا الطعن]

إذ كان المشرع في المادة الأولى من القانون رقم 46 لسنة 1962، والمادة العاشرة من القانون رقم 52 لسنة 1969، والمادة الرابعة عشر من القانون رقم 49 لسنة 1977 اتخذ معايير لتحديد هذه الأجرة لا تخضع لإرادة المتعاقدين وإنما ترتبط بالمكان المؤجر فأوجب احتسابها بنسبة معينة من قيمة الأرض والمباني باعتبارها تمثل صافي فائدة استثمار العقار.

وحرصا منه على أن يكفل المالك ربحا صافيا مضافا إلى جميع التكاليف الرأسمالية حمل المستأجر - فضلا عن مقابل استهلاك المبني ومصاريف الصيانة والإدارة - الضرائب العقارية الأصلية الإضافية، وأوجب عليه أداءها إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية، ورتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة، مما مؤداه تحمل المستأجر كافة هذه الضرائب أصلية كانت أو إضافية سواء كان عبؤها على عاتقه أو على عاتق المالك بمقتضى القوانين المقررة لها.

[الطعن رقم 2625 - لسنة 58 ق - تاريخ الجلسة 08 / 12 / 1999]

- مكتب فني 50 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1248 - تم قبول هذا الطعن]

إذا كان المشرع بعد أن أعفى العقارات المبنية من الضريبة العقارية الأصلية المقررة بالقانون رقم 56 لسنة 1954 أو الضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها بالحدود التي أوردتها القانون 169 لسنة 1961 في مادته الأولى أوجب على المالك تخفيض قيمة الإيجار بما يعادل قيمتها، وأطلق هذا الإعفاء لتشمل فضلا عن المساكن المباني المنشأة لأغراض خلاف السكن.

عاد وأصدر القانون رقم 46 لسنة 1968 باستثناء الأماكن التي تؤجر لغير السكنى والمستعملة في أي وجه من أوجه النشاط الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو **ضريبة أرباح المهن غير التجارية** من هذا الإعفاء، وجعل عبء هذه الضريبة على عاتق شاغلي هذه العقارات ملاكا كانوا أو مستأجرين وألزم المستأجر بأدائها إلى مالك العقار مع الأجرة الشهرية.

[الطعن رقم 2625 - لسنة 58 ق - تاريخ الجلسة 08 / 12 / 1999 - مكتب فني 50 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1248 - تم قبول هذا الطعن]

لئن كان النص في الفقرة الثانية من المادة الثالثة من القانون رقم 277 لسنة 1956 بفرض ضريبة الدفاع مؤداه أن المباني التي أنشئت بعد يناير 1944 يقع عبء ضريبة الدفاع فيها على الملاك دون المستأجرين، ثم صدر القانون 108 لسنة 1962 المعدل بالقانون رقم 131 لسنة 1964 بشأن مضاعفة سعر هذه الضريبة ونص صراحة على التزام المالك بها دون المستأجر.

كما صدر القانون 23 لسنة 1967 بفرض ضريبة لأغراض الأمن القومي ونص في مادته الثالثة على سريان أحكام القانون 277 لسنة 1956 عليها في شأن تحديد الملتزم بها وذلك قبل إلغائهما بالقانون رقم 157 لسنة 1981 بإصدار **قانون الضرائب على الدخل**.

بما مؤداه أن عبء هاتين الضريبتين

يقع على عاتق المالك دون المستأجر، إلا أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن هذه النصوص لا تنسخ أحكام قوانين إيجار الأماكن آنفة البيان وما تعلق منها بتحديد الملتزم بعبء هذه الضرائب وذلك لانطواء هذه القوانين على قواعد خاصة بالأماكن الخاضعة لها، بينما قوانين ضريبتى الدفاع والأمن القومي تشتمل على قواعد عامة تسرى

على كافة العقارات المبنية وذلك إعمالاً للقاعدة التي تقضى بعدم جواز إهدار القانون الخاص لإعمال أحكام القانون العام لما في ذلك من منافاة صريحة للغرض الذي من أجله وضع القانون الخاص.

[الطعن رقم 2625 - لسنة 58 ق - تاريخ الجلسة 08 / 12 / 1999 - مكتب فني 50 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1248 - تم قبول هذا الطعن]

إذا كان القانون رقم 38 لسنة 1967 بشأن فرض رسم النظافة قد أجاز للمجالس المحلية كل في اختصاصه فرض رسم إجباري على العقارات المبنية بما لا يجاوز 2% من القيمة الايجارية تخصص حصيلته لشئون النظافة العامة، وجعل الملتزم بها شاغلي هذه العقارات أيضاً.

[الطعن رقم 2625 - لسنة 58 ق - تاريخ الجلسة 08 / 12 / 1999 - مكتب فني 50 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1248 - تم قبول هذا الطعن]

إذ كان الثابت من تقرير الخبير المنتدب وعقد الاتفاق المؤرخ / 19 و باقي أوراق الدعوى أن العين المؤجرة أقيمت عليها المباني الموضحة بها لاستعمالها في غير أغراض السكنى (مصنع عوادم أقطان) وقد ربطت إدارة إيرادات حي العامرية على هذه المباني مبالغ تمثل الضريبة العقارية الأصلية وضريبتى الدفاع والأمن القومي فضلاً عن رسوم نظافة وغيرها انتهى الخبير إلى أن قيمتها جميعاً بلغت () فإن عبئها يقع على عاتق المطعون ضده باعتباره شاغلاً للعين وليس الطاعن، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بإلغاء الحكم المستأنف ورفض دعوى الطاعن، على أن الأخير هو الملتزم بها فإنه يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه.

[الطعن رقم 2625 - لسنة 58 ق - تاريخ الجلسة 08 / 12 / 1999 - مكتب فني 50 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1248 - تم قبول هذا الطعن]

مذكرة من المؤجر باخلاء المستأجر بسبب الضريبة العقارية

مذكرة

(المدعى)

بدفاع /

ضد

(المدعى عليه)

في الدعوى رقم لسنة والمحدد لنظرها جلسة

(الطلبات)

- أولاً : الحكم بإخلاء المدعى عليه من العين المؤجرة التي استأجرها موضوع عقد الإيجار المؤرخ / / والمبينة بصدر صحيفة افتتاح الدعوى وذلك لامتناعه عن سداد الضرائب العقارية المفروضة على العين استئجاره عن المدة من شهر حتى شهر
- ثانياً : إلزام المدعى عليه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

(الدفاع)

أولاً : تخلف المستأجر (المدعى عليه) عن سداد الضرائب العقارية بأخذ حكم عدم سداد الأجرة :

تنص المادة (14) من القانون رقم 49 لسنة 1977 على أن :
تقدر أجرة المبنى المرخص في إقامته من تاريخ العمل بهذا القانون على الأسس التالية:

- (أ) صافي عائد استثمار العقار بواقع 7% (سبعة في المائة) من قيمة الأرض والمباني.
- (ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع 3% (ثلاثة في المائة) من قيمة المباني.

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

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

ولما كان الثابت بالأوراق

بأن المدعى عليه لم يقم بسداد الضرائب العقارية وبأن الذي قام بسدادها هو المدعى بموجب إيصالات سداد تم تقديمها بجلسة / / ولما كان المدعى عليه هو الملتزم بسداد الضرائب العقارية الأمر الذي يحق معه للمدعي إقامة هذه الدعوى .

وقد قضت **محكمة النقض** بأن :

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه وإن كان الأصل في الضريبة على العقارات المبنية وملحقاتها المقررة بالقانون رقم 56 لسنة 1954 أن يلتزم بها من يستفيد من إيراد العقار وهو المالك الذي يظل مسئولا قبل الإدارة الضريبية عن أدائها في حدود علاقته بها، إلا أنه في ظل العمل بقوانين إيجار الأماكن والتي أوردت قواعد خاصة بتحديد أجره الأماكن الخاضعة لها واعتبرتها من القواعد المتعلقة بالنظام العام، وأصبح المستأجر وحده هو الملتزم بهذه الضرائب دون المالك باعتبارها قيمة مضافة على القيمة الإيجارية .

[الطعن رقم 2625 - لسنة 58 ق - تاريخ الجلسة 08 / 12 / 1999 - مكتب فني 50 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1248 - تم قبول هذا الطعن]

وقد قضت محكمة النقض أيضا بأن :

إذا كان المشرع بعد أن **أعفى العقارات المبنية من الضريبة العقارية** الأصلية المقررة بالقانون رقم 56 لسنة 1954 أو الضرائب الإضافية الأخرى المتعلقة بها بالحدود التي أوردتها القانون 169 لسنة 1961 في مادته الأولى أوجب على المالك تخفيض قيمة الإيجار بما يعادل قيمتها، وأطلق هذا الإعفاء لتشمل فضلا عن المساكن المباني المنشأة لأغراض خلاف السكن.

عاد وأصدر القانون رقم 46 لسنة 1968 باستثناء الأماكن التي تؤجر لغير السكنى والمستعملة في أي وجه من أوجه النشاط الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو ضريبة أرباح المهن غير التجارية من هذا الإعفاء ، وجعل عبء هذه الضريبة على عاتق شاغلي هذه العقارات ملاكا كانوا أو مستأجرين وألزم المستأجر بأدائها إلى مالك العقار مع الأجرة الشهرية .

[الطعن رقم 2625 - لسنة 58 ق - تاريخ الجلسة 08 / 12 / 1999 - مكتب فني 50 - رقم الجزء 2 - رقم الصفحة 1248 - تم قبول

هذا الطعن]

(بناء عليه)

نصم على الطلبات .

اجراءات الاخلاء بسبب الضريبة

إنذار المستأجر:

يجب على المؤجر أن يُنذر المستأجر بكتاب مسجل يُرسله إليه على عنوانه المُختار، ويطلبه فيه بسداد الضرائب العقارية المُستحقة خلال مدة محددة.

رفع دعوى إخلاء:

إذا لم يُسدد المستأجر الضرائب العقارية خلال المدة المُحددة في الإنذار، فيمكن للمؤجر أن يرفع **دعوى إخلاء** أمام محكمة الإيجارات.

إثبات عدم السداد:

يجب على المؤجر أن يثبت أمام المحكمة أن المستأجر لم يُسدد الضرائب العقارية.

حكم المحكمة:

إذا حكمت المحكمة بإخلاء المستأجر، فيجب على المستأجر أن يُغادر العين المؤجرة والا حق للمؤجر التنفيذ عينا .

التحليل القانوني والموضوعي للإخلاء:

يُثير موضوع إخلاء المستأجر لعدم سداد الضرائب العقارية العديد من التساؤلات أهمها:

ما هي مدة الإنذار التي يجب على المؤجر إرسالها للمستأجر؟
لم يحدد قانون الإيجارات الاستثنائي مدة محددة للإنذار، ولكن تُحدد المحكمة مدة الإنذار وفقًا لظروف كل حالة.

هل يُمكن للمستأجر الاعتراض على حكم الإخلاء؟

نعم، يُمكن للمستأجر أن يُقدم اعتراضًا على حكم الإخلاء أمام محكمة

الاستئناف.

ما هي الحالات التي لا يُمكن فيها إخلاء المستأجر لعدم سداد الضرائب العقارية؟

لا يُمكن إخلاء المستأجر لعدم سداد الضرائب العقارية في الحالات التالية:

1. إذا كان المستأجر قد سدد الضرائب العقارية قبل صدور حكم الإخلاء.
2. إذا كان المستأجر قد أبرم اتفاقًا مع المؤجر على تقييد الضرائب العقارية.
3. إذا كان المستأجر قد أثبت أنه لم يُمكنه سداد الضرائب العقارية لأسباب قاهرة.

الأسئلة الشائعة:

ما هي الضرائب العقارية؟

هي ضريبة تُفرض على العقارات المبنية والأراضي ، وتُستخدم لتمويل الخدمات العامة.

من هو المسؤول عن سداد الضرائب العقارية؟

يُعدّ المالك هو المسؤول عن سداد الضرائب العقارية ، ولكن يُمكنه الاتفاق مع **المستأجر** على أن يُسدها.

ما هي مدة التقادم لسقوط حق المؤجر في المطالبة بسداد الضرائب العقارية؟

تُسقط مدة التقادم لسقوط حق المؤجر في المطالبة بسداد الضرائب العقارية بعد خمس سنوات من تاريخ استحقاقها.

الخلاصة: إخلاء المستأجر لعدم سداد الضرائب العقارية من المسائل المُعقدة التي تتطلب فهمًا دقيقًا للقانون وننوه أنه في ظل القانون المدني عبء سداد الضريبة العقارية على المالك المؤجر.



شروحات ومذكرات الاجارات

إخلاء المستأجر لعدم سداد الضرائب العقارية تحليل شامل

يُعدّ موضوع الضرائب العقارية من أهمّ الأمور التي تتعلق بعقود الإيجار سواء في القانون المدني أو قانون الإيجارات الاستثنائي وتُعدّ مسألة إخلاء المستأجر لعدم سداد الضرائب العقارية من أكثر المسائل إثارة للجدل .



ختاماً: يمكن عزيزي الزائر لموقعنا للمحاماة والقانون ، الاطلاع على المزيد من المعلومات حول هذا الموضوع من خلال الرجوع إلى قانون الإيجارات الاستثنائي رقم 49 لسنة 1977 .

إخلاء المستأجر لعدم سداد الضرائب العقارية

- انتهى البحث القانوني ويمكن لحضراتكم التعليق في صندوق التعليقات بالأسفل لأي استفسار قانوني
- زيارتكم لموقعنا تشرفنا ويمكن الاطلاع علي المزيد من المقالات والأبحاث القانونية المنشورة للأستاذ عبدالعزیز حسین عمار المحامي بالنقض في القانون المدني والملكية العقارية من خلال أجندة المقالات
- كما يمكنكم التواصل مع الأستاذ عبدالعزیز عمار المحامي من خلال الواتس اب شمال الصفحة بالأسفل
- كما يمكنكم حجز موعد بمكتب الأستاذ عبدالعزیز عمار المحامي من خلال الهاتف (01285743047) وزيارتنا بمكتبنا الكائن مقره مدينة الزقازيق 29 شارع النقراشي - جوار شواذر الخشب - بعد كوبري الممر - برج المنار - الدور الخامس زيارة مكتبنا بالعنوان الموجود على الموقع

مع خالص تحياتي

© Copyright محفوظة لمكتب الأستاذ - عبدالعزيز حسين
عمار المحامي بالنقض