

# النزاع علي قيمة الايجار: الزيادة في الايجار القديم

مذكرة دفاع وشرح قانوني لقضايا النزاع علي قيمة الايجار و نسبة الزيادة في الايجار القديم ومحل التطبيق للزيادة القانونية هل المحلات والمساكن معا ام المحلات فقط وبيان أساس تحديد الزيادة في الايجار وفقا لتاريخ انشاء العقار الكائن به العين المؤجرة.

## النزاع في الأجرة و دفاع المستأجر

**Since 1997**



الموقع الرسمي للأستاذ  
**عبدالعزیز حسین عمار**  
المهامي بالنقض



**النزاع علي  
قيمة الايجار  
( الزيادة في  
الايجار القديم )**

مستأجر " مدعي عليه "

السيد / .....

ضد

مؤجر " مدعي "

السيد / .....

في الدعوى رقم ..... لسنة ..... إيجارات

المحدد لنظرها جلسة ..... الموافق ..../..../ م

## النزاع في قيمة الايجار الوقائع

تخلص وقائع الدعوى وفق ما يبين من صحيفتها أنه بتاريخ ..../..../ م أستأجر المدعي عليه من المدعي " محل - شقة - مصنع - فيلا " لقاء أجر شهري مبلغ وقدرة ..... أتفق الطرفان أن يسدد في الأسبوع الأول من أول كل شهر ، وقد فوجئ المدعي عليه بإنذاره بالوفاء بمبلغ ..... علي سند انه القيمة الايجارية المستحقة للمدعي ، ورغم إنذار المدعي ببطلان إنذار بالوفاء لتضمنه علي أجرة غير قانونية إلا انه أقام دعواه الماثلة بطلب الإخلاء .

## دفع المدعي عليه بشأن قيمة الايجار

إن المدعي عليه يركن في دفع دعوي المدعي بطلب الإخلاء إلي الدفع ببطلان التكليف بالوفاء لاشتمال التكليف بالوفاء علي أجرة غير قانونية .

**الأفكار القانونية التي تحملها دائما مذكرة المستأجر في الدفع بعدم قبول الدعوى لوجود نزاع جدي في الأجرة :**

**الفكرة الأولى : الخلاف الجدي بين المؤجر والمستأجر علي مقدار الأجرة القانونية المستحقة مسألة أولية يجب الفصل فيها أولا .**

**وفي هذا قضت محكمة النقض :**

من المقرر أيضا أنه إذا ثارت منازعه جديه بين المالك والمستأجر في دعوى الإخلاء بسبب التأخر في الوفاء بالأجرة بشأن المبالغ الزائدة عن الأجرة التي تقضاها الأول ويلزم يردّها إلي المستأجر تطبيقا لحكم هاتين المادتين فيجب علي محكمة الموضوع أن تعرض لهذا الخلاف

وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمه للفصل في **دعوى الإخلاء** المعروضة عليها ثم تقضي فيه بعد ذلك علي ضوء ما يكشف عنه بحثها إذ يشترط للحكم بإخلاء لهذا السبب ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء

بالأجرة معدله بالزيادة أو النقصان طبقا لما نصت عليه قوانين إيجار الأماكن وألا تكون الأجرة معدله بالزيادة أو النقصان طبقا لما نصت عليه قوانين إيجار الأماكن وألا تكون الأجرة متنازعا عليها من جانب المستأجر منازعه جديه سواء في مقدارها أو استحقاقها .

( الطعن رقم 1745 لسنة 70 ق جلسة 14/6/2001 )

## متي يكون النزاع في الأجرة جديا ؟

في هذا قضت محكمة النقض أن :

لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تقدير مدة جدية المنازعة في استحقاق الأجرة المدعاة نستخلصها من ظروف الدعوى وأوراقها طالما أقامت قضاءها علي أسباب سائغة تكفي لحمله ، وأنها غير ملزمة بلفت نظر الخصم إلي مقتضيات دفاعه أو تقديم المستند الدال علي نعيه ، وحسبها إن تقيم قضاءها وفقا للمستندات والأدلة المطروحة عليها " .

( الطعن رقم 2300 لسنة 58 ق جلسة 30/5/1992 )

## الفكرة الثانية : تحقيق الدعوى بطلب ندب خبير

في هذا قضت محكمة النقض :

لما كان ذلك وكان الطاعن قد نازع في دفاعه أمام محكمة الموضوع في مقدار الأجرة المطالب بها وطلب ندب خبير في الدعوى لتحديد تاريخ إنشاء المبني الكائن به العينين محل النزاع وصولا إلى الأجرة المستحقة عليه قانونا

إذ لم يعن الحكم المطعون فيه يبحث دفاع الطاعن المشار إليه وصولا إلى حقيقة مقدار الأجرة التي يلتزم بها المذكور قانونا بسدادها عن الفترة محل النزاع

ومدي صحة التكلف بالوفاء السابق علي رفع الدعوى - وكان لا يقدر في ذلك ما أورده بأسبابه مجملا بأن العقار قد تم إنشاؤه في ظل أحكام القانون رقم 52 لسنة 1969 دون أن يستظهر تاريخ البناء علي وجه التحديد ، فإنه يكون فضلا عن خطئه في تطبيق القانون مشوبا بالقصور في التسبب بما يوجب نقضه .

( الطعن رقم 1420 لسنة 70 ق جلسة 30/5/2001 )

## الفكرة الثالثة : تحديد تاريخ إنشاء المبني و أثره علي تحديد القيمة الايجارية ومن ثم الدفع ببطلان التكليف بالوفاء

وفي هذا قضت محكمة النقض أن :

تمسك الطاعن بأن عين النزاع تم إنشاؤها عام 1980 وقدرت أجرتها بمعرفة اللجنة المختصة وصار التقدير نهائيا . تدليله علي ذلك بالمستندات . دفاع جوهرى قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء تأسيسا علي أن عين النزاع تخضع في تحديد أجرتها لأحكام القانون 136 لسنة 1981 واعتداده بالأجرة الاتفاقيه دون أن يعرض لهذا الدفاع إخلال بحق الدفاع وقصور .

( الطعن رقم 2449 لسنة 68 ق جلسة 31/5/2000 )

## الدفع ببطلان التكليف بالوفاء كوسيلة قانونية للتمسك بوجود منازعة جدية في الأجرة .

وفي هذا قضت محكمة النقض إن :

دعوى الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة . منازعه المستأجر جديا في مقدار الأجرة القانونية . وجوب الفصل في هذه المنازعة باعتبارها مسألة أوليه لازمة للفصل في طلب الإخلاء . لا يغير من ذلك قيام النزاع حول مقدار الأجرة أمام محكمة أخرى لم تفصل فيه بعد “

( الطعن رقم 7187 لسنة 64 ق جلسة 28/5/2000 )

## الخلاف بين المؤجر والمستأجر علي مقدار الأجرة القانونية المستحقة

وفي هذا قضت محكمة النقض إن :

متي ثار الخلاف بين المؤجر والمستأجر علي مقدار الأجرة القانونية وكان هذا النزاع يتسم بالجد ، فإنه يتعين علي المحكمة أن تقول كلمتها فيها باعتبارها مسألة أوليه لازمة الفصل في طلب [الإخلاء](#) وعليها أن تثبت قبل القضاء فيه من مقدار الأجرة المستحقة قانونا لتحديد مدي بالإخلاء جزاء علي هذا التأخير .

( الطعن رقم 716 لسنة 70 ق جلسة 14/3/2001 )

## والخلاف الجدي بين المؤجر والمستأجر علي مقدار الأجرة القانونية المستحقة مسألة أولية يجب الفصل فيها أولا

وفي ذلك قضت محكمة النقض :

من المقرر أيضا أنه إذا ثارت منازعه جديه بين المالك والمستأجر في دعوى الإخلاء بسبب التأخر في الوفاء بالأجرة بشأن المبالغ الزائدة عن الأجرة التي تقضاها الأول ويلزم يردّها إلي المستأجر تطبيقا لحكم هاتين المادتين فيجب علي محكمة الموضوع إن تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة أولية لازمه للفصل في دعوى الإخلاء المعروضة عليها

ثم تقضي فيه بعد ذلك علي ضوء ما يكشف عنه بحثها إذ يشترط للحكم بإخلاء لهذا السبب ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة معدله بالزيادة أو النقصان طبقا لما نصت عليه قوانين إيجار الأماكن وألا تكون **الأجرة** معدله بالزيادة أو النقصان طبقا لما نصت عليه قوانين إيجار الأماكن وألا تكون الأجرة متنازعا عليها من جانب المستأجر منازعه جديه سواء في مقدارها أو استحقاتها

( الطعن رقم 1745 لسنة 70 ق جلسة 14/6/2001 )

### في التأكيد علي متي يكون النزاع في الأجرة جديا ؟

قضت **محكمة النقض أن :**

لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تقدير مدة جدية المنازعة في استحقات الأجرة المدعاة نستخلصها من ظروف الدعوى وأوراقها طالما أقامت قضاءها علي أسباب سائغة تكفي لحمله ، وأنها غير ملزمة بلفت نظر الخصم إلي مقتضيات دفاعه أو تقديم المستند الدال علي نعيه ، وحسبها أن تقيم قضاءها وفقا للمستندات والأدلة المطروحة عليها .

( الطعن رقم 2300 لسنة 64 ق جلسة 30/5/2001 )

## شروط النزاع الجدي علي الأجرة

1. أن يشمل النزاع استحقات المؤجر للأجرة أو مقدار ما يستحق منها .
2. بيان أسباب عدم قانونية الأجرة المطالب بها وبيان الأساس

القانوني كذلك .

**وفي بيان شروط الدفع بعدم وجود أجره مستحقة قضت محكمة النقض أنه :**

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض الدفع ببطلان التكليف بالوفاء السابق علي رفع الدعوى علي سند مما أورده بمدوناته من أنه

إدعاء المستأنف - الطاعن - بوجود منازعه جديده في الأجرة وان **التكليف** قد تضمن تكليفه بأكثر من المستحق دون أن يبين ماهية تلك المنازعة في الأجرة الزائدة التي تضمنها التكليف بالوفاء ولا يكفي أن يقرر بذلك أو يقرر انه توجد منازعه في مقدار الأجرة ، فضلاً عن خلو الأوراق من ثمة دليل مقبول علي زعم هذا

بل أن الثابت من الأوراق أن التكليف بالوفاء قد تضمن الأجرة اقل مما أورد بعقد الإيجار وغير متنازع فيها جديداً ومن ثم يكون الادعاء ببطلان التكليف لا أساس له من القانون ويكون التكليف صحيحاً والأجرة غير متنازع فيها جديداً ويكون طلب الإخلاء متفق وصحيح القانون.

( الطعن رقم 2300 لسنة 64 ق جلسة 30/5/2001 )

**تحقيق الدعوى - طلب نذب خبير في دعوي الإخلاء - الطرد لتحديد مدي قانونية الأجرة المطالب بها**

لما كان ذلك وكان الطاعن قد نازع في دفاعه أمام محكمة الموضوع في مقدار الأجرة المطالب بها وطلب نذب خبير في الدعوى لتحديد تاريخ إنشاء المبني الكائن به العينين محل النزاع وصولاً إلي الأجرة المستحقة عليه قانوناً

إذ لم يعن الحكم المطعون فيه يبحث دفاع الطاعن المشار إليه وصولاً إلي حقيقة مقدار الأجرة التي يلتزم بها المذكور قانوناً بسدادها عن الفترة محل النزاع ومدي صحة التكلف بالوفاء السابق علي رفع الدعوى

وكان لا يقدر في ذلك ما أورده بأسبابه مجملاً بأن العقار قد تم إنشاؤه في ظل أحكام القانون رقم 52 لسنة 1969 دون ان يستظهر تاريخ البناء علي وجه التحديد ، فإنه يكون فضلاً عن خطئه في تطبيق القانون مشوباً **بالقصور في التسبيب** بما يوجب نقضه .

( الطعن رقم 1420 لسنة 70 ق جلسة 30/5/2001 )

## طلبات المدعي عليه

وفق ما سبق فإن المدعي عليه يصمم علي طلباته وهي :

- أولاً : الحكم بعدم قبول الدعوى لبطان التكليف بالوفاء لاشتمال التكليف بالوفاء علي أجرة غير قانونية.
- ثانياً : احتياطياً ندب خبير في الدعوى تكون مهمته تحديد القيمة الايجارية.
- ثالثاً : إلزامه المدعي المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.

وكيل المدعي عليه

## المذكرة الايضاحية واللائحة التنفيذية

القانون رقم 6 لسنة 1997

يتضمن هذا المبحث المذكرة الايضاحية واللائحة التنفيذية  
للقانون رقم 6 لسنة 1997

تنص الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، علي ما يلي :

” فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي ، فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال”

وبتاريخ 9/7/1996 حكمت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم 4 لسنة 15 ق ” دستورية بعدم دستورية الفقرة المشار إليها ، وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلي للعين التي كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا ، في مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلي هذا المستأجر عنها.

ثم بتاريخ 22/2/1997 حكمت المحكمة في القضية رقم 44 لسنة 17 ق ” دستورية ” بعدم دستورية الفقرة آنفة الذكر ، وذلك فيما نصت عليه من استمرار الأجرة التي عقدها المستأجر في شأن العين التي استأجرها لمزاولة نشاط حرفي أو تجاري لصالح ورثته بعد وفاته .

وكانت القضية الأخيرة المطروحة علي المحكمة خاصة باستئجار محل استعماله في حرفه النجارة ، وجاء بمدونات الحكم أن نص الفقرة المشار إليها “

اعتبر عقد الإيجار ممتدا بقوة القانون لصالح ورثه المستأجر العين المؤجرة لغير أغراض السكني علي إطلاقهم ، ولو كانوا جميعا لا يباشرون الحرفة أو المهنة التجارية التي قام عليها المستأجر أو كان من يزاولها نائبا عنهم في ممارستها “

وان المشرع آثر أن ينقل منفعة العين إلى ورثة المستأجر جملة ودون قيد ، وسواء أكان هؤلاء يباشرون فيها الحرفة أو المهنة ذاتها أم كانوا يزاولون غيرها ، وخلص الحكم إلى قوله

أن ورثة – وفي مجال تطبيق النص المطعون فيه – يتخذون من وفاة مورثهم وزوال صلته بالتالي بالعين المؤجرة موطنًا لاستلابها من خلال مكثهم فيها واستغلالها في عين نشاطها السابق أو في غيره ، ثم من بعدهم إلى ورثتهم ، فلا ينتزعها منهم احد ، بل تتصل أيديهم بها تعاقبا عليها ، فلا يفكون عنها أو يبرحونها مهما بعد العهد علي العقد الأول “

وحرصا علي تحقيق المساواة بين الأنشطة المتنوعة حرفية كانت أو تجارية أو صناعية أو مهنية ، وكذا علي استقرارها – لما لها من ابلغ الأثر علي الأوضاع الاقتصادية في البلاد – ومراعاة للبعد الاجتماعي ، ووصولاً إلى قدر مقبول من التوازن في العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فقد رأى إعداد مشروع القانون علي النحو التالي

**– يستبدل بنص القفرة الثانية من المادة 29 المشار إليها ، النص الآتي :**

“ فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد ، أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية ، ذكورا وإناثا من قصر وبلغ ، يستوي في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم “

– اعتبارا من اليوم التالي لتاريخ نشر القانون ، لا يستمر العقد بموت احد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثه المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة .

يستمر العقد بصفة استثنائية لصالح من جاوزت قرابته من ورثه

**المستأجر** - المشار اليه في صدر الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون - الدرجة الثانية ، متي كانت يده علي العين في تاريخ نشر القانون تستند علي حقه السابق في البقاء في لعين ، وكان يستعملها في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد ، وينتهي العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها .

وتحدد الأجرة القانون لجميع الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكني - وليس فقط المؤجر لمزاولة الأنشطة التجارية والصناعية والمهنية والحرفية - وفقا للتفصيل الوارد بالمادة الرابعة من القانون .

وتستحق زيادة سنوية في الأعوام التالية بنسبة 10% من قيمة آخر أجرة قانونية .

تسري أحكام القانون علي الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكني التي يحكمها القانونان رقما 49 لسنة 1977 ، 136 لسنة 1981 والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ، ولا تسري أحكامه علي الأماكن المشار إليها التي يحكمها القانون رقم 4 لسنة 1996 .

يعمل بالقانون من اليوم التالي لتاريخ نشره عدا الفقرة الأولى م المادة الأولى منه فيعمل بها اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم 49 لسنة 1977 .

## **اللائحة التنفيذية للقانون بزيادة الأجرة**

### مادة 1

في تطبيق أحكام القانون رقم 6 لسنة 1997 - المشار إليه - يقصد بالكلمات والعبارات الآتية المعاني المبينة قرين كل منها :

( أولا ) "مؤجرة" : يستأجرها شخص طبيعي أو شخص اعتباري من الأشخاص المذكورة في المادة 52 من القانون المدني كالدولة والهيئات والشركات والجمعيات .

( ثانيا ) " موت " : وفاة الشخص الطبيعي .

( ثالثا ) " المستأجر " : من استأجر العين ابتداء وكذا من استمر لصالحه عقد الإيجار بعد وفاة المورث واحدا كان أو أكثر ذكورا وإناثا ويعتبر مستأجرا كل من تنازل له المستأجر عن الإيجار أو باع

له المتجر أو المصنع في الحالات التي يجوز له فيها ذلك قانونا .

( رابعا ) " المستأجر الأصلي " : آخر شخص طبيعي استأجر العين ابتداء واحدا كان او أكثر ذكورا وإناثا وليس من استمر لصالحة عقد الإيجار ويعتبر مستأجرا أصليا كل من تنازل له المستأجر الأصلي عن الإيجار باع له المتجر أو المصنع في الحالات التي يجوز له فيها ذلك قانونا .

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

( سادسا ) " الأجرة القانونية الحالية " آخر أجرة استحدثت قبل 1997/3/27 محسوبا وفقا لما يلي :

1- التحديد الوارد في قوانين إيجار الأماكن كل مكان بحسب القانون الذى يحكمه وذلك بالنسبة للأماكن التي أنشئت وتم تأجيرها أو شغلها حتى 1961/11/5 ولم تخضع لتقدير اللجان التي اختصت بتحديد الأجرة منذ العمل بالقانون رقم 46 لسنة 1962 المشار إليه

2- تقدير لجان تحديد الأجرة الذى صار نهائيا - طعن عليه أو لم يطعن - وذلك بالنسبة للأماكن التي خضعت لتقدير تلك اللجان حتى العمل رقم 136 لسنة 1981 المشار إليه الذى سرى على الأماكن المرخص في إقامتها اعتبارا من 1981/7/31 .

3- في جميع الأحوال يحسب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها في قوانين إيجار الأماكن بما في ذلك كامل الزيادة المنصوص عليها في المادة 7 من القانون رقم 136 لسنة 1981 المشار إليه .

4- تحديد مالك المبنى للأجرة طبقا لأسس القانون رقم 136 لسنة 1981 - المذكور - الذى ارتضاه المستأجر أو عدل بناء على تظلمه وصار التعديل نهائيا مع مراعاة حق المالك في زيادة الأجرة القانونية بنسبة 50% نظير التغيير الكلى وبنصف هذه النسبة لوحدات ثلث مساحة مباني العقار المرخص في إقامته لأغراض السكنى - وهو القدر الذى ترك للمالك حرية تأجيرها خاليا لغير أغراض السكنى وذلك عملا بالفقرة الأولى من المادة 1 والفقرتين الأولى بند 4 والثانية من المادة 19 من ذلك القانون .

ولا عبء - في كل ما تقدم - بالأجرة المكتوبة في عقد الإيجار أيا كان تاريخ تحريره ولا بالقيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب

الضريبة على العقارات المبنية إذا اختلفت كلتاهما مقدار عن الأجرة القانونية وإنما يعتد بالقيمة الايجارية المتخذة أساس لحساب الضريبة عند حساب زيادة الأجرة المنصوص عليها في المادة 7 من القانون رقم 136 لسنة 1981 المشار إليه ويرجع لأجرة المثل إذا كانت الأجرة القانونية غير معلومة .

يحكم المكان المؤجر إنما هي بتاريخ إنشاء المكان ذاته إذا استجد بعد تاريخ إنشاء المبنى كما لو ادخل المؤجر تعديلات جوهرية على وحدة قديمة وتمسك بإعادة تحديد الأجرة أو أضيفت وحدة حديثة أو تمت تعلية جوهرية على وحدة قديمة وتمسك بإعادة تحديد الأجرة

وأضيفت وحدة حديثة أو تمت تعلية طابق حديث في مبنى قديم ولا يعد كذلك مجرد تغيير استعمال العين كلياً أو جزئياً إلى غير أغراض السكنى الذى يترتب عليه زيادة الأجرة القانونية بنسب محددة في القانون مثلما هو وارد في المادة 19 من القانون رقم 136 لسنة 1981 ومن قبلها المادة 23 من القانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليهما .

( سابعاً ) " الأماكن المنشأة " :

العين المؤجرة التي أنشئت ، إذ العبرة في معرفة القانون الذى حكم المكان المؤجر إنما هي بتاريخ إنشاء المكان ذاته إذا استجد بعد تاريخ إنشاء المبنى ، كما لو أدخل المؤجر تعديلات جوهرية على وحدة قديمة وتمسك بإعادة تحديد الأجرة ، أو أضيفت وحدة حديثة ، أو تمت تعلية طابق حديث في مبنى قديم

ولا يعد كذلك مجرد تغيير استعمال العين - كلياً أو جزئياً - إلى غير أغراض السكنى الذى يترتب عليه زيادة الأجرة القانونية بنسب محددة في القانون مثلما هو وارد في المادة ( 19 ) من القانون رقم 136 لسنة 1981 ومن قبلها المادة ( 23 ) من القانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليهما .

مادة 2

تسرى أحكام هذه اللائحة على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التي يحكمها القانونان رقما 49 لسنة 1977 و 136 لسنة 1981 والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ولا تسرى أحكامها على الأماكن المذكورة التي تخرج عن نطاق تطبيق تلك القوانين ولا على التي يحكمها القانون رقم 4 لسنة 1996 المشار إليه .

### مادة 3

يعمل بأحكام هذا الباب في شأن استمرار عقد الإيجار للاماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو مهني أو صناعي أو حرفي .

### مادة 5

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

### مادة 6

لا يستمر عقد الإيجار لصالح الشركاء إذا مات المستأجر .

### مادة 7

إذا مات مستأجر ظل كل مستأجر معه صاحب حق بقاء في العين ، والى جانب هذا الحق يستمر عقد الإيجار لصالح من يتوافر فيه شرطان أن يكون وارثا للمتوفى وان يكون من الآتي بيانهم :

(أ) زوجات المستأجر وزوج المستأجرة قصرا وبلغا .

(ب) الأقارب - نسبا - من الدرجتين الأولى والثانية وفقا لحكم المادة 36 من القانون المدني ، أبناء وأحفادا وأجدادا وأخوة ذكورا من قصر وبلغ .

ويشترط لاستمرار العقد لصالح المستفيدين من الورثة أن يستعملوا العين في ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد أو النشاط الذى اتفق عليه بعد ذلك كتابة بين المؤجر وأي من المستأجرين المتعاقدين أو النشاط الذى اضطر المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته أو مهنته أو حرفته خارج الكتلة السكنية

أو بسبب انقراضها والذي لا يلحق ضررا بالمبنى ولا بشاغليه ولا يشترط ان يستعمل المستفيد العين بنفسه بل يكفى أن ينوب عنه في ذلك احد - سواء كان من باقي المستفيدين او غيرهم - ولا يلزم أن يكون قيما أو وصيا أو وكيلاً رسمياً .

### مادة 8

اعتبارا من 27/3/1997 لا يستمر عقد الإيجار بموت احد من أصحاب حق البقاء في العين إلا مرة واحدة لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر

الأصلي - وليس ورثة ورثته ولو كانوا أقرباء له من الدرجة الثانية - فان مات احد من هؤلاء المستفيدين لا يستمر العقد لصالح أي من ورثته .

مادة 10

استثناء من حكم البند (ب) من الفقرة الأولى من هذه اللائحة يستمر عقد الإيجار لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر الدرجة الثانية متى كانت يده على العين في 1997/3/26 تستند إلى حقه السابق في البقاء فيها - الذي استمده من نص الفقرة الثانية من المادة 19 من القانون رقم لسنة 1977 قبل تعديلها بالقانون رقم 6 لسنة 1997 المشار إليهما

وبشرط أن يستعمل العين في النشاط المبين بالتفصيل في الفقرة الثانية من المادة 7 المشار إليها كما يسرى عليه حكم الفقرة الثالثة منها، وينتهي العقد بقوة القانون بموته أو تركه العين 0

مادة 11

مع مراعاة حكم المادة 14 من هذه اللائحة يعمل بأحكام هذا الباب في شأن تحديد وزيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى - التي تحكمها قوانين إيجار الأماكن

وتخضع لقواعد تحيد الأجرة - سواء كانت مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعي أو مهني أو حرفي أو مؤجرة لغير ذلك من الأغراض الأخرى خلاف السكنى كالمستشفيات والمدارس الحكومية والجمعيات الخيرية والأندية الرياضية ولا يخرج العين من تطبيق أحكام هذا الباب تغيير استعمالها إلى أغراض السكنى دون اتفاق على ذلك مع المؤجر .

مادة 12

**اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية ليوم  
:1997/3/26**

**(أ) تحدد الأجرة القانونية بواقع :**

- - ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للاماكن المنشأة قبل 1/1994/ .
- - خمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للاماكن المنشأة من 1/1944/ وحتى 4/ 11/ 1961/ .

- - أربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للاماكن المنشأة من 5 / 11 / 1961 وحتى 6 / 10 / 1973 .
- - ثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للاماكن المنشأة من 7 / 10 / 1973 وحتى 9 / 9 / 1977 .

(ب) وتزداد الأجرة القانونية الحالية للاماكن المنشأة من 10 / 9 / 1977 وحتى 30 / 1 / 1996 بنسبة 10%

مادة 13

اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية ليوم 3/26 من كل عام تستحق زيادة سنوية - بصفة دورية - بنسبة 10% من قيمة آخر أجرة قانونية استحققت قبل هذا الموعد أي بعد المضاعفة وإضافة الزيادات وذلك بالنسبة لجميع الأماكن المذكورة في المادة السابقة .

مادة 14

لا يستحق المالك سوى نصف ما ذكر في المادتين السابقتين في حالة الجمع في تأجير المكان الواحد بين غرض السكنى وغير غرض السكنى .

مادة 15

لا يدخل في الأجرة القانونية الحالية - التي تضاعف أو تزداد وفقا للمواد الثلاث السابقة - الملحقات التي تخص العين المؤجرة كقيمة استهلاك المياه واجر الحارس والضرائب العقارية والرسوم وأعباء الترميم والصيانة ونفقات إصلاح المصعد غير الدورية .

مادة 16

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

## القانون رقم 14 لسنة 2001

بتاريخ 29/3/2001 صدر القانون رقم 14 لسنة 2001 بتعديل

القانون رقم 6 لسنة 1997 بتعديل الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 و بعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية في مادتين هما المادة الأولى :

يستبدل بنص الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من القانون رقم 6 لسنة 1977 بتعديل الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 و بعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية , النص الآتي :

ثم تستحق زيادة سنوية و بصفة دورية في نفس هذا الموعد من آخر أجرة مستحقة عن الأعوام التالية بنسبة " 2 % بالنسبة للأماكن المنشأة حتى 9 سبتمبر 1977 " و " 1% بالنسبة للأماكن المنشأة من 10 سبتمبر 1977 و حتى 30 يناير سنة 1996 "

المادة الثانية :

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية و يعمل به ابتداء من أول أبريل سنة 2001 يبصم هذا القانون بخاتم الدولة , و ينفذ كقانون من قوانينها

## تطبيقات حساب الزيادة في القيمة الايجارية

للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى إعمالا لأحكام القانون 6 لسنة 1997 و القانون 14 لسنة 2001 بشأن تعديل بعض أحكامه الأماكن المنشأة قبل أول يناير 1944 تخضع هذه الأماكن لأحكام قانون 121 لسنة 1947 بشأن إيجار الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر و التي نصت المادة الرابعة منه على ما يأتي :

م 4 ق 121 لسنة 47 - لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار التي أبرمت منذ أول مايو 1941 على أجرة شهر أبريل 1941 أو أجرة المثل لذلك اشهر إلا بمقدار ما يأتي :

- أولا : فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية و المحال العامة 45% إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز 5 جنيهات شهريا , 60% فيما زاد عن ذلك
- ثانيا : فيما تعلق بعيادات الأطباء و مكاتب المحامين و

المهندسين و من إليهم من أصحاب المهن غير التجارية , 30 %  
من الأجرة المستحقة

▪ ثالثا : فيما يتعلق بالمدارس والمحاكم و الأندية و  
المستشفيات و جميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية  
أو المعاهد العلمية , 25% من الأجرة المستحقة

رابعا : فيما يتعلق بالأماكن الأخرى 10 % إذا كانت الأجرة المتفق  
عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز 4جنيهات شهريا و 12% إذا كانت  
الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز 10 جنيهات شهريا و 14  
% فيما زاد على ذلك على أنه إذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد  
استغلالها مفروشة أو أجرة مفروشة جازت زيادة الأجرة إلى 70% من  
الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل

و يدخل في تقدير الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل تقويم كل شرط  
أو التزام جديد لم يكن وارد في العقود المبرمة قبل أو ل مايو سنة  
1941 أو لم يجر العرف في هذا التاريخ بفرضه على المستأجر

على أنه فيما يتعلق بمدينة الاسكندرية يكون المؤجر بالخيار بين  
المطالبة بأجرة شهر أغسطس 1939 أو شهر أبريل سنة 1941 أو بأجرة  
المثل لأيهما

و يكون المستأجر في جميع الأحوال سالفة الذكر بالخيار بين قبول  
الزيادة المذكورة ابتداء من أول الشهر التالي لإخطار المستأجر  
بطلب الزيادة إلا فيما يتعلق بعقود الإيجار المبرمة أو التي صار  
امتدادها قبل أو ل مايو 1941 و التي لا تزال مدتها سارية . فإن  
هذه الزيادة بالنسبة إليها تبتدئ من تاريخ المطالبة بها بعد  
انتهاء الإجارة المذكورة

و لا تسري أحكام هذه المادة على المباني المنشأة منذ أو ل يناير  
1944 و بناء على هذا النص يمكن تحديد أنشطة الأماكن غير المعدة  
للسكنى و الخاضعة لنص المادة الرابعة من القانون 121 لسنة 1947  
بأنها - المحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية و المحال العامة

عيادات الأطباء و مكاتب المحامين و المهندسين و المحاسبين و أصحاب  
المهن غير التجارية - المدارس و المحاكم و الأندية و المستشفيات و  
الأماكن المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية - الأماكن  
الأخرى

و سوف نعرض كل نشاط من هذه الأنشطة - المحال المؤجرة لأغراض

تجارية أو صناعية و المحال العامة : المقصود بها :

المحال التجارية - **البنوك** , الشركات , المخازن , المطابع , الصيدليات , ... إلخ الأغراض الصناعية - المصانع , الورش , المطاحن , المخابز , المعاصر , ... إلخ المحال العامة - المطاعم , المقاهي , الفنادق , البنسيونات , ... إلخ كيفية حساب الأجرة القانونية لهذه الأماكن :

فرقت المادة الرابعة من القانون رقم 121 لسنة 1947 بين حالتين و فرضت النسبة التي لا يجوز زيادة الأجرة عنها على أسا هذه التفرقة

الحالة الأولى : إذا كانت الأجرة المتفق عليها لا تتجاوز 5 جنيهاً 0 كيفية حساب الأجرة القانونية إذا كانت القيمة الايجارية المتفق عليها لا تتجاوز خمسة جنيهاً نفرض أن أجرة الأساس = 4 جنية

**وأن القيمة الايجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقار وقت الإنشاء = 3 جنية فإن الأجرة القانونية تحدد على النحو التالي :**

أجرة الأساس = 4 جنية الزيادة بموجب المادة 4 ق 121 لسنة 1947 = 4  $100 \div 45 \times 1.80 = 1.80$  جنية الزيادة المقررة بموجب المادة 7 ق 1365 لسنة 1981  $100 \div 150 \times 3 = 1.981$  جنية يخضم منها نسبة 50 % لمواجهة تكاليف الترميم أو الصيانة لأنها لا تأخذ حكم الأجرة إعمالاً لنص المادة (15) من قرار رئيس الجمهورية رقم 237 لسنة 1997 باللائحة التنفيذية للقانون رقم 6 لسنة 1997 و الحكم الصادر في الطعن بالنقض رقم 1084 لسنة 56 ق

فتصبح قيمة الزيادة المقررة بالمادة 7 ق 136 لسنة 1981 و التي ترد عليها الزيادة المقررة بالمادة 3 ق 6 لسنة 1997  $2 \div 4.5 = 2.25$  جنية الأجرة القانونية عند العمل بالقانون رقم 6 لسنة 1997  $1.8 + 4 = 8.05$  جنية الأجرة القانونية بعد العمل بقانون 6 لسنة 1997  $8 \times 8.05 = 64.40$  ( أمثال ) جنية يضاف قيمة نصف الأجرة المستبعدة فتصبح القيمة الايجارية  $64.40 + 2.25 = 66.65$  جنية تزداد سنوياً زيادة دورية متغيرة 10% حتى 31/3/2001 ( م 3 ق 6 لسنة 1997 ) اعتباراً من 1/4/2001 تزداد بنسبة 2% زيادة سنوية دورية ( م 1 ق 14 لسنة 2001 )

تضاف بعد لك الملحقات التي تخص العين المؤجرة و يتحملها المستأجر - كيفية حساب الأجرة القانونية لو كانت العين المؤجرة للسكنى و تم

تغيير الاستعمال إلى غير أغراض السكنى بعد العمل بأحكام القانون  
49 لسنة 1977

نفرض أن أجره الأساس كشقة سكنية = 4 جنيه و أن القيمة الايجارية  
المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقار وقت الإنشاء = 3 جنيه فإن  
الأجرة القانونية تتحدد على النحو التالي :

أجره الأساس = 4 جنيه الزيادة المقررة بموجب المادة 4 ق 121 لسنة  
1947 =  $10 \times 4 \div 100 = 0.4$  جنيه الزيادة المقررة نتيجة تغيير  
استعمال العين إلى غير أغراض السكنى م 23 ق 49 لسنة 1977 =  $(4 + 0.4) \times 200 \div 100 = 8.80$  جنيه القيمة الايجارية بعد تغيير استعمال  
العين =  $4 + 0.4 + 8.80 = 13.20$  جنيها الزيادة المقررة بموجب  
المادة 7 ق 136 لسنة 1981 =  $3 \times 150 \div 100 = 4.50$  جنيه يخصم منها  
نسبة 50% لمواجهة تكاليف الترميم أو الصيانة

لأنها لا تأخذ حكم الأجرة إعمالا لنص المادة 15 من قرار رئيس  
الجمهورية رقم 237 لسنة 1997 باللائحة التنفيذية للقانون رقم 6  
لسنة 1997 و الحكم الصادر في الطعن بالنقض رقم 1084 لسنة 56 ق

فتصبح قيمة الزيادة المقررة بالمادة 7 ق 136 لسنة 1981 و التي  
ترد عليها الزيادة المقررة بالمادة 3 ق 6 لسنة 1997 =  $4.50 \div 2 = 2.25$   
جنيه الأجرة القانونية عند العمل بالقانون 6 لسنة 1997 =  
 $13.20 + 2.25 = 15.45$  جنيه الأجرة القانونية بعد العمل بالقانون 6  
لسنة 1997 =  $15.45 \times 8$  (أمثال) = 123.60 جنيه تضاف قيمة نصف  
الأجرة المستبعدة من الزيادة

فتصبح القيمة الايجارية =  $123.60 + 2.25 = 125.85$  جنيه تزداد سنويا  
زيادة دورية متغيرة 10 % حتى 31/3/2001 ( م 3 ق 6 لسنة 1997 )  
اعتبارا من 1/4/2001 تزداد بنسبة 2% زيادة سنوية دورية ( م 1 ق 14  
لسنة 2001 ) تضاف بعد ذلك الملحقات التي تخص العين و يتحملها  
المستأجر - كيفية حساب الأجرة القانونية لو كانت العين المؤجرة  
للسكنى و تم تغيير الاستعمال إلى غير أغراض السكنى بعد العمل  
بالقانون 136 لسنة 1981 نفرض أن أجره الأساس = 4 جنيه

**فإن الأجرة القانونية تحسب على النحو التالي**

أجره الأساس = 4 جنيه الزيادة المقررة بموجب المادة 4 ق 121 لسنة  
1947 =  $10 \times 4 \div 100 = 0.4$  جنيه الزيادة المقررة نتيجة تغيير

استعمال العين إلى غير أغراض السكنى م 19 ق 136 لسنة 1981 = (  $0.4+4$  )  $\times 200 \div 100 = 8.80$  جنيه الأجرة القانونية عند العمل بالقانون 6 لسنة 1997 =  $8.80+ 0.4+4 = 13.20$  جنيه الأجرة القانونية بعد العمل بالقانون 6 لسنة 1997 =  $8 \times 13.20$  ( أمثال ) = 105.60 جنيه تزداد سنويا زيادة دورية متغيرة 10 % حتى 31/3/2001 ( م 3 ق 6 لسنة 2001 ) اعتبارا من 1/4/2001 تزداد بنسبة 2 % زيادة سنوية دورية ( م 1 ق 14 لسنة 1997 ) تضاف بعد ذلك الملحقات التي تخص العين و يتحملها المستأجر

## الزيادة القانونية للأماكن المؤجرة لغير السكن

### أحوال الزيادة فى الأجرة

الزيادة الدورية فى القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى :

النص فى المادة السابعة من القانون رقم 13 لسنة 1981 يدل على أن المشرع قرر هذه الزيادة فى القيمة ايجارية لما يصدق عليه وصف المكان المؤجر لاستعماله لغير أغراض السكنى فتسرى عليه سواء كان هذا الاستعمال كلياً أو جزئياً تم ابتداءً عند إبرام العقد أو كان حاصلًا فى تاريخ لاحق وذلك أخذاً بعموم النص وإطلاقه وهذه الزيادة تجد تبريرها فى أن الاستعمال لغير أغراض السكنى غالباً ما يكون لأغراض مهنية أو تجارية تدر عائداً مجزياً على المستأجر

فضلاً على أن هذا النوع من الاستعمال سواء كان كلياً أو جزئياً للعين المؤجرة يُعجل باستهلاك المبنى ويؤدى إلى استمرار حاجته إلى الصيانة والترميم مما يقتضى إيجاد الحافز لدى الملاك للقيام بذلك

ومن ثم فلا محل لقصر تطبيق حكمها على حالة الاستعمال الكلى للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى دون حالة الاستعمال الجزئى لها فى هذا الغرض لما ينطوى عليه من تقييد لمطلق النص وتخصيص لعمومه بغير مخصص وهو ما لا يجوز . هذا إلى أنه لو أراد المشرع قصر حكمه على الحالة الأولى دون الحالة الأخيرة لأفصح عن مراده صراحة

لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر فيما

ذهب إليه بمدوناته من أن الزيادة فى الأجرة المقررة بنص المادة السابعة من القانون رقم 13 لسنة 1981 للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى لا تسرى على عين النزاع المؤجرة للمطعون ضده لاستعمالها مكتبا للمحامة وللسكنى

لأن شرط انطباق هذه الزيادة عليها أن يكون استعمالها لغير أغراض السكنى كليا رغم أنه يكفى - وعلى ما سلف بيانه - أن يكون هذا الاستعمال لغير أغراض السكنى جزئيا لعموم النص وإطلاقه ، ورتب على ذلك قضاءه ببراءة ذمة المطعون ضده من دين الأجرة فإنه يكون معيبا

#### (الطعن رقم 912 لسنة 67ق - جلسة 18/11/2004)

الزيادة القانونية للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى والمنشأة من 1/1/1944 حتى 4/11/1961 . تحديدها بواقع خمسة أمثال الأجرة الأصلية

#### (الطعن رقم 593 لسنة 74ق - جلسة 15/12/2004)

احتساب الحكم المطعون فيه الأجرة القانونية وفقا لأحكام القانون رقم لسنة 1997 المشار إليه بواقع خمسة أمثال الأجرة الحالية البالغ قيمتها عشرة جنيهاً فتصير خمسين جنيهاً ثم أضاف إليها قيمة الأجرة الحالية لتصبح ستين جنيهاً شهرياً ثم أعمل عليه أحكام الزيادة المنصوص عليها فى ذات القانون بواقع 10% سنوياً ورتب على ذلك صحة التكليف بالوفاء والمتضمن الأجرة القانونية المطالب بها محتسبة على هذا الأساس وإخلاء الطاعن من عين النزاع فإنه يكون معيباً .

#### (الطعن رقم 593 لسنة 74ق - جلسة 15/12/2004)

إذ كان الثابت من الأوراق - وبما لا خلاف عليه بين الطرفين - أن العقار الكائن به المحل موضوع النزاع أنشئ فى عام 1935 بقرية المطيعة وسبق تأجيره إلى من يدعى (—) بأجرة اتفاقية مقدارها 70 قرش زيدت باتفاقهما فى مايو 1985 - وهو تاريخ سابق على عقد الإيجار المؤرخ 28/11/1992 - إلى أربعة جنيهاً شهرياً

وتأيد ذلك بإقرار المطعون ضده بمحاضر أعمال الخبير أمام محكمة أول درجة وإقرار الاتفاق المقدم أمام ذات المحكمة ، وأنه بتاريخ 26/11/1984 صدر قرار وزير الإسكان والتعمير رقم 205 لسنة 1984 بمد سريان أحكام القانون 49 لسنة 1977 على القرية الكائن بها عين النزاع ، بما لزمه أن هذه العين أصبحت خاضعة لقانون إيجار الأماكن

فى تحديد أجرتها القانونية ويكون هذا التاريخ هو المعول عليه فى  
تحديد مقدار الزيادة

إذ يعتبر بمثابة تاريخ إنشاء لها وتكون أجرتها السارية فى ذلك  
التاريخ - تاريخ تدخل المشرع بإخضاع العين لقانون إيجار الأماكن -  
هى الأجرة القانونية لها ويتعين احتساب الزيادة المقررة بالقانون  
لسنة 1997 على هذا الأساس

وكان الطاعن بصفته قد استأجر عين النزاع من المطعون ضده بعقد  
الإيجار المؤرخ 28/11/1992 بأجرة شهرية مقدارها 17. 50 جنيه وتمسك  
فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بأن الأجرة القانونية لهذه العين  
التي تحسب على أساسها الزيادة المذكورة هى 70 قرش بحسبانها الأجرة  
التي كانت سارية منذ تاريخ إنشاء العقار سنة 1935 حتى سنة 1984  
تاريخ خضوع القرية الكائن بها لقانون إيجار الأماكن وبعد هذا  
التاريخ حتى سنة 1985 حيث زيدت إلى أربعة جنيهات شهريا

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتد فى حساب الزيادة  
بالأجرة الاتفاقية الواردة بعقد إيجار الطاعن المشار إليه معتبرا  
أن تاريخ إنشاء العين المعول عليه فى حسابها هو عام 1935

ورتب على ذلك قضاءه بصحة التكاليف بالوفاء وبفسخ عقد الإيجار لعدم  
توقى الطاعن الإخلاء بسداد الأجرة وزيادتها المطالب بها والمصروفات  
الفعلية حتى تاريخ إقفال باب المرافعة فى الدعوى ، ودون أن يواجه  
دفاع الطاعن سالف البيان بما يصلح رداً عليه رغم أنه دفاع جوهرى  
من شأنه - إن صح - أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون  
معيباً .

(الطعن رقم 2019 لسنة 72 ق - جلسة 6/1/2005)

الزيادة الدورية فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى م7  
ق13 لسنة 1981 . احتسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة  
أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء لا  
على أساس الأجرة الاتفاقية . شرطه . خضوعها للتحديد القانونى قبل  
العمل بالقانون 49 لسنة 1997

(الطعن رقم 2330 لسنة 74 ق - جلسة 18/5/2005)

النص فى المادة الثالثة من القانون رقم لسنة 1997 ، والمواد 1 ،

11 ، 14 من اللائحة التنفيذية يدل - على أن المشرع استهدف ايضاً من تقرير هذه الزيادة - كما هو الشأن فيما تغياه من المادة السابعة من القانون رقم 13 لسنة 1981 - علاج آثار تدخله بتقييد سلطة المؤجر فى تحديد الأجرة ورفع الغبن الذى أصاب **ملاك العقارات** بمقدار ما لحق بهم منه ، وأن العبرة فى نظره للتعرف على مقدار الزيادة هى بتاريخ إنشاء العين إذا كانت تخضع ابتداء لقوانين إيجار الأماكن

أما إذا كانت العين خاضعة لمبدأ حرية المتعاقدين فى تحديد الأجرة والمدة كان تكون واقعة فى قرية لا يسرى عليها قانون إيجار الأماكن ثم تدخل المشرع وأخضعها لذلك القانون فإن تاريخ تدخل المشرع يكون هو المعمول عليه فى تحديد مقدار الزيادة ، يؤيد هذا ما أورده المشرع فى المادة الثالثة من القانون رقم لسنة 1997 من أن مناط الزيادة أن تكون الأجرة محكومة بقوانين إيجار الأماكن فحيثما وجدت أجرة محكومة بأحد تلك القوانين وجبت الزيادة .

#### (الطعن رقم 2330 لسنة 74 ق - جلسة 18/5/2005)

إذ كانت عين النزاع لم تخضع لقوانين إيجار الأماكن إلا اعتباراً من 18/3/1978 تاريخ العمل بقرار وزير الإسكان رقم 104 لسنة 1978 بعد سريان أحكام القانون رقم 49 لسنة 1977 على القرية الكائنة بها

فإن هذا التاريخ يكون بمثابة تاريخ إنشاء لها وتكون الأجرة المبينة بالعقد هى الأجرة القانونية لها ويتعين احتساب الزيادات التى قررتها المادة الثالثة من القانون رقم لسنة 1997 على هذا الأساس ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واحتسب تلك الزيادات على أساس أن العين أنشئت فى سنة 1968 والزم الطاعنة بها ورتب على ذلك قضاءه بالإخلاء فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

#### (الطعن رقم 2330 لسنة 74 ق - جلسة 18/5/2005)

الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى أنشئت وأجرت أو شغلت حتى 5/11/1961 ولم تخضع لتقدير لجان الأجرة . تحديد أجرتها القانونية . خضوعه للقانون الذى يحكمها وجوب احتساب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها فى قوانين إيجار الأماكن . لا عبرة بالأجرة الواردة بالعقد متى كانت محل منازعة جدية . الرجوع إلى أجرة المثل . شرطه . م3 ق لسنة 1997 .

#### (الطعن رقم 2420 لسنة 74 ق - جلسة 26/6/2005)

الزيادة فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير اغراض السكنى . م3 ق لسنة

1997 العبرة فى احتسابها بتاريخ إنشاء المبنى .

(الطعن رقم 27 لسنة 74 ق - جلسة 25/5/2005)

ثبوت أن عين النزاع أنشئت عام 1944 . عدم تحديد أجرتها بمعرفة لجان التقدير . المنازعة جدياً فى عدم مطابقتها القانونية لتلك الواردة بعد الايجار . أثره . وجوب تحديد أجرتها وفقاً لأحكام القانون 121 لسنة 1947 .

قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الإخلاء محتسباً الزيادة المقررة بالقانونين رقمى لسنة 1997 ، 13 لسنة 1981 استناداً إلى الكشف الرسمى الصادر من مصلحة الضرائب العقارية دون أن يعرض لهذا الخلاف خطأً حجه عن الوصول إلى الأجرة القانونية الواجبة الأعمال وما طرأ عليها من تخفيض وزيادة .

(الطعن رقم 2420 لسنة 74 ق - جلسة 26/6/2005)

## الزيادة فى الأجرة مقابل تغيير الغرض من الاستعمال

حق المؤجر فى اقتضاء أجرة إضافية عند تغيير استعمال العين المؤجرة فى غير أغراض السكنى - م 23 ق 49 لسنة 1977 ، المادتان 7 ، 19 ق 13 لسنة 1981 - خلو القانون المدنى وقوانين إيجار الأماكن من نصوص تخول المستأجر حق الرجوع إلى الأجرة الأصلية دون زيادة عند تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غرض السكنى

أثره - عدم جواز إنقاص المستأجر الأجرة بإرادته المنفردة - العبرة بالاستعمال الوارد بالعقد دون الاستعمال الواقعى - الرجوع إلى الأجرة الأصلية ، مناطه - موافقة المؤجرة على قبولها واقتضاءها - لا يغير من ذلك علمه وسكوته لتغيير المستأجر العين المؤجرة لغرض السكنى - علة ذلك .

(الطعن رقم 699 لسنة 70 ق - جلسة 17/6/2001)

## قواعد تحديد الأجرة

الأماكن التى تخضع أجرتها للجان تحديد الأجرة . اعتبار الكشوف الرسمية المستخرجة من دفاتر الحصر والتقدير متضمنة قيمة أجرتها قرينة على الأجرة القانونية حتى يقوم الدليل على عكس ذلك . خضوعه لرقابة محكمة الموضوع دون رقابة محكمة النقض شرطه - إقامة قضائها

على أسباب سائغة .

(الطعن رقم 81 لسنة 74ق - جلسة 5/1/2005)

إذ كان الثابت من تقارير الخبراء أن عين النزاع أنشئت في سنة 1974 ومن ثم تخضع لأحكام القانون رقم 52 لسنة 1969 الذي أناط بلجان تحديد الأجرة تقدير أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه وأنه لم تقدر أجرتها بمعرفة تلك اللجان كما تعذر تحديد أجرة المثل لعدم إرشاد الطرفين عن مكان مثيل لها

وكان الطاعن قد قدم أمام خبير الدعوى كشفاً رسمياً مستخرجاً من مصلحة الضرائب العقارية يتضمن الأجرة المتخذة أساساً لحساب الضريبة على ذلك المستند في تحديد أجرة عين النزاع وأنها الأجرة القانونية لها فالتفت الحكم عن مناقشته وبحث دلالاته ولم يخضعه لتقديره ويرد عليه بأسباب خاصة واعتد بالأجرة الاتفاقية الواردة بعقد الإيجار باعتبارها الأجرة القانونية بما يعيب الحكم .

(الطعن رقم 81 لسنة 74 ق - جلسة 5/1/2005)

خضوع القرية الكائن بها العين المؤجرة لقانون إيجار الأماكن . اعتبار تاريخ إخضاعها بمثابة تاريخ إنشاء لعقار عين النزاع معولاً عليه في تحديد القانون الواجب التطبيق على امتداد عقد إيجارها وتحديد أجرتها القانونية .

(الطعن رقم 1899 لسنة 62ق - جلسة 6/1/2005)

إذ كان الثابت من الأوراق أن عين النزاع محل في عقار كائن في قرية سرباي مركز طنطا والتي صدر قرار وزير الإسكان رقم 729 في 2/12/1981 بمد سريان قانون إيجار الأماكن عليها

فإن تاريخ تدخل المشرع بإخضاع القرية الكائن بها المحل المؤجر في 2/12/1981 يكون هو المعول عليه سواء في امتداد عقد الإيجار أو تحديد أجرتها القانونية ويعد بمثابة تاريخ إنشاء للعقار الكائن به العين المؤجرة وهو تاريخ لاحق على سريان القانون رقم 13 لسنة 1981 في 31/7/1981

ومن ثم يكون القانون الأخير هو الواجب التطبيق في خصوص تحديد أجرتها ، وإذ كان البين من الأوراق أن عين محل النزاع مؤجرة لغير أغراض السكنى فلا تخضع لقواعد تحديد الأجرة ولا اختصاص اللجان تقدير الإيجارات المنصوص عليها في المادة الخامسة من هذا القانون بتحديد أجرتها

وتكون الأجرة الاتفاقيه الواردة بعد الإيجار المؤرخ 18/12/1985 هي الأجرة القانونية وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأخضع الأجرة لتقدير لجان تحديد الأجرة وفقاً لأحكام القانون 49 لسنة 1977 وانتهى إلى تأييد قرار لجنة تقدير الإيجارات المطعون عليه بالدعوى الراهنة رغم صدوره خارج حدود ولايتها المتعلقة بالنظام العام فإنه يكون معيباً .

**(الطعن رقم 1899 لسنة 62ق - جلسة 6/1/2005)**

الأماكن الخاضعة للقوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن المنشأة اعتباراً من 5/11/1961 . إثبات أجرتها . اعتبار الكشف الرسمية المستخرجة من دفاتر الحصر متضمنة قيمة أجرتها والضريبة المفروضة عليها دليلاً كاملاً على قانونية الأجرة المثبتة بها حتى يقوم الدليل على عكس الثابت بها .

**(الطعن رقم 397 لسنة 73 ق - جلسة 5/5/2005)**

الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التي انشئت وأجرت أو شغلت حتى 5/11/1961 ولم تخضع لتقدير لجان الأجرة . تحديد أجرتها القانونية . خضوعه للقانون الذي يحكمها لا عبرة بالأجرة الواردة بعقد الإيجار ولا بالقيمة المتخذة لحساب الضريبة على العقارات المبنية إذا اختلفت كليهما عن الأجرة القانونية الرجوع إلى اجرة المثل . شرطه . م3 قلسنة 1997 وم1/من لائحته التنفيذية .

**(الطعن رقم 1782 لسنة 74 ق - جلسة 18/5/2005)**

الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التي استجدت بعد إنشاء المبنى تحديد أجرتها القانونية . خضوعه للقانون الذي يحكمها وقت إنشائها .

**(الطعن رقم 1782 لسنة 74ق - جلسة 18/5/2005)**

قواعد تحديد الأجرة وتعيين أسباب الإخلاء - تعلقها بالنظام العام - سريانها بأثر فوري من تاريخ نفاذها .

**(الطعن رقم 1001 لسنة 64ق - جلسة 26/3/2001)**

قواعد تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لتشريعات الأماكن الاستثنائية - تعلقها بالنظام العام - الاتفاق على أجرة تجاوز الأجرة القانونية وقوعه باطلاً بطلاناً مطلقاً - مؤداه - عدم جواز توجيه اليمين الحاسمة لإثبات أن الأجرة المتفق عليها تجاوز الأجرة القانونية - علة ذلك - م 115 إثبات .

**(الطعن رقم 2233 لسنة 65ق - جلسة 28/3/2001)**

الاتفاق أو الشرط المخالف لأحكام قوانين إيجار الأماكن - وقوعه باطلاً - التحايل على زيادة الأجرة - جواز إثباته بكافة طرق الإثبات

**(الطعن رقم 103 لسنة 60ق - جلسة 10/6/2001)**

تحديد أجرة الأماكن طبقاً للقوانين الاستثنائية - تعلقه بالنظام العام - مؤداه الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية - وقوعه باطلاً - مستوى ورود الاتفاق على الزيادة في عقد الإيجار أو أثناء سريانه .

**(الطعن رقم 103 لسنة 60ق - جلسة 10/6/2001)**

قواعد تحديد الأجرة الواردة في قوانين الإيجارات الخاصة - قواعد أمره عدم جواز الاتفاق على مخالفتها بما يجاوز الأجرة التي حددتها .

**(الطعن رقم 1684 لسنة 70ق - جلسة 27/6/2001)**

تحديد أجرة الأماكن طبقاً للقوانين الاستثنائية - تعلقه بالنظام العام - الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية - وقوعه باطلاً .

**(الطعن رقم 2281 لسنة 70ق - جلسة 20/6/2001)**

قواعد تحديد الأجرة الواردة في قوانين الإيجارات الخاصة - قواعد أمره عدم جواز الاتفاق على مخالفتها بما يجاوز الأجرة التي حددتها .

**(الطعن رقم 2479 لسنة 68ق - جلسة 29/11/1999)**

الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية للمكان المؤجر باطل بطلاناً مطلقاً - لا يغير من ذلك أن يكون الاتفاق قد تم أثناء سريان العقد وانتفاع المستأجر بالعين .

**(الطعن رقم 4643 لسنة 64ق - جلسة 19/12/1999)**

تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للقوانين الاستثنائية - تعلقه بالنظام العام .

**(الطعن رقم 8844 لسنة 64ق - جلسة 10/4/2000)**

تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن - تعلقها بالنظام العام - أثره .

(الطعن رقم 2897 لسنة 62ق - جلسة 17/5/2000)

تحديد أجرة الأماكن طبقاً للقوانين الاستثنائية - تعلقه **بالنظام العام** - عدم جواز الحد الأقصى للأجرة القانونية - وقوعه باطلاً - مستوى ورود الاتفاق على الزيادة في عقد الإيجار أو أثناء سريانه .

(الطعن رقم 87 لسنة 69ق - جلسة 21/6/2000)

النص في المادة 22 ق 49 لسنة 1977 - سريانه على فروق الأجرة التي تستحق نتيجة تقدير أجرة المكان بمعرفة لجان تحديد الأجرة طبقاً لأحكامه - عدم انطباقه على سداد فروق الأجرة الاتفاقية أو التي تستحق لسبب آخر - مؤداه - بطلان قرار لجنة تقدير الإيجارات أو اعتباره كأن لم يكن والرجوع إلى الأجرة التعاقدية أو الاتفاقية - خضوعها للقواعد العامة في القانون المدني - أثره - عدم جواز إجبار الدائن على قبول الوفاء الجزئي ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك - م 342 مدنى .

النص في المادة 22 من القانون رقم 49 لسنة 1977 مفاده أن المشرع يقرر بهذا النص حكماً خاصاً لتنظيم طريقة سداد فرق الأجرة التي تستحق نتيجة تقدير أجرة المكان بمعرفة لجان تحديد الأجرة طبقاً لأحكامه تيسيراً على المدين بها ولا شأن بطريقة سداد فرق الأجرة الاتفاقية أو التي تنشأ لسبب آخر

وإذ خلت نصوص تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية من إيراد نص يحكم طريقة سداد فرق الأجرة التي تستحق نتيجة بطلان قرار لجنة تقدير الإيجارات أو اعتباره كأن لم يكن والارتداد إلى الأجرة التعاقدية أو الاتفاقية بعد صيرورتها قانونية وملزمة

فإنه يتعين الرجوع إلى القواعد العامة باعتبارها هي التي تحكم واقعة النزاع ومنها ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 342 من القانون المدني من أنه " لا يجوز للمدين أن يجبر الدائن على أن يقبل وفاءً جزئياً لحقه ، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك .

(الطعن رقم 943 لسنة 64ق - جلسة 22/11/2000)

القضاء باعتبار قرار لجنة تقدير أجرة عين النزاع كأن لم يكن وسريان القيمة الإيجارية الواردة بالعقد - وجوب أداء المستأجر

الفروق كاملة للمالك - عدم جواز إجبار المالك على قبولها على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحققت عنها - مخالفة ذلك - خطأ .

إذ كان الثابت بالأوراق أن الأجرة الواردة بعقد الإيجار المؤرخ 7/3/1983 قدرها 45 جنيهاً شهرياً وقد قضى باعتبار قرار لجنة أجرة شقة لتداعى كأن لم يكن وسريان القيمة الإيجارية الواردة بالعقد

فإنها تكون واجبة الأداء كاملة ولا يحق إجبار المالك على قبولها على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحققت عنها وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه قياساً على حكم المادة 22 من القانون 49 لسنة 1977 ورتب على ذلك بطلان التكليف بالوفاء لتضمنه فروق الأجرة كاملة وليست مقسطة فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون

#### (الطعن رقم 943 لسنة 64ق - جلسة 22/11/2000)

تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للقانون 13 لسنة 1981 معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه، المادتان 4 ، 5 منه ، حق المستأجر وحده في الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوماً - سريان هذا الميعاد من تاريخ التعاقد إن كان لاحقاً على إتمام البناء - ومن تاريخ الإخطار بالأجرة المحددة أو شغل المكان أيهما أقرب إن كان سابقاً عليه - عدم مراعاة هذا الميعاد - أثره - سقوط حق المستأجر في الطعن وصورته التقدير المبدئي للأجرة نهائياً ونافاً - عدم جواز تصدى اللجنة المختصة لتحديد الأجرة .

#### (الطعن رقم 8250 لسنة 64ق - جلسة 22/11/2000)

القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة في القانون 13 لسنة 1981 - سريانها على الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه في 31/7/1981 م 5 منه .

#### (الطعن رقم 9393 لسنة 64ق - جلسة 6/12/2001)

المنازعة في تحديد القيمة الإيجارية - تعلقها بوحدة رخص في إنشائها أو أنشئت في ظل العمل بأحكام القانون 49 لسنة 1977 - أثره - خضوعه لأحكامه

#### (الطعن رقم 8275 لسنة 64ق - جلسة 13/12/2000)

المنازعة في تحديد القيمة الإيجارية - تعلقها بمبنى رخص في إنشائه

فى ظل القانون 49 لسنة 1977 - أثره - خضوعها لأحكامه دون اعتداد بصور الحكم المطعون فيه فى تاريخ لاحق على القانون 13 لسنة 1981 .

**(الطعن رقم 8299 لسنة 64ق - جلسة 13/12/2001)**

تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون 13 لسنة 1981 - معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه - المادتان 4 ، 5 من القانون المذكور - حق المستأجر وحده فى الطعن أمام لجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوماً من تاريخ ثبوت علمه بهذا التقدير ومستوى العين المؤجرة - عدم مراعاته للميعاد المذكور - أثره - سقوط حقه فى الطعن وصيرورة التقدير المبدئى للأجرة باتاً - اعتبار المستأجر عالماً بالأجرة وتناسبها مع مستوى العين - حالاته .

**(الطعن رقم 1937 لسنة 66ق - جلسة 22/1/2001)**

تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون 13 لسنة - معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه - المادتان 4 ، 5 ق 13 لسنة 1981 - حق المستأجر فى الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة خلال تسعين يوماً - حالاته - عدم مراعاته للميعاد المذكور - أثره - صيرورة التقدير المبدئى للأجرة نهائياً وناظراً - مؤداه - عدم جواز تصدى اللجنة لتحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناءً على طلب المؤجر بالاتفاق مع المستأجر لانتفاء ولايتها بداية - تعلق ذلك بالنظام العام - مخالفة ذلك - لكل ذى مصلحة التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة .

**(الطعن رقم 1867 لسنة 68ق - جلسة 28/1/2001)**

قواعد تحديد الأجرة - سريانها على الأماكن التى تستحدث أو تؤجر لأول مرة فى القرى بعد نشر قرار وزير الإسكان بمد سريان قانون إيجار الأماكن إليها - م1 ق49 لسنة 1977 - مؤداه - الأماكن المؤجرة وقت نشر القرار المذكور - هدم اختصاص لجنة تقدير الإيجارات بتحديد أجرتها - مخالفة ذلك - خطأ .

**(الطعن رقم 234 لسنة 65ق - جلسة 31/1/2001)**

تمسك الطاعنين بأن عقار النزاع رخص فى إنشائه وتم بناؤه فى ظل العمل بق 13 لسنة 1981 - انتهاء الحكم المطعون فيه إلى أن الوحدات المؤجرة لهم أنشئت فى ظل ق 49 لسنة 1977 استناداً إلى تقرير الخبير الذى لم يبين المصدر الذى استقى منه هذه النتيجة ودون أن يحسم الحكم النزاع حول تاريخ إنشاء العقار - قصور .

(الطعن رقم 2103 لسنة 65ق - جلسة 25/5/2001)

تحديد أجره الأماكن الخاضعة لأحكام القانون 13 لسنة 1981 - معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه - المادتان 4 ، 5 من القانون المذكور - حق المستأجر وحده فى الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوماً - حالاته - عدم مراعاته للميعاد المذكور أثره سقوط حقه فى الطعن وضرورة التقدير المبدئى للأجرة نهائياً وناظراً عدم جواز تصدى لجنة تحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المستأجر بتقدير أجرتها بعد الميعاد .

(الطعن رقم 2302 لسنة 65ق - جلسة 28/3/2001)

العبرة فى تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تحديد أجره المبنى هى بتاريخ إنشائه تمام إنشاء المبنى قبل القانون 13 لسنة 1981 عدم خضوع أجره عين النزاع لأحكامه - مخالفة ذلك - خطأ .

(الطعن رقم 491 لسنة 65ق - جلسة 18/4/2001)

تحديد أجره مبدئية للوحدات المرخص ببنائها إلى أن يتم تحديد الأجرة النهائية من لجنة تقدير الأجرة - وجوب تزامنه مع صدور الترخيص بالبناء من الجهة المختصة بشئون التنظيم - التزام المالك بإخطار اللجنة المختصة بتحديد الأجرة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ أول عقد إيجار عن أى وحدة من الوحدات - تقاعسه عن ذلك

أثره - توقيع عقوبة عليه - مؤداه - أن تقدير اللجنة النهائية قد يسبق استكمال العين للمستأجر استكمالها بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة بعد أضرار المالك مع خصم التكاليف من الأجرة - المواد ، 7 ، 8 ، 9 ، 44 من ق 52 لسنة 1969 والمذكرة الإيضاحية والمادة 3/3 من اللائحة التنفيذية .

(الطعن رقم 235 لسنة 70ق - جلسة 12/5/2001)

النص فى المادتين ، 7 من ق 52 لسنة 1969 - يدل على أن المشرع أوجب أن يتزامن مع صدور الترخيص بالبناء تحديد أجره مبدئية للوحدات المرخص ببنائها إلى أن يتم تحديد الأجرة النهائية من اللجنة المنصوص عليها بالمادة الثامنة من هذا القانون - واستهدف من ذلك على ما جاء بالمذكرة الإيضاحية أن تكون الفروق بين الأجرة المبدئية والنهائية طفيفة والنص فى المواد ، 8 ، 9 ، 44 من ق 52 لسنة 1969

يدل على أن المشرع أوجب أن يقوم المالك بإخطار اللجنة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ أو عقد إيجار عن أى وحدة وألا حق عقابه وهو ما مفاده أن تقدير اللجنة النهائى قد يسبق استكمال العين ولهذا نص المشرع صراحة على حق المستأجر فى استكمال الأعمال الناقصة

وهو ما دلت عليه الفقرة الثالثة من المادة الثالثة من اللائحة التنفيذية لهذا القانون والصادرة بقرار من وزير الإسكان والمرافق رقم 1943 لسنة 1969 والتي نصت على أنه إذا تبين للجنة عدم استكمال بعض الأعمال والتشطيبات الواردة بالترخيص فتحدد للمالك مهلة لاستكمالها فإذا انقضت المهلة دون ذلك قامت بالتحديد على أساس التكاليف الفعلية وقت المعاينة التى تتم بعد هذه المهلة ... ”

لما كان ذلك وكان الثابت من الخطاب المؤرخ 31/10/199 والصادر من لجنة تقدير الإيجارات بالإدارة الهندسية لمركز ومدينة الزقازيق أنه صدر قرار اللجنة رقم 37 لسنة 1975 بتقدير أجر شقة النزاع بمبلغ 4.410 جنيه ومن ثم هذا التقديم نهائياً دون ما نظر لما جاء بهذا الخطاب من أن الشقة كانت تحت الإتمام ويصير التقدير نافذاً فى حق المؤجر باعتباره الأجرة القانونية .

العبرة فى تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تحديد أجره المبنى هو بتاريخ إنشائه - سريان القانون على الأماكن المرخص فى إقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه .

#### (الطعن رقم 103 لسنة 70 ق - جلسة 10/6/2001)

القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة فى قوانين الإيجارات الاستثنائية أرقام 52 لسنة 1969 ، 49 لسنة 1977 ، 13 لسنة 1981 - استمرار سريانها فى النطاق القانونى لكل منها .

#### (الطعن رقم 103 لسنة 70 ق - جلسة 10/6/2001)

تقدير أجره العين لصيق بها - صيرورته نهائياً - أثره - عدم جواز المنازعة فيه ولو من مستأجر لاحق .

#### (الطعن رقم 103 لسنة 70 ق - جلسة 10/6/2001)

تعاقد المطعون ضدها مع ابن مالك العقار على استئجار عين النزاع - إجازة المالك لهذا العقد - أثره - صيرورته صحيحاً وناظراً من وقت التعاقد - اعتبار الحكم المطعون فيه تاريخ الإجازة هو تاريخ بدء العلاقة الإيجارية مرتباً أن إخطار لجنة تقدير الأجرة كان خلال المدة

القانونية رغم انقضائها - خطأ .

(الطعن رقم 8799 لسنة 64ق - جلسة 24/6/2001)

قيمة الأتعاب الهندسية وتكاليف ترخيص البناء وجوب حسابها ضمن تكاليف المبنى عدد تقدير أجرته .

(الطعن رقم 958 لسنة 65ق - جلسة 27/6/2001)

تحديد أجره الأماكن الخاضعة لأحكام القانون 52 لسنة 1969 معقود للجان المشكلة لهذا الغرض - وقوع عبء إخطار اللجنة على عاتق مالك المبنى - للجنة تقدير الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار المستأجر .

(الطعان رقما 609 ، 6354 لسنة 62ق - جلسة 2/12/1999)

الأماكن التي تخضع أجرتها للجان تحديد الأجرة - اعتبار الكشوف الرسمية المستخرجة من دفاتر الحصر والتقدير متضمنة قيمة أجرتها قرينة على الأجرة القانونية حتى يقوم الدليل على عكس ذلك .

(الطعان رقما 609 ، 6354 لسنة 62ق - جلسة 2/12/1999)

الشهادة الصادرة من مصلحة الضرائب العقارية - اعتبارها دليلاً على الأجرة القانونية حتى يثبت العكس .

(الطعن رقم 609 لسنة 62ق - جلسة 2/12/1999)

تحديد أجره الأماكن بالزيادة أو النقصان عن المنصوص عليه فى العقد - للمدين تقسيط فرق الأجرة لمدة مساوية للمدة التى استحققت عنها - م22 ق49 لسنة 1977 - عدم سريان ذلك على الفروق التى تستحق لسبب آخر .

(الطعن رقم 4643 لسنة 64ق - جلسة 19/12/1999)

الأماكن المرخص فى إقامتها أو المنشأة دون ترخيص لغير أغراض السكنى أو للإسكان الفأخر بعد العمل بأحكام القانون 13 لسنة 1981 - عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة فى القانون المذكور - م1 ق13 لسنة 1981 - مؤداه - تصدى لجان تقدير الإيجارات بتحديد أجره هذه الأماكن - اعتبار قراراتها كأن لم تكن ولا حجية لها - لا يغير من ذلك اتفاق المؤجر والمستأجر على أن يكون تحديد الأجرة بمعرفة اللجنة - علة ذلك .

(الطعن رقم 6135 لسنة 63ق - جلسة 3/2/2000)

اختصاص لجان تقدير الأجرة فى ظل القانون 13 لسنة 1981 من قبيل الاختصاص الولاى المتعلق بالنظام العام - مخالفتها لسلطتها الولاىة فى تقدير الأجرة - أثره - وقوعه باطلاً لكل من طرفى العلاقة الإيجارية التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة .

**(الطعن رقم 6135 لسنة 63ق - جلسة 3/2/2000)**

الأماكن المؤجرة مفروشة - عدم خضوعها لأحكام الامتداد القانونى وقواعد تحديد الأجرة - سريان ذلك على الأماكن المؤجرة مفروشة لأغراض السكنى أو غيرها - خضوعها للقواعد العامة فى القانون المدنى .

**(الطعن رقم 16 لسنة 69ق - جلسة 17/2/2000)**

تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون 13 لسنة 1981 معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه - المادتان 4 ، 5 من القانون المذكور حق المستأجر وحده فى الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوماً حالاته عدم مراعاته للميعاد المذكور

أثره سقوط حقه فى الطعن وضرورة التقدير المبدئى للأجرة نهائياً وناظراً - مؤداه - اختصاص لجان تحديد الأجرة فى ظل القانون 13 لسنة 1981 من قبيل الاختصاص الولاى المتعلق بالنظام العام - اعتبارها جهة طعن فى ظل القانون المذكور - أثره - قيام المالك بتقدير أجرة الأماكن الخاضعة لذلك القانون وصورته نهائياً وقانونياً بعدم الطعن عليه من المستأجر

أثره - عدم جواز تصدى لجنة تحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المؤجر بتقدير أجرتها لانتفاء ولايتها - مخالفتها ذلك لكل من المؤجر والمستأجر التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة وللحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها لصدوره من لجنة لا ولاية لها فى إصداره .

**(الطعن رقم 8443 لسنة 63ق - جلسة 24/2/2000)**

تحديد أجرة الأماكن بالزيادة أو النقصان عن المنصوص عليه فى العقد - للمدين تقسيط فرق الأجرة لمدة مساوية للمدة التى استحققت عنها - علة ذلك - المادتان 17 ، 22 ق 49 لسنة 1977 .

**(الطعن رقم 258 لسنة 69ق - جلسة 28/2/2000)**

لجان تقدير الأجرة - اختصاصها بتحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام

القانون 4 لسنة 1962 والقوانين اللاحقة عليه .

**(الطعن رقم 3533 لسنة 63 ق - جلسة 23/3/2000)**

تحديد القيمة الإيجارية للأماكن الخاضعة لأحكام ق168 لسنة 1961 - مناطه - ما يدفعه المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة فى عقد الإيجار أيهما أقل أو أجرة المثل بالنسبة للمكان الذى لم يسبق تأجيره عند العمل بأحكام ذلك القانون - الأماكن الخاضعة لأحكام ق4 لسنة 1962 تحديد أجرتها منوط بلجان تقدير الأجرة المنصوص عليها فيه .

**(الطعن رقم 3533 لسنة 62ق - جلسة 23/3/2000)**

عقد الإيجار - تقدير الأجرة بأجرة المثل - حالاته - م 562 مدنى - وجوب تقديرها وقت تمام العقد وفى مكان الشئ المؤجر متى كان عقاراً - للقاضى تحديدها مستعيناً بأهل الخبرة أو ما يقدمه الطرفان من عقود إيجار عن نفس الشئ المؤجر أو أعيان أخرى مماثلة .

**(الطعن رقم 7814 لسنة 64ق - جلسة 17/5/2000)**

تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون 13 لسنة 1981 معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه - المادتان 4 ، 5 منه حق المستأجر فى الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوماً - حالاته - عدم مراعاته للميعاد المذكور - أثره - سقوط حقه فى الطعن وضرورة التقدير المبدئى للأجرة نهائياً وناظراً - وعدم جواز تصدى اللجنة المختصة لتحديد الأجرة - علة ذلك .

**(الطعن رقم 8508 لسنة 64ق - جلسة 21/5/2000)**

تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون 13 لسنة 1981 معقود للمالك طبقاً للأسس المنصوص عليها فيه - المادتان 4 ، 5 ق 13 لسنة 1981 - حق المستأجر وحده فى الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوماً - حالاته - عدم مراعاته للميعاد المذكور

أثره - ضرورة التقدير المبدئى للأجرة نهائياً وناظراً - مؤداه - اختصاص لجان تحديد الأجرة فى ظل القانون المذكور من قبيل الاختصاص الولاى المتعلق بالنظام العام - اعتبارها جهة طعن

أثره - عدم جواز تصدى لجنة تحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المؤجر بالاتفاق مع المستأجر بتقدير الجرة لانتفاء ولايتها

ابتداءً - تعلق ذلك بالنظام العام - مخالفة ذلك - لكل ذي مصلحة التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة .

(الطعن رقم 8669 لسنة 64ق - جلسة 21/5/2000)

العبرة فى تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تحديد أجره المبنى هى بتاريخ إنشائه تمام إنشاء المبنى قبل نفاذ القانون 13 لسنة 1981 - عدم خضوع أجره عين النزاع لأحكامه - مخالفة ذلك - خطأ .

(الطعن رقم 8020 لسنة 64ق - جلسة 24/5/2000)

قرارات لجان تحديد الأجره - اعتبارها نافذة من تاريخ صدورها - تقدير أجره العين لصيق بها - مؤداه - سريانه على المستأجر اللاحق .

(الطعن رقم 87 لسنة 69ق - جلسة 21/6/2000)

## الزيادة الدورية فى القيمة الإيجارية

### للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى

الزيادة الدورية فى أجره الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى 9 سبتمبر سنة 1977 - م7 ق 13 لسنة 1981 ، م3 قلسنة 1977 - حسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء - لازمه - وجوب تحديد تاريخ إنشاء المبنى قبل الفصل فى طلب الإخلاء .

(الطعن رقم 2009 لسنة 68ق - جلسة 24/10/1999)

تمسك الطاعنة بأن المبنى أنشئ عام 1978 فلا ترد على عين النزاع الزيادة الدورية فى القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنصوص عليها فى القانون 13 لسنة 1981 وبخضوعها للزيادة المنصوص عليها بالقانون لسنة 1997 - تدليلها على ذلك بالمستندات - دفاع جوهرى - انتهاء الحكم المطعون فيه إلى أن تاريخ إنشاء العقار عام 197معتداً بالتاريخ الثابت بصورة رخصة البناء دون أن يواجه هذا الدفاع - قصور .

(الطعن رقم 2009 لسنة 68ق - جلسة 24/10/1999)

الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى أنشئت وأجرت أو شغلت حتى 5/11/1961 ولم تخضع لتقدير لجان الأجرة - تحديد أجرتها القانونية - خضوعه للقانون الذى يحكمها - وجوب حساب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها فى قوانين إيجار الأماكن - لا عبء بالأجرة الواردة بالعقد متى كانت محل منازعة جديّة - الرجوع إلى أجرة المثل - شرطه - م3 ق لسنة 1997 ولائحته التنفيذية .

**(الطعن رقم 82 لسنة 69ق - جلسة 19/1/2000)**

ثبوت أن العين محل النزاع أنشئت عام 1951 - عدم تحديد أجرتها بمعرفة لجان التقدير المنازعة جدياً فى عدم مطابقتها للقانونية لتلك الواردة بعقد الإيجار - أثره - وجوب تحديد أجرتها وفقاً لأحكام القانون 121 لسنة 1947 حساب التخفيضات المنصوص عليها بالمرسوم بقانون 199 لسنة 1952 والقانون 7 لسنة 1965 - كيفيته .

**(الطعن رقم 82 لسنة 69ق - جلسة 19/1/2000)**

الزيادة الدورية فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير السكنى - م7 ق 13 لسنة 1981 - وجوب حسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء لا على أساس الأجرة الواردة بعقد الإيجار .

**(الطعن رقم 82 لسنة 69ق - جلسة 19/1/2000)**

الزيادة الدورية فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير السكنى - م7 ق 13 لسنة 1981 - وجوب حسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت إنشاء العين .

**(الطعن رقم 2121 لسنة 67ق - جلسة 9/2/2000)**

تمسك الطاعنة بأن أجرة عين النزاع لا تخضع للزيادة المقررة بالقانون لسنة 1997 دون أن تتطرق لطبيعة العلاقة الإيجارية أو أنها وردت على عين خالية - ثبوت أن العين مؤجرة بالمفروش - مؤداه - عدم خضوعها لقواعد تحديد الأجرة الواردة بقوانين إيجار الأماكن - قضاء الحكم المطعون فيه بالفسخ والإخلاء استناداً إلى أن الإجارة وردت على عين خالية تخضع للقانون المذكور ملتفتاً عن هذا الدفاع - خطأ وقصور .

**(الطعن رقم 16 لسنة 69ق - جلسة 17/2/2000)**

انتهاء الحكم المطعون فيه إلى أن عين النزاع مؤجرة مفروشة -

مؤداه - خروجها عن نطاق قواعد تحديد الأجرة الواردة بتشريعات إيجار الأماكن - القضاء بإلزام الطاعن بالزيادة الدورية المقررة بنص م 7 ق 13 لسنة 1981 - خطأ .

**(الطعن رقم 5628 لسنة 64ق - جلسة 12/4/2000)**

الزيادة الدورية فى القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى 9 سبتمبر سنة 1977 - حسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء .

**(الطعن رقم 415 لسنة 69ق - جلسة 5/11/2000)**

تحديد مقدار الزيادة فى أجرة الأماكن غير السكنية - لسنة 1997 . العبرة فيه بتاريخ إنشاء العين - شرطه - خضوع الأجرة ابتداءً لقانون إيجار الأماكن - الزيادة فى أجرة الأماكن التى تدخل المشرع وأخضعها للقانون المذكور - العبرة فى تحديد مقدارها بتاريخ هذا التدخل - علة ذلك .

إن النص فى المادة الثالثة من قانون رقم لسنة 1997 بتعديل الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية والمواد 1 ، 11 ، 14 من لائحته التنفيذية - يدل على أن المشرع استهدف من تقرير زيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى علاج آثار تدخله بتقييد سلطة المؤجر فى تحديد الأجرة فأراد رفع الغبن الذى لحق بملك العقارات بمقدار يتناسب مع هذا الغبن

والعبرة فى نظر المشرع للتعرف على مقدار الزيادة هو بتاريخ إنشاء العين إذا كانت تخضع - ابتداءً - لقانون إيجار الأماكن - أما إذا كانت العين تخضع لمبدأ حرية المتعاقدين فى تحديد الأجرة والمدة بأن تكون العين مفروشة أو لوقوعها فى قرية لا يسرى عليها قانون إيجار الأماكن

ثم تدخل المشرع وأخضع العين لقانون إيجار الأماكن فىكون تاريخ تدخل المشرع هو المعول عليه فى تحديد مقدار الزيادة ويؤيد هذا ما صرح به المشرع فى المادة الثالثة من القانون لسنة 1997 من أن مناط الزيادة أن تكون الأجرة القانونية محكومة بقانون إيجار الأماكن فحيثما وجدت أجرى قانونية محكومة بقانون إيجار الأماكن وجبت الزيادة .

(الطعن رقم 377 لسنة 69ق - جلسة 18/12/2000)

الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى الخاضعة لتقدير لجان الأجرة من تاريخ نفاذ القانون 4 لسنة 1962 حتى تاريخ العمل بالقانون 13 لسنة 1981 - تحديد أجرتها القانونية - م 3 ق لسنة 1997 ولائحته التنفيذية - وجوب حسابها على أساس تقدير اللجنة متى صار نهائياً - الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها في قوانين إيجار الأماكن

وجوب إضافتها للأجرة القانونية - لا عبء بالأجرة الواردة بالعقد ولا بالقيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية إلا عند حساب الزيادة المنصوص عليها في المادة 7 من القانون رقم 13 لسنة 1981 .

إن النص في المادة الثالثة من القانون رقم لسنة 1997 بتعديل الفقرة الثانية من المادة رقم 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية ، والنص في البند سادساً من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون المشار إليه والصادرة بقرار رئيس الجمهورية رقم 237 لسنة 1997

يدل على أن الأجرة القانونية للأماكن التي خضعت لتقدير لجان تحديد الأجرة بدءاً من تاريخ نفاذ القانون رقم 4 لسنة 1981 الذي سرى على الأماكن المرخص في إقامتها اعتباراً من 31/7/1981 هي الأجرة المحددة بقرارات هذه اللجان متى صار هذا التحديد نهائياً سواء طعن عليه أو لم يطعن ثم تحسب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها في قوانين إيجار الأماكن

ولا يعتد بالأجرة المكتوبة في عقد الإيجار أياً كان تاريخ تحريره ، كما لا يعتد بالقيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية إلا عند حساب الزيادة المنصوص عليها في المادة السابعة من القانون رقم 13 لسنة 1981 المشار إليه .

(الطعن رقم 71 لسنة 70ق - جلسة 14/3/2001)

الزيادة الدورية في أجرة الأماكن المؤجرة لغير السكنى - م 7 ق 13 لسنة 1981 - وجوب حسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت إنشاء العين ولو أدخلت عليها تعديلات جوهرية لا على أساس الأجرة الواردة بعقد الإيجار .

(الطعن رقم 1126، 1127 لسنة 70ق - جلسة 21/3/2001)

انتهاء الحكم المطعون فيه إلى حساب الزيادة المنصوص عليها في المادة 7ق 13لسنة 1981 بالقيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة محددة وفقاً لربط سنة 1990 دون اعتداد بقيمته وقت الإنشاء وحسابه الزيادة في الأجرة المنصوص عليها بالمادة 3 ق لسنة 1997 على أساس القيمة الإيجارية الواردة بعقد الإيجار دون الأجرة المقدرة بواسطة لجنة تقدير الإيجارات - خطأ - حجه عن تحديد الزيادة القانونية ومدى صحة التكاليف بالوفاء بها .

إذ كان الحكم المطعون فيه في تحديده للزيادة في الأجرة المقررة بالمادة السابعة من القانون رقم 13لسنة 1981 اعتد بالقيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على المبنى محددة وفقاً لربط سنة 1990 بمبلغ عشرين جنيهاً ، في حين أن العبرة بقيمتها وقت الإنشاء

وقد تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بأن العين تم إنشاؤها قبل سنة 1980 وأنها خضعت للربط الضريبي بدءاً من سنة 1981 وتحددت القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة بمبلغ تسعة جنيهاً فقط ، واستدل على ذلك بما ورد بتقرير الخبير والكشوف المستخرجة من سجلات مصلحة الضرائب العقارية المقدمة في الدعوى،

كما أن الحكم اعتد بالقيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة في حساب الزيادة المقررة بنص المادة الثالثة من القانون رقم لسنة 1997 وهى ذات القيمة الواردة بالعقد رغم أنها ليست الأجرة القانونية التى تحسب على أساسها هذه الزيادة والتي تتحدد وفقاً لقانون إيجار الأماكن المنطبق

سواء كان القانون رقم 52 لسنة 1969 أو القانون رقم 49 لسنة 1977 بواسطة لجان تقدير الإيجارات وطبقاً للأسس المحددة في كل قانون والتي لا يجوز الاتفاق على خلافها لتعلقها بالنظام العام

وإذ لم يعن الحكم ببحث وتمحيص الأدلة والمستندات المقدمة في الدعوى وصولاً إلى تحديد تاريخ إنشاء العين محل النزاع وحقيقة الأجرة القانونية المقدرة لها ، ومن ثم تحديد قيمة الزيادة القانونية والوقوف على مقدار المبالغ المستحقة بالفعل في ذمة الطاعن وأثر ذلك على صحة التكاليف بالوفاء فإنه يكون معيباً .

**(الطعن رقم 71 لسنة 70 ق - جلسة 14/3/2001)**

الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى أنشئت وأجرت أو شغلت حتى 5/11/1961 ولم تخضع لتقدير لجان الأجرة - تحديد أجرتها القانونية - خضوعه للقانون الذى يحكمها - وجوب حساب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها فى قوانين إيجار الأماكن - لا عبء بالأجرة الواردة بالعقد متى كانت محل منازعة جدية - الرجوع إلى أجرة المثل - شرطه - م3 ق لسنة 1997 ولائحته التنفيذية .

**(الطعن رقم 814 لسنة 70 ق - جلسة 12/4/2001)**

تمسك الطاعن بأن الأجرة القانونية هى أجرة المثل لأن العين منشأة عام 1960 وتدليله على ذلك بالمستندات وطلبه ندم خبير لتحقيقه - دفاع جوهرى - انتهاء الحكم المطعون فيه إلى أن الأجرة الاتفاقية هى الأجرة القانونية باعتبار أن العقد أبرم فى ظل القانون 13 لسنة 1981 دون أن يعرض لهذا الدفاع - خطأ - حجه عن الوقوف على حقيقة الأجرة القانونية التى تحسب عليها الزيادة الواردة بالقانون لسنة 1997 ومدى صحة التكاليف بالفداء بها .

**(الطعن رقم 814 لسنة 70 ق - جلسة 12/4/2001)**

الزيادة الدورية فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى 9 سبتمبر سنة 1977 - م7 ق 13 لسنة 1981 ، م3 ق لسنة 1997 - العبرة فيه بتاريخ إنشاء المبنى - لازمه - وجوب الفصل فى النزاع حول تاريخ إنشاء المبنى قبل الفصل فى طلب الإخلاء .

**(الطعن رقم 119 لسنة 71 ق - جلسة 20/5/2001)**

تحديد مقدار الزيادة فى أجرة الأماكن غير السكنية - قل سنة 1997 - العبرة فيه بتاريخ إنشاء العين - شرطه - خضوع الأجرة ابتداء لقانون إيجار الأماكن التى تدخل المشرع وأخضعها للقانون المذكور - العبرة فى تحديد مقدارها بتاريخ هذا التدخل .

**(الطعن رقم 1940 لسنة 70 ق - جلسة 10/6/2001)**

الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى أنشئت وأجرت أو شغلت حتى 5/11/1961 ولم تخضع لتقدير لجان الأجرة - تحديد أجرتها القانونية - خضوعه للقانون الذى يحكمها وقت إنشائها لا عبء بالأجرة الواردة بعقد الإيجار ولا بالقيمة المتخذة لحساب الضريبة على العقارات المبنية إذا اختلفت كلتاهما عن الأجرة القانونية - الرجوع إلى أجرة المثل - شرطه - م3 ق لسنة 1997 والمادة الأولى من لائحته التنفيذية .

(الطعن رقم 1684 لسنة 70ق - جلسة 11/6/2001)

تمسك الطاعن بعدم مطابقة الأجرة الواردة بعقد الإيجار للأجرة القانونية لعين النزاع وتدليله على ذلك بالمستندات - التفات الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع إيراداً ورداً وقضاؤه بالإخلاء استناداً إلى أن الأجرة المكتوبة فى عقد الإيجار هى الأجرة القانونية دون أن يفصل فى الخلاف حول حقيقتها ودون أن يتثبت من مقدارها وصولاً لتحديد الزيادة المقررة بالقانون لسنة 1997 رغم أنها مسألة أولية لازمة للفصل فى طلب الإخلاء - خطأ وقصور .

(الطعن رقم 1684 لسنة 70ق - جلسة 11/6/2001)

الزيادة فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى - م 7 ق 13 لسنة 1981 ، 3ق لسنة 1997 ولائحته التنفيذية - تدرجها حسب تاريخ إنشاء المبنى - وجوب حساب كامل الزيادات والتخفيضات المنصوص عليها فى قوانين إيجار الأماكن وإضافتها للأجرة الواردة بالعقد ولا بالقيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية - منازعة المستأجر فى عدم مطابقة الأجرة للأجرة القانونية - وجوب الفصل فيها قبل الفصل فى طلب الإخلاء .

(الطعن رقم 117 لسنة 70ق - جلسة 17/6/2001)

الزيادة فى القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير السكنى - م3 ق لسنة 1997 - وجوب حسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء لا على أساس الأجرة الواردة بعقد الإيجار .

(الطعن رقم 35 لسنة 70ق - جلسة 17/6/2001)

## قواعد تحديد الأجرة

الأماكن التى تخضع أجرتها للجان تحديد الأجرة . اعتبار الكشوف الرسمية المستخرجة من دفاتر الحصر والتقدير متضمنة قيمة أجرتها قرينة على الأجرة القانونية حتى يقوم الدليل على عكس ذلك . خضوعه لرقابة محكمة الموضوع دون رقابة محكمة النقض شرطه . إقامة قضائها على أسباب سائغة .

(الطعن رقم 81 لسنة 74ق - جلسة 5/1/2005)

إذ كان الثابت من تقارير الخبراء أن عين النزاع أنشئت فى سنة

1974 ومن ثم تخضع لأحكام القانون رقم 52 لسنة 1969 الذي أناط بلجان تحديد الأجرة تقدير أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه وأنه لم تقدر أجرتها بمعرفة تلك اللجان كما تعذر تحديد أجرة المثل لعدم إرشاد الطرفين عن مكان مثيل لها

وكان الطاعن قد قدم أمام خبير الدعوى كشفاً رسمياً مستخرجاً من مصلحة الضرائب العقارية يتضمن الأجرة المتخذة أساساً لحساب الضريبة على ذلك المستند في تحديد أجرة عين النزاع وأنها الأجرة القانونية لها فالتفت الحكم عن مناقشته وبحث دلالاته ولم يخضه لتقديره ويرد عليه بأسباب خاصة واعتد بالأجرة الاتفاقية الواردة بعقد الإيجار باعتبارها الأجرة القانونية بما يعيب الحكم .

#### (الطعن رقم 81 لسنة 74 ق - جلسة 5/1/2005)

خضوع القرية الكائن بها العين المؤجرة لقانون إيجار الأماكن . اعتبار تاريخ إخضاعها بمثابة تاريخ إنشاء لعقار عين النزاع معولاً عليه في تحديد القانون الواجب التطبيق على امتداد عقد إيجارها وتحديد أجرتها القانونية .

#### (الطعن رقم 1899 لسنة 62ق - جلسة 6/1/2005)

إذ كان الثابت من الأوراق أن عين النزاع محل في عقار كائن في قرية سبرباي مركز طنطا والتي صدر قرار وزير الإسكان رقم 729 في 2/12/1981 بمد سريان قانون إيجار الأماكن عليها فإن تاريخ تدخل المشرع بإخضاع القرية الكائن بها المحل المؤجر في 2/12/1981 يكون هو المعول عليه سواء في امتداد عقد الإيجار أو تحديد أجرتها القانونية ويعد بمثابة تاريخ إنشاء للعقار الكائن به العين المؤجرة

وهو تاريخ لاحق على سريان القانون رقم 13 لسنة 1981 في 31/7/1981 ومن ثم يكون القانون الأخير هو الواجب التطبيق في خصوص تحديد أجرتها ، وإذ كان البين من الأوراق أن العين محل النزاع مؤجرة لغير أغراض السكنى فلا تخضع لقواعد تحديد الأجرة

ولا اختصاص اللجان تقدير الإيجارات المنصوص عليها في المادة الخامسة من هذا القانون بتحديد أجرتها وتكون الأجرة الاتفاقية الواردة بعد الإيجار المؤرخ 18/12/1985 هي الأجرة القانونية

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأخضع الأجرة لتقدير لجان تحديد الأجرة وفقاً لأحكام القانون 49 لسنة 1977 وانتهى إلى تأييد

قرار لجنة تقدير الإيجارات المطعون عليه بالدعوى الراهنة رغم صدوره خارج حدود ولايتها المتعلقة بالنظام العام فإنه يكون معيباً .

**(الطعن رقم 1899 لسنة 62ق - جلسة 6/1/2005)**

الأماكن الخاضعة للقوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن المنشأة اعتباراً من 5/11/1961 . إثبات أجرتها . اعتبار الكشف الرسمية المستخرجة من دفاتر الحصر متضمنة قيمة أجرتها والضريبة المفروضة عليها دليلاً كاملاً على قانونية الأجرة المثبتة بها حتى يقوم الدليل على عكس الثابت بها .

**(الطعن رقم 397 لسنة 73ق - جلسة 5/5/2005)**

الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى انشئت وأجرت أو شغلت حتى 5/11/1961 ولم تخضع لتقدير لجان الأجرة . تحديد أجرتها القانونية خضوعه للقانون الذى يحكمها لا عبرة بالأجرة الواردة بعقد الإيجار ولا بالقيمة المتخذة لحساب الضريبة على العقارات المبنية إذا اختلفت كلتاهما عن الأجرة القانونية الرجوع إلى اجرة المثل . شرطه . 3م فلسنة 1997 وم/1من لائحته التنفيذية .

**(الطعن رقم 1782 لسنة 74ق - جلسة 18/5/2005)**

الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى التى استجدت بعد إنشاء المبنى . تحديد أجرتها القانونية . خضوعه للقانون الذى يحكمها وقت إنشائها .

**(الطعن رقم 1782 لسنة 74ق - جلسة 18/5/2005)**

## **الزيادة الدورية في القيمة الايجارية**

الإصلاحات والتحسينات الجديدة التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة - جواز تقويمها وإضافة مقابل الانتفاع بها إلى أجرة الأساس - وجوب أعمال اتفاق الطرفين ما لم يقصد منه التحايل على القانون .

**(الطعن رقم 510 لسنة 69ق - جلسة 18/5/2000)**

الزيادة الدورية فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى 9 سبتمبر سنة 1977 - م7ق 13لسنة 1981 ، م3 فلسنة 1977 - حسابها على أساس القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب

الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء - لازمه - وجوب تحديد تاريخ إنشاء المبنى قبل الفصل فى طلب الإخلاء .

(الطعن رقم 2009 لسنة 68ق - جلسة 24/10/1999)

تمسك الطاعنة بأن المبنى أنشئ عام 1978 فلا ترد على عين النزاع الزيادة الدورية فى القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنصوص عليها فى القانون 13 لسنة 1981 وبخضوعها للزيادة المنصوص عليها بالقانون لسنة 1997 - تدليلها على ذلك بالمستندات - دفاع جوهرى - انتهاء الحكم المطعون فيه إلى أن تاريخ إنشاء العقار عام 197معتداً بالتاريخ الثابت بصورة رخصة البناء دون أن يواجه هذا الدفاع - قصور .

(الطعن رقم 2009 لسنة 68 ق - جلسة 24/10/1999)

## رسم الشاغلين المضاف للأجرة

الحكم بعدم دستورية قرار وزير الإدارة المحلية رقم 239 لسنة 1971 وبسقوط الأحكام التى تضمنتها م 4 من قانون إصدار قانون نظام الإدارة المحلية رقم 43 لسنة 1979 - مؤداه - عدم التزام المستأجر شاغل العين بأداء رسم الشاغلين إلى المؤجر ضمن الأجرة .

إذ كانت المحكمة الدستورية العليا قد أصدرت حكمها فى الدعوى رقم 36 لسنة 18ق دستورية المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد 3 بتاريخ 15/1/1998 بعدم دستورية قرار وزير الإدارة المحلية رقم 239 لسنة 1971 بشأن الرسوم الموحدة للمجالس المحلية وبسقوط الأحكام التى تضمنتها المادة الرابعة من قانون إصدار قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقرار بقانون رقم 43 لسنة 1979 وكذلك تلك التى احتواها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 870 لسنة 1990

وكانت المادة الأولى من قرار وزير الإدارة المحلية رقم 239 لسنة 1971 سالف البيان قد نصت على أن

تفرض الرسوم المحلية بدائرة المجالس المحلية وفقاً للفئات والقواعد المبينة بالجدول المرفقة ويجوز لكل من المجالس المحلية تحديد بعض الفئات المبينة بالجدول المرفقة ... “

وقد تضمن الجدول الثامن المرفق بهذا القرار بالبند السادس الرسم

الإيجارى على شاغلى العقارات المبنية بنسبة 4% على الأكثر من قيمة الإيجارات يؤديه شاغلوا العقارات بما مؤداه أن أصبح المستأجر أو الشاغل غير ملزم بأداء الرسم المشار إليه إلى المؤجر ضمن الأجرة .

(الطعن رقم 1739 لسنة 70ق - جلسة 10/5/2001)

## حكم الدستورية رقم 36 لسنة 18 ق

المحكمة الدستورية العليا المصرية

قضية رقم 36 لسنة 18 قضائية المحكمة الدستورية العليا  
"دستورية"

مبادئ الحكم

الرقابة على دستورية القوانين - دعوى دستورية - قاعدة  
قانونية - قانون

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت 3 يناير سنة 1998 م، الموافق  
5 رمضان سنة 1418 هـ

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عوض محمد عوض المر  
رئيس المحكمة

والسادة المستشارين/ نهاد عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم غنيم  
وسامي فرج يوسف والدكتور عبد المجيد فياض وماهر البحيري وعدلي  
محمود منصور

وحضور السيد المستشار الدكتور/ حنفي علي جبالي  
رئيس هيئة المفوضين

وحضور السيد/ حمدي أنور صابر  
أمين السر

## أصدرت الحكم الآتي

في القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا  
برقم 36 لسنة 18 قضائية "دستورية".

المقامة من الشركة العربية لحليج الأقطان

ضد

1. السيد/ رئيس مجلس الوزراء
2. السيد/ وزير الإدارة المحلية بصفاتهم
3. السيد/ محافظ كفر الشيخ
4. السيد/ رئيس الوحدة المحلية لمدينة ومركز دسوق

### الإجراءات

بتاريخ 20 من ابريل سنة 1996، أودعت المدعية صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبة الحكم بعدم دستورية قرار وزير الإدارة المحلية رقم 239 لسنة 1971 بشأن الرسوم الموحدة للمجالس المحلية وسقوط المادة الرابعة من قانون إصدار قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم 43 لسنة 1979، وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 870 لسنة 1990.

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

### المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة وحيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل في

أن الوحدة المحلية لمدينة ومركز دسوق، كانت قد أوقعت حجازاً إدارياً على ممتلكات المدعية - الشركة العربية لحليج الأقطان بمحلج دسوق - وذلك استيفاء لمبلغ 44.460,37 جنيهاً يمثل رسوماً محلية استحققتها هذه الوحدة على إنتاج المدعية من القطن الشعير والبذرة عملاً بقرار وزير الإدارة المحلية رقم 239 لسنة 1971 بشأن الرسوم الموحدة للمجالس المحلية مما حملها على أن تقيم الدعوى رقم 504 لسنة 1993 مدني كلي دسوق

طالبة في صحيفتها الحكم بعدم الاعتداد بالحجز الموقع عليها بتاريخ 16/8/1993 واعتباره كأن لم يكن، مع إلزام المدعى عليهم من الرابع إلى السابع بصفتهم بالرسوم المحجوز من أجلها

وقد قضي في هذه الدعوى بعدم اختصاص المحكمة بنظرها وإحالتها إلى محكمة دسوق الجزئية، وقيدت لديها برقم 554 لسنة 1994 مدني جزئي دسوق.

وأثناء نظرها، دفعت المدعية بعدم دستورية قرار وزير الإدارة المحلية المشار إليه، وصرحت محكمة الموضوع لها باتخاذ إجراءات الطعن بعدم الدستورية، فأقامتها.

### وحيث إن المدعية تذهب إلى أن

قرار وزير الإدارة المحلية رقم 239 لسنة 1971 المشار إليه، كان سند الجهة الإدارية في طلبها الرسوم المحجوز من أجلها، إلا أن هذا القرار لم ينشر في الجريدة الرسمية ولا في **الوقائع المصرية** بالمخالفة لنص المادة 188 من الدستور التي تقضي بأن تنشر القوانين في الجريدة الرسمية خلال أسبوعين من يوم إصدارها. ويعمل بها بعد شهر من اليوم التالي لتاريخ نشرها

إلا إذا حددت لذلك ميعادا آخر. وأضافت المدعية إلى ما تقدم قولها، بأن إغفال نشر القرار المطعون فيه، مؤداه ألا يكون نافذا، وامتناع سريانه على المخاطبين بأحكامه باعتبارهم أغيارا بالنسبة إليه، ولا يجوز بالتالي تحميلها بأعباء مالية لم تدخلها في حسابها، ولم تحصلها من شركات تجارة وتصدير الأقطان التي تفيد من خدماتها.

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة - وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية - مناطها توافر علاقة منطقية بينها وبين المصلحة التي يقوم بها النزاع الموضوعي، وذلك بأن يكون الفصل في المسائل الدستورية التي تدعى هذه المحكمة لإصدار حكمها فيها، لازما للفصل في الطلبات الموضوعية المرتبطة بها

وكان المدعي قد طعن أصلا على قرار وزير الإدارة المحلية رقم 239 لسنة 1971 مدعيا أنه لم ينشر؛ وكانت المادة الرابعة من مواد إصدار قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقرار بقانون رقم 43 لسنة 1979، تحيل إلى هذا القرار، وتجزئ لمجلس الوزراء تعديل الرسوم المحلية المنصوص عليها فيه من خلال زيادة فئاتها

وكان قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 870 لسنة 1990 قد عدل بالزيادة

من مقدارها، فإن مصلحة المدعي الشخصية والمباشرة، تمتد إلى القرار الأصلي المطعون عليه، وإلى كل قرار آخر صدر بناء عليه، وكان مرتبطا به ارتباطا لا يقبل التجزئة.

وحيث إن الدولة القانونية - وعلى ما تنص عليه المادة 65 من الدستور - هي التي تتقيد في ممارستها لسلطاتها - أيا كانت وظائفها أو غاياتها - بقواعد قانونية تعلق عليها، وتردها على أعقابها إن هي جاوزتها، فلا تتحلل منها، ذلك أن سلطاتها هذه - وأيا كان القائمون عليها - لا تعتبر امتيازاً شخصياً لمن يتولونها

ولا هي من صنعهم، بل أسستها إرادة الجماهير في تجمعاتها على امتداد الوطن، وضبطتها بقواعد آمرة لا يجوز النزول عنها. ومن ثم تكون هذه القواعد قيوداً على كل أعمالها وتصرفاتها، فلا تأتيها إلا في الحدود التي رسمها الدستور، وبما يرضى مصالح مجتمعها.

وحيث إن مضمون القاعدة القانونية التي تعتبر إطاراً للدولة القانونية، تسمو عليها وتقيدها، إنما يتحدد - من منظور المفاهيم الديمقراطية التي يقوم نظام الحكم عليها على ما تقضي به المواد 1 و 3 و 4 من الدستور - على ضوء المعايير التي التزمها الدول الديمقراطية في ممارستها لسلطاتها

واستقر العمل فيما بينها على انتهاجها بإطراد في مجتمعاتها، فلا يكون الخضوع لها إلا ضماناً لحقوق مواطنيها وحررياتهم، بما يكفل تمتعهم بها أو مباشرتهم لها دون قيود جائرة تنال من محتواها أو تعطل جوهرها.

وحيث إن إخطار المخاطبين بالقاعدة القانونية بمضمونها يعتبر شرطاً لإنبائهم بمحتواها؛ وكان نفاذها بالتالي يفترض إعلانها من خلال نشرها، وحلول الميعاد المحدد لبدء سريانها

وكان ذلك مؤداه أن دخول هذه القاعدة مرحلة التنفيذ مرتبط بواقعتين تجريان معاً وتتكاملان - وإن كان تحقق ثانيتهما معلق على وقوع أولاهما - هما نشرها وانقضاء المدة التي حددها المشرع لبدء العمل بها

فإذا لم تتابعا على هذا النحو، وكان من المقرر أن كل قاعدة قانونية - سواء تضمنها قانون أو لائحة - لا يجوز اعتبارها كذلك، إلا إذا قارنتها صفتها الإلزامية التي تمايز بينها وبين القواعد الخلقية فإن خاصيتها هذه تعتبر جزءاً منها، فلا تستكمل مقوماتها

بفواتها .

وحيث إن ما تقدم مؤداه، أن نشر القاعدة القانونية ضمان لعلايتها وذيوع أحكامها واتصالها بمن يعنيه أمرها، وامتناع القول بالجهل بها وكان هذا النشر يعتبر كافلا وقوفهم على ماهيتها ونطاقها حائلا دون تنصلهم منها ولو لم يكن علمهم بها قد صار يقينيا، أو كان إدراكهم لمضمونها واهيا

وكان حملهم قبل نشرها على النزول عليها - وهم من الأغيار في مجال تطبيقها - متضمنا إخلالا بحرياتهم أو بالحقوق التي كفلها الدستور، دون التقيد بالوسائل القانونية التي حدد تخومها وفصل أوضاعها

فقد تعين القول بأن القاعدة القانونية التي لا تنشر، لا تتضمن إخطارا كافيا بمضمونها ولا بشروط تطبيقها، فلا تتكامل مقوماتها التي اعتبر الدستور تحققها شرطا لجواز التدخل بها لتنظيم الحقوق والحريات على اختلافها وعلى الأخص ما اتصل منها بصون الحرية الشخصية، والحق في الملكية.

وحيث إن من المقرر أن كل قاعدة قانونية لا تكتمل في شأنها الأوضاع الشكلية التي تطلبها الدستور فيها، كتلك المتعلقة باقتراحها وإقرارها وإصدارها وشروط نفاذها، إنما تفقد مقوماتها باعتبارها كذلك، فلا يستقيم بنيانها وكان تطبيقها في شأن المشمولين بحكمها - مع افتقارها لقوالبها الشكلية

لا يلتئم ومفهوم الدولة القانونية التي لا يتصور وجودها ولا مشروعية مباشرتها لسلطاتها بعيدا عن خضوعها للقانون وسموه عليها باعتباره قيادا على كل تصرفاتها وأعمالها فإن تطبيق القرار المطعون فيه قبل نشره يزيل عن القواعد القانونية التي تضمنها، صفتها الإلزامية، فلا يكون لها قانونا من وجود.

## **وحيث إن القول بأن القواعد القانونية التي لا نفاذ لها لا تضر بأحد لامتناع تطبيقها، مردود**

**أولا:** بأن الرقابة التي تباشرها هذه المحكمة في شأن الشرعية الدستورية، تستنهضها تلك النصوص التي جرى تطبيقها في شأن المخاطبين بها سواء قارنتها عندئذ أو زایلتها قوة نفاذها، إذ يعتبر إخضاعهم لها، تدخلا فعليا Interference Actual في شئونهم، ملحقا ضررا باديا، أو محتملا بمصالحهم، فلا تكون الأضرار التي أحدثتها تصورا نظريا.

ومردود ثانيا : بأن الدعوى الدستورية لا تقيّمها خصومة لا تزال عناصرها في دور التطور، فلا يكون نضجها مكتملا Ripeness ولا شأن لها كذلك بنزاع صار الفصل فيه عقيما مجردا من كل فائدة Mootness ولا يجوز بالتالي أن تتعلق الخصومة الدستورية بنصوص قانونية كان تطبيقها متراجيا

فلم يحن بعد أوان أعمالها Pre-enforcement Allegations ولا بنصوص قانونية طال إهمالها بما يفيد إرادة التخلي عنها بعد نشرها فإذا كان فرضها لحمل المخاطبين بها على التزامها، واقعا قبل نشرها، أخل سريانها في شأنهم بالحقوق والمراكز القانونية التي مستها، فلا يكون رد العدوان عليها عملا مخالفا للدستور.

وحيث إن مؤدى ما تقدم مخالفة القرار المطعون فيه لنص المادتين 64 و 65 من الدستور :



# حكم الدستورية

## رقم ٣٦ لسنة ١٨ ق

### رسم الشاغلين المضاف للأجرة





ايجارات قديم

عدم دستورية قرار وزير الإدارة المحلية رقم ٢٣٩ لسنة ١٩٧١



وحيث إن المادة الرابعة من مواد إصدار قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقرار بقانون رقم 43 لسنة 1979، تحيل إلى قرار وزير الإدارة المحلية رقم 239 لسنة 1971 - المطعون فيه - من خلال فقرتين

تقضي أولاهما بالعمل بالنصوص التي تضمنها في شأن الموارد والرسوم المحلية

وذلك حتى تحدد هذه الموارد والرسوم طبقا للأحكام الواردة في القانون المرافق وتخول ثانيتهما مجلس الوزراء - بناء على عرض الوزير المختص بالإدارة المحلية - زيادة الرسوم المشار إليها بما لا يجاوز مثلي فئاتها المنصوص عليها في قرار وزير الإدارة المحلية المطعون عليه.

وحيث إن رئيس مجلس الوزراء - واستنادا منه لهذا القرار وللفقرة الثانية من المادة 4 من مواد إصدار قانون نظام الإدارة المحلية - قد أصدر قراره رقم 870 لسنة 1990 متضمنا زيادة الرسوم المحلية التي تضمنها القرار المطعون فيه، دون أن يعني ببيان أصلها حتى يمكن إسناد الزيادة إليها

وكان ذلك مؤداه أن قانون نظام الإدارة المحلية وقرار مجلس الوزراء وإن أحالا إلى النصوص التي تضمنها القرار المطعون فيه، إلا أن مضمونها ظل خافيا على المخاطبين بها لتجهيلهم بها.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة بعدم دستورية هذا القرار مؤداه إبطال النصوص التي احتواها، وكذلك سقوط ما ارتبط بها من أحكام لا تقبل التجزئة تضمنتها المادة الرابعة من مواد إصدار قانون نظام الإدارة المحلية وقرار رئيس مجلس الوزراء المشار إليهما، لتعلقهما بمحل معدوم وجودا، فلا تقوم لهما به قائمة.

## فلهذه الأسباب

### حكمت المحكمة

- أولا: بعدم دستورية قرار وزير الإدارة المحلية رقم 239 لسنة 1971 بشأن الرسوم الموحدة للمجالس المحلية.
- ثانيا: بسقوط الأحكام التي تضمنتها المادة الرابعة من قانون إصدار قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقرار بقانون رقم 43 لسنة 1979 وكذلك تلك التي احتواها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 870 لسنة 1990.
- ثالثا: بإلزام الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.