

منشور دورى عام

رقم (٦) لسنة ٨٦

بشأن عدم التزام الهيئة بأية زيادة للأجرة القانونية
عن الأماكن المؤجرة لأجهزة الهيئة

استطلعت بعض المناطق الرأى بشأن مدى استحقاق ما لك المبنى المؤجر للهيئة فى الحصول على نسبة ٥٠% زيادة عن الأجرة القانونية تطبيقا لنص المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ / ١٩٨١ .

وحيث استطلعت الهيئة بدورها رأى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة فى شأن هذا الموضوع.

وحيث عرض الموضوع على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة بتاريخ ١٧ / ١٠ / ١٩٨٤ فاستعرضت نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ / ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والتي تنص على أنه فى جميع الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وموافقة المالك إلى غير أغراض السكنى تزداد الأجرة القانونية بنسبة ٢٠٠% للمباني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ .

١٠٠% للمباني المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، ٧٥% للمباني المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون ، ٥٠% للمباني التى يرخص فى أقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ، كما استعرضت الجمعية نص المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والتي تنص على أنه . اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون تزداد فى أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الاجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء .

واستعرضت المادة ١٩ من ذات القانون والتي تنص على أنه " فى جميع الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى تزداد الأجرة القانونية بنسبة :

(١) ٢٠٠% للمباني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ .

(٢) ١٠٠% للمباني المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ .

(٣) ٧٥% للمباني المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

(٤) ٥٠% للمباني المنشأة أو التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ .

وفى حالة التغيير الجزئى للاستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار إليها ويشترط إلا يترتب على تغيير الاستعمال كلياً أو جزئياً إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه وتلغى المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك إعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون.

كما استعرضت المادة ٢٧ من ذات القانون والتي تقضى بأن " تعامل فى تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكنى الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية ولا يفيد من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريين .

ومفاد ذلك أن المشرع استحدث فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نص المادة ٢٣ سالفه البيان - ويمقتضاها يحق للمؤجر فى حالة تغيير استعمال العين لغير أغراض السكنى زيادة الأجرة القانونية بنسب محددة حسب تاريخ إقامة المبنى ، بيد أن ذلك مشروط بأن يتم تغيير الاستعمال بعد العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى ٩ من سبتمبر ١٩٧٧ فإذا كانت العين مؤجرة ابتداء بقصد استعمالها فى غير أغراض السكنى فإن نص المادة ٢٣ - ينحسر عنها إذا لا يكون قد طرأ بعد نشؤ العلاقة الايجارية أى تغيير فى الغرض الذى استؤجرت العين من أجله ، ولا يحق للمالك طلب زيادة الأجرة القانونية حتى ولو كانت العين قد أعدت أساساً لأغراض السكنى مادام قد أجرها ابتداء لغير أغراض السكنى .

ولما كان هذا الحكم قد أوجد تفرقة فى المعاملة بين الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى قبل العمل بالقانون المذكور وتلك التى يتم فيها التغيير بعد تاريخ العمل به عاد المشرع ووجد فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معاملته للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى وقرر زيادة الأجرة بنص محددة ، ودورية لجميع الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . وفى حالة ما إذا كانت العين قد اجرت ابتداء كسكن ثم تم تغيير استعمالها - بعد التاريخ المذكور - إلى غير أغراض السكنى قرر المشرع زيادة الأجرة القانونية بذات النسب الواردة فى المادة ٢٣ من القانون ١٩٧٧/٤٩ الملغاة بالمادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وقد أولى المشرع رعايته للأشطة التى لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية وقرر فى المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معاملة الأماكن المؤجرة لمزاولة هذه الأشطة معاملة الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى إذا كانت مؤجرة لمصريين . ومن ثم لا تسرى الزيادة المنصوص عليها فى المادتين ٧ ، ١٩ من القانون المذكور على الأماكن التى تمارس فيها هذه الأشطة.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى أن :

- ١ (المقصود بتغيير استعمال العين لغير أغراض السكنى الموجب لزيادة الأجرة هو التغيير الذى يتم بعد نشوء العلاقة الايجارية لغرض السكنى ابتداء .
- ٢ (وأنه طبقا للمادة ٢٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يعامل التاجير لهيئة التأمينات الإجتماعية .. معاملة التاجير لأغراض السكنى.

وفى ضوء ما انتهى إليه رأى الفتوى المشار إليها يتبين :

١ - أنه بالنسبة للأماكن المؤجرة للهيئة قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ / ١٩٨١ فإن الهيئة لا تلتزم بأية زيادة للأجرة القانونية طالما كانت الهيئة تؤجر العين ابتداء لاستعمالها لغير اغراض السكنى حيث أنه وفقا للمبدأ الذى اقرته الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع فإن المقصود بتغيير استعمال العين لغير أغراض السكنى الموجب لزيادة الأجرة وفقا لأحكام المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ / ١٩٧٧ وهو التغيير الذى يتم بعد نشوء العلاقة الايجارية لغرض السكنى ابتداء .

٢ - أنه بالنسبة للأماكن المؤجرة فى ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإن الهيئة لا تلتزم أيضا بأية زيادة للأجرة القانونية وذلك عملا بحكم المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التى تقضى بأن يعامل معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكنى الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية ولما كان نشاط الهيئة لا يدخل فى نطاق هذه الأنشطة فمن ثم تعامل الأماكن المؤجرة لاستعمالها فى أغراض الهيئة معاملة التاجير لأغراض السكنى وفقا للمبدأ الذى أقرته الجمعية العمومية.

وخلاصة ما تقدم فإن الهيئة لا تلتزم بأية زيادة للأجرة القانونية سواء بالنسبة للأماكن التى تم تأجيرها قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أو تلك التى تم تأجيرها فى ظل العمل بأحكامه.

وعلى الإدارة العامة للشئون الإدارية إبلاغ هذا المنشور لكافة أجهزة الهيئة لمراعاة تنفيذ أحكامه.

رئيس مجلس الإدارة

" نبيل محمود حكم "