

منشور دورى عام رقم (٦) لسنة ١٩٨٦
بشأن زيادة أجره الأماكن المؤجرة للهيئة التى تتوافر
فى شأنها حكم المادة (٧) من القانون ٨١/١٣٦ اعتباراً
من ٨٩/٥/١٩ استناداً لحكم المحكمة الدستورية العليا
فى الدعوى رقم ٢١ لسنة ٧ قضائية دستورية الصادر بتاريخ
٨٩/٤/٢١ دستورية المادة ٢٧ من القانون المشار إليه

سبق أن أذاعت الهيئة المنشور الدورى العام رقم ٦ لسنة ١٩٨٦ بشأن عدم التزام الهيئة بأية زيادة للأجرة القانونية عن الأماكن المؤجرة لأجهزة الهيئة والتي انتهت فى ضوء فتوى مجلس الدولة الصادرة بتاريخ ١٩٨٤/١٠/١٧ إلى أنه :-

١ - أنه بالنسبة للأماكن المؤجرة للهيئة قبل العمل بالقانون رقم ٨١/١٣٦ فإن الهيئة لا تلتزم بأية زيادة للأجرة القانونية طالما كانت الهيئة تؤجر العين ابتداء لاستعمالها لغير أغراض السكن حيث أنه وفقاً للمبدأ الذى أقرته الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع فإن المقصود بتغيير استعمال العين لغير أغراض السكن الموجب لزيادة الأجرة وفقاً لحكم المادة ٢٣ من القانون رقم ٧٧/٤٩ هو التغيير الذى يتم بعد نشوء العلاقة الإيجارية لغرض السكن ابتداء.

٢ - أنه بالنسبة للأماكن فى ظل العمل بأحكام القانون رقم ٨١/١٣٦ فإن الهيئة لا تلتزم أيضاً بأية زيادة للأجرة القانونية وذلك عملاً بحكم المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ٨١ التى تقتضى بأن يعامل معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكن فى الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على الأرباح المهن غير التجارية ولما كان نشاط الهيئة لا يدخل فى نطاق هذه الأنشطة فمن ثم تعامل الأماكن المؤجرة لاستعمالها فى أغراض الهيئة معاملة التأجير لأغراض السكنى وفقاً للمبدأ الذى أقرته الجمعية العمومية.

وحيث صدر حكم المحكمة الدستورية العليا فى الدعوى رقم ٢١ لسنة ٧ قضائية دستورية الصادر بتاريخ ٢٩ ابريل ١٩٨٩ والمنشور بالعدد رقم ٢٠ من الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ ٨٩/٥/١٨ قاضياً (بعدم دستورية المادة (٢٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنه من استثناء الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية أو الصناعية أو الضريبة على الأرباح التجارية أو الصناعية أو بالنسبة إلى ما تضمنته المادة ٧ من زيادة الأجرة ..

ولما كانت المادة ٢٧ من القانون ١٣٦ لسنة ٨١ تنص على أن (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 للضريبة على الأرباح التجارية أو الصناعية أو من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريين) .

وحيث نصت المادة ٧ من القانون ١٣٦ لسنة ٨١ على أنه (أعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون تزداد فى أول يناير من كل سنة أجره الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء حتى لو ادخلت عليها تعديلات جوهرية ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده ويصدر قرار الوزير المختص بالإسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض.

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

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

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

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

وحيث تقضى الفقرة الثانية من المادة ٨ من القانون المشار إليه بأن تقف الزيادة عند انقضاء خمس سنوات كاملة من تاريخ استحقاق أول زيادة.

وحيث نصت المادة (٤٨) من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ سنة ١٩٧٩ على أن (أحكام المحكمة وقراراتها نهائية وغير قابلة للطعن) كما نصت المادة ٤٩ من ذات القانون على (أن أحكام المحكمة فى الدعاوى الدستورية وقراراتها بالتفسير ملزمة لجميع سلطات الدولة وللکافة.... ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لتاريخ نشره.

وحيث نشر الحكم المشار إليه آنفاً بتاريخ ١٨/٥/١٩٨٩.

وترتيباً على ذلك يراعى.

أولاً: حساب الزيادات التى تستحق وفقاً لحكم المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ وذلك فى ضوء المستندات الرسمية المثبت لتاريخ الإنشاء والقيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء حتى لو ادخلت عليها تعديلات جوهرية وبمراعاة حكم الفقرة الثانية من المادة ٨ من القانون المشار إليه.

ثانياً: تستحق هذه الزيادة على الأجرة المستحقة اعتباراً من ١٩/٥/١٩٨٩ - اليوم التالى لنشر الحكم الصادر بعدم الدستورية وذلك فيما عدا الحالات التى يكون قد صدر فيها حكم نهائى لصالح الهيئة بعدم زيادة الأجرة.

ثالثاً: على الإدارة العامة للشئون الإدارية إبلاغ هذا المنشور لكافة أجهزة الهيئة لمراعاة تنفيذ أحكامه.

رئيس مجلس الإدارة

(نبيل محمود حكم)

منشور دورى عام

رقم (٦) مكرر لسنة ١٩٨٩

بشأن مدى أحقية مالكو الأماكن المؤجرة للهيئة التى تتوافر

فى شأنها حكم المادة (٧) من القانون

١٣٦ لسنة ٨١ فى الزيادة عن المدة السابقة

على ١٩ مايو سنة ١٩٨٩

سبق للهيئة أن أصدرت المنشور الدورى العام رقم (٦) لسنة ٨٩ بشأن زيادة أجرة الأماكن المؤجرة للهيئة التى تتوافر فى شأنها حكم المادة (٧) من القانون رقم ٨١/١٣٦ اعتباراً من ٨٩/٥/١٩ استناداً لحكم المحكمة الدستورية العليا فى الدعوى رقم ٢١ لسنة ٧ قضائية (دستورية) الصادر بتاريخ ١٩٨٩/٤/٢٩ بعدم دستورية المادة (٢٧) من القانون المشار إليه ، والذى أشرنا فيه إلى إلغاء المنشور الدورى العام رقم (٦) لسنة ٨٦ استناداً للحكم المذكور وقد جاء بالمنشور رقم (٦) لسنة ٨٩ المشار إليه والصادر بتاريخ ١٩٨٩/٩/١٩ ما يلى:

أولاً : حساب الزيادات التى تستحق وفقاً لحكم المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ وذلك فى ضوء المستندات الرسمية المثبتة لتاريخ الإنشاء والقيمة الإيجارية أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء حتى لو دخلت عليها تعديلات جوهرية وبمراعاة حكم الفقرة الثانية من المادة (٨) من القانون المشار إليه.

ثانياً : تستحق هذه الزيادة على الأجرة المستحقة اعتباراً من ١٩٨٩/٥/١٩ - اليوم التالى - لنشر الحكم الصادر بعدم الدستورية - وذلك فيما عدا الحالات التى يكون قد صدر فيها حكم نهائى لصالح الهيئة بعدم زيادة الأجرة.

وحيث استطلعت الهيئة رأى مجلس الدولة فى مسألتين:

الأولى : عن مدى أحقية ملاك المباني المؤجرة للهيئة فى المطالبة بصرف الزيادة فى القيمة الإيجارية عن الفترة السابقة على ٨٩/٥/١٩ ومدى جواز تمسك الهيئة بشأنها بالتقدم وفقاً للمادة (٣٧٥) مدنى .

الثانية : على مدى استفادة المالك من الحكم الصادر بعدم دستورية المادة (٢٧) فى حالة سبق صدور حكم نهائى لصالح الهيئة بعدم أحقيته فى طلب الزيادة المنصوص عليها بالمادة (٧) المشار إليها.

- وحيث أفاد مجلس الدولة بكتابه رقم ١٥٠٦ المؤرخ ٣١/١٠/٨٩ ملف رقم ٦٩٩/١/١٥ السوارد للهيئة تحت رقم ١٥٩٠٥ بتاريخ ١٩٨٩/١١/٥ بالآتي :-
- ١ - أحقية ملاك المباني المؤجرة للهيئة فى المطالبة بصرف الزيادة فى القيمة الإيجارية التى تقررت طبقا لحكم المادة (٧) من القانون ١٣٦ لسنة ٨١ المشار إليها عن الفترة السابقة على ١٩/٥/٨٩ وللهيئة فى هذا الشأن أن تتمسك بالتقادم الخمس :
 - ٢ - أن حكم المحكمة الدستورية العليا لا يمس الأحكام القضائية النهائية التى حصلت عليها الهيئة ضد مالكي العقارات التى تستأجرها.

على ذلك يراعى ما يلى:

أولاً : تقوم المنطقة بتدريج قيمة الأجرة بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ وذلك فى ضوء المستندات الرسمية المثبتة لتاريخ الإنشاء والقيمة الإيجارية وذلك وفقا لحكم المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التى تنص على أنه (إعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون تزداد فى أول يناير من كل سنة لأجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة يواقع نسبة من القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء حتى لو أدخلت عليها تعديلات جوهرية ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده . ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض .

وتحدد الزيادة المشار إليها وفقا للنسب الآتية :-

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

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

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

(د) ٥% عن الأماكن المنشأة منذ ٧ من أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

وكذا بمراعاة ما تقتضى به الفقرة الثانية من المادة الثامنة من القانون المشار إليه والتى تنص على أنه "تقف الزيادة عند إنقضاء خمس سنوات كاملة من تاريخ استحقاق أول زيادة".

ثانيا : تقوم المنطقة بسداد الأجر بمراعاة هذه الزيادة وذلك عن الأجرة المستحقة إعتبارا من ١٩/٥/٨٩ .

ثالثا : بالنسبة لقيمة الزيادة عن الفترة السابقة على ١٩/٥/٨٩ فإنه فى حالة تقدم المالك بطلب للمطالبة

بها فإنه يتم صرف الزيادة الشهرية التى لم يمض على إستحقاقها خمس سنوات فى تاريخ تقديم الطلب .

رابعا : عرض مذكرة بعقود الإيجار المحررة اعتبارا من أول يناير ١٩٨٢ عن عقارات تخضع لحكم الملة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ للوقوف على مدى استحقاق كل حالة على حدة .

خامسا : عدم استحقاق الملاك الصادر لصالح الهيئة ضدهم أحكام نهائية بعدم أحقيتهم فى زيادة الأجرة لهذه الزيادة سواء عن المدة اللاحقة على ١٩/٥/٨٩ أو السابقة عليها .

سادسا : على الإدارة العامة للشئون الإدارية إبلاغ هذا المنشور لكافة أجهزة الهيئة لمراعاة تنفيذ أحكامه .

رئيس مجلس الإدارة

" نبيل محمود حكم "