



قانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية (*)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الاولى)

يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، النص الآتى :

« فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى ، فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأسمى طبقا للعقد ، أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية ، ذكورا وإناثا من قصر وبلغ ، مستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم » .

واعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل ، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأسمى دون غيره ولمرة واحدة .

(المادة الثانية)

استثناء من أحكام الفقرة الأولى من المادة السابقة ، يستمر العقد لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر المشار إليه فى تلك الفقرة الدرجة الثانية ، متى كانت يده على

(*) الجريدة الرسمية - العدد ١٢ (مكرر) - فى ٢٦/٣/١٩٩٧

العين فى تاريخ نشر هذا القانون تستند إلى حقه السابق فى البقاء فى العين ، وكان يستعملها فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصيل طبقاً للعقد ، وينتهى العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها .

(المادة الثالثة)

تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن ، بواقع :

- ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤
- وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١٩٦١
- وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣
- وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧

ويسرى هذا التحديد اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون .

وتزاد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠٪ اعتباراً من ذات الموعد .

ثم تستحق زيادة سنوية ، بصفة دورية ، فى نفس هذا الموعد من الأعوام التالية بنسبة ١٠٪ من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن آنفة الذكر .

(المادة الرابعة)

تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى ، التي يحكمها
القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض
الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة
بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ، ولا تسرى أحكامه على الأماكن المذكورة التي يحكمها
القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق
تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها .

(المادة الخامسة)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، عدا
الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩
لسنة ١٩٧٧ المشار إليه .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية في ١٧ ذى القعدة سنة ١٤١٧ هـ

(الموافق ٢٦ مارس سنة ١٩٩٧ م) .

ولو كانوا جميعا لا يباشرون الحرفة أو المهنة التجارية التي قام عليها المستأجر ، أو كان من يزاولها نائبا عنهم فى ممارستها » ، وأن 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 «إن الورثة - وفى مجال تطبيق النص المطعون فيه - يتخذون من وفاة مورثهم وزوال صلته بالتالى بالعين المؤجرة موطئا لاستلابها من خلال مكثهم فيها واستغلالها فى عين نشاطها السابق أو فى غيره ، ثم من بعدهم إلى ورثتهم ، فلا ينتزعها منهم أحد ، بل تتصل أيديهم بها تعاقبا عليها ، فلا ينفكون عنها أو يبرحونها مهما بعد العهد على العقد الأول» .

وحرصا على تحقيق المساواة بين الأنشطة المتنوعة ، حرفية كانت أو تجارية أو صناعية أو مهنية ، وكذا على استقرارها - لما لها من أبلغ الأثر على الأوضاع الاقتصادية فى البلاد - ومراعاة للبعد الاجتماعى ، ووصولاً إلى قدر مقبول من التوازن فى العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فقد رُئى إعداد مشروع القانون على النحو التالى :

* يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ المشار إليها ، النص الآتى :

« فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى ، فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأسمى طبقا للعقد ، أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية ، ذكورا وإناثا من قُصْر وبلغ ، يستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم » .

* اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشر القانون ، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأسمى دون غيره ولمرة واحدة .

* يستمر العقد ، بصفة استثنائية ، لصالح من تجاوزت قرابته من ورثة المستأجر - المشار إليه في صدر الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون - الدرجة الثانية ، متى كانت يده على العين في تاريخ نشر القانون تستند إلى حقه السابق في البقاء في العين ، وكان يستعملها في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد ، وينتهي العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها .

* تحدد الأجرة القانونية لجميع الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى - وليس فقط المؤجرة لمزاولة الأنشطة التجارية والصناعية والمهنية والحرفية - وفقاً للتفصيل الوارد بالمادة الرابعة من القانون .

* تُستحق زيادة سنوية في الأعوام التالية بنسبة ١٠٪ من قيمة آخر أجرة قانونية .

* تسرى أحكام القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى ، التي يحكمها القانونان رقما ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ، ولا تسرى أحكامه على الأماكن المشار إليها التي يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

* يعمل بالقانون من اليوم التالي لتاريخ نشره ، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

ولما كان الاقتراحان بمشروعى القانونين المقدمين من العضوين إبراهيم النمكى وعبد المنعم العليمى الخاصين بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يتفقان مع مشروع القانون المقدم من الحكومة من حيث المبدأ ، فيكون مشروع القانون المشار إليه أساسا لدراسة اللجنة والاقتراحان المشار إليهما اقتراحين بالتعديل .

نظرت اللجنة مشروع القانون ومذكرته الايضاحية ، واستعادت نظر القانون المدنى والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود اجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها واستمعت اللجنة إلى مناقشات السادة الأعضاء وايضاحات السادة الوزراء فتبين لها :

- أنه بتاريخ ٦ من يوليو سنة ١٩٩٦ حكمت المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ٤ لسنة ١٥ ق «دستورية» بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر . وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلي للعين التى كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا ، فى مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلى هذا المستأجر عنها .

ثم بتاريخ ٢٢ من فبراير سنة ١٩٩٧ حكمت المحكمة الدستورية فى القضية رقم ٤٤ لسنة ١٧ ق «دستورية» بعدم دستورية الفقرة الثانية السالفة الذكر ، وذلك فيما نصت عليه من استمرار الإجارة التى عقدها المستأجر فى شأن العين التى استأجرها لمزاولة نشاط حرفى أو تجارى لصالح ورثته بعد وفاته حيث كان موضوع القضية الأخيرة المطروحة على المحكمة خاص باستئجار محل لاستعماله فى حرفة النجارة وجاء فى حيثيات الحكم أن

نص الفقرة المشار إليها «اعتبر عقد الايجار ممتداً بقوة القانون لصالح ورثة مستأجر العين المؤجرة لتغير أغراض السكنى على اطلاقهم ولو كانوا جميعاً لا يباشرون الحرفة أو المهنة التجارية التي قام عليها المستأجر ، أو كان من يزاولها نائباً عنهم فى ممارستها » وقد استهدف المشرع من ذلك نقل 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 «إن الورثة وفى مجال تطبيق النص المطعون فيه - يتخذون من وفاة مورثهم وزوال صلته بالتالى بالعين المؤجرة موطناً لاستلابها من خلال مكثهم فيها واستغلالها فى نفس نشاطها السابق أو فى غيره ، ثم من بعدهم إلى ورثتهم ، فلا ينتزعها منهم أحد بل تنصل أيديهم بها تعاقباً عليها ، فلا ينفكون عنها أو يبرحونها مهما بعد العهد على العقد الأول» .

وقد تضمنت المادة الأولى من مشروع القانون فى فقرتها الأولى تعديلاً للفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، يسرى بأثر رجعى اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وفقاً لما نصت عليه المادة الخامسة من المشروع وذلك مراعاة للبعد الاجتماعى والحفاظ على استقرار الأوضاع الاقتصادية وخاصة أن عدد الوحدات الايجارية القائمة التى سيشمئها تطبيق النص تصل إلى ٧٧٦ ألف وحدة ايجارية وكل منها تمثل نشاط أسرة بأكملها أى ما يقرب من عدد ٣ ملايين مواطن ، وقد جاء الحكم الجديد بضوابط لامتداد عقار الايجار لورثة المستأجر الأصلية ، وذلك على خلاف الوضع الذى كان قائماً فى النص قضى بعدم دستوريته .

فتخص المشروع على عدم انتهاء عقد العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى بموت المستأجر ، وجعل استمراره مقصوراً على من يستعمل العين من ورثته فى ذات النشاط المتفق عليه حتى الدرجة الثانية . وهى ضوابط من شأنها أن تحافظ على طبيعة عقد الإيجار باعتباره عقداً مؤقتاً وليس عقداً مؤكداً وتأكيداً على هذا المعنى

الذى حرص مشروع القانون على أن تأتى أحكامه متفقة معه نصت الفقرة الثانية من المادة الأولى من المشروع على أنه «اعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأسمى دون غيره ولمرة واحدة»

وتضمنت المادة الثانية من مشروع القانون حكماً انتقالياً لصالح شاغلى العين حالياً الذين جاوزوا الدرجة الثانية يقضى باستمرار العقد حتى موتهم أو تركهم العين .

وقد تقدم السيد العضو عبد المنعم العليمى باعتراض كتابى بعدم الموافقة على مشروع القانون من حيث المبدأ .

وقد وافقت اللجنة على مشروع القانون كما جاء من الحكومة لما فيه من وضع بعض الضوابط التى تمنع من الاطلاق الذى اتسم به الامتداد القانونى لهذا النص لتحقيق التوازن والملائمة فى العلائق الايجارية بين المؤجر والمستأجر فى العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى .

واللجنة إذ تقدم تقريرها إلى المجلس الموقر ، ترحو الموافقة عليه بالصيغة المرفقة .

رئيس اللجنة المشتركة

المستشار محمد موسى

كانوا جميعا لا يباشرون الحرفة أو المهنة التجارية التي قام عليها المستأجر ، أو كان من يزاولها نائبا عنهم في ممارستها » ، وأن 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 « إن الورثة - 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 أحد ، بل تتصل أيديهم بها تعاقبا عليها ، فلا يتفكون عنها أو يبرحونها مهما بعد العهد على العقد الأول » .

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

* يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ المشار إليها النص الآتي :

« فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط المتفق عليه ، أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية ، ذكورا وإناثا من قصر وبلغ ، يستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم »

* اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشر القانون ، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى دون غيره ولمرة واحدة .

* يستمر العقد ، بصفة استثنائية ، لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر - المشار إليه فى الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون - الدرجة الثانية متى كان له حق البقاء فى العين فى تاريخ نشر القانون وكان يستعملها فى ذات النشاط المتفق عليه ، وينتهى العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها .

* تحدد الأجرة القانونية للعين وفقا للتفصيل الوارد بالمادة الرابعة من القانون .

* تستحق زيادة سنوية فى الأعوام التالية بنسبة ١٠٪ من قيمة آخر أجرة قانونية .

* تسرى أحكام القانون على الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى ، التى يحكمها القانونان رقما ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والقوانين الخاصة بايجار الأماكن الصادرة قبلهما ، ولاتسرى أحكامه على الأماكن المشار إليها التى يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ .

* يعمل بالقانون من اليوم التالى لتاريخ نشره ، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

- ومشروع القانون معروض رجاء التفضل - فى حالة الموافقة - بتوقيعه وإحالته إلى مجلس الشعب .

مع عظيم احتواهى

رئيس مجلس الوزراء

١٩٩٧/٣/١٨

(دكتور / كمال الجنزورى)

الأنشطة التجارية أو الحرفية وتشريد لعائلات كثيرة كانت تعيش فى هذه الأنشطة وحيث أن القوانين ما وضعت إلا لتنظيم حركة المجتمع تنظيمًا بنأى به عن القلق والاضطراب ويجنبه تعريض قطاعات منه للتشريد والجوع لذلك تبدو الضرورة القصوى للتدخل التشريعى الفورى بمعالجة الأزمة القانونية الشديدة الناجمة عن صدور حكم المحكمة الدستورية العليا سالفى الأشارة القاضيان بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى كانت تقضى - قبل هذين الحكمين بامتداد عقد الأيجار فى الأماكن المؤجرة لنشاط تجارى أو حرفى عند وفاة المستأجر إلى ورثته أو شركائه أمتدادا بقوة القانون .

* ولما كان مؤدى قضاء المحكمة الدستورية فى حكمها الأخير رقم ٤٤ لسنة ١٧ ق دستورية أن البطلان يلحق بالفقرة الثانية الخاصة بامتداد العقد إلى الورثة بسبب أن تنص هذه الفقرة كان مطلقا بغير قيد إشتراط أن يكون الوارث ممن يعملون فى نفس مهنة مورثة التى كان قائما عليها العين المؤجرة ومطلقا أيضا بكل الورثة ، مما يضى على العقد صفة التأييد ، ويؤدى إلى اخلال شديد فى التوازن الذى يجب أن يراعيه المشرع بين حقوق طرفى العقد .

لذلك فأن التعديل الذى أتقدم به للفقرة الثانية من المادة جعل امتداد العقد ليس إلى أى وارث بل إلى الزوجة والأولاد فقط وهم اللصيقون جداً بالمستأجر الأسمى اللذين يعيشون معه وينفق هو عليهم دائما ويشترط أن تكون الزوجة والأولاد اللذين يتمسكون بامتداد العقد ممن يشتغلون فى ذات النشاط والذى كان المستأجر الأسمى يقوم به فى العين المؤجرة ، ويشترط أيضا أن يكون أشتغالهم بهذا النشاط يمثل مصدر الرزق الرئيسى لهم ، حتى تتوافر بهذين الشرطين حالة الضرورة التى تلجأ المشرع إلى الخروج عن مبدأ إنتهاء العقد بانتهاء مدته ويلاحظ أن حكم المحكمة الدستورية ولو أنه لم يتناول الأنشطة المهنية أو الصناعية إلا أن التعديل قد شمل هذين النشاطين أيضا حتى يكون التعديل شاملا فيما أحتواه لكل الأنشطة التى وردت بالمادة قبل تقرير بطلانها .

الفقرة الثالثة كما هي بالقانون مع استحداث التعديل السابق فى الفقرة الثانية .

أما الفقرة الرابعة فإن الغرض منها هو تقرير منفعة أكبر للمؤجر فى حالة امتداد العقد إلى الورثة أو إلى الشركاء بمضاعفة الأجرة عند بداية هذا الامتداد ثم زيادتها بمقدار نصف أصلها بعد مرور خمس سنوات ومقدار نصف آخر بعد مرور خمس سنوات أخرى ليصبح مقدار ما يزيد على الأجر خلال عشر سنوات هو ٢٠٠٪ منها تضاف إلى الأجرة الأصلية وهما زيادة ليست بكثيرة على المؤجر حتى يجنى جزءاً من ثمار ملكه وليست بكثيرة على المستأجر الذى مكنه القانون من مباشرة نشاطه التجارى أو الصناعى أو الحرفى أو المهنى فى مكان لم تستأجره هو أصلاً يتكسب منه كثيراً .

وحيث أن القاعدة أن النص الذى يتكرر بطلانه لعدم دستوريته ينصرف هذا البطلان إلى تاريخ العمل بالنص منذ نشأته لذلك تبدو الحاجة الضرورية إلى تقرير حكم الأثر الرجعى بالتعديل السابق ينطبق على كل الوقائع السابقة على العمل به بشرط ألا يكون قد صدر بشأنها حكم قضائى نهائى احتراماً لمبدأ حجية الأحكام القضائية النهائية من ناحية ومن ناحية أخرى منعاً للمساس بالمراكز القانونية المكتسبة بهذه الأحكام .

والله ولى التوفيق

إبراهيم النمكى

وكيل لجنة الشئون الدستورية والتشريعية

بمجلس الشعب