



كتاب دوري رقم (١٢) لسنة ١٩٨٧ بشأن

مدي أحقية المستأجر في طلب لجنة تحديد الأجرة بعد فوات مدة التسعين يوما
المنصوص عليها بالمادة الخامسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ٨١

ورد للمصلحة فتوى إدارة الفتوى لوزارات المالية والاقتصاد والتموين والتأمينات ملف رقم ٥٨٠/١٥ بشأن مدي أحقية المستأجر في طلب لجنة تحديد الأجرة بعد فوات مدة التسعين يوما المنصوص عليها بالمادة الخامسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ٨١ ، قد استعرضت اللجنة الثالثة لقسم الفتوى بمجلس الدولة بجلستها المنعقدة بتاريخ ١٩٨٧/٢/٢٣ ما أثير من آراء بشأن هذا الموضوع والتي تخلص في عدم أحقية المستأجر في ذلك سواء كان المبنى قد تم بترخيص أو بدون ترخيص استنادا إلي أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ٨١ الصادر بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وتأجير وبيع الأماكن قد نظم إجراءات طلب لجنة تقدير أجرة العقارات المبنية في المادة الخامسة والتي وردت مطلقة دون تفرقة بين المباني التي أقيمت بدون ترخيص . كما أن الميعاد المحدد بهذه المادة هو ميعاد سقوط متعلقة بالنظام العام ولا يجوز مخالفته .

بينما ذهب رأي ثاني إلي أحقية المستأجر في طلب لجنة تحديد الأجرة دون التقيد بميعاد التسعين يوما ما دام أن المبنى قد قام بدون ترخيص وأن هذه المدة لا تنصرف إلا علي المباني التي تقام بترخيص واستند هذا الرأي إلي نص المادة الأولى من القانون المذكور والتي نص المادة الخامسة من ذات القانون حيث تبين من المادتين أن المشروع قد فرق بين نوعين من المباني:-

النوع الأول :

المباني المقامة بترخيص وهي تلك التي ألزم القانون المالك أن يقوم بتقدير القيمة الإيجارية وإخطار المستأجرين ، وهنا لا يكون - للمستأجر الحق في طلب لجنة تحديد الأجرة بعد مضي التسعين يوما التي حددتها المادة الخامسة .

النوع الثاني :

المباني المقامة بدون ترخيص فهذا النوع من المباني يكون المالك قد حدد القيمة الإيجارية بدون الالتزام بالضوابط الواردة بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وبالتالي فإن للمستأجر أن يطلب لجنة تحديد الإيجارات المختصة دون التقيد بالمواعيد المنصوص عليها بالمادة الخامسة .

وقد استبان لإدارة الفتوى أن أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه فيما يتعلق بتحديد الأجرة لا تسرى تطبيقا لنص المادة الأولى منه إلا علي المباني المرخص في إقامتها لأغراض السكني اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ - تاريخ العمل بهذا القانون - ومن بين هذه الأحكام نص المادة الخامسة التي تضمنت ميعادا لطلب لجنة الإيجارات يقصد المشرع من خلاله تحقيق المراكز الإجرائية واستقرارها ، بحيث يتعين علي المستأجر الذي لا يرتضي القيمة الإيجارية التي حددها له المالك مراعاة هذا الميعاد واحترامه ، عملا علي استقرار العلاقة الإيجارية بينه وبين المالك في الجانب الخاص بتقدير القيمة الإيجارية وأسقط حقه في طلب تلك اللجنة ومما يؤكد ذلك أن عقد الإيجار من العقود الرضائية ، والمشرع



مصلحة الضرائب العقارية
الإدارة العامة للشئون القانونية
إدارة التشريع
ملف رقم - /

في القانون المذكور حاول كما يبين من تقرير اللجنة المشتركة بين لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية عن مشروع هذا القانون ، وكذلك المذكرة التي أعدت بشأن هذا القانون – العودة بالعلاقة الإيجارية إلى طبيعتها القانونية – علي خلاف ما كان عليه الاتجاه في قوانين تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر السابقة – بأن جعل تحديد الأجرة وفق أسس معينة وبالتالي يكون هذا التحديد بعد اتفاق إرادتي المالك والمستأجر ، مما حتم وضع أجل للمستأجر الذي لا تتفق إرادته والمالك في هذا الشأن لا يجوز له بعد فواته أن يطلب لجنة تقدير القيمة الإيجارية .

كما استبان للجنة أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد أخذ في الاعتبار تعويض المالك الذي يقيم مبناه علي ترخيص – بوصفه خاضعا لهذا القانون – عن طريق مزايا عديدة كفلها له وعلي الأخص في مجال تقديم قروض تعاونية ميسرة ، وعدم دخول إيرادات المبني عند حساب الضريبة العامة علي الإيراد إلخ. وذلك مقابل التزام المالك بالأحكام التي تضمنها هذا القانون ، والتي لا مجال لعمالها بالنسبة لمن يقيم مبناه بدون ترخيص .

وقد انتهت بفتاها سالفة الذكر إلي أن ميعاد التسعين يوما المنصوص عليها في المادة الخامسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ميعاد سقوط ، وأنه لا يسري إلا بالنسبة للمباني الصادر ترخيص بشأنها . وقد وافقت المصلحة بتاريخ ١٣/٨/١٩٨٧ علي ما ارتأته إدارة الفتوى لوزارة المالية في هذا الشأن .

لذلك تنبه المصلحة بسرعة اتخاذ اللازم نحو تنفيذ ما انتهت إليه إدارة الفتوى لوزارة المالية علي النحو الموضح آنفا .

تحريرا في / / ١٩٨٧

رئيس المصلحة

درويش احمد البسه