



مصلحة الضرائب العقارية
الإدارة العامة للشئون القانونية
إدارة الصياغة والفتوى
قسم الفتوى

كتاب دوري رقم (٤) لسنة ٢٠١٣

بشأن تنظيم إجراءات إيداع الأجرة وصرفها في

حالة امتناع المؤجر عن استلامها من المستأجر

نظراً لورود العديد من الاستفسارات من المديريات عن المدد القانونية لموضوع إيداع وصرف الإيجار الشهري في حالة امتناع المؤجر عن استلامه والسابق تنظيمها بموجب الكتاب الدوري رقم ٣ لسنة ١٩٧٣ وإعادة تنظيمها بهذا الكتاب في ضوء القوانين المتعاقبة الخاصة بتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر قبل صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

لذلك تنبه المصلحة إلى وجوب إتباع الآتي:

أولاً: إلغاء العمل بالكتاب الدوري رقم ٣ لسنة ١٩٧٣ سالف الذكر.

ثانياً: ينظم هذا الموضوع المادة ٢٧ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ووفقاً لهذا النص فإن التزام مأموريات الضرائب العقارية (العوايد) هو التزام بأداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبها دون قيد أو شرط بما يعنى أنها مجرد أمانة لدى المأمورية، ويترتب على ذلك أنه لا يجوز التعامل على ذلك المبلغ بأي شكل من الأشكال سوى صرفه للمؤجر عند طلبه أو بموجب حكم أو حجز.

- وتعد المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ استثناء من القواعد العامة الواردة في قانون المرافعات المدنية والتجارية رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨، وعليه لا يجوز التوسع في تفسيرها أو القياس عليها.

ثالثاً: إجراءات إيداع الأجرة :

١- تقوم مأموريات الضرائب العقارية (العوايد) بإسناد هذه العملية إلى أحد العاملين بها بالإضافة إلى عمله ويختص بإنشاء سجل لذلك الغرض والتسجيل فيه.

٢- يتلقى السيد / رئيس الإدارة بالمأمورية طلبات الإيداع من المستأجرين راغبي الإيداع على طلب مدموغ مع ملاحظة الآتي:

أ - توجيه الطلب إلى السيد صراف الناحية للتأشير عليه بعدم وجود مديونية على العقار الموجود به العين المراد إيداع أجرته، وفي حالة وجود مديونية تأخذ إجراءات حجز الأجرة حتى انتهاء المديونية وبعدها تبدأ إجراءات إيداع الأجرة.

ب - لا يقبل طلب الإيداع من المستأجر إلا بعد التأكد من مضي أسبوع على استلام المؤجر لإخطار المستأجر له باستلام الأجرة بكتاب مسجل بعلم الوصول.



مصلحة الضرائب العقارية
الإدارة العامة للشئون القانونية
إدارة الصياغة والفتوى
قسم الفتوى

- ج - يستمر قبول طلبات الإيداع خلال الأسبوع التالي من تاريخ أخطار المودع للمؤجر.
- د - الطلبات التي تقدم بعد انتهاء الأسبوع التالي من تاريخ الإخطار تعتبر مرفوضة ويتعين حفظها.
- هـ - الطلبات المقبولة يؤشر عليها من رئيس المأمورية بقبول الإيجار بعد التأكد من استيفاء جميع البيانات.
- ٣- يقبل صراف المتنوعة بالمأمورية قيمة الإيجار المودع ويستخرج عنه قسيمة ٧ض.ع ويسجل على الطلب رقم وتاريخ القسيمة ويسلم الطلب إلى الموظف المسئول عن سجل الإيجار المودع.
- ٤- على كاتب السجل إثبات بيانات الأجرة المودعة بالسجل وإعطائها رقماً مسلسلاً ويثبت هذا الرقم على طلب الإيداع وعلى القسيمة ٧ض.ع.
- ٥- عند التوريد يحزر الصراف كشفاً من ثلاث صور بالمبالغ التي تسلمها من هذا النوع موضحاً به بيان العقار - اسم المسدد - رقم القسيمة وتاريخها - المبلغ المودع واسم المؤجر وتسلم صورتان لكاتب السجل ليقوم بإخطار المديرية بصورة منها مع ملاحظة إدراج هذه المبالغ عند التوريد للبنك في خانة مبالغ دائنة تحت التسوية.
- ٦- على كاتب السجل إخطار المؤجر بخطاب موسى عليه في ذات اليوم بقيمة المبلغ المودع لحسابه مع التأشير على طلب الإيداع بما يفيد إرسال الأشعار وعلى رئيس الإدارة بالمأمورية التأكد من ذلك عقب التوريد مباشرة على أن يتم إخطار المؤجر عن كل ودیعة على حده ولو تعددت الودائع لنفس المؤجر عن ذات العقار أو عن عقار آخر له.
- ٧- على المودع لحسابه التقدم هو أو من ينوب عنه بتوكيل رسمي يتيح له الصرف بطلب مدموغ لصرف الوديعة إذا رغب في ذلك باسم المأمورية موضحاً به بيانات العقار واسم المسدد ورقم القسيمة وتاريخها ثم يؤشر عليه من كاتب السجل بما يفيد صحة البيانات الواردة به.
- ٨- الالتزام بأداء الإيجار المودع للمؤجر يسقط الحق في طلبه بالتقادم الطويل بمرور خمسة عشر عاماً على إيداعه بالمأمورية، ويجوز بعدها فقط تجنبه لجانب الحكومة.
- والمصلحة تنبه إلى ضرورة إتباع ما سبق بكل دقة بغرض منع وجود أي مخالفات مالية أو قانونية تخص ذلك الموضوع.

صدر في: / ٢٠١٣/

رئيس المصلحة

(حسن عباس)