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 الأصلى طبقا للعقد ، أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية ، ذكورا وإناثا من قصر وبلغ ، يستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم» .

واعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدِّل ، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى 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

العين فى تاريخ نشر هذا القانون تستند إلى حقه السابق فى البقاء فى العين ، وكان يستعملها فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا 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 اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون .

وتزاد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٢٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠٪ اعتبارا 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 ، التى يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ، ولا تسرى أحكامه على الأماكن المذكورة التى يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها .

(المادة الخامسة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى 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 فى ١٧ ذى القعدة سنة ١٤١٧ هـ

(الموافق ٢٦ مارس سنة ١٩٩٧م) .

حسنى مبارك

مذكرة إيضاحية

لمشروع قانون

بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية

تنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، على ما يلى :

«فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى ، فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ، ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال» .

وبتاريخ ١٩٩٦/٧/٦ حكمت المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ٤ لسنة ١٥ ق «دستورية» بعدم دستورية الفقرة المشار إليها ، وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلى 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 ١٩٩٧/٢/٢٢ حكمت المحكمة فى القضية رقم ٤٤ لسنة ١٧ ق «دستورية» بعدم دستورية الفقرة آنفة 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 .

وكانت القضية الأخيرة المطروحة على المحكمة خاصة باستئجار محل لاستعماله فى حرفة النجارة ، وجاء بتدوينات الحكم أن نص الفقرة المشار إليها «اعتبر عقد الإيجار ممتدا بقوة القانون لصالح ورثة مستأجر العين المؤجرة لغير أغراض السكنى على إطلاقهم ،

ولو كانوا جميعا لا يباشرون الحرفة أو المهنة التجارية التى 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 ، ووصولا 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 الأصلى طبقا للعقد ، أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية ، ذكورا وإناثا من قُصّر وبُلّغ ، 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 صدر الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون - الدرجة الثانية ، متى كانت يده على العين فى تاريخ نشر القانون تستند إلى حقه السابق فى البقاء فى العين ، وكان يستعملها فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقا للعقد ، وينتهى 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 - وفقا للتفصيل الوارد بالمادة الرابعة من القانون .

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

* تسرى أحكام القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى ، التى يحكمها القانونان رقما ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و١٣٦ لسنة ١٩٨١ والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ، ولا تسرى 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