

«النقض» توضيح الأحكام الخاصة بالتأجير

أكدت محكمة النقض في أثناء نظرها الطعن رقم ١٦١٩٥ لسنة ٨١ قضائية، أن النص في المادة الأولى من القانون رقم 136 لسنة 1981 بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه " فيما عدا الإسكان الفاخر لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكني اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على 7% من قيمة الأرض والمباني ... " يدل على أن الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة لغير غرض السكني أو الإسكان الفاخر اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون لا تخضع لقواعد وإجراءات تحديد الأجرة.

الحكم

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي المقرر / عبد الرحمن صالح " نائب رئيس المحكمة " والمرافعة وبعد المداولة .
حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعن أقام على المطعون ضده الدعوى رقم 164 لسنة 2009 إيجارات أمام محكمة بنها الابتدائية ، بطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار المؤرخ 1/11/1994 وإخلاء العين المبينة بصحيفة الدعوى والتسليم ، وقال بياناً لدعواه إنه بموجب ذلك العقد استأجر المطعون ضده منه محلاً تجارياً بأجرة شهرية مائة وعشرين جنيهاً تزداد سنوياً 5% ، وإذ امتنع عن سداد الأجرة والزيادة بإجمالي مبلغ 18194.68 جنيهاً رغم تكليفه بالوفاء فقد أقام الدعوى . حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى .

استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم 542 لسنة 43 ق استئناف طنطا " مأمورية استئناف بنها " ، نذبت المحكمة خبيراً في الدعوى وبعد أن أودع تقريره حكمت بتاريخ 25/7/2011 بتأييد الحكم المستأنف . طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه ، وإذ عُرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إنه مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وفي بيان ذلك يقول إن القيمة الإيجارية الواردة بعقد الإيجار سند الدعوى تخضع لأحكام القانون 136 لسنة 1981 الذي أباح للمتعاقدین الاتفاق عليها وأنه اتفق مع المطعون ضده على أن تكون الأجرة مائة وعشرين جنيهاً شهرياً وزيادة سنوية قدرها 5% فتكون الزيادة ضمن الأجرة المستحقة وإذ خالف الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم قبول الدعوى لبطان التكاليف بالوفاء لتضمنه المطالبة بالزيادة السنوية وأنها مخالفة لقواعد تحديد الأجرة المتعلقة بالنظام العام فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي سديد ، ذلك أن من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن النص في المادة الأولى من القانون رقم 136 لسنة 1981 بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه " فيما عدا الإسكان الفاخر لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكني اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على 7% من قيمة الأرض والمباني ...

” يدل على أن الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة لغير غرض السكني أو الإسكان الفاخر اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون لا تخضع لقواعد وإجراءات تحديد الأجرة .

وقد أفصح عن ذلك تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب في تعليقه على نص المادة الأولى من القانون المذكور ويستوي في ذلك أن يكون المالك قد حصل على ترخيص بالبناء أو أقام المبنى بدون ترخيص إذ ارتأى المشرع لقانون إيجار الأماكن الأخير عدم وجود مبرر لبيسط حمايته بالنصوص والقواعد المنظمة لتحديد الأجرة الواردة به على الإسكان الفاخر الذي ينشده الأثرياء من المستأجرين قصدا للرفاهية وتلك الأماكن المخصصة لغير غرض السكني لاستغلالها في الأنشطة التجارية والصناعية والمهنية والحرفية بهدف الربح .

وذلك تحقيقاً للتوازن بين مصلحة المستأجرين والمؤجرين لهذه الأماكن ولانتفاء شبهة استغلال حاجة هاتين الطائفتين من المستأجرين لتلك الأماكن للسكنى وانعدام أثر امتداد الحماية القانونية الاستثنائية لتحديد أجرة الأماكن بالنسبة لهما في حل أزمة الإسكان الحقيقية التي يعاني منها بقية طوائف المستأجرين والكثرة الغالبة من المحتاجين لأماكن عادية لإيوائهم وسكنائهم وأسرههم وبخروج الأماكن المشار إليها بنوعيتها سواء المرخص بها - أو المنشأة بدون ترخيص في ظل القانون رقم 136 لسنة 1981 عن نطاق تطبيق قواعد وأحكام تحديد الأجرة القانونية وصيرورة أجزتها خاضعة في أساس تقديرها ومقدارها لإرادة المتعاقدين وفقاً لما تنظمه القواعد العامة المتعلقة بعقد الإيجار المنصوص عليها في القانون المدني .

وكان من المقرر أن العبرة هي بتاريخ إنشاء المكان الذي يصدق عليه الإسكان الفاخر أو المخصص لغير أغراض السكني ، وأن واقعة إنشاء البناء من الوقائع المادية التي يجوز إثباتها بكافة الطرق المتاحة قانوناً ، لما كان ذلك ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه وما أثبتته من تقرير الخبير المنتدب في الدعوى أن العين محل النزاع قد أنشئت لغير أغراض السكني - محل تجاري - وأن تاريخ إنشائها عام 1994 ومن ثم ينطبق عليها أحكام القانون رقم 136 لسنة 1981 والذي لم يخضع تحديد أساس ومقدار أجزتها لأحكامه.

وتحدد تلك الأجرة وفقاً لإرادة طرفي العقد وفقاً للقواعد المنصوص عليها في القانون المدني دون تشريعات قانون إيجار الأماكن الاستثنائية وكان المتعاقدان بعقد الإيجار سند الدعوى قد اتفقا على أساس احتساب الأجرة المستحقة عن العين محل التداعي بأن تكون مائة وعشرين جنيهاً شهرياً على أن تزداد تلك الأجرة بنسبة سنوية مقدارها 5% وذلك تطبيقاً لمفهوم المخالفة لنص المادة 562 من القانون المدني وبذلك تكون أجرة العين الاتفاقية الشهرية هي مبلغ 120 جنيهاً تزداد سنوياً بالنسبة المشار إليها بالعقد تأسيساً على أنه وإن كان الأصل أن تتساوى الأجرة في جميع مدد العقد إلا أن ذلك لا يمنع - وفقاً للقواعد العامة - أن تتفاوت تلك الأجرة في مدة عن مدد أخرى طالما أن المتعاقدين قد عينا الأساس الذي يقوم عليه تقديرها.

وإذ قضى الحكم المطعون فيه ببطلان نسبة 5% الواردة بعقد الإيجار باعتبارها تخالف أحكام قانون إيجار الأماكن والمتعلقة بالنظام العام والتي تضمنها التكليف بالوفاء مرتباً على ذلك بطلانه لتضمنه مبالغ تزيد عما هو مستحق حال أن تلك النسبة هي جزء من الأجرة الاتفاقية والتي لا تخضع في تقديرها لتلك القوانين فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

لذلك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه وأحالت القضية إلى محكمة استئناف طنطا " مأمورية استئناف بنها " وألزمت المطعون ضده المصاريف ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة.
أمين السر نائب رئيس المحكمة