

محاضرات في

العقود المسماة

(البيع، الإيجار، المقاولة)

إعداد الدكتور

زياد طارق جاسم

أستاذ القانون الخاص

2023-2022

ثانياً: الأجرة في قانون إيجار العقار رقم (87) لسنة 1979 المعدل لسنة 2000

بين قانون إيجار العقار المعدل بدلات الإيجار وحدد الحد الأقصى لها وفق أسلوب معين وحدد أسس تقديرها من أجل التخفيف من حدة الاستغلال والتوفيق بين مصلحتي المتضارين (المؤجر والمستأجر)، وبينت المادة الرابعة من القانون المذكور أهم الأسس التي يتم من خلالها تحديد الأجرة فنصت على:

(1) - لا تزيد الأجرة السنوية للعقارات المشمولة بأحكام القانون على النسبتين الآتيتين:

أ - 5% خمس من المئة من القيمة الكلية في العقارات أو الشقق المعدة للسكنى المؤجرة لهذا الغرض.

ب - 7% سبع من المئة من القيمة الكلية في العقارات أو الشقق المؤجرة على شكل غرف للسكنى.

2 - لمجلس الوزراء زيادة النسبتين المنصوص عليهما في الفقرة (1) من هذه المادة كلما اقتضى الأمر ذلك.

3 - تستثنى العقارات المعدة للسكنى المبنية حديثاً واكتمل بناؤها في 1/1/1998 أو بعده من أحكام الفقرة 1 من

هذه المادة

4 - يقصد بالقيمة الكلية للعقار لأغراض القانون مجموع قيمة الأرض والبناء وقت التقدير الذي تجريه السلطة المالية تنفيذاً لأحكام القانون .

5 - للمؤجر والمستأجر طلب تقدير القيمة الكلية للعقار المأجور مرة كل 5 خمس سنوات ويعدل تبعاً للتقدير الجديد

بدل الإيجار وفق النسبتين المنصوص عليهما في الفقرة 1 من هذه المادة)

1- أساس تقدير الأجرة بنسبة (5%) للعقارات والشقق المعدة للسكن.

بينت المادة (1/4/1) أن الحد الأعلى للأجرة هو (5%) من القيمة الكلية للعقارات أو الشقق المعدة للسكن، فعلى المؤجر عن تقديم عقد الإيجار لدائرة الضريبة أن يطلب من اللجنة المختصة تقدير **القيمة الكلية للعقار** على وفق المعادلة الآتية القيمة الكلية ساوي حاصل مجموع قيمة الأرض + قيمة البناء، من ثم يكون الأجر الشهري يساوي قيمة الدار x (5%) تقسم على 12 شهراً وعلى النحو الآتي:

- القيمة الكلية = (قيمة الأرض + قيمة البناء)

- بدل إيجار الدار شهرياً = ("القيمة الكلية للدار x 5%" / 12)

أما بدل إيجار الشقة

فتحسب الأجرة على أساس قيمة الأرض + قيمة البناء مقسومة على مساحة الكلية للعمارة (طوابق البناء) x مساحة الشقة، من ثم يكون بدل الإيجار السنوي = حاصل القيمة الكلية للشقة x (5%) من ثم يقسم البدل السنوي على 12 ليخرج البدل الشهري، وعلى النحو الآتي:

- القيمة الكلية للشقة = (قيمة الأرض + قيمة البناء) / المساحة الكلية لجميع الطوابق x مساحة الشقة
- بدل الإيجار السنوي للشقة = (القيمة الكلية x 5%)
- البدل الشهري = بدل الإيجار السنوي / 12

ولا بد من ملاحظة الآتي:

- القيمة الكلية هي قيمة الأرض وقت التقدير الذي تجرية السلطة المختصة وتحديد وقت التقدير كمييار يتناسب وقت الانتفاع بالعمار وهو ما يحقق العدالة وكذلك حال الأرض.
- يراعي في وقت التقدير موقع العمار ومساحته وعدد الطوابق والمشمات ودرجة العمران والمواد المستخدمة في البناء.

2- أساس تقدير الأجرة بنسبة (7٪) للعقارات والشقق المؤجرة على شكل غرف للسكن

بينت المادة (1/4/ب) النسبة التقديرية لتحديد الأجرة في الشقق المؤجرة غرف للسكن والملاحظ أن القانون لم يشترط أن تكون هذه العقارات معدة للسكن أصلاً، بل اشترط أن تؤجر على شكل غرف سكن، فكانت نسبة الأجرة (7%) لأن أصل العقار غير معد للسكن وعند تأجيره كغرف للسكن يكون معرضاً للاندثار والتلف السريع وهو ما يستوجب إدامة الترميمات والإصلاحات المستمرة بسبب كثرة الاستعمال، على النحو الآتي:-

● القيمة الكلية للغرفة = قيمة الأرض + قيمة البناء / المساحة الكلية x مساحة الغرفة

● الأجرة السنوية = القيمة الكلية للغرفة x (7%)

● بدل الإيجار الشهري = الأجرة السنوية / 12 شهر.

3- زيادة النسب المشار إليها بقرار من مجلس الوزراء

أجازت المادة (4/2) قانون إيجار العقار المعدل بالقانون (56) لسنة 2000 لمجلس الوزراء زيادة النسب المنصوص عليها ف الفقرة (1) من ذات المادة، وهذا ما يعني أن إمكانية زيادة النسب المحددة يكون خاضعاً لسلطة مجلس الوزراء بحسب ما يراه من مراعاة مصالح كلا الطرفين.

وهناك أحكام رتبها القانون على النحو الآتي: -

● استثنت المادة (4/3) العقارات المعدة للسكن حديثاً واكتمل بناؤها في 1/1/1998 أو

بعد مدة من أحكام الفقرة (1) من المادة الرابعة.

● إمكانية إعادة تقدير القيمة الكلية للعقار، أجازت المادة (4/5) المعدلة للمؤجر والمستأجر

طلب إعادة تقدير القيمة الكلية للعقار المؤجر مرة كل (5) سنوات ويعدل تبعاً للتقدير

الجديد بدل الإيجار وفق النسب المحددة في الفقرة (1) من ذات المادة.

ج- نصت المادة (5) من القانون المذكور على أنه: -

- للمستأجر الخيار في استئجار العقار المعد للسكن مؤثلاً أو غير مؤث، فإذا أجره مؤثلاً يضاف إلى الأجرة نسبة (20%) من قيمة الأثاث.
- لمالكي النزل (البانسيونات) الحق في إيجارها مؤثثة مع مراعاة النسب المنصوص عليها في الفقرة السابقة (20%).

د- للمالك طاب زيادة الأجرة بموجب نص المادة (6) من قانون الإيجار المعدل إذا قام بموافقة المستأجر ببناء محذات في الأجر تزيد من قيمة أو منفعة العقار على أن لا تتجاوز الزيادة النسب المنصوص عليها في الفقرة (1) من المادة (4) المشار إليها.

إعادة تحديد الأجرة وفق المادة (6) من قانون الإيجار

يشترط لإعادة تحديد الأجرة وفقاً لقانون إيجار العقار توافر الشروط التالية: -

- الحصول على موافقة المستأجر للقيام ببناء المحدثات لأن آثار ذلك ينصرف عليه ولا يشترط في الموافقة شكلاً معيناً ويمكن أن تكون شفوية أو تحريرية.
- أن تزيد المحدثات من قيمة أو منفعة المأجور ولا يشترط هنا اجتماع زيادة القيمة مع زيادة المنفعة بل يكفي تحقق أحدهما.
- أن تكون المحدثات المقامة جديدة، وقد اقتصر النص على المحدثات دون الترميمات والتحسينات فلا ب من القيام بأبنية أو توسيع في المأجور.
- أن يقدم مالك العقار طلباً للسلطة المالية التي يقع العقار في منطقتها لزيادة الأجرة وتحميل السلطة الطلب إلى لجنة التقدير لاتخاذ اللازم وتودين بيانات العقار كما في سجلات الضريبة.
- أن لا تتجاوز الزيادة المقررة النسب المنصوص عليها في المادة (4/1) من القانون المذكور.
- أجاز القانون للمستأجر طلب تخفيض الأجرة كما بينت ذلك المادة (9) من قانون إيجار العقار المعدل بالنص على أن: "مالك العقار، بناء مسكن أو طابق أو أكثر في المأجور، اذا كان يتسع لذلك، على أن لا يخالف أنظمة البناء المعمول بها، ولا يخل إخلالاً جسيماً بمنفعة المستأجر، واذا لم يكن الإخلال جسيماً جار للمستأجر أن يطلب تخفيض الأجرة، بما يناسب نقص المنفعة".

أسلوب دفع الأجرة بموجب قانون إيجار العقار المعدل

بينت المادة (10) من قانون إيجار العقار كيفية تسديد الأجرة

من تفحص النص أعلاه يتبين ما يأتي: -

- أن دفع الأجرة يكون بأقساط شهرية بصرف النظر عن مدة سريان العقد، وكل اتفاق بخلاف ذلك يعد باطلاً.
- يدفع بدل الإيجار مباشرة للمؤجر أو من يقوم مقامه قانوناً.
- يجوز دفع الأجرة بواسطة الكاتب العدل أو بالحوالة المصرفية أو البريدية لحساب المؤجر.
- يجوز استثناءً للأشخاص المعنوية العامة أو لمؤسسات الدولة دفع الأجرة شهرياً أو بالأقساط أو دفعة واحدة.
- وعند امتناع المؤجر عن استلام القسط يكون للمستأجر تسليم الأجرة للكاتب العدل في محل وجود العقار خلال (15) يوماً من تاريخ استحقاقه، على أن يتحمل المؤجر هنا مصاريف الإنذار والإيداع التي تستقطع من القسط المودع لدى دائرة الكاتب العدل.