



الجمهورية العربية السورية

مجلس النواب



الفصل التشريعي الثاني

دورة الانعقاد العادية الثانية

اللجنة المشتركة

من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير
ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية

السيد المستشار الدكتور/ حنفي جبالي

رئيس مجلس النواب

تحية طيبة.. وبعد، فأتشرف بأن أقدم لسيادتكم، مع هذا، تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية، عن مشروع قانون مقدم من الحكومة، بشأن الإجراءات التي يتطلبها التعامل مع التداعيات التي يخلفها فيروس كورونا المستجد، برجاؤنا التفضل بعرضه على المجلس الموقر. وقد اختارتني اللجنة المشتركة مقررًا أصلياً، والسيد العضو/ أحمد عبد المجيد، مقررًا احتياطياً، لها فيه أمام المجلس.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،

رئيس اللجنة المشتركة

م / عماد سعد حمودة

٢٠٢٢/١/٢٥

**تقرير اللجنة المشتركة
من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير
ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية
عن مشروع قانون مقدم من الحكومة
بشأن الإجراءات التي يتطلبها التعامل مع التداعيات التي يخلفها فيروس كورونا المستجد.**

أحال المجلس بجلسته المعقودة في ٢٣ من يناير سنة ٢٠٢٢، إلى لجنة مشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية، مشروع قانون مقدم من الحكومة، بشأن الإجراءات التي يتطلبها التعامل مع التداعيات التي يخلفها فيروس كورونا المستجد، بدلاً عن مشروع القانون السابق وروده من الحكومة، بشأن بعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى، لبحثه وإعداد تقرير عنه، لعرضه على المجلس، ليقرر في شأنه ما يراه.

عقدت اللجنة المشتركة اجتماعين يومي ٢٣ و ٢٥ من يناير سنة ٢٠٢٢، ناقشت خلالهما مشروع القانون المعروض، حضرهما مندوباً عن الحكومة السيدين:

- المهندسة/ نفيسة محمود هاشم، وكيل أول الوزارة رئيس قطاع الإسكان والمرافق - وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية.

- المستشار/ أحمد جميل، عضو قطاع التشريع - وزارة العدل.

استعادت اللجنة المشتركة خلال اجتماعيها نظر الدستور واللائحة الداخلية للمجلس، واطلعت على مشروع القانون المقدم من الحكومة ومذكرته الإيضاحية^(١)، وعلى القوانين المرتبطة ذات الصلة المشار إليها في قرار رئيس مجلس الوزراء بمشروع القانون، واستمعت إلى الإيضاحات والبيانات التي عرضها السادة مندوبي الحكومة، وفي ضوء ذلك فإن اللجنة المشتركة تعرض تقريرها على النحو التالي: -

مقدمة.

أولاً: فلسفة مشروع القانون وأهدافه.

ثانياً: الملامح الرئيسية لمشروع القانون.

ثالثاً: رأي مجلس الدولة.

رابعاً: التعديلات التي أجرتها اللجنة المشتركة على مشروع القانون.

خامساً: رأي اللجنة المشتركة.

(١) مرفق مشروع القانون ومذكرته الإيضاحية.

مقدمة.

تشكل العلاقة بين المالك والمستاجر واقعاً متشابكاً ومعقداً ليس من السهل إعادة تنظيمه في ظل المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية التي يمر بها المجتمع المصرى منذ منتصف القرن الماضى وحتى الآن، فبرغم محاولات المشرع إعادة الأمور إلى أصلها القانونى الصحيح وإخضاع عقود الايجار للقانون المدنى بصدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ والمعروف إعلامياً بقانون الإيجار الجديد الذى أطلق حرية التعاقد بين المالك والمستاجر فيما يخص القيمة الإيجارية ومدة العقد، إلا انه ظلت العقود المحررة قبل صدور هذا القانون تخضع لقوانين الايجار القديمة (رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٩، ورقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١)، ونظراً للطبيعة الاستثنائية لهذه القوانين فقد لاحقتها أحكام المحكمة الدستورية العليا التى قضت بعدم دستورية العديد من أحكامها وكان آخرها ما قضت به فى القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ قضائية "دستورية" بجلستها المعقودة فى الخامس من مايو سنة ٢٠١٨، بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستاجر، فيما تضمنه من إطلاق عبارة " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان، ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد،... "، لتشمل عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها فى غير غرض السكنى، وتحديد اليوم التالى لانتهاؤ دور الانعقاد التشريعى العادى السنوى لمجلس النواب اللاحق لنشر هذا الحكم تاريخاً لإعمال أثره، وكان مؤدى هذا الحكم إنحسار الامتداد القانونى لعقود إيجار الاماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها فى غير اغراض السكنى اعتباراً من اليوم التالى لانتهاؤ دور الانعقاد التشريعى المشار إليه الذى انتهى فى ٢٠١٩/٧/١٥ بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٣٩ لسنة ٢٠١٩. كما أنه لا يخفى على أحد ما خلفته - ولازالت - جائحة فيروس كورونا من آثار سلبية على اقتصاديات جميع دول العالم ومن ضمنها مصر، حيث عانت الاشخاص الاعتبارية العاملة فى العديد من القطاعات الانتاجية والخدمية من هزات اقتصادية نتيجة حالة الركود العام التى ضربت أغلب تلك الدول، الأمر الذى انعكس بشكل مباشر على معدلات النمو الاقتصادى بها وخطط التنمية والتطوير فى كافة المجالات والقطاعات التى مازالت تعاني من تبعات تلك الازمة العالمية.

وتجدر الإشارة فى هذا المقام إلى ضرورة الاشارة بما تقوم به الحكومة المصرية - بناءً على توجيهات القيادة السياسية - من مجهودات وإجراءات بهدف التعامل مع الازمات التى مازال يخلفها فيروس كورونا المستجد بالشكل الذى يساعد جميع القطاعات على تخطى الآثار السلبية لتلك الجائحة والنهوض مرة أخرى ومواصلة العمل من أجل الحفاظ على مقومات الاستقرار الاقتصادى والاجتماعى الذى ينعكس إيجاباً على مستوى معيشة المواطنين.

وحيث أن قضاء المحكمة الدستورية العليا مستقراً على أنه " ولئن كان الدستور قد كفل حق الملكية الخاصة، وحوّطه بسياج من الضمانات التى تصون هذه الملكية وتدرأ كل عدوان عليها، إلا أنه فى ذلك كله لم يخرج عن تأكيده على الدور الاجتماعى لحق الملكية ، حيث يجوز تحميلها ببعض القيود التى تقتضيها أو تفرضها الضرورة الاجتماعية وطالما لم تبلغ هذه القيود مبلغاً يصيب حق الملكية فى جوهره أو يعدم جُلّ خصائصه"^(١).

(١) حكم المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ١٠٥ لسنة ١٩ قضائية "دستورية" - جلسة ٣ نوفمبر سنة ٢٠٠٢ .

ولما كان "الأصل فى سلطة المشرع فى مجال تنظيم الحقوق - وعلى ما جرى به قضاء المحكمة الدستورية العليا - أنها سلطة تقديرية ما لم يقيد الدستور بضوابط معينة تعتبر حدوداً لها، وفواصل لا يجوز تجاوزها"^(١)، فقد جاء مشروع القانون المعروض من أجل إعادة تنظيم الأحكام المتعلقة بعقود الايجار للاماكن الغير سكنية المؤجرة للأشخاص الاعتبارية فى ضوء ما تمليه مقتضيات الوضع الاقتصادى الحالى، مع الإلتزام التام بالحجية المطلقة لحكم المحكمة الدستورية العليا الصادر فى هذا الشأن.

أولاً - فلسفة وأهداف مشروع القانون وأهدافه:

تتبلور فلسفة مشروع القانون فى الحفاظ على الاستقرار الاقتصادى والاجتماعى للمجتمع المصرى، عن طريق تنظيم تنفيذ حكم المحكمة الدستورية العليا الذى مؤده إخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها فى غير اغراض السكنى، على أن يتم ذلك بالشكل الذى يعالج الضرورات الاقتصادية والاجتماعية التى تمثلت فى عدم القدرة الحالية للأشخاص الاعتبارية على توفير أماكن بديلة للأماكن التى تستأجرها فى ظل الأزمة الاقتصادية الحالية نتيجة تداعيات انتشار جائحة فيروس كورونا المستجد.

وتحقيقاً لتلك الفلسفة يهدف مشروع القانون إلى ما يلى:

- منح الأشخاص الاعتبارية المعنية بهذا القانون مهلة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ هذا القانون، لتوفيق أوضاعها، يتم بعدها تحرير العلاقة بين تلك الاشخاص الاعتبارية وبين الملاك أو المؤجرين بحسب الأحوال.
- تحقيق توازن مؤقت بين طرفى العلاقة الإيجارية - المعنين بهذا القانون - من خلال تحديد القيمة الإيجارية خمسة امثال القيمة القانونية السارية، وتزاد سنوياً وبصفة دورية آخر قيمة قانونية مستحقة وفق هذا القانون بنسبة ١٥% خلال السنوات الأربعة التالية.
- تنظيم الإجراءات القضائية والقانونية المتعلقة بإخلاء المكان المؤجر فى اليوم التالى لانتهاؤ الحد الأقصى للمدة المبينة بالقانون (خمس سنوات) فى حالة امتناع المستأجر عن ذلك.

ثانياً - الملامح الرئيسية لمشروع القانون:

انتظم مشروع القانون فى خمس مواد متضمناً مادة النشر، **وذلك على النحو التالى:**

- **المادة (١):** حددت تلك المادة نطاق سريان مشروع القانون، الذى جاء قاصراً على الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية^(٢) لغير غرض السكنى والتى أبرمت عقودها وفقاً لأحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، مالم يتم التراضى بين الطرفين على غير ذلك.

(١) حكم المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ٨٤ لسنة ٣٥ قضائية "دستورية" - جلسة ٣ أكتوبر سنة ٢٠١٦ .

(٢) حددت المادة (٥٢) من القانون المدنى الأشخاص الاعتبارية حيث نصت على أنه "الأشخاص الاعتبارية هي:

١ - الدولة وكذلك المديرىات والمدن والقرى بالشروط التى يحددها القانون والإدارات والمصالح وغيرها من المنشآت العامة التى يمنحها القانون شخصية اعتبارية.

٢ - الهيئات والطوائف الدينية التى تعترف لها الدولة بشخصية اعتبارية.

٣ - الأوقاف.

٤ - الشركات التجارية والمدنية.

٥ - الجمعيات والمؤسسات المنشأة للأحكام التى ستأتى فيما بعد.

٦ - كل مجموعة من الأشخاص أو الأموال تثبت لها الشخصية الاعتبارية بمقتضى نص فى القانون."

- **المادة (٢):** حددت تلك المادة مدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ العمل بالقانون لإخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى وفقاً لأحكام القانونين سالف الذكر فى البند السابق.
- **المادة (٣):** جاءت تلك المادة لتحديد القيمة الإيجارية بالنسبة بالنسبة للأماكن المحددة بنطاق سريان هذا القانون، بحيث تكون خمسة أمثال القيمة القانونية السارية، تزداد سنوياً وبصفة دورية آخر قيمة قانونية مستحقة وفق هذا القانون بنسبة ١٥% خلال السنوات الاربعة التالية.
- **المادة (٤):** ألزمت تلك المادة المستأجر بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر - بحسب الاحوال - فى اليوم التالى لانتهاء المدة الميينة فى المادة (٢) من القانون (التى لا تتجاوز خمس سنوات)، وكذلك أجازت تلك المادة لكل من المالك والمؤجر - بحسب الأحوال - فى حالة امتناع المستأجر عن الإخلاء أن يطلبوا من قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة الكائن فى دائرتها العقار بطرد الممتنع عن الإخلاء، دون الإخلال بالحق فى التعويض إن كان له مقتضى.
- **المادة (٥):** وهى مادة النشر، والتي حددت تاريخ العمل بهذا القانون اعتباراً من اليوم التالى لنشره فى الجريدة الرسمية.

ثالثاً - رأي مجلس الدولة :

لم يتم عرض مشروع القانون على مجلس الدولة.

رابعاً: التعديلات التي أقرتها اللجنة المشتركة على مشروع القانون.

أقرت اللجنة المشتركة على مشروع القانون التعديلات التالية:

- **عنوان مشروع القانون :**

عدلت اللجنة المشتركة عنوان مشروع القانون، ليصبح "مشروع قانون بشأن إجراءات ومواعيد إخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى فى ضوء الآثار والتداعيات الاقتصادية لفيروس كورونا المستجد" ، بدلاً من "مشروع قانون بشأن الإجراءات التى يتطلبها التعامل مع التداعيات التى يخلفها فيروس كورونا المستجد"، وذلك حيث أن عنوان مشروع القانون بعد التعديل يعكس بشكل وصى واضح فحوى ما حواه من أحكام، ويحدد بشكل دقيق السبب الرئيسى فى إصداره.

- **المادة (١) والمادة (٢) :**

حذفت اللجنة المشتركة عبارة " ما لم يتم التراضى على غير ذلك " الواردة فى عجز المادة (١)، وإضافتها إلى عجز المادة الثانية، وذلك لاعتبارات حسن الصياغة التشريعية، نظراً لأن المادة الأولى تنظم نطاق سريان القانون فقط، وأن الحكم المتعلق بمدة الإخلاء والتي يجوز للطرفين التراضى فيما بينهما على غيرها، وارد فى المادة (٢) من مشروع القانون.

- **مادة (٤):**

دمجت اللجنة المشتركة المادة (٤) فى فقرة واحدة بدلاً من فقرتين، وذلك لاعتبارات حسن الصياغة التشريعية، نظراً لكون المادة تنظم حكماً واحداً.

خامساً : رأى اللجنة المشتركة :

ترى اللجنة المشتركة أن مشروع القانون المعروض يقيم توازناً ضرورياً بين الالتزام الدستوري بتنفيذ حكم المحكمة الدستورية العليا بشأن إخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها فى غير غرض السكنى والتي ينظمها قوانين الإيجار القديمة، وبين ما تفرضه ضرورة التعامل مع التداعيات الاقتصادية والاجتماعية التي يخلفها فيروس كورونا المستجد والتي تؤثر اقتصادياً بالسلب على الأشخاص الاعتبارية، كما أن اللجنة المشتركة ترى أن هذا المشروع بقانون يعد خطوة أولية هامة نحو إقامة توازن متكامل للعلاقة بين المالك والمستأجر بما يحمى ويأصل الحقوق الدستورية والقانونية للطرفين مع مراعاة البعد الاجتماعى لطرفى العلاقة الإيجارية ومن دون الإخلال بالاستقرار الاقتصادى للمجتمع.

واللجنة المشتركة إذ توافق على مشروع القانون بعد التعديل، لترجو المجلس الموقر الموافقة عليه بالصيغة المعدلة.

رئيس اللجنة المشتركة

م/ عماد سعد حموده

جدول مقارنة
مشروع قانون مقدم من الحكومة
بشأن الإجراءات التي يتطلبها التعامل مع التداعيات التي يخلفها فيروس كورونا المستجد

مشروع القانون انتهى إليه رأى اللجنة	مشروع القانون كما جاء من الحكومة
<p style="text-align: center;">مشروع قانون بشأن إجراءات ومواعيد إخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى في ضوء الآثار والتداعيات الاقتصادية لفيروس كورونا المستجد.</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p style="text-align: center;">باسم الشعب رئيس الجمهورية</p> <p style="text-align: center;">قرر مجلس النواب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه: مادة (١): تسري أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى وفقا لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.</p>	<p style="text-align: center;">قرار رئيس مجلس الوزراء بمشروع قانون بشأن الإجراءات التي يتطلبها التعامل مع التداعيات التي يخلفها فيروس كورونا المستجد</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p style="text-align: center;">رئيس مجلس الوزراء؛ بعد الاطلاع على الدستور؛ وعلى القانون المدني؛ وعلى قانون المرافعات المدنية والتجارية؛ وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر؛ وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر؛ وعلى القانون رقم ٤ لسنة ١٩٦٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها؛ وعلى القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبيع بعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية؛ وبعد موافقة مجلس الوزراء؛</p> <p style="text-align: center;">قرر مشروع القانون الآتي نصه، يقدم إلى مجلس النواب</p> <p style="text-align: center;">مادة (١): تسري أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى وفقا لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، <u>ما لم يتم التراضي على غير ذلك.</u></p>

مشروع القانون انتهى إليه رأى اللجنة	مشروع القانون كما جاء من الحكومة
<p>مادة (٢): مع عدم الإخلال بالأسباب الأخرى للإخلاء المبينة بالمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، يكون إخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى وفقا لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧، و١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما خلال مدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ العمل بالقانون، <u>ما لم يتم التراضي على غير ذلك.</u></p>	<p>مادة (٢): مع عدم الإخلال بالأسباب الأخرى للإخلاء المبينة بالمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، يكون إخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى وفقا لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧، و١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما خلال مدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ العمل بالقانون.</p>
<p>مادة (٣): (كما هي)</p>	<p>مادة (٣): اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة الخاضعة لأحكام هذا القانون خمسة أمثال القيمة القانونية السارية، وتزداد سنوياً وبصفة دورية آخر قيمة قانونية مستحقة وفق هذا القانون بنسبة ١٥% .</p>
<p>مادة (٤): يلتزم المستأجر بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر بحسب الأحوال في اليوم التالي لانتهاء المدة المبينة بالمادة (٢) من هذا القانون؛ وفي حالة امتناع المستأجر عن ذلك يكون للمالك أو المؤجر بحسب الأحوال أن يطلب من قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار بطرد الممتنع عن الإخلاء، دون الإخلال بالحق في التعويض إن كان له مقتضى.</p>	<p>مادة (٤): يلتزم المستأجر بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر بحسب الأحوال في اليوم التالي لانتهاء المدة المبينة بالمادة (٢) من هذا القانون. وفي حالة امتناع المستأجر عن ذلك يكون للمالك أو المؤجر بحسب الأحوال أن يطلب من قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار بطرد الممتنع عن الإخلاء، دون الإخلال بالحق في التعويض إن كان له مقتضى.</p>
<p>مادة (٥): يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويُعمل به اعتبارًا من اليوم التالي لتاريخ نشره. <u>يُيصم هذا القانون بخاتم الدولة وينفذ كقانون من قوانينها.</u></p>	<p>مادة (٥): يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويُعمل به اعتبارًا من اليوم التالي لتاريخ نشره. رئيس مجلس الوزراء دكتور/ مصطفى كمال مدبولي</p>