

## جلسة ٢٠ من فبراير سنة ٢٠٠٠

برئاسة السيد المستشار/ محمد جمال الدين شلقانى نائب رئيس المحكمة وعضوية  
السادة المستشارين/كمال محمد مراد، شكرى جمعه حسين، عبد الجواد هاشم فراج  
وأحمد عبد الكريم نواب رئيس المحكمة.

(٥٩)

### الطعن رقم ٧٢١٤ لسنة ٦٤ القضائية

(١، ٢) إيجار «تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة». قانون .

(١) تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وشغلت قبل  
١٩٧٧/٩/٩. مناطه . م ٧٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقرار رئيس مجلس الوزراء ١١٠ لسنة  
١٩٧٨ المعدل. قصر سريانه على المساكن التى تقل أجرتها عن الأجرة القانونية بواقع  
جنيه واحد للغرفة بالنسبة للإسكان الاقتصادى وبجنيه ونصف للغرفة من الإسكان  
المتوسط. تحديد الأجرة القانونية للمسكن. كفيته.

(٢) ثبوت أن عين النزاع من الإسكان الاقتصادى وجاوزت الأجرة القانونية للغرفة منها جنيها  
واحداً. مؤداه. عدم انطباق شروط تمليك المساكن الشعبية والاقتصادية والمتوسطة عليها.  
لا محل للاعتداد عند حساب الأجرة القانونية بالتخفيض فى القيمة الإيجارية المقررة  
للمهاجرين الذين لا تتوافر لهم مساكن فى محافظات القناة وسيناء أو الذين يضطرون  
للبقاء فى أماكن التهجير. علة ذلك. ق ١٥ لسنة ١٩٧٩ بتعديل م ٧ ق ٣٩ لسنة ١٩٧٦ .

١ - النص فى المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن  
والمعمول به اعتباراً من ١٩٧٧/٩/٩ على أن «تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة  
التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير أجره تقل عن الأجرة  
القانونية إلى مستأجريها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة وذلك وفقاً  
للقواعد والشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء» وقد صدر إعمالاً  
لهذا القانون قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ بتاريخ ١٩٧٨/٢/٩ والمعدل

بالقرارين رقمي ٥٢٧ لسنة ١٩٨٠، ٤ لسنة ١٩٨١ ونص في مادته الأولى على أنه «فيما عدا المساكن التي أقيمت من استثمارات التعمير يكون تملك وحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة، التي أقامها أو تقيمها المحافظات وفقاً لما يلي : أولاً بالنسبة لوحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات وشغلت قبل ١٩٧٧/٩/٩ وأجرت بأقل من الأجرة القانونية بواقع جنيه للغرفة من الإسكان الاقتصادي جنيه ونصف للغرفة من الإسكان المتوسط - يتم تملكها وفقاً لأحكام المادة ٧٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه وطبقاً للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم (١) المرافق لهذا القرار» ويبين من نصوص الملحق رقم (١) أنها نظمت إجراءات وشروط تملك وحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة مما مفاده أن تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل ١٩٧٧/٩/٩ منوط بأن يكون المسكن مشغولاً في هذا التاريخ وحتى العمل بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ الذي حدد شروط التملك وأن تكون الوحدة المطلوب تملكها سكناً شعبياً من المستوى الاقتصادي أو المتوسط ومؤجرة بأقل من الأجرة القانونية وقت العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أى آخر أجرة استحققت حتى ١٩٧٧/٩/٩ وهي أجرة الأساس التي يجرى على أساسها احتساب القيمة الإيجارية لوحدات المسكن. وتحدد الأجرة القانونية إما إلى القواعد التي نص عليها القانون الخاضع له المكان. من حيث تحديد أجرته أو يجرى التحديد بموجب نص في القانون أو بمعرفة لجان تحديد الأجرة متى صار هذا التحديد نهائياً، ولا يدخل في حساب الأجرة القانونية - في هذه الحالة المبالغ التي يتحملها المستأجر كملحقات الأجرة مثل المياه ورسم النظافة وأن يكون قد أوفى ١٨٠ مثل القيمة الإيجارية الشهرية للوحدة اعتباراً من تاريخ شغلها.

٢ - إذ كان الثابت بالأوراق أن أجرة الشقة محل النزاع ٦,٢٥٠ جنيهاً بموجب الحكم الصادر في ١٩٧٢/٦/٣٠ وكانت تلك الشقة من النوع الاقتصادي وبها ثلاث غرف وصالة فيكون إيجار الغرفة منها قد جاوز جنيهاً ومن ثم فلا ينطبق عليها شروط التملك - ولا يغير من ذلك أن المشرع قرر في المادة السابعة من القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ باستمرار بعض التيسيرات المقررة للمهاجرين الشاغلين للمساكن المملوكة للحكومة والقطاع العام الذين لا تتوافر لهم مساكن في محافظات القناة وسيناء أو الذين يضطرون للبناء في أماكن التهجير

أسباب اقتصادية أو اجتماعية بسداد القيمة الإيجارية بنسبة ٥٠٪ طوال فترة التهجير ولحين عودتهم الشاملة إلى المحافظات المذكورة ذلك أن هذا التيسير إنما كان مراعاة للظروف الاجتماعية والاقتصادية التي مرت بها البلاد عقب حرب سنة ١٩٦٧ للتخفيف عن كاهل المهاجرين وهو تيسير مؤقت للمهجرين فقط رهين بتلك الظروف وقد ألغيت هذه التيسيرات بموجب القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٧٩ الذى تضمن تعديل المادة السابعة من القانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٧٦ بتحميل المهجرين الشاغلون للمساكن المملوكة للحكومة والقطاع العام ووحدات الإدارة المحلية والذين يضطرون للبقاء فى أماكن التهجير تتحصل منهم القيمة الإيجارية بالكامل ومن ثم فلا يعتد بهذا التخفيض عند حساب الأجرة اللازمة لإعمال شروط تملك الوحدة السكنية خاصة وأن التيسيرات المشار إليها لا تسرى على كافة المواطنين وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإن النعى يكون على غير أساس.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة.

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على مايبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعن أقام على المطعون ضدهما بصفتيهما الدعوى رقم ١١٣٣٦ لسنة ١٩٩٠ مدنى طنطا الابتدائية بطلب الحكم بأحققته فى تملك المسكن الشعبى الاقتصادى المبين بالأوراق ذلك أنه إبان حرب سنة ١٩٦٧ نزع مهاجراً إلى مدينة طنطا وبموجب عقد إيجار مؤرخ ٢٩/٤/١٩٧١ استأجر من المطعون ضده الثانى بصفته الشقة محل النزاع للسكنى لقاء إيجار شهرى مقداره ٩,٢٠ جنيهاً خفضت إلى مبلغ ٦,٢٥٠ جنيهاً ثم تم تخفيضها إلى مبلغ - ٣ جنيهاً عملاً بقرار رئيس الوزراء رقم ١٥ لسنة ١٩٧٩ بالتيسير على المهجرين بتخفيض الإيجار إلى ٥٠٪ من القيمة الإيجارية وإذ توافرت له شروط تملكه طبقاً للمادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ أقام الدعوى، نذبت المحكمة خبيراً ثم حكمت

للطاعن بطلباته، استأنف المطعون ضدهما بصفتيهما هذا الحكم بالاستئناف رقم ٤٧٠ لسنة ٤٤ ق طنطا وبتاريخ ١٩٩٤/٥/٣٠ حكمت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى، طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقض الحكم، وإذ عُرض الطعن على المحكمة حددت جلسة لنظره وفيها التزمت رأيا.

حيث إن الطعن أقيم على سببين ينعى الطاعن بها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون ذلك أن الحكم المطعون فيه إذ خلص إلى انتفاء شروط تملك الوحدة السكنية محل النزاع والتي استلزمها قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ والصادر وفقاً للمادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٥ فى حين أن تقرير الخبير انتهى إلى أحقيته فى تملك تلك الشقة لتوافر شروط التملك بالنسبة له ولمضى أكثر من خمسة عشر عاماً شاغلاً لها فإنه يكون معيباً ويستوجب نقضه.

وحيث إن النعى مردود ذلك أنه لما كان النص فى المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن والمعمول به اعتباراً من ١٩٧٧/٩/٩ على أن «تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون نظير أجره تقل عن الأجرة القانونية إلى مستأجريها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة وذلك وفقاً للقواعد والشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء» وقد صدر اعمالاً لهذا القانون قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ بتاريخ ١٩٧٨/٢/٩ والمعدل بالقرارين رقمى ٥٢٧ لسنة ١٩٨٠، ٤ لسنة ١٩٨١ ونص فى مادته الأولى على أنه «فيما عدا المساكن التى أقيمت من استثمارات التعمير يكون تملك وحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة، التى أقامها أو تقيمها المحافظات وفقاً لما يلى : أولاً بالنسبة لوحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وشغلت قبل ١٩٧٧/٩/٩ وأجرت بأقل من الأجرة القانونية بواقع جنيه للغرفة من الإسكان الاقتصادى وجنيه ونصف للغرفة من الإسكان المتوسط - يتم تملكها وفقاً لأحكام المادة ٧٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه وطبقاً للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم (١) المرافق لهذا القرار» ويبين من نصوص الملحق رقم

(١) أنها نظمت إجراءات وشروط تملك وحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة مما مفاده أن تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل ١٩٧٧/٩/٩ منوط بأن يكون المسكن مشغولاً في هذا التاريخ وحتى العمل بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ الذي حدد شروط التملك وأن تكون الوحدة المطلوب تملكها سكناً شعبياً من المستوى الاقتصادي أو المتوسط ومؤجرة بأقل من الأجرة القانونية وقت العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أى آخر أجرة استحققت حتى ١٩٧٧/٩/٩ وهى أجرة الأساس التى يجرى على أساسها احتساب القيمة الإيجارية لوحدات المسكن، وتحدد الأجرة القانونية إما إلى القواعد التى نص عليها القانون الخاضع له المكان من حيث تحديد أجرته أو يجرى التحديد بموجب نص فى القانون أو بمعرفة لجان تحديد الأجرة متى صار هذا التحديد نهائياً، ولا يدخل فى حساب الأجرة القانونية - فى هذه الحالة المبالغ التى يتحملها المستأجر كملحقات الأجرة مثل المياه ورسم النظافة وأن يكون قد أوفى ١٨٠ مثل القيمة الإيجارية الشهرية للوحدة اعتباراً من تاريخ شغلها لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن أجرة الشقة محل النزاع ٦,٢٥٠ جنيهاً بموجب الحكم الصادر فى ١٩٧٢/٦/٣٠ وكانت تلك الشقة من النوع الاقتصادي وبها ثلاث غرف وصالة فيكون إيجار الغرفة منها قد جاوز جنيهاً ومن ثم فلا ينطبق عليها شروط التملك - ولا يغير من ذلك أن المشرع قرر فى المادة السابعة من القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ باستمرار بعض التيسيرات المقررة للمهاجرين الشاغلين للمساكن المملوكة للحكومة والقطاع العام الذين لا تتوافر لهم مساكن فى محافظات القناة وسيناء أو الذين يضطرون للبقاء فى أماكن التهجير لأسباب اقتصادية أو اجتماعية بسداد القيمة الإيجارية بنسبة ٥٠٪ طوال فترة التهجير ولحين عودتهم الشاملة إلى المحافظات المذكورة ذلك أن هذا التيسير إنما كان مراعاة للظروف الاجتماعية والاقتصادية التى مرت بها البلاد عقب حرب سنة ١٩٦٧ للتخفيف عن كاهل المهاجرين وهو تيسير مؤقت للمهجرين فقط رهين بتلك الظروف وقد ألغيت هذه التيسيرات بموجب القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٧٩ الذى تضمن تعديل المادة السابعة من القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتحميل المهجرين الشاغلون للمساكن المملوكة للحكومة والقطاع العام ووحدات الإدارة المحلية والذين يضطرون للبقاء فى أماكن التهجير

فتحصل منهم القيمة الإيجارية بالكامل ومن ثم فلا يعتد بهذا التخفيض عند حساب الأجرة اللازمة لإعمال شروط تملك الوحدة السكنية خاصة وأن التيسيرات المشار إليها لا تسرى على كافة المواطنين وإن التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإن النعى يكون على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه الفساد في الاستدلال ذلك أن الحكم أقام قضاءه على عدم مشروعية قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ ولم تطلع المحكمة على أوراق الدعوى وأقامت قضائها على أنه من المهجرين فلا ينطبق عليه شروط تملك المساكن الشعبية والاقتصادية مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

حيث إن هذا النعى غير صحيح ذلك أن الحكم المطعون فيه أعمل الشروط المبينة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ وانتهى إلى عدم توافرها في الطاعن ولم يرد به أن هذا القرار معدوماً كما أن البين من مدونات هذا الحكم أنه أورد تقرير الخبير وأخذ بالأجرة الثابتة به ورد على دفاع الطاعن ومن ثم يكون هذا النعى على غير أساس.

ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

Court of Cassation