

تحديد مقابل التحسينات في أجرة الأماكن

بين الواقع والقانون

للدكتور سهير عبد السيد تناغو

أستاذ القانون المدني المساعد - كلية الحقوق - جامعة الإسكندرية

١ - الاضطراب في قضاء المحاكم الابتدائية قبل إجازة الطعن في أحكامها :

من أهم الاصلاحات التي حتمتها القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الغاء المادة ١٥/٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، والتي كانت تمنع الطعن في الأحكام الصادرة في المنازعات التجارية . وكان مشروع القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقدم من الحكومة يقرر نفس الحكم الملغى ، ولكن اللجنة المشتركة من لجنتي الشؤون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة ، ألغت هذا الحكم ، وجاء في تقريرها « أدخلت اللجنة تعديلا على اجراءات التقاضى ... فعدلت المادة (٤٠) على نحو يفتح باب الطعن في الأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية تجنباً للكثير من التناقضات التي حفلت بها الأحكام بسبب حظر الطعن فيها مع أن فتح باب الطعن من شأنه أن تستقر الأحكام على مبادئ موحدة تستقر بها المنازعات استقراراً جامعاً مانعاً » .

والواقع ان التعارض والتناقض في أحكام المحاكم الابتدائية والذي يشير اليه التقرير المذكور ، لم يكن قاصراً على المسائل الدقيقة التي قد تختلف فيها وجهات النظر ، أو على المسائل الصغيرة التي لا يؤدي الاختلاف فيها إلى كثير من الضرر ، بل ان الاختلاف كان شاملاً لأكثر المسائل وضوحاً في القانون ، واعظمها خطراً في المعاملات .

ولعل أبرز مثل على هذا التناقض والاختلاف ما كانت تقضى به المحاكم كجزاء مدني لمجاوزة الحد الأقصى لأجرة الأماكن .

فن ناحية كانت تقضى بعض الأحكام بالحكم الصحيح في القانون ، وهو أن الحد الأقصى لأجره الأماكن يتعلق بالنظام العام ، وأن كل اتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً . وهو بطلان لا ترد عليه الاجازة ، وبالتالي فإن دعوى تخفيض الأجرة يجوز رفعها في أى وقت طالما أنها لم تسقط بالتقادم ومدته خمس عشرة سنة . كما وأن رضاء المستأجر الصريح بأجرة تزيد على الحد الأقصى يقع باطلاً لمخالفته للنظام العام ، فان رضاه الضمني والذي يتمثل في سكوته مدة من الزمن عن رفع دعوى تخفيض الأجرة لا يمنعه بعد ذلك من رفعها طالما أنها لم تسقط بالتقادم طبقاً للمادة ١٤١ من القانون المدني (راجع في هذا المعنى الأحكام العديدة المشار إليها في عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط ، ج ٦ ، فقرة ٦٢٣ ص ١٠٢٨ هامش ١) .

ورغم انه كان لا يجوز الاختلاف في حكم هذه المسألة ، الا أن أحكام القضاء قد اضطربت فيها اضطراباً بيناً على حد تعبير الدكتور عبد الرزاق السنهوري (المرجع السابق ، ص ١٠٢٧) ، فقد قضت أحكام عديدة من ناحية أخرى بأن دعوى تخفيض الأجرة يجوز النزول عنها صراحة ، كما يجوز النزول عنها ضمناً وهو ما يمكن أن يستخلص من سكوت المستأجر عن رفع هذه الدعوى مدة طويلة . بل ذهب بعض الأحكام إلى صحة الاتفاق على أجرة تزيد عن الحد الأقصى إذا تم هذا الاتفاق بعد إبرام عقد الايجار ، أى في وقت لم يكن المستأجر فيه واقعاً تحت أى ضغط أو اكراه (راجع الأحكام المشار إليها في ، عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص ١٠٢٩ - ١٠٣٣) .

وما قضت به هذه الأحكام الأخيرة غير صحيح في القانون ، ويخالف أبسط المبادئ المسلم بها ، رغم انها من حيث العدد والتواتر ، تغلب على الأحكام الأخرى التي طبقت القانون تطبيقاً صحيحاً لا شك فيه .

ولازالة الاضطراب في هذه المسألة الخطيرة فقد نبه الدكتور السنهوري

إلى ضرورة التفرقة بين دعويين ، الأولى هي دعوى تخفيض الأجرة والثانية هي دعوى استرداد ما دفع زائداً عن الحد الأقصى للأجرة ، وهو يقول في هذا الشأن ان أصحاب الرأي الذي يذهب إلى جواز النزول عن دعوى تخفيض الأجرة صراحة أو ضمناً «لا يميزون فيما يبدو تمييزاً واضحاً بين دعوى تخفيض الأجرة وهذه لا يجوز النزول عنها ولا تتقدم الا بخمس عشرة سنة ... وبين دعوى استرداد ما دفع من الأجرة زائداً عن الحد الأقصى وهذه دعوى لا تتعاق بالنظام العام فيجوز النزول عنها صراحة أو ضمناً وهي كسائر دعاوى استرداد ما دفع دون حق تتقدم بثلاث سنوات » (المرجع السابق ص ١٠٣٤) .

وبعد أن نبه الدكتور السنهوري إلى هذه التفرقة الواضحة ، صدر حكم من محكمة النقض مؤيداً الرأي الذي دافع عنه الدكتور السنهوري وهو الرأي الذي يتفق مع المبادئ المسلم بها في القانون . وقد جاء في هذا الحكم انه «إذا كانت الدعوى بطلب تخفيض الأجرة مبناها بطلان الاتفاق على أجرة تزيد على الحد الأقصى المقرر بهذا التشريع وكان هذا البطلان على ما يبين من نصوص ذلك القانون بطلاناً مطلقاً لتعلقه بالنظام العام فان هذه الدعوى يصح رفعها في أى وقت ولو بعد انقضاء العلاقة التجارية ما دام لم يسقط الحق في رفعها بالتقدم ولا يصح اعتبار سكوت المستأجر مدة من الزمن نزولاً منه عن الحق المطالب به لأن هذا النزول صريحاً كان أو ضمناً يقع باطلاً ولا يعتد به » (الطعن رقم ٣٩٥ لسنة ٢٧ القضائية في ١٤ مايو ١٩٦٤ ، مجموعة المكتب الفني ، س ١٥ ، عدد ٢ ، قاعدة ١٠٦ ص ٦٧٠) .

ومن غير المتصور بعد الايضاح الذي قدمه الدكتور السنهوري ، وبعد الحكم الذي اصدرته محكمة النقض أن تعود المحاكم الابتدائية مرة أخرى إلى الاتجاه الخاطئ في تطبيق القانون والذي يجيز الاتفاق الصريح أو الضمني على النزول عن دعوى تخفيض الأجرة (في هذا المعنى ، سليمان مرقس ، شرح قانون اجار الأماكن ، الطبعة الخامسة ، ١٩٧٠ ، ص ١٨٧) .

٢ - الحد الأقصى للأجرة لم يعد حكماً استثنائياً :

أهم مبدأن يقوم عليهما قانون إيجار الأماكن ، هما مبدأ الحد الأقصى للأجرة ، ومبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار . وقد كانت النظرة إلى قانون إيجار الأماكن ، في مجموعه تذهب إلى أنه قانون استثنائي لمخالفة مبادئه للتواعد العامة في نظرية العقد ، وانه لهذا السبب قانون مؤقت لا يلدث أن يلغى عندما تزول الحاجة التي دعت إلى إصداره وهي أزمة المساكن .

وقد تبين بعد مرور سنوات طويلة على إصدار التشريعات المختلفة لإيجار الأماكن ، ان أزمة المساكن لن تزول وأن الحاجة إلى هذه التشريعات ليست وقتية بل دائمة . ولذلك كان من الطبيعي عند إصدار قانون إيجار الأماكن الأخير رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن ترفع عنه الصفة الاستثنائية التي كانت لاصقة بالقوانين السابقة ومنها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . وقد جاء في تقرير اللجنة المشتركة من لجنتي الشؤون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة : «اجتمعت اللجنة على أنه لا يقبل أن يكون تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في مجتمع اشتراكي من القوانين الاستثنائية . فقدرت اللجنة المشتركة انه قانون خاص وليس قانوناً استثنائياً ، وهو خاص من ناحية تطبيقه لأنه لا يشمل كل علاقات المؤجرين والمستأجرين » .

ويترتب على زوال الصفة الاستثنائية عن قانون إيجار الأماكن ، اعتبار المبادئ الأساسية التي قررها هذا القانون ، كمبدأ الحد الأقصى للأجرة مثلاً ، في حكم المبادئ العامة التي يجب الرجوع إليها أولاً قبل الرجوع إلى مبدأ سلطان الإرادة المقرر في نظرية العقد ، وذلك كلما دعت الحاجة إلى الاستعانة بالمبادئ العامة في النطاق الذي يطبق فيه قانون إيجار الأماكن .

ومقتضى هذا القول ان الحد الأقصى لأجرة الأماكن ليس حكماً متعلقاً بالنظام العام فحسب بل هو أيضاً مبدأ من المبادئ العامة في تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين .

٣ - جميع عناصر الأجرة تخضع للحد الأقصى :

رغم ان التقنين المدني يجيز أن تكون الأجرة نقداً أو في صورة أى مقدمة أخرى (م ٥٦١) ، الا أن قانون اجار الأماكن يحتم أن تكون الأجرة نقداً حتى يمكن تطبيق الحد الأقصى للأجرة بطريقة حسابية دقيقة .

والأجرة طبقاً لقانون اجار الأماكن هي المبالغ النقدي الذي يدفعه المستأجر مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة .

والأجرة بهذا المعنى تتكون من عنصرين دائمين ، ومن عنصر ثالث احتمالي .

أما العنصران الدائمان فهما أولاً مقابل الانتفاع بالمكان المؤجر ذاته ، وثانياً مقابل الانتفاع بالأرض أو الجزء من الأرض التي اقيم المكان عليها . أما العنصر الثالث الاحتمالي فهو مقابل التحسينات التي يكون المؤجر قد أدخلها على العين المؤجرة .

ومن البديهي أن خضوع الأجرة لحد أقصى لا يجوز الاتفاق على مجاوزته ، ينطبق على الأجرة بكل عناصرها ، وليس على بعض هذه العناصر دون البعض الآخر ، والا لانهدم قانون اجار الأماكن من أساسه . فن غير المتصور مثلاً أن تخضع أجرة المكان لحد أقصى بينما تخضع أجرة الأرض أو أجرة التحسينات لارادة المتعاقدين بغير حد أقصى .

ومن المعروف أن طريقة تقدير الحد الأقصى لأجرة المكان تختلف بحسب تاريخ انشاء المكان ، وأن الأماكن الموجودة في مصر تنقسم إلى ستة أقسام مختلفة بحسب تاريخ انشائها ، وبالتالي كيفية تقدير الحد الأقصى لأجرتها .

ومن المعروف أن تقدير الحد الأقصى لأجرة أماكن القسم الخامس ، طبقاً للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، وهي الأماكن التي بدىء في انشائها

أو اكتمل انشاؤها منذ ٥ نوفمبر عام ١٩٦١ ، يتم على أساس نسبة معينة من ثمن الأرض هي ٥٪ سنوياً ونسبة معينة من تكاليف البناء هي ٨٪ سنوياً . ولم يشر هذا القانون إلى أى مقابل للتحسينات إذ لا يمكن التفرقة بين تكاليف البناء وتكاليف ما به من تحسينات ، وبالتالي فإن مقابل التحسينات يكون هو أيضاً ٨٪ سنوياً باعتبارها جزءاً لا يتجزأ من البناء ذاته . وتقدير الأجرة بالنسبة لأماكن القسم الخامس يتم بعد أن ينتهى انشاء البناء تماماً ويكتدل له كل ما يحتاج إليه من تحسينات بحسب ما يرى المالك ادخاله فى البناء من هذا القبيل .

أما أماكن القسم السادس وهى التى يسرى عليها القانون الجديد رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وهى الأماكن التى لم يكن قد تم تحديد أجرتها بطريقة نهائية قبل العدل بهذا القانون من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية فى ١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩ ، فإن تقدير الحد الأقصى لأجرتها يتم بنفس الطريقة الخاصة بأماكن القسم الخامس ، أى على أساس نسبة معينة من ثمن الأرض هي ٥٪ سنوياً ونسبة معينة من تكاليف البناء هي ٨٪ سنوياً . ومع ذلك فإن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ادخل حكماً جديداً هو ضرورة وضع تقدير مبدئى لأجرة المكان المراد انشاؤه عند اصدار الترخيص بالبناء وقبل الشروع فى البناء فعلا (م ٦ من القانون) . والتقدير المبدئى يحدد طبيعة البناء وهل هو من المباني الشعبية أو المتوسطة أو فوق المتوسطة . الخ . وهذا التقدير يقيد المالك فى التحسينات التى قد يرغب فى ادخالها على العين ، إذ المفروض ألا يدخل المالك فى البناء تحسينات يمكن أن تؤدى إلى زيادة الأجرة عند التقدير النهائى عن الأجرة المبدئية المحددة فى ترخيص البناء . وبطبيعة الحال فإنه فى الحدود التى تتفق فيها التحسينات مع طبيعة البناء بحسب الترخيص الصادر به فإن المالك يتقاضى عنها أجره ٨٪ سنوياً كما هو الشأن بالنسبة لتكاليف البناء فى مجموعته .

٤ - حق المؤجر في تقاضى أجره اضافة كعقابل للتحسينات بالنسبة
لأماكن الأقسام الستة :

لم يرد في أى تشريع من تشريعات اجار الأماكن نص خاص بتحديد
أجرة مستقلة كعقابل للتحسينات تضاف إلى أجرة العين المؤجرة ذاتها .

ومن الناحية العملية فانه غالباً ما يكون الاتفاق على الأجرة شاملا
للأرض والعين والتحسينات جميعاً دون تحديد أجرة مستقلة لكل عنصر
من هذه العناصر .

وقد رأينا ان المشرع في القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ورقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩
افتراض أن التحسينات جزء لا يتجزأ من البناء ذاته ، ولذلك لم يضع لها
أى مقابل مستقل عن مقابل تكاليف البناء وهو ٨٪ سنوياً من قيمتها .

ومع ذلك فقد يحدث في بعض الحالات العملية أن تضاف إلى العين ،
وبعد الوقت الذى تم فيه تقدير أجرة المكان ، تحسينات لم تكن موجودة
في ذلك الوقت ولم تدخل بالتالى في تقدير الحد الأقصى المشار اليه .

فاذا تم ذلك دون قصد التحايل على أحكام القانون الآمرة ، فانه
يكون من العدل أن يتقاضى المؤجر أجره مستقلة عن هذه التحسينات
تضاف إلى الحد الأقصى لأجرة العين التى ادخلت هذه التحسينات عليها .

وبالنسبة لأماكن التسم الأول فان المادة ١٤ من القانون رقم ١٢١
لسنة ١٩٤٧ تنص على أنه «يدخل في تقدير الأجرة المتفق عليها أو أجره
المثل تقدير كل شرط أو التزام جديد لم يكن وارداً في العقود المبرمة قبل
أول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجر العرف في هذا التاريخ بفرضه على المستأجرين »

وقد ذهب الفقه والقضاء في تفسير هذا النص إلى أنه يشمل أيضاً
التحسينات التى يكون المؤجر قد أدخلها على العين المؤجرة ، والتي لم تكن
بالعين في شهر ابريل سنة ١٩٤١ ، وهو الشهر الذى تحسب على أساسه
أجرة أماكن القسم الأول التى انشئت قبل أول يناير عام ١٩٤٤ ، وأبرمت

عقود إيجارها منذ أول مايو عام ١٩٤١ (راجع حكم النقض السابق ذكره ص ٦٧١) .

ولا شك في أن هذا الحكم يسرى على التحسينات التي يدخلها المؤجر على أي مكان من أماكن الأقسام الستة وليس فقط على أماكن القسم الأول طالما أن التحسينات لم تكن موجودة عند تقدير الحد الأقصى لأجرة المكان :

وحتى بالنسبة لأماكن القسم الخامس والقسم السادس ، والتي افترض فيها المشرع أن التحسينات جزء لا يتجزأ من البناء ذاته ، فإنه قد يحدث من الناحية العملية وبعد تقدير الحد الأقصى لأجرة هذه الأماكن أن يقوم المالك بإدخال التحسينات على العين المؤجرة كإضافة حجرة جديدة إليها أو تقسيم حجرة واحدة إلى حجرتين أو ادماج حجرتين في حجرة واحدة أو تحويل شقتين إلى شقة واحدة أو العكس . الخ ، وفي كل هذه الحالات وغيرها فإنه يكون من العدل إضافة مقابل لهذه التحسينات .

والمسألة التي تعرض أمام القاضى عند النزاع ، هي كيفية تقدير مقابل التحسينات ، ولحل هذه المسألة فإن القاضى يبدأ أولاً بتقدير قيمة التحسينات ثم يقوم بعد ذلك بتحديد المقابل السنوى لهذه القيمة والذي يضاف إلى الحد الأقصى لأجرة المكان :

وتحديد قيمة التحسينات مسألة واقع تخضع للسلطة التقديرية لقاضى الموضوع . أما تحديد المقابل السنوى لهذه القيمة فمسألة قانون لا تخضع لسلطة القاضى التقديرية ، بل يخضع فيها حكم القاضى لرقابة محكمة النقض ، وهذا ما نوضحه فيما يلي :

٥ - تحديد قيمة التحسينات مسألة واقع :

من المؤكد أن تحديد قيمة التحسينات ، أى تحديد التكاليف الحقيقية التي انفقها المؤجر في سبيل انشائها ، من مسائل الواقع التي تخضع للسلطة التقديرية لقاضى الموضوع .

وبطبيعة الحال فان القاضى قد ينتدب خبيراً لتقدير قيمة التحسينات التى يطالب المؤجر بأجرة اضافية مقابلها . وتقدير الخبير يخضع بدوره لرقابة القاضى الذى يعتبر الخبير الأعلى لكل ما يحتاج إلى خبرة فنية .

فاذا قدر الخبير تكاليف التحسينات بمئة جنيهه أو ألف أو غير ذلك من الأرقام ، واطمأن القاضى إلى تقديره وأقره عليه ، فان المسألة تكون قد حسمت بطريقة نهائية ولا تخضع بعد ذلك لأية رقابة من محكمة النقض ،

٦ - تحديد مقابل التحسينات مسألة قانون :

إذا تم تحديد قيمة التحسينات فتكون الخطوة التالية هى تحديد ما يستحقه المؤجر كمقابل سنوى عن هذه القيمة ، أى كفاائدة استثمار عن رأس المال الذى انفقه . والفصل فى ذلك لا يتعلق بالواقع ولكنه يتعلق بالقانون ، بل يتعلق بقواعد القانون الآمرة التى لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها .

وكما اضطربت المحاكم الابتدائية بصدد دعوى تخفيض الأجرة لمجاورتها الحد الأقصى ، وهو الاضطراب الذى حسمته محكمة النقض بتغليب رأى الصحيح الذى لا يجيز الاتفاق الصريح أو الضمنى على النزول عن هذه الدعوى ، فان المحاكم الابتدائية لازالت مضطربة أشد الاضطراب بالنسبة لتحديد مقابل التحسينات ، وهو ما يحتاج إلى إيضاح خاص ، وربما إلى قضاء خاص من محكمة النقض ، لأن الاضطراب فى هذه المسألة يمكن أن يودى إلى نتائج خطيرة من الناحية العملية قد تصل إلى هدم قانون إيجار الأماكن ذاته . وقد يكون مفيداً فى هذا الشأن ابداء الملاحظات الآتية :

١ - لا مانع من الأخذ باتفاق المتعاقدين فى تقدير مقابل التحسينات إذا كان هذا الاتفاق لا يتجاوز المقابل الحقيقى لها . وفى هذا المعنى تقول محكمة النقض فى حكمها السابق الاشارة اليه «وقد يتفق على ذلك بين المؤجر والمستأجر فى عقد الإيجار ذاته أو فى اتفاق لاحق ويعمل بما اتفق عليه

الطرفان ما لم يثبت المستأجر أن القصد من هذا الاتفاق هو التحايل على أحكام القانون ، فعندئذ يقوم القاضى بالتقدير :»

٢ - المقصود بالأخذ باتفاق المتعاقدين فى تقدير قيمة التحسينات هو عدم اللجوء إلى اجراءات تقدير الأجرة التى رسمها المشرع طبقاً للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أو طبقاً للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . فهذه الاجراءات لازمة فقط لتقدير أجرة الأماكن الجديدة التى لم تحدد لها أجرة بعد ، أما التحسينات فى الأماكن التى سبق تقدير الحد الأقصى لاجرتها ، فلا تخضع تقدير مقابلها لهذه الاجراءات ، بل يكون تقديرها بحسب اتفاق المتعاقدين طالما ان المستأجر راض عن هذا الاتفاق ولا يرغب فى الطعن فيه .

٣ - سكوت المستأجر عن الطعن فى الاتفاق على تحديد مقابل التحسينات فترة من الزمن لا يمنعه من الطعن بعد ذلك ، لأن الأمر يتعلق فى هذه الحالة بدعوى تخفيض الأجرة ، وهى دعوى تتعلق بالنظام العام ولا تسقط بالنزول الصريح أو الضمنى عنها ، وانما تسقط فقط بالتقادم ومدته خمس عشرة سنة (حكم النقض السابق ذكره) .

٤ - المقصود بالتحايل الذى يجيز للمستأجر طلب تخفيض الأجرة هو كل اتفاق على مجاوزة الحد الأقصى للأجرة سواء فى ذلك أجرة العين ذاتها أو التحسينات التى ادخلت عليها أو الأرض التى اقيمت عليها . فالتحايل ليس هو حالة نفسية مستمدة من سوء نية المؤجر ، بل هو نتيجة حتمية لكل مجاوزة للحد الأقصى للأجرة . ففجرد مجاوزة الحد الأقصى للأجرة يتحقق معه تحايل المؤجر ، ولو كان هذا المؤجر بالذات حسن النية لا يعلم أحكام القانون الآمرة ، ولا يرغب فى استغلال المستأجر بأى حال .

٥ - الدور الذى يجوز لارادة المتعاقدين أن تلعبه فى تحديد أجرة التحسينات لا يجوز أن يزيد عن الدور الذى يمكن لهذه الارادة أن تلعبه فى تحديد أجرة العين ذاتها أو اجرة الأرض التى اقيمت عليها . فاذا كان كل اتفاق على مجاوزة الحد الأقصى للأجرة يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً

فان ذلك يشمل أيضاً كل اتفاق على مقابل للتحسينات يزيد على المقابل الحقيقي لها ، لأن المقصود بالأجرة ، أجرة الأرض ، والعين التي اقيمت عليها ، والتحسينات التي أدخلت على هذه العين ، بغير تفرقة على الاطلاق . ومن غير المتصور أن يخضع المشرع أجرة الأرض والمكان لحد أقصى بينما يطابق أجرة التحسينات بغير حد أقصى ، فذلك لغو ينزه عنه الشارع ويرفضه القضاء بكل وضوح (حكم النقض السابق الاشارة اليه) .

٦ - حتى تتحقق أغراض التشريع من وضع حد أقصى لأجرة الأماكن ، لا يكفي تقرير مبدأ تدخل القاضي لتقرير مقابل التحسينات بل ينبغي أيضاً بيان حكم القانون الذي يطبقه القاضي في هذه المسألة ، والحل الذي يبحث عنه القاضي في هذا الشأن هو حل لمسألة قانونية ، هي معرفة فائدة الاستثمار عن قيمة التحسينات التي ادخلها المؤجر على العين المؤجرة . وتحديد فائدة الاستثمار مسألة قانونية تتعلق بالنظام العام .

٧ - فائدة الاستثمار التي يستحقها المؤجر مقابل التحسينات : ٧٪
أو ٨٪ :

كما أن المشرع لم يضع نصاً خاصاً لاستحقاق المؤجر ، أجرة اضافية كمقابل للتحسينات ، فهو لم يضع بطبيعة الحال نصاً خاصاً يبين طريقة حساب هذا المقابل ، أي النسبة المئوية التي يستحقها المؤجر من قيمة هذه النفقات سنوياً .

ولكن هذا لا يعني خلو التشريع من أي تحديد في هذا الشأن ،

فمن المؤكد انه في ظل القانون المدني ، لا يجوز أن تزيد الفوائد على رأس المال عن ٧٪ . والحد الأقصى لسعر الفائدة لا يسرى فقط على القروض ، بل يسرى على كل العقود «التي تشترط فيها الفوائد» (م ١/٢٢٧ مدني) ، وهو ما يمكن أن ينطبق بطريق القياس على عقود الاجار التي يخضع المشرع أجرتها لحد أقصى ، دون أن يبين طريقة تحديد الحد الأقصى بالنسبة لبعض عناصر هذه الأجرة كما هو الشأن بالنسبة للتحسينات .

وقد عبر أحد أحكام المحاكم الابتدائية عن مدى التشابه بين وضع حد أقصى لأجرة الأماكن ، ووضع حد أقصى لفائدة القرض ، تعبيراً دقيقاً ، جعل الدكتور السنهوري يستشهد بأسباب هذا الحكم في المتن من كتابه الوسيط . ويقول الحكم في هذا الشأن أن تخفيض الأجرة إلى الحد الأقصى المسموح به قانوناً «تصحيح اجباري لا اختياري ، يجرى بانتقاص جزء من الاتفاق ، ويترتب عليه رد الأجرة الزائدة إلى الحد القانوني مع بقاء العقد نافذاً بهذا التصحيح منذ نشوئه لا من وقت تصحيحه ، وإن الاتفاق على الأجرة الزائدة يشبه تماماً الاتفاق على فائدة تجاوز الحد المقرر ، ووجه المشابهة أن الفوائد تعتبر من وجهة التكييف القانوني أجره للقرض ، وأن المتأمل في النصوص الخاصة ببطلان الاتفاق ورد الزائد في الحالين يلاحظ ما بينها من تماثل في المبنى وفي المعنى إلى صورة يمكن معها القول بأن المشرع نقل أحكام أجرة الأماكن من أحكام فوائد الديون (مصر الكلية ١٣ نوفمبر سنة ١٩٥٤ ، المحاماه ٣٦ رقم ٤٤٦ ص ٩١١ ، مشار إليه في السنهوري ، الوسيط ، ج ٦ ، ص ١٠٢٥ - ١٠٢٦) .

وإذا صح ما تقوله المحكمة الابتدائية - وهو صحيح لا شك فيه - من أن أحكام أجرة الأماكن تماثل في المبنى والمعنى أحكام فوائد الديون ، فإنه يكون من الواجب القول بأنه في ظل القانون المدني كان لا يجوز أن تزيد فوائد الاستثمار مقابل التحسينات عن ٧٪. وإن هذا الحكم يتعلق بالنظام العام ولا يجوز الاتفاق على ما يخالفه كما يخضع القاضي في تطبيقه لرقابة محكمة النقض .

ولكن اعتباراً من ١٦ فبراير سنة ١٩٦٢ وهو تاريخ نفاذ القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، أصبح من اللازم حساب مقابل التحسينات في الأجرة بنسبة ٨٪ سنوياً من قيمة هذه التحسينات ، وهي نفس النسبة التي حددها القانون المذكور كطريقة لحساب أجرة المباني فيما يتعلق بتكاليف هذه المباني ذاتها .

والواقع ان القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ لم يفرق كما سبق ان ذكرنا بين التحسينات وبين المباني ذاتها ، ولم يضع بالتالى نسبة مئوية خاصة كمقابل للتحسينات يختلف عن النسبة المئوية التى وضعها كمقابل للمباني . بل هو اعتبر التحسينات جزءاً لا يتجزأ من المباني ، واعطى المالك عن نفقات اقامة المبنى نسبة مئوية من هذه النفقات هى ٨٪ سنوياً . وتشمل هذه النسبة فوائد استثمار المباني ومقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاح والصيانة والادارة . وتستحق هذه النسبة عن جميع نفقات البناء لا فرق فى ذلك بين الخرسانة المسلحة أو الطوب أو البياض أو الخشب أو الكهرباء أو الأدوات الصحية أو ما يعتبر تحسينات كالديكورات والبياض بالزيت والرخام ووسائل التدفئة المركزية ، والمصعد : الخ ، فكلمة بناء تشمل كل هذه الأشياء بغير تفرقة على الاطلاق .

والحكم الذى قرره القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، عاد فأكدته مرة أخرى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

وإذا كانت التحسينات التى يتم ادخالها وقت انشاء البناء تندمج فيه وتعتبر جزءاً لا يتجزأ منه ويستحق عنها المالك فائدة سنوية مقدارها ٨٪ من قيمتها ، فان نفس الفائدة تستحق أيضاً على التحسينات التى يتم ادخالها بعد اتمام البناء وبعد تقدير الحد الأقصى لأجرته . إذ من غير المعقول أن يختلف مقابل التحسينات بحسب ما إذا كانت قد ادخلت فى العين وقت انشاء البناء أو بعد ذلك .

ومن ناحية أخرى فانه إذا تقرر أن مقابل التحسينات عن المباني الداخلة فى التسم الخامس والقسم السادس هو ٨٪ سنوياً من قيمة انشائها ، فينبغى الأخذ بنفس الحكم بالنسبة لأماكن الأقسام الأربعة الأولى ، إذ من غير المعقول أن تختلف الفائدة التى يستحقها المالك عن قيمة التحسينات بحسب تاريخ انشاء المكان ، خاصة وأن تاريخ انشاء المكان لا علاقة له بتاريخ

ادخال التحسينات التي يجوز ادخالها بالعين في أى وقت في الحاضر أو في المستقبل . فن المتصور مثلا ان يدخل المؤجر في عام ١٩٧٠ أو عام ١٩٧٥ تحسينات على عين انشأت قبل أول يناير عام ١٩٤٤ أى على عين داخلة في القسم الأول ، فلا يجوز لهذا المؤجر أن يحصل على مقابل لهذه التحسينات يزيد على المقابل الذى حصل عليه مؤجر آخر ادخل نفس التحسينات وفي نفس الوقت على عين أخرى تعتبر من اماكن القسم الخامس أو السادس ، فقابل التحسينات ينبغي أن يكون موحداً بالنسبة لجميع الأماكن بغض النظر عن تاريخ انشائها ، إذ لا تلازم بين تاريخ انشاء المكان وتاريخ ادخال التحسينات .

والخلاصة انه في ظل القانون المدنى لم يكن من الجائز أن يزيد مقابل التحسينات عن ٧٪ سنوياً من قيمتها ، وانه بعد صدور القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لم يعد من الجائز أن يزيد مقابل التحسينات عن ٨٪ سنوياً من قيمتها .

ويتعلق هذا الحكم بقاعدة قانونية أمره يخضع القاضى في تطبيقها لرقابة محكمة النقض .

٨ - بعض المحاكم الابتدائية تعطى فائدة ٢٠٪

تجرى بعض المحاكم الابتدائية على اعطاء المؤجر كمقابل للتحسينات التي يدخلها على العين المؤجرة ، فائدة سنوية مقدارها ٢٠٪ من قيمة هذه التحسينات (مصر الكلية ١٧ يناير سنة ١٩٥٥ دائرة ١٢ قضية رقم ٢٥٧ ؛ ٢٩ مارس سنة ١٩٥٨ دائرة ٤ قضية رقم ٣٢٥١ سنة ١٩٥٧ . مشار اليهما في السهورى ، الوسيط ، ج ٦ ، ص ٩٢٨ ، هامش ٢ ، وسليمان مرقس الطبعة الخامسة ص ١٠٧ هامش ٢ ؛ شمال القاهرة ٦ أبريل ١٩٧٢ دائرة ١٩ قضية رقم ١٠٢١٨ سنة ١٩٧١ حكم غير منشور) .

وهذه الأحكام تخرج خروجاً واضحاً على الأحكام الآمرة في التشريع المصرى ، وتفتح في قانون اجار الأماكن ثغرة واسعة قد تؤدى إلى ضياع كل فائدة من هذا القانون ،

فمن ناحية المبادئ العامة للقانون المصري لا توجد قاعدة واحدة تجيز أن تصل فوائد رأس المال إلى هذه النسبة الباهظة وهي ٢٠٪ سنوياً والتي هي أقرب إلى الربا من أى شيء آخر .

ومن ناحية قانون إيجار الأماكن فقد عبر المشرع بوضوح عن ارادته في اعطاء المالك فائدة عن رأس المال الذى يقيم به المبنى مقدارها ٨٪ سنوياً وتشمل هذه الفائدة ليس فقط مقابل استثمار هذا المال بل مقابل استهلاكه أيضاً ، ومقابل نفقات الاصلاحات والصيانة والادارة ، ومن غير المعقول أن يقرر المشرع فائدة سنوية ٨٪ عن المبانى ، وتقرر بعض المحاكم فائدة سنوية ٢٠٪ عن التحسينات ، رغم انه لا يوجد ادنى فارق على الاطلاق بين المبانى وبين التحسينات التى تدخل عليها . فالتحسينات جزء لا يتجزأ من المبانى . والمشرع لم يفرق في المبانى بين أى عنصر من عناصرها ، بل اعتبرها كلها مركباً واحداً ووحدة واحدة لا تتجزأ .

وإذا كانت الفائدة الباهظة التى تقررها بعض المحاكم كمقابل للتحسينات تخالف أحكام القانون الآمرة ، فانها يمكن أن تؤدى إلى انهيار قانون إيجار الأماكن الذى يقوم اساساً على مبدأ الحد الأقصى للأجرة ، إذ يكفى أن يقيم المالك المبنى على مرحلتين الأولى فى أضيق الحدود ويستحق عنها فائدة سنوية مقدارها ٨٪ والثانية على أوسع نطاق وتحت اسم التحسينات يستحق عنها فائدة سنوية ٢٠٪ ، ولن يكون المالك متحايلاً فى هذه الحالة طالما انه يستفيد من الأحكام التى تقضى بها المحاكم . فالتحليل ليس حالة نفسية ، وانما هو خروج موضوعى على الحد الأقصى للأجرة كما يحددها القانون .

ومن حسن الحظ ان الملاك لا يعلمون شيئاً عن قضاء هذه المحاكم ، إذ لو علموا به لعمد كل واحد منهم فى كل حالة يخاو فيها مسكن لديه إلى ادخال تحسينات على هذا المسكن ثم تأجيره بعد ذلك إلى مستأجر آخر مع الحصول على فائدة سنوية عن هذه التحسينات نسبتها ٢٠٪ من قيمتها .

ولن يستطيع أحد أن يتهم مثل هذا المالك بالتحايل طالما أن هذا هو حكم القانون في نظر بعض المحاكم . ان المالك الذي يفعل ذلك لا يكون متحايلاً أو باحثاً عن فائدة ربوية ، إذا كانت هذه الفائدة الربوية يمنحها القضاء فعلاً .

ولو حدث ذلك لانهارت الموازنة الدقيقة التي اقامها المشرع بين مصلحة الملاك ومصلحة المستأجرين .

والواقع انه لا يمكن العثور على أى تبرير لهذه الفوائد الباهظة . فلا يمكن القول مثلاً أن هذه الفوائد مقابل تحسينات ليس لها طابع البقاء كالبناء نفسه ، مثل هذا القول كان يصح لو أن المحاكم المشار إليها تلزم المستأجر بدفع تعويض عن هذه التحسينات أى رد قيمة هذه التحسينات للمالك في صورة خمسة أقساط سنوية تستهلك بعدها هذه القيمة وتعود الأجرة إلى ما كانت عليه قبل ادخال التحسينات . أما أن تلزم المحاكم المستأجر بأن يدفع فائدة استثمار دائمة بنسبة ٢٠٪ سنوياً من قيمة التحسينات ، فهو ما لا يمكن قبوله ، ولا يجوز قبوله من باب أولى إذا كانت هذه التحسينات بحسب طبيعتها غير ثابتة تماماً وليس لها طابع البقاء كالبناء نفسه . إذ كيف تزداد الأجرة زيادة مؤبدة وبنسبة باهظة مقابل تحسينات أقل عمراً من عمر البناء ذاته . ان الحججة التي قد تثار في هذا الشأن للدفاع عن هذه الفوائد الباهظة تذهب إلى عكس المقصود منها وتبرز بوضوح مدى المبالغة في تقدير هذه الفوائد .

وقد يقال كحجة أخرى في تبرير هذه الفوائد الباهظة ، انها مقررة بحسب الأصل لأماكن القسم الأول ، وهي أماكن اجرتها ضعيفة بالنسبة لأجرة الأماكن التي تقام الآن ، فلا بأس أن تزداد هذه الأجرة مقابل التحسينات بنسبة ٢٠٪ من قيمة التحسينات .

ولرد على هذه الحججة فانه يكفى القول بأنه إذا كانت اجرة أماكن القسم الأول ضعيفة بالفعل الا أنها اجرة عادلة بحسب ما قرره المشرع

في هذا الشأن وليس للقاضي أن يرفع هذه الأجرة بدافع الشفقة على المالك ولو كان ذلك تحت اسم التحسينات . ومن ناحية أخرى فإن مقابل التحسينات يستحق كما سبق أن رأينا عن جميع الأماكن الداخلة في الأقسام الستة المعروفة وليس فقط عن أماكن القسم الأول .

ومن ناحية ثالثة فلا أهمية لتاريخ انشاء المكان ، إذ لا يوجد تلامز حتمي بين تاريخ انشاء المكان و تاريخ ادخال التحسينات ، بل الفرض الغالب ان تدخل هذه التحسينات في تاريخ لاحق على انشاء المكان . وقد يكون انشاء المكان سابقاً على أول يناير ١٩٤٤ ولكن ادخال التحسينات قد تم في عام ١٩٧٠ أو سيتم في عام ١٩٧٥ أو في تاريخ آخر .

وفي جميع هذه الفروض فان المسألة التي تعرض أمام القاضي هي تحديد الفائدة السنوية عن النفقات التي تكبدها المالك في ادخال التحسينات . وتحديد هذه الفائدة من مسائل القانون المتعلقة بالنظام العام ، والتي يخضع فيها حكم القاضي لرقابة محكمة النقض .

وغنى الذكر أن المحاكم التي تعطى للمالك فائدة سنوية بنسبة ٢٠٪ من قيمة التحسينات لا يمكن أن تقيم قضاء في هذا المعنى ، شأنها في ذلك شأن الأحكام العديدة الأخرى التي كانت تعتبر من الجائز النزول عن دعوى تخفيض الأجرة نزولاً صريحاً أو ضمناً ، وهي الأحكام التي نسختها محكمة النقض في حكمها السابق الاشارة اليه .

ولا شك أن محكمة النقض سيتاح لها في وقت قريب ، وبعد أن أزال القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مانع الطعن في أحكام المحاكم الابتدائية ، فرصة الحكم في هذه المسألة الهامة التي تمس قانون ايجار الأماكن في أهم مبدأ من المبادئ التي يقوم عليها هو مبدأ الحد الأقصى للأجرة .

خاتمة :

نختم هذا المقال بالقول بأن عدم اجازة الطعن في أحكام المحاكم الابتدائية طبقاً للمادة ١٥/٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أدى إلى اضطراب أحكام هذه المحاكم اضطراباً يبنياً على حد تعبير الدكتور السهورى ، في أكثر المسائل وضوحاً وتعلقاً بالمبادئ المسلم بها ، وأخطرها شأناً في معاملات الناس . ومن هذه المسائل مسألة كيفية تحديد مقابل التحسينات في أجره الأماكن ، والتي لا تنفصل بأي حال عن تقدير الحد الأقصى لهذه الأجرة وهو أهم مبدأ يقوم عليه تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

والرأى الصحيح في هذه المسألة أن تقدير قيمة التحسينات يعتبر من مسائل الواقع التي تخضع للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع . أما تقدير المقابل السنوى لهذه القيمة ، فمسألة قانون يخضع فيها حكم القاضي لرقابة محكمة النقض ، وكان من الواجب في ظل القانون المدنى وقبل صدور القانونين ٤٦ لسنة ١٩٦٢ و ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن يقدر هذا المقابل بحد أقصى هو ٧٪ سنوياً من قيمة التحسينات . أما بعد صدور القانونين المشار اليهما ، فان مقابل التحسينات أصبح ٨٪ سنوياً من قيمتها . أما الأحكام التي تقضى بفائدة استثمار قيمتها ٢٠ ٪ سنوياً من قيمة التحسينات فهي تقرر فوائد ربوية لا يقرها النظام القانونى فى مصر ، ولا تتفق مع الأحكام الآمرة فى قانون ايجار الأماكن ، وتتعارض مع الغرض الرئيسى من هذا القانون ومع التوازن الدقيق الذى يقيمه بين مصلحة الملاك ومصلحة المستأجرين .