

لتحديد الاتفاق والقانون في الأجرة

”رأية مفارقة في عقد الإيجار“

الاستاذ الدكتور محمد علي عمران

استاذ القانون المدني المساعد

بجامعتي

عين شمس وبنغازي

تمهيد وتقسيم :

عقد الايجار من العقود الملزمة للجانبين . وقد عرفت المادة ٥٥٧ مدنى بأنه « عقد يلزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لقاء أجر معلوم » فالإيجار يوجب على المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ويلزم المستأجر بأداء أجر يتفق عليه . فهذا العقد ينشئ التزامات على عاتق كل من المؤجر والمستأجر وهو تبعا لذلك من العقود الملزمة لجانبين (١) . فعلى المُرَجَر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين بالمؤجر . وهذا هو الالتزام الاساسى الذى يقع على عاتقه . ويوجب ذلك على المؤجر أن يسلم العين المؤجرة للمستأجر فى حالة تصلح معها للانتفاع بها وفقا لما هو متفق عليه فى عقد الايجار وما يتمشى والغرض الذى خصص من أجله الشيء المؤجر ، كما يوجب عليه أيضا أن يضمن خلو الشيء المؤجر من العيوب الخفية وأن يمنع عن المستأجر كل تعرض مادي أو قانوني ، ولا يضمن المؤجر التعرض الذى يصدر من الغير الا اذا كان قانونيا . وعلى المستأجر أن يوفى للمؤجر فى مقابل

(١) ولقد عرفت المادة ٥٥٨ من القانون المصرى أيضا الايجار بأنه عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم ويلاحظ أن نص المادة ٥٥٨ من القانون المدنى المصرى مطابق لنص المادة ٥٥٧ من القانون المدنى الليبى .

ولقد عرفت المادة ١٧٠٩ من القانون المدنى الفرنسى عقد الايجار بأنه :

“ Un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer ”.

ان الايجار عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر أثناء مدة معينة وإلقاء أجر (ثمن) معلوم . ولقد عرف فقهاء الشريعة الاسلامية الايجار بأنه عقد على منفعة معلومة قابلة للبدل وللإباحة بعوض معلوم . معنى المحتاج ٢ ، ص ٢٣٢ ، وأما فقهاء المالكية فقد عرفوا الايجار بأنه تمليك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض . الشرح الكبير للدردير ٤ ص ٢ . وبمثل ذلك قال فقهاء الحنابلة - المعنى لابن قدامة ص ١٨ ٣ .

ذلك بالاجرة التي يتفق عليها . وهذا أيضا هو الالتزام الاساسى المتولد عن عقد الايجار والذي يقع على عاتق المستأجر .

وسوف نعرض في هذا البحث - الى بيان الطريقة التي يمكن أن تتحد بها الاجرة وفقا للقواعد العامة من جهة ، ولما يوجبه قانون ايجار الاماكن من جهة أخرى .

المبحث الأول

تحديد الاجرة وفقا للقواعد العامة

خطة البحث :

قد يتفق المتعاقدان على الاجرة ، وهذا هو ما يحدث غالبا . وقد يغفلا الاتفاق عليها وعندئذ يتولى القانون تحديدها .

المطلب الأول

تحديد الاجرة بواسطة المتعاقدين

عقد الايجار من العقود الرضائية ولا يلزم لانعقاده توافق شكل خاص . وللمتعاقدين الحرية الكاملة في وضع شروط العقد . ومن بين هذه الشروط الاجرة . والاصل أن يتفق المؤجر والمستأجر على الاجرة ، في عقد الايجار ، أو أن يبينيا فيه على الاقل الطريقة التي يتم بها تحديدها في المستقبل ، وقد يعهد المؤجر والمستأجر الى اجنبى بتحديد الاجرة (١) ، فاذا قام بها لزم المتعاقدين

(١) واذا عهد الى اجنبى بتحديد الاجرة فان التزام المستأجر بالوفاء بها يكون معلقا على شرط واقف . ويقع هذا الشرط صحيحا لعدم توقفه على محض ارادة المستأجر ، والشرط الواقف هو قيام المستأجر بتحديد الاجرة .

واذا قام المفوض بتنفيذ مهمته وحدد الاجرة ، فان الايجار يعتبر قد تم لا من الوقت الذى يقوم فيه المفوض بتحديد الاجرة بل من الوقت الذى اتفق فيه المتعاقدان على الاجنبى الذى ينولى تحديد الاجرة .

ولا يعتبر الاجنبى خبيرا استشاريا اذ أن ما يقرره الخبير غير ملزم وهذا لا يتفق وطبيعة المهمة المعهدة الى الاجنبى . ولا يعتبر الاجنبى ايضا وكلاء فالوكالة لا تكون الا فى الاعمال القانونية وتحديد الاجرة يعتبر عملا ماديا لا قانونيا .

المقدار الذى عينه الا اذا أثبت احدهما توافقه مع الآخر كأن يثبت المؤجر مثلاً توافقه مع المستأجر بغية انقاص الاجرة ، أو أن يثبت المستأجر توافقه مع المؤجر لزيادتها . ولا يلزم هذا التحديد المؤجر أو المستأجر اذا تجاوز الاجنبى حدود مهمته . ان لا يجوز أن يكون الالتزام معلقاً على شرط ارادى محض متى كانت هذه الارادة هى ارادة المدين (المستأجر) (١) أما اذا كان الذى خول تحديد الاجرة هو المؤجر ، فمن الفقهاء من ذهب الى القول بعدم جواز ذلك رحمة بالمستأجر (١) . وذهب آخرون الى القول بأن الالتزام لا يكون دتوقفاً هنا على محض ارادة المدين ان المستأجر وقد ارتضى مقدماً أن يقوم المؤجر بتحديد الاجرة فى المستقبل لا يكون له بعد ذلك أن يتضرر من هذا التحديد (٢) . وهذا الرأى هو الذى أراه صحيحاً .

ولا يشترط فى الاجرة - خلافاً للثمن فى عقد البيع - أن تكون نقوداً بل يجوز أن تكون الاجرة شيئاً آخر غير النقود كجزء من محصول أو عمل يقوم به المستأجر فى خدمة المؤجر ، أو بقاء يتعهد بإقامته على الارض المؤجرة على أن تؤول الى المؤجر ملكيته عند انتهاء الايجار .

== لذلك يذهب جانب من الفقه فى مصر الى القول بأن العقد الذى يتعهد بمقتضاه المفوض (الاجنبى) بتحديد الاجرة لحساب كل من المؤجر والمستأجر يعتبر عقداً غير مسمى اذا تم تفضلاً ، وعقد مقاوله اذا كان الاجنبى يحصل على مقابل . راجع فى عرض هذه الاراء جميعاً . محمد على عمران - شرح احكام عقد البيع فى القانون المدنى اللبى - طبعة ١٩٧٥ ص ١٥٢ .

(١) الاستاذ الدكتور حمدى عبد الرحمن - عقد الايجار طبعة سنة ١٩٧٢ فقرة ١٢١ ، وفى الفقه الفرنسى

Planiol et Ripert. Traité pratique de droit civil Français T. X
editon 1956 n 470.

(١) عبد الفتاح الباقى - عقد الايجار - الاحكام العامة - طبعة سنة ١٩٥٢ رقم ٦٦ ، عبد الرزاق السنهورى - الوسيط فى شرح القانون المدنى طبعة سنة ١٩٦٢ المجلد الاول رقم ١٢٩ - قارن منصور مصطفى منصور - مذكرات فى عقد البيع والايجار رقم ١٥٠ ، محمد لبيب شنب - الوجيز فى شرح احكام الايجار طبعة سنة ١٩٦٥ رقم ٤٣ .

(٢) حمدى عبد الرحمن . المرجع السابق ص ١٢٢ .

وسواء أكانت الاجرة نقودا ام شيئا آخر ، فإنه يجب ان تكون جدية لا
صورية . والاجرة الجدية هي التي تقبها ارادة كل من المؤجر والمستأجر الى
الزام الاخير بها .

واذا كانت الاجرة صورية فلا يكون العقد ايجارا بل قد يكون عقدا آخر غير
مسمى أو عقدا مسمى كالعارية مثلا . واذا اتفق في عقد الايجار على اجرة
معينة ثم نص في العقد نفسه على ابراء المستأجر من الرفاء بها، فلا يكون العقد
ايجارا .

وقد تكون الاجرة المتفق عليها في عقد الايجار تافهة derisoire وهذه
هي التي تحول دون انعقاد الايجار . وتكون الاجرة تافهة اذا كانت لا تتناسب
مطلقا مع المنفعة التي يحصل عليها المستأجر . وقد لا تكون الاجرة تافهة بل—
بخسة ، وهذه الاخيرة لا تحول دون انعقاد الايجار .

ولا يجوز فسخ عقد الايجار بسبب الغبن الفاحش . ولا يجوز رفع دعوى
بطلب تكملة الاجرة الا اذا كلنت العين المؤجرة مالا لا موقوفا . ويختلف هنا
حكم الايجار عن البيع ، اذ يجوز للبائع اذا كان العقار المبيع مملوكا لشخص
لا تتوافر فيه الاهلية وكان بالبيع غبن يزيد على الخمس ان يطلب بتكملة الثمن
الى اربعة اخماس ثمن المثل على الا يكون البيع قد تم بنص القانون بطريق
المزاد (١) العلني .

المطلب الثاني

تحديد الاجرة بواسطة القانون

لا يترتب على عدم تحديد المؤجر والمستأجر للاجرة بطلان عقد الايجار ، بل
يتولى القانون المدني تحديدها . وتنص المادة ٥٦١ من القانون المدني على أنه

(١) راجع مؤلفنا عقد البيع - المرجع السابق - فقرة ١٦٠

عبد الرزاق السنهوري - المرجع السابق فقرة ١٢٨ .

« اذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الاجرة أو على كيفية تقديرها ، أو اذا تعذر اثبات مقدار الاجرة وجب اعتبار أجره المثل » (١) . فقد يعرض المتعاقدان للاجرة ويتفقا عليها وعندئذ يجب على المستأجر الوفاء بالاجرة المتفق عليها . وقد يعرض المتعاقدان للاجرة ويختلفا في تحديدهما وعندئذ لا ينعقد الايجار . وقد يتفق المتعاقدان على الاجرة ويتعذر مع ذلك اثباتها أو قد لا يعرض لها أصلاً وهنا يتولى القانون تحديدها وفقاً لما تنص عليه المادة ٥٦١ مدنى ، والاجرة التى يعتد بها هى أجره المثل . وعلى القاضى - مستعينا فى ذلك بأهل الخبرة - ان يقوم بتحديدها . وقد يستعين القاضى فى ذلك بما يقدمه المؤجر أو المستأجر من مستندات وأوراق كعقود ايجار عن نفس الشئ المؤجر عن مدة سابقة أو فى مدة تالية ، أو عقود ايجار تقدم عن اعيان مماثلة للعين المؤجرة . ولقد جاء فى مذكرة المشروع التمهيدى للقانون المدنى المصرى تعليقا على ما تنص عليه المادة ٥٦٢ مدنى ، وهى المطابقة لما تنص عليه المادة ٥٦١ مدنى لىبى انه « اذا كانت الاجرة غير مقدرة فى العقد ، فان ذلك يرجع الى أحد اسباب ثلاثة :

- أ - أما لان المتعاقدين قد اغفلا الاتفاق عليها أو اتفقا عليها ولكن تعذر اثبات ما اتفق عليه . ج - أو حاولا الاتفاق عليها فلم يستطيعا ، ففى الفرضين الأولين تكون الاجرة هى أجره المثل فى مكان تمام العقد . . . وفى الفرض الثالث يكون الايجار باطلا لان المتعاقدين قد تعذر عليهما الاتفاق على ركن من اركان العقد (٢) ، .

(١) وتنص المادة ٥٦٢ من القانون المدنى المصرى على حكم مطابق .

(٢) مجموعة الاعمال التحضيرية للقانون المدنى المصرى - الجزء الرابع ص ٤٧٧ ، ص ٤٧٨ .

المبحث الثاني

تحديد الاجرة وفقا لقانون ايجار الاماكن

خطة البحث :

لكل انسان حق طبيعى فى أن يجد لنفسه ولأسرته مسكنا ، ولا يمكن والحال هذه ان يترك المشرع تحديد اجرة الاماكن المبنية التى تخضع لقانون ايجار الاماكن الى ارادة المؤجر والمستأجر اذ يخشى أن تجور ارادة الاول على الثانى وتفرض عليه اجرة قد يقبلها مكرها لاحتياجه . لذلك تتقيد الارادة فيما يتعلق بتحديد الاجرة اذا كان المكان المؤجر من تلك التى تخضع لقانون ايجار الاماكن .

المطلب الأول

تحديد الاجرة وفقا لقانون ايجار الاماكن

فى النظام القانونى المصرى

أولا - تحديد نطاق تطبيق قوانين ايجار الاماكن وفقا للنظام القانونى المصرى:
لعل أهم التشريعات الاستثنائية التى صدرت فى مصر محددة للآجرة هو قانون ايجار الاماكن رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ . ولقد نصت المادة الاولى من هذا القانون على انه « تسرى احكام هذا القانون فيما عدا الاراضى المفضاء على الاماكن واجزاء الاماكن على اختلاف انواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء أكانت مفروشة أو غير مفروشة مستأجرة من المالك أو من مستأجر لها وذلك فى المدن والجهات والاحياء المعينة فى الجدول المرفق لهذا القانون . ويجوز لوزارة الداخلية بقرار منه تعديل هذا الجدول بطريق الحذف

أو الاضافة » وبعد ذلك عدل هذا النص بالقرار بقانون رقم ١٥٧ سنة ١٩٦٢ والذي نص على ما يأتى « تسرى احكام هذا القانون فيما عدا الاراضى الفضاء على الاماكن وأجزاء الاماكن على اختلاف انواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الاغراض سواء أكانت مفروشة ، مستأجرة من المالك أو من مستأجر لها ، وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لاحكام قانون الادارة المحلية رقم ١٢٤ سنة ١٩٦٠ » .

وقد عرفت المحاكم فى مصر المقصود بعبارة « الاماكن واجزاء الاماكن » الواردة فى نص المادة الاولى من القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ بأنه الاماكن المغلقة أو المحاطة بسور . وهى تعنى بذلك كل حيز مغلق يكون حرزا ، ويقتصر هذا التعريف عادة على العقار ولا يشمل المنقول الا اذا كان يصلح لايواء أشخاص أو تخزين بضائع كالذهبيات والعلامات واكشاك الاستحمام (١) .

ثم صدر بعد ذلك قانون ايجار الاماكن ٥٢ سنة ١٩٦٩ وهو المعمول به الان فى مصر . وتنص المادة الاولى منه على ما يأتى « فيما عدا الاراضى الفضاء تسرى احكام هذا الباب على الاماكن واجزاء الاماكن على اختلاف انواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الاغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو غيره وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لاحكام القانون رقم ١٢٤ سنة ١٩٦٠ باصدار قانون الادارة المحلية والقوانين المعدلة له .

ويجوز بقرار من وزير الاسكان والمرافق مد نطاق سريان احكامه كلها أو

(١) استئناف مختلط ٢٢ ابريل سنة ١٩٤٧ (ص ٥٩ ص ٢٠١) ، ٢٠ ابريل سنة ٤٤ (٥٦ ص ١٠٩) .

عبد الرزاق السنهورى - الوسيط فى شرح القانون المدنى . المرجع السابق فقرة ٥٧٥ ومن الفقهاء من ذهب الى القول بأن المكان يجب أن يكون مبنيا . محمد لبيب شنب - عقد الإيجار ص ٧ نبذة ١١ ، ومن هذا الرأى أيضا . مصر الابتدائية ١٣ فبراير ١٩٥٤ فى القضية رقم ٤٨٠٤ سنة ١٩٥٣ .

بعضها على القرى بناء على اقتراح مجلس المحافظة وكذلك على المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون الادارة المحلية المشار اليه . ولا يكون لهذا القرار أثر على الاجرة المتعاقد عليها قبل صدوره . وتسرى أحكام الفصل الثالث من هذا الباب الخاصة بالتزامات المؤجر والمستأجر على الاماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة . . . »

وفيما يتعلق بمدى نطاق انطباق قانون ايجار الاماكن الصادر سنة ١٩٦٩ ، فان نص المادة الاولى من هذا القانون يكاد ان يتطابق وما تنص عليه المادة الاولى من قانون ايجار الاماكن السابق الصادر سنة ١٩٤٧ . ويتحدد نطاق انطباقه بالاماكن وأجزاء الاماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الاغراض . ولقد عرف الفقه والقضاء في ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الاماكن واجزاء الاماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الاغراض بأنها الاماكن المغلقة وغالبا ما يكون هذا المكان بناء وان كان هذا لا يحول دون انطباق هذا القانون على بعض المنقولات المعدة للسكنى . ويلاحظ أن هذا هو نفس الاتجاه الذى ذهب اليه الفقه والقضاء في مصر في ظل القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ .

ولا يكفى لانطباق احكام هذا القانون ان يكون المكان أو الجزء منه معدا للسكنى أو لغير ذلك من الاغراض ، بل يجب بالاضافة الى ذلك أن يكون شغل المكان قد تم بمقتضى عقد ايجار صحيح ، أما اذا كان شغل العين لا يستند الى سند صحيح كما اذا شغلت غصبا أو كان عقد الايجار باطلا أو تقرر ابطاله لسبب من الاسباب العامة للبطلان أو الابطال فلا ينطبق قانون ايجار الاماكن ، بل تطبق القواعد العامة الواردة في القانون المدنى (١) .

ولا يسرى قانون ايجار الاماكن على الاراضى الفضاء ، ولا ينفى عن الارض هذا الوصف كونها مسورة أو أن يكون قد اقيم عليها بناء ثانوى لأغراض الحراسة .

(١) عبد الرزاق السنهورى - المرجع السابق فقرة ٥٧٠ ، سليمان مرقس . شرح قانون ايجار الاماكن فقرة ٢٨ . حمدي عبد الرحمن - المرجع السابق فقرة ١٣ .

وقد نصت المادة الاولى من القانون رقم ٥٦٤ سنة ١٩٥٥ على عدم سريان احكام القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ بشأن ايجارات الاماكن على المساكن الملحقه بالمرافق والمنشآت العامة والمخصصة لسكنى موظفى وعمال هذه المرافق .

ويلاحظ أن القانون الجديد رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ قد اورد هذا الاستثناء بغير تخصيص على استثناء المساكن الملحقه بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل . وبذلك يكون المشرع قد اعتبر ذلك من قبيل المزايا المعينية التى تلحق بالاجر ولا تخضع العلاقة التى تنشأ عنها لقانون ايجار الاماكن . ولا يكون للعامل تبعا لذلك ان يطالب بالامتداد القانونى لعقد الايجار متى انتهت العلاقة التى تربطه برب العمل .

وقد نصت الفقرة الثانية من المادة الثانية من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ على عدم سريان احكام هذا الباب (الباب الاول) على المساكن التى تشغل بتصاريح اشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الاسكان والمرافق . ولاعمال هذا الاستثناء - أى حتى لا تخضع العلاقة التى تنشأ عنه - لقانون ايجار الاماكن يجب أن يكون اشغال هذا المكان قد تم بصفة مؤقتة بناء على ترخيص بذلك، أما اذا نشأت علاقة ايجار عادية بين مالك ومستأجر ولو نشأت بسبب حالة من حالات الطوارئ أو حالة ضرورة وجب تطبيق قانون ايجار الاماكن .

ثانيا - المراحل المختلفة التى مر بها التحديد القانونى للاجرة فى ظل قوانين ايجار الاماكن المتعاقبة التى صدرت فى مصر :

المرحلة الاولى - فرض حد اقصى للقيمة الايجارية :

يمثل القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ أهم بداية فى السياسة التشريعية الخاصة بتحديد ايجار الاماكن المبنية فى مصر . ويسرى هذا القانون على الاماكن التى تم انشاؤها قبل اول يناير سنة ١٩٤١ بشرط أن يكون الايجار قد ابرم فى أول يناير

سنة ١٩٤١ أو فى أى تاريخ لاحق حتى الآن • ولقد اعتد المشرع فى مصر بهذا التاريخ ، نظرا لارتفاع القيمة الايجارية بعد هذا التاريخ أما قبل ذلك فقد افترض المشرع فى مصر تمشيا مع الواقع أن القيمة الايجارية لم يكن مبالغا فيها •

والاجرة القياسية التى اعتد بها المشرع اذا كان البناء قد تم انشاؤه قبل أول يناير سنة ١٩٤١ وأبرم الايجار فى أول يناير سنة ١٩٤١ هى الاجرة الفعلية لشهر يناير ١٩٤١ • ويعتد بأجرة المثل اذا لم يكن البناء مؤجرا فى هذا التاريخ او تعذر اثبات الاجرة •

ويجوز أن تزيد القيمة الايجارية عن هذه الاجرة القياسية اذا كان المكان مؤجرا لاغراض تجارية أو صناعية ، ولا يجوز أن تزيد الزيادة عندئذ عن ٤٥٪ من أجرة الاساس (الاجرة القياسية) ، اذا كانت هذه الاجرة لا تتجاوز خمسة جنيهاً ، وبما لا يجاوز ٦٠٪ فيما تزيد أجرته عن خمسة جنيهاً • فاذا كان المكان مؤجرا لممارسة مهنة غير تجارية ، فلا يجب أن تزيد الاجرة عن الاجرة القياسية بأكثر من ٣٠٪ • واذا كان المكان مؤجرا بقصد استغلاله مفروشا ، اى المكان غير مؤثث لكى يقوم المستأجر بعد ذلك بتأثيثه وتأجيريه من الباطن ، فى هذه الحالة يكون للمؤجر ان يحصل على زيادة عن الاجرة القياسية قدرها ٧٠٪ •

ولقد اورد المشرع على هذا النظام التعديلين الآتيين :

الأول - خاص بمدينة الاسكندرية ، ان لوحظ ان فى اتخاذ اجرة شهر ابريل سنة ١٩٤١ كأساس لتقدير الاجرة اجحاف بالملك ، ان انخفضت القيم الايجارية فى هذه الفترة فى مدينة الاسكندرية بسبب الحرب انخفاضاً كبيراً • لذلك اجاز المشرع للمؤجر اما ان يتخذ اجرة شهر ابريل كأساس لتقدير القيمة الايجارية واما اجرة شهر اغسطس سنة ١٩٣٩ •

الثانى - بالنسبة للاماكن المؤجرة للمصالح الحكومية وفروعها فى غير

المناطق الخاضعة اصلا للقانون ، فقد نصت المادة ١٤/٢ من قانون اجار
الاماكن ١٢١ سنة ١٩٤٧ على ان يكون احتساب الاجرة على اساس اجرة
شهر اغسطس سنة ١٩٤٤ بالنسبة للاماكن المرجلة للمصالح الحكومية
وفروعها .

المرحلة الثانية - تخفيض القيمة الايجارية بنسب متفاوتة :

١ - الاماكن التى تم انشاؤها منذ اول يناير سنة ١٩٤٤ والاماكن التى
بدىء فى انشائها فى ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ .

ترك المشرع الاماكن التى انشئت فى الفترة من اول يناير سنة ١٩٤٤
غير خاضعة للتحديد القانونى للاجرة ، فكان ان غالى الملاك فى تقدير القيمة
الايجارية لهذه الاماكن مما دفع بالمشرع فى مصر - فى اعقاب الثورة المصرية
وعقب صدور قانون اصلاح الزراعى - الى اصدار القانون رقم ١٩٩ سنة
١٩٥٢ مضيفا به الى المادة الخامسة المواد الثلاثة الآتية :

م ٥ مكرر (١) تخفض بنسبة ١٥٪ الاجور الحالية للاماكن التى انشئت
منذ اول يناير سنة ١٩٤٤ وذلك ابتداء من الاجرة المستحقة عن شهر اكتوبر
سنة ١٩٥٢ .

م ٥ مكرر (٢) تكون الاجرة بالنسبة للاماكن المذكورة فى المادة السابقة
اذا لم يكن قد سبق تأجيرها على اساس اجرة المثل عند العمل بهذا القانون
منخفضة بنسبة ١٥٪ .

م ٥ مكررا (٣) لا يسرى الخفض المشار اليه فى المادتين السابقتين على
ما يأتى :

اولا : المباني التى يبدأ فى انشائها بعد العمل بهذا القانون .

ثانيا : عقود الايجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات .

٢ - الاماكن التى تم انشاؤها اعتبارا من ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ والاماكن
التى بدء فى انشائها قبل ١٢ يونيو سنة ١٩٥٨ .

فالاماكن التى بدىء فى انشائها قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ تدخل فى اماكن القسم الاول ، اما الاماكن التى تم انشاؤها فعلا - اى كانت قائمة - اعتبارا من ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٤ وايضا الاماكن التى بدء فى انشائها قبل ١٢ يونيو سنة ١٩٥٨ ولم تتم بعد ، فانها هى التى تدخل فى اماكن القسم الثانى . وقد صدر بشأنها القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ وقضى بتخفيض اجور هذه المساكن بنسبة ٢٠٪ واتخذ اساسا للتقدير الاجرة فى خلال سنة سابقة على ١٢ يونيو سنة ١٩٥٨ .

٣ - الاماكن التى انشأت منذ ١٢ يونيو سنة ١٩٥٨ والاماكن التى بدء فى انشائها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ .

ويلاحظ ان هذه الاماكن وهى من تلك التى لا تخضع للتحديد السابق ، صدر فى شأنها القانون رقم ١٦٨ سنة ١٩٦١ وقضى بتخفيض اجرة هذه الاماكن بنسبة ٢٠٪ اعتبارا من شهر ديسمبر سنة ١٩٦١ ويراعى ان الاجرة التى تخضع للتخفيض الوارد فى هذا القانون هى الاجرة المسماة فى العقد خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون .

المرحلة الثالثة - تشكيل لجان تقولى تحديد القيمة الايجارية :

لاحظ المشرع ان سياسته التى تقوم على تخفيض القيمة الايجارية بنسب مئوية مختلفة وفى فترات متعاقبة يعييبها اتجاه ملاك الاماكن التى تخضع لقانون ايجار الاماكن الى المغالاة فى القيمة الايجارية لدرأ ما يحدث لهم من خطر محتمل اذا ما خفضت بعد ذلك الاجرة . لذلك عمد المشرع الى تشكيل لجان تسمى لجان تحديد الاجرة مهمتها تحديد اجرة الاماكن المبنية . وفى سبيل بلوغ هذا الغرض مر المشرع بعدة مراحل نوجزها فيما يلى :

١ - القانون رقم ٤٦ سنة ١٩٦٢ :

ويسرى هذا القانون على الاماكن التى لم تخضع لقوانين تخفيض الاجرة السابقة ، وهى الاماكن التى لم يبدأ فى انشائها الا بعد ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١

ويسرى أيضا على الاماكن التى تم انشاؤها قبل هذا التاريخ ولكنها لم تؤجر
او تشغل لأول مرة الا اعتبارا من ٥ نوفمبر او بعد ذلك .

ويتم تحديد الاجرة وفقا لهذا القانون على الاسس التالية :

(أ) ٥٪ من قيمة الارض والمباني وفقا لسعر السوق وقت البناء .

يشترط ان يكون البناء قد تم على كل الارض المسموح بالبناء عليها والى
اقصى ارتفاع مسموح به .

(ب) ٣٪ من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات
الاصلاحات والصيانة والادارة .

ومن حاصل جمع هذين العنصرين يمكن تحديد القيمة الايجارية لكل
وحدة من الوحدات السكنية بجمع هذه القيمة وتوزيعها بعد ذلك على عدد
الوحدات السكنية .

وقد بين القانون كيفية تشكيل هذه اللجان ، وأجاز الطعن فى قراراتها
امام لجنة سميت لجنة المراجعة وجعل القانون قرارات هذه اللجنة نهائية
وحصنها بذلك من رقابة القضاء .

وظل الامر على هذا النحو الى ان اصدرت المحكمة العليا فى مصر فى
٤ ديسمبر سنة ١٩٧١ حكما هاما قضت فيه بعدم دستورية المادة الخامسة
من القانون ٤٦ سنة ١٩٦٢ « فيما نصت عليه فى عدم جواز الطعن فى قرارات
لجنة المراجعة بالفصل فى التظلم من قرارات لجان التقدير » (١) .

٢ - القانون رقم ٧ سنة ١٩٦٥ :

تأخرت كثير من لجان تقدير الاجرة فى تأدية عملها ، مما دفع بالمشرع

(١) قضية رقم ٥ السنة الاولى قضائية . الجريدة الرسمية عدد ٥١ فى ٢٢ ديسمبر سنة
١٩٧١ ويعتبر حكم المحكمة العليا بعدم الدستورية فى قوة القانون ويعمل به من تاريخ
نشره .

الى اصدار القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ وقد قضى هذا القانون بتخفيض اجرة الاماكن الخاضعة للقانون ٤٦ سنة ١٩٦٢ بنسبة ٣٥٪ ونصت المادة الثانية من هذا القانون على ان تخفض بنسبة ٣٥٪ القيمة الايجارية المتفق عليها للاماكن الخاضعة للقانون ٤٦ سنة ١٩٦٢ والتي لم يكن قد تم تقدير قيمتها الايجارية طبقا لاحكام هذا القانون تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه ويسرى التخفيض بأثر رجعى من تاريخ بدأ تنفيذ الايجار . واما بالنسبة للاماكن التى يكون قد تم تقدير قيمتها الايجارية تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه تعدل هذه القيمة على اساس الاجرة المخفضة طبقا لاحكام هذه المادة او طبقا للتقدير التى تم وفقا لاحكام القانون ٤٦ سنة ١٩٦٢ ايهما اقل وذلك اعتبارا من الاجرة المستحقة عن شهر مارس سنة ١٩٦٢ .

ويبين من هذا النص ضرورة التفرقة بين فرضين :

الفرض الاول : الاماكن الخاضعة للقانون ٤٦ سنة ١٩٦٢ والتى لم يتم فيها تخفيض الاجرة المتفق عليها بنسبة ٣٥٪ .

الفرض الثانى : وفيه تكون القيمة الايجارية قد تحددت نهائيا ، وعندئذ يجوز للمستأجر ان يتمسك اما بالاجرة المتفق عليها مخفضة بنسبة ٣٥٪ واما بالتقدير الذى حددته لجنة تحديد الاجرة ايهما اقل .

٣ - القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ :

وهو القانون المعمول به الآن فى مصر . وينطبق هذا القانون على جميع الاماكن التى تخضع بطبيعة الحال لقانون ايجار الاماكن والتى تستحدث بعد ١٨ اغسطس سنة ١٩٦٨ تاريخ بدء العمل بهذا القانون فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة تطبيقا لقانون الادارة المحلية الصادر فى سنة ١٩٦٠ كما ينطبق ايضا على الاماكن الاخرى التى لم يعرض امرها على لجان التقدير .

ويتم تشكيل هذه اللجان وفقا للقانون رقم ٥٢ بقرار من المحافظ المختص من اثنين من المهندسين واحد العاملين من المختصين بربط او تحصيل الضريبة

على المعقارات المبنية وعضوين يرشحهما الاتحاد الاشتراكي يكون احدهما من ملاك المعقارات المبنية وتكون رئاسة اللجنة لاقدم المهندسين ، وتصدر هذه اللجنة قراراتها بالاغلبية ، فان تساوت الاصوات يرجح جانب الرئيس .

ويجوز الطعن في قرار هذه اللجنة امام المحكمة الابتدائية المكائن في دائرتها العقار المؤجر . ويجب ان يتم الطعن في خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاخطار بقرار اللجنة . ويعتبر القرار نافذا رغم الطعن فيه الى ان يتقرر مصير الطعن ، ويعتبر نهائيا اذا لم يطعن فيه من خلال المدة المذكورة (المادة ١٣ من هذا القانون) .

ويتم تقدير الاجرة وفقا للاسس الآتية :

- (أ) ٥٪ من قيمة الارض والمباني وقت البناء مقابل صافي استثمار العقار .
- (ب) ٣٪ من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاح والصيانة .

كل هذا مع مراعاة الاعفاءات الضريبية المقررة وفقا للقانون رقم ١٦٩ سنة ١٩٦١ وخفض الايجار بمقدار هذه الاعفاءات .

جزاء مخالفة الحد الاقصى للأجرة في التشريع المصري :

لعل اهم ما اراد المشرع ان يورده في قوانين ايجار الاماكن المتعاقبة هو وضع حد اقصى للأجرة حماية للمستأجر . ولذلك كان المشرع حريصا في مصر على تأكيد القاعدة القائلة ببطلان الاتفاق على اجرة تزيد على الحد الاقصى المقررة قانونا للأجرة . وتأكيذا لهذه القاعدة رتب المشرع على مخالفتها جزاء جنائيا وآخر مدنيا .

الجزاء الجنائي :

تنص المادة ١٧ من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ على ما يأتي : « لا يجوز للمؤجر بالذات او بالوساطة اقتضاء اى مقابل او اتعاب بسبب تحرير

العقد أو أى مبلغ اضافى خارج نطاق عقد الايجار زيادة عن التأمين والاجرة المنصوص عليها فى العقد ويسرى هذا الحظر ايضا على المستأجرين كما لا يجوز بأى صورة من الصور للمؤجر اقتضاء مقدم ايجار » .

وهكذا منع القانون المؤجر حماية للمستأجر من اقتضاء أى مبلغ اضافى من المستأجر زيادة عن التأمين والاجرة المستحقة قانونا رغبة من المشرع فى منع ما سُمى « خلو الرجل » ورفعت العقوبة فى خصوص مقدم الايجار وخلو الرجل الى الحبس مدة لا تزيد على ستة شهور والغرامة التى لا تتجاوز خمسمائة جنيه أو احدى هاتين العقوبتين .

الجزاء المدنى :

لا شك ان الاحكام المتعلقة بوضع حد اقصى للأجرة تعتبر من النظام العام حماية للمستأجر . فلا يجوز الاتفاق على اجرة تزيد عن الاجرة التى يحددها القانون . واتفاق هذا شأنه يقع باطلا بطلانا مطلقا بالنسبة للقدر الزائد .

حول حق المستأجر فى طلب تخفيض الاجرة :

للمستأجر ان يطالب بتخفيض الاجرة اذا كانت الاجرة المتفق عليها فى عقد الايجار تزيد عن الحد الاقصى المقرر قانونا للأجرة . فاذا سكوت المستأجر بعد ان ظل شاغلا للعين المؤجرة ولم يطالب بتخفيض الاجرة فهل يستفاد من ذلك نزوله عن حقه فى طلب تخفيض الاجرة أم ان السكوت لا يعنى النزول عن هذا الحق ؟

اجاب على هذا التساؤل جانب من القضاء بالايجاب ، فذهبت بعض الاحكام الى القول بأن سكوت المستأجر عن المطالبة بتخفيض الاجرة يعد منه نزولا عن التمسك بهذا الحق فواجب المستأجر اذا اراد ان يطالب بتخفيض الاجرة ان يتمسك بذلك فى مدة معقولة يقررها القاضى (١) .

(١) بنها الكلية ٢٣ مارس ١٩٥٢ المحاماة ٢٣-٥٦٦-١٣١٤ مصر الابتدائية ٧ ديسمبر ١٩٥٢ فى =

وذهب جانب آخر من الفقه والمقضاء - وهو المرائى الذى تؤيده - ، الى القول بأن طلب تخفيض الاجرة الى الحد الاقصى المقرر لها قانونا ، هو فى جوهره طلب بطلان الاتفاق على الاجرة التى تزيد عن الحد الاقصى المقرر قانونا . ولا يعتبر السكوت عن طلب هذا البطلان نزولا عنه ، ولا يسقط حق المستأجر فى رفع دعوى البطلان الا بمضى المدة ، اى مرور خمس عشرة سنة (١) .

دعوى استرداد ما دفع من الاجرة الزائدة عن الحد الاقصى :

للمستأجر وفقا للمرائى الذى اخذنا به ان يطالب بتخفيض الاجرة . ولا تسقط هذه الدعوى الا بمضى ١٥ سنة من وقت انتهاء الرابطة الايجارية وله ايضا - اذا كان قد دفع اجرة تزيد عن الحد الاقصى المقرر قانونا - ان يطالب باسترداد ما دفع زائدا عن الحد الاقصى . وهذا الحق غير متعلق بالنظام العام . ويسقط حق المستأجر فى جميع الاحوال فى استرداد ما دفعه زيادة عن الحد الاقصى المقرر بانقضاء ثلاث سنوات من اليوم الذى يعلم فيه المستأجر بحقه فى الاسترداد . ولا يكون هذا العلم يقينا الا اذا أقر المؤجر به او قضى بتخفيض الاجرة للمستأجر . وتسقط هذه الدعوى فى جميع الاحوال بانقضاء خمس عشرة سنة من اليوم الذى ينشأ فيه هذا الحق (المادة ٩٠ مدنى) .

= القضية رقم ٢٢٤ سنة ١٩٥٢ وايضا ١٣ ديسمبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ٣٥٧٦ سنة ١٩٥٣ وقد قضت بعض المحاكم بأن السكوت الطويل وان كان لا يسقط حق المستأجر فى طلب تخفيض الاجرة ورد القدر الزائد الا انه يعتبر قرينة على عدم جدية النزاع .

(١) عبد الرزاق السنهورى - المرجع السابق ص ١٠٣٤ . حمدي عبد الرحمن المرجع السابق فقرة ٦٣ - منصور مصطفى منصور - المرجع السابق فقرة ١٥٢ مصر الكلية ١٥ يناير ١٩٥٦ دائرة ١٩ قضية رقم ١٨٠٠ سنة ١٩٥٣ م . وقد قضت ايضا بأنه لا جدوى من القول بسقوط حق المستأجر فى طلب تخفيض الاجرة بسكوته عن رفع الدعوى وذلك لتعلق احكام تحديد الاجرة بالنظام العام . محكمة مصر الكلية اول يناير سنة ١٩٦٠ م دائرة ٥٢ قضية رقم ٦٩٦ سنة ١٩٥٩ م .

المطلب الثاني

تحديد الاجرة وفقا لقوانين ايجار الاماكن

في التشريع الليبي

عنى المشرع الليبي ايضا منذ مدة بعيدة بتنظيم العلاقة بين الملاك والمستأجرين رغبة منه في حماية المستأجر من جور بعض الملاك وتعسفهم فكان ان تدخل بغية تنظيم هذه العلاقة محددات نطاق انطباق قانون ايجار الاماكن واضعا حدا اقصى للقيمة الايجارية ، ومحددا ايضا الاسباب التى يمكن ان ينتهى بها عقد الايجار . والذى يعيننا هنا هو دراسة كيفية تحديد الاجرة وفقا لقوانين ايجار الاماكن التى صدرت في ليبيا .

ولقد مر التشريع الليبي في هذا الصدد بعدة مراحل :

المرحلة الاولى : تدخل المشرع الليبي على فترتين متعاقبتين منظما العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين في ولاية برقة ، ثم بعد ذلك في ولاية طرابلس (١) .

(١) ويلاحظ انه في سنة ١٩٤٣ اصدر الحاكم العسكري في ليبيا المنشور التشريعى رقم ٢٠ ونص في مادته الثانية على ما يأتى « ابتداء من أول فبراير سنة ١٩٤٣ يمتد العمل بمرسوم حاكم ليبيا العام رقم ٩٨٣ - أو الصادر في ٩ يناير سنة ١٩٣٨ المنشور في صفحة ١٢٥ من لشرة ليبيا الرسمية عدد ٣ الصادر في ١١ يناير سنة ١٩٣٨ كما نص في المادة الرابعة من هذا المنشور التشريعى على ما يأتى « كل العقود التحريرية أو الشفوية التى عقدت في اول فبراير سنة ١٩٤٣ أو بعده وكانت متعارضة مع أى قانون من القوانين المذكورة في البندين ٢ ، ٣ ، ٠٠ تعتبر لاغية وباطلة وبناء عليه فإن أية قيمة ايجار او مبالغ دفعت بموجب شروط مثل هذه العقود يجوز استردادها بواسطة رفع دعوى امام المحكمة الايطالية المختصة » .

اولا - قانون رقابة الاجرة رقم ١٥ سنة ١٩٥١ (تشريعات بوية) (١)
في سنة ١٩٥١ اصدر المشرع الليبي في ولاية برقة قانونا لرقابة الاجر
ويهمنا هنا ان نعرض في دراستنا له لعدة مسائل .

١ - نطاق انطباق هذا القانون :

تنص المادة الثالثة من هذا القانون على انه « ينطبق هذا القانون مع
مراعاة احكام المادة الرابعة على كل ارض تكون ارض بناء عند بدء هذا
القانون او تصبح ارض بناء فيما بعد ، وعلى كافة دور السكنى والمباني العامة
او التجارية سواء كانت موجودة او مؤجرة وقت بدء هذا القانون او شيدت
فيما بعد وسواء كانت مؤجرة مع الاثاث او بغير الاثاث بصفتها ارض بناء
ودور سكنى ومباني عمومية او تجارية كائنة في المناطق التي تقرر بأمر يصدر
من مجلس الوزراء .

ولمجلس الوزراء يأمر بنشر منه في الجريدة الرسمية ان يمد احكام هذا
القانون الى اى منطقة يذكر اسمها في الامر ، وله ان يخرج من نطاق مفعول
هذا القانون اى محل معين او اية اصناف وأوصاف معينة لمحال في منطقة
معينة (المادة ٤ من نفس القانون) .

فهذا القانون ينطبق اذن على كل ارض تكون ارض بناء عند بدء هذا
القانون او تصبح ارض بناء فيما بعد . فلا ينطبق اذن هذا القانون على المباني
وحدها ، بل على ارض البناء اى الارض المعدة للبناء وقت بدء العمل بهذا
القانون او اتي تصبح كذلك فيما بعد ، وعلى المباني التي كانت موجودة
وقت بدء العمل بهذا القانون سواء كانت مؤجرة او لم تكن كذلك ، وسواء
أجرت مع الاثاث او بدونه ، كما ينطبق أيضا هذا القانون على المباني العمومية
أو التجارية التي توجد في المناطق التي يصدر بتحديد لها قرار من مجلس الوزراء

(١) جريدة برقة الرسمية - العدد ٢٤ في اول اغسطس سنة ١٩٥١ م .

ولمجلس الوزراء ان يستثنى بعض الاماكن من الخضوع لاحكام هذا القانون ، وله ان يمد احكام هذا القانون الى بعض مناطق اخرى .

٢ - لجان تقدير الاجرة :

ويتولى تحديد الاجرة وفقا لاحكام هذا القانون « لجان تقدير الاجرة »
ولمجلس الوزراء ان يشكل بأمر منه ولاغراض تنفيذ هذا القانون لجان لتقدير
الاجرة .

ولرئيس مجلس الوزراء ان يعين رئيسا لكل لجنة ، وهذا الرئيس يكون
قاضيا . فلا تكون رئاسة اللجنة الا لقاضى ، رغبة من المشرع فى ان تكون
رئاسة اللجنة لعنصر قضائى ، حتى تتسم اعمالها بالحيادة والدقة ومراعاة
القانون .

ولرئيس مجلس الوزراء ان يعين جماعة من الاشخاص ينتخب من بينهم
اعضاء كل لجنة ، ما عدا الرئيس ، الذى يجب ان يكون كما اسلفنا قاضيا .
وتتألف كل لجنة فى اى اجتماع لها من ثلاثة اشخاص اعضاء وهم
الرئيس وعضوان . وتكون قراراتها بطبيعة الحال بالاغلبية ، وقد روعى فى
تشكيلها ان يكون احاديا حتى يمكن ان تتوفر فى قراراتها الاغلبية المطلوبة .

٣ - تقدير الاجرة :

يتم تقدير الاجرة بناء على طلب يتقدم به ذوى الشأن ، وغالبا ما يكون
هو المستأجر ، الى اللجنة لكى تحدد بصورة مؤقتة الايجار القياسى الذى
يؤجر به المحل ويمثل الايجار القياسى الحد الاقصى للأجرة التى يمكن مطالبة
المستأجر بها - فاذا اجر المحل بعد ذلك فى نفس الظروف التى تم بها تحديد
الايجار القياسى ، كانت الاجرة المحددة هى التى يلتزم بها المستأجر ولا يجوز
جبره على الوفاء بأكثر منها .

واذا كان فى النية تأجير اى محل كدار للسكنى او كمبنى عام او
تجارى او ارض بناء دون ان يكون قد اجر فيما مضى كان لزاما على الشخص

الذى ينوى تأجيريه ان يقدم بذلك طلبا الى اللجنة المختصة . واذا قصر في ذلك كان مرتكبا لجرم يعاقب عليه القانون (المادة ٨/٢) .

ولمالك او مستأجر اى محل من المحال التى ينطبق عليها هذا القانون يطلب الى اللجنة فى اى وقت ان تقرر الايجار القياسى المناسب لصنف التأجير الذى أجر به . واذا كانت اللجنة هى التى قررت الايجار القياسى المناسب للمحل ، فليس له (المؤجر أو المستأجر) ان يطلب منها ذلك ثانية الا اذا اقتنعت اللجنة انه منذ تاريخ القرار السابق قد حدث تغير جوهري سواء نوع أو شروط الاجارة او فى الظروف الخاصة بتقدير الايجار القياسى .

القواعد التى يجب على لجان تقدير الاجرة مراعاتها عند تقدير الايجار القياسى :

اذا كان الايجار القياسى لاي محل من المحلات الخاضعة لهذا القانون مقرر من اللجنة فينبغى تقديره وفقا لما يلى :

(١) اذا كان المحل لم يؤجر بصنف التأجير فى التاريخ المقرر او قبله فيكون الايجار القياسى هو الايجار الذى ترى اللجنة انه الايجار المنتظر عموما مثل هذا التأجير .

فاذا كان المحل المؤجر دارا للسكنى ومبنى عام او تجارى شيد بعد التاريخ المقرر يضاف مبلغ تراه اللجنة مناسبا بسبب ازدياد مزايا الجهة او مزايا تكاليف البناء .

(ب) فاذا كان المحل مؤجرا ضعف التأجير عينه فى التاريخ المقرر أو قبله وكان بعد التثبيت من ان الايجار القياسى طبقا لاحكام المادة السابقة من قانون ايجار الاماكن أعلى كثيرا أو أقل كثيرا من الايجار القياسى الذى حصل التثبيت منه فيكون التأجير وفقا للأجرة القياسية التى تراه اللجنة مناسبة (١) .

(١) وتنص المادة «١١» من قانون مراقبة الاجرة السابق على ان المبالغ التى يجوز زيادتها =

وإذا كان ايجار أى محل من المحلات التى ينطبق عليها هذا القانون يزيد
عن الاجرة القياسية المقررة ، فلا يجوز للمؤجر مطالبة المستأجر بالوفاء
بهذه الزيادة .

وللمستأجر المطالبة باستردادها ، ولا يجوز الاتفاق على غير ذلك .
وفى ١٥ مارس سنة ١٩٥٤ اصدر المجلس التنفيذى لولاية برقة بمقتضى

= على الايجار القياسى لآى محل ينطبق عليه هذا القانون هى :

١ - مبلغ نسبى لاية زيادة تخصص فى مقدار الرسوم والضرائب التى يدفعها المالك منذ
تاريخ الايجار القياسى للتمويل . ب - مقدار الزيادة المئوية المصدقة . ج - أى مبلغ
تصدقه اللجنة وعلى طلب المالك اذا كان المالك قد صرف مصروفات على : اولا - تحسينات
جوهريّة أو تغييرات انشائية فى المحل عدا ما يكون للاصلاح الاعتيادى أو الضرورى .
ثانيا - تحسينات جوهريّة فى تجميل المحل أو تحسينات جوهريّة فى موقع المحل يستفيد
منها المستأجر فى الصيانة أو المجارى . على انه يجوز للجنة ان تمتنع عن اصدار أى أمر
بموجب هذا البند من المحال التى يكون فى رأى اللجنة ان حالة المحل تجعله غير صالح
للتأجير الا اذا كان وجود هذه الحالة ناشئا عن اهمال المستأجر أو تعقيد .
ولمجلس الوزراء - بأمر ينشر فى الجريدة الرسمية - ان يصادق على زيادة الايجارات
بنسبة مئوية من الايجارات القياسية كما يراها مناسبة ويجوز ان يعمل القرار بحيث
يطبق على كافة المحال فى المناطق او على كافة المحال فى أية منطقة معينة تقرر بأمر من
مجلس الوزراء .

يجوز للجنة فى أى وقت - بناء على طلب المالك أو المستأجر - ان تقرر عن أى محل المبلغ
الذى يضاف الى الايجار القياسى فى أى من الظروف الواردة فى الفقرات السابقة .
وكلما حددت اللجنة ايجارا قياسيا بصورة مؤقتة لآى محل فلها أيضا فى مثل هذه
الحالة ان تحدد القدر الذى به يزيد ايجار المحل عند تأجيره على الايجار المقرر المؤقت .
ويجوز للجنة ان تعيد النظر فى أى أمر يصدر من اللجنة بموجب هذه المادة سواء بازدياد
المبلغ أو تخفيضه فى حالة يكون من رأى اللجنة ان تبدل الاحوال يبرر اعادة النظر ،
وبدون مساس بعمومية هذه السلطة ، للجنة ان تعيد النظر فى أى أمر من هذا القبيل
الا كانت حالة المحل تجعله غير صالح للتأجير الا اذا كان وجود هذا الشرط ناشئا عن
اهمال المستأجر أو تقصيره .

ومن ثم للجنة ان تزيد على الايجار القياسى المحدد للعين المؤجرة فى أى حالة من الحالات
المعينة فى المادة ١١ من قانون مراقبة الاجرة .

السلطة التي يخولها له القانون أمرا باستثناء المباني والأماكن المستأجرة للحكومة من مفعول قانون رقابة الأجرة (١) ثم استثنى بعد ذلك أيضا المباني والأماكن التي تستأجرها الحكومة أو تزجرها من قانون مراقبة الأجرة (٢) فلا يقتصر الاستثناء على الأماكن المستأجرة للحكومة، بل امتد ليشمل الأماكن التي تستأجرها الحكومة ثم تقوم هي بعد ذلك بتأجيرها . كما يشمل الاستثناء أيضا الأماكن التي تكون مملوكة للحكومة وتقوم هي بتأجيرها .

ثانيا - القانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٥٢ (قانون مراقبة الأجرة

الصادر في ولاية طرابلس) :

تدخل المشرع بعد ذلك في ليبيا منظما علاقة المؤجرين بالمستأجرين وأصدر مجلس ولاية طرابلس قانونا سمي بقانون مراقبة الأجرة (٣) . ولقد برز المشرع في هذا القانون الطريقة التي يتم بها تحديد الأجرة .

ولقد حددت المادة الثالثة من هذا القانون نطاق انطباق قانون مراقبة الأجرة . وتنص المادة الثالثة من هذا القانون على أنه « مع مراعاة النصوص المدرجة فيما بعد ، يسرى مفعول هذا القانون على جميع الابنية سواء المبنية شيدت أو أجرت في بدء نفاذ هذا القانون أو بعده وسواء أجرت مفروشة غير مفروشة ضمن حدود طرابلس الغرب » .

فهذا القانون ينطبق على جميع الأماكن المبنية سواء أجرت مفروشة غير مفروشة وسواء أجرت هذه المباني أو شيدت في بدء نفاذ هذا القانون بعده . ومع ذلك فقد أجازت المادة الرابعة من هذا القانون لرئيس مجلس ولاية طرابلس الغرب أن يخرج بمقتضى لائحة يصدرها من مفعول هذا القانون المباني معينة أو أي نوع معين من المباني في منطقة معينة .

(١) جريدة برقة الرسمية - العدد رقم ٦٣ - في ١٥ مارس ١٩٥٤ .
(٢) جريدة برقة الرسمية - العدد رقم ١٠٥ - في ١ سبتمبر ١٩٥٦ .
(٣) جريدة طرابلس الرسمية - العدد رقم ٩ - في اول مايو ١٩٥٢ .

تحديد الاجرة وفقا لقانون مراقبة الاجرة ٣٥ سنة ١٩٥٢ :

١ - لجنة تقدير الاجرة :

أجازت المادة الخامسة من هذا القانون لرئيس مجلس ولاية طرابلس الغرب من وقت لآخر بمقتضى لائحة يصدرها أن يشكل عددا من اللجان الذي يستنسبه وان يبين منطقة اختصاص كل لجنة . وتقوم هذه اللجان بتحديد الاجرة .

٢ - تقدير الاجرة :

تقوم لجان الاجرة بتقديرها بناء على طلب يتقدم به المؤجر أو المستأجر عن اية مبان يسرى عليها هذا القانون . ومتى أجرت اللجنة التقدير فلا يجوز ان ينظر في طلب آخر لتقدير نفس الشيء .

وتنص المادة السابعة من قانون مراقبة الاجرة على ما يأتي :

« يجب على اللجان في تقديرها للاجرة الاساسية ان تعتبر جميع المحلات كأنها محلات غير مفروشة وتفعل ما يأتي :

أ - بالنسبة الى محلات السكنى التي كانت مؤجرة في ٣٠ يونيو ١٩٣٨ أو قبله تسمح بزيادة الاجرة ستة اضعاف الاجرة التي كانت تلك المحلات مؤجرة بها في ذلك التاريخ .

ب - بالنسبة الى محلات السكنى التي أجرت لأول مرة ما بعد ٣٠ يونيو ١٩٣٨ أو في الاحوال التي يستحيل فيها التحقق فيما اذا كانت مؤجرة قبل ذلك التاريخ أو تعيين الاجرة التي كانت مؤجرة بها وتسمح بزيادة الاجرة ستة اضعاف على ما كانت مؤجرة بها المحلات من نفس الصفة في ذلك التاريخ .

ج - بالنسبة الى غير محلات السكنى تحدد الاجرة بمقدار ما كانت مؤجرة به في أول يناير سنة ١٩٥٢ بشرط ان نصوص هذه الفترة يبطل عملها عند

انقضاء سنة واحدة من تاريخ نفاذ هذا القانون ما لم يقرر خلاف ذلك
بلائحة يصدرها رئيس مجلس ولاية طرابلس الغرب » .

ومن ثم يتعين التفرقة بين فرضين :

الفرض الاول : وفيه تكون المحلات قد أجرت للسكنى لأول مرة ما بعد
٣٠ يونيو أو قبله . وعندئذ يجوز للجان تقدير الاجرة أن تزيد الاجرة الى
سنة اضعاف الاجرة التي كانت تلك المحلات مؤجرة بها في ذلك التاريخ . فاذا
كانت مؤجرة بعشرة دينارات جاز للجنة ان تزيد الاجرة الى ستين ديناراً .

المفرض الثاني : وفيه تكون هذه المحلات قد أجرت للسكنى لأول مرة ما
بعد ٣٠ يونيو ١٩٣٨ أو يستحيل التحقق فيما اذا كانت مؤجرة قبل ذلك
التاريخ أو استحال تعيين الاجرة التي كانت مؤجرة بها ، عندئذ يجوز للجان
تقدير الاجرة ان تزيد الاجرة الى ستة اضعاف ما كانت مؤجرة بها المحلات من
نفس الصفة في التاريخ .

ولقد اعتد المشرع بالقيمة التي كانت هذه المحلات أو مثيلاتها مؤجرة بها
في ٣٠ يونيو سنة ١٩٣٨ (١) . وسبب ذلك - في تقديرنا - يرجع الى المرسوم
الذي أصدره حاكم ليبيا العام رقم ٩٨٣ - أ الصادر في ٩ يناير سنة ١٩٣٨ .
ولقد عدل هذا المرسوم بعد ذلك بالمرسوم رقم ٦٤١ الصادر في ١٤ يونيو سنة
١٩٣٨ والمرسوم رقم ٨٢٤ الصادر في ١٧ ديسمبر سنة ١٩٣٨ ، والامر الولائي
لحاكم ليبيا العام رقم ٣٠٦٤٢٣ في ٤ / ٤ / ١٩٤٠ ، والامر الولائي لحاكم ليبيا
العام رقم ٣٢٠٢٠٤ الصادر في ١٩ نوفمبر سنة ١٩٤٠ والامر الولائي لحاكم
ليبيا العام رقم ٦ في ١٠ فبراير سنة ١٩٤٢ (٢) .

اما بالنسبة للمحلات الخاضعة لقانون ايجار الاماكن والغير مخصصة

(١) راجع تشريعات طرابلس - منشور تشريعي رقم ٢١٠ - بقيد الايجارات ومراقبة عقود
الاجار .

(٢) الاعلان رقم ٢٠٦ جريدة طرابلس الرسمية - العدد رقم ٢٤ - بتاريخ ١٥-١٢-١٩٤٩ .

السكنى ، فتحدد أجرتها بمقدار ما كانت مؤجر به فى أول يناير سنة ١٩٥٢ .
ويبطل العمل بهذا الحكم عند انقضاء سنة و احدة من تاريخ نفاذ القانون رقم
٣٥ سنة ١٩٥٢ ورئيس مجلس طرابلس ان يقرر خلاف ذلك بلأنة
يصدرها (٣) .

اما اذا كانت هذه المباني قد أجزت مفروشة فتتضمن المادة الثامنة من
القانون ٣ سنة ١٩٥٢ على انه « اذا اجرت المباني المفروشة يجب على اللجنة
فوق تقدير الاجرة الاساسية ان تقدر أجرة معقولة لاستعمال الاثاث بشرط الا
يجوز ابدا ان تزيد اجرة المباني والاثاث معا على الاجرة الاساسية اكر
من ٥٠ ٪ » .

والاجرة الاساسية معناها الاجرة الاساسية للمباني التى حصل التحقن
عنها طبقا لاحكام قانون مراقبة الاجرة . والايجار الاساسى القانونى هو
أعلى ايجار لعقار يمكن اجبار الساكن على تأديته .

ولا يجوز زيادة الاجرة المستحقة الاداء فى الوقت السابق مباشرة لبدء
نفاذ هذا القانون حتى تكون اللجنة قد قدرت الاجرة الاساسية أو أجرة ااثان
المبالغ التى يسرى عليها قانون مراقبة الاجرة . واذا رأت لجنة تقدير الاجرة
انها قد زيدت بواسطة المؤجر، فلا يجوز استيفاء مثل هذه الزيادة من المستأجر
وللمستأجر ان يسترد ما دفع زيادة عن الحد الاقصى المسموح به وفقا للقانون
ومتى حصل تقدير للأجرة الاساسية لاية مباني ، يجب على مؤجرها بناء
على طلب كتابى من المستأجر ان يقدم له بيانا كتابيا يبين فيه مقدار اجرة
المبالغ الاساسية .

ولكل شخص يريد ان يتظلم من أمر صادر عن اللجنة ان يتقدم بطلبه

(٣) ونرى أنه كان من الافق تشريعا أن يكون تقرير خلاف ما هو منصوص عليه فى الفقرة (ج)
من المادة السابقة بقانون لا بلأنة اعمالا للقاعدة التى تقضى بتدرج التشريع من حيث مدى
ماله من قوة .

(الاستئناف) خلال خمسة عشر يوما من تبليغه الامر الى رئيس مجلس ولايات طرابلس الغرب الذى يكون قراره عندئذ نهائيا ، فلا يجوز الطعن فيه بعد ذلك بأى طريق من طرق الطعن .

ومع ذلك فللجنة دون اهدار للحكم السابق ان تعدل بناء على طلب المؤجر أو المستأجر عن أمر تكون قد أصدرته سابقا فى اية احوال ترى ان طرأ من الظروف يسوغ التعديل ، ولا يقبل أى طلب بتعديل أى امر فى خلال سنة من تاريخ صدوره الا اذا أثبت ما يقنع اللجنة انه قد حصل تحريف للنقطة الجوهرية من خلال النظر السابق للمسألة أو أنه قد حصل لهذه النقطة الجوهرية (المادة ١٤/ج من قانون مراقبة الاجرة) ومن ذلك أن يثبت أن المؤجر قد بالغ فى تقدير قيمة التحسينات الاساسية التى ادخلها على المبنى .

المرحلة الثانية : قانون اجارات الاماكن رقم ١٢ سنة ١٩٦١ :

بعد ذلك تدخل المشرع الليبى ونظم العلاقة بين مؤجرى الاماكن ومستأجريها بمقتضى القانون رقم ١٢ سنة ١٩٦١ . وفى الباب الاول من هذا القانون قيد المشرع الليبى حق المؤجر فى انتهاء العقد . ولم يجز القانون للمؤجر انتهاء عقد الايجار - حتى اذا حل الاجل المحدد له - الا فى بعض الحالات ، و غير ذلك يمتد العقد بقوة القانون وخصص الباب الثانى للجان تحديد الاجرة والباب الثالث للاحكام العامة .

١ - استمرار العمل فى ولاية طرابلس بقانون رقابة الاجرة رقم ٣٥ سنة ١٩٥٢ فيما لا يتعارض مع احكام هذا القانون ، واستمرار العمل ايضا ولاية برقة بقانون رقابة الاجرة رقم ١٥ سنة ١٩٥١ :

نظم المشرع فى قانون اجارات الاماكن رقم ١٢ سنة ١٩٦١ لجان تحديد الاجرة وبين الطريقة التى يتم بها تشكيلها . ومع ذلك تنص المادة ١١ من قانون ايجار الاماكن على ما يأتى « يظل نافذا ومعمولا به فى ولاية برقة - فيما يتعارض مع احكام هذا القانون - قانون رقابة الاجرة رقم ١٥ سنة ١٩٥١

فإذا كانت العين التي تخضع لقانون ايجارات الاماكن رقم ١٢ سنة ١٩٦١ خاضعة من قبل لقانون رقابة الاجرة رقم ١٥ سنة ١٩٥١ الصادر في ولاية برقة، وقدرت أجرتها وفقا لهذا القانون ، ظلت هذه الاجرة المقدرة لها سارية .

أما اذا كانت العين خاضعة لقانون مراقبة الاجرة رقم ٣٥ سنة ١٩٥٢ الصادر في ولاية طرابلس ، ظلت الاجرة المقدرة لها سارية ، على ان يسمح بزيادة الاجرة في المساكن والمحال التجارية التي يسرى عليها الى ضعف الاجرة المسبق تحديدها وفقا لاحكامه . ويجوز للجان تحديد الاجرة أن تسمح بالزيادة الى ضعفين اذا استبان لها ان الاجرة الاساسية غير متناسبة مع حالة العقار (المادة ١٢ من قانون مراقبة لاجرة) .

وتبعا لذلك نقول أنه اذا كان المحل المعد للسكنى أو المحل التجارى قد خضع لتقدير الاجرة وفقا لقانون مراقبة الاجرة رقم ٣٠ لسنة ١٩٥٢ ، ظلت هذه الاجرة سارية . ومع ذلك فيجوز للجان تحديد الاجرة ان تزيد الاجرة الى المضعف أو الضعفين اذا استبان لها ان الاجرة المحددة سلفا للعقار لا تتناسب وحالته .

وإذا كان هذا المكان قد شغل بعد قانون مراقبة الاجرة ، فللمؤجر والمستأجر ان يتفقا فيما بينهما على تحديد اجرة العقار . وتحل الاجرة المتفق عليها محل الاجرة المحددة بنص القانون ، ويظل هذا الاتفاق خاضعا للاحكام الاخرى المنصوص عليها في قانون مراقبة الاجرة ٣٥ سنة ١٩٥٢ وفي قانون ايجار الاماكن رقم ١٢ سنة ١٩٦١ .

٢ - لجان تحديد الاجرة :

١ - تشكيل هذه اللجان :

يتولى تحديد الاجرة وفقا لقانون ايجارات الاماكن رقم ١٢ سنة ١٩٦١ لجان تسمى بلجان تحديد الاجرة . ولقد نظمها المشرع في الباب الثانى من هذا القانون في الموا من ٣ - ١٠ منه .

وتنص المادة الثالثة على ما يأتى « تشكل لجنة أو أكثر لتقدير الأجر الأساسية والاجرة القياسية للمبائى التى ينطبق عليها هذا القانون برئ قاضى من المحكمة الابتدائية وعضوية احد وكلاء النيابة وموظف من وزارة المالية لا تقل درجته عن الثالثة واثنين من ذوى الخبرة المشتغلين بشؤون المالية ويكون اختيار هؤلاء لمدة سنتين » فتشكل هذه اللجنة اثن من خمسة اعضاء روعى ان يكون من بينهم قاضى له رئاسة اللجنة وعضو نيابة ، وذلك ليمثل العنصر القانونى تمثيلا صحيحا وقويا ، ومعهما موظف من وزارة المالية واثنان من المشتغلين بشؤون المبائى ، والتشكيل احدى حتى يمكن ان تتخذ المقررات بالاغلبية .

ولكل لجنة او اكثر قلم كتاب يرأسه من موظفين كتابيين يصدر بتعيينه قرار من وزير العدل (المادة ٥ من القانون السابق) (١) .

ب - الاجراءات المتبعة امامها :

تنص المادة السادسة من القانون رقم ١٢ سنة ١٩٦١ على ما يأتى « ترفع الدعوى امام هذه اللجان بايداع صحيفة قلم كتاب اللجنة المختصة ويجب ان تتضمن العريضة عدا البيانات المتعلقة بأسماء الطالب ومن يوجب اليه الطلب وصفاتهم ومحال اقامتهم ، موضوع الطلب وبياننا بالمستند الذى يترفع عليه »

(١) ويلاحظ ان المشرع الليبى قد نص على ما قلنا بامتداد العمل بالاجرة المحددة وفقا لهذا القانون رقم ١٥ سنة ١٩٥١ ووفقا لقانون مراقبة الاجرة رقم ٣٥ سنة ١٩٥٢ الذى لا يتعارض مع احكام قانون ايجارات الاماكن رقم ١٢ سنة ١٩٦١ . وتنص المادة ١٢ من القانون الاخير على ما يأتى « ينتقل الاختصاص من تقدير الاجرة الأساسية او القياسية الى لجان تحديد الاجرة المنصوص عليها فى الباب الثانى من هذا القانون وتحال اليها طلبات تحديد الاجرة التى لم يتم الفصل فيها » فاذا كانت اجرة احد العمال الخاضعة لقانون ايجار الاماكن لم تحدد بعد انتقل الاختصاص بتحديد اجرتها الى لجان تحديد الاجرة المنصوص عليها فى القانون رقم ١٢ سنة ١٩٦١ . وهذا هو التطبيق الذى هو المتبع للقواعد المتعلقة بتنازع القوانين المتعلقة بتحديد الاختصاص من حيث الزمان .

المؤيدة له ان وجدت ويبلغ قلم كتاب اللجنة مضمون الطلب وتاريخ الجلسة الى ذوى الشأن قبل الموعد المحدد بخمسة أيام على الاقل وذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول .

فتقدير الاجرة لا يتم بناء على طلب يقدمه صاحب الشأن الى لجنة تحديد الاجرة ، بل بدعوى ترفع امام هذه اللجنة . ويتبع فيها الاجراءات المتبعة في رفع الدعاوى . فيجب ان تتضمن صحتها كافة البيانات الجوهرية التي يجب توافرها في صحف الدعاوى بصفة عامة ، ويجب ايضا ايداعها قلم كتاب اللجنة المختصة ، ويبلغ قلم كتاب اللجنة مضمون الطلب وتاريخ الجلسة الى ذوى الشأن قبل الموعد المحدد لها بخمسة ايام على الاقل .

وللطرفين ان يحضرا بنفسيهما او ان يوكلأ محاميا مقيدا امام المحاكم الجزئية على الاقل ، واذا لم يحضر أى من الطرفين رغم اعلامه جاز اصدار القرار في غيبته (المادة السابعة) .

واللجنة أن تجرى اذا رأت لذلك ضرورة التحقيق ، ولها ان تندب لذلك من اعضائها من تشاء .

وتنص المادة العاشرة على انه : « تفصل اللجنة في الطلبات التي تحال اليها على وجه الاستعجال وتصدر القرارات باغلبية الآراء وتكون مسببة ، ويوقعها الرئيس والاعضاء الذين أصدروها ، وتعلن الى ذوى الشأن بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول ، ويجوز لذوى الشأن خلال ثلاثين يوما من ابلاغهم بالقرار الطعن فيه امام المحكمة الابتدائية التي يقع العقار في دائرتها منعقدة بهيئة استئنافية ويكون حكمها نهائيا غير قابل لاي طريق من طرق الطعن » .

فالقرارات التي تصدرها لجان تحديد الاجرة ليست نهائية ، بل يجوز الطعن فيها امام المحكمة الابتدائية التي يقع العقار في دائرتها . ويكون الحكم الذي يصدر بعد ذلك نهائيا ولا يجوز الطعن فيه بأى طريق من طرق الطعن .

المرحلة الثالثة :

قرار من مجلس قيادة الثورة بشأن ايجار الاماكن في ٢٧ شعبان ١٣٨٩
الموافق ٨ نوفمبر سنة ١٩٦٩ (١) :

أصدر المشرع الليبي في سنة ١٩٦٩ قرارا من مجلس قيادة الثورة بشأن
ايجار الاماكن . ولهذا القرار وفقا للاعلان الدستوى الليبي الصادر سنة
١٩٦٩ قوة القانون . ولقد حدد المشرع الليبي في هذا القانون (قانون ايجار
الاماكن) اولا نطاق انطباقه ، ان تنص المادة الاولى من هذا القانون على ان
يخضع لاحكامه غير الاراضى المفضاء من الاماكن واجزاء الاماكن على اختلاف
انواعها المؤجرة للسكن او لغير ذلك من الاغراض . وذلك في عوالم المحافظة
والمصرفيات والجهات الاخرى التى يصدر بتحديداتها قرار من مجلس الوزراء
ولا تسرى احكام هذا القانون على الاماكن التى تؤجر مفروشة .

وسوف نبين اولا نطاق انطباق قانون ايجار الاماكن الصادر سنة ١٩٦٩
ثم نلنى ذلك بدراسة الكيفية التى يتم بها تحديد الاجرة .

١ - نطاق انطباق قانون ايجار الاماكن الليبي الصادر سنة ١٩٦٩ :

يستفاد مما تنص عليه المادة الاولى من قانون ايجار الاماكن ضرورة
توافر عدة شروط :

الشرط الاول - ان يوجد عقد ايجار صحيح : اما اذا كان الشاغل للشئ
شاغلا لها دون سند كالمغتصب مثلا ، فلا يمكن تطبيق الاحكام الواردة فى قانون
ايجار الاماكن . وينطبق ايضا نفس الحكم اذا وجد عقد ايجار ولكنه كان
باطلا أو أبطل . ولا ينطبق قانون ايجار الاماكن من باب اولى اذا لم تكن
العلاقة القائمة تأجيرية . بل كانت علاقة اخرى كعارية مثلا . ويتولى قاصى

(١) الجريدة الرسمية - السنة السابعة - العدد ٤٣ .

الموضوع تكييف العلاقة القانونية القائمة واعطائها الرصف الصحيح (١) .

ولا ينطبق ايضا قانون ايجار الاماكن اذا كان الانتفاع واردا على شىء مخصصا للمنفعة العامة ، فالعقد الذى تبرمه الدولة مع احد الافراد وترخص له بالانتفاع بمال معين عام مملوك لها لا يعتبر عقدا مبدئيا بل ترخيصا اداريا وتكون العلاقة من علاقات القانون العام لا علاقة من علاقات القانون الخاص (٢) .

ويجب ان يكون انشاء هذه العلاقة هو الغرض الاساسى من الايجار أى أن يكون الغرض الاساسى منها هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة اما اذا كان الاتفاق المبرم بين الطرفين يشمل ايجار مكان معين وعملية اخرى متدخلة فيه بحيث يبدو ان الايجار كما لو كان ثانويا بالنسبة لها . فلا تخضع هذه العلاقة الايجارية لقانون ايجار الاماكن . وتطبيقا لذلك نقول انه اذا اتفق في عقد عمل على الزام رب العمل بتقديم سكن للعامل دون ان يلتزم العامل بدفع اجرة مستقلة مقابل انتفاع العامل بالعين التى يقدمها له رب العمل ، فان مثل هذه العلاقة لا تخضع لقانون ايجار الاماكن . ولا تسرى عليها القواعد الخاصة بالحد الاقصى للأجرة ، بل ان الالتزام الذى يقع على عاتق رب العمل في هذا الغرض يعتبر من قبيل المزايا العينية التى تلحق بالاجر وتأخذ حكمه .

الشرط الثانى - ان تكون العين المؤجرة مكانا او جزء من مكان : وهذا هو ما تنص عليه صراحة المادة الثانية من قانون ايجار الاماكن ، اذ تنص هذه المادة على انه : « تسرى احكام هذا القانون على غير الاراضى الفضاء من الاماكن وأجزاء الاماكن . . . » فيجب ان تكون العين المؤجرة مكانا او جزء من مكان مخصصا للسكنى او لغير ذلك من لاغراض . ولم يرد في قانون

(١) محمد لبيب شنب - المرجع السابق ص ٨ وما بعدها - سليمان مرقس - المرجع السابق

فترة ٧ ص ٢٧ ، ص ٤٦ نقض مدنى مصرى ١٤ يونيو سنة ١٩٥٦م مجموعة احكام محكمة

النقض ٧ - ٧٣ - ١٠٢ .

(٢) محمد لبيب شنب - المرجع السابق ص ١١ .

ايجار الاماكن الليبى الصادر سنة ١٩٦٩ تحديدا للمقصود بعبارة مكان جزء من مكان ، لذلك نرى الرجوع الى قانون ايجار الاماكن الذى صدر مصر سنة ١٩٤٧ ، ان يكاد يتطابق نص المادة الثانية من قانون ايجار الاماكن الليبى وما كان منصوحا عليه فى المادة الاولى من القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧

ولقد اختلف الفقه والقضاء فى مصر حول تحديد المقصود بالاماكن اجزائها المخصصة للسكنى او لغير ذلك من الاغراض . فذهب رأى الى المقصود بها الاماكن المخلقة أو المحاطة بسور .

وهذا يعنى كل حيز مغلق بحيث يكون حرزا (١) . ولقد اعتبرت محكمة النقض المصرية من هذا القبيل سطح المنزل ولو اجر لوضع لافتة عليه تحمى عنوانا ضخما (٢) .

ونذهب جانب آخر من الفقه والقضاء فى مصر الى قصر تطبيق قانون ايجار الاماكن على الاماكن المبنية فقط دون غيرها . وحجة هؤلاء ان المشرع وقد استبعد من نطاق تطبيق قانون ايجار الاماكن الارض الفضاء ، فان ذلك يعنى جعله مقصورا على المباني فقط دون غيرها . ويبدو ان هذا الرأى الاخير هو الذى يتجه اليه القضاء ويسايره جانب كبير من الفقه (٣) .

(١) سليمان مرقس - المرجع السابق فقرة ١٠٦ ، استئناف مختلط ٢٢ ابريل ١٩٤٧ (٥٩ ص ٢٠١) ، ٢٠ ابريل سنة ١٩٤٤ (٥٦ ص ١٠٩) .

(٢) نقض مصرى ٧ مايو سنة ١٩٥٣ مجموعة احكام محكمة النقض ٤ - ٩٩٠ - ١٥١ . ولقد جاء فى هذا الحكم انه « لما كانت المادة الاولى من القانون ١٢١ سنة ١٧٩٤ قد نصت على سريان احكام هذا القانون فيما عدا الارض الفضاء على الاماكن واجزاء الاماكن على اختلاف انواعها المؤجرة للسكنى او لغير ذلك من الاغراض . وكان سطح المنزل المؤجر من الطاعين للمطعون عليه لوضع لافتة تحمل اعلانا هو جزء من البناء يقع فى اعلاه ... فان المحكمة لا تكون قد اخطأت فى تأسيس قضائها بعدم اختصاص القضاء المستعجل بازالة الاعلات ، على ما استظهرته من عدم اعتبار الفين المؤجرة ارض فضاء » .

(٣) محمد لبيب شنب - المرجع السابق ص ١٤ - مصر الابتدائية فى ١٣ فبراير سنة ١٩٥٤ فى القضية رقم ٤٨٠٤ سنة ١٩٥٣ . ولقد قضى بانه اذا تضمن عقد ايجار قطعة ارض =

ولقد قضت محكمة النقض المصرية في حكم هام لها بأن المادة الاولى من القانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ نصت على انه يسرى على الاماكن المؤجرة للسكنى او لغير ذلك من الاغراض واستثنت صراحة الارض الفضاء . ولما كانت العين المؤجرة بمقتضى العقد الذى يستند اليه الطاعن عن أرض فضاء ، فان دعواه تخضع للقواعد العامة المتعلقة بالاختصاص . وليس يغير من هذا المنظر ان المستأجر لتلك الارض الفضاء قد اقام عليها بناء اذ ان مناط البحث ينحصر فيما اذا كانت الارض المؤجرة أرضا فضاء أم مكانا معد للسكنى أو لغير ذلك من الاغراض (١) .

ومتى كانت العين المؤجرة مكانا أو جزءا من مكان على النحو السابق تحديد ، فان العلاقة التأجيرية التى تنشأ بصددھا تخضع لقانون ايجار الاماكن سواء كان المكان معدا للسكنى أو كان معدا لاغراض اخرى ، كأن يكون معدا للاستغلال التجارى أو الصناعى أو لمزاولة المهن الحرة . ومع ذلك فانه يلحق بالاراضى الفضاء ولا يسرى عليها قانون ايجار الاماكن الاراضى المقام عليها منشآت صناعية أو تجارية تفوق أهميتها قيمة تلك الاراضى اذا كانت مؤجرة بما عليها من منشآت لان الايجار يكون واردا بصفة اصيلة على هذه المنشآت .

وتبعا لذلك فقد قضى بأنه اذا أجرت مديغة جلود بها عدد وآلات ميكانيكية وكان المؤجر مسؤولا عن ادارتها بالكهرباء وعن العوائد والرسوم والرخصة فان الفرض الاول من هذه الاجارة هنا ليس هو المكان المبنى فى حد ذاته بل

= فصار يبيح للمستأجر اقامة بناء عليها مستقبلا على أن تؤول ملكيته الى المؤجر عند انتهاء الاجارة ، فان مثل هذا النص ليس من شأنه اخراج العين عن طبيعتها حال التعاقد عليها على انها أرض فضاء وبالتالي فان ايجارها يخضع لقواعد القانون العام . مصر الوطنية ١٧ اكتوبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ - ٦٤٤ - ٢٧٣ ، ٢٩ اكتوبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ - ٦١٢ - ١٨٣ .

(١) نقض مدنى ١٤ ديسمبر سنة ١٩٥٠ المحاماة ٣١ - ٩٨١ - ٢٨٣ .

المنشأة بما لها من سمعة تجارية وما اشتملت عليه من أدوات وماكينات الك
بدونها لا يكون للمكان المبنى اية قيمة في نظر المستأجر ومن ثم فلايسرى قانون
ايجار الاماكن على النزاع المطروح (١) .

الشرط الثالث - وهو ما تنص عليه صراحة المادة الاولى من قانون ايجار
الاماكن والتي تنص على سريان احكام هذا القانون على الاماكن وأجزاء
الاماكن على اختلاف انواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض، ذلك
في عواصم المحافظات والمتصرفيات والجهات الاخرى التي يصدر بتحديد
قرار من مجلس الوزراء .

ثم اصدر المشرع الليبي بعد ذلك القانون رقم ١٣٠ سنة ١٩٧٢ بشأن
نظام الادارة المحلية . ونصت المادة الاولى من هذا القانون على ان وحدات
الادارة المحلية هي المحافظات والبلديات ويكون لكل منها الشخصية المعنوية
فلم تعد المتصرفيات اذن من وحدات الادارة المحلية ، بل المحافظات والبلديات
هي وحداتها . وتقسم البلديات الى محلات ، ويجوز حيثما يقتضى الامر ان
ينشأ بالبلديات مديريات . وتقسم المديريات الى محلات (المادة الثانية من
القانون ١٣٠ سنة ١٩٧٢) (٢) .

الشرط الرابع - الا يكون هذا المكان من الامكنة المؤجرة مفروشة . فاذ
أجر المكان مفروشاً فلا ينطبق عليه قانون ايجار الاماكن . وبذلك يكون المشرع
الليبي قد أخرج من نطاق تطبيقه هذه الاماكن . وسهل بالتالى لمن يريد

(١) سليمان مرقس - المرجع السابق نقرة ١٠ ، مصر الابتدائية ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٦١ فى
القضية رقم ١١٤٠ سنة ١٩٦١ نقض مدنى فى ٢٩ يناير سنة ١٩٥٣ . مجموعة احكام
محكمة النقض ٤ - ٣٩٥ - ٥٧ .

(٢) الجريدة الرسمية ٩ شوال ١٣٩٢ هـ الموافق ١٥ نوفمبر سنة ١٩٧٢ العدد ٥٣ السنة
الحاشرة .

ومما هو جدير بالذكر أيضا اصدار المشرع الليبي بعد ذلك القانون رقم ١٦ سنة ١٣٩٥ هـ
الموافق ١٩٧٥ بنقل اختصاصات ومسؤوليات المحافظات والمديريات التابعة لها الى
الوزارات .

التخلص من احكام هذا القانون . وهنا يبين الاختلاف بين القانون الليبي والقانون المصري، اذ تنص المادة الاولى من قانون ايجار الاماكن المصري رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ على انه : « فيما عدا الاراضى الفضاء تسرى احكام هذا الباب على الاماكن واجزاء الاماكن على اختلاف انواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الاغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة » وهذا ايضا هو نفس الحكم الذى كان يقضى به قانون ايجار الاماكن الصادر فى مصر سنة ١٩٤٧ . فالاماكن المفروشة أو غير المفروشة لا تخرج عن نطاق تطبيقه .

٢ - كيفية تحديد الاجرة وفقا للقانون الليبي :

على المشرع الليبي ببيان الطريقة التى يمكن أن يتم بها تحديد الاجرة رغبة منه فى ان يحقق قدرا من التوازن المعقول بين الملاك والمستأجرين هادفا من وراء ذلك الى تحقيق غرضين .

أولهما : التخفيض من مقدار الاجرة والتى لوحظ ارتفاعها بشكل منقطع النظير فى ليبيا حماية للمستأجرين وهم الذين يمثلون السواد الاعظم من الطبقات الكادحة .

ثانيهما : الا يقرتب على هذا التحديد اضرار بحركة التطور العمرانى أو الحد منها خاصة اذا لوحظ مدى الحاجة الى التطوير العمرانى فى ليبيا . ورغبة من المشرع فى تحقيق هذين الهدفين ، فقد عمد أولا الى تخفيض اجرة المحال الخاضعة لقانون ايجار الاماكن والقائمة فعلا وقت صدور قانون ايجار الاماكن ، ثم بين بعد ذلك الاساس الذى يتم بمقتضاه تحديد القيمة الايجارية مستقبلا .

اولا - تخفيض اجرة المحال الموجودة وقت العمل بهذا القانون :

تنص المادة الرابعة من قانون ايجار الاماكن الصادر سنة ١٩٦٩ سنة ١٩٦٩ على ما يأتى :

تنخفض الاجرة الحالية للاماكن التى يسرى عليها هذا القانون بالنسبة

المبينة فيما يلى :

أ - ١٠٪ (عشرة فى المائة) من قيمة الايجار الحالى المتفق عليه فى عقود
الايجار المبرمة قبل اول يناير سنة ١٩٥٥ اذا لم يكن قد طرأ على الايجار
تغير بالزيادة بعد ذلك .

ب - ١٥٪ (خمسة عشر بالمائة) من قيمة الايجار الحالى المتفق عليه فى
عقود الايجار المبرمة خلال المدة من اول يناير سنة ١٩٥٥ الى ٣١
ديسمبر ١٩٥٩ أو فى العقود المبرمة قبل هذه المدة اذا كان قد طرأ على
الاجرة تغير يذكر بالزيادة خلال المدة المذكورة .

ج - ٢٠٪ (عشرون فى المائة) من قيمة الايجار الحالى المتفق عليه فى عقود
الايجار المبرمة خلال الفترة من اول يناير ١٩٦٠ الى ٣١ ديسمبر ١٩٦٤
أو فى العقود المبرمة قبل هذه الفترة اذا كان قد طرأ على الاجرة تغير
بالزيادة خلال الفترة المذكورة .

د - ٢٥٪ (خمسة وعشرون فى المائة) من قيمة الايجار الحالى المتفق عليه فى
عقود الايجار المبرمة خلال الفترة من اول يناير ١٩٦٥ الى ٣١ ديسمبر
١٩٦٧ أو فى العقود المبرمة قبل هذه الفترة اذا كان قد طرأ على الاجرة
تغير بالزيادة خلال الفترة المذكورة .

هـ - ٣٠٪ (ثلاثون فى المائة) من قيمة الايجار المتفق عليه فى عقود الايجار
المبرمة خلال الفترة من اول يناير ١٩٦٨ الى تاريخ صدور هذا القانون
أو فى العقود المبرمة قبل هذه الفترة اذا كان قد طرأ على الاجرة تغير
بالزيادة خلال الفترة المذكورة .

وهكذا يكون المشرع قد خفض الاجرة الحالية للاماكن التى يسرى عليها
قانون ايجار الاماكن ، والسبب فى ذلك كما سبق ان بينا هو المغالة الواضحة
فى القيمة الايجارية للمحال الخاصة للقانون . ويلاحظ ان النسب المتويزة

للتخفيض تزداد كلما كان البناء الخاضع للقانون حديثا . فإذا كان عقد الايجار مبرما قبل اول يناير ١٩٥٥ خفضت القيمة الايجارية بنسبة ١٠٪ ، وتزداد هذه النسبة الى ١٥٪ اذا كان عقد الايجار قد ابرم خلال المدة من اول يناير ١٩٥٥ الى ٣١ ديسمبر ١٩٥٩ . وفقا لما هو منصوص عليه في المادة الرابعة من قانون ايجار الاماكن .

فإذا كان المكان خاليا عند صدور قانون ايجار الاماكن ، قدرت أجرته على اساس الاجرة المحددة له في آخر عقد ايجار ، ثم تخفض هذه الاجرة بعد ذلك وفقا لما هو مبين في المادة الرابعة السابق الاشارة اليها . أما المباني التي لم يسبق تأجيرها قبل صدور قانون ايجار الاماكن فتحدد اجرتها بأجر المثل (المادة الخامسة من قانون ايجار الاماكن) .

وتنص المادة السابعة من قانون ايجار الاماكن على انه : « لا تخل احكام المواد السابقة بالقرارات النهائية الصادرة من لجان تحديد الاجرة طبقا لقانون رقابة الاجرة رقم ١٥ لسنة ١٩٥١ وقانون مراقبة الاجرة رقم ٣٥ سنة ١٩٥٢ وقانون ايجارات الاماكن رقم ١٢ سنة ١٩٦١ المشار اليها وتبقى الايجارات الحالية المحددة بقرارات اللجان سارية دون تخفيض ، وذلك ما لم يكن قد طرأ عليها تعديل بالزيادة فتخفض الاجرة في هذه الحالة طبقا لاحكام المادة السابقة » .

فإذا كانت الاجرة محددة سواء طبقا لقانون رقابة الاجرة رقم ١٥ سنة ١٩٥١ أو قانون مراقبة الاجرة رقم ٣٥ سنة ١٩٥٢ أو قانون ايجارات الاماكن رقم ١٢ سنة ١٩٦١ ظلت هذه الاجرة نافذة دون اعمال للتخفيض المنصوص عليه في المادة الرابعة من قانون ايجار الاماكن ، شريطة الا يكون قد طرأ عليها زيادة ، فإذا كان الامر كذلك وجب تطبيق التخفيض المنصوص عليه في المادة الرابعة من القانون .

ثانيا - لجان تقدير الاجرة ، الاجراءات المتبعة امامها ، التظلم من قراراتها :

بعد أن نصت المادة الرابعة من قانون ايجار الاماكن على تخفيض الاجرة الحالية للاماكن التى يسرى عليها هذا القانون ، عهد المشرع بعد ذلك الى لجان سميت « لجان تقدير الاجرة » بمهمة تحديد اجرة الاماكن التى تخضع للقانون .

١ - لجان تقدير الاجرة، تشكيلها، تحديد اختصاصها، أساس تقدير الاجرة :

١ - تشكيل هذه اللجان :

تنص المادة ١٢ من قانون ايجار الاماكن على انه : «تنشأ» لجان لتقدير اجرة المثل فى الاماكن المنصوص عليها فى المادة ٢/٥ ولتحديد الاجرة فى الاماكن المنصوص عليها فى المادة التاسعة وتوزيعها على وحدات . وتشكل كل لجنة من رئيس وعضوين يكون أحدهما مهندسا معماريا ، ويصدر بتشكيل اللجان وتحديد مقارها ودوائر اختصاصها قرار من وزير العدل . ويشترط لصحة انعقاد اللجنة حضور جميع اعضائها وتصدر قراراتها بأغلبية الاصوات .

وفى سنة ١٩٧٠ أصدر وزير العدل قرارا بتشكيل هذه اللجان . وتنص المادة الثالثة من هذا القرار على ان تشكل كل لجنة من المتصرف المختص رئيسا ومهندس معمارى وموظف من البلدية المختصة لا تقل درجته عن الرابعة . وتختص هذه اللجنة بتقدير اجرة المباني الكائنة بدائرة المتصرفية . ويشترط لصحة انعقاد اللجنة حضور جميع اعضائها ، وتصدر قراراتها بأغلبية الاصوات (١) .

(١) ويلاحظ ان القانون رقم ١٣٠ لسنة ١٩٧٢ م قد حدد وحدات الادارة المحلية باتها المحافظات والبلديات ، ثم صدر بعد ذلك ، القانون رقم ١٦ لسنة ١٩٧٥م الذى ألغى به المشرع المحافظات .

ب - تحديد اختصاص هذه اللجان :

تنص المادة الثانية من قرار وزير العدل السابق على انه : « تختص لجان تقدير الاجرة بتحديد اجرة المباني التي لم يسبق تأجيرها قبل صدور قرار مجلس قيادة الثورة بشأن ايجار الاماكن المشار اليها ٠٠٠ والمباني التي يبدأ في انشائها بعد صدور القرار المذكور » .

وتختص لجان تقدير الاجرة بتحديد اجرة :

- المباني التي لم يسبق تأجيرها قبل صدور قرار مجلس قيادة الثورة بشأن ايجار الاماكن : فاذا كان المبنى قائماً قبل صدور قرار مجلس قيادة الثورة ٠ وحددت له قيمة ايجارية سواء طبقاً لقانون رقابة الاجرة رقم ١٥ سنة ١٩٥١ وقانون مراقبة الاجرة رقم ٢٥ سنة ١٩٥٢ أو قانون ايجارات الاماكن رقم ١٢ سنة ١٩٦١ ظلت الاجرة المقدرة نافذة ما لم يكن قد طرأ عليها زيادة فتخفض عندئذ وفقاً للمادة الرابعة من قانون ايجار الاماكن أما اذا كان المبنى خالياً عند صدور قانون ايجار الاماكن فتقدر أجرته وفقاً لآخر اجرة محددة له ثم القائمة التي لم يسبق تأجيرها قبل صدور قرار مجلس قيادة الثورة بشأن ايجار الاماكن (١) .

- المباني التي يبدأ في انشائها بعد صدور قرار مجلس قيادة الثورة : غلاً يقتصر عمل لجان تقدير الاجرة على تحديد أجر المباني التي لم يسبق تأجيرها قبل صدور قرار مجلس قيادة الثورة بشأن ايجار الاماكن ، بل يشمل المباني التي بدأ في انشائها بعد صدور هذا القرار ، اذ يختص بتحديد اجرة هذه

(١) ولا نقول ان لفظ المباني يتصرف الى المبنى بأكمله لا الى كل وحدة من الوحدات التي يضمها على حدة ، بل العبرة بكل جزء من أجزاء المبنى على حدة ، فاذا كان احد أجزاء المبنى قد شغل وأجر قبل صدور قرار مجلس قيادة الثورة بشأن ايجار الاماكن ، في حين ان البعض الآخر منه لم يؤجر ، خضع تحديد اجرة هذه الأجزاء الأخيرة لقانون ايجار الاماكن واختصر به لجان تحديد الاجرة . راجع الاستاذ سليمان مرقس المرجع السابق ص ٢٩٠ .

المباني - من باب اولى - لجان تقدير الاجرة المنصوص عليها في قرار مجلس قيادة الثورة بشأن ايجار الاماكن .

ج - كيفية تقدير الاجرة :

تنص المادة التاسعة من قانون ايجار الاماكن على انه : « تحدد الاجرة السنوية للأماكن التي يبدأ في انشائها بعد صدور هذا القانون بما يأتي :

- أ - ٧٪ من قيمة الارض والمباني مقابل استثمار العقار .
- ب - ٢٪ من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الصيانة والاصلاح والادارة .

وتنص المادة العاشرة على انه : « في تطبيق حكم المادة السابقة تقدر الارض بقيمتها وقت البناء ، فتقدر المباني بقيمتها وفقا لسعر السوق بالنسبة لمواد البناء وقت الانشاء . . . » .

فيجب اذن الاعتداد في تقدير قيمة الارض بقيمتها وقت البناء . ولا عبرة بالثمن الذي اشترت به ، بل العبدة بثمن المثل وقت البناء . فقد تكون الارض قد اشترت من زمن بعيد أو تملكها صاحبها دون مقابل عن طريق الهبة أو الوصية . واذا كان صاحب الارض قد اشترها بثمن مغالى فيه - ولو أثبت ذلك فعلا - فالعبدة ايضا تكون بثمن المثل . ولقد افقت الجمعية العمومية للقسم الاستشارى بمجلس الدولة المصرى بأن الارض المشتراة بثمن مخفض عن طريق الجمعيات التعاونية للاسكان تقدر قيمتها - في حساب القيمة الايجارية للوحدات السكنية - بثمن المثل وقت البناء (١) .

وتحسب كامل قيمة الارض والمباني والاساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة على كل المساحة المسموح بالبناء عليها ، واستيفاء الارتفاع

(١) ولقد افقت بهذا ايضا ادارة الفتوى والتشريع لرئاسة الجمهورية فى مصر (ملف رقم ٩١ - ١٩٥١) مشار اليه فى سليمان مرقس - المرجع السابق ص ٣٠١ .

المسموح به ، وطبقا للقيود المفروضة على المنطقة واحكام قوانين التنظيم وتخطيط المدن والقرى وغيرها من القوانين (المادة ١٠ من قرار مجلس قيادة الثورة) .

فلكى تحسب كامل قيمة الارض والمباني والاساسات والتوصيلات الخارجية ، يجب ان يتم البناء على كل الارض المسموح بالبناء عليها وان يستوفى الارتفاع المسموح به طبقا للقيود المفروضة على المنطقة واحكام قوانين التنظيم .

فاذا بنى المالك على جزء من المساحة المسموح بها ، وترك جزءا آخر غير مسموح بالبناء عليه لمنفعة البناء . فلا يحسب من قيمة الارض الا الجزء الذى بنى عليه والذى تركه لمنفعة البناء ، أما اذا ترك اجزاء اخرى دون ان يبنى عليها بغير ما تفرضه عليه قواعد التنظيم ، ودون ان يكون فى ذلك منفعة للبناء ، فلا يحسب من قيمة الارض الا الجزء الذى بنى عليه .

وحتى تحسب قيمة هذا الجزء بالكامل ، يجب ان يستوفى المالك كل الارتفاع المسموح به قانونا . اما اذا بنى دورين وكان الارتفاع المسموح به أربعة ، فلا تحسب عندئذ الا نصف قيمة الارض فقط . فاذا بنى على نصف الارض المسموح بالبناء عليها ولم يرتفع بالبناء الا لنصف الارتفاع المسموح به ، فلا تحسب له الا ربع قيمة الارض (١) وهكذا :

وتقدر المباني بقيمتها وفقا لسعر السوق بالنسبة لمواد البناء وقت الانشاء ، ويلاحظ هنا ان المشرع قد فرق بين تكاليف المباني التى ينتفع بها فى الاستعمال المباشر وهى مباني الادوار وبين تكاليف الاساسات والتوصيلات الخارجية . فبالنسبة للأولى تحسب قيمتها كلها وقت البناء ، وأما بالنسبة للثانية فانها لا تحسب الا اذا استوفى المالك الارتفاع المسموح به كله ، فاذا

(١) سليمان مرقس - المرجع السابق ص ٣٠٢ محمد لبيب شنب - المرجع السابق ص ٤٩ وما بعدها .

كان مسموحا للمالك بالبناء اربعة ادوار فبنى اثنين فقط ، فلا تحسب عندئذ
الا نصف القيمة الكلية للأساسات والتوصيلات الخارجية .

ويدخل فى تقدير قيمة المباني ونفا لسعر السوق جميع تكاليف البناء
من اثمان مواد وأجرة عمل تدفع للعمال والمهندسين ومقاولين وكل ما يتكلفه
البناء من نفقات .

وتحدد الاجرة السنوية للأماكن بعد ذلك كالاتى : ٧٪ من قيمة الارض
والمباني مقابل استثمار العقار يضاف اليها ٢٪ من قيمة المباني مقابل استهلاك
رأس المال ومصروفات الصيانة والاصلاح والادارة . فاذا كانت قيمة الارض
١٠٠٠ دينار ، وقيمة المباني وفقا لسعر السوق وقت الانشاء ٢٠٠٠ دينار ،
حددت الاجرة السنوية على أساس ٧٪ من قيمة الارض والمباني مقابل استثمار
العقار اى $1000 + 2000 \times \frac{7}{100} = 210$ دينار .

ويضاف اليها ٢٪ من قيمة المباني مقابل استهلاك رأس المال اى ٢٠٠٠
 $\times \frac{2}{100} = 40$ دينار فتكون الاجرة السنوية ٢٥٠ دينار .

وتوزع بعد ذلك القيمة الايجارية الكلية للمبنى على عدد الوحدات
السكنية . وهذا التوزيع من الاعمال الدقيقة التى تقوم بها لجان تحديد
الاجرة . فقد تختلف كل وحدة سكنية عن الاخرى من حيث الموقع والمساحة
وعدد الحجرات والغرض الذى خصص له الاستعمال . ولا شك أن أولى
العوامل التى يجب ادخالها فى الاعتبار عند اجراء هذا التوزيع هو مساحة كل
وحدة من وحدات المبنى مقارنة بالآخرى . فاذا زادت المساحة زادت تبعا لذلك
الاجرة ، وغالبا ما يقترن بزيادة المساحة زيادة فى عدد الحجرات . وتختلف
أجرة كل وحدة من الوحدات السكنية تبعا لموقعها . فاذا كانت مطلة على
الشارع الرئيسى ارتفعت قيمتها الايجارية بعكس المطلة على شارع جانبي .
وعادة ما تقل أجرة الادوار السفلى عن العليا خاصة اذا وجد مصعد كهربائى ،
ويقال ايضا أن من أهم العوامل التى يجب ادخالها فى الاعتبار عند تحديد

القيمة الايجارية هو الغرض الذي خصصت من اجله العين المؤجرة . فاذا كانت قد خصصت لتكون مكتبا لحام أو مقرا لشركة ارتفعت قيمتها الايجارية . وهذه كلها في نهاية الامر ليست سوى العديد من الاعتبارات التي يجب على لجان تحديد الأجرة الاعتداد بها عند تقدير القيمة الايجارية لكل وحدة من وحدات المبنى .

وقف العمل مؤقتا بالقواعد الخاصة بالتحديد القانوني للأجرة :

في ٢١ رجب ١٣٩٢ هـ الموافق ٣٠ اغسطس سنة ١٩٧٢ م اصدر المشرع اللبي القانون رقم ١١٦ سنة ١٩٧٢ وهو القانون الخاص بالتطوير العمراني . وتنص المادة ١٥ من هذا القانون على ما يأتي : « لا تسرى احكام تحديد الأجرة المنصوص عليها في قرار مجلس قيادة الثورة بشأن ايجار الاماكن المشار اليه على المباني التي تم انشاؤها بعد تاريخ صدور هذا القانون وذلك لمدة سبع سنوات اعتبارا من تاريخ اتمام البناء . ويسرى حكم الفقرة السابقة على أية وحدات جديدة تضاف الى مبنى قائم عند صدور هذا القانون » وبذلك يكون المشرع رغبة منه في تشجيع حركة البناء قد اوقف العمل مؤقتا بالقواعد الخاصة بالتحديد القانوني للأجرة وذلك لمدة سبع سنوات تبدأ من وقت العمل بهذا القانون ، أي لغاية سنة ١٩٧٩ . فالمباني التي يتم انشاؤها بعد بدء العمل بهذا القانون لا تخضع للتحديد القانوني للأجرة . فاذا كان المبنى قد بدىء في انشائه قبل بدء العمل بهذا القانون ولم يتم بناؤه الا بعد العمل بهذا القانون استثنى من الخضوع لاحكام الخاصة بالتحديد القانوني للأجرة .

ويلاحظ ان الحكم المنصوص عليه في المادة ١٥ من قانون التطوير العمراني حكم مؤقت ينتهي العمل به من تلقاء نفسه وبغير حاجة - في نظرنا - الى الغاء فور حلول الاجل المنصوص عليه لانتهاء العمل بهذا الحكم الاستثنائي ويتم تقدير أجرة هذه الاماكن بعد ذلك وفقا لما هو منصوص عليه في قانون ايجار الاماكن .

٢ - الاجراءات المتبعة امام لجان تقدير الاجرة :

يقدم طلب تقدير الاجرة من المؤجر أو المستأجر ويكون الطلب من اصل وصورتين ويرسل هذا الطلب الى لجنة تقدير الاجرة بخطاب مسجل مصحوب بعلم وصول أو يسلم الى سكرتارية اللجنة مقابل ائصال الاستلام (المادة الاولى من قرار وزير العدل السابق الاشارة اليه) .

وتنص المادة ١٣ من قرار مجلس قيادة الثورة بشأن ايجار الاماكن على ما لى : « وعلى مالك المبنى - فور اعداده للاستعمال - ان يخطر اللجنة التى يقع المبنى فى دائرة اختصاصها لتقوم بتحديد الايجار وتوزيعه على وحدات المبنى ، على أن يتم ذلك الاخطار فى موعد لا يتجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد ايجار أية وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ استعمالها لأول مرة بأية صورة ٠٠ » وبذلك يكون المشرع قد أوجب على المؤجر فور اعداد المبنى للاستعمال ، وفى ميعاد اقصاه ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد ايجار أو من تاريخ استعماله لأول مرة بأية صورة أن يخطر اللجنة التى يقع المبنى فى دائرة اختصاصها لتتولى تحديد الاجرة .

ويجب أن يتضمن طلب تقدير الاجرة - الذى قد يكون مقدما من المؤجر أو المستأجر - عدا البيانات المتعلقة باسم وعنوان المؤجر والمستأجر فى حالة وجوده وصفا للعين المؤجرة وموقعها وموضوع الطلب والمستندات المؤيدة لما به من بيانات (المادة الثالثة من قرار وزير العدل السابق) .

ويبلغ مضمون الطلب فور وروده أو تسلمه الى ذوى الشأن ، ويكون لهؤلاء خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اخطارهم ابداء رأيهم فى الطلب (المادة الخامسة من قرار وزير العدل السابق) .

ثم تحدد اللجنة بعد ذلك تاريخا للجلسة التى ينظر فيها طلب تقدير الاجرة ، ويبلغ هذا التاريخ الى ذوى الشأن قبل الموعد المحدد لنظره بخمسة أيام على الاقل بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول (المادة السادسة من قرار وزير العدل السابق) .

ولذوى الشأن الحضور بأنفسهم أو بوكيل عنهم ، ولهم أن يبدوا آراءهم كتابة أو شفاهة وإذا رأت اللجنة ضرورة اجراء تحقيق باشرته بنفسها ، أو قام به من تندبه لذلك من اعضائها .

٣ - التظلم من قرارات لجان تقدير الاجرة :

القرارات التى تصدرها لجان تقدير الاجرة ليست نهائية، بل يجوز لكل من المؤجر والمستأجر التظلم منها امام لجان مشكلة لهذا الغرض سميت بلجان التظلمات من قرارات تقدير الاجرة .

وتنص المادة ١٤ من قرار مجلس قيادة الثورة بشأن ايجار الاماكن على أنه « يجوز لكل من المالك والمستأجر أن يتظلم من قرار لجنة التقدير أمام إحدى اللجان التى تشكل لهذا الغرض برئاسة أحد قضاة المحكمة الابتدائية تندبه سنويا الجمعية العمومية للمحكمة ، وعضوية اربعة يكون اثنان منهم من المهندسين المعماريين . ويصدر بتشكيل لجان التظلم وتحديد مقارها ودوائر اختصاصها قرار من وزير العدل ، ويشترط لصحة انعقاد اللجنة حضور جميع اعضائها وتصدر قراراتها بأغلبية الاصوات » .

ولقد نظم قرار وزير العدل الصادر فى ٢١ ذى القعدة ١٣٨٩ هـ الموافق اول فبراير ١٩٧٠م - والسابق الاشارة اليه - اجراءات التظلم من قرارات لجان تقدير الاجرة . فتنص لمادة ١٢ من هذا القرار على انه « لذوى الشأن خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلانهم بقرار لجنة التقدير أن يتظلموا منه امام لجنة التظلمات المختصة التى تشكل وفقا لحكم المادة ٢٤ من قرار مجلس قيادة الثورة بشأن ايجار الاماكن وتكون قرارات لجنة تقدير الاجرة نافذة رغم التظلم منها » .

فلذوى الشأن - المؤجر أو المستأجر - التظلم من قرارات لجان تقدير الاجرة ، ويشترط أن يتم التظلم خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلانهم بقرار لجنة التقدير وهذه المدة حتمية، فيجب أن يتم التظلم فى خلالها، ومن ثم فهى مدة

سقوط *delaid'echeance* ويقدم المتظلم من أصل وصورتين وذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول ويجب أن يتضمن الطلب عدة بيانات نصت عليها المادة ١٤ من قرار وزير العدل السابق وهى : اسم مقدم التظلم أو من ينوب عنه ولقبه ومهنته وعنوانه واسم الخصم الذى يرفع التظلم فى مواجهته ولقبه ، وملخص القرار المتظلم منه واللجنة التى أصدرته وتاريخ اعلانه ، والاسباب التى بنى عليها التظلم ، والمستندات والوثائق التى تؤيد التظلم .

وتبلغ بعد ذلك صورة التظلم فور وروده أو تسلمه الى المتظلم ضدهم ، ويكون لهؤلاء خلال سبعة ايام من تاريخ ابلاغهم ايداع مذكرة بدفاعهم . وتنص المادة ١٥ من قانون ايجار الأماكن على نفاذ قرارات لجان تقدير الاجرة رغم التظلم امام لجنة التظلمات ، كما ان القرار الصادر من لجنة التظلمات بالفصل فى التظلم يكون نهائيا .

ولا تعنى نهائية هذه القرارات فى نظرنا تحصينها من طرق الطعن القضائية ان يجوز لنوى المصلحة اللجوء الى المحكمة للطعن فيما تصدره هذه اللجان من قرارات .

ثالثا - اثبات الاجرة :

وتنص المادة الثامنة من قرار مجلس قيادة الثورة بشأن ايجار الاماكن على انه « اذا لم توجد عقود مكتوبة أو تعذر الحصول عليها جاز اثبتت شروط التعاقد والاجرة المتفق عليها بجميع طرق الاثبات ايا كانت قيمة النزاع » فعقد الايجار من العقود الرضائية ولا يلزم لانعقاده توافر شكل خاص ، بل ويجوز اثبات وجوده وشروطه بجميع طرق الاثبات ايا كانت قيمة النزاع . وفى هذا الحكم خروج على قواعد الاثبات ، فحتى لو جاوزت الاجرة عشرة جنيهات ، فلمن له مصلحة ان يثبت قيمتها بجميع طرق الاثبات بما فيها البينة والقرائن (١) .

(١) محمد لبيب شنب - المرجع السابق فقرة ٤٩ . والاجرة واقعة مادية يجوز اثباتها بكافة طرق الاثبات .

رابعاً - جزاء مخالفة الحد الاقصى للاجرة :

القواعد المقررة للحد الاقصى لأجرة الاماكن من النظام العام ، ومن ثم فلا يجوز الاتفاق على مخالفتها . ويقع الاتفاق المخالف باطل بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام . وتنطبق هذه القاعدة سواء أكان المؤجر هو المالك أو صاحب حق انتفاع . كما أن هذه القاعدة تنطبق اذا كان المؤجر مستأجرا أصليا وأجر من الباطن ، اذ يمتنع على المستأجر الاصلى الذى يؤجر من الباطن أن يتقاضى من المستأجر من الباطن أجرة تزيد على الحد الاقصى المقرر قانونا للاجرة .

ولم يكتف المشرع بتقرير البطلان كجزاء لمخالفة الحد الاقصى للاجرة ، بل قرر بالاضافة الى ذلك جزاءا جنائيا .

١ - الجزاء الجنائى :

تنص المادة ٢٢ من قرار مجلس قيادة الثورة بشأن ايجار الاماكن على انه « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة اشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتى جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يتقاضى من المستأجر أى مبلغ زائد على الاجرة المحددة طبقا لاحكام هذا القانون أو أى مبلغ اضافى خارج نطاق عقد الايجار ، كخلو الرجل أو ما يماثله ، من المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط فى الايجار ، وفى هذه الحالة تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط » فالمؤجر الذى يتقاضى قدرا يزيد على الاجرة المقررة قانونا يوقع عليه عقوبة الحبس والغرامة أو احدى هاتين العقوبتين ، كما يعاقب بنفس العقوبة الوسيط فى الايجار كالبواب والسمسار ، أما المستأجر فلا توقع عليه عقوبة .

ويشترط لتوقيع العقوبة أن يكون المؤجر عالما بأن الاجرة المتفق عليها تزيد على الحد الاقصى للاجرة ، فاذا لم يكن المؤجر عالما بذلك فلا توقع عليه العقوبة .

٢ - الجزاء المدني :

يقع الاتفاق على أجره تزيد على الحد الأقصى المقرر قانونا للاجرة باطلا .
والبطلان هنا على ما قلنا مطلق لتعلقه بالنظام العام . ولا يرد البطلان على
المعقار بل على الشرط المخالف فقط ، وفي القول بغير ذلك خروج عن الهدف
الذي يرمى المشرع الى تحقيقه .

وللمستأجر أن يمتنع عن الوفاء بما يزيد عن الحد الأقصى المقرر قانونا
للأجرة . فله أن يسترد ما دفع زائدا عن هذا الحد ، وإذا لم يكن قد دفعه
وطالبه به المؤجر ، فله أن يدفع ببطلان الاتفاق على أجره تزيد عن الحد
الأقصى المقرر وفقا للقانون وله أن يمتنع تبعا لذلك عن الوفاء بالمقدر الزائد .
ويتم استرداد الزيادة التي دفعها المستأجر أما عن طريق الزام المؤجر
برد ما قبض زائدا عن الحد الأقصى المقرر للاجرة ، وأما بخصم ما دفع زائدا
من الأجرة المستحقة على المستأجر اذا كان لا يزال شاغلا للعين المؤجرة .

حق المستأجر في طلب تخفيض الاجرة :

وللمستأجر المطالبة بتخفيض الاجرة الى الحد الأقصى المقرر لها وفقا
للقانون وله هذا الحق ولو كان يعلم عند ابرام العقد أن الاجرة المتفق عليها
تزيد عن الحد الأقصى المقرر قانونا لها . فجزاء مخالفة الحد الأقصى هو
البطلان ، والبطلان متحقق سواء يعلم أو لا يعلم بزيادة الاتفاق عن الحد
الأقصى المقرر قانونا للاجرة .

سقوط حق المستأجر في طلب التخفيض أو في الاسترداد بالتقادم :

للمستأجر المطالبة بتخفيض الاجرة الى الحد الأقصى ، وحق المستأجر
ينبنى على بطلان الاتفاق على أجره تزيد عن الحد الأقصى ، وتتقادم دعوى
المستأجر بما تتقادم به الدعاوى عموما ، أي انها تتقادم بمضى ١٥ سنة من
اليوم الذي تم فيه استحقاقها وإذا كانت دعوى البطلان تتقادم بمضى المدة ،

فان الدفع بالبطلان لا يتقادم أبداً ، ومن ثم فللمستأجر اذا طالبه المؤجر بالوفاء
بالقدر الزائد أن يدفع في أى وقت ببطلان الاتفاق .

وأما عن دعوى المستأجر للمطالبة باسترداد ما دفع زائداً عن الحد
الأقصى فانها تتقادم اما بمضى ثلاث سنوات من اليوم الذى يعلم فيه المستأجر
بحقه فى الاسترداد ، واما بمضى ١٥ سنة من اليوم الذى أبرم فيه العقد أيهما
أقل . وليس هذا سوى تطبيق للقواعد الخاصة بتقادم دعاوى استرداد ما
دفع بغير حق .

حول جواز أو عدم جواز النزول عن الحق فى طلب تخفيض الاجرة وفى طلب الاسترداد :

للمستأجر كما قلنا الآن أن يطالب بتخفيض الاجرة اذا كان القدر المتفق
عليه يزيد عن الحد الاقصى المقرر قانوناً ، وله أيضاً أن يطالب بالاسترداد ،
وانذا كان للمستأجر هذا الحق ، فهل يجوز الاتفاق على نزول المستأجر عن حقه
فى طلب تخفيض الأجرة أو عن حقه فى استرداد ما دفع زائداً عن الحد
الاقصى ؟

والنزول عن الحق قد يكرن صريحا أو ضمنياً ، ولا شك أن نزول المستأجر عن
حقه فى طلب تخفيض لاجرة قبل ابرام الايجار لا يقع صحيحاً ان يكون المستأجر
غالبا بحاجة ماسة الى العين المؤجرة ، وقد يقع فريسة للمؤجر مما يدفع به الى
قبول مثل هذا الشرط . ومن ثم ، فالذى نراه أن هذا النزول لا يقع صحيحاً .

أما اذا ظل المستأجر شاغلاً للعين المؤجرة مدة من الزمن ولم يطالب بتخفيض
الاجرة مع علمه بأن الاجرة المتفق عليها تزيد عن الحد الاقصى المقرر وفقاً
للقانون ، فهل يعتبر ذلك نزولاً عن حقه فى طلب التخفيض ؟ اجابت بعض المحاكم
فى مصر على هذا السؤال بالايجاب ، فالمستأجر الذى لا يبادر فى مدة معقولة
للمطالبة بحقه فى تخفيض الاجرة يعتبر متنازلاً عن هذا الحق . وأساس ذلك -
وفقاً لما يذهب اليه هؤلاء - ان القواعد الخاصة بوضع حد أقصى للاجرة قواعد

استثنائية ويجب عدم التوسع في تفسيرها (١) .

ويذهب آخرون الى القول - وهو الرأي الذى نراه صحيحا - أن سكوت المستأجر عن المطالبة بحقه فى طلب تخفيض الاجرة لا يقوم قرينة على النزول عن هذا الحق . فالاتفاق الذى يتضمن مخالفة للحد الاقصى المقرر قانونا للاجرة يقع باطلا ، والبطلان مطلق لتعلقه بالنظام العام . ومن ثم فلا يجوز النزول عنه (٢) .

وفى القول بالرأى الأول خلط بين حق المستأجر فى استرداد ما دفع زائدا عن الحد الاقصى ، وبين حقه فى طلب تخفيض الاجرة .

واذا كان النزول عن الحق فى طلب تخفيض الاجرة غير جائز على ما بينا ، فالنزول عن الحق فى استرداد ما دفع زائدا عن الحد الاقصى هو نزول عن حق من الحقوق المالية ، ومن ثم فانه يقع صحيحا . وهذا النزول قد يكون صريحا وقد يكون ضمنيا . ويكون النزول صريحا اذا أمكن الاستدلال عليه بشكل مباشر . ويكون ضمنيا اذا دلت عليه ظروف الحال . ومثال ذلك سكوت المستأجر عن حقه فى الاسترداد مدة طويلة مع علمه بأن ما دفعه يزيد عن الحد الاقصى . ولا يصح هذا النزول الا بعد ثبوت الحق . أما نزول المستأجر المسبق عن الحق فى الاسترداد فلا يقع صحيحا ولا يعتد به (١) .

(١) بنها الكلية فى ٢٣ مارس سنة ١٩٥٢ المحاماة ٢٣ - ٥٦٦ - ١٣١٤ مشار اليه فى سليمان مرقس - المرجع السابق فقرة ٥١ .

(٢) سليمان مرقس . المرجع السابق ص ٢٠١ . سمير تنافو - عقد الايجار رقم ٢٣٥ ، حمدى عبد الرحمن - المرجع السابق ص ١٥٨ .

(١) حمدى عبد الرحمن - المرجع السابق ص ١٦١ - واذا كان الاتفاق على اجرة تزيد عن الحد الاقصى يقع باطلا بطلانا مطلقا ، فان الاتفاق على اجرة أقل من الاجرة القانونية يقع صحيحا ويعتد به . ولا يقدح فى ذلك ما يقال من أن تقدير الاجرة لا يراعى فيه مصلحة المستأجر فقط ، بل شرع ايضا لتحقيق المصلحة العامة ورغبة من المشرع فى تمكين المؤجر من الحصول على عائد معقول تشجيعا للاستثمار، اذ ان الاعتبار الاساسى من وضع حد اقصى للاجرة هو حماية المستأجر . ولا تضار هذه الحماية أو ينتقص منها اذا ما اتفق على اجرة تقل عن الاجرة التى يقررها القانون .

خاتمة البحث

لا شك أن عقد الايجار من أهم العقود المسماة ولذا فقد عنى المشرع سواء في ليبيا أو مصر بتنظيم احكامه . واذا كان عقد الايجار من أهم العقود ، فلعل أهم تطبيقاته هو ما يرد على مكان أو جزء من مكان مخصص للسكنى أو لغير ذلك من الاغراض . ولقد عنى المشرع سواء في ليبيا أو في مصر باخضاع هذا النوع من أنواع الايجار لأحكام خاصة أراد بها أن يوفق بين مصلحة المؤجر من جهة ومصلحة المستأجر من جهة أخرى حتى لا تطغى مصلحة على أخرى . ولعل المشرع قد أراد بصفة أساسية حماية المستأجرين ، وهم يمثلون الاغلبية الساحقة ، من عنت بعض المؤجرين وتعسفهم .

وبمقارنة الاحكام الخاصة في هذا الشأن الواردة في القانون المصرى ومثيلاتها في القانون الليبي ننتهى الى النتائج الآتية :

أولا - فيما يتعلق بنطاق تطبيق قانون ايجار الاماكن :

يكاد أن يتشابه القانون الليبي والقانون المصرى في هذا الشأن . ولقد أبنا أن المادة الاولى من قانون ايجار الاماكن الذى كان معمولا به في مصر سنة ١٩٤٧ كانت تقضى بسريان قانون ايجاد الاماكن فيما عدا الارض الفضاء على الاماكن وأجزاء الاماكن على اختلاف انواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الاغراض سواء أكانت مفروشة أو غير مفروشة وهذا أيضا هو ما تنص عليه المادة الاولى من قانون ايجار الاماكن ٥٢ سنة ١٩٦٩ المعمول به الان في مصر .

أما في التشريع الليبي ، فتقضى المادة الاولى من قانون ايجار الاماكن الصادر سنة ١٩٦٩ بسريان احكامه على غير الاراضى الفضاء من الاماكن وأجزاء الاماكن على اختلاف انواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الاغراض

ولا تسرى احكام هذا القانون على الاماكن التى تؤجر مفروشة .

وفى هذه الجزئية يختلف القانون الليبى عن القانون المصرى . فقانون ايجار الاماكن الليبى المعمول به الان لا يسرى على الاماكن التى تؤجر مفروشة ، فى حين ينطبق قانون ايجار الاماكن المصرى على الاماكن المؤجرة مفروشة كانت أو غير مفروشة .

ويلاحظ أن المشرع الليبى وقد استثنى الاماكن التى تؤجر مفروشة من الخضوع لأحكام قانون ايجار الاماكن قد يسر بذلك على من يريد التخلص من الخضوع لاحكام هذا القانون أن يبلغ هدفه وكان الاخرى بالمشرع الليبى ألا يستثنى الاماكن التى تؤجر مفروشة من الخضوع لاحكامه .

ثانيا - فيما يتعلق بالتحديد القانونى للاجرة :

الاجرة وفقا لما سبق أن بينا اما أن تحدد اتفاقا ، واما أن يتولى القانون تحديدها اذا لم يتفق المتعاقدان على مقدارها أو على كيفية تقديرها ، او اذا تعذر اثبات مقدار الاجرة . وعندئذ يكون الاجرة التى يعتد بها أجرة المثل . أما اذا تعرض المتعاقدان للاجرة واختلفا بشأنها فان الايجار لا ينعقد . وهذا هو التطبيق السليم للقواعد العامة .

واذا خضعت العلاقة الايجارية لقانون ايجار الاماكن فلا يجب أن تزيد الاجرة المتفق عليها عن الحد الاقصى للأجرة المقررة قانونا . ويتولى تقدير الاجرة لجان ينشئها القانون لهذا الغرض سميت بلجان تقدير الاجرة . ولقد بين المشرع فى ليبيا وفى مصر الأسس التى يتم بناء عليها تحديد أجرة الوحدات التى تخضع لقانون ايجار الاماكن . والاساس الذى يعتمد عليه فى ذلك هو قيمة الارض والبناء . والعبرة بطبيعة الحال تكون بالقيمة الفعلية للأرض وقت البناء وقيمة المواد المستخدمة فى البناء وفقا لسعر السوق . ويتفق القانون الليبى والقانون المصرى فى هذا الشأن ، وان اختلفا بعد ذلك فى مقدار مقابل الاستهلاك ، فبينما يحدده القانون الليبى بمقدار ٧٪ من قيمة الارض والمباني

مقابل استثمار العقار مضافا اليها ٢٪ من قيمة المبانى مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الصيانة نجد أن القانون المصرى يحددها بمقدار ٥٪ من قيمة الارض والمبانى مضافا اليها ٢٪ من قيمة المبانى .

وأما بالنسبة للأماكن المفروشة فلم يبين المشرع فى مصر الطريقة التى يتم بها تحديد الأجرة مما دفع بالكثير من الملاك فى مصر الى الدخول فى هذا النوع من انواع الاستغلال بغية تحقيق أكبر قدر ممكن من الربح ، فكان أن حظر المشرع فى مصر على المالك أن يؤجر أكثر من وحدة سكنية واحدة مفروشة فى العقار الواحد . وأما فى ليبيا فان المشرع يخرج - وفقا لما سبق لنا أن بينا - الأماكن التى تؤجر مفروشة من الخضوع لاحكامه وهذا الحكم فى نظرنا منتقد .

ولقد أبانت هذه الدراسة عن مدى الاتساق فى التشريع الموجود بين كل من القانونين الليبى والمصرى ، والسبب فى ذلك فى نظرنا هو وحدة الهدف الذى سعى التشريع سواء فى ليبيا أو فى مصر لتحقيقه ، ووحدة الفلسفة التى يقوم عليها كل من القانونين الليبى والمصرى .

