

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



جمهورية فلسطين العربية  
رئيسية الجمهورية

السنة العشرون

العدد ٣٦

٢٥ رمضان ١٣٩٧

٨ سبتمبر ١٩٧٧

# الْجَزَاءُ السَّكِينِيَّةُ

## محتويات العدد

صفحة

### قوانين

١٢-١٣	قانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر
١٥-١٥	قانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٧٧ في شأن دور الحضارة
	قرار رئيس مجلس الوزراء
١٦-١٨	قرار رقم ٨٠٥ لسنة ١٩٧٧ بتعيين مهندسين بالفئة الممتازة بوزارة الري

ويجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلي للمحافظة وكذلك على المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلي المشار إليه ، ولا يكون لهذا القرار أثر على الآجرة المتعاقد عليها قبل صدوره .

مادة ٢ - لا تسرى أحكام هذا الباب على :

(١) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل .

(ب) المساكن التي تشغل بتصاريح أشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة ويصدر تحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن بقرار من وزير الإسكان والتعمير .

مادة ٣ - يحظر على المرخص لهم في إقامة مبان أو أجزاء منها من المستوى الفاتح، الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تسير الحصول على مواد البناء .

وتتولى ملك هذه المباني بمقتضىهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شراؤها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات المستويات الأخرى من الإسكان .

قانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧  
في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة  
بين المؤجر والمستأجر

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدقناه :

## الباب الأول

### في إيجار الأماكن

### الفصل الأول

#### أحكام عامة

مادة ١ - فيما عدا الأراضي الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعلقة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره وذلك في عواصم المحافظات والبلد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي والموانين المعلقة له .

مادة ٤ - تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التي يقشها ، اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ، مستأجرو الأراضي الفضاء على هذه الأراضي بترخيص كتابي من مالكها متى توافرت الشروط الآتية :

- ( أ ) أن يكون الترخيص تاليا لتاريخ العمل بهذا القانون .  
 ( ب ) أن تكون المباني شاغلة لنسبة مقدارها خمسون في المائة ( ٥٠ / ) على الأقل من الحد الأقصى المسموح بالاتفاق به مسطحا وارتفاعا وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء .  
 ( ج ) ألا يقل مسطح المباني المخصصة للسكنى عن ثلاثة أرباع مجموع مسطحات المباني .

وإذا انتهى عقد إيجار الأرض الفضاء لأي سبب من الأسباب استمر من أملاك الأماكن المقامة عليها أو من استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلا لهذه الأماكن بالأجرة المحددة قانونا .

مادة ٥ - تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون .

مادة ٦ - يعد في حكم المستأجر في تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المتروعة ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار .  
 وتعتبر الأماكن الصادر في شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها .

مادة ٧ - للعامل المنقول إلى بلد يديلا من عامل آخر في ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره في استئجار المسكن الذي كان يشغله هذا العامل إذا قام بإعلان المؤجر في مدى أسبوعين على الأكثر من تاريخ الإخلاء برفقته في ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول على أن يعزز ذلك عن طريق الجهة التي يعمل بها المتبادلان ، ويحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة .

وعلى العامل المنقول إلى بلد آخر أن يخلى المسكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن في البلد المنقول إليه ، إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من إخلاء مسكنه .

وفي البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك للبلاويين الأحياء وطبقا للمالات ووفقا للقواعد والشروط والإجراءات التي يحددها قرار من وزير الإسكان والتعمير .

مادة ٨ - لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن لأن مقتضى .

ولا يجوز إبقاء المساكن المدة للاستقلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر أقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية .

ويجوز في حكم إبقاء المساكن خالية التراخي عمدا عن إعدادها للاستقلال ، وفي هذه الحالة يجوز للاهتاف المختص التنبيه على المالك بكتاب موصى عليه بعلم وصول لإعداد البناء للاستغلال في المهلة التي يحددها له ، فإذا انقضت هذه المهلة دون ذلك كان للاهتاف أن يعهد إلى إحدى الجهات القيام بإعداد البناء للاستغلال على حساب المالك وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير ، ويكون للبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذي قامت بإستكاله من ذات مرتبة الامتياز المقرر بالمادة ( ١١٤٨ ) من القانون المدني .

ويكون للجهة المشار إليها تأجير وحدات المبنى التي لم يسبق تأجيرها واقتضاء أجرة وحدات المبنى جميعه إلى أن تستوفى المبالغ التي أتفقها والمصروفات الإدارية ، ويحق للمالك أن يحصل على ٢٠٪ من تلك الأجرة شهريا .

مادة ٩ - يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المنفردة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقتدار الإعفاءات ، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض إيجار الأماكن والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها ، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها .

## الفصل الثاني

### في تقدير وتحديد الأجرة

مادة ١٠ - يجب على من يرغب في إقامة مبنى أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ببيان بقيمة الأرض والمباني ومواصفات البناء ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته وما يدل على أداء مبلغ ٥٠٠ قرش عن كل وحدة من هذه الوحدات ، ويحسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبنى وتخصص حصيلة هذا المبلغ للاتفاق منه على أغراض لجنة تحديد الإيجارات أو الطعن في قراراتها وفقا للنظام الذي يصدر به قرار من وزير الإسكان والتعمير .

وتكون البيانات المشار إليها والموضحة باللائحة التنفيذية متممة للسندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار إليه طبقا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقرارات المنفذة له .

مادة ١١ - يتضمن قرار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على إقامة البناء تقدير الأجرة الإجمالية للمبنى وفقا للأحكام الواردة في هذا الباب وتوزيعها على وحدات المبنى ويصرف ترخيص البناء موخفا به قرار التقدير والتوزيع وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر إلى أن يتم تحديد الأجرة طبقا لأحكام هذا الباب .

ومع مراعاة الإعفاءات المقررة في شأن الضريبة على المقارنات المبنية يضاف إلى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم .

ويُلتم المستأجر بإداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة .

مادة ١٥ - يكون تحديد أجرة المياني بعد إنشائها على أساس تقدير قيمة الأرض وقفاً لمن المثل في عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ ( سبعة في المائة ) لحين البناء ، وتقدير قيمة المياني وفقاً للتكلفة الفعلية وقت البناء ، وذلك دون التقيد بالأجرة المبدئية المقدرة للبنى قبل إنشائها مع الالتزام بمستوى المياني المبين بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء ودون احتداد بأية زيادة في المواصفات أثناء التنفيذ .

وتحسب كامل قيمة الأرض والمياني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقاً للقيود المقررة على المنطقة وأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وغيره من القوانين واللوائح .

أما في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل قيمة المياني المنشأة كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فضلاً من أدوار إلى العدد الكلي للأدوار التي تسمح بها قيود الارتفاع المشار إليها ، ويجوز في بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران وذلك بقرار من المجلس المحلي المختص .

وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب في تقدير الإيجار من قيمة الأرض إلا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة وإلا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل .

مادة ١٦ - بعد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة في حالة عملية البناء وذلك إذا تمت التعلية بعد ستين على الأقل من تاريخ إنشاء المياني الأصلية أو في حالة ما إذا طرأ على المقارن ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين السارية في شأن مقابل التحسين وفي هذه الحالة تكون إعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجرة المياني المستجدة فقط .

ويكون التقدير المبدئي للأجرة وفقاً للقرارات التي يصدرها وزير الإسكان والتعمير في شأن تحديد مستويات ومواصفات المباني وأسس تكاليفها التقديرية وفقاً لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

مادة ١٢ - تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته بلجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص من اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدتين بتقابة المهندسين ومن جهتين مختلفتين وأحد العاملين المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على المقارنات المبنية وعضوين يختارهما المجلس المحلي المختص من غير أعضائه أحدهما من الملاك والآخر من المستأجرين ، وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين ، ويشترط لصحة انعقادها حضور أحد المهندسين والعضو المختص بربط أو تحصيل الضريبة وأحد العضوين المختارين ، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوي يرجح رأي الجانب الذي منه الرئيس .  
ويؤدي أعضاء اللجان قبل مباشرة أعمالهم مينا أمام المحافظ بأن يؤدوا أعمالهم بصدق وأمانة .

ويصدر وزير الإسكان والتعمير قراراً بالقواعد والإجراءات التي تنظم أعمال هذه اللجان وطريقة إخطار ذوي الشأن بقراراتها الصادرة في شأن تحديد الأجرة .

مادة ١٣ - على مالك البناء في موعد لا يجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ نفاذ أول عقد إيجار أية وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الأشغال أن يخطر اللجنة المشار إليها في المادة السابقة والتي يقع في دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ماتم إنجازها ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء ، وترخيص المياني .

وللستأجر أن يخطر اللجنة المذكورة بشغله المكان المؤجر بكتاب موصى عليه .

وتنظم اللائحة التنفيذية لإجراءات إخطار المالك والمستأجر للجنة . ويجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار من الجهة المختصة بحصر المقارنات المبنية .

ويقدم المالك تسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال في المواعيد المتفق عليها : إلاجاز الستأجر بعد إعداد المالك استكمال الأعمال الناقصة بترخيص من قاضي الأمور المستعجلة مع خصم التكاليف من الأجرة .

مادة ١٤ - تقدر أجرة المبنى المرخص في إقامته من تاريخ العمل بهذا القانون على الأسس التالية :

( أ ) صافي عائد استثمار المقارن بواقع ٧٪ ( سبعة في المائة ) من قيمة الأرض والمياني .

( ب ) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع ٣٪ ( ثلاثة في المائة ) من قيمة المياني .



مادة ٢٣ - في جميع الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وبموافقة المالك، إلى غير أغراض السكنى تزداد الأجرة القانونية بنسبة ٢٠٪ للباقي المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤، ١٠٠٪ للباقي المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١، ٧٥٪ للباقي المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون، ٥٠٪ للباقي التي يرخص في إقامتها اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون .

### الفصل الثالث

#### في التزامات المؤجر والمستأجر

مادة ٢٤ - اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويجب إثبات تاريخها بأمورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين المؤجرة .

ويلزم المؤجر عند تأجير أي مبنى أو وحدة منه أن يثبت في عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقررة للوحدة المؤجرة وفقاً للمادة (١١) من هذا القانون، وذلك بالنسبة للمبنى الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية .

ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير بجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات . ويحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه وفي حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول .

مادة ٢٥ - لا يجوز أن يزيد مقدار التأمين الذي يدفعه المستأجر على ما يعادل أجرة شهرين ويسرى هذا الحكم على عقود الإيجار القائمة وقت العمل بهذا القانون والمستأجر الحق في استرداد الزيادة في قيمة التأمين يخصمها مباشرة من الأجرة مقسطة على سنة أو حتى نهاية العقد أو عند إخلاء العين المؤجرة أيهما أقرب وذلك بتسيير حاجة إلى الاتجاه إلى القضاء .

مادة ٢٦ - لا يجوز للمؤجر ما لا كان أو مستأجر بالذات أو بالوساطة اقتضاء أي مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أي مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد . كما لا يجوز أية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أي مقدم إيجار .

مادة ٢٧ - يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما في حكمها كاملة إلى المؤجر طبقاً لأحكام هذا الباب في موعد لا يجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحق عنه أو الموعد المتفق عليه في العقد وذلك بإصال منهته فيه قيمة الأجرة .

مادة ١٧ - تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها ، وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها في الميعاد .

مادة ١٨ - يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإخطار بصدر قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معماري أو مدني مفيد بتقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل ومن غير القائمين بتحديد الأجرة يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ولا يكون له صوت معلود في المداولة .

ويحلف المهندس بينما أمام إحدى دوائر الاستئناف المختصة بأن يؤدي عمله بصدق وأمانة .

مادة ١٩ - على قلم كتاب المحكمة إخطار جميع المستأجرين لباقي وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره وذلك بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول .

ويترتب على قبول الطعن إعادة النظر في تقدير أجرة باقي الوحدات التي شملها قرار لجنة تحديد الأجرة ويعتبر الحكم الصادر في الطعن ملزماً لكل من المالك والمستأجرين .

مادة ٢٠ - لا يجوز الطعن في الحكم الصادر من المحكمة المشار إليها في المادة (١٨) إلا لخطأ في تطبيق القانون .

ويكون الطعن أمام محكمة الاستئناف خلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدور الحكم وذلك بصحيفة تقدم إلى قلم كتاب المحكمة - يوضح بها أسماء الخصوم ومحال إقامتهم وتاريخ الحكم المطعون عليه وأوجه الطعن . ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه بأي وجه من أوجه الطعن .

مادة ٢١ - إذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة ، جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوماً من تاريخ نفاذ عقده .

وفي هذه الحالة يقتصر أثر الحكم الصادر في الطعن على أجرة الوحدة التي يشغلها الطاعن وحدها دون باقي وحدات المبنى .

مادة ٢٢ - يلتزم المستأجر في حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه في العقد ، بأداء الفرق مقسطة على أقساط شهرية لمدة مساوية للدة التي استحق عنها أو بسداده كاملاً إذا أراد إخلاء العين المؤجرة قبل اقتضاء المدة المذكورة .

وعلى المؤجر أن يرد إلى المستأجر فرق الأجرة عند محديدها بما يقل عما هو منصوص عليه في العقد وبالطريقة المنصوص عليها في الفقرة السابقة .

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهني أو حرفى فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وبشرط كونه فى استعمال العين بحسب الأحوال .

→ وفى جميع الأحوال يلزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لم يحرر فى الاستمرار فى شغل العين ويلزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد .

مادة ٣٠ - استثناء من حكم المادة (٦٠٤) من القانون المدنى تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الحديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه وسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية .

مادة ٣١ - فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية :

(١) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مطروف أو بإعلان على يد محضر ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف وتوقفات فعلية فإذا تكررت امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء .

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الأجرة إعمالاً للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم .

(ب) إذا أجرة المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بتحرير كتاب صريح من المالك للمستأجر الأصيل وذلك مع علم الإخلال بأحكام المواد التى تميز للمستأجر ذلك .

(ج) إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الإيجار المعقولة والمتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر أو استعمله فى غير الأغراض المؤجر من أجلها ، وذلك بعد إعذاره بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه .

(د) إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة أو مقلقة للراحة أو متنافية للأداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائى نهائى .

مادة ٣٢ - يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية ولو كان عقداً للإيجار يمنع ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر فى إقصاء الأجرة إن كان لتلك العمل .

فإذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند المخالصة عنها ، للمستأجر قبل مضي ١٥ (خمس عشرة) يوماً من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول لتسليمها خلال أسبوع ، فإذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد يودع المستأجر الأجرة دون رسوم الخلال الأسبوع التالى خزانة مأمورية العوائد المختصة .

وفى المدن والقرى التى لا توجد بها مأموريات عوائد ، يتم الإيداع بجزئية الوحدة المحلية الواقع فى دائرتها العقار .

وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول .

ومع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر إيصال الإيداع سداً لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع .

وعلى الجهة المودع لديها الأجرة أداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبها دون قيد أو شرط أو إجراءات .

مادة ٢٨ - لا يجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان يتقنع بها .

ولقاضي الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر فى هذه الحالة بإعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصماً من الأجرة المستحقة وذلك بعد إخطار للمؤجر بإعادتها إلى ما كانت عليه فى وقت مناسب .

ويجوز للجهة التى تحدد قرار من المحافظ القيام بتنفيذ الأعمال اللازمة لإعادة الحق أو الميزة التى أُلزم بها المالك بموجب الحكم الصادر فى هذا الشأن وذلك على نفقة المالك على أن تقتضى الضمانات منه بالطريق الإدارى .

ومع ذلك إذا أصبح التزام المؤجر مرهقاً أو غير متناسب مع ما يغله العقار من أجرة ، تقضى هذه الحالة يجوز للقاضي أن يوزع تكلفة الإعادة على كل من المؤجر والمستأجر .

فإذا تبين علم إمكان إعادة الحق أو الميزة ، جاز للحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها العقار بناء على طلب المستأجر إقصاء الأجرة بما يقابل الحق أو الميزة .

مادة ٢٩ - مع عدم الإخلال بحكم المادة (٨) من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ونياً علناً هؤلاء من أقارب المستأجر نسبياً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة . يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل .

ويجوز لكل من المالك أو المستأجر تركيب عداد خاص على نفقته لحساب استهلاك المياه بالوحدة المؤجرة ، وذلك دون اشتراط موافقة الآخر ، وفي هذه الحالة تم الحاسبة وفقا للأوضاع الميئة في المادة السابقة .

مادة ٣٥ - يتقدم ملاك المباني التي تشأ بعد تاريخ العمل بهذا القانون بتوفير التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص بكل وحدة من وحدات المبنى بمعرفة المستأجر وعلى نفقته ويراعى بقدر الإمكان وضعه في مكان تسهل معه قراءة العداد دون الحاجة إلى دخول الوحدة ذاتها .

مادة ٣٦ - يصدر قرار من المحافظ المختص بتحديد كيفية توزيع قيمة استهلاك المياه في الحالات التي توجد فيها غرف خدمات ومناجع مشتركة أو حدائق أو ماوى أو جراجات أو محال عامة أو أماكن تمارس فيها صناعة أو تجارة أو ما شابه ذلك من أنشطة غير سكنية .

مادة ٣٧ - في جميع الحالات يلتزم المستأجر بأن يسدد قيمة استهلاك المياه إلى المؤجر في المواعيد المحددة لسداد الأجرة ، أو كلما طلب المؤجر ذلك ، ما لم تضع الجهات الموردة للمياه أنظمة وقواعد لاقتضاء هذه القيمة من شاغل المبنى مباشرة . وعلى المؤجر إثبات تقاضيه تلك القيمة بإيصال مستقل أو مع إيصال استلام الأجرة .

ويقرب على التأخير في سداد قيمة استهلاك المياه المستحقة للمؤجر ما يقرب على التأخير في سداد الأجرة من آثار .

وإذا ترتب على تأخر المؤجر في أداء قيمة استهلاك المياه إلى الجهة الموردة لها قطعها عن المكان المؤجر أو الشروع في ذلك كان للمستأجر أن يؤدي قيمة الاستهلاك إلى الجهة المذكورة مباشرة خصما مما يستحق للمؤجر لديه ، وذلك دون حاجة إلى أية إجراءات .

مادة ٣٨ - يتقدم ملاك المباني المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى ، وأن يستخدموا مواسير مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك ، وذلك في المناطق ووفقا للقواعد والشروط التي يصدرها قرار من المحافظ بعد أخذ رأى الجهات القائمة على مرفق المياه وإذا امتنع المالك من التنفيذ تطبق أحكام الفقرتين الثانية والثالثة من المادة (٦٠) من هذا القانون دون حاجة إلى العرض على اللجنة أو المحكمة .

وتطبق أحكام المادة (٦١) بالنسبة إلى المبالغ التي يتفقها الملاك في سبيل تنفيذ الالتزام المنصوص عليه بالفقرة السابقة .

ويحظر على شاغل العين تركيب طلمبة أو أى جهاز من شأنه ضخ المياه إلى الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المقررة بمعرفة الجهة القائمة على مرفق المياه ، وفي حالة المخالفة تم إزالة أسباب المخالفة إداريا وحل فقرة المخالف فضلا عن العقوبة المقررة .

ويجوز بحكم من قاضى الأمور المستعجلة الترخيص بإخلاء هدم ما قد يعترض الإضافة أو التعلية من أجزاء الأماكن غير السكنية ، بشرط تمييز ذوى الشأن وإعطائهم حق العودة ، وفقا لأحكام الفصل الأول من الباب الثانى من هذا القانون .

أما إذا كان الجزء من المكان مخصصا للسكنى فلا يجوز الحكم بإخلائه وهدمه إلا إذا قام المالك بتدبير مسكن آخر مناسب وذلك دون الإخلال بحق المستأجر في العودة إلى المبنى الجديد ، وفقا لأحكام الفصل الأول من الباب الثانى من هذا القانون .

مادة ٣٣ - تكون قيمة استهلاك المياه على عاتق شاغل الأماكن القائمة وقت العمل بهذا القانون أيما كان تاريخ إنشائها أو التي تقام بعد العمل به وفقا للقواعد الآتية :

(١) قيمة ما تسجله العدادات الفرعية المركبة بوحدهم إن وجدت عدادات بجميع وحدات المبنى ، وفي حالة عدم تساوى قراءة العداد الرئيسى مع مجموع قراءات العدادات الفرعية يوزع الفرق بالتساوى بين وحدات المبنى .

(ب) إذا لم توجد عدادات فرعية بأية وحدة من وحدات المبنى فتوزع قيمة استهلاك المياه التي يسجلها العداد الرئيسى على الشاغلين بحسب حجرات كل وحدة إلى عدد حجرات المبنى بحسب الصالة حجرة واحدة ولو تعددت .

(ج) إذا وجدت عدادات فرعية ببعض وحدات المبنى دون البعض الآخر فتوزع قيمة استهلاك المياه التي يسجلها العداد الرئيسى بعد استئصال ما تسجله العدادات الفرعية على الشاغلين على الويه المبين بالفقرة السابقة .

(د) في الحالات التي يتم فيها توريد المياه عن غير طريق الجهة القائمة على ذلك يتحمل الشاغلون بقيمة استهلاك المياه وفقا لما يتم الاتفاق عليه بينهم وبين المؤجرين بما لا يجاوز ٧٪ (سبعة في المائة) من القيمة الإجمالية المحددة قانونا .

ويقع باطلا كل اتفاق يخالف القواعد سائفة الذكر .

مادة ٣٤ - تخفض الأجرة الشهرية بمقدار (٥٪) خمسة في المائة بعد أدنى مقداره ما شأ عليه بالنسبة إلى شاغل الأماكن الذين لم يكونوا مقرمين بقيمة استهلاك المياه في ١٨/٨/١٩٦٩ ، كما يسرى هذا التخفيض إذا كان قد جرى العمل بين المؤجر والمستأجر على تحمل المؤجر بقيمة الاستهلاك على الرغم من النص في عقد الإيجار على الترام المستأجر بها ، على ألا يسرى هذا التخفيض بالنسبة إلى الأماكن التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ .



الفصل الرابع

في إيجار الأماكن المفروشة

مادة ٣٩ - لا يجوز لئالك في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقا لأحكام هذا القانون أن يؤجر سوى وحدة واحدة مفروشة في العمار الذي يملكه وفي تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص وزوجه وأولاده القصر مالكا واحدا .

واستثناء من ذلك يجوز لئالك أن يؤجر وحدة أخرى مفروشة في أى من الأحوال أو الأغراض الآتية .

(١) للتأجير لإحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو لأحد العاملين بها من الأجانب، أو للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الإقامة بجمهورية مصر العربية .

(ب) للتأجير للسائحين الأجانب أو لإحدى الجهات المرخص لها في مباشرة أعمال السياحة بمرض إسكان السائحين وذلك في المناطق التي يصدر بتحديداتها قرار من وزير السياحة بالاتفاق مع المحافظ المختص .

على أنه إذا اتخذت الملكية شكل وحدات مفروزة في عقارات ، فإنه لا يكون لئالك في هذه الحالة سوى تأجير وحدتين مفروشتين في كل مدينة مهما تعددت الوحدات المملوكة له ، وذلك بتقسيم الشروط والأوضاع المبينة بهذه المادة .

كما يكون لئالك إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة أن يؤجر سكنه مفروشا أو خاليا وعليه في هذه الحالة أن يخطر المستأجر لإخلاء العين في الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية وبشرط أن يمنح المستأجر أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره ليقوم بإخلاء العين وردها إلى مالكها ، وإلا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانوني وذلك أيا كانت مدة الإيجار المتفق عليها .

مادة ٤٠ - لا يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقا لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا إلا في الحالات الآتية :

(١) إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة :

وعلى المستأجر الأصل في هذه الحالة أن يخطر المستأجر من الباطن لإخلاء العين في الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية ، بشرط أن يمنح المستأجر من الباطن أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره ليقوم بإخلاء العين وردها إلى المستأجر الأصل وإلا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانوني ، وذلك أيا كانت مدة الإيجار المتفق عليه .

(ب) إذا كان مزاولا لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وأجزءا من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلى من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت متمايزة لمهنته أو حرفته .

(ج) إذا أجزء المكان المؤجر له كله أو جزءا منه للطلاب الذين يدرسون في غير المدن التي تقيم فيها أسرهم .

(د) للتأجير للعامل في مناطق تجمعاتهم ، وكذا للتأجير للعاملين يختلفون أجهزة الدولة والحكم المحلي والقطاع العام وذلك في المدن التي يعيشون بها أو ينقلون إليها .

(هـ) في الحالات والشروط المبينة بالبندين (١ ، ب) من المادة السابقة .

وفي جميع الأحوال يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشا على شقة واحدة في نفس المدينة .

ولا يقيد من حكم هذه المادة سوى مستأجرى وحدات الأماكن الخالية .

مادة ٤١ - فيما عدا الفنادق والتزل يجب على كل من أجزء مكانا مفروشا أو جزءا منه أو أوى أو أسكن أى أجنبي أو مصرى ، أن يخطر قسم الشرطة الذي يتبعه المكان باسم الشاغل للكان وجنسيته ورقم جواز سفره إن كان أجنبيا ورقم ومكان وتاريخ صدور بطلانته لشخصية أو العائيلة إن كان مصرى ، ومدة الإيجار أو الاثقال والغرض منه وتاريخ بداية مسنه المدة ونهايتها ، وذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تأجير أو شغل المكان أيهما أسبق .

مادة ٤٢ - على المؤجر أن يطلب قيد عقود الإيجار المفروشا التي تريم تطبيقا لأحكام المادتين ٤٠ ، ٣٩ لدى الوحدة المحلية المختصة وتقوم هذه الجهة بإخطار مصلحة الضرائب شهريا بما يتجمع لديها من بيانات في هذا الشأن .

مادة ٤٣ - لا تسمع دعاوى المؤجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٤٠ ، ٣٩ إلا إذا كانت المفرد المبرمة وفقا لما مفيدة على الوجه المنصوص عليه في المادة السابقة .

ولا يجوز للمؤجر الاستناد إلى العقود غير المقيمة لدى أية جهة من الجهات .

مادة ٤٤ - مع عدم الإخلال بأحكام المادتين ٤٠ ، ٣٩ يجوز لسلاك والمستأجرى الأماكن الخالية في المصايف والمشاتي التي يصدر بتحديداتها قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأى المحافظ المختص ، تأجير الأماكن مفروشة طبقا للشروط والأوضاع التي ينص عليها هذا القرار .

## الباب الثاني

في هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها وفي المنشآت الآيلة  
للسقوط والترميم والصيانة

## الفصل الأول

في شأن هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع

مادة ٤٩ - يجوز لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغرض أخراض  
السكن ، أن يفيد على المستأجرين بإعلان على يد محضر بإخلاء المبنى  
بقصد إعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وذلك وفقا للشروط  
والأوضاع الآتية :

(١) أن يحصل المالك على التصاريح والتراخيص والمواصفات  
اللازمة للهدم وإعادة البناء وفقا لأحكام القانون على أن يتضمن  
الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذي كانت  
تستعمل فيه الوحدات المرخص بهن.

(ب) ألا تقل حلة مسطحات أدوار المبنى الجديد عن أربعة أمثال  
مسطحات أدوار المبنى قبل الهدم .

(ج) أن يشمل المبنى الجديد على وحدات سكنية أو فندقية لا يقل  
مجموع مسطحاتها عن خمسين في المائة (٥٠٪) من مجموع  
مسطحاته .

(د) أن يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل لممارسة المستأجر  
نشاطه فيها والا التزم بتعويضه بمبلغ مساو للفرق بين القيمة  
الإيجارية للوحدة التي يشغلها والقيمة الإيجارية للوحدة التي  
يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات أو لمدة التي  
تنقضي إلى أن يعود إلى السكن بدينائه بذات القيمة الإيجارية  
الأولى ، أو يدفع مبلغا مساويا للقيمة الإيجارية للوحدة التي  
يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد أدنى قدره ألفا جنيه  
أبها أكبر .

(هـ) أن يحدد المالك موعدا يتم فيه الإخلاء على ألا يكون هذا الموعد  
قبل انقضاء أطول مدة إيجار متفق عليها عن أي وحدة من  
وحدات المبنى وبشرط ألا يقل عن ستة أشهر من تاريخ التنبيه  
بالإخلاء .

مادة ٥٠ - لا يلزم المستأجرون بالإخلاء إلا بموافقتهم جميعا عليه  
وذلك بموجب خطابات للمالك موصل عليها بصحوبة علم الوصول  
أو بإقرارات كتابية منهم .

مادة ٤٥ - في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تاجير المكان  
أو جزء من المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجره إضافية عن مدة  
التأجير مفروشا بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب على الوجه الآتي :

(١) أربعائة في المائة (٤٠٠٪) عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير  
سنة ١٩٤٤

(ب) مائتان في المائة (٢٠٠٪) عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير  
سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١

(ج) مائة وخمسون في المائة (١٥٠٪) عن الأماكن المنشأة منذ  
٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون .

(د) مائة في المائة (١٠٠٪) عن الأماكن التي يرخص في إقامتها  
اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون .

وفي حالة تأجير المكان المفروش جزئيا يستحق المالك نصف النسب  
الموضحة في هذه المادة .

مادة ٤٦ - يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من  
مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون  
البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص  
عليها في العقد ، ولا يجوز للتأجير طلب إخلائه إلا إذا كان قد أجرها بسبب  
إقامته في الخارج وثبتت هودته نهائيا أو إذا أغل المستأجر بأحد التزاماته  
وفقا لأحكام البنود (٤١ ب ، ج ، د) من المادة ٣١ من هذا القانون .

فإذا كانت العين قد أجزت مفروشة من مستأجرها الأصلي فإنه يشترط  
لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى  
في العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون .

مادة ٤٧ - في غير الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة ،  
يجب على المالك والمستأجر المؤجر لأملاك مفروشة حتى تاريخ العمل  
بهذا القانون تعديل الأوضاع وفقا لأحكام هذا الفصل خلال ستة أشهر  
من ذلك التاريخ أو انتهاء مدد العقود أيهما أقرب ويسلم المكان إلى  
المالك أو المستأجر الأصلي بحسب الأحوال ، ويجوز لمجلس الوزراء  
لاختبارات المصلحة العامة التي يراها أن يمد هذه المهلة لمدة أولد لا تتجاوز  
سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون .

مادة ٤٨ - لا يفيد من أحكام هذا الفصل سوى الملاك والمستأجرين  
المصريين .

على ألا تسرى أحكام الفصولين الثاني والرابع من الباب الأول وكذا  
أحكام الفصل الأول من الباب الرابع من هذا القانون على مشروعات  
الإسكان والامتداد العمراني التي تقام وفقا لأحكام القانون المنظم لاستثمار  
المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة



المالك وفقا للقواعد التي يصدر بها قراو من وزير الإسكان والتعمير ويكون للبائع المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذي قامت بإنشائه أو امتلاكه من ذات مرتبة الامتياز المقرر للبائع المستحقة للقاولين والمهندسين المعاييرين طبقا لنص المادة (١١٤٨) من القانون المدني .

ويكون للجهة المشار إليها تأجير المبنى واقتضاء اجرة إلى أن تستوفى المبالغ التي أتقنتها والمصروفات الإدارية ، وبحق للمالك أن يحصل على ٣٠ ٪ من تلك الأجرة شهريا .

مادة ٥٤ - مستأجرى الوحدات التي يتم هدمها وفقا لاحكام هذا الفصل الحق في شغل الوحدات بالعقار الجديد الذي أعيد بناؤه ويؤتمرنه المالك أو خلفه العام أو الخاص بإنشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذي كانت تستعمل فيه الوحدات المهسومة ما لم تحمل التشريعات السارية دون ذلك . وفي هذه الحالة يستحق المستأجر تعويضا آخر مساو للتعويض المنصوص عليه في المادة ٤٩ من هذا القانون .

ويلتزم المالك بإخطار مستأجرى وحدات العقار المهسوم بإتمام إعادة البناء بإنذار على يد محضر ، يرسل إليهم على محال إقامتهم التي يخطر بها المالك عند الإخلاء ، وذلك خلال مدة لا تتجاوز شهرا من تاريخ إتمام البناء .

وعلى المستأجر إبداء رغبته بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول في شغل وحدة في العقار المنشأ في مدة لا تتجاوز شهرا من تاريخ إخطاره وإلا سقط حقه في ذلك .

وتحدد بقرار من وزير الإسكان والتعمير قواعد وإجراءات وأولويات شغل مستأجرى العقار المهسوم لوحدات المبنى الجديد .

### الفصل الثاني

#### في شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

مادة ٥٥ - تسرى أحكام هذا الفصل على المباني والمنشآت التي تخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها مما يعرض الأرواح والأموال لخطر ، كما تسرى على المنشآت المشار إليها إذا كانت تحتاج إلى ترميم أو صيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها في حالة جيدة .

وتبين القرارات التي يصدرها وزير الإسكان والتعمير الأعمال التي تعتبر من أعمال الترميم والصيانة وحدودها في تطبيق أحكام هذا الفصل .

مادة ٥٦ - تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم معاينة وفحص المباني والمنشآت وتقرر ما يلزم اتخاذه للحفاظ على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلي أو الجزئي أو الترميم أو الصيانة لمحلها صالحا للغرض المنصوص من أجله .

ويتضمن التقرير تجديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتا كليا أو جزئيا .

فإذا انقضت ثلاثة أشهر على التنبيه بالإخلاء دون موافقة جميع المستأجرين عليه جاز للمالك أن يلجأ إلى المحكمة المختصة للحصول على حكم بالإخلاء ، ويكون هذا الحكم قابلا للتنفيذ بعد اقتضاء ثلاثة أشهر من تاريخ النطق به ، ويشترط أداء التعويض المنصوص عليه في المادة السابقة أو إيداعه المحكمة المختصة إيداعا غير مشروط لصالح المستأجرين .

وإذا امتنع أي من المستأجرين من تنفيذ الإخلاء في الموعد المحدد بالتنبيه الملتن إليهم من المالك بعد موافقة جميع المستأجرين أو بناء على حكم المحكمة المختصة وقيام المالك بأداء التعويض المستحق ، جاز للمالك أن يستصدر من قاضي الأمور المستعجلة حكما بطرد الممتنع عن الإخلاء فورا .

مادة ٥١ - لا تسرى أحكام هذا الفصل على المباني المؤجرة لاستعمالها دورا للتعليم حكومية أو خاصة تخضع للإشراف الحكومي وكذلك المستشفيات العامة أو الخاصة الخاضعة لإشراف وزارة الصحة ومحطات تمولين وخدمة السيارات أو المنشآت السياحية أو الفندقية أو المصرفية وغيرها من المنشآت ذات الأهمية للاقتصاد أو الأمن القومي أو التي تقدم خدمات عامة للجمهور والتي يصدر بتحديد قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد موافقة الوزير المختص .

أما غير ذلك من المباني المؤجرة للجهات الحكومية أو لوحدات الحكم المحلي أو للهيئات العامة أو لوحدات القطاع العام فتسرى عليها أحكام هذا الفصل على أن تزداد المهلة بالنسبة إليها إلى ثلاث سنوات من تاريخ التنبيه بالإخلاء إذا طلبت الجهة المستأجرة الإفادة من هذه المهلة وذلك مقابل التنازل عن تعويض الإخلاء .

مادة ٥٢ - على المالك أو خلفه العام أو الخاص أن يتم الهدم في مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ إخلاء المبنى كله ، وأن يشرع في إعادة البناء خلال ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء الهدم .

فإذا لم يتم الهدم خلال المدة المشار إليها دون علم مقبول كان لمن يرض من المستأجرين بحكم من قاضي الأمور المستعجلة الحق في العودة إلى شغل وحدته متى كان ذلك ممكنا ، وإلا كان له الحق في تعويض قانوني مماثل للتعويض المنصوص عليه في المادة (٤٩) بالإضافة إلى حقه في الاحتفاظ بالتعويض الذي تقاضاه من المالك عند موافقته على الإخلاء ، وذلك كله دون إخلال بحقه في المطالبة قضاء بما يزيد على هذا التعويض إن كان له مقتض .

مادة ٥٣ - إذا تم الهدم ولم يشرع المالك أو خلفه في البناء خلال المدة المشار إليها في المادة السابقة ، أو شرع في البناء ثم تعمد عدم إتمامه في الوقت الذي تحدده الجهة المختصة بشئون التنظيم جاز للمحافظ المختص أن يعهد إلى إحدى الجهات القيام بالبناء أو تكاليفه على حساب

مادة ٥٧ - تشكل في كل وحدة من وحدات الحكم المحلي ، لجنة أو أكثر يصدر بها قرار من المحافظ المختص ، تضم اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين ، تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم في شأن المباني المشار إليها في المادة (٥٥) وإجراء المعاينات على الطبيعة ، وإصدار قرارات في شأنها على وجه السرعة .

وبين القرار الذي يصدره وزير الإسكان والتعمير كيفية تشكيل تلك اللجان والقواعد والإجراءات التي تتبع في مزاوله أعمالها .

مادة ٥٨ - يعلن قرار اللجنة بالطريق الإداري إلى ذوى الشأن من الملاك وشاغلي العقار وأصحاب الحقوق وتعاد صورة منه إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، فإذا لم يتيسر إعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على مجال إقامتهم أو لانتعابهم عن تسلم الإعلان تلتصق نسخة من القرار في مكان ظاهر بواجهة العقار وفي أروحة الإعلانات في مقر تقاطع الشرطة الواقع في دائرة العقار وفي مقر عمدة الناحية ولوحة الإعلانات في مقر المجلس المحلي المختص بحسب الأحوال .

وتتبع الطريقة ذاتها في إعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التي لم يستدل على ذوى الشأن فيها .

مادة ٥٩ - لكل من ذوى الشأن أن يظن في القرار المشار إليه بالمادة السابقة في موعد لا يجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانه بالقرار ، أمام المحكمة المنصوص عليها في المادة (١٨) من هذا القانون .

وعلى قلم كتاب المحكمة إعلان الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم وذوى الشأن من ملاك العقارات وأصحاب الحقوق بالظن في قرار اللجنة وبالجلسة المحددة لنظر هذا الظن .

وتفصل المحكمة على وجه السرعة إما برفض الظن أو بقبوله وإعادة النظر في القرار المطعون عليه ، وعليها في حالة الحكم بالهدم الكلي أو الجزئي أو التعمير أو الترميم أو الصيانة أن يحدد أجلاً لتنفيذ حكمها .

مادة ٦٠ - مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بتوجيه وتنظيم أعمال البناء ، يجب على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائي أو حكم المحكمة الصادر في شأن المنشأة الآيلة للسقوط والتعمير والصيانة وفقاً لأحكام هذا القانون ، وذلك في المدة المحددة لتنفيذه .

ولجنة الإدارة المختصة بشئون التنظيم في حالة امتناع ذوى الشأن عن التنفيذ فرار اللجنة النهائي أو حكم المحكمة بحسب الأحوال في المدة المحددة لذلك ، أن تقوم بتنفيذه على نفقة صاحب الشأن وتحصل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الجزاء الإداري .

ويجوز للمستأجر إذا تأخر كل من ذوى الشأن والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائي أو قضى به حكم المحكمة بحسب الأحوال ، أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل في أن يجري الأعمال المقررة دون حاجة إلى الحصول على موافقة المالك ، وأن يستوفى ما أنفقته خصماً من مستحقات المالك لديه .

مادة ٦١ - على كل من المالك والمستأجر فور إتمام أعمال الترميم أو الصيانة إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم على أن يتضمن إخطاره طلب اعتماد المبالغ التي أنفقت وذلك وفقاً لمدته اللامحة التنفيذية . وعلى الجهة الإدارية المذكورة أن تبت في الطلب وتخطر كلا من الملاك والمستأجرين بقرارها في هذا الشأن خلال ثلاثة أسابيع .

ويجوز إبلاغ الجهة الإدارية القرار المذكور للمالك يكون من حقه تقاضى الأجرة اعتباراً من أول الشهر التالي لإتمام الأعمال المشار إليها على أساس زيادة الأجرة السنوية بمقدار ٣٠٪ (عشرون في المائة) من قيمة أعمال الترميم والصيانة ، وتتم أحكام زيادة الأجرة المنصوص عليها في هذه الفقرة في الحالات التي يتم فيها إجراء الترميم أو الصيانة بناء على اتفاق صريح كتابي بين المالك والمستأجر .

ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار .

مادة ٦٢ - يجوز لوزارة الإسكان والتعمير والأجهزة التابعة لها ووحدات الحكم المحلي والمصارف أن تقرض بشروط ميسرة ملاك المباني أو شاغليها للمساعدة لأحكام هذا القانون للقيام بترميمها وصيانتها .

ويصدر بشروط وقواعد الإقراض قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد الاتفاق مع وزير المالية .

وتعفى القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق الجزاء الإداري .

ويكون للقروض امتياز على العين التي تم ترميمها أو صيانتها يجرى في الترتيب مع الامتياز المقرر في القانون المدني للأوليين والمهندسين .

مادة ٦٣ - إذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة إخلاء المبنى مؤقتاً من شاغله حرر محضر إداري باسماء المستأجرين لتعليق دون صوامع وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بإخطارهم بالإخلاء في المدة التي تحددها فإذا لم يتم الإخلاء بعد اقتضاها جاز تنفيذ الطريق الإداري ولشاغلي البناء الحق في العودة إلى العين بعد ترميمها دون حاجة إلى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناع المالك .

وتضاف الأجرة خلال فترة الإخلاء إلى تكاليف الإصلاح اللازمة لتنفيذ أعمال الترميم والصيانة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة .

ولا يجوز مد هذه المدة إلا بقرار من الجهة المذكورة ، وفي هذه الحالة يجوز لشاغل العين التنظيم من القرار أمام رئيس المحكمة المنصوص عليها في المادة ١٨ من هذا القانون .

وتعتبر العين خلال هذه المدة في حيازة المستأجر قانوناً ولا يجوز للمالك أن يثير في معالم العين كل ذلك ما لم يبد المستأجر رغبته في إنهاء العقد خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت .

الباب الرابع  
في شأن تملك العقارات

الفصل الأول

في شأن بعض الأحكام الخاصة بالتملك

مادة ٦٨ - يجوز لأجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلي وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية إنشاء المساكن وصناديق التأمين الخاصة والشركات الخاصة والأفراد إنشاء المباني بقصد تملك كل أو بعض وحداتها السكنية .

ويحظر على الجهات القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء ، التصريح للشركات الخاصة والأفراد بإقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التملك إلا في حدود عشرة في المائة ( ١٠٪ ) من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الإسكان المختلفة ، ويصدر قرار من وزير الإسكان والتعمير بقواعد الأولوية في حدود هذه النسبة .

ويلتزم كل من البائع والمشتري في حالة التعاقد بأن يكتب بـ ٥٪ من ثمن البيع في شراء سندات لصالح صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي وذلك دون الإخلال بأية التزامات أخرى يفرضها القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦

مادة ٦٩ - يجب أن يرفق بمسندات طلب الموافقة أو الترخيص بالبناء بيان موقع من المالك أو من ينيه بين فيه ما إذا كان البناء كله أو بعضه بقصد التملك أو التأجير ، وإذا صدرت الموافقة أو الترخيص بالبناء على أساس تأجير المبنى ككل أو بعضه يجب على الطالب أن يقوم بتأجير عدد من الوحدات لا يقل عن العدد الذي صدرت الموافقة بالترخيص بالبناء على أساسه وذلك دون إخلال بحق المالك في التصرف في العقار كله أو بعضه وفقا للقواعد العامة .

مادة ٧٠ - يحظر على المرخص لهم بإقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التملك الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تسير الحصول على مواد البناء وذلك في حدود ما رخص لهم في إنشائه بقصد التملك .

وتتولى ملاك هذه المباني بمقرهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء ، أو شرائها من المواد المستوردة ، أو من المواد المنتجة محليا والأسعار العالمية وذلك بعد الوفاء باحتياجات الإسكان المخصص للتأجير .

ويستثنى من ذلك أجهزة الدولة وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة .

مادة ٧١ - يحظر على كل من تعاقد على تملك أو تأجير وحدات سكنية قبل العمل بهذا القانون أو تعاقد على ذلك بعد العمل به أن يترأس عملا عن استكمال الوحدات المبيعة أو المؤجرة في المواعيد المتفق عليها أو يعمد إلى تعطيل الانتفاع بها واستعمالها فيما أعدت له من أراض .

مادة ٦٤ - على شاغلي العين الصادر قرار أو حكم نهائي هدمها أن يبادروا إلى إخلائها في المدة المحددة في الحكم أو القرار فإذا امتنعوا عن الإخلاء كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إخلاؤهم بالطريق الإداري وعلى نفقتهم دون أية إجراءات .

مادة ٦٥ - يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم في أحوال الخطر الداهم إخلاء البناء وكذلك المباني المجاورة عند الضرورة ، من السكان بالطريق الإداري واتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير في مدة لا تقل عن أسبوع إلا في حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل فيكون لها في هذه الحالة الحق في إخلائه فورا .

كما يكون لها في حالة الضرورة القصوى هدم البناء بموجب حكم من قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار .

الباب الثالث

في شأن تقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية

مادة ٦٦ - مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاء والقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ في شأن النظافة العامة ، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء بعض الأماكن من الإعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه ، يعنى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للفرقة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم يجاوز خمسة جنيهات .

كما يعنى شاغلو المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية وذلك إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للفرقة الواحدة فيها على خمسة جنيهات ولم يجاوز ثمانية جنيهات .

كما يعنى أصحاب العقارات التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ من ضرائب الدفاع والأمن القومي .

مادة ٦٧ - تسرى الإعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٧٧ على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٨/٨/١٩٦٩ ، وعلى لجان تقدير الإيجارات والمحكمة المختصة مراعاة ذلك عند تقدير الأجرة وفقا لأحكام هذا القانون .

على أنه بالنسبة إلى المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون يعنى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا لم يجاوز متوسط الإيجار الشهري للفرقة الواحدة فيها ثمانية جنيهات ، أما إذا زاد المتوسط عن ذلك ولم يجاوز عشرة جنيهات شهريا فيعنى شاغلو المساكن من أداء الضرائب الأصلية دون الضرائب الإضافية .





## قانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٧٧

### دور الحضانة

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

### الباب الأول

التعريف بدور الحضانة وأهدافها

مادة ١ - يعتبر دار للحضانة في تطبيق أحكام هذا القانون كل مكان مناسب يخصص لرعاية الأطفال الذين لم يبلغوا سن السادسة .

مادة ٢ - تهدف دور الحضانة إلى تحقيق الأغراض الآتية :

(١) رعاية الأطفال اجتماعيا وتربية مواهبهم وقدراتهم وتربيتهم بدنيا وثقافيا وهسيا تهيئة سليمة للرحلة التعليمية الأولى بما يتفق مع أهداف المجتمع وقيمه الدينية .

(ب) نشر التوعية بين أسر الأطفال لتنشئتهم تنشئة سليمة .

(ج) تقوية الروابط بين الدار وأسر الأطفال .

ويجب أن تتوفر لديها من الوسائل والأدوات ما يكفل تحقيق الأغراض السابقة وذلك طبقا للقرار الذي يصدره وزير الشؤون الاجتماعية في هذا الشأن .

مادة ٣ - تختص وزارة الشؤون الاجتماعية بالإشراف والرقابة على دور الحضانة طبقا لأحكام هذا القانون .

### الباب الثاني

الترخيص بفتح دور الحضانة

مادة ٤ - يحدد وزير الشؤون الاجتماعية بقراره المواصفات العامة لدار الحضانة من حيث الموقع والمبنى والسعة والمرافق والتجهيزات والاشتراطات الصحية .

مادة ٥ - لا يجوز إنشاء دار للحضانة أو التغيير في موقعها أو في مواصفاتها قبل الحصول على ترخيص من السلطة المختصة .

وفي حالة أيلولة الدار إلى غير المرخص له يتعين على من آلت إليه أن يختر مديرية الشؤون الاجتماعية خلال ثلاثة شهور بموجب خطاب موصى عليه يعلم الوصول بهذه الأيلولة وسببها على أن يرفق بالاختار ما يفيد توافر الشروط المقررة بالمادة (٦) في شخصه .

مادة ٨١ - يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ثلاثمائة جنيه كل من يقوم عمدا بأي فعل من شأنه تهديد سلامة مبنى أو تعريضه للسقوط أو أخطاره كليا أو جزئيا إذا كان ذلك يقصد التوصل إلى اعتباره آيلا للسقوط .

مادة ٨٢ - يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسمائة جنيه ولا تجاوز ألفي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين ، كل من أجر مكانا أو جزءا منه أو باعه ، ولو بمقد غير مشهر ، أو مكن آخر منه وكان ذلك التاجير أو البيع أو التمكين على خلاف مقتضى عقد سابق ، ولو غير مشهر ، صادر منه أو من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبهم ، ويفترض علم هؤلاء بالعقد السابق الصادر من أيهم .

ويعاقب بالعقوبة السابقة من يسبق إلى وضع يده ، أو يشرع في ذلك على خلاف مقتضى العقد السابق عليه ، قبل استصدار حكم بأفضليته من القضاء المختص ، ويفترض علم هذا المتعرض بالعقد السابق إذا كان زوجا لمن تعاقد معه أو من مكنته ، أو كان من أصوله أو فروعه أو من أقاربه أو أصحابه إلى الدرجة الرابعة .

مادة ٨٣ - لا تخل العقوبات الواردة في هذا القانون بأية عقوبة أشد منصوص عليها في أي قانون آخر .

مادة ٨٤ - تؤول حصيلة جميع الترامات التي يقضى بها تنفيذ الأحكام هذا القانون إلى صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي .

### الباب السادس

#### أحكام إنتقالية وختامية

مادة ٨٥ - تستمر المحاكم في نظر الدعاوى التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه .

مادة ٨٦ - يلغى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وأوامر نائب الحاكم العسكري العام رقم ٤٤ لسنة ١٩٧٦ ورقم ٥ لسنة ١٩٧٧ ، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون .

مادة ٨٧ - يصدر وزير الإسكان والتعمير اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به .

مادة ٨٨ - ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .

يصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها ما

صدر برئاسة الجمهورية في ١٦ رمضان سنة ١٣٩٧ (٢٠ أغسطس سنة ١٩٧٧)

حسنى مبارك