مادة ٢ — على وزيرى العدل والمالية تنفيذ هذا القانون كل منهما فيما يخصه ،

آمر بأن يبصم هذا القانون بخاتم الدولة وأن ينشر فى الجريدة الرسمية وينفذ كقانون من قوانين الدولة ،

صدر بقصر القبة فى ٢٤ شعبان سنة ١٣٦٦ (١٣ يوليه سنة ١٩٤٧)

فاروق

آمر حضرة صاحب الجلالة

وزير المالية — وزير العدل — رئيس مجلس الوزراء

عبد المجيد بدر — احمد محمد خشبه — محمود فهمى النقراشى

قانون رقم ١٢٠ لسنة ١٩٤٧

بفتح اعتماد اضافى فى ميزانية السنة المالية ١٩٤٦ — ١٩٤٧

نحن فاروق الأول ملك مصر

قرر مجلس الشيوخ ومجلس النواب القانون الآتى نصه، وقد صدقنا عليه وأصدرناه :

مادة ١ — يفتح فى ميزانية السنة المالية ١٩٤٦ — ١٩٤٧ اعتماد اضافى قدره ٦٦٧,٠٠٠ ج م (ستمائة وسبعة وستون ألف جنيه) منه ٢٢٩,٠٠٠ ج م فى القسم ١٢ "وزارة الأشغال العمومية" فرع ٢ "مصلحة الرى" باب ٣ "أعمال جديدة" ٤٣٨,٠٠٠ ج م فى القسم ١٤ "وزارة المواصلات" باب ٢ "مصروفات عامة" منه ٥١,٠٠٠ ج م فى الفرع ١ "الديوان العام" و ٢٥٠,٠٠٠ ج م فى الفرع ٢ "السكك الحديدية" و ١٣٧,٠٠٠ ج م فى الفرع ٣ "التلغرافات والتليفونات" لتسوية التجاوزات فى البابين المذكورين بالقسمين والفروع المشار اليها .

ويؤخذ هذا الإعتماد الإضافى من وفور الميزانية العامة .

مادة ٢ — على وزراء المالية والأشغال العمومية والمواصلات تنفيذ هذا القانون كل منهم فيما يخصه .

آمر بأن يبصم هذا القانون بخاتم الدولة وأن ينشر فى الجريدة الرسمية وينفذ كقانون من قوانين الدولة ،

صدر بقصر القبة فى ٢٤ شعبان سنة ١٣٦٦ (١٣ يوليه سنة ١٩٤٧)

فاروق

آمر حضرة صاحب الجلالة

رئيس مجلس الوزراء

محمود فهمى النقراشى

وزير المالية — وزير المواصلات — وزير الأشغال العمومية

عبد المجيد بدر — ابراهيم فوزى باظة — عبد المجيد ابراهيم صالح

قانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧

بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين

نحن فاروق الأول ملك مصر

قرر مجلس الشيوخ ومجلس النواب القانون الآتى نصه ، وقد صدقنا عليه وأصدرناه :

مادة ١ — تسرى أحكام هذا القانون فيما عدا الأراضى الفضاء على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء أكانت مفروشة أم غير مفروشة ، مستأجرة من المالك أم من مستأجر لها ، وذلك فى المدن والجهات والأحياء المبينة فى الجدول المرافق لهذا القانون . ويجوز لوزير الداخلية بقرار منه تعديل هذا الجدول بطريق الحذف أو الإضافة .

مادة ٢ — لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية :

(أ) إذا لم يقم المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة طبقا لأحكام هذا القانون فى خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بإعلان على يد محضر أو بكتاب مسجل يسلم له بإيصال .

(ب) إذا كان المستأجر قد أجر من الباطن المكان المؤجر بغير إذن كتابى صريح من المالك فى تاريخ التأجير ، ولا يعمل بالتصريح العام فى العقد الأصلى بالتأجير من الباطن إلا إذا كان لاحقا لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣

(ج) إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك .

(د) إذا ثبت أن المكان المؤجر أصبح آيلا للسقوط ويخشى منه على سلامة السكان .

(هـ) إذا أراد المالك هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه بشكل أوسع يشتمل على عدة مساكن أو عدة محال بشرط أن يشرع فى الهدم فى بحر شهر من تاريخ الإخلاء ويبدأ فى البناء فورا وإلا كان للمستأجر الحق للعودة إلى إشغال المحل ، فضلا عن مطالبة المؤجر بالتعويض .

مادة ٣ — استثناء من أحكام المادة السابقة يجوز للمؤجر فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة للسكنى عدا ما يكون منها مؤجرا لمصالح حكومية أو لمجالس المديريات أو المجالس البلدية أو القروية أو بقصد استعماله مدارس أو مستشفيات أو ملاجئ أو مؤسسات خيرية أن ينبه على المستأجر بالإخلاء فى نهاية المدة

إذا كانت هناك ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، ويجوز أن يكون التنبيه بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول .

ويعطى المستأجر فى هذه الحالة مهلة ستة أشهر أو يمهل المدة الباقية من الإجارة السارية أو التى صار امتدادها أيهما أطول .

فإذا عارض المستأجر فى الإخلاء أو انقضى على التنبيه خمسة عشر يوما دون رد جاز للمؤجر رفع الأمر إلى القضاء فى خلال المدة المعينة فى الفقرة السابقة للحصول على حكم بالإخلاء ، على ألا ينفذ قبل مضى شهرين على الأقل من تاريخ النطق به إذا كان حضوريا أو من تاريخ إعلانه إلى شخص المستأجر أو محل إقامته إذا كان غيابيا وبشرط انقضاء المدة سالفة الذكر .

وفى حالة قبول المستأجر الإخلاء وامتناعه عن التنفيذ عند نهاية المدة المذكورة يجوز للمؤجر استصدار حكم باخراجه فورا .

وإذا كان المؤجر لغير عذر مقبول لم يشغل المكان فى ميعاد شهر من تاريخ الإخلاء ، أو لم يستمر شاغلا له مدة سنة على الأقل جاز للمستأجر أن يطالبه بجميع التعويضات الناشئة عن الإخلاء كما يجوز له شغل المكان من جديد .

مادة ٤ — لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها فى عقود الإيجار التى أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار ما يأتى :

(أولا) فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية والمحال العامة :

٤٥٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهات شهريا .

٦٠٪ فيما زاد على ذلك .

(ثانيا) فيما يتعلق بعيادات الأطباء ومكاتب المحامين والمهندسين ومن إليهم من أصحاب المهن غير التجارية .

٣٠٪ من الأجرة المستحقة .

(ثالثا) فيما يتعلق بالمدارس والمحاكم والأندية والمستشفيات وجميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية .

٢٥٪ من الأجرة المستحقة .

(رابعا) فيما يتعلق بالأماكن الأخرى .

١٠٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز أربعة جنيهات شهريا .

١٢٪ إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز عشرة جنيهات شهريا .

١٥٪ فيما زاد على ذلك .

على أنه إذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة أو أجرت مفروشة جازت زيادة الأجرة إلى ٧٠٪ من الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل.

ويدخل فى تقدير الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن واردا فى العقود المبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجر العرف فى هذا التاريخ بفرضه على المستأجر .

على أنه فيما يتعلق بمدينة الإسكندرية يكون المؤجر بالخيار بين المطالبة بأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ أو شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو بأجرة المثل لأيهما .

ويكون المستأجر فى جميع الأحوال سالفة الذكر بالخيار بين قبول الزيادة وبين فسخ العقد .

وتسرى الزيادة المذكورة ابتداء من أول الشهر التالى لإخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة إلا فيما يتعلق بعقود الإيجار المبرمة أو التى صار امتدادها قبل أول مايو سنة ١٩٤١ والتى لا تزال مدتها سارية ، فإن الزيادة بالنسبة إليها تبتدئ من تاريخ المطالبة بها بعد انتهاء الإجارة المذكورة .

ولا تسرى أحكام هذه المادة على المبانى المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤

مادة ٥ — إذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها جاز إثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الإضافية المشار إليها فيما تقدم بجميع طرق الإثبات مهما كانت قيمة النزاع .

مادة ٦ — يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ويحكم برد ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الأجرة التى يستحق دفعها كما يحكم برد أى مبلغ إضافى يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط فى الإيجار .

مادة ٧ — الأماكن الصادرة فى شأنها قرارات استيلاء تعتبر فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها.

مادة ٨ — يعد فى حكم المستأجر فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون مالك العقار المنزوعة ملكيته إذا كان شاغلا لهذا العقار .

مادة ٩ — الموظف المنقول إلى بلد يكون له حق الأولية على غيره فى استئجار المسكن الذى كان يشغله موظف آخر إذا قام باعلان المؤجر فى مدى أسبوع على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته فى ذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول .

وعلى كل حال يجب على الموظف المنقول إلى بلد آخر أن يخلى المسكن الذى كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن فى البلد المنقول اليه . إلا إذا قامت ضرورة ملجئه تمنع من إخلاء مسكنه .

مادة ١٠ — لا يجوز للشخص الواحد أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكناه أو لمن يعولهم من الباطن .

مادة — ١١ لا يجوز إبقاء المساكن المعدّة للاستغلال خالية مدة تزيد على ثلاثة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية .

مادة ١٢ — استثناء من أحكام المادتين ٣٨٩ من القانون المدنى الوطنى و ٤٧٤ من القانون المدنى المختلط تسرى الأحكام المتقدمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ البيع .

مادة ١٣ — يجب على المستأجر أو المستأجر من الباطن الذى يرغب فى إخلاء المكان المؤجر مراعاة مواعيد التنبيه المنصوص عليها فى المادتين ٣٨٣ من القانون المدنى الوطنى و٤٦٨ من القانون المدنى المختلط .

مادة ١٤ — تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة فى المناطق المبينة بالجدول المشار اليه فى المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديريات أو للمجالس البلدية والقروية .

ويكون احتساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٣ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمجالس المديريات وأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٤ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى مصالح الحكومة وفروعها، وأجرة شهر يوليه سنة ١٩٤٥ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى المجالس البلدية والقروية أو أجرة المثل فى تلك الشهور مضافا إلى الأجرة النسبية المئوية المبينة فى المادة الرابعة من هذا القانون .

مادة ١٥ — ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة بطلب يقدم من ذوى الشأن إلى قلم كتاب تلك المحكمة .

وعلى قلم الكتاب أن يعطى الطالب إيصالا بتسلم الطلب وأن يرفع الطلب المذكور فى خلال ٢٤ ساعة من تاريخ تسليمه إلى رئيس الدائرة المختصة الذى يحدد جلسة للنظر فى النزاع .

ويقوم قلم الكتاب بابلاغ طرفى الخصومة مضمون الطلب وتاريخ الجلسة قبل الموعد المحدد لها بخمسة أيام على الأقل بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول .

ويفصل فى النزاع على وجه الاستعجال والحكم الذى يصدر فيه لا يكون قابلا لأى طعن .

وتظل المنازعات المدنية الأخرى التى تنشأ بين المؤجر والمستأجر خاضعة للقواعد القانونية العامة من حيث موضوع النزاع والاختصاص القضائى والإجراءات .

مادة ١٦ — يعاقب بغرامة لا تقل عن عشرين جنيها ولا تجاوز مائة جنيه كل مؤجر خالف أحكام المواد ٣ الفقرة الأخيرة و ٤ و ٩ و ١١ و ١٤ وكل من خالف أحكام المادة ١١

مادة ١٧ — يبقى المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ نافذا حتى صدور هذا القانون والعمل به .

مادة ١٨ — على وزيرى العدل والداخلية كل فيما يخصه تنفيذ هذا القانون ، ويعمل به من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية .

ولوزيرى العدل والداخلية إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه .

نأمر بأن يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وأن ينشر فى الجريدة الرسمية وينفذ كقانون من قوانين الدولة .

صدر بقصر القبة فى ٢٥ شعبان سنة ١٣٦٦ (١٤ يوليه سنة ١٩٤٧) .

فاروق

بأمر حضرة صاحب الجلالة

رئيس مجلس الوزراء

وزير الداخلية

وزير العدل

أحمد محمد شتية محمود فهمى النقراشى محمود فهمى النقراشى

(الجدول)

عواصم المحافظات والمديريات والمدن الآتية

الوجه البحرى :

رشيد ، كفر الدوار ، ايتاى البارود ، كفر الزيات ، المحلة الكبرى ، دسوق ، بركة السبع ، منوف ، القناطر الخيرية ، ميت غمر ، زقتى ، بلبيس ، قليوب ، الاسماعيلية ، طوخ ، شبرا الخيمة ، ههيا ، الابراهيمية فاقوس ، منيا القمح ، السنبلاوين ، أجا ، فارسكور ، المنزلة ، المطرية ، دكرنس ، كوم النور ، فوة ، كفر الشيخ ، بيلا ، طلخا ، منشاة السنطة ، شربين ، سمنود ، تلا ، أشمون ، منشاة صبرى ، شباخيت ، المحمودية ، كوم حمادة ، الرحمانية ، إدكو ، شبين القناطر ، المرج ، أبو حمص ، بلقاس ، شبلنجة ، بور فؤاد ، بور توفيق ، أبو قير ، الشهداء ، سرسنا ، ميت شهالة التابعة لمركز الشهداء بمديرية المنوفية .

الوجه القبلى :

إمبابة ، الحوامدية ، ببا ، سنورس ، مغاغة ، المدينة الفكرية ، ملوى ، طهطا ، جرجا ، الأقصر ، البدرشين ، الواسطى ، بوش ، الفشن ، بنى سزار ، معصرة سمالوط ، ديروط ، منفلوط ، أبو تيج ، البدارى ، أبنوب ، القوصية ، الروضة ، النخيلة ، البلينا ، أخميم ، إسنا ، أشمنت ، طما ، دشنا ، نجع حمادى ، قوص ،