

الوقائع المصرية

مجلة رسمية للحكومة المصرية - على غير اعتياد

(العدد ٩٩) الصادر في يوم الخميس ٨ من القعدة سنة ١٣٦٥ - ٣ أكتوبر سنة ١٩٤٦ (السنة ١١٧)

شهادة ٣ - استثناء من أحكام المادة السابقة يجوز للتأجير فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة للسكنى ، عدا ما يكون منها مؤجرا لمصالح حكومية أو لمجالس المديرية والمجالس البلدية أو القروية أو بقصد استعماله مدارس أو مستشفيات أو ملاجئ أو مؤسسات خيرية ، أن ينفه على المستأجر بالإخلاء إذا قامت ضرورة تلجئه إلى شغل المكان بنفسه أو بأحد والديه أو أولاده . ويجوز أن يكون التنبيه بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول .

يُعطى المستأجر في هذه الحالة مهلة ستة أشهر أو يعهل المدة الباقية من الإجارة السارية أو التي صار امتدادها أيها أطول .

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

وفي حالة قبول المستأجر الإخلاء وامتناؤه عن التنفيذ عند نهاية المدة المذكورة يجوز للتأجير استصدار حكم بإخراجه فوراً .

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

شهادة ٤ - لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار التي أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ أو ترم بعد العمل بهذا المرسوم بقانون على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر على أنه فيما يتعلق بمدينة الإسكندرية يكون المؤجر بالخيار بين المطالبة بأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ أو شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لأيهما .

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

لوع ذلك فلتؤجر في جميع الأحوال أن يتقاضى ملاوة على الأجرة السالفة الذكر زيادة لا تتجاوز ما نسبته المثوية إلى الأجرة المستحقة :

هرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦

بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين

نحن فاروق الأول ملك مصر

بعد الاطلاع على المادة ٤١ من الدستور ؛

لوعلى المرسوم بقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٤٥ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين ؛

لبناء على ما عرضه علينا وزير العدل والداخلية وموافقة رأى مجلس الوزراء ؛

لؤسمنا بما هو آت :

شهادة ١ - ههمرى أحكام هذا المرسوم بقانون على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها ، فيما عدا الأراضي القضاء المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء أكانت مفروشة أم غير مفروشة مستأجرة من المالك أم من مستأجر لها وذلك في المدن والجهات والأحياء الميينة في الجدول المرافق لهذا المرسوم بقانون . ويجوز لوزير الداخلية بقرار منه تعديل هذا الجدول بطريق الحذف أو الإضافة .

شهادة ٢ - لا يجوز للتأجير أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إلا لأحد الأسباب الآتية :

(أ) إذا لم يقم المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة طبقاً لأحكام هذا المرسوم بقانون في خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ المطالبة بها قضاء أو من تاريخ تكليف المستأجر بوفائها بإعلان على يد محضر أو بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول .

(ب) إذا كان المستأجر قد أجر من الباطن المكان المؤجر دون أن يكون له الحق في ذلك .

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

(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 بميادات الأطباء ومكاتب المحامين والمهندسين ومن إليهم من أصحاب المهن غير التجارية :

٣٠٪ من الأجرة المستحقة .

(ثالثا) فيما يتعلق بالمدراس والمحاكم والأندية والمستشفيات :

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 .

١٤٪ فيما زاد على ذلك .

هل أنه إذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها بفروشة أو أجرت مفروشة من المستأجر الذي يملك حق الإيجار من الباطن جازت زيادة الأجرة إلى ٧٠٪ من الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل .

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

وتسرى الزيادة المذكورة ابتداء من أول الشهر التالي لإخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة إلا فيما يتعلق بمقود الإيجار المبرمة أو التي صار امتدادها قبل أول مايو سنة ١٩٤١ والتي لا تزال مدتها سارية فإن الزيادة بالنسبة إليها تبتدى من تاريخ المطالبة بها بعد انتهاء الإجارة المذكورة .

ولا تسرى أحكام هذه المادة على المباني المنشأة منذ ١١ يولييه سنة ١٩٤٥ .

قاعدة 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 .

قاعدة ٦ - ليقتض باطلا كل شرط يخالف لأحكام المتقدمة ويحكم برد ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعها من الأجرة التي يستحق دفعها كما يحكم برد أى مبلغ إضافي يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط في الإيجار .

قاعدة ٧ - للأماكن المأدرة في شأنها قرارات استيلاء تعتبر ، فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا المرسوم بقانون ، مؤجرة إلى الجهات التي يتم الاستيلاء لصالحها .

قاعدة ٨ - يؤمد في حكم المستأجر فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا المرسوم بقانون مالك العقار المترزمة ملكيته إذا كان شافلا لهذا العقار .

قاعدة ٩ - الموظف المنقول لبلاد يكون له حق الأولوية على غيره في استئجار المسكن الذي كان يشغله موظف آخر إذا قام بإعلان المؤجر في مدى أسبوع على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته في ذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول .

قاعدة ١٠ - لا يجوز للشخص الواحد أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد لسكناه أو لإيجاره من الباطن .

قاعدة ١١ - لا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على ثلاثة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجرا بالأجرة القانونية .

قاعدة ١٢ - استثناء من أحكام المادتين ٣٨٩ من القانون المدني الوطني و ٤٧٤ من القانون المدني المختلط تسرى الأحكام المتقدمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على تاريخ البيع .

قاعدة ١٣ - يجب على المستأجر أو المستأجر من الباطن الذي يرضخ في إخلاء المكان المؤجر مراعاة مواعيد التنبية المنصوص عليها في المادتين ٣٨٣ من القانون المدني الوطني و ٤٦٨ من القانون المدني المختلط .

قاعدة ١٤ - تسرى أحكام هذا المرسوم بقانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق الميمنة بالحدود المشار إليها في المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو مجالس المديرات أو للمجالس البلدية والقروية .

ويكون احتساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٣ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمجالس المديرات وأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٤ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى مصالح الحكومة وفروعها وأجرة شهر يوليو سنة ١٩٤٥ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى المجالس البلدية والقروية أو أجرة المثل في تلك الشهور مضافا إلى الأجرة النسبة المتقوية الميمنة في المادة الرابعة من هذا المرسوم بقانون .

قاعدة ١٥ - يرفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا المرسوم بقانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة بطلب يقدم من نوى الشأن إلى قلم كتاب تلك المحكمة .

ويؤدى قلم الكتاب أن يعطى الطالب إيصالا بتسليم الطلب وأن يرفع الطلب المذكور في خلال ٢٤ ساعة من تاريخ تسلمه إلى رئيس الدائرة المختصة الذي يحدد جلسة للنظر في النزاع .

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

ويفصل في النزاع على وجه الاستعجال ، والحكم الذي يصدر فيه لا يكون قابلا لأي طعن .

الجدول

لخواص المحافظات والمدريات ، والمدن الآتية :

الوجه البحرى :

لوشيد ، كفر الدوار ، إيتاى البارود ، كفر الزيات ، المحلة الكبرى ،
دسوق ، بركة السبع ، منوف ، القناطر الخيرية ، ميت غمر ، زقزي ،
بليس ، قايوب ، الإسماعيلية ، طوخ ، شبرا الخيمة ، ههيا ، الإبراهيمية ،
فاقوس ، منيا التمش ، السنبلاوين ، أجا ، فارسكور ، المتزلة ، المطرية ،
دكرنس ، كوم النور ، فوه ، كفر الشيخ ، بيلا ، طنطا ، منشأة السنطة ،
شربين ، سمند ، تلا ، أشمون ، منشأة صبرى ، شبرا خيت ، المحمودية ،
كوم حمادة ، الرحمانية ، أدكو ، شين القناطر ، المرج ، أبو حمص ،
بلقاس ، شبلنجة ، بور فؤاد ، بور توفيق ، أبو قير ، الشهداء ، سرسنا ،
ميت شيالة التابعة لمركز الشهداء بمديرية المتوفية .

الوجه القبلى :

مبايه ، الحوامدية ، بيا ، سنورس ، مغاغة ، المدينة الفكرية ، ملوى ،
طهطا ، جرجا ، الأقصر ، البدرشين ، الواسطى ، بوشى ، الفشن ، بنى مزار ،
معصرة سمالوط ، ديروط ، منقلاوط ، أبو تيج ، البدارى ، أبنوب ،
القوصية ، الروضة ، النخيلة ، البليتا ، أنعم ، اسنا ، أشمنت ، حيا ، دشنا ،
نجع حمادى ، قوص .

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

شادة ١٦ - لىماقب بفرامة لا تقل عن خمسين جنيهها ولا تتجاوز
مائتى جنيهه كل مؤجر خالف أحكام المواد ٣ الفقرة الأخيرة و ٤ و ٩ و ١١ و
١٤ و كل من خالف أحكام المادة ١٠ .

شادة ١٧ - لىلغى المرسوم بقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٤٥ مع عدم
الإخلال بمقوق ذوى الشأن المترتبة عن أوامر الإيجار الصادرة فى ظل
المرسوم بقانون المذكور أو بالمعارضات المرفوعة أو التى ترفع طبقا لأحكامه

شادة ١٨ - لىل وزيرى العدل والداخلية كل فيما يخصه تنفيذ هذا
المرسوم بقانون ويعمل به من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية ، ويسرى
مفعوله لمدة سنة ويجوز تجديد العمل به بمرسوم .

لوزيرى العدل والداخلية إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه ما

صدر بقصر المنزه فى ٧ ذى القعدة سنة ١٣٦٥ (٢ أكتوبر سنة ١٩٤٦) .

شأروق

شأمر حضرة شأحب لبللالة

لوزير العدل (بالنيابة)	لوزير الداخلية	لئيس لجلس الوزراء
لبراهيم لهدى الهادى	لسماعيل لهدق	لسماعيل لهدق