

الوقائع المصرية

جريدة رسمية للحكومة المصرية

(العدد ١٨ «غير اعتيادي») يوم الثلاثاء ١٤ جمادى الثانية سنة ١٣٣٩ - ٢٢ فبراير سنة ١٩٢١ (السنة الحادية والتسعون)

قانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١ بتقييد أجر الأمانة

بموجب سلطان مصر

بعد الاطلاع على القانون رقم ١١ لسنة ١٩٢٠ الخاص بتقييد أجر المساكن ؛
وبما أن المصلحة العامة تقتضي بالتسجيل في اتخاذ محظوظات بالنسبة للأمانة المستعملة لأى غرض آخر
غير السكنى كالتحفظات التي نص عليها في القانون المذكور أنها بالنسبة للمساكن ؛
وبما أنه من المفيد في الوقت نفسه إدخال تعديلات متنوعة على القانون رقم ١١ لسنة ١٩٢٠ ؛
وبناء على ما عرضه علينا وزير الحفانية ، وموافقة رأى مجلس الوزراء ؛

رسمنا بما هو آت :

الفصل الأول - في الأمانة المؤجرة للسكنى

مادة ١ - اعتبارا من ٢٣ فبراير سنة ١٩٢٠ لا تجوز أجر المساكن غير المفروضة عن الأجر المعبىة في عقود
الايجار السارية في أول أغسطس سنة ١٩١٤ مضافا إليها ٥٠ في المائة .
ومع ذلك فالأجر المعبىة في عقود الايجار التي كانت سارية في ٢٣ فبراير سنة ١٩٢٠ يستمر العمل بها
بين الطرفين ولو زادت على الحد الأقصى المبين في الفقرة السابقة وذلك الى التاريخ المنقذ عليه لانتهاه هذه
المقود اذا كان ذلك التاريخ سابقا على ٣١ ديسمبر سنة ١٩٢٠ أو الى هذا التاريخ الأخير على الأكثر
في الأحوال الأخرى .

مادة ٢ - ويموز للمؤجر بالرغم من حكم الفقرة الأولى من المادة السابقة أن يقتضى أجره تزيد على الحد
الأقصى المنصوص عليه في الفقرة المذكورة اذا أمكنه أن يثبت :

(أ) أن الأجرة المعبىة في عقد الايجار الذي كان ساريا في تاريخ أول أغسطس سنة ١٩١٤ حددت
بقية خففت استثناء لاعتبارات لها صفة شخصية بحيث تكون المستاجر من أقارب المؤجر الأخرين
أو مستخدما لديه ؛

(ب) أو أنه (المؤجر) أحدث منذ أول أغسطس سنة ١٩١٤ بمصاريفه الخاصة إضافات أو تغييرات
في المسكن يترتب عليها زيادة قيمة أجرته زيادة عظيمة ؛

(ج) أو أن الأجرة كانت محددة في تاريخ أول أغسطس سنة ١٩١٤ بقية أقل من متوسط أجر المساكن
المماثلة بسبب أن عقد الايجار كان لمدة ست سنوات على الأقل .

ويجب على المؤجر كى يلزم في المستقبل المستاجر الواضع اليد بدفع الأجرة ذات القيمة الخاصة أن يحصل
عند عدم تراضى الطرفين على حكم من المحكمة ولا يكون الحكم قابلا للاستئناف .

ويجوز في المستقبل لكل مستأجر جديد أن ينازع المؤجر الحق في الزامه بالأجرة ذات القيمة الخاصة وذلك في بحر ثلاثة شهور من تاريخ وضع يده على الأمانة المؤجرة بحسب الشروط المقررة في الفقرة السابقة ولو كان بينهما اتفاق يخالف ذلك .

مادة ٣ - اعتبارا من تاريخ ٢٣ فبراير سنة ١٩٢٠ ومع عدم الإخلال بحكم المادة السابقة وبحكم الفقرة الثانية من المادة الأولى لا يكون أى مستأجر ملزما بأن يدفع ولا أى مالك مرخصا له بأن يقتضى أجرة تتجاوز الحد الأقصى المعين في الفقرة الأولى من المادة الأولى .

وفي جميع الأحوال التي تكون قد دفعت فيها بعد تاريخ ٢٣ فبراير سنة ١٩٢٠ أجرة بقيمة تتجاوز الحد الأقصى المسموح به يكون للمستأجر الحق في أن يقاضى المؤجر لمطالبته برذ الزيادة أو خصمها من أية أجرة استحققت أو تستحق عليه حتى ولو كان قد دفع باختياره .

مادة ٤ - اعتبارا من تاريخ نشر هذا القانون لا يجوز للمؤجر أن يخرج مستأجرا من المسكن الذي يشغله إلا بأمر من القضاء وسبب من الأسباب الآتية :

(١) أن تكون الأجرة المستحقة بصفة قانونية طبقا لأحكام هذا القانون لم تدفع في ظرف خمسة عشر يوما من تاريخ المطالبة بها بعد الاستحقاق بإعلان على يد محضر أو بخطاب موصى عليه ؛

(٢) أن يكون المستأجر قد استعمل المسكن أو سمح باستعماله بطريقة تناقض اشتراطات عقد الايجار المعقولة أو تناقض طبيعة المسكن أو بطريقة من شأنها أن تسبب الفضيحة أو أن تضر بالجيران ؛

(٣) أن يكون المستأجر لم يمن العتابة اللائقة بالأمانة المؤجرة .

ولا يجوز اخراج المستأجر بحجة انقضاء مدة الاجارة .

مادة ٥ - يجوز للمالك استثناء من أحكام المادة السابقة أن يخرج المستأجر في نهاية مدة الاجارة السارية أو في أى وقت في حالة الاجارة المجددة بمقتضى القانون إذا قصد أن يشغل المسكن هو أو أقاربه المذكورون بعد .

ويجب عليه لهذا الغرض أن ينبه على المستأجر بالإخلاء بخطاب موصى عليه قبل ذلك بستة شهور فإذا لم يقبل المستأجر الإخلاء يجب على المالك الحصول على حكم بالإخلاء بعد تقديمه للمحكمة ما يثبت حاجته الحقيقية والمشروعة الى المسكن لاستعماله الشخصي أو لاستعمال والده أو والدته أو ابنه أو بنته شخصيا ولا يكون الحكم قابلا للاستئناف .

ولا يحصل الإخلاء إلا بعد مضي شهرين على الأقل ابتداء من النطق بالحكم إذا كان حضوريا أو ابتداء من اعلانه إذا كان غائبا . وعلى كل حال لا يكون ذلك قبل ستة أشهر على الأقل من تاريخ ارسال خطابه الموصى عليه بالبوستة كما هو مبين بالفقرة الثانية آنفة الذكر .

إذا لم يشغل المالك أو أقاربه المذكورون أيضا المسكن في ميعاد شهر ابتداء من اليوم الذي أدخل فيه المستأجر الأمانة أو إذا لم يستمروا شاغلين له مدة سنة على الأقل كان للمستأجر الحق في أن يطلب إعادة وضع يده على الأمانة المذكورة مع عدم الإخلال بالتعويضات إذا كان لها محل .

مادة ٦ - تطبق الفقرات الثلاث الأولى من المادة السابقة إذا كان استعمال المسكن لم يمنع إلا لسبب أن المستأجر كان في خدمة المؤجر ولزوال هذا السبب يريد المالك أن يتصرف في المسكن بأن يمنحه لاستعمال شخص آخر من مستخدميه .

مادة ٧ - يجوز أيضا للمالك استثناء من أحكام المادة الرابعة أن يخرج المستأجر من المسكن إذا كان يقصد يمه وذلك في نهاية مدة الاجارة السارية أو في أى وقت في حالة الاجارة المجددة بمقتضى القانون

ويجب عليه لهذا الغرض أن يئذ على المستأجر بطلب موصى عليه قبل ذلك بستة شهور فإذا لم يقبل المستأجر الاخلاء يجب على المالك الحصول على حكم بالاخلاء بعد تقديمه للمحكمة ما يثبت أولاً أن الضرورة تلجته الى بيع العقار نظراً لظروف خاصة كخطر نزاع ملكيته بالطريق القضائي أو كضرورة تصفية مركزه بسبب مفادته البلاد أو لأسباب أخرى تماثلها في الخطورة، وثانياً أن البيع المزمع لا يمكن اتصافه إلا إذا تمكن من يقصد الشراء من وضع يده على المسكن بقصد السكنى فيه ولا يكون الحكم قابلاً للاستئناف .

ولا يحصل الاخلاء إلا بعد مضي شهرين على الأقل ابتداء من النطق بالحكم إذا كان حضورياً أو ابتداء من اعلانه إذا كان غيابياً وعلى كل حال لا يكون ذلك قبل ستة أشهر على الأقل من تاريخ ارسال الخطاب الموصى عليه بالبوسنة كما هو مبين بالفقرة الثانية آفة الذكر فضلاً عن ذلك يجب تسجيل عقد البيع واطلاق هذا التسجيل الى المستأجر في ظرف الشهرين المذكورين على الأكثر وإلا سقط الحكم .

إذا لم يسكن المشتري المسكن في ميعاد شهر ابتداء من اليوم الذي أحل فيه المستأجر الأمانة أو إذا لم يستمر شاغلاً له مدة سنة على الأقل كان للمستأجر الحق في أن يطلب إعادة وضع يده على الأمانة المذكورة مع عدم الاخلاء بالتعويضات إذا كان لها محل .

مادة ٨ - لا تسرى المادتان الخامسة والسادسة إلا على الملاك الذين يثبت أن حقه سابق على ٢٣ فبراير سنة ١٩٢٠ وكذلك ورثتهم ولا يعتبر حق المالك سابقاً على ٢٣ فبراير سنة ١٩٢٠ إلا إذا كان لعقد تاريخ ثابت سابق على هذا التاريخ .

مادة ٩ - اعتباراً من تاريخ نشر هذا القانون لا يجوز بأي حال من الأحوال أن تتجاوز أجر المساكن المفروضة الحد الأقصى المسموح به بالنسبة للمسكن نفسه بغير مفروشات مضافاً إليه مائة في المائة .

فإذا لم يكن بالمسكن المفروشات اللائقة به يجوز للمستأجر أو للمستأجر من الباطن أن يطلب رغم كل اتفاق مخالف قص هذه الاضافة بحيث لا يزيد مقدارها سنوياً على عشرة في المائة من قيمة المفروشات ويجب أن ترفع الدعوى في ظرف ثلاثة شهور من تاريخ وضع اليد على الأمانة المؤجرة وإذا استعين بالخبراء جاز للقاضي أن يأمر بأن يكون تقرير الخبير شفهاً وبقتصر تقرير الخبير في جميع الأحوال على بيان تقدير قيمة المفروشات بحلة واحدة .

ويجوز أن تنتفي الأجر المعتبرة في عقود الأيجار السارية حالاً بالقيمة المعتبرة فيها ولو زادت على الحد الأقصى المنصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة السابقة وذلك تاريخ انتهاء تلك العقود ولكن دون أن يتعدى ذلك التاريخ أول مايو سنة ١٩٢١ ويجوز للمستأجرين وللمستأجرين من الباطن الذين يشغلون مساكن مفروشة في تاريخ نشر هذا القانون أن يطلبوا قص الأجرة بالحدود والطرق المنصوص عليها في الفقرة الثانية من هذه المادة بشرط أن يرفعوا دعواهم قبل أول مايو سنة ١٩٢١ .

مادة ١٠ - تسرى أحكام المادة الرابعة على اجارة المساكن المفروشة إذا كان المؤجر هو مالك المسكن ولا تسرى هذه الأحكام على تأجير المساكن المفروشة اجارة من الباطن إلا مدة سريان الاجارة الأصلية. ومع ذلك لا تسرى المادة الرابعة على اجارة المساكن المفروشة أو اجارتها من الباطن إذا أثبت المؤجر أنه كان ينوي استرجاع الأمانة المؤجرة لاستعماله الشخصي عند انتهاء المدة المحددة في الاجارة أو الاجارة من الباطن .

مادة ١١ - لا تسرى أحكام المواد ٩ و ١٠ و ٢١ على اجارة المساكن المفروشة أو اجارتها من الباطن المتفق عليها لغرض تبديل الهواء مدة فصل معلوم في الجهات المعتدة لمثل هذا النوع من التأجير وطبقاً لعوائد البلاد .

مادة ١٢ - يعتبر ملغى ولا عمل له كل قيد أو شرط أدرج في عقد ايجار بعد تاريخ أول أغسطس سنة ١٩١٤ وكان قاضياً على المستأجر بغير أكثر مما تقتضيه الشروط والقيود المنقولة في العقد الذي كانت المساكن مؤجرة بمقتضاه في التاريخ المذكور وذلك مع عدم الاخلاء بما للمؤجر من الحق في زيادة الأجرة في دائرة الحدود المعتبرة في المواد ١ و ٢ و ٩ .

القسم الثاني - في الأمانة المؤجرة لاستعمال آخر غير السكني

مادة ١٣ - اعتبارا من تاريخ نشر هذا القانون تسرى الفقرة الأولى من المادة الأولى والمواد ٢ و٣ و٤ و١٢ و١٣ على الأمانة المؤجرة لأى استعمال آخر غير السكني وكانت أجرتها في أول أغسطس سنة ١٩١٤ لا تزيد على ٧٢ جنيها مصريا في السنة .

ومع ذلك يجوز أن تقتضى الأجر المعينة في عقود الايجار السارية حالا بالفئة المبينة فيها ولو زادت على الحد الأقصى المنصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة الأولى وذلك الى تاريخ انتهاء هذه العقود ولكن دون أن يتعدى ذلك التاريخ أول مايو سنة ١٩٢١ بأية حال من الأحوال .

مادة ١٤ - يجوز للمؤجر بالرغم من حكم المادة السابقة أن يحصل على اذن من المحكمة بالشكل والشروط المنصوص عليها في الفقرتين الثانية والثالثة من المادة الثانية بأن يقتضى أجره قيمة خاصة اذا أثبت أن قيمة المكان المذكور قد زادت زيادة عظيمة بسبب التغيير أو التقدم التجارى الحاصل بالجهة الموجود بها في السنين الأخيرة .

مادة ١٥ - تسرى أحكام المواد من ١٦ الى ٢٠ الآتى ذكرها اذا زادت الأجرة على ٧٢ جنيها في السنة في تاريخ أول أغسطس سنة ١٩١٤ .

مادة ١٦ - يجوز للمستأجر اذا كانت الأجرة قد زادت بعد تاريخ نشر هذا القانون أكثر من ٥٠٪ بالنسبة للأجرة في أول أغسطس سنة ١٩١٤ أن يلجأ الى القضاء في ظرف ثلاثين يوما من تاريخ التوقيع على العقد الجديد ليطلب من المحكمة تحديد الأجرة التي يجب عليه دفعها مدة سريان الاجارة ويكون المستأجر ملزما أن يدفع الأجرة المعينة في العقد حين صدور الحكم النهائي فاذا نقصت المحكمة الأجرة أجازت المستأجر أن يخصم من الأجر المستحقه أو التي تستحق الأجر الزائدة التي اقتضيت من ابتداء مدة العقد السارى أو أن يحكم على المؤجر بردها عند اللزوم .

مادة ١٧ - يجوز لكل مستأجر أن يطلب في المستقبل من القضاء تجديد عقد اجارته السارى قبل انتهاء مدته بشهر على الأقل فاذا أذنت المحكمة بالتجديد تمدد مدته التي يجب أن لا تزيد بأية حال على اثني عشر شهرا والأجرة الواجب دفعها أثناء المدة المجددة، وتحدد المحكمة أيضا ميعادا لا يتجاوز ثلاثة شهور يجوز للمستأجر عند انتهائه أن يحل الاجارة. ويجب على المستأجر الذي يريد التمسك بهذا الحق أن يخاطب بذلك المؤجر بخطاب موصى عليه في ظرف خمسة عشر يوما من تاريخ الطلق بالحكم النهائي .

ويجوز للمحكمة المرفوع أمامها الطلب أن تتخذ بقرار نافذ مؤقتا يصدر في مواجهة الخصوم الأجرة الواجب دفعها مؤقتا حين صدور الحكم النهائي في طلب التجديد .

ويجوز أن يتكرر التجديد بالشروط المذكورة في الفقرتين السابقتين بشرط أن يقدم الطلب قبل انتهاء المدة المجددة بشهر على الأقل .

مادة ١٨ - يجوز للمستأجرين الذين لانتهى مدد عقود اجارهم السارية حالا إلا بعد أكثر من ثلاثة شهور من تاريخ نشر هذا القانون أن يلجؤوا الى القضاء في الأحوال الآتية ليطلبوا من المحكمة تحديد الأجرة الواجب عليهم دفعها حين انتهاء مدد عقودهم :

(١) يجب أن تزيد الأجرة المطلوب تقصها على خمسين في المائة على الأقل بالنسبة للأجرة في أول

أغسطس سنة ١٩١٤ ؛

(٢) يجب أن يعلن المؤجر بالدعوى في ظرف ثلاثين يوما من تاريخ نشر هذا القانون ؛

(٣) يجب على المستأجر أن يدفع مؤقتا الأجرة المبينة في العقد حين الحكم النهائي ؛

(٤) اذا أمرت المحكمة بتقص الأجرة فلا يسرى ذلك إلا ابتداء من أول مايو سنة ١٩٢١ ومع ذلك

فبالنسبة لعقود الايجار المنقضى عليها أو المجددة منذ أول أكتوبر سنة ١٩٢٠ يسرى التقص ابتداء

من تاريخ نشر هذا القانون .

مادة ١٩ - يجوز للمستأجرين الذين يستمرون شاغلين للإمكنة بعد انتهاء اجاراتهم أن يلجئوا الى القضاء بالشروط المنصوص عليها في المادة ١٧ في ظرف ثلاثين يوما من تاريخ نشر هذا القانون اذا لم تكن صدوت ضدهم أحكام بالاخلاء اكتسبت قوة الشئ المحكوم فيه نهائيا .

مادة ٢٠ - تراعى المحكمة في تحديد الأجرة تعظيما لأحكام المواد من ١٤ الى ١٩ موقع المكان وقيمة أجرته بالنسبة للإمكنة المماثلة المجاورة ونوع تجارة المستأجر أو صناعته أو مهنته وكذلك كل ظرف من شأنه أحداث تأثير على قيمة الأجرة كحالة ما اذا كانت الأجرة بسبب طول مدة الاجارة حددت في سنة ١٩١٤ بقيمة كانت بداهة أقل من متوسط أجرة الإمكنة التي تماثلها في الموقع في التاريخ نفسه أو كحالة ما اذا كان المستأجر يحمل في تجهيزه مصاريف مرتفعة بنوع خاص .

ولا يجوز للقاضي بأي حال أن يحدد أجرة أقل من الأجرة في أول أغسطس سنة ١٩١٤ مضافا اليها خمسين في المائة .

القسم الثالث - أحكام عامة

مادة ٢١ - كل مستأجر يريد بعد تاريخ نشر هذا القانون أن يؤجر من الباطن جميع المكان المؤجر اليه أو يتنازل عن اجارته يجب عليه أن يخبر المالك قبل ذلك بخطاب موصى عليه .

يجوز للمؤجر في ميعاد خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ استلام الخطاب الموصى عليه أن يعارض في التأجير من الباطن أو في التنازل بأن يعلن المستأجر بالحضور أمام القضاء للحصول على الاذن باستلام الإمكنة المؤجرة .

تراعى المحكمة في قرارها على الأخص الشروط المعقولة الواردة في عقد الايجار السارى ومدة التنازل أو التأجير من الباطن وقيمنه وكذلك البواعث التي اقتضت ذلك وتلاحظ أن الصالح العام يقضى بمنع التنازل أو التأجير من الباطن المبني على مجرد المضاربة .

ويجوز للمحكمة دائما أن تنقص مدة التأجير من الباطن بما يجوز لها أن تعطى للتنازل له أو للمستأجر من الباطن ميعادا معقولا لاخلاء الإمكنة .

وتسرى أحكام المادة ٤٥٠ فقرة ثانية من القانون المدنى المختلط و٣٦٧ فقرة ثانية من القانون المدنى الأهل على الأحوال المبينة فيهما .

مادة ٢٢ - استثناء من أحكام المادة الرابعة يجوز لكل مالك أن يخرج المستأجر منه ولو في خلال مدة الاجارة اذا قصد أحداث تغييرات مهمة في العقار أو اذا قصد هدمه ليعيد بنائه وذلك بالشروط الآتية :

يجب عليه لهذا الغرض أن ينبه على المستأجر بالاخلاء بخطاب موصى عليه قبل ذلك بستة شهور فاذا لم يقبل المستأجر الاخلاء يجب على المالك الحصول على حكم بالاخلاء بعد تقديمه للمحكمة ما يثبت أن تنفيذ مشروع التغيير أو التجديد يترتب عليه زيادة عندالمساكن أو المخازن زيادة عظيمة، ويقدر الحكم اذا اقتضى الحال مقدار التعويضات الواجبة بسبب فسخ الاجارات السارية ويمدد ميعادا لا يتجاوز ستين نيمه في تمام الانشاءات أو التغييرات المنوبة ولا يكون الحكم قابلا للاستئناف إلا فيما يختص بالتعويضات والشروط والحدود الواردة بالمادة ٢٦ .

ولا يحصل الاخلاء إلا بعد مضي شهرين على الأقل ابتداء من التطق بالحكم اذا كان حضوريا أو ابتداء من اعلانه اذا كان غائبا وعلى كل حال لا يكون ذلك قبل ستة أشهر على الأقل من تاريخ ارسال الخطاب الموصى عليه بالبوسنة كما هو مبين بالفقرة الثانية آفة الذكر .

اذا لم يتم المالك الانشاءات أو التغييرات في الميعاد المحدد له في الحكم يكون للمستأجر الحق في العودة الى الإمكنة التي كان يشغلها بدون اخلال بالتعويضات اذا كان لها محل .

مادة ٢٣ - يجب على المستأجر أو المستأجر من الباطن المحددة اجارته بمقتضى القانون طبقا للمادة ٤ أو المادة ١٣ مراعاة مواعيد التنبيه المنصوص عليها في المادتين ٤٦٨ من القانون المدنى المختلط و ٣٨٣ من القانون المدنى الأهل اذا أراد أن يقطع مدة الاجارة بنفسه .

مادة ٢٤ - كل مكان معد للسكنى في تاريخ نشر هذا القانون يبقى خاضعا لأحكام المواد من ١ الى ٤ من هذا القانون ولو أعد بعد ذلك لأى استعمال آخر .

مادة ٢٥ - كل مستأجر يكون قد انساق بوسائل غير شريفة الى اخلاء الأبنية المؤجرة التي كان من حقه البقاء فيها يكون له الحق في ظرف ثلاثين يوما أن يطلب اعادة وضع يده بدون اخلال بالتعويضات اذا كان لها محل .

القسم الرابع - في الاختصاص والاجراءات

مادة ٢٦ - تختص المحاكم الجزئية دون سواها مهما بلغت قيمة النزاع بالفصل في المنازعات التي يكون الغرض منها تطبيق أحكام هذا القانون .

وتحكم هذه المحاكم اتماما اذا لم تتجاوز قيمة النزاع خمسين جنيها الا في الأحوال التي يقضى فيها هذا القانون بخلاف ذلك .

ولا تكون الأحكام قابلة للمعارضة الا اذا كانت ورقة التكليف بالحضور لم تعلن لنفس الشخص ولا تقبل المعارضة الا اذا أعلنت في ظرف خمسة عشر يوما ابتداء من اعلان الحكم .

ويمعاد الاستئناف خمسة عشر يوما ابتداء من النطق بالحكم اذا كان حضوريا أو ابتداء من اليوم الذي تصير فيه المعارضة غير مقبولة اذا كان غيابيا .

ويجوز للمحكمة الجزئية أن تأذن بفاذ الحكم مؤقتا بكفالة أو بنبركفالة .

مادة ٢٧ - تكون المحاكم حرة في أن تقبل للاثبات أية كتابة ترى فيها الضمانات الكافية لصحتها عند تطبيق هذا القانون .

ومع عدم الاخلال بما ذكر يفترض تسهلا لتقدير ما كانت عليه الأجرة في أول أغسطس سنة ١٩١٤ :

أن الأجرة أثناء المدة من أول أغسطس الى ٣١ ديسمبر سنة ١٩١٤ كانت مساوية للأجرة المحددة في أول أغسطس سنة ١٩١٤ ؛

وأن الأجرة أثناء سنى ١٩١٥ و ١٩١٦ كانت تنقص ١٠ ٪ عن الأجرة المحددة في أول أغسطس سنة ١٩١٤ ؛

وأن الأجرة أثناء سنة ١٩١٧ كانت مساوية للأجرة المحددة في أول أغسطس سنة ١٩١٤ ؛

وأن الأجرة أثناء سنة ١٩١٨ كانت تزيد ٢٥ ٪ على الأجرة المحددة في أول أغسطس سنة ١٩١٤ ؛

وأن الأجرة منذ أول يناير سنة ١٩١٩ كانت تزيد ٥٠ ٪ على الأجرة المحددة في أول أغسطس سنة ١٩١٤ .

ولأجل العمل بمقتضى الاقتراض المنصوص عليه في الفقرة السابقة يجب الأخذ بالعقد الأسبق تاريخيا .

وعند عدم وجود ما يثبت الأجرة التي كانت تحصل منذ أول أغسطس سنة ١٩١٤ تعتبر الأجرة مساوية لصافي التقدير المعمول لأجل تحصيل عوائد الأملاك المبينة مضافا اليه جزء من اثنى عشر منه .

القسم الخامس - في تطبيق القانون وتفسيره

مادة ٢٨ - يعمل بهذا القانون في المدن والجهات الخاضعة لعوايد الأملاك المبنية ويموز سريانه على غيرها من المدن والجهات بقرار من مجلس الوزراء وفي هذه الحالة يحدد القرار التاريخ الذي يجوز لغايته الاستقرار على اقتضاء الأجر الزائد عن الحد المسموح به .

مادة ٢٩ - لا يسرى هذا القانون على الفنادق والبيوتات وتأجير الغرف المفروشة تأجيرا من الباطن ما دام المستأجر الأصل شاغلا بنفسه جزءا من المسكن ولا على تأجير جزء من المساكن غير المفروشة اجارة من الباطن ولا يسرى كذلك على اجارات أجزاء من الأمكنة المؤجرة لأي غرض آخر خلاف السكن تأجيرا من الباطن .

مادة ٣٠ - لا يترتب على أي حكم من أحكام هذا القانون الترخيص للمؤجر بالمطالبة بأجرة تزيد على الأجرة المتفق عليها في عقد الاجارة طول مدة عقد الاجارة السارى .

مادة ٣١ - لا يجوز فرض أية زيادة في الأجرة يميزها هذا القانون إلا بعد الاخطار عنها سلفا بمدة شهر على الأقل .

ومع ذلك اذا كانت الاجارة لم تنته مدها أو لم يحصل التنبيه بانتهائها طبقا للقانون وكان العقد يشترط للقسخ مدة للتنبيه أطول من ذلك فانه يجب مراعاة هذا الميعاد الآخر .
ولا يسوغ فرض أية زيادة يكون لها أثر رجعي .

مادة ٣٢ - لا تسرى أحكام هذا القانون على الأبنية الحديدية التي تم وتؤجر بعد تاريخ نشر هذا القانون .

والمقصود من لفظة "أبنية" الواردة بهذه المادة كل تشيد يشمل طبقة أو عدة طبقات .

مادة ٣٣ - فيما يختص بهذا القانون يكون للألفاظ الآتية المعنى المبين فيما يلي :

(أ) لفظة "مسكن" تدل على كل دار أو جزء من دار مؤجر للسكنى وتشمل أية حديقة أو اسطبل أو غير ذلك من الملحقات المؤجرة مع الدار أو مع جزء الدار . وهي تشمل كل دار أو جزء دار وكذلك كل مكان ملحق بأحدهما مما يكون بعضه مؤجرا للسكنى وبعضه لغرض آخر إما كان نوع هذا الغرض ؛

(ب) لفظة "أجرة" تدل على كل مبلغ من الثمن مدفوع أو مستحق الدفع من المستأجر بمقتضى عقد اجارة أو بمثابة عوض عن التنازل عن الاجارة . وهي تشمل أيضا كل جمل مدفوع أو مستحق الدفع الى المؤجر للأسباب حينها فانما كان الايجار مقفودا عن مدة تزيد على سنة واحدة فالجمل يعتبر جزءا من أجرة السنة الأولى فقط ؛

(ج) لفظة "مؤجر" تشمل من تلقى الحق عن المؤجر الأول ويدخل في ذلك كل من انتقلت اليه الملكية وكل مستأجر أصلى .

مادة ٣٤ - يلغى قانون نعمة ١١ لسنة ١٩٢٠ ولا يكون لهذا الالغاء مساس بصحة الأحكام القضائية الصادرة تطبيقا للقانون المذكور .

مع مراعاة تطبيق الفقرات ٢ و٣ و٤ و٥ من المادة ٣٦ تبقى أحكام القانون نعمة ١١ لسنة ١٩٢٠ نافذة المعمول بها كلها بالنسبة لجميع الدعاوى التي رفعت على صحته طبقا لأحكامه قبل تاريخ نشر هذا القانون .

ومع ذلك اذا كان الميعاد القانونى للطعن حسب التشريع السابق لم ينته بعد فتح الطعن يبقى خاضعا للشروط المنصوص عليها في التشريع المذكور .

مادة ٣٥ - مع مراعاة أحكام الفقرة الثالثة المذكورة بعد لا يسرى مفعول هذا القانون إلا لاية
٣٠ يونيو سنة ١٩٢٢ .

ولا يكون بأية حالة للتجديد المنوح طبقا لأحكام المادة ١٧ آفة الذكر تأثير بعد التاريخ المذكور ويجب
على المؤجر الذي يطلب الاخلاء في التاريخ المذكور أنفا أو بعده أن ينيه بالاخلاء على المستأجر الذي بقي
واضعا يده تطبيقا لأحكام هذا القانون قبل ذلك بثلاثة شهور على الأقل .

مادة ٣٦ - على وزير الحفانية تنفيذ هذا القانون ويكون معمولاً به بعد نشره في الجريدة الرسمية ما

مدر براسى عابدين في ١٢ جادى الثانية سنة ١٣٣٩ (٢١ فبراير سنة ١٩٢١)

فؤاد

أمر الحضرة السلطانية

رئيس مجلس الوزراء

محمد توفيق نسيم

وزير الحفانية

أحمد ذو الفقار

اعلان

بما أنه قد وضعت أحكام لتقييد أجر المساكن بمقتضى القانون نمرة ١١ لسنة ١٩٢٠ والاعلان الصادر
في ٢٢ فبراير سنة ١٩٢٠ ؛
وبما أن القانون المذكور قد استبدل بالقانون نمرة ٤ لسنة ١٩٢١ الذى أدخل في التشريع السابق
تعديلات وزيادات متنوعة ؛
وبما أنه من الضروري تطبيق أحكام القانون نمرة ٤ لسنة ١٩٢١ المذكور على جميع سكان القطر ؛
بناء على ذلك ، أنا الموقع أدناه ادمند هنرى هينمن نيكونت اللبني بمقتضى السلطة المخولة لي بصفة كونى
فيلد مارشال قائدا عاما لقوات جلالة الملك في القطر المصرى ؛

أمر بما يأتى :

يكون لأحكام القانون نمرة ٤ لسنة ١٩٢١ الموما اليه فيما يختص بجميع سكان القطر المصرى مهما كانت
جنسيتهم نفس القوة والتأثير التى للاعلانات الصادرة بمقتضى الأحكام العسكرية ما

أللبنى (فيلد مارشال)

القائد العام بليروش جلالة الملك بمصر

٢١ فبراير سنة ١٩٢١

ليحى الملك !