

الجريدة الرسمية - العدد ٤ مكرر (أ) - في ٣٠ يناير ١٩٩٦

قانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها

والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها

دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها

(وفقاً لآخر تعديل صادر في ٤ أغسطس عام ٢٠٢٥)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)

لا تسرى أحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها، ولا على الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهي بعده لأي سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون.

(المادة الثانية)

تطبق أحكام القانون المدني في شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة، أو في شأن استغلالها أو التصرف فيها.

ويكون للمحررات المثبتة لهذه العلاقة الإيجارية وشروطها وانتهائها قوة السند التنفيذي بعد توثيقها بحضور أطرافها. (١)

(المادة الثانية مكرراً)

يلتزم المستأجر أو خلفه العام أو الخاص، بحسب الأحوال ، بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر ، بحسب الأحوال ، فى نهاية المدة المبينة فى عقد الإيجار ، وفى حال الامتناع عن ذلك يكون للمالك أو المؤجر أن يطلب من قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة الكائن فى دائرتها العقار إصدار أمر بطرد الممتنع عن الإخلاء دون الإخلال بالحق فى التعويض إن كان له مقتضى .

ومع عدم الإخلال بحكم الفقرة الأولى من هذه المادة يحق للمستأجر أو خلفه العام أو الخاص، بحسب الأحوال ، رفع دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة وفقاً للإجراءات المعتادة على ألا يترتب على رفع الدعوى الموضوعية وقف أمر قاضى الأمور الوقتية المشار إليه. (٢)

(المادة الثالثة)

يلغى كل نص فى أى قانون آخر يتعارض مع أحكام هذا القانون.

(المادة الرابعة)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية في ١٠ رمضان سنة ١٤١٦ هـ

(الموافق ٣٠ يناير سنة ١٩٩٦ م).

(١) تضاف فقرة ثانية إلى المادة الثانية وفقاً لما جاء بالقانون رقم ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦ المنشور في الجريدة الرسمية - العدد ٢٣ (مكرر) في ١١ يونية سنة ٢٠٠٦.

(٢) تضاف مادة جديدة برقم (الثانية مكرراً) وفقاً لما جاء بالقانون رقم ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥ المنشور في الجريدة الرسمية - العدد ٣١ (مكرر) في ٤ أغسطس سنة ٢٠٢٥.

القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية عن مشروع قانون بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها والاقتراح بمشروع قانون المقدم من السيد العضو عبد المنعم العليمى بشأن تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر فى الأماكن المؤجرة

أحال الأستاذ الدكتور رئيس المجلس فى ٢٥ من يناير سنة ١٩٩٦، إلى لجنة مشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية، مشروع قانون بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها والاقتراح بمشروع قانون المقدم من السيد العضو عبد المنعم العليمى بشأن تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر فى الأماكن المؤجرة.

فعمدت اللجنة اجتماعين لنظره فى ٢٧ من يناير سنة ١٩٩٦

حضرهما السادة:

١ - السيد المهندس/ وصفي عبد الله مباشر وكيل أول وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية.

٢ - السيد الأستاذ/ مصطفى بكرى غازى وكيل أول وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية.

نظرت اللجنة المشتركة مشروع القانون ومذكرته الإيضاحية، واستعادت نظر القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض إيجار المساكن والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

كما اطلعت اللجنة على النصوص الخاصة بعقد الإيجار الواردة فى الباب الثانى من القانون المدنى فى المواد من ٥٥٨ إلى ٦١٨

كما نظرت اللجنة الإقتراح بمشروع قانون المقدم من السيد العضو عبد المنعم العليمى ومذكرته الإيضاحية فتبين لها أن هذا الاقتراح بمشروع قانون يتفق من حيث المبدأ مع مشروع القانون المقدم من الحكومة، وإعمالاً لحكم المادة ١٦٦ من اللائحة الداخلية للمجلس فقد اعتبرت اللجنة مشروع القانون المقدم من الحكومة أساساً لدراساتها.

كما استعادت اللجنة نظر الكثير من شكاوى المواطنين الواردة إليها بشأن طلب إعادة تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر وكذلك اتجاهات رأى العام حول تنظيم العلاقة ومن بينها آراء ممثلى المجالس الشعبية المحلية والأحزاب السياسية وجمعية رجال الأعمال وتبين لها ما يلى:

أجمعت كل الآراء التى استمعت إليها اللجنة من خلال جلسات الإستماع التى سبق أن عقدتها مع ممثلى الهيئات المشار إليها أن العلاقة بين المالك والمستأجر، تحتاج إلى كثير بما يشجع على الاستثمار فى مجال الإسكان لبناء المزيد من الوحدات السكنية بهدف إيجاد المسكن الملائم للمواطنين.

وفى سبيل تحقيق هذا الهدف أعدت الحكومة مشروع القانون المعروض لتحديد العلاقة بين المالك والمستأجر وجعلها خاضعة للقانون المدنى بإعتباره الشريعة العامة لقوانين الإيجار.

وتورد اللجنة تقريرها فيما يلى:

١ - لما كان المسكن يشكل ضرورة اقتصادية واجتماعية وعنصراً مهماً لخلق مجتمع متضامن، ومناخ اجتماعى سليم يتسم بالإستقرار ويوفر الظروف الملائمة للإنتاج لذلك تعمل الدولة جاهدة لتوفير المسكن الملائم لا تقتصر على جهاز دون آخر بل ينبغى أن تتضافر لتحقيقه كافة جهود المجتمع بمختلف قطاعاته وأجهزته عامة كانت أم خاصة.

٢ - ونظراً لأن مشكلة الإسكان ترتبط ارتباطاً وثيقاً بكافة المجالات السياسية والاقتصادية والاجتماعية فان الجهود يجب أن تبذل لدراسة التشريعات المنظمة للبناء والإسكان والأراضى وجميع التشريعات المتعلقة بها والمتصلة بهدف إزالة المعوقات التى تحول دون إقبال القطاع الخاص على استثمار أمواله فى مجال البناء والإسكان وتوفير الأراضى اللازمة للبناء وغيرها من احتياجاته الضرورية، ومن ثم فإنه يجب إلغاء الكثير من القوانين والقرارات التى تحول دون تحقيق هذا الهدف وتقف عقبة فى سبيل تحقيق الميل الطبيعى لدى المواطن المصرى نحو البناء وتملك العقارات، بما يسهم إسهاماً فعالاً فى مواجهة مشكلة الإسكان، وذلك كله دون المساس بحقوق المواطنين واستقرار معيشتهم.

٣ - الأحكام الواردة فى مشروع القانون.

(أ) نصت المادة الأولى من مشروع القانون على أنه لا تسرى قوانين الإسكان المعمول بها حالياً وهى القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها، وتلك التى انتهت عقود إيجارها قبل صدور هذا القانون أو تنتهى بعد صدوره لأى سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها.

(ب) نصت المادة الثانية من مشروع القانون المعروض على سريان أحكام القانون المدني فى شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها فى المادة الأولى من هذا القانون سواء كانت خالية أو مفروشة وذلك فى شأن استغلالها أو التصرف فيها.

(ج) نصت المادة الثالثة على إلغاء كل نص فى أى قانون آخر يتعارض مع أحكام هذا القانون.

(د) نصت المادة الرابعة على نشر هذا القانون الجريدة الرسمية على أن يعمل به اعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشره.

٤ - ادخلت اللجنة التعديلات الآتية على مشروع القانون المعروض:

(أ) إعادة صياغة المادة الأولى من مشروع القانون المعروض لأن الصياغة الواردة قد تثير عند التطبيق العملى كثيراً من اللبس والغموض، فضلاً عن عدم انضباط الصياغة التشريعية لها، لذلك اقترحت اللجنة إعادة نص هذه المادة على النحو التالى:

اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون تسرى على عقود الإيجار التى تبرم لأغراض السكنى أو لغير ذلك من الأغراض أحكام عقد الإيجار المنصوص عليها فى القانون المدنى.

(ب) بالنسبة للمادتين الثانية والثالثة فقد رأت اللجنة حذفهما لورود حكمهما فى المادة الأولى المعدلة من اللجنة.

(ج) تدارست اللجنة حكم المادة ١١ من القانون ١٣٣ لسنة ١٩٨١ الخاصة بالإعفاءات الضريبية وارتأت استصحاب حكم هذا النص فى مشروع القانون المعروض ليكون نصه كالاتى:

"فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر يعفى اعتباراً من أول يناير التالى لتاريخ العمل بهذا القانون مالكو وشاغلو المبانى المؤجرة لأغراض السكنى التى انشئت أو تنشأ اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون ولا تدخل إيرادات هذه المساكن فى وعاء الضريبة الموحدة. ولا يسرى حكم الفقرة السابقة على الأماكن المستغلة مفروشة أو فنادق أو بنسيونات".

وتشير اللجنة إلى أنه ولئن كان مشروع القانون المعروض يعد خطوة على طريق حل مشكلة الإسكان إلا أن ذلك سيتبعه خطوات أخرى من جانب اللجنة تستهدف إجراء إصلاح تشريعي لكافة قوانين الإسكان المعمول بها حالياً خاصة قانون العلاقة بين المالك والمستأجر في المساكن القديمة، وقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء.

هذا وقد اعترض على مشروع القانون المعروض السيد العضو المهندس إبراهيم عماشة - عضو اللجنة - لعدم شمول مشروع القانون للعقود القديمة المخصصة لغير أغراض السكنى، وطلب إثبات ذلك في التقرير.

واللجنة المشتركة إذا توافق على مشروع القانون المعروض ترفع المجلس الموقر الموافقة عليه بالصيغة المرفقة.

رئيس اللجنة المشتركة

مهندس / محمد محمود على حسن

مذكرة إيضاحية

لقرار رئيس جمهورية مصر العربية

بمشروع قانون

بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن

التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي تنتهى عقود إيجارها

تفاقت أزمة المساكن بسبب تعاقب النصوص - الاستثنائية التي تحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، الأمر الذي أدى إلى حرص المواطنين على الاحتفاظ بوحدات سكنية وإن تغيرت ظروفهم الاجتماعية والاقتصادية أو هاجروا إلى الخارج وأصبحوا في غير حاجة إليها، كما أدى إلى تهافتهم على الحصول على المساكن مع بقائها خالية سنوات طويلة لأولادهم وإن كانوا في سن الطفولة، وعزوف أصحاب هذه المساكن عن تأجيرها لضالة الأجرة القانونية من جهة، ولتلافى الإمتداد القانونى لعقود الإيجار من جهة أخرى. وقد تزايد عدد المساكن المغلقة غير المستغلة إلى حد كبير يفوق التصور. كما أعرض الملاك عن صيانة عقاراتهم المؤجرة التي احتفظ المواطنون فيها بوحدات مغلقة، واتجه المستثمرون إلى البناء بقصد التملك وأصبح متعذر وإن لم يكن مستحيلا على المواطنين الحصول على مساكن إلا من خلال التملك الذي ينوء بعبئه الغالبية العظمى من أفراد الشعب محدودى الدخل.

وما يقال عن أزمة المساكن ينطبق أيضاً على الأماكن غير السكنية التي تحكمها قوانين إيجار الأماكن كالمحال وغيرها.

ولا شك أن دوام هذا الحال له آثار سيئة تنعكس على الإنتاج والاقتصاد القومى والثروة العقارية، وعلى الأسرة والمجتمع ككل.

ورغبة في الإسهام في حل المشكلات المذكورة والترغيب في تأجير الوحدات المغلقة، وتشجيعاً للبناء بقصد التأجير الذى يحرص فيه المستثمر على الالتزام بالموصفات وصيانة العقار مما يؤدى إلى الحفاظ على الثروة العقارية، وتمشياً مع اقتصاد السوق ولعودة العلاقات

الطبيعية بين الأفراد وتطبيق قانون العرض والطلب على الأماكن غير المؤجرة فقد أعد مشروع القانون المرافق الذى من المنتظر أن يكون له آثار جانبية ضارة، إذ هو لا يمس أية مصلحة لطرف من الأطراف ولا يتعرض لعقود الإيجار القائمة.

وقد نصت المادة الأولى على ألا يسرى أحكام قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة على ما يلى:

١ - الأماكن التى لم يسبق تأجيرها قبل صدور هذا القانون، ومن ثم فليس لأحد أى حق فيها، يستوى فى ذلك الأماكن القائمة أو التى تنشأ بعد ذلك.

٢ - الأماكن التى سبق تأجيرها ثم انتهت عقود إيجارها لأى سبب من الأسباب قبل صدور هذا القانون دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها تطبيقاً للفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر التى تنص على أن (لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجة أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة يشترط لإستمرار عقد الإيجار إقامهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله المسكن أيهما أقل. وهذه الأماكن أيضاً ليس لأحد أى حق فيها ما دامت أصبحت خالية، سواء بنص فى القانون أو بحكم نهائى من القضاء أو بناء على اتفاق.

٣ - الأماكن المؤجرة حالياً إذا حدث وانتهت عقود إيجارها لأى سبب من الأسباب بعد صدور هذا القانون دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها تطبيقاً للفقرة الأولى من المادة ٢٩ آنفة الذكر. وهذه الأماكن بدورها لن يتعلق لأحد أى حق بها حينما تصبح خالية بالفعل.

كما نصت المادة الثانية من مشروع القانون على تطبيق أحكام القانون المدنى على الأنواع الثلاثة من الأماكن سالفة الذكر، سواء فى خصوص تأجيرها خالية أو مفروشة أو فى خصوص إستغلالها بمعرفة مالكيها، أو التصرف فيها بأى نوع من أنواع التصرف.

وأخيراً نصت المادة الثالثة من مشروع القانون على إلغاء كل نص فى أى قانون آخر يتعارض
مع أحكام هذا المشروع.
مع عظيم إحترامى".