

الجريدة الرسمية - العدد ٣٦ - في ٨ سبتمبر سنة ١٩٧٧

قانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

(وفقاً لآخر تعديل صادر في ٢ يونية عام ٢٠١٨)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:

الباب الأول

في إيجار الأماكن

الفصل الأول

أحكام عامة

مادة (١):

فيما عدا الأراضي الفضاء تسري أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية والقوانين المعدلة له.

ويجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناءً على اقتراح المجلس المحلي للمحافظة وكذلك على المناطق السكنية التي لا ينطبق

عليها قانون نظام الإدارة المحلية المشار إليه، ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره. (٢)

مادة (٢):

لا تسري أحكام هذا الباب على:

- (أ) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل.
- (ب) المساكن التي تشغل بتصاريح أشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الإسكان والتعمير.

مادة (٣):

يحظر على المرخص لهم في إقامة مبان أو أجزاء منها من المستوى الفاخر، الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء. ويتولى ملاك هذه المباني بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شرائها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محلياً بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات المستويات الأخرى من الإسكان.

مادة (٤):

تسري أحكام هذا الباب على الأماكن التي ينشئها، اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون، مستأجرو الأراضي الفضاء على هذه الأراضي بترخيص كتابي من مالكيها متى توافرت الشروط الآتية:

- (أ) أن يكون الترخيص تالياً لتاريخ العمل بهذا القانون.
- (ب) أن تكون المباني شاغلة لنسبة مقدارها خمسون في المائة (٥٠%) على الأقل من الحد الأقصى المسموح بالانتفاع به مسطحاً وارتفاعاً وفقاً 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 أنشأ الأماكن المقامة عليها أو من استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلاً لهذه الأماكن بالأجرة المحددة قانوناً.

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 المنزوعة 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 بدلاً 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 برغبته 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 يخلي المسكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن في البلد المنقول إليه، إلا إذا قامت ضرورة ملجئه تمنع من إخلاء مسكنه.

وفي البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك في البلاد وبين الأحياء وطبقاً للحالات ووفقاً للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التي يحددها قرار من وزير الإسكان والتعمير. (٤)

مادة (٨):

لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض*.
ولا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية.

ويعتبر في حكم إبقاء المساكن خالية التراخي عمداً عن إعدادها للاستغلال وفي هذه الحالة يجوز للمحافظ المختص بالتنبيه على المالك بكتاب موصى عليه بعلم وصول لإعداد البناء للاستغلال في المهلة التي يحددها له، فإذا انقضت هذه المهلة دون ذلك كان للمحافظ أن يعهد إلى إحدى الجهات القيام بإعداد البناء للاستغلال على حساب المالك وفقاً للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير، ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذي قامت باستكمالها 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 تستوفي المبالغ التي أنفقتها والمصروفات الإدارية، ويحق للمالك أن يحصل على ٢٠% من تلك الأجرة شهرياً. (٥)

مادة (٩):

يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة 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 بمقدار 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 بياناً 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، ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبنى وتخصص حصيلة هذا المبلغ للإنفاق منه على أغراض لجنة تحديد الإيجارات أو الطعن في قراراتها وفقاً للنظام الذي يصدر به قرار من وزير الإسكان والتعمير.

وتكون البيانات المشار إليها والموضحة باللائحة التنفيذية متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار إليه طبقاً 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 وفقاً للأحكام الواردة في هذا الباب وتوزيعها على وحدات المبنى ويصرف ترخيص البناء موضحاً به قرار التقدير والتوزيع وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر إلى أن يتم تحديد الأجرة طبقاً لأحكام هذا الباب.

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 لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص من اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدین بنقابة المهندسين ومن جهتين مختلفتين وأحد العاملين المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات 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 يميناً أمام المحافظ بأن يؤديوا 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 ما تم إنجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء، وترخيص المباني.

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

وتنظم اللائحة التنفيذية إجراءات إخطار المالك والمستأجر للجنة.

ويجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية.

ويلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال في المواعيد المتفق عليها وإلا جاز للمستأجر بعد إعدار 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 العقار بواقع ٧% (سبعة في المائة) من قيمة الأرض والمباني.
- (ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصرفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع ٣% (ثلاثة في المائة) من قيمة المباني.
- ومع مراعاة الإعفاءات المقررة في شأن الضريبة على العقارات المبنية يضاف إلى الأجرة المحددة وفقاً 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.
- ويلتزم المستأجر بأداء 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 المباني بعد إنشائها على أساس تقدير قيمة الأرض وفقاً لثمن المثل في عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧% (سبعة في المائة) لحين البناء، وتقدير قيمة المباني وفقاً للتكلفة الفعلية وقت البناء، وذلك دون التقيد بالأجرة المبدئية المقدرة للمبنى قبل إنشائه مع الالتزام بمستوى المباني المبين بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء ودون اعتداد بأية زيادة في المواصفات أثناء التنفيذ.

وتحسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقاً للقيود المفروضة 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 المباني المنشأة كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلاً 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 المبني عليها بالفعل.

مادة (١٦):

يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة في حالة تعلية البناء وذلك إذا تمت التعلية بعد سنتين على الأقل من تاريخ إنشاء المباني الأصلية أو في حالة ما إذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين السارية في شأن مقابل التحسين وفي هذه الحالة تكون إعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجرة المباني المستجدة فقط.

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 مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل ومن غير القائمين بتحديد الأجرة يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ولا يكون له صوت معدود في المداولة.

ويحلف المهندس يميناً أمام إحدى دوائر الاستئناف المختصة بأن يؤدي عمله بصدق وأمانة. (١٤)

مادة (١٩):

على قلم كتاب المحكمة إخطار جميع المستأجرين لباقي وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره وذلك بكتاب موصى 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 مقسماً على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التي استحق عنها أو بسداده كاملاً إذا أراد إخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة.

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

مادة (٢٣):

ملغاة. (١)

مادة (٢٤):

اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويجب إثبات تاريخها بمأمورية 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 المقدرة للوحدة المؤجرة وفقاً للمادة (١١) من هذا القانون، وذلك بالنسبة للمباني الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية.

ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات.

ويحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه وفي حالة المخالفة يقع باطلاً العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول.

مادة (٢٥):

لا يجوز أن يزيد مقدار التأمين الذي يدفعه المستأجر على ما يعادل أجرة شهرين ويسري هذا الحكم على عقود الإيجار القائمة وقت العمل بهذا القانون وللمستأجر الحق في استرداد الزيادة في قيمة التأمين بخصمها مباشرة من الأجرة مقسطة على سنة أو حتى نهاية العقد أو عند إخلاء العين المؤجرة أيهما أقرب وذلك بغير حاجة إلى الالتجاء إلى القضاء.

مادة (٢٦):

لا يجوز للمؤجر مالكاً كان أو مستأجراً 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 بأية 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 المستحقة عنه أو الموعد المتفق عليه في العقد وذلك بإيصال مثبتة فيه قيمة الأجرة.

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

وفي المدن والقرى التي لا توجد بها مأموريات عوائد، يتم الإيداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع في 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 سنداً 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 أي حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها. ولقاضي الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر في هذه الحالة بإعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصماً من الأجرة المستحقة وذلك بعد إعدار المؤجر بإعادتها إلى ما كانت عليه في وقت مناسب.

ويجوز للجهة التي تحدد بقرار من المحافظ القيام بتنفيذ الأعمال اللازمة لإعادة الحق أو الميزة التي ألزم بها المالك بموجب الحكم الصادر في هذا الشأن وذلك على نفقة المالك على أن تقتضي النفقات منه بالطريق الإداري.

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

فإذا تبين عدم إمكان إعادة الحق أو الميزة، جاز للمحكمة الابتدائية الواقع في دائرتها العقار بناء على طلب المستأجر إنقاص الأجرة بما يقابل الحق أو الميزة.

مادة (٢٩):

مع عدم الإخلال بحكم المادة (٨) من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجه أو أولاده، أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك* وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً** أو مصاهرة*** حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل.

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي، فلا ينتهي العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد، أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكوراً وإناثاً من قُصر وبلُغ، يستوي في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم.

وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد. (٣)

مادة (٣٠):

استثناء من حكم المادة (٦٠٤) من القانون المدني تسري عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على تاريخ انتقال الملكية.

مادة (٣١):

ملغاة. (١)

مادة (٣٢):

يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية في المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية ولو كان عقد الإيجار يمنع ذلك ولا يخل هذا بحق المستأجر في إنقاص الأجرة إن كان لذلك محل.

ويجوز بحكم من قاضي الأمور المستعجلة الترخيص بإخلاء وهدم ما قد يعترض الإضافة أو التعلية من أجزاء الأماكن غير السكنية، بشرط تعويض ذوي الشأن وإعطائهم حق العودة، وفقاً لأحكام الفصل الأول من الباب الثاني من هذا القانون.

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

مادة (٣٣):

تكون قيمة استهلاك المياه على عاتق شاغلي الأماكن القائمة وقت العمل بهذا القانون أياً كان تاريخ إنشائها أو التي تقام بعد العمل به وفقاً للقواعد الآتية:

(أ) قيمة ما تسجله العدادات الفرعية المركبة بوحداتهم إن وجدت عدادات بجميع وحدات المبنى، وفي حالة عدم تساوي قراءة العداد الرئيسي مع مجموع قراءات العدادات الفرعية يوزع الفرق بالتساوي بين وحدات المبنى.

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

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

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

ويقع باطلاً كل اتفاق يخالف القواعد سالفه الذكر.

مادة (٣٤):

تخفيض الأجرة الشهرية بمقدار (٥%) خمسة في المائة بحد أدنى مقداره مائتا مليم بالنسبة إلى شاغلي الأماكن الذين لم يكونوا ملتزمين بقيمة استهلاك المياه في ١٨/٨/١٩٦٩، كما يسري هذا الخفض إذا كان قد جرى العمل بين المؤجر والمستأجر على تحمل المؤجر بقيمة الاستهلاك على الرغم من النص في عقد الإيجار على التزام المستأجر بها، على ألا يسري هذا الخفض بالنسبة إلى الأماكن التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤.

ويجوز لكل من المالك أو المستأجر تركيب عداد خاص على نفقته لحساب استهلاك المياه بالوحدة المؤجرة، وذلك دون اشتراط موافقة الآخر، وفي هذه الحالة تتم المحاسبة وفقاً للأوضاع المبينة في المادة السابقة.

مادة (٣٥):

يلتزم ملاك المباني التي تنشأ 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 وكيفية توزيع وقيمة استهلاك المياه في الحالات التي توجد فيها غرف خدمات ومنافع مشتركة أو حدائق أو مأوى 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 شاغلي المباني مباشرة.

وعلى المؤجر إثبات تقاضيه تلك القيمة بإيصال مستقل أو مع إيصال استلام الأجرة. ويترتب على التأخير في سداد قيمة استهلاك المياه المستحقة للمؤجر ما يترتب 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 خصماً مما يستحق للمؤجر لديه، وذلك دون حاجة إلى أية إجراءات.

مادة (٣٨):

يلتزم 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 ووفقاً للقواعد والشروط التي يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأي الجهات القائمة على مرفق المياه وإذا امتنع المالك عن 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 ينفقها الملاك في سبيل تنفيذ الالتزام المنصوص عليه بالفقرة السابقة.

ويحظر على شاغل العين تركيب طلمبة أو أي جهاز من شأنه ضخ المياه إلى الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المقررة بمعرفة الجهة القائمة على مرفق المياه، وفي حالة المخالفة تتم إزالة أسباب المخالفة إدارياً وعلى نفقة المخالف فضلاً عن العقوبة المقررة.

مادة (٣٩):

لا يجوز للمالك في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون أن يؤجر سوى وحدة واحدة مفروشة في العقار الذي يملكه وفي تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص وزوجه وأولاده القصر مالكاً واحداً.

واستثناء من ذلك يجوز للمالك أن يؤجر وحدة أخرى مفروشة في أي من الأحوال أو الأغراض الآتية:

(أ) التأجير 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) التأجير للسائحين الأجانب أو لإحدى الجهات المرخص لها في مباشرة أعمال السياحة بغرض إسكان السائحين وذلك في المناطق التي يصدر بتحديدتها قرار من وزير السياحة بالاتفاق مع المحافظ المختص.

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

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

مادة (٤٠):

مقضي بعدم دستوريته. (٦)

مادة (٤١):

فيما عدا الفنادق والنزل يجب على كل من أجر مكاناً مفروشاً أو جزءاً منه أو أوى أو أسكن أي أجنبي أو مصري، أن يخطر قسم الشرطة الذي يتبعه المكان باسم الشاغل للمكان وجنسيته ورقم جواز سفره إن كان أجنبياً ورقم ومكان وتاريخ صدور بطاقته الشخصية أو العائلية إن كان مصرياً، ومدة الإيجار أو الإشغال والغرض منه وتاريخ بداية هذه المدة ونهايتها، وذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تأجير أو شغل المكان أيهما أسبق.

مادة (٤٢):

على المؤجر أن يطلب قيد عقود الإيجار المفروش التي تبرم تطبيقاً لأحكام المادتين ٣٩, ٤٠, لدى الوحدة المحلية المختصة وتلزم هذه الجهة بإخطار مصلحة الضرائب شهرياً بما يتجمع لديها من بيانات في هذا الشأن.

مادة (٤٣):

قضي بعدم دستوريته (١٣)

مادة (٤٤):

مع عدم الإخلال بأحكام المادتين ٣٩, ٤٠ يجوز للملاك ولمستأجري الأماكن* الخالية في المصايف والمشاتي التي يصدر بتحديداتها قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأي المحافظ المختص، تأجير الأماكن مفروشة طبقاً للشروط والأوضاع التي ينص عليها هذا القرار. (٩)

مادة (٤٥):

مقضي بسقوطها. (١٠)

مادة (٤٦):

يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالها 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 للمؤجر طلب إخلائه إلا إذا كان قد أجرها بسبب إقامته في الخارج وثبتت عودته نهائياً أو إذا أخل المستأجر بأحد التزاماته وفقاً لأحكام البنود (أ، ب، ج، د) من المادة ٣١ من هذا القانون.

فإذا كانت العين قد أجرت 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. (١١)

مادة (٤٧):

في غير الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة، يجب على المالك والمستأجرين المؤجرين لأماكن مفروشة حتى تاريخ العمل بهذا القانون تعديل الأوضاع وفقاً 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 لاعتبارات المصلحة العامة التي يراها أن يمد هذه المهلة لمدة أو لمدد لا تجاوز سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون.

مادة (٤٨):

لا يفيد من أحكام هذا الفصل سوى المالك والمستأجرين المصريين.
على ألا تسري أحكام الفصلين الثاني والرابع من الباب الأول وكذا أحكام الفصل الأول من الباب الرابع من هذا القانون على مشروعات الإسكان والامتداد العمراني التي تقام وفقاً لأحكام القانون المنظم لاستثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة.

مادة (٤٩):

يجوز لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكن، أن يبنه على المستأجرين بإعلان على يد محضر بإخلاء المبنى بقصد إعادة بنائه وزيادة مساحاته وعدد وحداته وذلك وفقاً للشروط والأوضاع الآتية:

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

(ب) ألا تقل جملة مساحات أدوار المبنى الجديد عن أربعة أمثال مساحات أدوار المبنى قبل الهدم.

(ج) أن يشتمل 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 لممارس المستأجر نشاطه فيها وإلا التزم بتعويضه بمبلغ مساو للفرق بين القيمة الإيجارية للوحدة التي يشغلها والقيمة الإيجارية للوحدة التي يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات أو للمدة التي تنقضي إلى أن يعود إلى المكان بعد بنائه بذات القيمة الإيجارية الأولى، أو يدفع مبلغاً مساوياً للقيمة الإيجارية للوحدة التي يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد أدنى قدره ألفا جنيه أيهما أكبر.

(هـ) أن يحدد المالك موعداً 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 يلتزم المستأجرون بالإخلاء إلا بموافقتهم جميعاً عليه وذلك بموجب خطابات للمالك موصى عليها مصحوبة بعلم الوصول أو بإقرارات كتابية منهم.

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 قابلاً للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ النطق به، ويشترط أداء التعويض المنصوص عليه في المادة السابقة أو إيداعه المحكمة المختصة إيداعاً غير مشروط لصالح المستأجرين.

وإذا امتنع أي من المستأجرين عن تنفيذ الإخلاء في الموعد المحدد بالتنبيه المعلن 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 حكماً بطرد الممتنع عن الإخلاء فوراً.

مادة (٥١):

لا تسري أحكام هذا الفصل على المباني المؤجرة لاستعمالها دوراً للتعليم حكومية أو خاصة تخضع للإشراف الحكومي وكذلك المستشفيات العامة أو الخاصة الخاضعة لإشراف وزارة الصحة ومحطات تموين 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 بتحديددها قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد موافقة الوزير المختص.

أما غير ذلك من المباني المؤجرة للجهات الحكومية أو لوحدات الإدارة المحلية أو للهيئات العامة أو لوحدات القطاع العام فتسري 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. (٢)

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 عذر مقبول كان لمن يرغب من المستأجرين بحكم من قاضي الأمور المستعجلة الحق في العودة إلى شغل وحدته متى كان ذلك ممكناً، 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 تكملته على حساب المالك

وفقاً للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذي قامت بإنشائه أو استكمالها من ذات مرتبة الامتياز المقرر للمبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين طبقاً لنص المادة (١١٤٨) من القانون المدني.

ويكون للجهة المشار إليها تأجير المبنى واقتضاء أجرته إلى أن تستوفي المبالغ التي أنفقتها والمصروفات الإدارية، ويحق للمالك أن يحصل على ٢٠% من تلك الأجرة شهرياً.

مادة (٥٤):

لمستأجري الوحدات التي يتم هدمها وفقاً لأحكام هذا الفصل الحق في شغل الوحدات بالعقار الجديد الذي أعيد بناؤه ويلتزم المالك أو خلفه العام أو الخاص بإنشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذي كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة ما لم تحل التشريعات السارية دون ذلك.

وفي هذه الحالة يستحق المستأجر تعويضاً آخر مساوٍ للتعويض المنصوص عليه في المادة ٤٩ من هذا القانون.

ويلتزم المالك بإخطار مستأجري وحدات العقار المهدوم بإتمام إعادة البناء بإنذار على يد محضر، يرسل إليهم على محال إقامتهم التي يخطرون بها المالك عند الإخلاء، وذلك خلال مدة لا تتجاوز شهراً من تاريخ إتمام البناء.

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

وتحدد بقرار من وزير الإسكان والتعمير قواعد وإجراءات وأولويات شغل مستأجري العقار المهدوم لوحدات المبنى الجديد.

مادة (٥٥):

ملغاة. (١٢)

مادة (٥٦):

ملغاة. (١٢)

مادة (٥٧):

ملغاة. (١٢)

مادة (٥٨):

ملغاة. (١٢)

مادة (٥٩):

ملغاة. (١٢)

مادة (٦٠):

ملغاة. (١٢)

مادة (٦١):

ملغاة. (١)

مادة (٦٢):

ملغاة. (١)

مادة (٦٣):

ملغاة. (١٢)

مادة (٦٤):

ملغاة. (١٢)

مادة (٦٥):

ملغاة. (١٢)

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، يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والإضافية إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهاً ولم يجاوز خمسة جنيهاً.

كما يعفى شاغلو المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الإضافية وذلك إذا زاد متوسط الإيجار الشهري للغرفة الواحدة فيها على خمسة جنيهاً ولم يجاوز ثمانية جنيهاً. كما يعفى أصحاب العقارات التي أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ من ضرائب الدفاع والأمن القومي.

مادة (٦٧):

تسري الإعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتباراً 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 وفقاً لأحكام هذا القانون.

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

مادة (٦٨):

يجوز لأجهزة الدولة ووحدات الإدارة المحلية وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية لبناء 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 يكتتب 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 بمستندات طلب الموافقة أو الترخيص بالبناء بيان موقع من المالك أو من ينيبه يبين فيه ما إذا كان البناء كله أو بعضه بقصد التملك أو التأجير، وإذا صدرت الموافقة أو الترخيص بالبناء على أساس تأجير المبنى كله أو بعضه وجب 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 وفقاً 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 تيسير الحصول على مواد البناء وذلك في حدود ما رخص لهم في إنشائه بقصد التملك.

ويتولى ملاك هذه المباني بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء، أو شرائها من المواد المستوردة، أو من المواد المنتجة محلياً بالأسعار 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 تمليك أو تأجير وحدات سكنية قبل العمل بهذا القانون أو يتعاقد على ذلك بعد العمل به أن يتراخى عمداً عن استكمال الوحدات المباعة أو المؤجرة في المواعيد المتفق عليها أو يعتمد إلى تعطيل الانتفاع بها واستعمالها فيما أعدت له من أغراض.

مادة (٧٢):

تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون، نظير أجره تقل عن الأجرة القانونية، إلى مستأجريها على أساس سداد الأجرة المخفضة لمدة خمس عشرة سنة وذلك وفقاً للقواعد والشروط والأوضاع التي يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء.

مادة (٧٣):

ملغاة. (١٢)

مادة (٧٤):

ملغاة. (١٢)

مادة (٧٥):

ملغاة. (١٢)

مادة (٧٦):

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٧ / ١ ، ٨ ، ١٣ / ١ ، ٢٤ ، ٢٥ من هذا القانون.

ويحكم فضلاً عن ذلك في حالة مخالفة حكم المادة (٨ / ١) بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون.(٧)

مادة (٧٧):

يعاقب كل من يخالف حكم المادة ٢٦ من هذا القانون سواء كان مؤجراً أو مستأجراً أو وسيطاً بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلي المبلغ الذي تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة، ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة.

وفي جميع الأحوال يجب الحكم على المخالف بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة المشار إليها.

مادة (٧٨):

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المواد ٣٩ ، ٤٠ ، ٤١ من هذا القانون. وتكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تجاوز ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين في حالة مخالفة أحكام المواد ٣٨ ، ١ / ٥٢ ، ١ / ٥٣ ، ٢ / ٥٤ من هذا القانون.

مادة (٧٩):

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهرين ولا تزيد على سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المادتين ٦٠ / ١ ، ٦٤

من هذا القانون، فإذا ترتب على عدم تنفيذ المالك لقرار صادر بالهدم الكلي أو الجزئي سقوط المبنى كانت العقوبة الحبس.

مادة (٨٠):

يعاقب على مخالفة أحكام المواد ١/٣، ٦٩، ١/٧٠، ٧١ بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تجاوز سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين.

ويحكم فضلاً عن ذلك في حالة مخالفة المادة ٦٩ بغرامة تعادل التكلفة التقديرية للوحدات المبيعة.

كما يحكم في حالة مخالفة أحكام المادتين ١/٣، ١/٧٠ بأن يرد المخالف للدولة مبلغاً يماثل ثمن المواد التي حصل عليها بالمخالفة لأحكام هاتين المادتين.

مادة (٨١):

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ثلاثمائة جنيه كل من يقوم عمداً بأي فعل من شأنه تهديد سلامة مبنى أو تعريضه للسقوط أو إتلافه كلياً أو جزئياً إذا كان ذلك بقصد التوصل إلى اعتباره آيلاً 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 مكاناً أو جزءاً منه أو باعه، ولو بعقد غير مشهر، أو مكن آخر منه وكان ذلك التأجير أو البيع أو التمكين على خلاف مقتضى عقد سابق، ولو غير مشهر، صادر منه أو من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم، 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

بالتعاقد السابق إذا كان زوجاً لمن تعاقد معه أو من مكنه، أو كان من أصوله أو فروعه أو من أقاربه أو أصهاره إلى الدرجة الرابعة. (٨)

مادة (٨٣):

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

مادة (٨٤):

تؤول حصيلة جميع الغرامات التي يقضى بها تنفيذاً لأحكام هذا القانون إلى صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي.

مادة (٨٥):

تستمر المحاكم في نظر الدعاوى التي أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقاً للقواعد والإجراءات السارية قبل نفاذه.

مادة (٨٦):

يلغى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وأوامر نائب الحاكم العسكري العام رقما ٤ ، ٥ 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.

صدر برئاسة الجمهورية في ١٦ رمضان سنة ١٣٩٧ هـ

(الموافق ٣٠ أغسطس سنة ١٩٧٧ م)

(١) ملغاة بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢١ تابع (ج) بتاريخ ٣٠ / ٠٧ / ١٩٨١.

(٢) معدلة بالقانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٨٨ المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٣ تابع (أ) بتاريخ ٠٩ / ٠٦ / ١٩٨٨.

(٣) قضت المحكمة الدستورية بجلسة ١ / ٣ / ١٩٩٥ في القضية رقم ٦ لسنة ٩ ق. دستورية، بعدم دستورية ما تضمنته المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من استمرار عقد إيجار المسكن - عند ترك المستأجر الأصلي له - لصالح أقاربه بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة الذين أقاموا معه في العين المؤجرة مدة سنة على الأقل سابقة على تركه العين أو مدة شغله لها أيتها أقل.

قضت المحكمة الدستورية العليا بجلسة ٢ / ٨ / ١٩٩٧ في القضية رقم ١١٦ لسنة ١٨ ق. دستورية، بعدم دستورية ما نصت عليه المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أنه "وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار، إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيتها أقل.

قضت المحكمة الدستورية العليا بجلسة ٤ / ١ / ١٩٩٧ في القضية رقم ٣ لسنة ١٨ ق. دستورية، وفي جلسة ٢ / ٨ / ١٩٩٧ في القضية بعدم دستورية ما نصت عليه المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أن "وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر مصاهرةً حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار، إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيتها أقل.

قضت المحكمة الدستورية العليا بجلسة ٣ / ١١ / ٢٠٠٢ في القضية رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق. دستورية، بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما لم يتضمنه من

النص على انتهاء عقد الإيجار الذي يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق في شغل العين، بانتهاء إقامة آخرهم بها، سواء بالوفاة أو الترك.

(٤) قضت المحكمة الدستورية العليا بجلسة ٤ / ١٠ / ١٩٩٧ في القضية رقم ٧١ لسنة ١٩ ق. دستورية، بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

(٥) قضت المحكمة الدستورية العليا بجلسة ١٥ / ١١ / ١٩٩٧ في القضية رقم ٥٦ لسنة ١٨ ق. دستورية، بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

(٦) المادة ٤٠ قضي بعدم دستورتها بموجب حكم المحكمة الدستورية العليا رقم ١٤٩ لسنة ١٨ قضائية المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٧ / ١١ / ١٩٩٧

(٧) قضت المحكمة الدستورية العليا بجلسة ١٥ / ١١ / ١٩٩٧ في القضية رقم ٥٦ لسنة ١٨ ق. دستورية، بسقوط نص المادة ٧٦ في مجال تطبيقها بالنسبة لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد.

(٨) قضت المحكمة الدستورية العليا بجلسة ٣ / ١ / ١٩٩٨ في القضية رقم ٢٩ لسنة ١٨ ق. دستورية، بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ٨٢ فيما تضمنته من افتراض علم مؤجر المكان أو جزء منه بالعقد السابق الصادر من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم.

(٩) قضت المحكمة الدستورية العليا بجلسة ١٣ / ٤ / ٢٠٠٣ في القضية رقم ٤ لسنة ٢٣ ق. دستورية، بعدم دستورية المادة ٤٤ فيما نصت عليه من تخويل مستأجري الأماكن الخالية في المصايف والمشاتي حق تأجيرها مفروشة بغير موافقة المالك.

(١٠) سقوط المادة ٤٥ بموجب حكم المحكمة الدستورية العليا رقم ٤ لسنة ٢٣ قضائية المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٤ / ٠٤ / ٢٠٠٣.

(١١) قضت المحكمة الدستورية العليا بجلسة ٢ / ١١ / ٢٠٠٣ في القضية رقم ١٨٧ لسنة ٢٠ ق. دستورية، بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة (٤٦).

قضت المحكمة الدستورية العليا بجلسة ١٣ / ٣ / ٢٠٠٥ في القضية رقم ٢٢١ لسنة ٢٤ ق. دستورية، بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة (٤٦).

(١٢) ملغاة بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ المنشور بالجريدة الرسمية العدد ١٩ مكرر (أ) بتاريخ ٢٠٠٨ / ٠٥ / ١١.

(١٣) المادة ٤٣ قضي بعدم دستوريته بموجب حكم المحكمة الدستورية العليا في الطعن رقم ١١٦ لسنة ٢٢ ق - جلسة ٢٠١٧ / ٥ / ٦

(١٤) قضت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٤٢ لسنة ٣١ ق - بجلسته ٢٠١٨ / ٦ / ٢ بعدم دستورية إلحاق مهندس بتشكيل المحكمة التي تنظر الطعن على قرارات لجان الهدم والترميم والصيانة الواردة في نص المادة (١٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، في مجال أعمالها على نص الفقرة الأولى من المادة (٥٩) من القانون ذاته.