



مُؤَيَّدٌ بِحُكْمٍ

قَوَانِينِ إِيجَارِ الْأَمَاكِينِ السَّكْنِيَّةِ

وَعَنِ السَّكْنِيَّةِ

فِي ضَمَوٍ

مُخْتَلَفِ الْأَرَاءِ الْفِقْهِيَّةِ قَدِيمِهَا وَحَدِيثِهَا
وَأَحْكَامِ الْمَحَاكِمِ الْمُسْتَعْبِلَةِ وَالْاِسْتِثْنَائِيَّةِ
وَالنَّقْضِ وَالْاِسْتِثْنَائِيَّةِ وَالصَّبِيغِ الْقَانُونِيَّةِ

الْمَجْلَدُ الْأَوَّلُ

الْمُسْتَشَارُ

بُرْصُطَنِي بَحْرِي هَمْدَنِي

رَئِيسُ مَحْكَمَةِ الْاِسْتِثْنَائِيَّةِ



المستشار
مصطفى مجدى لهرجه
رئيس محكمة الاستئناف

موسوعة
قوانين إيجار الأماكن السكنية
وغير السكنية
فى ضوء

مختلف الآراء الفقهية قديمها وحديثها وأحكام المحاكم
المستعجلة والإستئنافية والنقض والدستورية والصيغ القانونية

المجلد الأول

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مُقَدِّمَةٌ

هذه الطبعة من الجديد في قوانين إيجار الأماكن السكنية وغير السكنية نقدمها مرتبة وفقاً لقوانين الإيجار المتعاقبة وقد تناولنا كل مادة من مواد تلك القوانين بالشرح والتأصيل بالإضافة إلى ما صدر بشأنها من أحكام سواء تلك التي أصدرتها المحكمة الدستورية العليا أو محكمة النقض أو محاكم الاستئناف وذلك حتى يسهل الرجوع إليها في يسر وسهولة.

والله الهادي والموفق،،

المستشار

مصطفى مجرى عرجة

أبو صير - سمنود



التعليق على مواد القانون

رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والأحكام المتعلقة به

الباب الأول

في إيجار الأماكن

مادة (١)

٧	 نطاق سريان القانون
٨	 - تعليقات وأحكام:
٩	 - نطاق تطبيق أحكام الباب الأول
٩	 الشرط الأول: المقصود بالأماكن وأجزاء الأماكن
	 الشرط الثاني: أن يكون هذا المكان في عواصم المحافظات
	 والبلاد المعتمدة مدناً طبقاً لأحكام قانون نظام الحكم المحلي أو
٢٧	 في القرى التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان
٦٠	 الشرط الثالث: أن يكون هناك عقد إيجار صحيح
٦٣	 ما يخرج عن نطاق تشريعات إيجار الأماكن
٦٣	 أولاً: الأراضي الفضاء
٦٣	 - حكم الأراضي الفضاء
١١٥	 - الأماكن التي تلحق بالأرض الفضاء
	 (المنشآت الصناعية أو التجارية المقامة على أراضي أو
١١٥	 عقارات تعتبر ثانوية بالنسبة إلى هذه المنشآت)
١١٨	 - إختصاص قاضي الأمور المستعجلة

الصفحة

الموضوع

- ١٢٠ - من أحكام محكمة النقض
- ١٢٢ - من أحكام القضاء والآراء المختلفة
- ١٣١ - محل داخل بهو في فندق
- ١٣٨ - إنتهاء عقد الإيجار لهلاك العين المؤجرة
- ١٤١ - الإتفاق على الإخلاء بعد كتابة عقد الإيجار
- ١٤٣ - طلب إزالة المنشآت التي أقامها المستأجر تبعاً لحكم الإخلاء..
- ١٤٤ - الأماكن المشغولة بغير عقد إيجار
- ١٤٧ - الأموال العامة
- ١٥١ - من أحكام محكمة النقض
- ١٥٤ - الأماكن المقامة طبقاً لقانون الإستثمار

مادة (٢)

- ١٥٨ عدم سريان أحكام هذا الباب على أنواع معينة من المساكن
- ١٥٨ أولاً: المساكن التي تشغل بسبب العمل
- ١٧١ ثانياً: المساكن التي تشغل بتصاريح أشغال مؤقتة

مادة (٣)

- ١٧٣ واجبات المرخص لهم في إقامة مبان من المستوى الفاخر

مادة (٤)

- سريان أحكام الباب الأول على المباني التي يقيمها مستأجروا
- ١٧٥ الأراضي الفضاء بترخيص من مالكيها

مادة (٥)

إختصاص المحاكم العادية بالفصل في المنازعات التي تنشأ من

الصفحة	الموضوع
١٨٠	تطبيق أحكام هذا القانون
	مادة (٦)
١٨١	يعد في حكم المستأجر مالك العقار المنزوع ملكيته.....
	مادة (٧)
١٨٨	العامل المنقول وحقه في شغل الوحدة التي يخليها زميله
	- عدم دستورية تبادل الوحدات السكنية م ٣/٧ من القانون ٤٩
١٩٢	لسنة ١٩٧٧
٢٠٦	- ما يترتب على الحكم سالف الذكر من آثار
	مادة (٨)
٢٠٧	حظر إحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد.....
	- وقد قضى بعدم دستورية ذلك النص في القضية رقم ٥٦
٢٠٨	لسنة ١٨١٠ (دستورية) بجلسة ١٥/١١/١٩٩٧
	- الأحكام التي صدرت إستناداً لحكم المحكمة الدستورية سالف
٢٢٢	الذكر
	- حظر ترك المسكن المعد للإستخدام خالياً مدة لا تزيد على
٢٢٣	أربعة أشهر
	مادة (٩)
٢٢٦	إستمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة

الصفحة

الموضوع

الفصل الثاني

في تقدير وتحديد الأجرة

مادة (١٠)

٢٢٩

البيانات المطلوبة لتحديد إقامة مبنى

مادة (١١)

٢٣١

ترخيص المباني

مادة (١٢)

٢٣٢

لجان تحديد الأجرة

مادة (١٣)

٢٣٤

المالك وإخطار اللجنة - والمستأجر أيضاً وحقه في إخطار

٢٣٤

اللجنة

- إكمال المستأجر الأعمال الناقصة في العين خصماً من

٢٣٦

الأجرة

٢٤٠

- من أحكام القضاء المستعجل

مادة (١٤)

٢٤٩

كيفية تقدير أجرة المبنى

مادة (١٥)

٢٥٣

تحديد أجرة المباني بعد إنشائها

الموضوع	الصفحة
مادة (١٦)	٢٥٥
إعادة تقدير قيمة الأرض وحالاته	
مادة (١٧)	
قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها.....	٢٥٦
مادة (١٨)	
الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة	٢٦٨
مادة (١٩)	
واجبات قلم الكتاب	٢٧٤
مادة (٢٠)	
عدم جواز الطعن في الحكم إلا لخطأ في تطبيق القانون.....	٢٧٦
- من أحكام محكمة النقض	٢٧٨
مادة (٢١)	
أول مستأجر وحقه في الطعن	٢٨٦
مادة (٢٢)	
كيفية أداء المستأجر لفروق الأجرة	٢٨٧
- هل يجوز الإتفاق على مخالفة نص المادة محل التعليق.....	٢٨٨
- من أحكام محكمة النقض	٢٩١
مادة (٢٣)	
ألغيت بمقتضى نص الفقرة الأخيرة من المادة ١٩ من القانون	

الصفحة

الموضوع

رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ٢٩٣

الفصل الثالث

في التزامات المؤجر والمستأجر

مادة (٢٤)

- إبرام عقود الإيجار كتابة - وللمستأجر جواز إثبات واقعة
التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات ٢٩٤
- إلتزام المالك بتحرير عقد الإيجار كتابة ٢٩٤
- من أحكام محكمة النقض ٢٩٨
- ومن أحكام محكمة الاستئناف ٣٢٤
- إلتزام المالك بعدم إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو
وحدة منه ٣٣١
- من أحكام محكمة النقض في هذا الشأن ٣٣٣

مادة (٢٥)

- مقدار التأمين المسموح به ٣٣٩

مادة (٢٦)

- مقدم الإيجار وأحكامه ٣٤٠
- حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٤٨ لسنة ١٧
قضائية «دستورية» ٣٤٣
- حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ١ لسنة ١٩
قضائية (منازعة تنفيذ دستوريه) ٣٦٣
- حكم الهيئة العامة لمحكمة النقض في الطعن رقم ١١٨٣٨

الصفحة	الموضوع
٣٧٣	لسنة ٦٠ قضائية جلسة ١٩٩٧/٤/١٣
٣٨٣	- من أحكام محكمة النقض
	مادة (٢٧)
٣٨٤	كيفية وطريقة الوفاء بالأجرة
٣٨٥	- طريقة الوفاء بالأجرة وشروطها
٣٨٧	- عدم مراعاة إجراءات العرض والإيداع وأثر ذلك
	- لا يوجد تعارض بين قانون المساكن وقانون المرافعات
٣٩٤	بالنسبة للعرض والإيداع
	مادة (٢٨)
	لا يجوز حرمان المستأجر من أي حق من حقوقه أو من أي
٣٩٥	ميزه كان ينتفع بها
٣٩٧	- نطاق تطبيق النص
٤٠١	- شروط تطبيق النص
٤٠٣	- الحكم في الدعوى
٤٠٤	- حق الجهة الإدارية في التنفيذ
	- ما الحل فيما لو كان رافع الدعوى أحد المستأجرين فقط بينما
٤٠٦	الميزة المعطلة مشتركة بين عدد من مستأجري العقار
٤١٠	- تطبيقات وأحكام
٤١١	- وضع خاص بالمصاعد
	مادة (٢٩)
	- نص المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل صدور

الصفحة

الموضوع

٤١٥	أحكام عدم الدستورية
- ٤١٥	- أحكام عدم الدستورية
٤١٩	- شروط الإمتداد القانوني في الأماكن السكنية
٤٢٠	- حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧
- ٤٢١	- النتائج المترتبة على الحكم سالف الذكر
٤٢٢	- تاريخ العمل بحكم الدستورية سالف الذكر
٤٢٤	- نص حكم المحكمة الدستورية في القضية رقم ٧٠ لسنة ١٨ قضائية «دستورية» والصادر بجلسة ٢٠٠٢/١١/٣
٤٣٦	أ- من أحكام محكمة النقض في الإمتداد قبل صدور حكم المحكمة الدستورية سالفة الذكر
٤٦٧	- إمتداد عقد إيجار شقة المصيف
٤٦٧	- إتجاه المستفيد بالإمتداد إلى تغيير إستعمال العين بغية المضاربة عليها
٤٦٧	- إنهاء المستأجر لعقد الإيجار يسري في حق الزوجة
٤٦٨	- درجة القرابة وتحديدها
٤٦٨	- إمتداد عقد الإيجار للقاصر
٤٦٩	- إمتداد عقد الإيجار للمطلقة رجعيّاً في فترة العدة
٤٨٠	- المساكنه
٥١٣	- القواعد المستحدثة في ظل الحكم بعدم دستورية الإمتداد للأقارب نسباً
٥١٦	- المساكنه في ظل أحدث الأحكام

الصفحة

الموضوع

- من أحكام محاكم الاستئناف قبل صدور حكم المحكمة الدستورية السالف الإشارة إليه ٥٤٨
- طلب ثبوت العلاقة الإجارية لا يخضع للجان فض المنازعات ٥٥٠
- في الإستضافة ٥٥٧
- في المساكنة والإلتزامات المترتبة عليها ٥٥٧
- ب- من أحكام المحاكم بعد صدور حكم الدستورية في القضية رقم ٧٠ لسنة ١٨ق «دستورية» بتاريخ ٢٠٠٢/١١/٣ والمعمول به إعتباراً من ٢٠٠٢/١١/٥ ٥٦٤
- أ- من أحكام محكمة النقض ٥٦٤
- ب- من أحكام محكمة الاستئناف ٥٧٠
- إشراك المستأجر لآخر معه في النشاط التجاري (المادة ٢/٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧) ٥٧٥
- حكم المحكمة الدستورية العليا بخصوص عدم دستورية استمرار شركاء المستأجر الأصلي (المادة ٢/٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧) ٥٧٧
- من أحكام محاكم الاستئناف ٥٩٥
- تطبيق أحكام المحكمة الدستورية العليا رقم ٤ لسنة ٥١ق الصادر بتاريخ ١٩٩٦/٧/٦ على شركاء المستأجر الأصلي ٥٩٥
- الحكم بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ٦٠٣
- حكم النقض الصادر بجلسة ١٩٩٧/٣/٢٤ في الطعن رقم

الصفحة

الموضوع

	٣٧٠٥ لسنة ٦٦ق والذي عقب على حكم الدستورية رقم ٤٤
٦١٥	لسنة ١٧ق دستورية
	- المنازعات بشأن مسكن الزوجية قبل صدور حكم المحكمة
٦٢١	الدستورية العليا في ١٩٩٦/١/٦
٦٢٢	- من هي الحاضنة في ضوء القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٨٥
٦٢٤	- المقصود بمسكن الزوجية
	- حالة شغل المسكن بسبب العمل
٦٢٩	- من الملتزم بدفع أجره مسكن الحضانة
٦٣٢	- مسائل وفروض سوف تثار حتماً في العمل
٦٣٦	- لا يجوز تنازل المطلق عن المسكن للمالك
٦٣٧	- تخيير الحاضنة
٦٣٨	- المحكمة المختصة بنظر المنازعات حول مسكن الحضانة
٦٤٥	- تدخل النيابة في التنظيم القانوني الجديد للحيازة
٦٤٥	- الوضع بعد صدور القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢
٦٤٧	- إذن القاضي بإبقاء الحضانة لا أثر على المسكن
	- هل يجوز للنيابة تمكين الحاضنة من مسكن آخر أعده
٦٤٨	المطلق
٦٥٠	- حالة تنازل الزوج عن المسكن المؤجر للمالك وأثره
	- كلمة عن تنفيذ قرار النيابة العامة بالنسبة لمسكن الزوجية
٦٥٢	والحاضنة
	- حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية إستقلال الزوجة
٦٥٦	الحاضنة بمسكن الزوجية

الصفحة	الموضوع
٦٨٤	- الآثار المترتبة على حكم المحكمة الدستورية سالف الذكر
	- نص المادة ١٨ مكرراً (ثالثاً) بعد تعديلها بحكم المحكمة
٦٨٥	الدستورية العليا
	- مسكن الزوجية في ضوء الكتب الدورية والتعليمات العامة
٦٨٦	للنيابات
٦٨٦	١- الكتاب الدوري رقم (١٠٠) لسنة ١٩٩٤
٦٨٨	٢- الكتاب الدوري رقم (١٢) لسنة ١٩٨٢
	- من التعليمات العامة الجديدة للنيابة العامة في منازعات
٦٩٠	الحيازة
٦٩٦	- من أحكام محكمة النقض
	مادة (٣٠)
	سريان عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد ولو لم يكن لها
٧٠٨	تاريخ ثابت
	مادة (٣١)
٧٠٩	ألغيت بموجب القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١
	مادة (٣٢)
٧١٣	للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية
	مادة (٣٣)
٧١٤	إستهلاك المياه وكيفية حسابها

الصفحة	الموضوع
	مادة (٣٤)
٧١٥	جواز تركيب عدادات خاصة
	مادة (٣٥)
٧١٥	واجبات ملاك المبني التي تنشأ بعد تاريخ العمل بالقانون
	مادة (٣٦)
٧١٥	تفويض المحافظ في تجديد وتوزيع قيمة إستهلاك المياه
	مادة (٣٧)
٧١٥	سداد قيمة إستهلاك المياه مع قيمة الأجرة
	مادة (٣٨)
٧١٦	إلتزام ملاك المباني بعمل خزانات وتركيب الطلمبات اللازمة ...
٧١٧	تعليقات وأحكام
	الفصل الرابع
	في إيجار الأماكن المفروشة
	مادة (٣٩)
٧٢١	من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧
٧٢٢	- تعليقات
	مادة (٤٠)
٧٢٥	- تعليقات
٧٢٦	- عدم دستورية النص

الصفحة

الموضوع

- ٧٢٦ - أثر الحكم بعدم دستورية نص قانوني
- - باقي النصوص القانونية للإيجار المفروش وما قضى بعدم
- ٧٢٨ دستوريته
- ٧٣٢ - تعليقات وأحكام
- ٧٣٢ - مقدمة
- - حكم المحكمة الدستورية في القضية رقم ١٤٩ لسنة ١٨
- قضائية «دستورية» والقاضي بعدم دستورية نص المادة ٤٠ من
- ٧٣٥ القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧
- ٧٤٨ - أثر حكم عدم الدستورية وقاعدة النفاذ بأثر رجعي
- ٧٥٣ - التأجير المفروش في المصايف
- ٧٥٥ - قرار وزير الإسكان رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٨
- حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٤ لسنة ٢٣
- ٧٥٩ قضائية «دستورية» والصادر بجلسة ٢٠٠٣/٤/١٣
- ٧٦٩ - الآثار المترتبة على حكم المحكمة الدستورية سالف الذكر

الفصل الثاني

المبادئ العامة في التأجير المفروش

المبحث الأول

إخطار قسم الشرطة

- ٧٧١ - الملزم بالإخطار
- ٧٧٢ - قسم الشرطة المختص

الصفحة	الموضوع
٧٧٢	- بيانات الإخطار
٧٧٣	- ميعاد الإخطار
٧٧٣	- الجزاء الجنائي
٧٧٣	- تطبيقات

المبحث الثاني

القيد في الوحدة المحلية

٧٧٦	- الملزم بالقيد وحالات وجوبه
٧٧٨	- إجراءات القيد
٧٨٠	- ميعاد القيد
٧٨١	- هل يجوز قيد العقد المفروش لدى الوحدة المحلية بعد رفع الدعوى؟
٧٨٣	- الجزاء على تخلف القيد
٧٨٣	- شروط إعمال هذا الجزاء
٧٨٥	- الدفع بعدم سماع الدعوى من النظام العام
٧٨٥	- هل يجوز للمحكمة الإستئنافية التصدي للموضع عند إلغائها الحكم بعدم السماع
٧٨٩	- إتجاه جديد لمحكمة النقض - إلغاء الحكم بعدم قبول الدعوى بموجب إعادة الدعوى إلى محكمة أول درجة للفصل في موضوعها
٧٩٢	- تطبيقات وأحكام بالنسبة للقيد في الوحدة المحلية

الصفحة

الموضوع

الفصل الثالث

مدة الإيجار المفروش

المبحث الأول

عقد الإيجار المفروش المحدد المدة

- ٨٠٩ تحديد مدة ينتهي بإنقضائها العقد
- ٨١٠ التجديد الضمني
- ٨١٣ تحديد مدة ينتهي العقد بإنتهائها بشرط التنبيه مقدماً
- ٨١٧ المدة في التجديد الضمني
- هل يجوز أن يكون الإيجار لمدة حياة المستأجر أو لمدة حياة المؤجر
- ٨١٨ تحديد مدة مقسمه إلى آجال معينة
- ٨١٩

المبحث الثاني

عقد الإيجار المفروش الغير محدد المدة

- ٨٢٠ الشرح
- ٨٢٤ تطبيقات وأحكام بالنسبة للمدة والتنبيه

الفصل الرابع

حق المالك في أجرة إضافية

- ٨٣٥ النص القانوني

الفصل الخامس

حق مستأجر العين المفروشة في البقاء
فيها بعد إنتهاء المدة المتفق عليها
(قضى بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من
المادة ٤٦ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧)

- ٨٤٣ النص القانوني وشرحه -
- ٨٤٦ تعديل أوضاع الملاك والمستأجرين -
- ٨٤٧ نطاق سريان أحكام إيجار الشقق المفروشة -

الفصل السادس

ماهية التأجير المفروش

- ٨٤٩ مقدمة -
- ٨٥١ التفرقة بين الإيجار المفروش والجدك -
- ٨٥٢ من أحكام المستعجل -
- ٨٥٥ أحكام متنوعة -
- ٨٦٥ من أحكام النقض الحديثة -
- ٩٠٣ بحث مرتبط من الدفع في قوانين إيجار الأماكن -

تم بحمد الله تعالى المجلد الأول
ويليه بإذن الله تعالى المجلد الثاني