



مَوْصُوفٌ بِحَقِّهِ

قَوَانِينُ إِيجَارِ الْأَمْوَالِ السَّكْنِيَّةِ

وَعَنِ السَّكْنِيَّةِ

فِي ضَوْءِ

مُخْتَلَفِ الْأَرَاءِ الْفِقْهِيَّةِ قَدِيمِهَا وَحَدِيثِهَا
وَأَحْكَامِ الْمَحَاكِمِ الْمُسْتَعْبِلَةِ وَالْإِسْتِثْنَائِيَّةِ
وَالنَّقْضِ وَالِدُسْتُورِيَّةِ وَالصِّيَغِ الْقَانُونِيَّةِ

الْمَجْلَدُ الثَّانِي

المستشار

بُرْصُطْنَى بَحْرَى جَمْرَجَهْ

رئيس محكمة الاستئناف



المستشار
مصطفى مجدي هرجه
رئيس محكمة الاستئناف

موسوعة
قوانين إيجار الأماكن السكنية
وغير السكنية
في ضوء

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

المجلد الثاني

محتويات الكتاب

الصفحة

الموضوع

الجزء الثاني

الباب الثاني

في هدم المباني غير السكنية لإعادة ثباتها
وفي المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

الفصل الأول

في شأن هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع

- | | |
|--|----|
| مادة (٤٩) حق مالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير | |
| أغراض السكن في إخلائه وإعادة بنائه | ٣ |
| مادة (٥٠) المستأجرون وشروط إخلائهم | ٤ |
| مادة (٥١) استثناء دور التعليم والمستشفيات ومحطات التمرين | |
| والمنشآت السياحية أو الفندقية أو المصرفية | ٥ |
| مادة (٥٢) واجبات المالك في حالة إتمام الهدم | ٦ |
| مادة (٥٣) تعمد المالك الهدم وعدم إتمام البناء | ٦ |
| مادة (٥٤) حق مستأجري الوحدات التي يتم هدمها | ٧ |
| تعليقات وأحكام | ٨ |
| طرد المستأجر الممتنع عن الإخلاء (م ٥٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧). | ٨ |
| حق المستأجر في العودة إلى شغل وخدمة إذا لم يتم الهدم في | |
| مدة ثلاثة أشهر من تاريخ إخلاء المبنى كله | ١٠ |
| من أحكام محكمة النقض | ١٢ |

الفصل الثاني

في شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

- مادة (٥٥): المباني والمنشآت التي يسري عليها هذا الفصل ... ١٧
- مادة (٥٦): اختصاص الجهة الإدارية وواجباتها ١٧
- مادة (٥٧): تشكيل اللجان المختصة ١٧
- مادة (٥٨): إعلان قرارات اللجان المختصة ١٨
- مادة (٥٩): الطعن في قرار اللجنة ١٨
- مادة (٦٠): واجبات ذوي الشأن ١٩
- مادة (٦١): ألغيت بموجب المادة (٩) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ٢٠
- مادة (٦٢): ألغيت بموجب المادة (١٠) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ٢٠
- مادة (٦٣): إخلاء المبني مؤقتاً ٢٠
- مادة (٦٤): واجبات شاغلي العين عند صدور قرار أو حكم نهائي بالهدم ٢١
- مادة (٦٥): اختصاص الجهة الإدارية في حالة الخطر الداهم .. ٢١
- تعليقات وأحكام على المواد من (٥٥) إلى (٦٥) ٢٢
- أحكام الترميم والصيانة في القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ٢٢
- الإذن للمستأجر بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائي أو قضى به حكم المحكمة خصماً من مستحقات المالك لديه ٢٦
- نطاق تطبيق ذلك للنص ٢٩
- تعليقات في حالات الهدم الكلي أو الجزئي ٣٢

الصفحة	الموضوع
٣٥	كيفية إعلان قرار اللجنة المقصود بنوي الشأن
٣٩	من أحكام محكمة النقض
	(أ) في اختصاص الجهة الإدارية المختصة بالمنشآت الآيلة
٣٩	للسقوط
٤٦	- بطلان قرار اللجنة لعيب شكلي في تشكيلها
٤٨	التظلم من قرارات لجنة المنشآت الآيلة للسقوط
٥١	ب- في إعلان قرارات لجنة المنشآت الآيلة للسقوط
٥٢	الإعلان على يد محضر - لا يجوز
٦٠	(ج) الطعن على قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط
٦٠	اختصاص القضاء العادي دون الإداري بنظر الطعن
	خضوع الطعن للقواعد العامة في قانون المرافعات دون
	القواعد الاستثنائية المقررة للطعن على قرارات لجان تحديد
٦٢	الأجرة
٦٤	تعلق ميعاد الطعن بالنظام العام
	الدفاع بعدم قبول الطعن في قرار اللجنة لرفعه بعد الميعاد دفع
٦٤	شكلي
٦٧	(د) تشكيل المحكمة المختصة
٧٤	(هـ) سلطة المحكمة
٧٨	(و) في الطعن في الأحكام
٧٨	في تنفيذ الأحكام
٨٧	حجية قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط
٩٥	الإخلاء في حالات الهدم الكي أو الجزئي

الصفحة	الموضوع
٩٥	النص القانوني.....
٩٥	تعليقات وآراء وأحكام
١٠١	من أحكام النقض الحديثة في موضوع هذا الباب
	الباب الثالث
	في شأن تقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبينة
١٣٣	مادة (٦٦): تقرير بعض الإعفاءات
١٣٣	مادة (٦٧): تاريخ سريان الإعفاءات الضريبية
١٣٤	تعليقات
١٣٥	المباني التي يشملها الإعفاء
	الباب الرابع
	في شأن تملك العقارات
	الفصل الأول
	في شأن بعض الأحكام الخاصة بالتمليك
	مادة (٦٨): الجهات التي يجوز لها إنشاء المباني تقصد
١٣٧	التمليك
١٣٨	مادة (٦٩): المستندات المطلوبة
١٣٨	مادة (٧٠): طريقة توزيع وصرف حصص مواد البناء
١٣٩	مادة (٧١): التراخي عمداً عن استكمال الوحدات المبينة
١٣٩	مادة (٧٢): المساكن التي تم شغلها قبل تاريخ العمل بالقانون ..
١٤٠	تعليقات وأحكام على الفصل من الباب الرابع
١٤٠	المساكن الشعبية والاقتصادية والمتوسطة

الصفحة

الموضوع

١٤١	التفرقة بين المساكن الشعبية والاقتصادية والمتوسطة
١٤٢	من أحكام محكمة النقض
١٤٧	تمليك مساكن النوبة القديمة

الفصل الثاني

في اتحاد ملاك العقار المقسم إلى طبقات أو شقق

١٥٢	مادة (٧٣): زيادة عدد طبقات المبنى على خمس طوابق
١٥٢	مادة (٧٤): صدور نظام نمونجي لاتحادات ملاك العقار
١٥٣	مادة (٧٥): مراقبة اتحادات ملاك العقارات
١٥٣	أحكام اتحاد ملاك العقار وفقاً للقانون ١٩٧٧/٤٩

الباب الخامس

في العقوبات

١٥٦	مادة (٧٦): مخالفة أحكام المواد (١/٧، ٨، ١٣/٢٤١، ٢٥) ...
١٥٦	مادة (٧٧): مخالفة حكم المادة (٢٦)
١٥٧	مادة (٧٨): مخالفة أحكام المواد (٣٩، ٤٠، ٤١) من القانون ..
١٥٧	مادة (٧٩): مخالفة أحكام المادتين (١/٦٠، ٦٤) من القانون ..
١٥٧	مادة (٨٠): مخالفة أحكام المواد (١/٣، ٦٩، ١/٧٠، ٧١)
	مادة (٨١): عقوبة أي فعل يهدد سلامة المبنى أو تعريضه للسقوط
١٥٨	مادة (٨٢): التأجير أو البيع على خلاف نقد سابق
١٥٨	عدم دستورية الفقرة الأولى من المادة (٨٢) من قانون ١٩٧٧/٤٩
١٦٠	

الصفحة	الموضوع
	مادة (٨٣): لا تخل هذه العقوبات بأي عقوبة أشد منصوص
١٦٩	عليها في قانون آخر
١٦٩	مادة (٨٤): مآل حصيلة جمع الغرامات
	الباب السادس
	أحكام انتقالية وختامية
	مادة (٨٥): استمرار العمل بالنسبة للدعاوي التي أقيمت قبل
١٧٠	العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧
١٧٠	مادة (٨٦): إلغاء القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩
	مادة (٨٧): إصدار قرار وزير الإسكان والتعمير اللوائح
١٧٠	والقرارات اللازمة لتنفيذ القانون
١٧٠	مادة (٨٨): نشر القانون في الجريدة الرسمية
	التعليق على نصوص القانون
	رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١
	والأحكام المتعلقة به
	الباب الأول
	التعليق على نصوص القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١
	في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم
	العلاقة بين المالك والمستاجر
١٧٣	أولاً: في شأن قواعد وإجراءات تحديد أجره الأماكن
١٧٣	مادة (١): الحد الأقصى للأجرة السنوية
١٧٤	الشرح

الصفحة	الموضوع
١٣٦ لسنة ١٩٨١	المباني التي لا تخضع لأحكام تحديد الأجرة الواردة بالقانون
١٧٤	أولاً: الأماكن الداخلة في نطاق سريان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧
١٧٤	ثانياً: الإسكان الفاخر
١٧٥	المقصود بالإسكان الفاخر
١٨٥	تسليم العين المؤجرة وملحقاتها صالحة للاستعمال
١٨٩	شروط اختصاص القضاء المستعجل بتمكين المستأجر الجديد من العين
١٩١	تطبيقات وأحكام
١٩٦	مادة (٢): تقدير نسبة الأرض
١٩٦	مادة (٣): تشكيل اللجان الخاصة بالتقدير
١٩٧	مادة (٤): قيام المالك بتحديد الأجرة
١٩٨	مادة (٥): حق المستأجر في الطعن على الأجرة التي حددها المالك
١٩٨	الشرح بالنسبة للمواد (٢، ٣، ٤، ٥)
١٩٨	التزام المالك بتحديد الأجرة
٢٠٣	حق المستأجر في الطعن على الأجرة التي حددها المالك
٢٠٨	المدة الواجب فيها إخطار اللجنة
٢٠٨	ميعاد الطعن على قرار اللجنة
٢٠٩	الاختصاص النوعي بنظر الطعن
٢١١	الاختصاص المحلي بنظر الطعن

الصفحة	الموضوع
٢١٢	نفاذ قرارات لجان تحديد الأجرة
٢١٢	واجبات قلم الكتاب
٢١٤	من أحكام محكمة النقض
٢٢٦	من أحدث الأحكام في تحديد الأجرة.....
	مادة (٦): حق المالك في تقاضي مقدم إيجار لا يجاوز أجرة
٢٦١	سنتين
٢٦٣	ملحوظة هامة
٢٦٥	من أحكام محكمة النقض
٢٦٨	ثانيًا: في شأن تصحيح بعض الأوضاع القديمة
٢٦٨	مادة (٧): الزيادة الدورية لمدة خمس سنوات.....
	مادة (٨): يترتب على عدم سداد الزيادة ما يترتب على عدم
٢٦٨	سداد الأجرة.....
٢٦٩	الشرح للمادتين (٧، ٨)
٢٦٩	شروط تطبيق المادة (٧) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١
٢٧١	من أحكام محكمة النقض
٢٧٩	مادة (٩): أعباء الترميم والصيانة وتوزيعها
٢٨٠	تعليقات وأحكام.....
٢٨٠	أحكام الترميم والصيانة في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧
٢٨٥	توزيع أعباء الترميم والصيانة
	التزام الملاك بأعمال الترميم والصيانة خلال السنوات العشر
٢٨٦	التالية لاستلام العين
٢٨٨	من أحكام محكمة النقض

الصفحة	الموضوع
٢٩٧	مادة (١٠): تقديم القروض التعاونية
٢٩٨	ثالثاً: في شأن التخفيف من أعباء الضريبة على العقارات المبنية.....
٢٩٨	مادة (١١): حالات الإعفاء من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية.....
٣٠٣	رابعاً: في شأن العمل على توفير المساكن
٣٠٣	مادة (١٢): إلغاء شرط الحصول على الترخيص بإقامة المباني.....
٣٠٣	مادة (١٣): شرط العرض للتملك من الأفراد وشركات الأشخاص.....
٣٠٦	مادة (١٤): تخصيص نسبة للخدمات من الأرباح
٣٠٦	مادة (١٥): دعم النشاط التعاوني الإسكاني.....
٣٠٩	مادة (١٦): حق مستأجري المدارس والأقسام الداخلية والمستشفيات وملحقاتها في حالة التأجير مفروش بالاستمرار في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها
٣٢٠	مادة (١٧): انتهاء عقود الإيجار لغير المصريين
٣٢١	تعليقات وأحكام.....
٣٢١	النص القانوني والحكمة منه
٣٢٢	أولاً: مجال تطبيق النص
٣٢٥	هل يسري النص على غير الأماكن السكنية.....
٣٢٧	انتهاء المدة المحددة قانوناً بإنهاء الإقامة بالبلاد
٣٢٨	إثبات إقامة غير المصري

الصفحة	الموضوع
٣٢٨	إعلان غير المصري
	استمرار عقد الإيجار بالنسبة للزوجة المصرية ولأولادها من
٣٣٠	المستأجر غير المصري
٣٣٢	تطبيقات وأحكام
٣٣٢	أ- من أحكام القضاء المستعجل
٣٣٧	من أحكام محكمة النقض الحديثة
	حكم للمحكمة الدستورية العليا «للمصري المتزوج من أجنبية
٣٧٤	ذات الحقوق التي للمصرية المتزوجة من أجنبي»
٣٨٠	ومن أحكام محكمة النقض أيضًا
	مادة (١٨): أسباب الإخلاء وفقًا للقانون رقم ١٣٦ لسنة
٣٩٤	١٩٨١
٣٩٥	تعليقات وأحكام

الباب الأول

الإخلاء في حالات الهدم الكلي أو الجزئي

تعليقات وآراء

الإخلاء لعدم الوفاء بالأجر

الفصل الأول

المبادئ العامة

١- حوالة عقد الإيجار ومتى تكون نافذة

٤٠٥	النصوص القانونية
٤٠٦	انعقاد حوالة الحق

الصفحة	الموضوع
٤٠٧	نفاذ الحوالة قبل المدين
٤٠٧	شكل القبول
٤٠٩	هل يقوم علم المدين فعليًا بالحوالة مقام العلم القانوني؟
٤١٠	من أحكام محكمة النقض
٤٣١	٢- طريقة الوفاء بالأجرة وشروطها
٤٣١	النص القانوني وشرحه
٤٣٣	عدم مراعاة إجراءات العرض والإيداع وأثر ذلك
	٣- عدم خضوع الأماكن غير السكنية والإسكان الفاخر
٤٤٢	لقواعد تحديد الأجرة
٤٤٦	٤- نفاذ قرارات لجان تحديد الأجرة
٤٤٦	الشرح
٤٤٨	من أحكام محكمة النقض
٤٦٥	التمسك بسريان عقد الإيجار في حق المالك الجديد
٤٦٥	من أحكام محكمة النقض
	٥- حجية اليمين الحاسمة في دعاوى الإخلاء لعدم الوفاء
٤٦٨	بالأجرة
٤٦٨	الشرح
٤٧٠	من أحكام محكمة النقض
٤٧٢	من أحكام محاكم الاستئناف
	٦- هل يجوز للمؤجر أن يغير سبب الإخلاء في الاستئناف
٤٧٧	أو يضيف إليه سببًا جديدًا؟
٤٧٧	الشرح

الصفحة

الموضوع

٤٧٩ من أحكام محكمة النقض

الفصل الثاني

الإخلاء لتأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة

٤٨٥ النص القانوني

٤٨٦ شروط طلب الإخلاء لتأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة.....
الشرط الأول: أن يكون هناك عقد إيجار لمكان تسري عليه

٤٨٧ أحكام قانون إيجار الأماكن

٤٨٧ إثبات عقد الإيجار

٤٨٧ النص القانوني

٤٨٨ حق المستأجر في إثبات واقعة التأجير

٤٨٨ هل يجوز للمؤجر إثبات واقعة التأجير؟

٤٨٩ الإثبات في حالة فقد العقد

٤٨٩ ومن أحكام محكمة النقض في أنواع الإيجار المختلفة

٥٠٠ ما يخرج عن نطاق تشريعات إيجار الأماكن

٥٠٩ من أحكام محاكم الاستئناف

٥١١ ومن أحكام النقض الحديثة

٥٢٠ الشرط الثاني: أن تكون الأجرة مستحقة الأداء

٥٢٠ المقصود بالأجرة المستحقة

٥٢٠ ١- الضرائب أصلية أو جنائية

٥٢٦ من أحكام محكمة النقض

٥٣٩ ٢- رسم النظافة

٥٤٠ من أحكام محكمة النقض

الصفحة	الموضوع
٥٤٣	٣- مقابل استهلاك المياه
٥٦٦	رسم الشاغلين
٥٦٩	من أحكام النقض
٥٧٢	ثالثاً: يشترط في الأجرة ألا تكون محل منازعة جدية
٥٧٤	وجوب دفع الأجرة غير المتنازع عليها
	حالة قيام نزاع لم يفصل فيه بعد حول مقدار الأجرة أمام محكمة أخرى
٥٧٥	من أحكام محكمة النقض
٥٧٦	إعلان الحكم على مخزن لا يدار منه النشاط التجاري - خطأ .
٦١٥	من أحكام محاكم الاستئناف
٦٢١	الشرط الثالث: تكليف المؤجر المستأجر بدفع الأجرة المستحقة أولاً: ممن يوجه التكليف بالوفاء؟
٦٣٠	من أحكام النقض هذه المسألة
٦٣٢	ثانياً: لمن يوجه التكليف بالوفاء
٦٣٤	ثالثاً: بيانات التكليف بالوفاء
٦٣٩	من أحكام النقض
٦٤٣	من أحكام محاكم الاستئناف
٦٨١	مبحث مرتبط
٦٩٢	طريقة التكليف بالوفاء
٦٩٢	أ- الإعلان على يد محضر
٦٩٢	ب- التكليف بالوفاء بخطاب موصى عليه بعلم الوصول
٦٩٣	من أحكام محكمة النقض
٦٩٦	

الصفحة

الموضوع

- الشرط الرابع: أن ترفع دعوى الإخلاء بعد خمسة عشر يومًا
من تاريخ التكليف بالوفاء ٦٩٨

المبحث الثاني

توقي المستأجر الحكم بالإخلاء

- الشرح ٧٠٠
الشرط الأول: وفاء المستأجر بالأجرة وكافة ما تكبده المؤجر
من مصاريف ونفقات فعلية ٧٠١
المقصود بالأجرة المستحقة ٧٠١
المقصود بالمصاريف والنفقات الفعلية ٧٠٢
الشرط الثاني: أن يتم الوفاء قبل إقفال باب المرافعة بالدعوى.. ٧٠٤
سداد الأجرة عند تنفيذ حكم الطرد المستعجل ٧٠٥
حجية الحكم الصادر من القضاء المستعجل ٧١٧
ومن أحكام محكمة النقض ٧١٨
أحكام النقض المختلفة في الهام من الأمور
ومن أحدث أحكام محكمة النقض ٧٤٥

الباب الثالث

الإخلاء لتكرار التأخير في الوفاء بالأجرة

- معنى التكرار ٧٩٩
شروط توافر حالة التكرار ٨٠٠
السابقة الأولى وشروطها ٨٠١
ضرورة تقديم المستأجر مبررات تقدرها المحكمة ليتوقى
الحكم بالإخلاء أم الطرد ٨٠٢

الصفحة	الموضوع
٨٠٣	التكرار يسري على الأماكن السكنية وغير السكنية
٨٠٥	التكرار في عقود الإيجار الخاضعة للقانون المدني
٨٠٧	من أحكام محكمة النقض
٨١٠	التكليف بالوفاء غير لازم
٨١١	قرار شطب الدعوى السابقة وأثره
٨١٧	في الحكم بترك الخصومة
٨٨٠	سعي المؤجر إلى موطن المستأجر وشروطه
	نص الحكم الصادر من الهيئة العامة بتاريخ ٢٠٠٨/١/١٥
	والذي اعتد بالوفاء الحاصل قبل إيداع صحيفة الدعوى قلم
٨٨٣	الكتاب فقط

الباب الرابع

التنازل والترك والتأجير من الباطن في قوانين الإيجار

٨٩٣	النص القانوني
٨٩٣	ماهية التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن والترك
	شروط الإخلاء عند التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن
٨٩٤	أو ترك العين بغير إذن كتابي صريح من المالك
٨٩٩	حالة الإيواء أو الاستضافة
٩٠١	المساكنة
٩٠٢	اختصاص القضاء المستعجل
٩١٣	من أحكام محكمة النقض
٩٢٦	دلالة الإيصال باستلام الأجرة من المستأجر من الباطن

الصفحة	الموضوع
٩٢٧	المؤجر أحد الشركاء المشتاعين
٩٣١	في سكوت المؤجر وعدم اعتراضه فترة من الزمن
٩٣٥	المقصود بالترك
٩٤٨	أحكام النقص الحديثة
٩٤٩	التنازل عن إيجار مكتب المحاماة
٩٧١	إشراك المستأجر لآخر معه في النشاط التجاري
٩٧٦	بيع الجدك
٩٨٤	تخارج من شركة بعد حكم الدستورية
١٠٢٠	إيصال استلام الأجرة مضافاً إليها الزيادة القانونية وأثره
١٠٢٥	من أحكام محاكم الاستئناف

تم بحمد الله تعالى