

فاذا عقد الايجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر اثبات المدة المدعاة اعتبر الايجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الاجرة.

وإذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الاجرة أو على كيفية تقديرها أو إذا تعذر اثبات مقدار الاجرة وجب اعتبار أجرة المثل ويراعى في تقدير اجرة المثل جميع العناصر اللازمة لذلك كحالة العين ومساحتها ودرجة العمران والاجور السائدة في منطقتها وما يتصل بها من أوصاف عامة أو خاصة تؤثر في منفعتها.

## المادة ٥

عقود الايجار التي تبرم بعد نفاذ هذا القانون يجب أن تكون ثابتة بالكتابة ، ومع ذلك يثبت عقد الايجار إذا وجدت كتابة من المالك تفيد ذلك.

أما العقود المبرمة قبل نفاذ هذا القانون فيجوز اثباتها حسب القواعد التي كانت سارية وقت ابرامها.

## المادة ٦

إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم الى وضع يده عليها بدون غش فاذا كان أحدهم قد اثبت تاريخ عقده وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر يده فانه هو الذي يفضل.

فاذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم الا طلب التعويض.

## المادة ٧

يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في التاريخ المحدد للتسليم في حالة تصلح معها لان تفي بما أعدت له من المنفعة وفقا لما تم عليه الاتفاق كتابيا أو لطبيعة العين.

فاذا ثبت أن العين المؤجرة كانت وقت التسليم غير صالحة للانتفاع الذي أجرت من أجله أو كانت في حالة ينقص معها الانتفاع نقصا كبيرا أو تعرض صحة المستأجر او من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو التعويض ان كان له مقتضى.

## المادة ٨

يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة ويقوم أثناء الاجارة بالترميمات الضرورية وعلى الاخص القيام بالأعمال اللازمة لصيانة الاسطح والدرج والمساعد وأنابيب المياه ونزح المجاري الصحية فاذا تأخر بعد اعداره في القيام بذلك جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في اجرائها واستيفاء تكاليفها من الاجرة.

على أنه إذا كانت تكاليف الصيانة الضرورية قد بلغت حدا من الجسامه يرهق المؤجر فلا يلتزم المؤجر الا بالحد المناسب الذي يقدره القاضي - وتراعى في ذلك أجرة العين ومدة بقاء المستأجر فيها - ويكون للمستأجر اما فسخ العقد أو أن يتحمل ما يزيد على هذا الحد.

ولا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من اجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة فاذا ترتب على

## القانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨

## في شأن ايجار العقارات

## المادة ١

تسري أحكام هذا القانون على العقارات بما في ذلك الأراضي الفضاء المؤجرة للسكن أو لغير ذلك من الاغراض وتستثنى من ذلك الأراضي الزراعية.

وإذا اشتمل العقد على شروط جوهرية غير مألوفة في الايجار العادي أو كان القصد منه مجرد المضاربة لتحقيق ربح مادي أو وقع العقد على عين وما تحتويه من أموال تفوق في أهميتها العين المؤجرة بحسب قصد المتعاقدين والغاية من الايجار فسرى أحكام قانون التجارة أو غيرها على حسب الاحوال.

وفي حالة انتهاء العقد بين المالك والمضارب لأي سبب يستمر عقد المستأجر من المضارب نافذا بشروطه فيما بينه وبين المالك أو المضارب الجديد وفق أحكام هذا القانون.

## المادة ٢

للحكومة - بقرار من الوزير المختص أو رئيس الهيئة المعنية - اخلاء العقارات اداريا في الحالات الآتية :

أ - العقارات المنزوعة ملكيتها للمنفعة العامة أيا كان شاغلها.  
ب - العقارات المملوكة لها والتي يتقرر اقامة أحد مشروعات المنفعة العامة عليها.

ج - الاموال العامة وأملاك الدولة الخاصة - بما في ذلك الأراضي الزراعية - التي تشغل بموجب تراخيص أو عقود تشتمل على شروط جوهرية غير مألوفة في الايجار العادي وذلك في حالة مخالفة شروط الترخيص أو العقد أو لدواعي المصلحة العامة ، ويكون الاخلاء خلال مدة يحددها القرار بحيث لا تتجاوز سنة من تاريخ الانذار.

د - العقارات التي تخصصها الحكومة للغير مع احتفاظها بحق الملكية مدة محددة إذا خالف المخصص له شروط الترخيص او دعت الى الاخلاء مصلحة عامة ، وذلك خلال المدة التي تحتفظ فيها الحكومة بملكية العقار.

وللحكومة في حالة مخالفة شروط الترخيص بالتأجير من الباطن أن تقتصر على اخلاء المستأجر من الباطن.

المادة ٣<sup>(١)</sup>

( ملغاة )

## المادة ٤

الايجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بعين معينة مدة محددة لقاء أجر معلوم.

(١) ملغية بموجب المرسوم القانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٨٠ باصدار القانون المدني (النص قبل الالغاء = اذا لم يوجد نص تشريعي يمكن تطبيقه حكم القاضي بموجب احكام مجلة الاحكام العدلية ، فاذا لم يوجد نص في هذه الاحكام لجأ الى العرف ويقدم العرف الخاص او العرف المحلي على العرف العام ، فاذا لم يوجد عرف طبقت مبادئ القانون الطبيعي وقواعد العدالة )

المادة ١١

الاجرة المتفق عليها في عقد الايجار تكون ملزمة للمتعاقدين فلا يجوز تعديلها الا باتفاقها أو للأسباب التي يقررها القانون.

ومع ذلك يحق لكل من المؤجر والمستأجر التمسك بأجرة المثل إذا لم يتفقا رضائيا على الاجرة مرة كل خمس سنوات على الاقل ما لم يكن الايجار معقودا لمدة أطول فتسري الاجرة المتفق عليها الى نهاية مدة العقد ويراعى في تقدير أجرة المثل ما نص عليه في المادة ٤ من هذا القانون.

وفي جميع الاحوال لا يجوز أن يتجاوز الفرق بين الاجرة السارية بين الطرفين وأجرة المثل نسبة مائة في المائة من الاجرة السارية، ويجوز تعديل هذه النسبة بمرسوم.

وتسري أحكام هذه المادة على العقود القائمة وقت العمل بهذا القانون.

المادة ١١ مكرر<sup>(١)</sup>

للمؤجر والمستأجر الاتفاق على تصديق عقد الايجار وجعله في قوة السند التنفيذي لاقتضاء الاجرة المتأخرة بعد اعدار المستأجر وتقديم شهادة تفيد بعدم ايداع الاجرة، ويشترط لذلك:

١- ان يكون عقد الايجار مكتوبا وموقعا عليه من المؤجر والمستأجر

٢- ان تكون الاجرة الواردة في عقد الايجار معينة المقدار حالة الاداء في تاريخ معين

٣- ان يكون عقد الايجار موثقا وفق القانون رقم ٠١ لسنة ٢٠٢٢ المشار اليه ومذيلا بالصيغة التنفيذية

المادة ١٢

يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه فان لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له.

ولا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون اذن المؤجر فان أحدث بها تغييرا بدون اذن جاز للمؤجر مطالبته بإعادة العين الى الحالة التي كانت عليها.

المادة ١٣

على المستأجر أن يبذل من العناية في المحافظة على العين المؤجرة وفي استعمالها ما يبذله الشخص المعتاد وعليه اجراء الاصلاحات التأجيرية التي ترجع الى الاستعمال العادي المألوف كالاصلاحات الداخلية في التوصيلات الكهربائية أو الادوات الصحية أو الابواب والنوافذ أو الصبغ ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك.

ويكون المستأجر مسئولاً عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك إذا كان ذلك ناشئا عن اهماله أو استعمالها استعمالا غير مألوف.

المادة ١٤

لا يحق للمستأجر التأجير من الباطن ولا التنازل عن الايجار

هذه الترميمات اخلال بالانتفاع بالعين جاز للمستأجر أن يطلب الحكم بفسخ الايجار أو إنقاص الاجرة.

ومع ذلك يجوز للطرفين الاتفاق على ما يخالف ذلك.

المادة ٩

على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة على النحو المتفق عليه أو بحسب ما أعدت له.

المادة ١٠

يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الاجرة في المواعيد المتفق عليها كتابة.

إذا لم يوجد اتفاق كتابي وجب وفاء الاجرة في أول كل شهر إذا كان الايجار مشاهرة وفي أول كل مدة معقود عليها الايجار في الاحوال الاخرى ولا يعتد بتاريخ سند قبض الاجرة لتحديد مواعيد الوفاء بها.

وللمستأجر أن يودع الاجرة المستحقة خزانة ادارة التنفيذ بعد عرضها على المؤجر عرضا قانونيا، فاذا حصل الابداع خلال عشرين يوما من تاريخ الاستحقاق اعتبر وفاء بالاجرة في الموعد المقرر.

ويجب أن يتم عرض الاجرة على المؤجر كلما حل ميعاد استحقاق كل دفعة منها. ما لم يكن قد سبق للمستأجر عرضها على المؤجر في ميعاد استحقاق سابق ولم يقبلها المؤجر وأثبت بمحضر اعلان العرض أن المستأجر سيودع ما يستجد من الاجرة في موعد استحقاقها بإدارة التنفيذ، فيجوز له ايداعها دون عرض الى ان يقوم المؤجر بإخطار المستأجر كتابة بأنه يقبل سداد الاجرة اليه فيلتزم المستأجر بعرضها على المؤجر بعد ذلك.

وإذا قام المستأجر بعرض الاجرة قانونا على المؤجر مرتين متتاليتين ووافق المؤجر على قبضها في هاتين المرتين، وجب على ادارة التنفيذ في المرات التالية قبول ايداعها مباشرة دون حاجة الى عرضها على المؤجر، ما لم يقم المؤجر بإخطار المستأجر كتابة بأنه سوف يقبل الاجرة دون عرضها عرضا قانونيا.

وعلى ادارة التنفيذ اخطار المودع له بحصول الابداع خلال خمسة أيام وذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول فاذا كان عنوان المودع له غير معروف أرسل الاخطار الى مختار الحي الذي يقع العقار المؤجر في منطقته.

وفي جميع الاحوال لا يجوز للمودع سحب ما أودعه من أجرة الا بموافقة المودع له أو بموجب حكم قضائي.

ويصدر وزير العدل قرارا بتحديد رسوم العرض والابداع والصرف التي يلتزم بسدادها كل من المستأجر والمؤجر والقواعد والاجراءات المنظمة لذلك.

وإذا قام نزاع بين المستأجر والمؤجر حول الاجرة أو الخصم منها أو إنقاصها فان ذلك لا يعفى المستأجر من التزامه بدفع الاجرة كاملة في مواعيد استحقاقها وذلك الى أن يفصل في هذا النزاع بحكم قضائي نهائي أو يحسم باتفاق مكتوب بين الطرفين والا اعتبر متخلفا عن اداء الاجرة.

(١) مضافة بالمرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ٢٠٢٤

## المادة ١٩

ينتهي الايجار بانتهاء المدة المعينة في العقد.

فاذا انتهى عقد الايجار وبقي المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه اعتبر الايجار قد تجدد بشروطه الاولى ولكن لمدة - أو مدد متتالية - تساوى المدة المعينة لدفع الاجرة وتنتقل الى الايجار جميع التأمينات التي كان المستأجر قد قدمها في الايجار القديم عدا الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل الى الايجار الجديد الا برضاء الكفيل.

وإذا رغب أحد الطرفين في اخلاء العين وجب عليه أن ينبه الطرف الاخر قبل الاخلاء بخمسة عشر يوما في الاجارة التي لا تتجاوز مدتها ثلاثة أشهر وبشهر واحد في الاجارة التي لا تتجاوز مدتها ستة أشهر وبشهرين إذا زادت المدة على ذلك فاذا كان هناك اتفاق على ميعاد معين للتنبيه بالاخلاء وجبت مراعاته.

وفي جميع الاحوال يكون التنبيه رسميا أو ببطاقة بريدية مكشوفة مسجلة بعلم الوصول.

المادة ٢٠<sup>(١)</sup>

استثناء من أحكام المادة ١٩ لا يجوز للمؤجر أن يطلب - ولو عند انتهاء مدة الايجار - اخلاء العين المؤجرة فيما عدا الأراضي الفضاء - الا لاحد الاسباب الاتية :

١- إذا لم يدفع المستأجر الاجرة المستحقة عليه وفق شروط العقد او وفق الحكم الصادر بتحديددها خلال عشرين يوما من تاريخ استحقاقها المقرر في المادة -١٠- ، على انه يجوز للقاضي ان يحكم باعتبار الدعوى كأن لم تكن مع إلزام المستأجر بالمصروفات إذا اثبت المستأجر ان تأخره يرجع الى عذر قوى تقبله المحكمة وأوفي حتى نهاية اول جلسة تم اعلانه بها اعلانا صحيحا بجميع الاجرة المستحقة.

ويجوز تسليم الاجرة لكاتب الجلسة لإيداعها خزينة ادارة التنفيذ بدون اجراءات إذا رفض المؤجر استلامها ولا يعتبر السفر او الغياب عن البلاد من قبيل الاعذار المقبولة في التأخير عن دفع الاجرة.

وفي جميع الأحوال لا يجوز الحكم بإخلاء العين المؤجرة إذا تخلف المستأجر عن سداد الاجرة خلال الفترة التي يقرر مجلس الوزراء تعطيل أو وقف العمل خلالها في جميع المرافق العامة للدولة حماية للأمن أو السلم العام أو الصحة العامة والتي تقتضيها المصلحة العليا للبلاد، على أن تحدد المحكمة طريقة سداد المستأجر الأجرة المتأخرة وفقا لظروف الدعوى .

٢- إذا كان المستأجر قد أجر من الباطن العين المؤجرة أو جزءا منها أو نزل عن عقد الايجار للغير أو اخلى العين لغير مالكةا أو من ينوب عنه أو أسكن معه في العين المعدة للسكن من لم يكن طرفا في عقد الايجار حقيقة أو حكما وذلك كله إذا لم يأذن به المؤجر بإذن كتابي صريح وفي تطبيق هذه الفقرة يعتبر شغل العين بغير المستأجر قرينة لمصلحة المؤجر على قيام سبب الاخلاء وللمستأجر أن يثبت عكس ذلك .

٣- إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة أو سمح باستعمالها بطريقة

(١) الفقرة الاخرى بالبنود رقم ١ مضافة بموجب القانون رقم ١٥ لسنة ٢٠٢٠

وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه الا بأذن كتابي صريح من المؤجر.

## المادة ١٥

إذا قام المستأجر بتأجير العين كلها من الباطن بموجب اذن كتابي ثم تخلى عنها بعد تأجيرها منها بذلك عقد ايجاره تقوم العلاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن بشرط أن يكون المستأجر الأصلي قد أوفى الاجرة المستحقة عليه. وتحدد القيمة الاجارية للعين في هذه الحالة بذات الاجرة المتفق عليها في العقد الأصلي أو بالاجرة المتفق عليها في عقد الايجار من الباطن ان كانت أعلى.

فاذا وقع الايجار من الباطن على جزء من العين كان المؤجر بالخيار بين أن يطلب الاخلاء وبين أن يبقى المستأجر من الباطن. وفي هذه الحالة الاخيرة تقوم علاقة مباشرة بينهما وتحدد القيمة الاجارية للجزء المؤجر بذات القيمة المتفق عليها مع المستأجر الأصلي أو بأجرة المثل ان كانت تتجاوزها.

## المادة ١٦

إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختيارا أو جبرا الى شخص آخر فان الايجار ينفذ في حق المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية وتستمر أحكام العقد من حيث آثاره والمدة اللازمة لتعديل الاجرة بالنسبة الى المالك الجديد.

ويشترط لذلك أن يكون المستأجر شاغلا العين المؤجرة في تاريخ انتقال الملكية.

على أن الايجار لا ينفذ في حق المالك الجديد إذا أثبت صورته أو أثبت غشا يطله.

## المادة ١٧

يعد في حكم المستأجر مالك العين المزروعة ملكيتها إذا كان شاغلا أو مستغلا لها بنفسه وتحدد القيمة الاجارية للعين في هذه الحالة بأجر مثلها ولا يجب على المالك أداء الاجرة الا إذا استوفى مبلغ التأمين كاملا.

أما إذا كانت العين مؤجرة للغير تظل العلاقة قائمة بين المالك والمستأجر حتى يستوفى المالك على الاقل نصف مبلغ التأمين.

وفي جميع الاحوال تنقطع صلة المالك بالعين من تاريخ انذاره رسميا بالاخلاء.

## المادة ١٨

يلتزم المستأجر بسداد الاجرة الى من انتقلت اليه الملكية من وقت علمه بانتقالها.

ولا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الاجرة قبل من انتقلت اليه الملكية إذا أثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتما أن يعلم فاذا عجز من انتقلت اليه الملكية عن الاثبات فلا يكون له الرجوع على المؤجر.

يختار العين التي يرغب في سكنها.

فاذا لم يشغل المالك العين المؤجرة بغير عذر مقبول في ميعاد ستة أشهر من تاريخ الاخلاء جاز الحكم للمستأجر بالتعويض ان كان له مقتضى.

٩- إذا كانت العين المؤجرة واقعة ضمن سكن المالك الخاص ورغب المالك في استغلالها أو شغلها بنفسه أو بأحد أصوله أو فروعه أو ممن يعولهم.

١٠- إذا كان والد القاصر يمارس التجارة في عين أو أكثر مملوكة او مخصصة له، واجرها الوصي بعد وفاته الى المستأجر، واحتاج القاصر الى هذا المكان، وذلك خلال سنة من تاريخ بلوغه سن الرشد لممارسة التجارة فيه ولم يكن لديه أي محل تجاري آخر، فاذا لم يشغل المكان بنفسه خلال ستة أشهر من تاريخ الاخلاء، جاز للمستأجر العودة الى شغل المكان او المطالبة بالتعويض ان كان له مقتضى.

١١- إذا كانت العين المؤجرة محلا لمزاولة التجارة أو احدى المهن وصدر حكم قضائي أو قرار اداري بأبعاد المستأجر.

#### المادة ٢١

فيما عدا الحالات المنصوص عليها في البنود ١- و٢ و٣ و٥ و١١- من المادة السابقة، يجوز للقاضي عند الحكم بالاخلاء بالتطبيق لأحكام المادة ذاتها أن يمهل المستأجر المدة المناسبة لتنفيذ الحكم على ألا تتجاوز ستة أشهر.

ويكون شغل المستأجر للعين المؤجرة خلال مهلة الاخلاء بدون مقابل.

وإذا قلت مهلة الاخلاء المشار اليها عن ستة أشهر وجب الحكم بتعويض المستأجر بما يكمل أجره هذه المدة.

على أنه بالنسبة للحالتين المنصوص عليهما في البندين ٦ و٧ من المادة المشار اليها فيجب الحكم بتعويض المستأجر بالآتي:

أ- ما يكمل أجره ستة أشهر ان قلت مهلة الاخلاء عن ستة أشهر.

ب- إذا زادت مدة انتفاعه بالعين المؤجرة على ست سنوات فيحكم له - بالإضافة الى التعويض المنصوص عليه في البند - بما يعادل أجره شهر عن كل سنة من السنوات الزائدة بما لا يتجاوز أجره ستة أشهر.

ويجوز تعديل مهلة الاخلاء وقيمة التعويض المنصوص عليهما في هذه المادة بمرسوم.

#### المادة ٢٢

لا ينتهي الايجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر، ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا انهاء العقد.

#### المادة ٢٣

عند انتهاء الايجار لأي سبب يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة فاذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزما أن يدفع عن المدة الزائدة تعويضا يعادل ضعف الاجرة مع عدم الاخلال بحق المؤجر في اخلائه.

تنافي شروط عقد الايجار المعقولة أو تخالف النظام العام أو الآداب العامة، أو تضر بمصلحة المؤجر الادبية أو المادية.

٤- إذا كانت العين مؤجرة لممارسة التجارة فيها وأغلقتها المستأجر بدون عذر تقبله المحكمة مدة تتجاوز ستة أشهر حتى لو دفع الاجرة.

٥- إذا ثبت أن العين المؤجرة أصبحت آيلة للسقوط ويخشى منها على سلامة السكان، أو صدر قرار ملزم بالهدم من الجهة التنظيمية المختصة.

٦- إذا أراد المالك هدم العين المؤجرة لإعادة بنائها من جديد، في احدى الحالات الآتية:

أ- إذا مضى خمس وعشرون سنة على الاقل من تاريخ انتهاء البناء الأصلي ويجوز تعديل هذه المدة بمرسوم.

ب- اضافة البلدية أراض الى العقار لا تقل مساحتها عن عشرة في المائة من مساحته سواء كان ذلك بسبب وجود زوائد تنظيمية أو تعديل في حدود العقار.

ج- اقامة مبان استثمارية أو تجارية حديثة بدلا من البيوت والمباني المتعارف على تسميتها بالبيوت العربية.

وفي جميع هذه الحالات يجب أن يزيد حجم البناء الجديد على القديم بنسبة خمسين في المائة على الاقل، ويجوز تعديل هذه النسبة بمرسوم.

فاذا كانت نظم البناء لا تسمح بالزيادة الى هذه النسبة وجب اتباع أعلى نسبة تسمح بها هذه النظم.

ولا يجوز الحكم بالاخلاء الا بعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهة المختصة.

ويجب على المالك أن يشرع في الهدم خلال ستة أشهر من تاريخ الاخلاء وأن يبدأ في البناء في مدة تحددها البلدية في التراخيص اللازمة. فاذا أحل المالك بأي من الميعادين المذكورين كان للمستأجر - بحسب الاحوال - الحق في العودة الى شغل العين أو التعويض ان كان له مقتضى.

٧- إذا رغب المؤجر في تعليية المبنى ولم يكن ثمة اتفاق يمنعه من ذلك بشرط ألا يكون من الممكن اجراء التعليية مع بقاء المستأجر في العين المؤجرة.

ولا يحكم بالاخلاء قبل الحصول على التراخيص اللازمة من الجهة المختصة.

وعلى المؤجر أن يشرع في التعليية قبل مضي ستة أشهر من تاريخ الاخلاء فاذا تأخر بدون عذر مقبول كان للمستأجر الحق في العودة الى شغل العين المؤجرة أو التعويض ان كان له مقتضى.

وإذا لم يرغب المؤجر في الاخلاء وترتب على اعمال التعليية اخلاء جزئي أو وقتي بالانتفاع بالعين جاز للمستأجر فسخ العقد أو المطالبة بانقاص الاجرة بقدر ما نقص من الانتفاع.

٨- إذا قامت بالمالك حاجة للسكن في عقاره بنفسه أو بإحدى زوجاته أو أحد أصوله أو فروعه أو كان مالك العقار لا يملك سوى المكان المؤجر ويرغب في سكنها بنفسه. وللمالك أن

وفقا لحكم البند السابق.

- ب - إذا امتنع من وجد من هؤلاء المذكورين في العين من غير المستأجر نفسه عن التوقيع على أصل الاعلان بالتسليم.
- ج - إذا كانت العين المؤجرة مغلقة.

وفي جميع الاحوال يجب على القائم بالاعلان تحرير محضر بذلك ، وعليه ان يبين في أصل الاعلان وصورته ، جميع الاجراءات التي اتخذها لإتمام الاعلان ، ويصدر وزير العدل قرارا بشكل الملصق والبيانات الواجب اثباتها فيه.

ويعتبر الاعلان منتجا لأثاره من وقت تسليم الصورة الى من سلمت اليه قانونا او من وقت امتناع المستأجر نفسه عن تسليمها او من وقت اجراء اللصق.

ويكون الاعلان في منازعات الايجار لمرة واحدة.

ويعاد أصل الصحيفة الى قلم الكتاب لإيداعه ملف الدعوى قبل الجلسة المحددة لنظرها.

المادة ٢٦<sup>(٣)</sup>

١- في اليوم المعين لنظر الدعوى يحضر الخصوم بأنفسهم أو يحضر عنهم من يوكلونه بورقة رسمية أو موثقة ويجوز أن يعطى التوكيل في الجلسة بتقرير يدون في محضرها.

٢- لا يشترط في الوكيل أن يكون محاميا أو قريبا أو صهرا وانما يكفي أن تتوفر فيه شروط الوكالة العامة وللوكيل أن يوكل محاميا ولو لم يصرح بذلك في سند وكالته وتسري الوكالة في جميع مراحل التقاضي والتنفيذ ما لم يقدها الموكل صراحة.

٣- تفصل المحكمة في الدعوى على وجه السرعة وكلما اقتضى الامر تأجيل الدعوى أجلت لمدة لا تزيد على أسبوع الا إذا استلزمت طبيعة الاجراء المطلوب مدة أطول فيكون التأجيل لجلسة قريبة تحدد وفقا لظروف الحال.

٤- ولا يجوز الطعن في الحكم الصادر في الدعوى بطريق الاستئناف الا بسبب الخطأ في تطبيق القانون او في تأويله او اذا وقع بطلان في الحكم ، او في الاجراءات اثر في الحكم ، ويجب على المستأنف ان يودع خزانة وزارة العدل كفالة قدرها عشرون دينارا وان يودع كذلك الاجرة المحكوم بها خزانة ادارة التنفيذ عند تقديم صحيفة الاستئناف ، ولا تقبل ادارة الكتاب الصحيفة اذا لم تصحب بما يثبت ايداع الكفالة ودليل ايداع الاجرة المحكوم بها ، وتصادر الكفالة بقوة القانون اذا حكم بعدم قبول الاستئناف او برفضه او بعدم جوازها او بسقوطه. ولا يترتب على الاستئناف وقف تنفيذ الحكم الا إذا أمرت المحكمة الاستئنافية بذلك.

٥- يكون ميعاد الطعن بالاستئناف ١٥- يوما من تاريخ صدور الحكم ولا يجوز الطعن بطريق التمييز في الاحكام الصادرة في الاستئناف.

ويكون استئناف الاحكام الصادرة من دوائر الايجارات امام المحكمة الكلية هيئة استئنافية

ويرد المستأجر العين بالحالة التي تسلمها عليها الا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه.

وإذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان بأوصاف هذه العين افترض حتى يقوم الدليل على العكس أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة.

وإذا كان المستأجر قد أوجد في العين المؤجرة بناء أو غراسا أو غير ذلك من التحسينات فله عند انقضاء الايجار ان يتركها أو أن يزيلها على نفقته دون اضرار بالعقار ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك.

المادة ٢٤<sup>(٣)</sup>

تنشأ بالمحكمة الكلية دائرة إيجارات تشكل من قاض واحد، وتشتمل على غرفة أو أكثر حسب الحاجة تختص دون غيرها بالفصل في المنازعات المتعلقة بالإيجارات أيا كانت قيمتها والتعويضات المترتبة على هذه المنازعات.

وتكون جميع الاحكام مشمولة بالنفاذ المعجل ، فيما عدا الاحكام الصادرة بالإخلاء.

وإذا رفعت الدعوى التي تختص بها دائرة الايجارات امام دائرة أخرى أحالتها من تلقاء نفسها الى دائرة الايجارات.

المادة ٢٥<sup>(٣)</sup>

ترفع الدعاوى إلى دائرة الإيجارات بصحيفة من أصل وصور بقدر عدد المدعى عليهم يقدمها المدعي أو من ينوب عنه إلى قلم كتاب المحكمة مشتملة على البيانات اللازمة لصحيف الدعوى ويؤدي المدعي الرسم كاملا وقت تقديم صحيفة دعواه ولا يشترط توقيع محام عليها.

ويحدد قلم الكتاب جلسة تقع خلال اسبوع ويؤثر المدعى على أصل الصحيفة بعلمه وبتاريخ الجلسة المحددة وكيفي التأشير بذلك ممن قدم الصحيفة نيابة عنه ويعطى قلم الكتاب لمقدم الصحيفة شهادة تتضمن تاريخ تقديمها وبيانا بعدد ما أرفق بها من الصور.

وترسل ادارة الكتاب في ذات اليوم او في اليوم التالي على الاكثر أصل الصحيفة وصورها ، الى قسم الاعلانات ، ليقوم بإعلانها للمدعى عليه قبل الجلسة بيومين على الاقل ، طبقا للقواعد المنصوص عليها في قانون المرافعات المدنية والتجارية ، واستثناء من تلك القواعد ، يجوز اتباع الاجراءات الاتية لإعلان المستأجر عدا ما تعلق منها بالدولة أو بأحد الاشخاص العامة :

١ - تسلم صورة الاعلان الى المستأجر في العين المؤجرة ، وفي حالة عدم وجوده ، تسلم الصورة الى من يقرر انه وكيله او يعمل معه او في خدمته او من الساكنين معه.

٢- يتم الاعلان بطريق اللصق على باب العين المؤجرة او على حائط في مكان ظاهر عند مدخلها وذلك في الاحوال الاتية:

أ - إذا لم يجد القائم بالإعلان من يصح تسليمه صورة الاعلان

(١) الفقرتين الاولى والثانية معدلة بموجب القانون رقم ١٥ لسنة ٢٠٢٠ .

(٢) تم تعديل الفقرة الاولى بموجب القانون رقم ٣٣ لسنة ٢٠٠٣ والفقرة الثالثة تم تعديلها وفق القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٤ .

(٣) الفقرة الرابعة تم تعديلها بموجب القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٤ والفقرة الاخيرة مضافة وفق المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ٢٠٢٤

إذا كانت الاجرة المستحقة هي كل ما يطالب به المؤجر ، يجوز له ان يستصدر بها امرا بالأداء طبقا للقواعد والاجراءات المقررة في قانون المرافعات المدنية والتجارية ويرفق بالعريضة عقد الايجار ، وما يثبت حصول التكاليف بوفاء الاجرة وشهادة من ادارة التنفيذ بعدم ايداع المستأجر للأجرة المطالب بها في خزانتها.

يجوز للطالب اعلان المدين بالعريضة والامر الصادر ضده بالأداء بالإجراءات المنصوص عليها في المادة ٢٥ فقرة ثالثة.

يجوز للمدين التظلم من الامر خلال عشرة ايام من تاريخ اعلانه اليه ، ويجب عليه ان يودع خزانة وزارة العدل كفالة قدرها خمسون دينارا عند تقديم صحيفة التظلم ولا تقبل ادارة الكتاب الصحيفة إذا لم تصحب بها يثبت ايداع الكفالة وتصادر الكفالة بقوة القانون إذا خسر المتظلم تظلمه ، ويكون الحكم في التظلم نهائيا.

استثناء من احكام قانون المرافعات المدنية والتجارية ، لا يجوز رفع اشكال في تنفيذ الاحكام الصادرة في منازعات ايجار العقارات الا من غير المحكوم عليه ويجب على المتشكل ان يودع خزانة وزارة العدل كفالة قدرها مائة دينار عند تقديم صحيفة الاشكال ، ولا تقبل ادارة الكتاب الصحيفة إذا لم تصحب بها يثبت الايداع ، وتصادر الكفالة بقوة القانون إذا خسر المتشكل اشكاله.

يجوز للمؤجر في العقارات المؤجرة لغرض السكن اثناء عقد الايجار بعد مضي خمس سنوات من تاريخ العقد ما لم يتفق الطرفان على مدة اطول من ذلك ، ويمتد العقد بالنسبة للمؤجر لمدة او لمدد مماثلة ، ولكن بالشروط التي يتفق عليها الطرفان ، ما لم ينبه المؤجر المستأجر برغبته في اخلاء العين قبل انقضاء ثلاثة اشهر على الاقل من السنة الاخيرة ، ويكون التنبيه بالإخلاء بواسطة مندوب الاعلان كل ذلك مع عدم الاخلال بحق المؤجر في طلب اخلاء العين المؤجرة للأسباب المنصوص عليها في المادة (20) من هذا القانون فاذا لم يتفق الطرفان على شروط جديدة وبقي المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر دون اعتراض منه امتد العقد بالنسبة للمؤجر لمدة خمس سنوات اخرى بذات شروطه ولا يحول ذلك دون اعمال ما تنص عليه المادة (11) من هذا القانون.

يسرى حكم المادة السابقة على العقارات المؤجرة لغرض السكنى وقت العمل بهذا القانون ما لم تكن المدة المتبقية اقل من سنة فيمتد العقد لمدة سنة من تاريخ نفاذ هذا القانون.

وفي الأحوال التي يقرر فيها مجلس الوزراء تعطيل أو وقف العمل في المرافق العامة للدولة لحماية للأمن أو السلم العام أو

(١) اضيفت المواد ٢٦ مكررا-ب-ج بموجب القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٤  
(٢) اضيفت المادة بموجب القانون رقم ١٥ لسنة ٢٠٢٠