**[قانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن](http://egylaw.mam9.com/t59-topic%22%20%5Cl%20%2259)**

قانون رقم 136 لسنة 1981
في شأن الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن
وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

باسم الشعب القانون الآتي نصه ، وقد اصدرناه :

اولا ـ في شان قواعد الاسكان واجراءات تحديد اجرة الاماكن :

مادة 1
فيما عدا الاسكان الفاخر ، لا يجوز ان تزيد الاجرة السنوية للأماكن المرخص في اقامتها لاغراض السكني اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون علي 7% من قيمة الارض والمباني وعلي الا تقل المساحة المؤجرة لهذا الاغراض عن ثلثي مساحة مباني العقار .
ولا تسري علي هذه الاماكن احكام المادة ( 13 ) عدا الفقـرة الاخيـرة منها والمادة ( 14 ) والفقرة الاولي من المادة ( 15 ) والفقرة الثانية من المادة ( 68 ) من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيما لعلاقة بين المؤجر والمستأجر ويصدر بتحديد مواصفات الاسكان الفاخر من الوزير المختص بالاسكان .

مادة 2
تقدر قيمة الارض بالنسبة إلي الاماكن المنصوص عليها في الفقرة الاولي من المادة السابقة وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء ، وتقدر قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء ، فـإذا ثبت تـراخي المالك عمدا عن اعداد المبني للاستغلال ، تقدر تكلفة المباني وفقا للأسعار التي كانت سائدة في الوقت الذي كان مقدرا لانهاء اعمال البناء وذلك دون الاخلال بحق المحافظة المختصة في استكمال الاعمال وفقا للقواعد المنظمة لذلك .
ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتحديد الضوابط والمعايير التي تتبع في تقدير قيمة الارض والمباني بما يكفل تقديرها بقيمتها الفعلية ويتضمن القرار كيفية تحديد الاجرة الاجمالية للمبني وتوزيعها علي وحداته ، وفقا لموقع كل وحدة وصقعها والانتفاع بها ومستوي البناء .

مادة 3
تشكل بقرار من المحافظ المختص في كل محافظة لجنة او اكثر تضم بعض ذوي الخبرة لاعداد تقارير سنوية بناء علي الدراسات التي تجريها في نطاق المحافظة عن .
( أ ) ثمن المثل للأرض من واقع التعامل بالمدينة او الحي او المنطقة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات القانونية سواء بين الافراد او الجهات الحكومية او العامة او الخاصة .
( ب ) اسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المباني من واقع تطورات اسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المكتبعة لتنفيذ الاعمال .
ويؤخذ في الاعتبار بالتقديرات الواردة في هذه التقارير تحديد الاجرة لاحكام هذا القانون .
وتسلم المحافظة نسخة من هذه التقارير لكل من يطلبها في مقابل رسم يصدر بتحديده قرار من المحافظ المختص بما لا يجاوز خمسة جنيهات للنسخة .

مادة 4
يتولي مالك المبني تحديد الاجرة وفقا للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها في المواد السابقة ويتضمن عقد الايجار مقدار الاجرة المحددة علي هذه الاسس .
فاذا ابرم عقد الايجار قبل اتمام البناء ، وحدد فيه الاجرة بصفة مبدئية ، كان علي مالك المبني اخطار المستأجر بالاجرة المحددة للمكان وفقا لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ اتمام البناء وبشرط الا تجاوز الاجرة المبدئية الا بمقدار الخمس .
وعلي المالك ان يمكن المستأجر من الاطلاع علي المستندات اللازمة لتحديد الاجرة وذلك خلال شهر من تاريخ التعاقد او من تاريخ الاخطار بحسب الاحوال .

مادة 5
اذا رأي المستأجر ان الاجرة التي ححجدها الامالك تزيد علي الحدود المنصوص عليها في هذا القانون جاز له خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد او من تاريخ الاخطار او من تاريخ شغله للمكان ، ان يطلب من لجنة تحديد الاجرة المختصة القيام بتحديد اجرة المكان وفقا للأسس المنصوص عليها في هذا القانون .
ويكون الطعن علي قرار هذه اللجان امام المحكمة الايتدائية التي يقع في دائرتها المكان المؤجر وذلك خلال ستين يوما من تاريخ اخطار ذوي الشان بقرارها .
ولا تسـري علي هـذه الطعون احكام المادتين ( 18 ) ، ( 20 ) من القانون رقم 49 لسنة 1977 .

مادة 6
يجوز لمالك المبني اع7تبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ان يتقاضي من المستأجر مقدم ايجار لا يجاوز اجرة سنتين وذلك بالشروط الآتية :
1 ـ ان تكون الأعمال الاساسية للبناء قد تمت ولم يتبق الا مرحلة التشطيب .
2 ـ ان يتم الاتفاق كتابة علي مقدار مقدم الايجار ، وكيفية خصمه من الاجرة المستحقة في مدة لا تتجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم وموعد اتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للأستعمال .
ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم تقاضي مقدم الايجار والحد الاقصي لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوي من مستويات البناء .
ولا تسري حكم الفقرة الاخيرة من المادة ( 26 ) من القانون رقم 49 لسنة 1977 علي مقدم الايجار الذي يتقاضاه المالك وفقا لاحكام هذه المادة .

 **ثانيا ـ في شأن تصحيح بعض اوضاع الاماكن القديمة .**

مادة 7
اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ، تزاد في اول يناير من كل سنة اجرة الاماكن المؤجرة لغير اغراض السكني المنشأة حتي 9 سبتمبر 1977 زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الايجارية المتخذة اساسا لحساب الضريبة علي العقارات المبنية في ذات وقت الانشاء حتي لو دخلت عليها تعديلات جوهرية .
ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهه تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة امانة تحت يده . ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض
وتحدد الزيادة المشار اليها وفقا للنسب الآتية :
( أ ) 30% عن الاماكن المنشأة قبل اول يناير سنة 1944 .
( ب ) 20% عن الاماكن المنشأة منذ اول يناير سنة 1944 وقبل 5 من نوفمبر سمة 1961 .
( جـ ) 10% عن الاماكن المنشأةى منذ 5 نوفمبر سنة 1961 وحتي 6 من اكتوبر سنة 1973 .
( د ) 5% عن الاماكن المنشأة منذ 7 اكتوبر سنة 1973 ، وحتي 9 سبتمبر سنة 1977 .

مادة 8
تؤدي الزيادة المنصوص عليها في المادة السابقة في ذات المواعيد المحددة لسداد الاجرة الاصلية ويترتب علي عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب علي عدم سداد الاجرة من اثار .
وتقف هذه الزيادة عند انقضاء خمس سنوات كاملة علي تاريخ استحقاق اول زيادة .

مادة 9
تكون اعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمباني وما بها من مصاعد الوجه الآتي :
1 ـ اذا كـانت نصف حصيلـة الـزيادة المنصوص عليها المادة ( 7 ) كافيا يتم الترميم والصيانة منها :ـ
2 ـ اذا لم تقف هذه الحصيلة او اذا كان المبني لا يحتوي علي وحدات غير سكنية تستكمل او توزع اعباء الترميم والصيانة بحسب الاحوال كما يلي :
( أ ) بالنسبة للمباني المنشأة حتي 22 مارس سنة 1965 وتكون بواقع الثلث علي الملاك والثلثين علي شاغلي المبني .
( ب ) بالنسبة للمباني المنشأة بعد 22 مارس 1965 وحتي 9 سبتمبر سنة 1977 تكون مناصفة بين الملاك وشاغلي المبني .
( جـ ) بالنسبة للمباني المنشأة او التي نتشأ بعد 9 سبتمبر سنة 1977 تكون بواقع الثلثين علي الملاك والثلث علي شاغلي المبني .
واذا لم يتم الاتفاق علي توزيع تكاليف الترميم والصيانة فيما بين الملاك ولاشاغلين او الشاغلين فيما بينهم ، يجوز لاي منهم الالتجاء إلي قاضي الامور المستعجلة لتوزيع هذه التكاليف بين الملاك وبين شاغلي وتحديد نصيب كل شاغل .
ومع ذلك تكون اعباء الترميم والصيانة علي عاتق الملاك وذلك خلال العشر سنوات المنصوص عليها في المادة 651 من القانون المدني .
وفيما عدا ما ورد فيه نص بهذه المادة العمل بالاحكام المنظمة للترميم والصيانة في كل من احكام القانون رقم 87 لسنة 1974 في شأن المصاعد الكهربائية والقانون رقم 49 لسنة 1977 . اما الاعمال التي لا تسري عليها احكام الترميم والصيانة والتي يقصد بها تحسين الاجزاء المشتركة للمبني او زيادة الانتفاع بها فتكون بالاتفاق بين الملاك والشاغلين .
ومع عدم الاخل بعلاقة العمل بين المالك وحارس المبني ، يوزع الحد الادني المقرر قانونا لاجر الحارس وفقا للبوند أ ، ب ، جـ ، من هذه المادة .
وتلغي المادة ( 61 ) من القانون 49 لسنة 1977 والمادة 13 من القانون رقم 78 لسنة 1974 ، وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون

مادة 10
تكفل الدولة تقديم قروض تعاونية ميسرة لترميم وصيانة المباني ويكون للقرض وملحقاته امتياز عام علي اموال المدين ضمانا للسداد وتكون مرتبة هذا الامتياز تالية للضرائب والرسوم .
وتعفي القروض من جميع الضرائب ولرسوم وتحصل بطريق الحجز الاداري .
وتلغي احكام المادة ( 62 ) من القانون رقم 49 لسنة 1977 وذلك اعتبار من تاريخ العمل بهذا القانون .

 **ثالثا ـ في شـأن لتخفيف من اعباء الضريبة علي العقارات المبنية :**

مادة 11
فيما عدا المباني من المستوي الفاخر يعفي اعتبارا من اول يناير التالي لتاريخ العمل بهذا القانون مالكوا وشاغلوا المباني المؤجرة لاغراض السكني والتي انشئت او تنشأ اعتبارا من 9 سبتمبر سنة 1977 من جميع الضرائب العقارية الاصلية والاضافية ولا تدخل ارادات هذه المساكن في وعاء الضريبة العامة علي الايراد .
ولا يسري حكم الفقرتين السابقتين علي الاماكن المستعملة مفروشة او فنادق او بنسيونات .

**رابعا ـ في شأن العمل علي توفير المساكن ـ**

مادة 12
فيما عدا المباني من المستوي الفاخر يلغي شرط الحصول علي موافقة لجنة توجيه وتنظيم اعمال البناء قبل الحصول علي الترخيص باقامة المباني وسائر احكام الباب الاول من رلاقانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم اعمال البناء ، كما تلغي المادة 21 من ذلك القانون .

مادة 13
يحظر علي الملاك من الافراد وشركات الاشخاص ان يعرضوا للتمليك للغير او التأجير المفروش في كل مبني مكون من اكثر من وحدة يرخص في اقامته او يبدأ في انشائه من تاريخ العمل بهذا القانون ما يزيد علي ثلث مجموع مساحة وحدات المبني وذلك دون اخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لاغراض السكني وفقا لأحكام القفرة الاولي م المادة الاولي . ويسري هذا القيد ولو تعدد الملاك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم وبحد ادني وحدة واحدة لكل مالك .
ويمتنع علي مصلحة الشهر العقاري والتوثيق شهر المحررات المتعلقة بهذه الوحدات ما لم يقدم صاحب الشأن ما يثبت التزامه بتطبيق احكام هذه المادة .
ويقع باطلا كل تصرف يخالف ذلك حتي ولو كان مسجلا وبعد تأجير النسبة المقررة طبقا لهذه المادة يجوز للمالك التصرف في هذه النسبة كلها او بعضها وفقا للقواعد العامة .
وفي حالة بيع كامل العقار يلتزم المشتري بأحكام هذه المادة .

مادة 14
يخصص ثلثا نسبة ال15 % المخصصة للخدمات من ارباح شركات القطاع العام لتمويل الوحدات اللازمة لاسكان العاملين بكل شركة او مجموعة من الشركات المتجاورة ، ويؤول ما يفيض عن حاجة هؤلاء العاملين الي صندوق تمويل الاسكان الاقتصادي بالمحافظة .

مادة 15
تكفل الدولة دعم النشاط التعاوني الاسكاني وتوفير ما يلزم له من قروض ومواد للبناء وفقا لأحكام التشريعيات المنظمة لهذا النشاط كما يكون للأفراد عند تعلية مبانيهم او استكمالها او التوسع فيها كما يكون للراغبين في الاستثمار في مختلف مستويات الاسكان عدا الفاخر منها ، الحصول علي القروض الميسرة التي تقدمها الدولة والهيئات العامة والجهاز المصرفي .
وكل ذلك وفقا للضوابط التي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان .

مادة 16
يحق لمستأجري المدارس والاقسام الداخلية لايواء الدارسين بها والمستشفيات وملحقاتهما في حالة تأجيرها لهم مفروش الاستمرار في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط وبالاجرة المنصوص عليها في العقد .

مادة 17
تنتهي بقوة القانون عقود التاجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا لاقامتهم بالبلاد.
وبالنسبة للأماكن التي يستأجر غير المصريين في تاريخ العمل باحكام هذا القانون يجوز لمؤجر ان يطلب اخلاءها اذا ما اتنهت اقامة المستأجر غير المصري في البلاد .
وتثبت اقامة غير المصري بشهادة من الجهه الادارية المختصة ويكون اعلان غير المصري الذي انتهت اقامته قانونا عن طريق النيابة العامة .
ومع ذلك يستمر عقد الايجار بقوة القانون في جميع الاحوال لصالح الزوجة المصرية ولاولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا .

 **خامسا ـ في شأن تحقيق التوازن في العلاقات الايجارية**

مادة 18
لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان ولو انتهت امدة المتفق عليها في العقد الا لاحد الاسباب الآتية :
( أ ) الهدم الكلي او الجزئي للمنشأت الايلة للسقوط والاخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقا لاحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية .
( ب ) اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالاجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف او باعلان علي يد محضر ولا يحكم باخلاء اذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة في الدعوي باداء الاجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية .
ولا ينفذ حكم لاقضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التاخير في سداد الاجرة اعمالا للشرط الفاسخ الصريح اذا ما سدد المستأجر الاجرة المصاريف والاتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط ان يتم التنفيذ في مواجهه المستأجر .
فاذا تكرر امتناع المستأجر او تأخره في الوفاء بالاجرة المستحقة دون مبرات تقدرها المحكمة حكم عليه بالاخلاء او لاطرد بحسب الاحوال .
( جـ ) اذا ثبت ان المستاجر قد تنازل عن المكان المؤجر ، او اجرة من الباطن بغير اذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الاصلي ، او تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا وذلك دون اخلال بالحالات التي يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا او التنازل عنه او تأجيره من الباطن او تركه لذوي القربي وفقا لأحكام المادة 29 ـ من القانون 49 لسنة 1977 .
اذا ثبت بحكم قضائي نهائي ان المستأجر استعمل المكان المؤجر او سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة او ضارة بسلامة المبني بالصحة العامة او اغراض منافيه للآداب العامة .
ومع عدم الاخلال بالاسباب المشار اليها لا تمتد بقوة القانون عقود ايجار الاماكن المفروشة .
وتلغي المادة ( 31 ) من القانون رقم 49 لسنة 1977 وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون .

مادة 19
في الاحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين الي غير اغراض السكني تزاد الاجرة القانونية بنسبة :
1 ـ 200% للمباني المنشأة قبل اول يناير 1944 .
2 ـ 100% للمباني المنشأة منذ اول يناير 1944 وقبل 5 نوفمبر 1961 .
3 ـ 75% للمباني المنشأة منذ نوفمبر 1961 وحتي 9 سبتمبر 1977 .
4 ـ 50% للمباني المنشأة او التي تنشأ بعد 9 سبتمبر 1977 .
وفي حالة التغيير الجزئي يستحق المالك نصف النسب المشار اليها .
ويشترط الا يترتب علي تغيير الاستعمال كليا او جزئيا الحاق ضرر بالمبني او بشاغليه .
وتلغي المادة ( 23 ) من القانون رقم 49 لسنة 1977 وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون .

مادة 20
يحق للمالك عند قيام المستأجر في الحالات التي يجوز فيها بيع المتجر او المصنع او التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية او المؤجرة لغير اغراض السكني الحصول علي 50% من ثمن البيع او مقابل التنازل بحسب الاحوال ، بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين .
وعلي المستأجر قبل ابرام الاتفاق اعلان اتلمالك علي يد محضر بالثمن المعروض ويكون للمالك الحق في الشراء اذا ابدي رغبته في ذلك واودع الثمن مخصوما منه نسبة ال50% المشار اليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقارايداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الايجار وتسليم العيم وذلك خلال شهر من تاريخ الاعلان . وبانقضاء ذلك الاجل للمستأجر ان يبيع لغير المالك مع التزام المشتري بان يؤدي للمالك مباشرة نسبة ال50% المشار اليها .

مادة 21
يشترط الا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته واولاده القصر غير المتزوجين بتأجيره مفروشا ـ بغير موافقة المالك ـ علي شقة واحدة في نفس المدينة . ويعقد في تحديد المدينة باحكام قانون الحكم المحلي .

مادة 22
تعطي اولوية في تأجير الوحدات السكنية التي تقيمها الدولة او المحافظات او الهيئات العامة او شركات القطاع العام لتلبية احتياجات العاملين الذين انتهت خدمتهم من شاغلي المساكن التابعة للحكومة ووحدات الحكم المحجلي والهيئات العامة وشركات القطاع العام وكذلك ملاك العقارات واقاربهم حتي الدرجة الثانية في المحافظة التي يؤجرون بها وحدات العقار المملوك لهم للغير ، وتوزع هذه الوحدات بينهم وفقا للأولويات التي يصدر بها قرار م المحافظ المختص .
واذا اقام المستأجر مبني مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات في تاريخ لاحق لاستئجاه يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذي يستأجره او توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه حتي الدرجة الثانية بالمبني الذي اقامه بما لا يجاوز مثلي الاجرة المستحقة له عن الوحداة التي يستأجرها منه .

 **سادسا . في شأن العقوبات والاحكام العامة والانتقالية**

مادة 23
يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها في قانون العقوبات المالك الذي يتقاضي بأية صورة من الصور ، بذاته او بالوساطة ، او يبيعها لغير من تعاقد معه علي شرائها . ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلا .
ويعاقب بذات العقوبة الذي يتخلف دون مقتض عن تسليم الوحدة في الموعد المحدد فضلا عن الزامه بأن يؤدي الي الطرف الاخر مثلي مقدار المقدم وذلك دون اخلال بالتعاقد وبحق المستأجر في استكمال الاعمال الناقصة لحكم الفقرة الاخيرة مخن المادة 13 من القانون رقم 49 لسنة 1977 .
ويكون ممثل الشخص الاعتباري مسئولا عما يقع منه من مخالفات لاحكام هذه المادة .

مادة 24
فيما عدا العقوبة المقرر لجريمة خلو الرجل تلغي جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها في القوانين المنظمة لتأجير الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر وامستأجر وذلك دون اخلال بأحكام المادة السابقة .
ومع ذلك يعفي من جميع العقوبات لجريمة خلو الرجل كل من بادر الي رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون الي صاحب الشأن ، واداء مثلية الي صندوق تمويل الاسكان الاقتصادي بالمحافظة وذلك قبل ان يصبح الحكم نهائيا في الدعوي .

مادة 25
يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط او تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون او القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر.
وفضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها في هذه القوانين تقضي المحكمة المختصة بابطال التصرف المخالف وباعتباره كأن لم يكن ، وبرد الحالةالي ما يتفق مع احكام القانون مع الزام المخالف بالتعويض ان كان له مقتض .
وفي جميع الاحوال يلزم كل من يحصل علي مبالغ بالمخالفة لأحكام تلك القوانين بأن يردها الي من اداها ، كما يلزم فضلا عن ذلك بدفع مثلي هذه المبالغ لصندوق تمويل الاسكان الاقتصادي بالمحافظة ، ويثبت اداء هذه المبالغ بجميع طرق الاثبات .

مادة 26
لا تسري احكام المادة ( 9 ) من هذا القانون علي الاماكن التي تحتاج الي ترميم وصيانة بسبب اضرار الحرب ، ويستمر العمل بالقواعد والنظم المطبقة حاليا في شأن ترميمها وصيانتها .

مادة 27
تعامل في تطبيق احكام هذا القانون معاملة المباني المؤجرة لاغراض السكني ، الاماكن المستعملة في اغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري او الصناعي او المهني غير التجارية . ولا يفيد من احكام هذه المادة سوي المستأجرين المصريين .

مادة 28
تعامل صناديق التامين الخاصة وصناديق الاسكان معاملة الجمعيات التعاونية لبناء المساكن ، وذلك بالنسبة لما تستثمره هذه الصناديق من اموال في مجال الاسكان عدا المستوي الفاخر .

مادة 29
ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .
صدر برئاسة الجمهورية في 26 رمضان 1401ـ 27 يوليو 1981 .