

قانون إيجار المباني لسنة 1991

(1991/10/20)

الفصل الأول

أحكام تمهيدية

- اسم القانون 1- يسمى هذا القانون "قانون إيجار المباني لسنة 1991"
- اللغاء 2- تلغى المادة (7) من قانون المعاملات المدنية لسنة 1984.
- تطبيق 3-(1) يطبق هذا القانون على :
- واستثناء (أ) كل معاملات إيجار المباني .
- (ب) كل قضايا الإيجار التي لم يصدر فيها حكم نهائي عند صدور هذا القانون .

(2) يستثنى من تطبيق أحكام هذا القانون إيجار :

(أ) المباني التي ينطبق عليها قانون إخلاء المباني العامة لسنة 1969.

(ب) الفنادق بجميع درجاتها .

(ج) المباني المؤئنة .

تفسير 4- في هذا القانون ما لم يقتضي السياق معنى آخر :

"الأجرة الأساسية" يقصد بها الأجرة المنصوص عليها في الفصل الثاني .

"الإصلاحات" يقصد بها أي إصلاحات ضرورية لحفظ المبني في حالة صالحة لوظيفتها .

"المبني" يقصد بها أي بناء أو جزء منه يكون محلًا لعقد إيجار منفصل قائم أو سكن .

"المحكمة" يقصد بها المحكمة المدنية المختصة .

"المستأجر" يقصد به الشخص الملزם بدفع الأجرة للمؤجر في مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة ويشمل الذين يسكنون معه عند وفاته بعلم المؤجر

"المؤجر" يقصد به فيما يتعلق بأي إيجار سواءً أكان مبرماً فعلاً أو ممكناً الشخص الذي له الحق في منحه ،

الفصل الثاني

الأجراة الأساسية والزيادة المسموح بها

5-(1) تكون الأجراة الأساسية للمباني على الوجه الآتي:

الأجراة

الأساسية

(أ) بالنسبة إلى المباني المؤجرة الأجراة المتعاقد عليها بموجب عقد لم تنته مدتة عند صدور هذا القانون .

(ب) بالنسبة إلى المباني غير المؤجرة عند صدور هذا القانون الأجراة التي يتفق عليها الطرفان .

(ج) بالنسبة إلى المباني المؤجرة أجراة غير مسممة أو التي انتهت عقد إيجارها ولما تخل عن صدور هذا القانون أو ينتهي عقد إيجارها بعد صدوره الأجراة العادلة التي تحددها المحكمة .

(2) عند تقدير الأجراة العادلة على المحكمة أن تراعى المعايير الآتية :

(أ) تكلفة المباني .

(ب) قيمة الأرض .

(ج) الموقع .

(د) متوسط اجر المثل الحاضر السائد في المربع أو الحارة التي يقع فيها المبني المعنى .

6- يجوز للمؤجر والمستأجر المطالبة بتعديل الأجراة : تعديل الأجراة

(أ) عند انتهاء العقد وتحول الإجارة حكمية .

(ب) بعد مضى ثلاث سنوات من تاريخ آخر تحديد لها بوساطة المحكمة أو آخر تحديد تم الاتفاق عليه خارج العقد .

- الزيادة المسموح بها
- 7- تكون أقصى زيادة مسموح بإضافتها إلى الأجرة الأساسية لأي مبني :
- (أ) مبلغ لا يتجاوز 6% في السنة من أي مصروفات يكون المؤجر له تكبدتها أو أنفقها في إجراء تغييرات أو إضافات للמבנה .
- (ب) مبلغ لا يجاوز الفرق بين مبلغ العوائد التي دفعها المؤجر فعلاً بالمبلغ الذي كان يدفع كعوائد في الفترة التي حسبت عليها الأجرة الأساسية . وذلك إذا كان المؤجر ملزماً بدفع العوائد بمقتضى شروط عقد الإيجار .
- الإخطار بالنية في زيادة الأجر
- 8- إذا زيدت أجرة أي مبني فلا تكون تلك الزيادة مستحقة أو قابلة للتحصيل إلا بعد انقضاء شهر كامل من إخطار المؤجر للمستأجر كتابة بنيته في زيادة الأجرة .
- الوقت والمكان لدفع الأجرة وأي زيادة
- 9- تكون الأجرة - بما في ذلك أي زيادة مسموح بها - واجبة الدفع في الوقت والمكان المحددين في عقد الإيجار فإذا لم يكن في عقد الإيجار فتدفع الأجرة عند نهاية كل شهر في مكان عمل المؤجر أو سكنه .
- استرداد الزيادة غير المسموح بها
- 10- إذا دفع المستأجر للمؤجر أي زيادة غير مسموح بها في أي وقت بعد العمل بهذا القانون فيجوز له أن يستردتها منه .

الفصل الثالث

استرداد الحيازة

- حالات الإخلاء 11-(1) تحكم المحكمة بالإخلاء في أي دعوى يقيمها المؤجر لاسترداد واسترداد الحيازة حيازة أي مبني في أي من الحالات الآتية :
- (أ) عدم دفع المستأجر للأجرة أو أي زيادة مسموح بها بمقتضى أحكام هذا القانون على إلا يحكم بالإخلاء إذا عرض المستأجر المتأخرات على المؤجر قبل رفع الدعوى وكان عدم دفع الأجرة بسبب عذر معقول .

- (ب) ارتكاب المستأجر أو من يسكنون معه أو الأشخاص الذين يرخص لهم المستأجر باستخدام المبني تصرفًا متكرراً فيه إزعاج لأي من الجيران ويجوز للجار في هذه الحالة رفع دعوى لأخلاص المستأجر بعد

مضى شهر من إخطار المؤجر بذلك .

(ج) ثبوت استخدام المباني أو أي جزء منها لارتكاب أي فعل مناف للآداب العامة يعاقب عليها القانون ويجوز للجار في هذه الحالة رفع دعوى لإخلاء المستأجر بعد مضى شهر من إخطار المؤجر بذلك .

(د) إعطاء المستأجر للمؤجر إخطارا مكتوبا بأنه سيخلق المباني ونتيجة لذلك الإخطار تعاقب المؤجر على بيع المباني أو تأجيرها أو اتخاذ المؤجر أي إجراء ترى المحكمة بأنه سيضرر من جرائه إذا لم يسترد حيازة تلك المباني .

(ه) طلب المؤجر المباني لسكنه هو أو سكن أي من والديه أو أولاده واثبت أن كل الظروف تستلزم ذلك .

(و) حاجة المؤجر للمباني لغرض آخر غير السكن لاستعماله الشخصي ولم يكن المستأجر استخدمها للسكن واثبت المؤجر أن كل الظروف تستلزم استخدامه المباني لذلك الغرض .

(ز) عدم استخدام المستأجر للمبنى لأكثر من ستة أشهر متتالية بدون سبب معقول وثبت أنه لا يحتفظ بالحيازة لاستخدام حالي .

(ح) حاجة المؤجر لحيازة المباني مؤقتا لأي من الأعمال الآتي بيانها وهي :

(أولا) إجراء تغييرات أو إصلاحات أساسية عليها ورأى المحكمة أنه من الضروري أن يخلق المستأجر المباني أثناء إجراء الأعمال المذكورة .

(ثانيا) إعادة تشييدها إذا اقتنعت المحكمة في جديته لذلك وقدم الخرائط وتصريح البناء والمستندات اللازمة لذلك .

(ط) قيام المستأجر بدون إذن المؤجر بإنشاء إضافات جوهرية للمباني .

(ى) تأجير المباني أو أي جزء منها من الباطن دون موافقة .

(ك) الإخلال بأي شرط من شروط عقد الإيجار لا يتعارض مع أحكام هذا

. القانون .

(ل) إساءة المستأجر استعمال المبني بوجه يضر بها إنسانيا .

(م) انتهاء الإجارة الحكمية .

(2) إذا بيعت أي مبني واحتاج المالك الجديد لها لأي من الأغراض المذكورة في أي من الفقرتين (هـ) (و) من البند (1) لا يجوز له حيازة تلك المبني إلا بعد أن يعطى المستأجر إخطارا مكتوبا ليخلع تلك المبني وتنقضي فترة ستة أشهر كاملة على الإخطار

12-إذا لم يكن للمستأجر الذي صدر ضده أمر باسترداد حيازة المبني بموجب الفقرة (هـ) أو (و) أو(ح) من المادة 11 (1) مبني بديل بتاريخ صدور ذلك الأمر فيجوز للمحكمة بناء على تقاديرها أن تأجل سريان الأمر المذكور لأي مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر.

13-إذا صدر أمر برد حيازة أي مبان استنادا على أي من الأسباب الواردة في الفقرة (هـ)أو (و)أو (ح) من المادة 11(1) فلا يجوز للمؤجر قبل مضى سنة من تاريخ صدور هذا الأمر أن يؤجر المبني أو أي جزء منها أو يتخلع عن الحيازة لشخص آخر إلا بإذن من المحكمة التي أصدرت الأمر .

تأجيل
استرداد
الحيازة
الحصول على
أذن المحكمة
في حالات
معينة

الفصل الرابع

الإجارة بالشروط الحكمية

14-(1) تتحول الإجارة التعاقدية عند انتهائهما إلى إجارة حكمية بذات شروط الإجارة التعاقدية ما دامت تلك الشروط متفقة مع أحكام هذا القانون سوى حق المطالبة بتعديل الأجرة .

(2) يكون انقضاء مدة الإجارة الحكمية على الوجه الآتي :

(أ) بالنسبة إلى الإجرات التي انتهت عقودها قبل بدء العمل بهذا القانون بانقضاء سبعة سنوات من بدء العمل به .

(ب) بالنسبة إلى الإجرات التي تنتهي عقودها بعد بدء العمل بهذا القانون بانقضاء سبعة سنوات من تاريخ تحويلها إلى اجرات حكمية .

15-(1) اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون تكون الشروط الآتية جزء من كل عقد للإيجار سواء كانت الإجارة تعاقدية أو حكمية والشروط هي :

الإجارة
الحكمية
الشروط
الحكمية

(أ) لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن المبني أو بإجارها من الباطن أو يتخلى عن حيازتها أو حيازة أي جزء منها بأي وجه آخر دون موافقة المؤجر كتابة .

(ب) تعتبر الموافقة المذكورة بالفقرة (أ) حاصلة بحكم القانون إذا امتنع عنها المؤجر بوجه غير معقول ولا يعتبر المؤجر ممتنعا عن تلك الموافقة بوجه غير معقول بأي من الحالات الآتية :

(أولا) زيادة فترة الإيجار من الباطن عن ثلاثة سنوات .

(ثانيا) استمرار المستأجر نفسه شاغلا لأي جزء من المبني .

(ثالثا) كون جملة الأجرة المستحقة الدفع للمستأجر بموجب الإيجار من الباطن المزمع إبرامه تجاوز الأجرة المستحقة الدفع من المستأجر للمؤجر .

(2) إذا كان عقد الإيجار لأجل غير مسمى فيعتبر منتهيا بانقضاء سنة من تاريخ أي إخطار كتابي للمستأجر بالإنتهاء .

الفصل الخامس

أحكام عامة

دفع مبالغ
 مضاعفة أو
 مقدمة

16-(1) لا يجوز للملك أن يطلب دفع أي مبلغ بالإضافة للأجرة كشرط لإبرام أي إيجار أو استمراره وإذا دفع ذلك المبلغ فيما يتعلق بأي إيجار فيجوز للشخص الذي دفع ذلك المبلغ أن يسترد كدين مدني على إلا تسرى أحكام هذا البند على إبرام أي إيجار أو تجديد أو استمراره لمدة سبعة سنوات أو أكثر .

(2) لا يجوز للمؤجر المبني السكنية المؤجرة لأشخاص غير الشركات والمؤسسات والهيئات العامة والسفارات والمنظمات الدولية وغيرها من الأشخاص الاعتباريين أن يطلب دفع أجرة مقدما لأكثر من ثلاثة أشهر .

الإصلاحات

17- يعتبر المؤجر مسؤولا عن جميع الإصلاحات التي لا يكون المستأجر ملزما بها إلزاما صريحا في عقد الإيجار وإذا كانت المباني في حاجة إلى إصلاحات ضرورية فعلى المستأجر أن يخطر المالك للقيام بها في مدة معقولة ويجوز للمستأجر أن يقوم بإيجارها على نفقته الخاصة في حدود المعقول مع الاحتفاظ بحقه في الرجوع إلى المؤجر لاسترداد التكلفة ويجوز له في ذلك الخصم بواقع 25% من الأجرة الشهرية أو الدورية التي يدفعها حتى يسترد قيمة تكلفة ما قام به من إصلاحات .

إجراءات المحكمة

18-(1) تعتبر كل القضايا المتعلقة بإيجار المباني وإخلائهما مستعجلة وتنظر إيجازيا بغض النظر عن قيمة الدعوى أو أي سبب آخر وتكون لها أسبقية على الدعاوى الأخرى عند تحديد الجلسات .

(2) بالرغم من أحكام قانون الإجراءات المدنية لسنة 1983 أو أي قانون آخر يحل محله تقوم المحكمة فور تصريح عريضة الدعوى باتباع الإجراءات الآتية :

(أ) تحديد جلسة للرد على عريضة الدعوى .

(ب) إرسال صورة من عريضة الدعوى للمدعي عليه وتكليفه بالحضور في تلك الجلسة وذلك قبل وقت كاف من ميعادها .

(3) على المدعي عليه أن يتقدم لدفاعه كتابة أو شفاهه في تلك الجلسة .

(4) بعد سماع الدفاع تحدد المحكمة في ذات الجلسة نقاط النزاع وتحدد أيضا جلسة للسماع .

(5) لا يجوز للمحكمة أن تؤجل نظر الدعوى أو السير فيها أو شطب أي حكم غيابي سبق أن أصدرته بسبب غياب المدعي عليه أو المحامي أو الوكيل لأي طرف إلا إذا ثبت للمحكمة وجود سبب قهري للتخلص .

المخالفات والعقوبات اللوائح

19- كل شخص يرتكب مخالفة لأحكام المادة 13 من هذا القانون يعاقب عند الإدانة بالسجن مدة لا تجاوز ستة أشهر أو الغرامة أو العقوتين معا .

20- يجوز لمجلس الوزراء أن يصدر اللوائح اللازمـة لتنفيذ أحكام هذا القانون .

