

قانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٤ بإصدار قانون إيجار العقارات

نحن حمد بن عيسى آل خليفة ملك مملكة البحرين.
بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى قانون الإيجارات الصادر بموجب الإعلان رقم (٢٩) لسنة ١٣٦٣هـ، المؤرخ في ٩ يوليو ١٩٤٤،

وعلى قانون الإيجارات الصادر بالإعلان رقم (٤٢) لسنة ١٣٦٥هـ، المؤرخ في ٢٥ أغسطس ١٩٤٦، وتعديلاته،

وعلى قانون تحديد إيجارات المحلات التجارية في المنامة لعام ١٩٥٥ والصادر بالإعلان رقم (٤٢) لسنة ١٣٧٤هـ،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٩) لسنة ١٩٧٠ بشأن تعديل بعض قواعد الإيجار، وتعديلاته،
وعلى قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٢) لسنة ١٩٧١،
وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٧١ بشأن التوثيق،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٧٢ بشأن الرسوم القضائية، وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٨) لسنة ١٩٨٤ في شأن تحديد أجرة العقار قبل أول يناير ١٩٧٠،

وعلى قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٩٦، وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٢٨) لسنة ١٩٩٩ بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية،

وعلى القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠١،

وعلى قانون السلطة القضائية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٤٢) لسنة ٢٠٠٢، وتعديلاته،
أقر مجلس النواب ومجلس الشورى القانون الآتي نصه، وقد صدقنا عليه وأصدرناه:

المادة الأولى

يُعمل بأحكام قانون إيجار العقارات المرافق.

المادة الثانية

تُلغى القوانين الآتية :

- ١- قانون الإيجارات الصادر بموجب الإعلان رقم (٢٩) لسنة ١٣٦٣هـ ، المؤرخ في ٩ يوليو ١٩٤٤.
- ٢- قانون الإيجارات الصادر بالإعلان رقم (٤٢) لسنة ١٣٦٥هـ، المؤرخ في ٢٥ أغسطس ١٩٤٦، وتعديلاته.
- ٣- قانون تحديد إيجارات المحلات التجارية في المنامة لعام ١٩٥٥ والصادر بالإعلان رقم (٤٢) لسنة ١٣٧٤هـ.
- ٤- المرسوم بقانون رقم (٩) لسنة ١٩٧٠ بشأن تعديل بعض قواعد الإيجار، وتعديلاته.
- ٥- المرسوم بقانون رقم (٨) لسنة ١٩٨٤ في شأن تحديد أجره العقار قبل أول يناير ١٩٧٠. كما يُلغى كل نص يخالف أحكام القانون المرافق.

المادة الثالثة

تسري أحكام القانون المدني فيما لم يرد في شأنه نص خاص في هذا القانون.

المادة الرابعة

تنتهي عقود الإيجار الخاضعة لأحكام المرسوم بقانون رقم (٩) لسنة ١٩٧٠ بعد مرور ثلاث سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون.

المادة الخامسة

يصدر الوزير المعني بشئون العدل القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

المادة السادسة

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ أحكام هذا القانون، ويُعمل به بعد مضي ستة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

ملك مملكة البحرين

حمد بن عيسى آل خليفة

صدر في قصر الرفاع:

بتاريخ: ٢٦ رمضان ١٤٣٥هـ

الموافق: ٢٤ يوليو ٢٠١٤م

قانون إيجار العقارات

الفصل الأول

تعريف

المادة (١)

في تطبيق أحكام هذا القانون، يقصد بالكلمات والعبارات التالية، المعاني الموضحة قرين كل منها، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

الوزارة: الوزارة المعنية بشئون العدل.

الوزير: الوزير المعني بشئون العدل.

المؤجر: مالك العين المؤجرة، أو من ينوب عنه، أو من يخول قانوناً في إبرام عقد الإيجار.

المستأجر: المنتفع بالعين المؤجرة، أو من تؤول إليه حقوقه وفقاً لأحكام هذا القانون.

المستأجر من الباطن: كل من يمكنه المستأجر الأصلي من منفعة العين المؤجرة كلياً أو جزئياً لمدة محددة مقابل أجر معلومة.

العين المؤجرة: العقار محل العقد وملحقاته، الذي تؤجر منفعته وفقاً لأحكام هذا القانون.

عقد الإيجار من الباطن: عقد يلتزم بموجبه المستأجر المأذون له من المؤجر بتمكين الغير من منفعة العين المؤجرة مدة محددة لقاء أجر معينة.

الأجرة: مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة المتفق عليه في عقد الإيجار أو الذي تحدده اللجنة عند الاقتضاء.

الصيانة الضرورية: الإصلاحات المستعجلة اللازمة لحفظ العين المؤجرة من الهلاك وبقائها صالحة للانتفاع بها وفقاً للغرض المعد له، التي جرى العرف على أن يلتزم بها المؤجر.

الصيانة التأجيرية: الإصلاحات البسيطة اللازمة لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وفقاً للغرض المعد له، التي جرى العرف على أن يلتزم بها المستأجر.

المكتب: مكتب تسجيل عقود إيجار العقارات في البلديات الخمس.

اللجنة: لجنة المنازعات الإيجارية.

الفصل الثاني

الأحكام العامة

المادة (٢)

تسري أحكام هذا القانون على العقارات وأجزائها، المعدة للسكنى أو للأغراض الصناعية أو التجارية أو المهنية أو الحرفية، أو لغير ذلك من الأغراض، كما تسري على عقود الإيجار القائمة، ويستثنى من تطبيق أحكامه:

- ١- الأراضي والمنشآت الصناعية الثابتة وغير الثابتة الخاضعة للمرسوم بقانون رقم (٢٨) لسنة ١٩٩٩ بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية.
- ٢- الأراضي الزراعية.
- ٣- العقارات المؤجرة للأغراض الفندقية والسياحية.
- ٤- الشقق المفروشة التي لا تتجاوز فترة تأجيرها شهراً.
- ٥- الوحدات السكنية التي تشغل لظروف العمل.
- ٦- الأراضي المؤجرة بعقود المساطحة بغرض التطوير.

المادة (٣)

- أ- تبرم عقود الإيجار الخاضعة لأحكام هذا القانون كتابةً، ويجب تسجيل تلك العقود وأي تعديل يطرأ عليها بالمكتب خلال شهر من تاريخ إبرامها، ويجب تحرير عقود الإيجار القائمة وقت العمل بأحكام هذا القانون إن كانت غير محررة وتسجيلها خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به.
- ب- يجوز إثبات واقعة التأجير بكافة طرق الإثبات.

المادة (٤)

- أ- يجب تحديد مدة الإيجار، فإذا عُقد الإيجار دون اتفاق على مدة، أو عُقد مدة غير محددة، أو تعذر إثبات مدته المدعاة، اعتبر العقد منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة.
- ب- يجب تحديد مقدار الأجرة في العقد، فإذا لم يتفق الطرفان على مقدارها أو كيفية تقديرها أو تعذر إثبات مقدارها، وجب اعتبار أجرة المثل وقت إبرام العقد، ويُراعى في تقديرها حالة العين ومساحتها والغرض المُعدّة له والأجرة السائدة في منطقتها.

المادة (٥)

- أ- تختص اللجنة المنصوص عليها في الفصل العاشر من هذا القانون بالفصل في المنازعات والدعاوى الناشئة عن تطبيق أحكامه.
- ب- تستمر المحاكم في نظر الدعاوى المرفوعة قبل تاريخ العمل بهذا القانون إلى أن يصدر فيها حكم بات.

الفصل الثالث

تسجيل عقد الإيجار

المادة (٦)

- أ- تنشئ الوزارة بالاتفاق مع الوزارة المعنية بشئون البلديات مكتباً أو أكثر في كل بلدية يسمى «مكتب تسجيل عقود إيجار العقارات» يختص بتسجيل عقود إيجار العقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون وأي تعديل يطرأ عليها، وإعداد السجلات اللازمة لذلك.
- ب- يصدر بنظام العمل بالمكتب وإجراءات التسجيل قرار من الوزير.

المادة (٧)

أ- يصدر بتحديد فئات الرسوم المستحقة على تسجيل عقود الإيجار وأي تعديل يطرأ عليها قرار من الوزير بعد موافقة مجلس الوزراء، وذلك بما لا يقل عن دينار واحد ولا يزيد على خمسة دنانير للعين المؤجرة لغرض السكنى، ولا يقل عن خمسة دنانير ولا يزيد على عشرة دنانير للأغراض الأخرى.

ب- يكون التسجيل على نفقة المؤجر، وفي حالة امتناعه، للمستأجر بعد إخطاره بكتاب مسجل يعلم الوصول تسجيل العقد وخصم الرسم من الأجرة.

المادة (٨)

أ- لا تقبل اللجنة الدعاوى أو المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار غير المسجل.

ب- يجوز توثيق عقد الإيجار، وفي هذه الحالة يكون العقد الموثق من السندات الرسمية القابلة للتنفيذ الجبري وفقاً لقانون المرافعات المدنية والتجارية، ويحق للمؤجر استرداد العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد تحت إشراف قاضي محكمة التنفيذ.

الفصل الرابع**التزامات المؤجر****المادة (٩)**

أ- يلتزم المؤجر بتسليم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لاستيفاء المنفعة التي أعدت لها وفقاً لما تم الاتفاق عليه أو لطبيعة العين.

ب- إذا ثبت أن العين المؤجرة كانت وقت التسليم لا تصلح لاستيفاء تلك المنفعة، أو نقصت منفعتها نقصاً كبيراً، أو كانت في حالة تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم، جاز للمستأجر، بعد إخطاره المؤجر بكتاب مسجل يعلم الوصول بتلافي النقص أو إصلاح العيب، أن يطلب من اللجنة إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة أو فسخ العقد مع التعويض إن كان له مقتض.

المادة (١٠)

يلتزم المؤجر بإجراء الصيانة الضرورية للعين المؤجرة، فإذا تأخر أو امتنع بعد إخطاره بكتاب مسجل يعلم الوصول عن القيام بتنفيذ هذه الصيانة، جاز للمستأجر إجراء الصيانة اللازمة بمعرفة واستيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة، وذلك مع عدم الإخلال بحقه في طلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع أو مد الإيجار بقدر مدة فوات المنفعة، أو فسخ العقد مع التعويض إن كان له مقتض.

المادة (١١)

- أ- لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الصيانة الضرورية، وإذا ترتب على إجراء هذه الصيانة إخلال يحول دون الانتفاع بالعين جاز للمستأجر طلب فسخ العقد أو إسقاط الأجرة عن فترة فوات المنفعة والتعويض إن كان له مقتضى.
- ب- يسقط حق المستأجر في كل ذلك إذا بقي شاغراً للعين المؤجرة لمدة لا تقل عن شهر من تاريخ علمه بفوات المنفعة دون اللجوء إلى اللجنة.

المادة (١٢)

- أ- للمؤجر زيادة عدد الوحدات في العقار المؤجر بالإضافة أو التعلية، شريطة الحصول على ترخيص من الجهة المختصة، وإذا ترتب على ذلك نقص في منفعة العين المؤجرة جاز للمستأجر أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى.
- ب- إذا تأخر المؤجر بعد إخطاره بكتاب مسجل بعلم الوصول عن القيام بالأعمال المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة بعد حصوله على التراخيص وإخلاء المستأجر أو قام بتأجير العين للغير، فللمستأجر الحق في العودة لشغل العين أو التعويض الذي يتناسب مع الضرر الذي أصابه، على ألا يتجاوز مقداره أجرة سنة.

المادة (١٣)

- إذا حدد في عقد الإيجار مساحة العين المؤجرة، كان المؤجر ضامناً لحدود هذه المساحة، ما لم يتفق على غير ذلك، ويجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد لنقص في مساحة العين المؤجرة إذا أثبت أن هذا النقص من الجسامة بحيث إنه لو كان يعلمه لما أتم العقد، ما لم يتفق على غير ذلك.

المادة (١٤)

- أ- إذا تبين أن مساحة العين المؤجرة تزيد على ما حدد في عقد الإيجار، وكانت الأجرة مقدرة بالوحدة، فإن كانت العين المؤجرة قابلة للتقسيم كانت الزيادة للمؤجر ما لم ير المستأجر أخذها بما يقابلها من الأجرة. وإن كانت العين غير قابلة للتقسيم، وجب على المستأجر دفع أجرة الزيادة ما لم تكن جسيمة فيجوز له أن يطلب فسخ العقد.
- ب- إذا كانت الأجرة مقدرة جملة واحدة، تكون الزيادة للمستأجر ما لم تكن الزيادة من الجسامة بحيث لو كان يعلمها المؤجر لما أتم عقد الإيجار. وفي هذه الحالة، يكون للمستأجر الخيار بين زيادة الأجرة بما يتناسب مع الزيادة في العين المؤجرة أو فسخ العقد ما لم يتفق على غير ذلك.

المادة (١٥)

لا تسمع الدعوى بفسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة أو تكملتها أو رد الزيادة بسبب النقص أو الزيادة في مساحة العين المؤجرة، إذا انقضت سنة واحدة من تاريخ تسليم العين المؤجرة تسليمًا فعليًا.

المادة (١٦)

أ- يكون التسليم بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر من تاريخ إخطاره وتمكينه من حيازتها حيازة قانونية أو فعلية، والانتفاع بها دون عائق على النحو الذي يتفق مع طبيعتها.

ب- يجوز أن يكون التسليم بمجرد تراضي المتعاقدين إذا كانت العين المؤجرة في حيازة المستأجر قبل الإيجار أو كان المؤجر قد استبقاها في حيازته بعد الإيجار لسبب آخر.

المادة (١٧)

أ- يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة فور انعقاد العقد، ما لم يحدد العقد وقتاً آخر للتسليم، مع مراعاة المواعيد التي تستلزمها طبيعة العين أو يقضي بها العرف.

ب- يلتزم المؤجر بنفقات التسليم ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك.

المادة (١٨)

أ- إذا هلكت العين المؤجرة كلياً قبل تسليمها لسبب أجنبي يفسخ العقد، أما إذا كان الهلاك جزئياً أو لحقها التلف لسبب أجنبي كان للمستأجر الحق في إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة العين المؤجرة.

ب- إذا كان الهلاك أو التلف جسيماً بحيث لو كان موجوداً عند إبرام العقد لما أبرمه المستأجر كان له فسخ العقد.

المادة (١٩)

أ- يجوز للمؤجر أن يتقاضى مقدماً نقدياً لا يزيد على أجرة ثلاثة أشهر للعين المؤجرة لغرض السكنى، ويجوز الاتفاق على غير ذلك في الأغراض الأخرى.

ب- يجوز للمؤجر أن يتقاضى تأميناً لا يزيد على أجرة شهر للعين المؤجرة، يرده للمستأجر عند نهاية مدة العقد أو إخلاء العين وتسليمها، ما لم يكن هناك أية التزامات تخصم من مقدار التأمين.

المادة (٢٠)

أ- يلتزم المؤجر بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بحق من حقوقه أو ميزة كان ينتفع بها بموجب العقد أو بحسب ما أعدت العين المؤجرة له، فإذا وقع منه ذلك، جاز للمستأجر بعد إخطاره بكتاب مسجل بعلم الوصول بإعادتها إلى ما كانت عليه خلال

أسبوعين من تاريخ علمه أن يطلب من اللجنة الإذن له بإعادة الحق أو الميزة على نفقة المؤجر خصماً من الأجرة.

ب- إذا أصبح التزام المؤجر مرهقاً أو غير متناسب مع ما يغله العقار من أجرة، يجوز للجنة أن توزع تكلفة الإعادة على الطرفين، وإذا تبين للجنة عدم إمكان إعادة الحق أو الميزة، جاز لها بناء على طلب المستأجر إنقاص الأجرة أو امتداد العقد بما يقابل الحق أو الميزة المنتقصة أو الفسخ.

المادة (٢١)

لا يجوز للمؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد لذات العين المؤجرة، فإذا تعدد المستأجرون فضل من سبق منهم إلى وضع يده على العين بحسن نية، فإذا لم يضع أحدهم يده عليها، فضل العقد الأول المسجل، مع عدم الإخلال بحق المستأجر حسن النية في مطالبة المؤجر بالتعويض.

الفصل الخامس

التزامات المستأجر

المادة (٢٢)

أ- يلتزم المستأجر بالوفاء بالأجرة المحددة في العقد إلى المؤجر خلال مدة لا تتجاوز أسبوعاً من تاريخ استحقاقها المحدد في العقد، فإذا لم يُحدد تاريخ لأدائها تكون الأجرة مستحقة الأداء في أول كل شهر بمكان المستأجر بموجب إيصال عن مدة الإيجار موقع من المؤجر ما لم يتفق على غير ذلك.

ب- إذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وما يستجد منها فعلى المستأجر عرض الأجرة عليه بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول لاستلامها خلال مدة أسبوع، فإن امتنع عن قبولها يتم إيداعها وما يستجد منها في ميعاد استحقاقها لدى أمانة اللجنة دون مصروفات، وعلى أمانة اللجنة تسليم الأجرة للمؤجر بعد سداد المصروفات المقررة.

ج- يُعتبر الإيداع سنداً للوفاء بالأجرة المستحقة، ولا يجوز للمستأجر سحب ما أودعه إلا بموافقة المؤجر أو اللجنة.

المادة (٢٣)

أ- مع مراعاة ما نصت عليه المادة (١٠) من هذا القانون يلتزم المستأجر بدفع الأجرة في مواعيدها ولو قام نزاع بينه وبين المؤجر حول الأجرة أو الخصم منها أو إنقاصها، وذلك إلى أن يفصل في هذا النزاع بقرار من اللجنة أو باتفاق كتابي بين الطرفين، وإلا اعتبر متخلفاً عن أداء الأجرة.

ب- يعتبر الوفاء بالأجرة المستحقة عن فترة معينة قرينة على الوفاء بها عن المدد السابقة عليها ما لم يثبت العكس.

المادة (٢٤)

يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة وفقاً لما تم الاتفاق عليه، أو بحسب الغرض المعدة له، مع مراعاة العرف السائد في منطقتها.

المادة (٢٥)

أ- يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة وفقاً لعناية الشخص المعتاد، ولا يجوز له أن يحدث بها أي تغيير دون إذن كتابي من المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه ضرر للمؤجر، وفي حالة المخالفة يكون للمؤجر الحق في إلزامه بإعادة العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها مع التعويض إن كان له مقتض. ب- إذا أحدث المستأجر في العين المؤجرة غراساً أو تحسينات التزم بتركها عند انتهاء الإيجار ما لم يتفق على غير ذلك.

المادة (٢٦)

يلتزم المستأجر بإجراء الصيانة التأجيرية للعين المؤجرة، كما يلتزم بسداد قيمة استهلاك المياه والكهرباء والهاتف والخدمات المشتركة، وأية رسوم أخرى، وذلك كله ما لم يتفق على غير ذلك.

المادة (٢٧)

أ- لا يجوز للمؤجر زيادة الأجرة المتفق عليها في العقد إلا بعد مضي سنتين من تاريخ بدء العقد، أو من تاريخ آخر زيادة للأجرة أيهما أقرب، وتكون نسبة الزيادة ٥٪ من الأجرة للعين المؤجرة لغرض السكنى، و٧٪ للأغراض التجارية والصناعية والمهنية والحرفية أو غيرها، وذلك بعد أقصى خمس مرات طوال مدة التعاقد، ما لم يتفق كتابةً غير ذلك. ب- يطبق حكم الفقرة السابقة على عقود الإيجار القائمة وقت العمل بأحكام هذا القانون عند تجديدها أو إعادة إبرامها بعد انتهاء المدة المنصوص عليها في المادة الرابعة من قانون الإصدار.

ج- يجب على المؤجر إخطار المستأجر بكتاب مسجل بعلم الوصول برغبته في زيادة الأجرة وتحديدها قبل انتهاء السنة الثانية بثلاثة أشهر على الأقل ما لم يتفق على غير ذلك.

المادة (٢٨)

يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة فور انتهاء مدة الإيجار بحالتها وقت استلامها، فإذا لم يستكمل إجراءات تسليمها وفق ما اتفق عليه، يلزم بالوفاء بكل الالتزامات المنصوص عليها في المادة (٢٦) من هذا القانون، وبالأجرة المستحقة من تاريخ انتهاء العقد حتى التسليم الفعلي للعين المؤجرة مع التعويض إن كان له مقتض.

الفصل السادس

التأجير من الباطن والتنازل عن الإيجار

المادة (٢٩)

لا يجوز للمستأجر التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن، وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه، إلا بإذن كتابي من المؤجر.
ولا يعتبر التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن نافذاً في مواجهة الغير إلا من تاريخ تسجيله.

المادة (٣٠)

أ- إذا قام المستأجر المأذون له من المؤجر بتأجير العين المؤجرة من الباطن لآخر، ثم تخلى عنها له، فإن العلاقة تقوم مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن، بشرط ألا تزيد مدة عقد الإيجار من الباطن عن مدة العقد الأصلي، وأن يكون المستأجر الأصلي قد أوفى بالتزاماته المستحقة عليه، وتحدد الأجرة في هذه الحالة، بذات الأجرة المتفق عليها في العقد الأصلي، أو بالأجرة المحددة في عقد الإيجار من الباطن أيهما أعلى.
ب- إذا وقع الإيجار من الباطن على جزء من العين المؤجرة، كان للمؤجر الخيار بين طلب الإخلاء أو بقاء المستأجر من الباطن، وفي هذه الحالة الأخيرة تقوم علاقة مباشرة بينهما وتحدد أجرة الجزء المؤجر بذات القيمة المتفق عليها مع المستأجر الأصلي.

المادة (٣١)

إذا باع المستأجر أو ورثته حقوقهم الناشئة عن عقد إيجار العين المؤجرة للأغراض الصناعية أو التجارية أو المهنية أو الحرفية أو غيرها، انتقلت هذه الحقوق والالتزامات إلى المشتري حتى نهاية العقد على ألا يلحق بالمؤجر ضرر، ما لم يتفق على غير ذلك.

الفصل السابع

انتقال ملكية العين المؤجرة

المادة (٣٢)

أ- يسري عقد الإيجار القائم في حق المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على انتقال الملكية، ما لم يثبت صورته أو بطلانه، ولا يجوز للمالك الجديد المطالبة بزيادة الأجرة أو إنهاء عقد الإيجار إلا وفقاً للأحكام المنصوص عليها في هذا القانون.
ب- يلتزم المالك الجديد بإخطار المستأجر والمكتب بكتاب مسجل بعلم الوصول بانتقال ملكية العقار إليه خلال ثلاثين يوماً، تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تسجيل العقار باسمه، ويرفق بالإخطار صورة من سند الملكية، أو ما يقوم مقامه.

المادة (٣٣)

لا يجوز للمالك الجديد مطالبة المستأجر بما عجله من الأجرة إلى المالك السابق، إلا إذا أثبت أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية، فإذا عجز عن الإثبات، فلا يكون له إلا الرجوع على المالك السابق.

الفصل الثامن

امتداد عقد الإيجار وانتهائه

المادة (٣٤)

أ- ينتهي عقد الإيجار بانتهاء مدته المحددة فيه، فإذا انتهت وظل المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة مع علم المؤجر بذلك ودون اعتراض منه، اعتبر العقد ممتداً لمدة مماثلة وبذات شروطه.

ب- إذا رغب المستأجر في إخلاء العين المؤجرة وجب عليه إخطار المؤجر بكتاب مسجل بعلم الوصول برغبته في الإخلاء، قبل انتهاء العقد بثلاثة أشهر على الأقل.

ج- لا يعتبر استمرار المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة امتداداً أو تجديداً للعقد بعد إخطاره بالإخلاء.

المادة (٣٥)

أ- مع عدم الإخلال بنص المادة (٣٩) من هذا القانون، لا يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر بالنسبة للعقود المبرمة بعد نفاذ هذا القانون إخلاء العين المؤجرة لغرض السكنى قبل مضي ثلاث سنوات، وسبع سنوات للأغراض التجارية أو الصناعية أو المهنية أو الحرفية أو غيرها من تاريخ استلامها، ما لم يتفق الطرفان كتابةً على غير ذلك.

ب- يجوز للمستأجر تجديد عقد الإيجار الذي تقل مدته عن المدة المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة لمدة أو لمدد أخرى بما لا يجاوز تلك المدة، وذلك بإخطار المؤجر بكتاب مسجل مع علم الوصول برغبته في التجديد قبل ثلاثة أشهر على الأقل من انتهاء العقد الأصلي.

المادة (٣٦)

أ- لا ينتهي عقد الإيجار بوفاة المؤجر أو المستأجر، ولورثة المستأجر طلب إنهاء العقد خلال سنة على الأكثر من تاريخ الوفاة، فإذا طلب بعض الورثة إنهاء العقد دون البعض الآخر فإن العقد ينتهي بالنسبة لمن اختار منهم انهاءه.

ب- إذا كان عقد الإيجار لم يبرم إلا بسبب اعتبارات تتعلق بشخص المستأجر أو حرفته ثم مات، جاز لورثته أو المؤجر طلب إنهاء العقد.

ج- في جميع الأحوال يجب مراعاة ميعاد الإخطار بالإخلاء المنصوص عليه في المادة (٣٤) من هذا القانون.

المادة (٣٧)

- أ- في حالة وفاة مستأجر العين المؤجرة لغرض السكنى، يحل محله في جميع حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار أقاربه حتى الدرجة الثالثة الذين كانوا يقيمون معه إقامة فعلية في العين المؤجرة عند وفاته.
- ب- يستمر عقد الإيجار للعين المؤجرة للأغراض الصناعية أو التجارية أو المهنية أو الحرفية أو غيرها لصالح الورثة أو الشركاء.
- ج- في جميع الأحوال ينتهي عقد الإيجار بالنسبة لمن انتقل إليهم بنهاية مدته وفقاً للمادة (٣٤) من هذا القانون.

الفصل التاسع

إخلاء العين المؤجرة

المادة (٣٨)

- يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة في أي من الحالات الآتية:
- ١- إذا امتنع المستأجر عن سداد الأجرة في الميعاد المحدد في العقد أو بقرار من اللجنة لمدة شهرين متتالين، ويجوز للجنة ألا تحكم بالإخلاء إذا اثبت المستأجر أن تأخره يرجع إلى عذر قوي تقبله اللجنة، وأنه أوفى بكامل الأجرة المستحقة وكل ما تحمّله المؤجر من مصروفات التقاضي وذلك حتى نهاية أول جلسة تم إعلانها بها إعلاناً صحيحاً، وإذا تكرر امتناعه أو تأخره عن أداء الأجرة دون مبرر لمرتين طوال مدة العقد وجب الحكم بالإخلاء.
 - ٢- إذا تنازل المستأجر أو أجر من الباطن كل أو بعض العين المؤجرة، أو أخلاها لغير مالكيها دون إذن كتابي من المالك.
 - ٣- إذا شغل المستأجر أو المستأجر من الباطن العين المؤجرة للسكنى بما يجاوز العدد المألوف.
 - ٤- إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة أو سمح باستعمالها، بطريقة تناه في شروط العقد، أو الغرض المعدة له، أو تخالف النظام العام أو الآداب العامة، أو تضر بمصلحة المؤجر المالية.
 - ٥- إذا أصبح العقار المؤجر آيلاً للسقوط ويخشى منه على سلامة السكان، أو صدر قرار إداري نهائي بالهدم من البلدية المختصة.
 - ٦- إذا مضى على إنشاء العقار مدة لا تقل عن خمسة وعشرين سنة، أو تم تغيير تصنيف المنطقة الكائن بها العقار، فللمؤجر الحق في هدم العقار وإعادة بنائه، ويجب أن يتم الهدم خلال سنة من تاريخ الإخلاء، فإذا أخل المؤجر بذلك يكون للمستأجر الخيار بين طلب العودة لشغل العين إن كانت قائمة أو التعويض بما لا يجاوز مقدار الأجرة المتبقية من العقد.

- ٧- حاجة المؤجر لشغل العين المؤجرة بقصد السكنى لنفسه، أو أحد أقاربه من الدرجة الأولى، شريطة وجود اتفاق كتابي مع المستأجر على ذلك، وإخطاره المستأجر برغبته في شغل العين بكتاب مسجل بعلم الوصول قبل ستة أشهر على الأقل من الإخلاء، ويلتزم بالإقامة الفعلية في العين لمدة لا تقل عن سنة.
- ١٠- فإذا أخل المؤجر بتنفيذ التزامه بالإقامة أو قام بتأجير العين إلى شخص آخر بعد الإخلاء، جاز للمستأجر طلب العودة لشغل العين مع التعويض الذي تقدره اللجنة بما لا يجاوز مقدار الأجرة عن المدة المتبقية من العقد.
- ٨- إذا لم يكن المالك مقيماً في المنطقة الكائنة بها العين المؤجرة، أو كان مسافراً خارج المملكة، ولم يكن يملك عقاراً غيره، ورجب بالسكن فيه عند عودته إلى تلك المنطقة أو من الخارج متى اشترط ذلك في عقد الإيجار.
- ٩- إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة أو سمح للغير باستعمالها في غير الغرض المؤجرة من أجله بحسب طبيعتها أو أحدث تغييراً فيها من شأنه الإضرار بسلامتها الإنشائية.
- ١٠- إذا ترك المستأجر العين المؤجرة لمدة لا تقل عن سنة.

المادة (٣٩)

يجوز للجنة إذا قررت إخلاء العين المؤجرة في الحالات المنصوص عليها في المادة (١٢) والبنود (٦) و (٧) و (٨) من المادة (٣٨) من هذا القانون، أن تمنح المستأجر مهلة لتنفيذ قرارها، على ألا تجاوز ثلاثة أشهر في حالة العين المؤجرة لغرض السكنى، وستة أشهر للأغراض الأخرى.

الفصل العاشر

لجنة المنازعات الإيجارية

المادة (٤٠)

تشأ في الوزارة لجنة أو أكثر تختص بالفصل على وجه السرعة في الآتي:

- ١- الدعاوى والمنازعات الناشئة عن عقود إيجار العقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون.
- ٢- الدعاوى والمنازعات المنصوص عليها في البندين (٦) و (٧) من المادة (٨)، والمادة (٨) مكرر من قانون المرافعات المدنية والتجارية.
- ٣- طلب اتخاذ الإجراءات التحفظية والوقائية المتصلة بالدعاوى والمنازعات المذكورة.

المادة (٤١)

تشكل لجنة بقرار من الوزير كل ثلاث سنوات على النحو الآتي:

- ١- قاضيان من المحكمة الكبرى المدنية يندبهما لذلك المجلس الأعلى للقضاء، ويتولى أحدهما رئاسة اللجنة.

٢- موظف من ذوي الخبرة يرشحه الوزير المختص بناء على طلب الوزير.
وإذا قام بأي عضو من أعضاء اللجنة مانع يندب غيره لذات مدة اللجنة.
ويؤدي عضو اللجنة من غير القضاة أمام الوزير اليمين الآتية:
«أقسم بالله العظيم أن أؤدي عملي بالأمانة والصدق وأن أحترم قوانين المملكة ونظمها»

المادة (٤٢)

أ- يكون انعقاد اللجنة صحيحاً بحضور جميع أعضائها، وتكون مداولاتها سرية، وتصدر قراراتها مسببة وبأغلبية الآراء في جلسة علنية.
ب- للجنة سماع الشهود وندب الخبراء وإجراء المعاينة واتخاذ الإجراءات اللازمة للفصل في المنازعة.
ج- يكون للجنة أمانة سر، تختص بتنفيذ ومتابعة قرارات اللجنة، وتزود بعدد كافٍ من الموظفين.

المادة (٤٣)

أ- يجوز الطعن في قرار اللجنة أمام المحكمة الكبرى المدنية، وذلك خلال خمسة عشر يوماً تبدأ من تاريخ صدور القرار أو إعلانه بحسب الأحوال، ويكون حكم المحكمة في الطعن نهائياً.
ب- يجوز للجنة أن تشمل قراراتها بالنفاذ المعجل بكفالة أو بدونها بناء على طلب المحكوم له.

المادة (٤٤)

يختص قاضي التنفيذ بكل ما يتعلق بتنفيذ قرارات اللجنة طبقاً لأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية.

المادة (٤٥)

يصدر الوزير قراراً بنظام عمل اللجنة وتحديد إجراءات عرض النزاع عليها، ووسائل إخطار أطراف النزاع بالقرارات التي تصدر عنها، ومكافآت أعضائها من غير القضاة، وإلى أن يصدر هذا القرار، تسري أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية في شأن رفع الدعاوى والفصل فيها.

المادة (٤٦)

تسري أحكام قانون الرسوم القضائية والجداول المرفقة به وقواعد تقدير الرسوم والإعفاء منها على رسوم الدعاوى والطلبات المقدمة إلى اللجنة.
كما تسري أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية فيما لم يرد بشأنه نص في هذا الفصل أو في القرارات المنفذة له.