

قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ وتعديلاته

المادة ١ -

يسمى هذا القانون (قانون المالكين والمستأجرين لسنة ١٩٩٤) ، ويعمل به بعد شهرين من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.(١)

(١) عدل هذا القانون بموجب القانون رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٩ ويعمل به بعد تسعين يوما من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية وتم نشره في العدد رقم (٤٩٧٩) بتاريخ ٢٠٠٩/٩/١ .

المادة ٢ -

يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذا القانون المعاني المخصصة لها أدناه ما لم تدل القرينة على غير ذلك :

العقار : المال غير المنقول المؤجر لغير أغراض الاستغلال الزراعي.

المالك : من يملك حق التصرف فيما يؤجره أو الشريك الذي يملك ما يزيد على نصف العقار أو الشخص الذي يخوله القانون حق إدارة العقار وأي شخص تنتقل اليه الملكية من المالك الاصيلي.

المستأجر : الشخص المنتفع بالعقار عن طريق الاجارة.

بدل الإجارة : البديل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد الاجارة مضافا اليه أي زيادة متحققة عليه بموجب

احكام هذا القانون وقوانين المالكين و المستأجرين السابقة له .(٢)

(٢) تم تعديل تعريف عبارة (بدل الإجارة) بالصيغة أعلاه بموجب القانون رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٩.

المادة ٣ - (٣)

تطبق احكام هذا القانون على جميع العقارات المؤجرة في المملكة باستثناء ما يلي:

- أ- العقارات المؤجرة لاغراض الاستغلال الزراعي أو تربية الحيوان.
- ب- العقارات أو الاجزاء منها التي يقدمها الاشخاص الطبيعيون أو المعنويون للعاملين لديهم لغايات السكن بحكم ارتباطهم بالعمل لدى اولئك الاشخاص وبسببه سواء اكان السكن مقدما مقابل بدل اجارة او دونه ، او كان من قبيل الامتياز أو الحق الناجم عن العمل او المرتبط به أو كان جزءا من الاجر أو لم يكن كذلك، ويعتبر حق اشغال العقار المعنى في أي حالة من هذه الحالات منتهياً حكماً بأنتهاء ارتباط العامل بالعمل الذي قدم له السكن بسببه على ان يُعطى مهلة ثلاثين يوماً لاختلاء العقار.
- ج- العقارات أو الاجزاء منها التي تملكها الحكومة أو المؤسسات العامة او البلديات أو المجالس القروية أو مجالس الخدمات المشتركة التي تؤجر بموجب عقود لاستثمارها مثل الفنادق والصالات وأماكن العرض والبيع فيها ودور السينما والمتنزهات والمطاعم وغيرها.
- د- أي جزء من العقار يؤجر لشخص أو اشخاص بهدف تقديم الخدمات للعقار او للمنتفعين به.

(٣) تم الغاء الفقرة (هـ) من هذه المادة بمقتضى بموجب القانون رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٩.

المادة ٤ -

أ- يجوز للمستأجر اثبات الاجارة بجميع طرق الاثبات في العقود اللاحقة التي تجري بعد نفاذ هذا القانون.

ب- عقود الاجارة التي أبرمت قبل نفاذ هذا القانون ممن يملك حق التأجير بمقتضى الاحكام القانونية النافذة آنذاك ، تُعتبر قانونية ومعمولاً بها.

المادة ٥ -^(٤)

أ- على الرغم من أي اتفاق مخالف يحق للمستأجر بموجب عقد اجارة مبرم قبل تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ الاستمرار في اشغال المأجور ، بعد انتهاء مدة الاجارة العقدية ، وفقا لاحكام العقد وشروطه على ان تنتهي هذه العقود وفق الاحكام التالية :

١. بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة لغايات السكن :

- اذا كان قد بدأ سريان مفعولها قبل تاريخ ١٩٧٠/١/١ ،
فينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١ .

- إذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ ١٩٧٠/١/١ وحتى
تاريخ ١٩٧٤/١٢/٣١ ، فينتهي مفعولها بتاريخ
٢٠١١/١٢/٣١ .

- و اذا كان قد كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ ١٩٧٥/١/١
وحتى تاريخ ١٩٨٤/١٢/٣١ ، فينتهي مفعولها بتاريخ
٢٠١٢/١٢/٣١ .

- واذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ ١٩٨٥/١/١ وحتى تاريخ ١٩٨٩/١٢/٣١، فينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٣١.

- واذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ ١٩٩٠/١/١ وحتى تاريخ ١٩٩٤/١٢/٣١، فينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣١.

- واذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ ١٩٩٥/١/١ وحتى تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣٠، فينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٣١.

٢. بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة لغير غايات السكن:

- اذا كان قد بدأ سريان مفعولها قبل تاريخ ١٩٨٠/١/١، فينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١١/١٢/٣١.

- واذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ ١٩٨٠/١/١ وحتى تاريخ ١٩٨٩/١٢/٣١، فينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٣١.

- واذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ ١٩٩٠/١/١ وحتى تاريخ ١٩٩٤/١٢/٣١، فينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٣١.

- واذا كان قد بدأ سريان مفعولها بتاريخ ١٩٩٥/١/١ وحتى تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣٠، فينتهي مفعولها بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣١.

ب- ١. أما عقود الايجار التي تتعقد بعد نفاذ هذا القانون فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء اكان العقار مخصصا للسكن و لغيره ، وينقضي عقد الايجار بانتهاء المدة المتفق عليها.

٢. اذا نص العقد على تجدد تلقائيا ، فيتجدد العقد بحكم القانون لمدة تعاقدية مماثلة لمرة واحدة مالم يقيم المستأجر بإشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الاصلية .

ج- على أنه يجوز اخلاء المأجور في أي من الحالات التالية :

١. إذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الاجارة، أو اي جزء منه مستحق الأداء قانوناً ، او تخلف عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة المتفق عليها او خالف اي شرط من شروط عقد الاجارة ولم يدفع ذلك البديل أو يراع ذلك الشرط خلال خمسة عشرة يوماً من تاريخ تبليغه بذلك بموجب إنذار عدلي.

٢. اذا تكرر تخلف المستأجر عن دفع بدل الاجارة أو تكررت مخالفته لاي شرط من شروط العقد ثلاث مرات أو أكثر رغم انذاره ذلك بواسطة الكاتب العدل في الحالين وذلك دون حاجة لانذار جديد.

٣. إذا أجر المستأجر المأجور أو قسما منه لشخص آخر او سمح له باشغاله دون موافقة المالك الخطية أو أخلاه لشخص اخر دون تلك الموافقة.

٤. اذا سمح المستأجر لشريك او شركة باشغال العقار المؤجر على انه اذا كان شخصان أو اكثر يشغلون العقار عن

طريق الاجارة ويتعاطون العمل فيه ، وقاموا بتأليف شركة تضامن بينهم ، فإن ذلك لا يعتبر موجبا للاخلاء ويسري هذا الحكم الاخير على تشكيل شركة تضامن بين المستأجر وأفراد اسرته العاملين معه في نفس العقار .

٥ . إذا ترك المستأجر المأجور الذي استأجره قبل تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ بلا إشغال دون سبب مشروع لمدة سنة أو أكثر في العقارات المؤجرة لغايات السكن ، ولمدة ستة اشهر او اكثر في العقارات المؤجرة لغاية أخرى .

٦ . إذا استعمل المستأجر العقار المأجور أو سمح باستعماله لغاية غير مشروعة .

٧ . إذا استعمل المستأجر المأجور لغير الغاية التي استأجره من أجلها ولا يعتبر استعمال المأجور لغاية مماثلة أو مشابهة للغاية المنصوص عليها في العقد استعمالاً مخالفاً .

٨ . إذا ألحق المستأجر ضرراً بالعقار أو بالمرافق المشتركة أو سمح بإحداث ذلك الضرر، أو احدث تغييراً في المأجور يؤثر على سلامته بشكل يتعذر معه اعادته الى ما كان عليه قبل احداث الضرر أو يسمح باحداث مثل هذا التغيير، ولا يسري هذا الحكم على التحسينات التي يدخلها المستأجر على العقار المأجور شريطة ان يزيلها عند ترك العقار اذا طلب المالك ذلك .

٩ . اذا لم يكن المالك مقيماً في المنطقة التي يقع فيها عقاره المؤجر ولم يكن يملك عقاراً غيره ، فيحق له تخليته ليسكن فيه عند عودته الى تلك المنطقة اذا اشترط ذلك في العقد ووفقاً لاحكامه .

١٠. إذا انشأ المستأجر على أرض خاصة به أو تملك عقاراً مناسباً لممارسة أعماله أو سكناه بدلاً عن المأجور في المنطقة التي يقع فيها العقار.

(٤) عدلت هذه المادة بإلغاء نص الفقرة (أ) منها والاستعاضة عنه بالنص أعلاه ، واعتبار ما ورد في الفقرة (ب) منها بند (١) وإضافة البند (٢) إليها ، وإضافة عبارة (الذي استأجره قبل تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١) بعد عبارة (إذا ترك المستأجر المأجور) إلى البند (٥) من الفقرة (ج) منها بموجب القانون رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٩ .

المادة ٦ -

- أ- يسمح للمالك بالبناء على سطح عقاره المؤجر اذا لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك.
- ب- للمالك الحق في تخلية الدرج المؤجر المؤدي الى سطح عقاره اذا رغب في البناء على ذلك السطح شريطة أن يكون قد حصل على رخصة بالبناء. وان لا يكون للسطح طريق آخر مساو لذلك الدرج في صلاحيته من جميع الوجوه في الوصول الى السطح وفي هذه الحالة يعطى لمستأجر الدرج على وجه الاستقلال تعويض يعادل اجرة خمس سنوات محسوبة وفقاً للاسس الواردة في هذا القانون.
- ج- يشترط ان يتم البناء على السطح بصورة لا تؤدي الى الاضرار بالمستأجر او الانتقاص من انتفاعه بالمأجور بشكل جوهري.
- د- تسري أحكام هذه المادة على العقارات المؤجرة قبل نفاذ هذا القانون.

المادة ٧ -

- أ- تنتقل حقوق الاجارة في العقار المؤجر لغايات السكن بعد وفاة المستأجر الى أفراد اسرته الذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاته ، أما العقار المؤجر لغايات اخرى غير السكن فتنقل حقوق الاجارة في العقار الى الاصول والفروع من ورثته والى زوجته وتنقطع حقوق الزوجة في الايجارة عند زواجها من زوج آخر.
- ب- ينتقل حق الاستمرار في اشغال المأجور لغايات السكن الى الزوجة المطلقة مع أولادها أن وجدوا كمستأجرين أصليين في حالة صدور حكم قطعي من محكمة مختصة بطلاق تعسفي أو انفصال كنسي حال ترك الزوج للمأجور.

المادة ٨ -

لا تسري أحكام المادة (٥) من هذا القانون فيما يتعلق بحق المستأجر في الاستمرار في إشغال العقار بعد انتهاء اجارته على مواطني أي دولة اخرى غير المملكة الاردنية الهاشمية او الهيئات التابعة لتلك الدولة الا اذا كانت التشريعات المعمول بها في تلك الدولة تمنح الاردنيين والهيئات الاردنية مثل هذا الحق ، ويقع على المستأجر عبء اثبات ذلك .

المادة ٩ -

- أ- يحق للمالك تخلية العقار اذا رغب في اجراء تغيير أو تعميم وهدم فيه أو في البناء الذي يؤلف العقار قسماً منه على وجه يؤثر في العقار، اذا توفرت الشروط التالية مجتمعة :

١ - ان يكون قد مضى على انشاء البناء اربعون عاماً.

٢ - ان يكون قد مضى على عقد الاجارة اثنا عشر عاماً.

٣- ان لا يكون بإمكان البناء القائم تحمل زيادة في الطوابق الى المدى الذي تسمح به أحكام التنظيم.

٤- ان يكون قد استصدر رخصة قانونية بالبناء.

٥- ان يكون المالك قد اخطر المستأجر بواسطة الكاتب العدل قبل مدة لا تقل عن ستة أشهر، على أنه اذا كان في العقار أو الجزء من العقار المراد هدمه أكثر من مستأجر واحد، فلا يجوز تنفيذ الاحكام التي تصدر بالاخلاء بمقتضى هذه المادة الا بعد صدور احكام مماثلة بحق المستأجرين الاخرين او الحصول على موافقتهم الخطية بتخلية ما يخصهم من العقار ، وتعتبر مثل هذه الموافقة بمثابة حكم واجب التنفيذ .

ب- يتضمن الاخطار العدلي المشار اليه في البند -٥- من الفقرة السابقة ، الطلب الى المستأجر ان يقوم بأعلام المالك بواسطة الكاتب العدل فيما اذا كان يختار التعويض الذي يستحقه او العودة الى المايجور بعد اعادة بنائه بأجر المثل وذلك خلال شهرين من تاريخ تبليغه الاخطار ويكون الحق في العودة مقيداً بنفس كيفية الانتفاع أو بغاية مماثلة لا تتعارض مع مقتضيات التنظيم ، وفي حالة عدم اجابة المستأجر على الاخطار الموجه اليه خلال المدة المعينة يعتبر بأنه قد اختار التعويض.

ج- اذا اختار المستأجر التعويض عن الضرر الذي لحق به جراء الاخلاء ولم يتم الاتفاق بينه وبين المالك على مقدار التعويض يحق لاي منهما اقامة الدعوى لدى المحكمة المختصة لتقديره .

د - اذا اختار المستأجر العودة الى العقار في البناء الجديد الذي تم الترخيص بانشائه وتعذر عليه ذلك بسبب عدم قيام المالك بهذا الانشاء خلال ثلاث سنوات من تاريخ سريان الرخصة بصورة تمكن المستأجر من اشغاله او لرفض المالك اعادة المستأجر الى العقار رغم اتمام انشائه او تغيير طبيعة او صفة استعماله فللمستأجر الحق في اقامة الدعوى لدى المحكمة المختصة للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحق به جراء الاخلاء.

هـ - على المالك اخطار المستأجر بوساطة الكاتب العدل بانه قد أتم إنشاء البناء الجديد وأن على المستأجر ابداء رغبته في العودة الى العقار خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغ الاخطار وذلك بمقتضى جواب بوساطة الكاتب العدل.

و - اذا ابدى المستأجر رغبته في العودة الى العقار خلال المدة المبينة في الفقرة (هـ) من هذه المادة ينظم المالك والمستأجر عقد ايجار جديداً بالشروط التي يتفقان عليها وفي حال عدم اتفاقهما يحق لأي منهما اقامة الدعوى لدى المحكمة المختصة لتحديد بدل اجر مثل سنوي للعقار بتاريخ اقامة الدعوى.

ز - اذا نكل المستأجر عن العودة الى العقار او عن دفع بدل اجر المثل المقدر من المحكمة فيسقط حقه في المطالبة باي تعويض ويحق للمالك مطالبته ببطل العطل والضرر الذي لحق به.

المادة ١٠ -

يجوز اخلاء المأجور دون تعويض اذا كان آيلاً للسقوط أو معرضاً سلامة الآخرين أو ممتلكاتهم للخطر.

المادة ١١ -

أ - لمالك العرصة المؤجرة لاي غرض الحق في تخليتها اذا توافر الشرطان المنصوص عليهما في البندين (٤) و (٥) من الفقرة (أ) من المادة (٩) من هذا القانون دون ان يكون للمستأجر الحق في العودة الى العقار ويقتصر حقه على التعويض الذي يتم تقديره من المحكمة المختصة .

ب- اذا كان في العرصة المطلوب تخليتها اي بناء أقامه المستأجر بموافقة المالك - باستثناء الاكشاك او غرف الحراسة او ما يماثلها- فلا يجوز الحكم بتخلية العرصة الا اذا كان قد مضى على اقامة ذلك البناء عشر سنوات على الاقل .

المادة ١٢ -

اذا لم تكن كيفية دفع بدل الاجارة مبينة في العقد فتعتبر الاجرة مشاهرة تدفع في بداية كل شهر من أشهر العقد.

المادة ١٣ - (٥)

أ - يلزم المستأجر بدفع بدل الاجارة أو اي قسط منه مستحق الاداء طيلة المدة التي تستغرقها رؤية الدعوى المتعلقة بالمأجور ويكون التخلف عن دفعه سبباً مضافاً لاسباب دعوى التخلية القائمة اذا طلب المالك من المحكمة أن تأمر المستأجر بدفع الاجرة المستحقة ولم يقم بالدفع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه أو تبليغ وكيله أمر المحكمة أو اذا لم يثبت انه دفع تلك الاجرة.

ب- دون الإخلال بأحكام المادة (٢١) من هذا القانون ، اذا امتنع المستأجر عن تخلية المأجور أو تسليمه عند انتهاء مدة الاجارة ، يجوز للمالك مطالبة المستأجر بدفع تعويض يتم احتسابه اما على اساس اجر المثل او بدل الاجارة المحدد بالعقد وفقا لما يختاره المالك وذلك عن كامل المدة التي تستغرقها رؤية دعوى منع المعارضة في منفعة العقار المأجور أو أي دعوى اخرى لاسترداد المأجور امام محكمة الدرجة الاولى .

ج- على الرغم مما ورد في أي قانون اخر ، تعتبر المحكمة التي تنظر في دعوى الاخلاء او دعوى منع المعارضة او أي دعوى متعلقة بالمأجور صاحبة اختصاص بالحكم بالاجرة المستحقة والتعويض المنصوص عليه في الفقرة (ب) من هذه المادة واي مطالبات اخرى متعلقة بالمأجور مهما بلغت قيمتها وذلك مع الحكم الصادر في تلك الدعوى .

(٥) عدلت هذه المادة بإلغاء الفقرة (ب) الواردة فيها والاستعاضة عنها بالفقرتين (ب) و(ج) بالصيغة أعلاه بموجب القانون رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٩ .

المادة ١٤ -

تحقيقاً للغايات المقصودة في هذا القانون تضاف الى بدلات اجارة العقارات المؤجرة بتاريخ ١٩٧٥/١٢/٣١ وما قبل ذلك الزيادات التالية:

أ- العقارات المؤجرة لغير الغايات الواردة بالفقرتين (ب ، ج) من هذه المادة :

١ - يضاف الى بدل الاجارة الاصلي للعقار ما نسبته (٣٠%) منه عن كل سنة استمرت فيها اجارته قبل التاريخ ١٩٩٥/١/١ .

٢- ويضاف الى بدل الاجارة الاصلي للعقار ما نسبته (٢٠%)
منه عن كل سنة استمرت فيها اجارته من تاريخ
١٩٥٥/١/١ وحتى ١٩٦٥/١/١.

٣- ويضاف الى بدل الاجارة الاصلي للعقار ما نسبته (١٠%)
منه عن كل سنة استمرت فيها اجارته من تاريخ
١٩٦٥/١/١ وحتى ١٩٧٥/١٢/٣١.

ب- العقارات المؤجرة للحكومة والمؤسسات الرسمية العامة التابعة لها
والبلديات والاندية والجمعيات والهيئات التي لا تستهدف الربح.
تضاف الى بدلات اجارتها الاصلية ما نسبته (٧٥%) من الزيادات
المنصوص عليها في الفقرة -أ- من هذه المادة وذلك خلال المدد
المحددة ووفقا للتفاصيل المبينة فيها.

ج- العقارات المؤجرة لغايات السكن تضاف الى بدلات اجارتها الحالية
مانسبته (٥٠%) من الزيادات المنصوص عليها في الفقرة -أ-
من هذه المادة وذلك خلال المدد المحددة وفقاً للتفاصيل المبينة فيها.

د- إذا عدل بدل الاجار الاصلي لاي عقار بالاتفاق بين المالك والمستأجر
بحيث أصبح أكثر مما تحدده هذه المادة فيعتبر ذلك البديل ملزماً
للمستأجر والمالك وكأنه قد تقرر بمقتضى هذا القانون، وأما اذا كان
بدل الاجارة حسب الاتفاق أقل مما تحدده هذه المادة فيتم تعديله
بحيث يصبح مساوياً لما تقضي به أحكامها.

هـ - يضاف الى بدل اجارة العقارات المؤجرة قبل تاريخ ١٩٧٥/١٢/٣١ ، الذي تم تحديده طبقا لاحكام الفقرات (أ) و (ب) و (ج) و (د) من هذه المادة ، ما نسبته (٥%) خمسة بالمائة من بدل الاجارة السنوي المحدد عن كل سنة استمرت فيها الاجارة من تاريخ ١٩٧٦/١/١ حتى تاريخ ١٩٩٠/١٢/٣١ .

و - يضاف الى بدل الاجارة المحدد في العقود التي تمت خلال المدة الواقعة بين تاريخ ١٩٧٦/١/١ وتاريخ ١٩٩٠/١٢/٣١ ما نسبته (٣%) ثلاثة بالمائة من ذلك البديل عن كل سنة استمرت فيها الاجارة خلال هذه المدة.

ز - اذا عدل بدل الاجارة بالاتفاق بين المالك والمستأجر بحيث اصبح اكثر مما هو محدد في الفقرتين (هـ) و (و) من هذه المادة فيعتبر هذا البديل ملزما للمستأجر والمالك وكأنه محدد بمقتضى احكام أي منهما ، اما اذا كان البديل اقل مما هو محدد في الفقرتين المذكورتين فيتم تعديله بحيث يصبح مساويا لما تقضي به احكامهما.

المادة ١٥ - (١)

أ - لغايات هذه المادة ، تعني عبارة (بدل الاجارة الاساسي) أيأ مما يلي:

١ . بدل الاجارة الملزم للمستأجر كما تم تحديده بتاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ وفقاً لأحكام القانون وذلك بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة قبل تاريخ ١٩٩١/١/١ .

٢ . بدل الاجارة المتفق عليه لأول مرة فيما بين المالك والمستأجر وذلك بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ ١٩٩١/١/١ وحتى تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣٠ .

ب- بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة قبل تاريخ ١٩٧٥/١/١، يضاف الى بدل الاجارة اعتباراً من تاريخ ٢٠١١/١/١ مانسبته خمسة بالمائة من بدل الاجارة الاساسي عن كل سنة مضت فيها الاجارة اعتباراً من تاريخ بدء الاجارة وحتى تاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١ اذا كان العقار مؤجراً لغايات السكن وتصبح هذه النسبة ستة بالمائة اذا كان العقار مؤجراً لغير غايات السكن .

ج- بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ ١٩٧٥/١/١ وحتى تاريخ ١٩٩٠/١٢/٣١ ، يضاف الى بدل الإجارة اعتباراً من تاريخ ٢٠١١/١/١ ما نسبته ثلاثة بالمائة من بدل الإجارة الأساسي عن كل سنة مضت فيها الإجارة اعتباراً من تاريخ بدء الإجارة وحتى تاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١ وذلك إذا كان العقار مؤجراً لغايات السكن ، وتصبح هذه النسبة أربعة بالمائة إذا كان العقار مؤجراً لغير غايات السكن .

د- بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ ١٩٩١/١/١ وحتى تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣٠ ، يضاف الى بدل الإجارة اعتباراً من تاريخ ٢٠١١/١/١ ما نسبته واحد بالمائة من بدل الإجارة الأساسي عن كل سنة مضت فيها الإجارة اعتباراً من تاريخ بدء الإجارة وحتى تاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١ وذلك إذا كان العقار مؤجراً لغايات السكن وتصبح هذه النسبة اثنين بالمائة إذا كان العقار مؤجراً لغير غايات السكن .

هـ إذا عدل بدل الإجارة قبل تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ بالاتفاق بين المالك والمستأجر بحيث أصبح أقل من البديل المحدد بمقتضى أحكام الفقرة (ب) أو الفقرة (ج) من هذه المادة فيتم تعديل بدل الإجارة ليصبح مساوياً للبديل المحدد بمقتضى أحكام تلك الفقرة ، وأما إذا أصبح بدل الإجارة المعدل أكثر من البديل المحدد بمقتضى أحكام أي من الفقرتين المذكورتين ، فيبقى البديل المعدل ملزماً للمستأجر ولا يخضع لأي زيادة .

(٦) أضيفت هذه المادة إلى القانون الأصلي بموجب القانون رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٩ .

المادة ١٦ -

يعتبر بدل الإجارة الذي حدده هذا القانون مطبقاً من تاريخ نفاذ أحكامه ويسري على العقود السارية المعقودة قبل ذلك دون مساس بتواريخ الاستحقاق المبينة في تلك العقود .

المادة ١٧ -

يعتبر إيداع الأجرة إلى صندوق المحكمة التي يقع العقار ضمن منطقتها إيداعاً قانونياً ووفاءً ، ويرسل ديوان المحكمة إشعاراً إلى المالك بالإيداع ودعوة للاستلام مقابل رسم مقطوع وقدره دينار واحد يدفعه المودع .

المادة ١٨ -

على مجلس الوزراء أن ينظر في زيادة بدلات الإيجار أو إنقاصها بالنسبة المئوية التي يراها محققة للعدالة والصالح العام وذلك مرة أو أكثر كل خمس سنوات اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون .

المادة ١٩ -

أ- إذا قام المالك أو أمر بالقيام بعمل يقصد منه إزعاج المستأجر أو الضغط عليه لتخليه العقار أو زيادة الأجرة كقطع المياه أو سد المجاري أو إتلاف أي من الأشياء التابعة له أو كانت فيه أو إزالتها ، أو تعطيل الخدمات المشتركة فللمستأجر تصليح أو إعادة أو تركيب ما تم إتلافه أو إزالته بعد إخطار المالك بذلك وحسم النفقات من بدل الإجارة .

ب- إذا لم يؤد المؤجر كل الخدمات المتفق عليها أو بعضها صراحة أو ضمناً دون مسوغ مشروع للمستأجر أن يطالب المؤجر عن كل واقعة منها بتعويض عادل .

ج- للمحكمة إذا رأت غبناً يلحق بالمؤجر في عقود الإجارة الذي يشمل الماء والكهرباء وما مائلها من خدمات أن تحكم بتقدير قيمة تلك الخدمات الملحوظة حين العقد وتقريتها عن الأجرة وإلزام المستأجر بما يزيد على ذلك .

المادة ٢٠ - (٧)

يعتبر عقد الإجارة سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ للمطالبة بالأجور المستحقة بموجبه لدى دائرة التنفيذ المختصة وفق أحكام التشريعات النافذة .

المادة ٢١ -

يجوز للمؤجر بموجب عقد إجارة خطي اتباع الإجراءات التالية لإخلاء أو استرداد العقار المأجور واستلامه خالياً من الشواغل إذا كان سبب الإخلاء أو الاسترداد انتهاء مدة عقد الإجارة وفق أحكام العقد أو وفق أحكام الفقرة (أ) أو الفقرة (ب) من المادة (٥) من هذا القانون :

أ- إذا قام المالك بإخطار المستأجر بلزوم إخلاء أو رد المأجور بانتهاء مدة عقد الإجارة وامتتع المستأجر عن إعادة المأجور خلال مدة عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإجارة أيهما لاحق، فيعتبر ذلك سبباً مشروعاً للمالك لتقديم طلب الى قاضي الأمور المستعجلة لدى المحكمة المختصة لاستصدار قرار بإخلاء أو استرداد المأجور وللقاضي أو من ينتدبه إجراء الكشف لاثبات واقع حال المأجور إذا وجد ذلك ضرورياً .

ب- يعتبر القرار المستعجل بقبول الطلب سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي وفق أحكام قانون التنفيذ إذا تحقق الشرطان التاليان مجتمعين:

١. انقضاء مدة عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه للمستأجر بدون الطعن فيه أو تأييد محكمة الاستئناف للقرار المستعجل في حالة الطعن فيه وعلى محكمة الاستئناف أن تنتظر في هذا الطعن مرافعة .

٢. تقديم المالك من غير المؤسسات العامة والبنوك كفالة عدلية أو مصرفية يقدر قيمتها قاضي الأمور المستعجلة أو المحكمة المختصة وذلك لضمان العطل والضرر الذي قد يلحق بالمستأجر إذا تبين أن المالك غير محق بطلبه .

ج- على الرغم مما ورد في أي قانون آخر ، لا يكون المالك ملزماً بإقامة دعوى موضوعية بشأن القرار المستعجل القاضي بإخلاء أو استرداد المأجور ، كما لا يمس القرار المستعجل حق أي طرف بإقامة دعوى موضوعية ضد الطرف الآخر لتقديم أي ادعاءات أو مطالبات وفق أحكام التشريعات النافذة.

د - إذا مضت مدة ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغ المستأجر للقرار المستعجل وبدون ان يقدم المستأجر دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة بخصوص عقد الإجارة موضوع القرار المستعجل فعلى قاضي الأمور المستعجلة انهاء مفعول الكفالة العدلية أو إعادة الكفالة المصرفية الى المالك بناءً على طلبه .

هـ - إذا كان العقار مؤجراً مفروضاً فلا يلزم توجيه الإخطار وإجراء الكشف المشار إليهما في الفقرة (أ) من هذه المادة ، ويعتبر القرار المستعجل الصادر بقبول طلب الإخلاء أو الاسترداد قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي فور صدوره وذلك على الرغم مما ورد في البندين (١) و(٢) من الفقرة (ب) من هذه المادة .

المادة ٢٢ -

إذا عرض المستأجر على المالك استلام العقار المأجور بسبب انتهاء مدة الإجارة وامتنع المالك عن استلامه رغم تبليغه إنذاراً عدلياً بذلك ، يجوز للمستأجر أن يقدم طلباً الى قاضي الأمور المستعجلة لتسليم العقار المأجور الى المحكمة وذلك دون الإخلال بحقوق الطرفين وفق أحكام العقد .

(٧) تم إضافة المواد (٢٠) و(٢١) و(٢٢) إلى القانون الأصلي بموجب القانون رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٩ ، وتم إعادة ترقيم المواد من (١٥-٢٠) لتصبح (١٦-١٧-١٨-١٩-٢٣-٢٤).

المادة ٢٣ -

يلغى قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ وتعديلاته .

المادة ٢٤ -

رئيس الوزراء والوزراء مكلفون بتنفيذ أحكام هذا القانون.