قانون رقم (27) لسنة 2014
بإصدار قانون إيجار العقارات

نحن حمد بن عيسى آل خليفة ملك مملكة البحرين.

بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى قانون الإيجارات الصادر بموجب الإعلان رقم (29) لسنة 1363هـ، المؤرخ في 9 يوليو 1944،

وعلى قانون الإيجارات الصادر بالإعلان رقم (42) لسنة 1365هـ، المؤرخ في 25 أغسطس 1946، وتعديلاته،

وعلى قانون تحديد إيجارات المحلات التجارية في المنامة لعام 1955 والصادر بالإعلان رقم (42) لسنة 1374 هـ،

وعلى المرسوم بقانون رقم (9) لسنة 1970 بشأن تعديل بعض قواعد الإيجار، وتعديلاته،

وعلى قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (12) لسنة 1971، وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون رقم (14) لسنة 1971 بشأن التوثيق،

وعلى المرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1972 بشأن الرسوم القضائية، وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون رقم (8) لسنة 1984 في شأن تحديد أجرة العقار قبل أول يناير 1970،

وعلى قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (14) لسنة 1996، وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون رقم (28) لسنة 1999 بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية،

وعلى القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (19) لسنة 2001،

وعلى قانون السلطة القضائية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (42) لسنة 2002، 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:

1) قانون الإيجارات الصادر بموجب الإعلان رقم (29) لسنة 1363هـ، المؤرخ في 9 يوليو 1944.

2) قانون الإيجارات الصادر بالإعلان رقم (42) لسنة 1365هـ، المؤرخ في 25 أغسطس 1946، وتعديلاته.

3) قانون تحديد إيجارات المحلات التجارية في المنامة لعام 1955 والصادر بالإعلان رقم (42) لسنة 1374هـ.

4) المرسوم بقانون رقم (9) لسنة 1970 بشأن تعديل بعض قواعد الإيجار، وتعديلاته.

5) المرسوم بقانون رقم (8) لسنة 1984 في شأن تحديد أجرة العقار قبل أول يناير 1970.

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 (9) لسنة 1970 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: 26 رمضان 1435هـ

الموافق:24 يوليو 2014م

قانون إيجار العقارات

الفصل الأول

تعاريف

المادة (1)

في تطبيق أحكام هذا القانون، يقصد بالكلمات والعبارات التالية، المعاني الموضحة قرين كل منها، ما لم يَقْتَضِ 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 يمكّنه المستأجر الأصلي من منفعة العين المؤجرة كلياً أو جزئياً لمدة محددة مقابل أجرة 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 أُجرة معينة.

الأجرة: مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة المتفق عليه في عقد الإيجار أو الذي تحدده المحكمة[1] عند الاقتضاء.

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

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

المكتب: مكتب تسجيل عقود إيجار العقارات في البلديات الخمس.

المحكمة: المحكمة الكبرى المدنية.[2]

---

[1] استُبدلت كلمة (المحكمة) بكلمة (اللجنة) أينما وردت في القانون بموجب القانون رقم (13) لسنة 2020 بتعديل بعض أحكام قانون إيجار العقارات الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2014.

[2] استُبدلت عبارة (المحكمة الكبرى المدنية) بعبارة (لجنة المنازعات الإيجارية) بموجب القانون رقم (13) لسنة 2020 بتعديل بعض أحكام قانون إيجار العقارات الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2014.

الفصل الثاني

الأحكام العامة

المادة (2)

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:

1) الأراضي والمنشآت الصناعية الثابتة وغير الثابتة الخاضعة للمرسوم بقانون رقم (28) لسنة 1999 بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية.
2) الأراضي الزراعية.
3) العقارات المؤجرة للأغراض الفندقية والسياحية.
4) الشقق المفروشة التي لا تتجاوز فترة تأجيرها شهراً.
5) الوحدات السكنية التي تشغل لظروف العمل.
6) الأراضي المؤجرة بعقود المساطحة بغرض التطوير.

المادة (3)

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 محرَّرة وتسجيلها خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به.

ب) يجوز إثبات واقعة التأجير بكافة طرق الإثبات.

المادة (4)

أ) يجب تحديد مدة الإيجار، فإذا عُقد الإيجار دون اتفاق على مدة، أو عُقد لمدة غير محددة، أو تعذَّر 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 تعذَّر إثبات مقدارها، وجب اعتبار أجرة المثل وقت إبرام العقد، ويُراعى في تقديرها حالة العين ومساحتها والغرض المُعدّة له والأجرة السائدة في منطقتها.

ج) يجب تحديد الغرض الذي تُستخدَم فيه العين المؤجرة في العقد.[3]

المادة (5)[4]

تختص المحكمة الكبرى المدنية بالفصل في المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام هذا القانون.

وفي جميع الأحوال يكون الحكم الصـــادر في هذه المنازعات انتهائيًا إذا كانت قيمة الدعوى لا تجاوز ألف دينار.

ويجوز اسـتئناف الأحكام الصـادرة بصـفة انتهائية في هذه المنازعات إذا كان سـبب الاسـتئناف مخالفة قواعد الاختصـــاص المتعلقة بالنظام العام، أو وقوع بطلان في الحكم، أو بطلان في الإجراءات أثر في الحكم.

الفصل الثالث

تسجيل عقد الإيجار

المادة (6)

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.

ج) لا يجوز تسجيل عقود الايجار التي لا تتضمن الغرض الذي تُستخدَم فيه العين المؤجرة.[5]

د) لا يجوز تسجيل عقود الايجار التي يكون محلها عقارات سكنية لغير غرض السكن العائلي، إلا بموافقة البلدية أو الأمانة المختصة، ووفقاً للضوابط التي تحدَّد بقرار منها بعد موافقة الوزير المعني بشئون البلديات.[6]

---

[3] أضيف بموجب القانون رقم (10) لسنة 2020 بتعديل بعض أحكام قانون إيجار العقارات الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2014

[4] استُبدلت بموجب القانون رقم (13) لسنة 2020 بتعديل بعض أحكام قانون إيجار العقارات الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2014.

[5] أضيف بموجب القانون رقم (10) لسنة 2020 بتعديل بعض أحكام قانون إيجار العقارات الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2014

[6] أضيف بموجب القانون رقم (10) لسنة 2020 بتعديل بعض أحكام قانون إيجار العقارات الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2014

هـ) لا يجوز توصيل خدمات الكهرباء والماء لمستأجر العقار إلا بعد تقديم عقد إيجار مسجل وفق أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له.[7]

المادة (7)

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 بعلم الوصول تسجيل العقد وخصم الرسم من الأجرة.

المادة (8)

أ) لا تقبل المحكمة الدعاوى أو المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار غير المسجّل.

ب) يجوز توثيق عقد الإيجار، وفي هذه الحالة يكون العقد الموثّق 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 (9)

أ) يلتزم المؤجر بتسليم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لاستيفاء المنفعة التي أُعدت 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 تعرّض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عمّاله لخطر جسيم، جاز للمستأجر، بعد إخطاره المؤجر بكتاب مسجل بعلم الوصول بتلافي النقص أو إصلاح العيب، أن يطلب من المحكمة إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة أو فسخ العقد مع التعويض إن كان له مقتضٍ.

---

[7] أضيف بموجب القانون رقم (10) لسنة 2020 بتعديل بعض أحكام قانون إيجار العقارات الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2014

المادة (10)

يلتزم المؤجر بإجراء الصيانة الضرورية للعين المؤجرة، فإذا تأخر أو امتنع بعد إخطاره بكتاب مسجل بعلم الوصول عن القيام بتنفيذ هذه الصيانة، جاز للمستأجر إجراء الصيانة اللازمة بمعرفته 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 مقتضٍ.

المادة (11)

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 مقتضٍ.

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 المحكمة.

المادة (12)

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 مقتضٍ.

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 (13)

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 يُتفق على غير ذلك.

المادة (14)

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 (15)

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 تسليماً فعلياً.

المادة (16)

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 (17)

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 العُرف.

ب) يلتزم المؤجر بنفقات التسليم ما لم يقضِ الاتفاق أو العُرف بغير ذلك.

المادة (18)

أ) إذا هلكت العين المؤجرة كلياً قبل تسليمها لسبب أجنبي ينفسخ 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 (19)

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 (20)

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 أُعدَّت 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 المحكمة 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 للمحكمة[8] أن توزع تكلفة الإعادة على الطرفين، وإذا تبين للمحكمة[9] 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 (21)

لا يجوز للمؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد لذات العين المؤجرة، فإذا تعدَّد المستأجرون فُضِّل من سبق منهم إلى وضع يده على العين بحُسن نية، فإذا لم يضع أحدهم يده عليها، فُضِّل العقد الأول المسَّجل، مع عدم الإخلال بحق المستأجر حسَن النية في مطالبة المؤجر بالتعويض.

الفصل الخامس

التزامات المستأجر

المادة (22)

أ) يلتزم المستأجر بالوفاء بالأجرة المحددة في العقد إلى المؤجر خلال مدة لا تجاوز أسبوعاً من تاريخ استحقاقها المحدد في العقد، فإذا لم يُحَدَد تاريخ لأدائها تكون الأجرة مستحقة الأداء في أول كل شهر بمكان المستأجر بموجب إيصال عن مدة الإيجار موقَّع من المؤجر ما لم يُتفق على غير ذلك.

---

[8] استُبدلت كلمة (المحكمة) بكلمة (اللجنة) أينما وردت في القانون بموجب القانون رقم (13) لسنة 2020 بتعديل بعض أحكام قانون إيجار العقارات الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2014.

[9] استُبدلت كلمة (المحكمة) بكلمة (اللجنة) أينما وردت في القانون بموجب القانون رقم (13) لسنة 2020 بتعديل بعض أحكام قانون إيجار العقارات الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2014.

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 خزانة المحكمة[10] دون مصروفات، وعلى خزانة المحكمة تسليم الأجرة للمؤجر بعد سداد المصروفات المقررة.

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

المادة (23)

أ) مع مراعاة ما نصت عليه المادة (10) 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 [11]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 (24)

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

المادة (25)

أ) يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة وفقاً لعناية الشخص المعتاد، ولا يجوز له أن يُحدث 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 مقتضٍ.

ب) إذا أحدث المستأجر في العين المؤجرة غراساً أو تحسينات التزم بتركها عند انتهاء الإيجار ما لم يُتفق على غير ذلك.

---

[10] استُبدلت عبارة (خزانة المحكمة) بعبارة (أمانة اللجنة) بموجب القانون رقم (13) لسنة 2020 بتعديل بعض أحكام قانون إيجار العقارات الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2014.

[11] ألغيت عبارة (بقرار من اللجنة) بموجب القانون رقم (13) لسنة 2020 بتعديل بعض أحكام قانون إيجار العقارات الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2014.

المادة (26)

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

المادة (27)

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 5% من الأجرة للعين المؤجرة لغرض السكنى، و7% للأغراض التجارية والصناعية والمهنية والحرفية أو غيرها، وذلك بحد أقصى خمس مرات طوال مدة التعاقد، ما لم يُتفق 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 يُتفق على غير ذلك.

المادة (28)

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 (26) من هذا القانون، وبالأجرة المستحقة من تاريخ انتهاء العقد حتى التسليم الفعلي للعين المؤجرة مع التعويض إن كان له مقتضٍ.

الفصل السادس

التأجير من الباطن والتنازل عن الإيجار

المادة (29)

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 (30)

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 (31)

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 (32)

أ) يسري عقد الإيجار القائم في حق المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على انتقال الملكية، ما لم يثبت صوريته 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 (33)

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 وانتهاؤه

المادة (34)

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 (35)

أ) مع عدم الإخلال بنص المادة (39) 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 (36)

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 (34) من هذا القانون.

المادة (37)

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 (34) من هذا القانون.

الفصل التاسع

إخلاء العين المؤجرة

المادة (38)

يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة في أي من الحالات الآتية:

1) إذا امتنع المستأجر عن سداد الأجرة في الميعاد المحدد في العقد[12] لمدة شهرين متتالين، ويجوز للمحكمة ألا تحكم بالإخلاء إذا اثبت المستأجر أن تأخره يرجع إلى عذر قوي تقبله المحكمة، وأنه أوفى بكامل الأجرة المستحقة وكل ما تحمّله المؤجر من مصروفات التقاضي وذلك حتى نهاية أول جلسة تم إعلانه بها إعلاناً صحيحاً، وإذا تكرر امتناعه أو تأخره عن أداء الأجرة دون مبرر لمرتين طوال مدة العقد وجب الحكم بالإخلاء.

2) إذا تنازل المستأجر أو أجر من الباطن كل أو بعض العين المؤجرة، أو أخلاها لغير مالكها دون إذن كتابي من المالك.

3) إذا شغل المستأجر أو المستأجر من الباطن العين المؤجرة للسكنى بما يجاوز العدد المألوف.

4) إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة أو سمح باستعمالها، بطريقة تنافي شروط العقد، أو الغرض المعدة له، أو تخالف النظام العام أو الآداب العامة، أو تضر بمصلحة المؤجر المالية.

---

[12] ألغيت عبارة (أو بقرار من اللجنة) بموجب القانون رقم (13) لسنة 2020 بتعديل بعض أحكام قانون إيجار العقارات الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2014.

5) إذا أصبح العقار المؤجر آيلاً للسقوط ويخشى منه على سلامة السكان، أو صدر قرار إداري نهائي بالهدم من البلدية المختصة.

6) 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.

7) 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.

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 المحكمة بما لا يجاوز مقدار الأجرة عن المدة المتبقية من العقد.

8) إذا لم يكن المالك مقيماً في المنطقة الكائنة بها العين المؤجرة، أو كان مسافراً خارج المملكة، ولم يكن يملك عقاراً غيره، ورغب بالسكن فيه عند عودته إلى تلك المنطقة أو من الخارج متى اشترط ذلك في عقد الإيجار.

9) 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.

10) إذا ترك المستأجر العين المؤجرة لمدة لا تقل عن سنة.

المادة (39)

يجوز للمحكمة إذا حكمت[13] إخلاء العين المؤجرة في الحالات المنصوص عليها في المادة (12) والبنود (6) و (7) و (8) من المادة (38) من هذا القانون، أن تمنح المستأجر مهلة لتنفيذ قرارها، على ألا تجاوز ثلاثة أشهر في حالة العين المؤجرة لغرض السكنى، وستة أشهر للأغراض الأخرى.

---

[13] استُبدلت عبارة (يجوز للمحكمة إذا حكمت) بعبارة (يجوز للجنة إذا قررت) بموجب القانون رقم (13) لسنة 2020 بتعديل بعض أحكام قانون إيجار العقارات الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2014.

الفصل العاشر[14]

لجنة المنازعات الإيجارية

(ملغى)

[14] ألغي الفصل العاشر بموجب القانون رقم (13) لسنة 2020 بتعديل بعض أحكام قانون إيجار العقارات الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2014.