

بسم الله الرحمن الرحيم
قانون إيجار المباني لسنة ١٩٩١

ترتيب المواد

الفصل الأول

أحكام تمهيدية

المادة :

- ١- اسم القانون.
- ٢- الغاء.
- ٣- تطبيق وإستثناء .
- ٤- تفسير .

الفصل الثاني

الأجرة الأساسية والزيادة المسموح بها

- ٥- الأجرة الأساسية .
- ٦- تعديل الأجرة .
- ٧- الزيادة المسموح بها .
- ٨- الإخطار بالنية في زيادة الأجرة.
- ٩- الوقت والمكان لدفع الأجرة وأى زيادة .
- ١٠- استرداد الزيادة غير المسموح بها .

الفصل الثالث

استرداد الحيازة

- ١١- حالات الإخلاء واسترداد الحيازة.
- ١٢- تأجيل استرداد الحيازة.
- ١٣- الحصول على إذن المحكمة في حالات معينة.

الفصل الرابع

الإجارة والشروط الحكمية

- ١٤- الإجارة الحكمية.
- ١٥- الشروط الحكمية.

الفصل الخامس

أحكام عامة

- ١٦- دفع مبالغ مضاعفة أو مقدمة.
- ١٧- الإصلاحات.
- ١٨- إجراءات المحكمة.
- ١٩- المخالفات والعقوبات.
- ٢٠- سلطة إصدار اللوائح.

بسم الله الرحمن الرحيم
قانون إيجار المباني لسنة ١٩٩١

(١٩٩١/١٠/٢٠)

الفصل الأول

أحكام تمهيدية

- ١- اسم القانون. — يسمى هذا القانون ، " قانون إيجار المباني لسنة ١٩٩١ " .
- ٢- إلغاء. — تلغى المادة ٣٢١(٧) من قانون المعاملات المدنية لسنة ١٩٨٤ .
- ٣- تطبيق وإستثناء. — (١) يطبق هذا القانون على :
(أ) كل معاملات إيجار المباني،
(ب) كل قضايا الإيجار التي لم يصدر فيها حكم نهائي عند صدور هذا القانون .
(٢) يستثنى من تطبيق أحكام هذا القانون إيجار :
(أ) المباني التي ينطبق عليها قانون إخلاء المباني العامة لسنة ١٩٦٩ ،
(ب) الفنادق بجميع درجاتها ،
(ج) المباني المؤتثة .
- ٤- تفسير. — في هذا القانون ما لم يقنض السياق معنى آخر :^(١)
" الأجرة الأساسية " يقصد بها الأجرة المنصوص عليها في الفصل الثاني ،
"الإصلاحات" يقصد بها أي إصلاحات ضرورية لحفظ المباني في حالة صالحة لوظيفتها،
"المباني" يقصد بها أي بناء أو جزء منه يكون محلا لعقد إيجار منفصل مبرماً فعلاً أو يحتمل إبرامه ،

(١) قانون رقم ٤٠ لسنة ١٩٧٤ .

| | |
|------------|---|
| "المحكمة" | يقصد بها المحكمة المدنية المختصة ، |
| "المستأجر" | يقصد به الشخص الملتزم بدفع الأجرة للمؤجر في مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة ويشمل الذين يسكنون معه عند وفاته بعلم المؤجر ، |
| "المؤجر" | يقصد به ، فيما يتعلق بأى عقد إيجار سواء كان مبرماً فعلاً أو يحتمل إبرامه ، الشخص الذي منحته أو الشخص الذي له الحق في منحه . |

الفصل الثاني

الأجرة الأساسية والزيادة المسموح بها

- الأجرة الأساسية . ٥ - (١) تكون الأجرة الأساسية للمباني على الوجه الآتي :
- (أ) بالنسبة إلى المباني المؤجرة ، الأجرة المتعاقد عليها بموجب عقد لم تنته مدته عند صدور هذا القانون ،
- (ب) بالنسبة إلى المباني غير المؤجرة عند صدور هذا القانون الأجرة التي يتفق عليها الطرفان ،
- (ج) بالنسبة إلى المباني المؤجرة اجرة غير مسماة أو التي إنتهى عقد إيجارها ولم تخل عند صدور هذا القانون أو ينتهى عقد إيجارها بعد صدوره ، الاجرة العادلة التي تحددها المحكمة .
- (٢) عند تقدير الاجرة العادلة ، على المحكمة أن تراعى المعايير الآتية :
- (أ) تكلفة المباني .
- (ب) قيمة الأرض ،
- (ج) الموقع ،
- (د) متوسط أجر المثل الحاضر السائد في المربع أو الحارة التي يقع فيها المبنى المعنى .

تعديل الأجرة. ٦- يجوز للمؤجر والمستأجر المطالبة بتعديل الأجرة :
(أ) عند إنتهاء العقد وتحول الإجارة حكمية ،
(ب) بعد مضي ثلاث سنوات من تاريخ آخر تحديد لها بوساطة المحكمة أو آخر تحديد تم الاتفاق عليه خارج العقد .

الزيادة المسموح بها. ٧- تكون أقصى زيادة مسموح بإضافتها الى الأجرة الأساسية لأى مبنى:
(أ) مبلغاً لا يتجاوز ٦% في السنة من أي مصروفات يكون المؤجر تكبدها أو أنفقها في إجراء تغييرات أو إضافات للمبنى ،
(ب) مبلغاً لا يجاوز الفرق بين مبلغ العوائد التي دفعها المؤجر فعلاً والمبلغ 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 الأجرة. ٨- إذا زادت أجرة أي مبنى ، فلا تكون تلك الزيادة مستحقة أو قابلة لزيادة الأجرة. إلا بعد إنقضاء شهر كامل من إخطار المؤجر للمستأجر كتابة بنيته في زيادة الأجرة .

الوقت والمكان لدفع الأجرة - بما في ذلك أي زيادة مسموح بها - واجبة الدفع في الأجرة والوقت والمكان المحددين في عقد الإيجار فإذا لم يوجد نص في عقد الإيجار فتدفع الأجرة عند نهاية كل شهر ، في مكان عمل المؤجر أو سكنه.(٢)

(٢) قانون رقم ٤٠ لسنة ١٩٧٤ .

استرداد الزيادة غير ١٠ - اذا دفع المستأجر للمؤجر أي زيادة غير مسموح بها ، في أي المسموح بها .
وقت بعد العمل بهذا القانون فيجوز له أن يستردها منه .

الفصل الثالث

استرداد الحيازة

حالات الإخلاء ١١ - (١) تحكم المحكمة بالإخلاء في أي دعوى يقيمها المؤجر واسترداد الحيازة .
لاسترداد حيازة أي مبنى في أي من الحالات الآتية :

- (أ) عدم دفع المستأجر للأجرة أو أي زيادة مسموح بها بمقتضى أحكام هذا القانون . على ألا يحكم بالإخلاء اذا 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 المباني تصرفاً منكراً فيه ازعاج لأى من الجيران ويجوز للجار في هذه الحالة رفع دعوى لإخلاء المستأجر بعد مضي شهر من إخطار المؤجر بذلك ،
- (ج) ثبوت استخدام المباني أو أي جزء منها لإرتكاب أي فعل مناف للأداب العامة يعاقب عليه القانون ويجوز للجار في هذه الحالة رفع دعوى لإخلاء المستأجر بعد مضي شهر من إخطار المؤجر بذلك ،
- (د) إعطاء المستأجر للمؤجر إخطاراً مكتوباً بأنه سيخلى المباني ونتيجة لذلك الإخطار تعاقد المؤجر على بيع المباني أو تأجيرها أو اتخاذ المؤجر أي إجراء ، ترى المحكمة بأنه سيتضرر من جرائه إذا لم يسترد حيازة تلك المباني ،

- (هـ) طلب المؤجر المباني لسكنه هو أو سكن أي من والديه أو أولاده وأثبت أن كل الظروف تستلزم ذلك ،
- (و) حاجة المؤجر للمباني لغرض آخر غير السكن لإستعماله الشخصي ولم يكن المستأجر يستخدمها للسكن وأثبت المؤجر أن كل الظروف تستلزم إستخدامه المباني لذلك الغرض ،
- (ز) عدم إستخدام المستأجر للمبنى لأكثر من ستة أشهر متتالية بدون سبب معقول وثبوت انه لا يحتفظ بالحياسة لإستخدام حالي ،
- (ح) حاجة المؤجر لحياسة المباني مؤقتاً لأى من الأعمال الآتى بيانها ، وهى :
- (أولاً) إجراء تغييرات و إصلاحات أساسية عليها ورأت المحكمة أنه من الضروري أن يخلى المستأجر المباني أثناء إجراء الأعمال المذكورة ،
- (ثانياً) إعادة تشييدها واقتنعت المحكمة في جديته لذلك وقدم الخرائط وتصريح البناء والمستندات اللازمة لذلك ،
- (ط) قيام المستأجر بدون إذن المؤجر بإنشاء إضافات جوهريّة للمباني ،
- (ى) تأجير المباني أو أي جزء منها من الباطن دون موافقة،
- (ك) الإخلال بأى شرط من شروط عقد الإيجار ، لا يتعارض مع أحكام هذا القانون ،
- (ل) إساءة المستأجر إستعمال المباني بوجه يضر بها إنشائياً ،
- (م) انتهاء الإجارة الحكيمة .
- (٢) إذا بيعت أي مباني واحتاج المالك الجديد ، لها لأى من الأغراض المذكورة في أي من الفقرتين (هـ) و (و) من البند (١) لا يجوز له حياسة تلك المباني إلا بعد أن يعطى المستأجر

إخطاراً مكتوباً ليخلى تلك المباني ، وتتقضى فترة ستة أشهر كاملة على الإخطار .

تأجيل استرداد الحيابة. ١٢- إذا لم يكن للمستأجر الذي صدر ضده أمر ، باسترداد حيازة المباني بموجب الفقرة (هـ) أو (و) أو (ح) من المادة ١١(١) مبنى بديل في تاريخ صدور ذلك الامر ، فيجوز للمحكمة بناء على تقديرها أن تؤجل سريان الامر المذكور لأي مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر .

الحصول على إذن في المحكمة في حالات معينة. ١٣- اذا صدر أمر برد حيازة أي مبان استناداً على أي من الأسباب الواردة الفقرة (هـ) أو (و) أو (ح) من المادة ١١(١) فلا يجوز للمؤجر قبل مضي سنة من تاريخ صدور هذا الأمر أن يؤجر المباني أو أي جزء منها أو يتخلى عن الحيازة لشخص آخر ، الا بإذن من المحكمة التي أصدرت الأمر .

الفصل الرابع الإجارة بالشروط الحكمية

- الإجارة الحكمية. ١٤- (١) تتحول الإجارة التعاقدية عند انتهائها الى إجارة حكمية بذات شروط الإجارة التعاقدية مادامت تلك الشروط متفقة مع أحكام هذا القانون سوى حق المطالبة بتعديل الأجرة .
- (٢) يكون انقضاء مدة الإجارة الحكمية على الوجه الآتي :
- (أ) بالنسبة الى الاجارات التي انتهت عقودها قبل بدء العمل بهذا القانون بانقضاء سبع سنوات من بدء العمل به ،
- (ب) بالنسبة الى الاجارات التي تنتهي عقودها بعد بدء العمل بهذا القانون بانقضاء سبع سنوات من تاريخ تحويلها إلي إجارات حكمية .

إعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون تكون الشروط الآتية جزءاً من كل عقد للإيجار سواء كانت الاجارة تعاقدية أو حكمية والشروط هي :

(أ) لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن المباني أو يؤجرها

من الباطن أو يتخلى عن حيازتها أو حيازة أي جزء منها بأى وجه آخر دون موافقة المؤجر كتابة ،

(ب) تعتبر الموافقة المذكورة في الفقرة (أ) حاصلة بحكم

القانون إذا امتنع عنها المؤجر بوجه غير معقول ولا يعتبر المؤجر ممتنعاً عن تلك الموافقة بوجه غير معقول في أي من الحالات الآتية :

(أولاً) زيادة فترة الإيجار من الباطن عن ثلاث

سنوات ،

(ثانياً) استمرار المستأجر نفسه شاغلاً لأي جزء

من المباني ،

(ثالثاً) كون جملة الأجرة المستحقة الدفع للمستأجر

بموجب الإيجار من الباطن المزمع إبرامه

تجاوز الأجرة المستحقة الدفع من المستأجر

للمؤجر .

(٢) إذا كان عقد الإيجار لأجل غير مسمى فيعتبر منتهياً بانقضاء

سنة من تاريخ أي إخطار كتابي للمستأجر بالإنهاء .

الفصل الخامس

أحكام عامة

لا يجوز للمالك أن يطلب دفع أي مبلغ بالإضافة للأجرة مقدمة.

كشروط لإبرام أي إيجار أو استمراره وإذا دفع ذلك المبلغ

فيما

يتعلق بأى إيجار فيجوز للشخص الذي دفع ذلك المبلغ أن يسترده

كدين مدنى على الا تسرى أحكام هذا البند على إبرام أي إيجار

أو تجديده ، أو استمراره لمدة سبع سنوات أو أكثر .

(٢) لا يجوز لمؤجر المباني السكنية المؤجرة لأشخاص غير الشركات والمؤسسات والهيئات العامة والسفارات والمنظمات الدولية وغيرها من الأشخاص الاعتباريين أن يطلب دفع الأجرة مقدماً لأكثر من ثلاثة أشهر .

الإصلاحات . ١٧- يعتبر المؤجر مسؤولاً عن جميع الإصلاحات التي لا يكون المستأجر ملزماً بها إلزاماً صريحاً 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 بأجرائها على نفقته الخاصة في حدود المعقول مع الاحتفاظ بحقه في الرجوع على المؤجر لاسترداد التكلفة ويجوز له في ذلك الخصم بواقع ٢٥% من الأجرة الشهرية أو الدورية التي يدفعها حتى يسترد قيمة تكلفة ما قام به من إصلاحات .

إجراءات المحكمة. ١٨- (١) تعتبر كل القضايا المتعلقة بإيجار المباني وإخلائها مستعجلة وتنتظر إيجازياً بغض النظر عن قيمة الدعوى أو أي سبب آخر وتكون لها أسبقية على الدعاوى الأخرى عند تحديد الجلسات .

(٢) بالرغم من أحكام قانون الإجراءات المدنية لسنة ١٩٨٣ 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 للمدعى عليه وتكليفه بالحضور في تلك الجلسة وذلك قبل وقت كاف من ميعادها .
- (٣) على المدعى عليه أن يتقدم بدفاعه كتابة أو شفاهة في تلك الجلسة .
- (٤) بعد سماع الدفاع تحدد المحكمة في ذات الجلسة نقاط النزاع وتحدد أيضاً جلسة للسماع .

(٥) لا يجوز للمحكمة أن تؤجل نظر الدعوى أو السير فيها أو شطب أي حكم غيابي سبق أن أصدرته بسبب غياب المدعى عليه أو المحامي أو الوكيل لأى ظرف إلا إذا ثبت للمحكمة وجود سبب قهري للتخلف .

المخالفات والعقوبات. ١٩— كل شخص يرتكب مخالفة لأحكام المادة ١٣ من هذا القانون يعاقب عند الإدانة بالسجن مدة لا تجاوز ستة أشهر أو الغرامة أو العقوبتين معاً .

سلطة إصدار اللوائح. ٢٠— يجوز لمجلس الوزراء أن يصدر اللوائح اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون .