

بسم الله الرحمن الرحيم
مرسوم بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٨
في شأن ايجار العقارات

ج - الاموال العامة وأملاك الدولة الخاصة - بما في ذلك الاراضي الزراعية - التي تشغل بموجب تراخيص أو عقود تشتمل على شروط جوهرية غير مألوفة في الايجار العادي وذلك في حالة مخالفة شروط الترخيص أو العقد أو لدواعي المصلحة العامة ، ويكون الاخلاء خلال مدة يحددها القرار بحيث لا تتجاوز سنة من تأريخ الانذار .
د - العقارات التي تخصصها الحكومة للغير مع احتفاظها بحق الملكية مدة محددة اذا خالف المخصص له شروط الترخيص او دعت الى الاخلاء مصلحة عامة ، وذلك خلال المدة التي تحتفظ فيها الحكومة بملكية العقار .
وللحكومة في حالة مخالفة شروط الترخيص بالتأجير من الباطن أن تقتصر على اخلاء المستأجر من الباطن .

مادة ٣

اذا لم يوجد نص تشريعي يمكن تطبيقه حكم القاضى بموجب أحكام مجلة الاحكام العدلية فاذا لم يوجد نص في هذا الاحكام لجأ الى العرف ويقدم العرف الخاص أو العرف المحلي على العرف العام فاذا لم يوجد عرف طبقت مبادئ القانون الطبيعي وقواعد العدالة .

مادة ٤

الايجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بعين معينة مدة محددة لقاء أجر معلوم .
فاذا عقد الايجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر اثبات المدة المدعاة اعتبر الايجار منعقدا للفترة المعنية لدفع الاجرة .
واذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الاجرة أو على كيفية تقديرها أو اذا تعذر اثبات مقدار الاجرة وجب اعتبار اجرة المثل ويراعى في تقدير اجرة المثل جميع العناصر اللازمة لذلك كحالة العين ومساحتها ودرجة العمران والاجور السائدة في منطقتها وما يتصل بها من أوصاف عامة أو خاصة تؤثر في منفعتها .

مادة ٥

عقود الايجار التي تبرم بعد نفاذ هذا القانون يجب أن تكون ثابتة بالكتابة ، ومع ذلك يثبت عقد الايجار اذا وجدت كتابة من المالك تفيد ذلك .
أما العقود المبرمة قبل نفاذ هذا القانون فيجوز اثباتها حسب القواعد التي كانت سارية وقت إبرامها .

بعد الاطلاع على الأمر الاميرى الصادر في ٤ من رمضان سنة ١٣٩٦هـ الموافق ٢٩ من أغسطس سنة ١٩٧٦م بتنقيح الدستور ،

وعلى المادتين ١٦ و ٢٢ من الدستور ،

وعلى المرسوم الاميرى رقم ١٩ لسنة ١٩٥٩ بقانون تنظيم القضاء والقوانين المعدلة له ،

وعلى المرسوم الاميرى رقم ٦ لسنة ١٩٦٠ بقانون اصدار قانون المرافعات المدنية والتجارية والقوانين المعدلة له ،

وعلى القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٤ في شأن نزاع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة ،

وعلى القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧١ في شأن ايجار العقارات والأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين المعدل بالقانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٧٦ ،

وبناء على عرض وزير الدولة للشئون القانونية والادارية ووزير العمل ،

وبعد موافقة مجلس الوزراء ،

اصدرنا القانون الآتى نصه :

مادة ١

تسرى أحكام هذا القانون على العقارات بما في ذلك الأراضي الفضاء المؤجرة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض وتستثنى من ذلك الاراضي الزراعية .

واذا اشتمل العقد على شروط جوهرية غير مألوفة في الايجار العادي أو كان القصد منه مجرد المضاربة لتحقيق ربح مادي أو وقع العقد على عين وما تحتويه من أموال تفوق في أهميتها العين المؤجرة بحسب قصد المتعاقدين والباقي من الايجار فتسرى أحكام قانون التجارة أو غيرها على حسب الاحوال .

وفي حالة انتهاء العقد بين المالك والمضارب لأي سبب يستمر عقد المستأجر من المضارب نافذا بشروطه فيما بينه وبين المالك أو المضارب الجديد وفق أحكام هذا القانون .

مادة ٢

للحكومة - بقرار من الوزير المختص أو رئيس الهيئة المعنية - اخلاء العقارات اداريا في الحالات الآتية :

أ - العقارات المنزوعة ملكيتها للمنفعة العامة أيا كان شاغلها .

ب - العقارات المملوكة لها والتي يتقرر اقامة أحد مشروعات المنفعة العامة عليها .

مادة ٦

إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم الى وضع يده عليها بدون غش فاذا كان أحدهم قد أثبت تاريخ عقده وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر يده فانه هو الذى يفضل •

فاذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم الا طلب التعويض •

مادة ٧

يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في التاريخ المحدد للتسليم في حالة تصالح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة وفقاً لما تم عليه الاتفاق كتابياً أو لبطيعة العين •

فاذا ثبت أن العين المؤجرة كانت وقت التسليم غير صالحة للانتفاع الذى أجرت من أجله أو كانت في حالة ينقص معها الانتفاع نقصاً كبيراً أو تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو التعويض ان كان له مقتضى •

مادة ٨

يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة ويقوم أثناء الاجارة بالترميمات الضرورية وعلى الأخص القيام بالأعمال اللازمة لصيانة الأسطح والدرج والمصاعد وأنباب المياه ونزح المجارى الصحية فاذا تأخر بعد اعداره في القيام بذلك جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في اجرائها واستيفاء تكاليفها من الأجرة •

على أنه اذا كانت تكاليف الصيانة الضرورية قد بلغت حداً من الجسامه يرهق المؤجر فلا يلتزم المؤجر الا بالحد المناسب الذى يقدره القاضي - وتراعى في ذلك أجرة العين ومدة بقاء المستأجر فيها - ويكون للمستأجر اما فسخ العقد أو أن يتحمل ما يزيد على هذا الحد •

ولا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من اجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة فاذا ترتب على هذه الترميمات اخلال بالانتفاع بالعين جاز للمستأجر أن يطلب الحكم بفسخ الايجار أو انقاص الأجرة •

ومع ذلك يجوز للطرفين الاتفاق على ما يخالف ذلك •

مادة ٩

على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة على النحو المتفق عليه أو بحسب ما أعدت له •

مادة ١٠

يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها كتابة •

فاذا لم يوجد اتفاق كتابي وجب وفاء الأجرة في أول كل شهر اذا كان الايجار مشاهرة وفي أول كل مدة معقود عليها الايجار في الأحوال الأخرى ولا يعند بتاريخ سند قبض الأجرة لتحديد مواعيد الوفاء بها •

وللمستأجر أن يودع الأجرة المستحقة خزانه ادارة التنفيذ بعد عرضها على المؤجر عرضاً قانونياً ، فاذا حصل الايداع خلال عشرين يوماً من تاريخ الاستحقاق اعتبر وفاء بالأجرة في الموعد المقرر •

ويجب أن يتم عرض الأجرة على المؤجر كلما حل ميعاد استحقاق كل دفعة منها • ما لم يكن قد سبق للمستأجر عرضها على المؤجر في ميعاد استحقاق سابق ولم يقبلها المؤجر وأثبت بمحضر اعلان العرض أن المستأجر سيودع ما يستجد من الأجرة في موعد استحقاقها بإدارة التنفيذ ، فيجوز له ايداعها دون عرض الى ان يقوم المؤجر باخطار المستأجر كتابة بأنه يقبل سداد الأجرة اليه فيلتزم المستأجر بعرضها على المؤجر بعد ذلك •

واذا قام المستأجر بعرض الأجرة قانوناً على المؤجر مرتين متتاليتين ووافق المؤجر على قبضها في هاتين المرتين ، وجب على ادارة التنفيذ في المرات التالية قبول ايداعها مباشرة دون حاجة الى عرضها على المؤجر ، ما لم يتم المؤجر باخطار المستأجر كتابة بأنه سوف يقبل الأجرة دون عرضها عرضاً قانونياً •

وعلى ادارة التنفيذ اخطار المودع له بحصول الايداع خلال خمسة أيام وذلك بكتاب موصى عليه يعلم الوصول فاذا كان عنوان المودع له غير معروف أرسل الى مختار الحي الذى يقع العقار المؤجر في منطقتة •

وفي جميع الاحوال لا يجوز للمودع سحب ما أودعه من أجرة الا بموافقة المودع له أو بموجب حكم قضائي • ويصدر وزير العدل قراراً بتحديد رسوم العرض والايداع والصرف التى يلتزم بسدادها كل من المستأجر والمؤجر والقواعد والاجراءات المنظمة لذلك •

واذا قام نزاع بين المستأجر والمؤجر حول الأجرة أو الخصم منها أو انقاصها فإن ذلك لا يعفى المستأجر من التزامه بدفع الأجرة كاملة في مواعيد استحقاقها وذلك الى أن يفصل في هذا النزاع بحكم قضائي نهائى أو يحسم باتفاق مكتوب بين الطرفين ولا اعتبر متخلفاً عن أداء الأجرة •

مادة ١١

لاجرة المتفق عليها في عقد الايجار تكون ملزمة للمتعاقدين فلا يجوز تعديلها الا باتفاقهما أو لاسباب التى يقرها القانون • ومع ذلك يحق لكل من المؤجر والمستأجر التمسك بأجرة المثل اذا لم يتفقاً رضائياً على الأجرة مرة كل خمس سنوات على الاقل ما لم يكن الايجار معقوداً لمدة أطول فتسرى الأجرة المتفق عليها الى نهاية مدة العقد ويراعى في تقدير أجرة المثل ما نص عليه في المادة ٤ من هذا القانون •

مادة ١٦

إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر فإن الإيجار ينفذ في حق المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية وتستمر أحكام العقد من حيث آثاره والمدة اللازمة لتعديل الاجرة بالنسبة إلى المالك الجديد .

ويشترط لذلك أن يكون المستأجر شاغلاً العين المؤجرة في تاريخ انتقال الملكية .
على أن الإيجار لا ينفذ في حق المالك الجديد إذا أثبت صورته أو أثبت غشاً يظله .

مادة ١٧

يعد في حكم المستأجر مالك العين المنزوعة ملكيتها إذا كان شاغلاً أو مستغلاً لها بنفسه وتحدد القيمة الإيجارية للعين في هذه الحالة بأجر مثلها ولا يجب على المالك أداء الاجرة إلا إذا استوفى مبلغ التثمين كاملاً .

أما إذا كانت العين مؤجرة لغير تظل العلاقة قائمة بين المالك والمستأجر حتى يستوفى المالك على الأقل نصف مبلغ التثمين .

وفي جميع الأحوال تنقطع صلة المالك بالعين من تاريخ انذاره رسمياً بالاخلاء .

مادة ١٨

يلتزم المستأجر بسداد الاجرة إلى من انتقلت إليه الملكية من وقت علمه بانتقالها .

ولا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الاجرة قبل من انتقلت إليه الملكية إذا أثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتماً أن يعلم فإذا عجز من انتقلت إليه الملكية عن الاثبات فلا يكون له الا الرجوع على المؤجر .

مادة ١٩

ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد .

فإذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة يعلم المؤجر ودون اعتراض منه اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الاولى ولكن لمدة - أو مدد متتالية - تساوي المدة المعينة لدفع الاجرة وتنتقل إلى الإيجار جميع التأمينات التي كان المستأجر قد قدمها في الإيجار القديم عدا الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا برضاء الكفيل .

وإذا رغب أحد الطرفين في اخلاء العين وجب عليه أن ينبه الطرف الآخر قبل الاخلاء بخمسة عشر يوماً في الاجارة التي لا تتجاوز مدتها ثلاثة أشهر وبشهر واحد في الاجارة التي لا تتجاوز مدتها ستة أشهر وبشهرين إذا زادت المدة على ذلك فإذا كان هناك اتفاق على ميعاد معين للتنبية بالاخلاء وجبت مراعاته .

وفي جميع الاحوال لا يجوز أن يتجاوز الفرق بين الاجرة السارية بين الطرفين وأجرة المثل نسبة مائة في المائة من الاجرة السارية ، ويجوز تعديل هذه النسبة بمرسوم .
وتسرى أحكام هذه المادة على العقود القائمة وقت العمل بهذا القانون .

مادة ١٢

يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه فان لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له .

ولا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون اذن المؤجر فان أحدث بها تغييراً بدون اذن جاز للمؤجر مطالبته باعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها .

مادة ١٣

على المستأجر أن يبذل من العناية في المحافظة على العين المؤجرة وفي استعمالها ما يبذله الشخص المعتاد وعليه اجراء الاصلاحات التأجيلية التي ترجع إلى الاستعمال العادي المألوف كالاصلاحات الداخلية في التوصيلات الكهربائية أو الادوات الصحية أو الابواب والنوافذ أو الصبغ مالم يكن هناك اتفاق على غير ذلك .

ويكون المستأجر مسئولاً عما يصيب العين أثناء انتفاعها بها من تلف أو هلاك إذا كان ذلك ناشئاً عن اهماله أو استعمالها استعمالاً غير مألوف .

مادة ١٤

لا يحق للمستأجر التأجير من الباطن ولا التنازل عن الإيجار وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه إلا باذن كتابي صريح من المؤجر .

مادة ١٥

إذا قام المستأجر بتأجير العين كلها من الباطن بموجب اذن كتابي ثم تخلى عنها بعد تأجيرها منهيًا بذلك عقد إيجاره تقوم العلاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن بشرط أن يكون المستأجر الاصلي قد أوفى الاجرة المستحقة عليه . وتحدد القيمة الإيجارية للعين في هذه الحالة بذات الاجرة المتفق عليها في العقد الاصلي أو بالاجرة المتفق عليها في عقد الإيجار من الباطن ان كانت أعلى .

فإذا وقع الإيجار من الباطن على جزء من العين كان المؤجر بالخيار بين أن يطلب الاخلاء وبين أن يبقى المستأجر من الباطن . وفي هذه الحالة الاخيرة تقوم علاقة مباشرة بينهما وتحدد القيمة الإيجارية للجزء المؤجر بذات القيمة المتفق عليها مع المستأجر الاصلي أو بأجرة المثل ان كانت تجاوزها .

وفي جميع هذه الحالات يجب أن يزيد حجم البناء الجديد على القديم بنسبة خمسين في المائة على الأقل ، ويجوز تعديل هذه النسبة بمرسوم .

فاذا كانت نظم البناء لا تسمح بالزيادة الى هذه النسبة وجب اتباع أعلى نسبة تسمح بها هذه النظم .

ولا يجوز الحكم بالاخلاء الا بعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهة المختصة .

ويجب على المالك أن يشرع في الهدم خلال ستة أشهر من تاريخ الاخلاء وأن يبدأ في البناء في مدة تحددها البلدية في التراخيص اللازمة . فاذا أخل المالك بأى من الميعادين المذكورين كان للمستأجر - بحسب الاحوال - الحق في العودة الى شغل العين أو التعويض ان كان له مقتضى .

٧ - اذا رغب المؤجر في تغطية المبنى ولم يكن ثمة اتفاق يسنعه من ذلك بشرط ألا يكون من الممكن اجراء التغطية مع بقاء المستأجر في العين المؤجرة .

ولا يحكم بالاخلاء قبل الحصول على التراخيص اللازمة من الجهة المختصة .

وعلى المؤجر أن يشرع في التغطية قبل مضي ستة أشهر من تاريخ الاخلاء فاذا تأخر بدون عذر كان للمستأجر الحق في العودة الى شغل العين المؤجرة أو التعويض ان كان له مقتضى . واذا لم يرغب المؤجر في الاخلاء وترتب على أعمال التغطية اخلاء جزئي أو وقتي بالانتفاع بالعين جاز للمستأجر فسخ العقد أو المطالبة بانقاص الاجرة بقدر ما نقص من الانتفاع .

٨ - اذا قامت بالمالك حاجة لسكن في عقاره بنفسه أو بإحدى زوجاته أو أحد أصوله أو فروع أو كان مالك العقار لا يملك سوى المكان المؤجر ويرغب في سكناه بنفسه . وللمالك أن يختار العين التي يرغب في سكناها .

فاذا لم يشغل المالك العين المؤجرة بغير عذر مقبول في ميعاد ستة أشهر من تاريخ الاخلاء جاز الحكم للمستأجر بالتعويض ان كان له مقتضى .

٩ - اذا كانت العين المؤجرة واقعة ضمن سكن المالك الخاص ورغب المالك في استغلالها أو شغلها بنفسه أو بأحد أصوله أو فروع أو ممن يعولهم .

١٠ - اذا كان والد القاصر يمارس التجارة في عين مملوكة أو مخصصة له وأجرها الوصي بعد وفاته الى المستأجر واحتاج القاصر الى هذه العين بعد بلوغه سن الرشد لممارسة التجارة فيها ولم يكن لديه أى محل تجارى آخر .

فاذا لم يشغل العين بنفسه جاز للمستأجر العودة الى شغل العين أو المطالبة بالتعويض ان كان له مقتضى .

وفي جميع الاحوال يكون التنبيه رسميا أو ببطاقة بريدية مكشوفة مسجلة بعلم الوصول .

مادة ٢٠

استثناء من أحكام المادة ١٩ لا يجوز للمؤجر أن يطلب - ولو عند انتهاء مدة الايجار - اخلاء العين المؤجرة فيما عدا الاراضي القضاء - الا لاحد الاسباب الآتية :

١ - اذا لم يدفع المستأجر الاجرة المستحقة عليه وفق شروط العقد أو وفق الحكم الصادر بتحديددها خلال عشرين يوما من تاريخ استحقاقها المقرر في المادة ١٠ على أنه يجوز للقاضي أن يحكم باعتبار الدعوى كأن لم تكن مع التزام المستأجر المصروفات اذا كان المستأجر قد أوفى بجميع الاجرة المستحقة الى تاريخ اقفال باب المرافعة في الدعوى وأثبت أن تأخره يرجع الى عذر قوى تقبله لمحكمة . ولا يعتبر السفر أو الغياب عن البلاد من قبيل الاعذار المقبولة في التأخير عن دفع الاجرة .

٢ - اذا كان المستأجر قد أجر من الباطن العين المؤجرة أو جزءا منها أو نزل عن عقد الايجار للغير أو أخلى العين للغير مالكةا أو من ينوب عنه أو أسكن معه في العين المعدة للسكن من لم يكن طرفا في عقد الايجار حقيقة أو حكما وذلك كله اذا لم يأذن به المؤجر باذن كتابي صريح وفي تطبيق هذه الفقرة يعتبر شغل العين بغير المستأجر قرينة لمصلحة المؤجر على قيام سبب الاخلاء وللمستأجر أن يثبت عكس ذلك .

٣ - اذا استعمل المستأجر العين المؤجرة أو سمح باستعمالها بطريقة تنافي شروط عقد الايجار المعقولة او تخالف النظام العام أو الآداب العامة ، أو تضر بمصلحة المؤجر الادبية أو المادية .

٤ - اذا كانت العين مؤجرة لممارسة التجارة فيها فأغلقها المستأجر بدون عذر تقبله المحكمة مدة تجاوز ستة أشهر حتى لو دفع الاجرة .

٥ - اذا ثبت أن العين المؤجرة أصبحت آيلة للسقوط ويخشى منها على سلامة السكان ، أو صدر قرار ملزم بالهدم من الجهة التنظيمية المختصة .

٦ - اذا أراد المالك هدم العين المؤجرة لاعادة بنائها من جديد في احدى الحالات الآتية :

أ - اذا كان قد مضى على انتهاء بناء العين المؤجرة خمس وعشرون سنة على الأقل . ويجوز تعديل هذه المدة بمرسوم .

ب - اضافة البلدية اراض الى العقار لا تقل مساحتها عن عشرة في المائة من مساحته سواء كان ذلك بسبب وجود زوائد تنظيمية أو تعديل في حدود العقار .

ج - اقامة مبان استثمارية أو تجارية حديثة بدلا من البيوت والمباني المتعارف على تسميتها بالبيوت العربية .

مادة ٢٤

تشأ دائرة ايجارات لدى المحكمة الكلية تختص بالنظر في المنازعات المتعلقة بالايجار والتعويضات الناشئة عنه وتشتمل على غرفة أو اكثر حسب الحاجة وتصدر أحكامها من ثلاثة قضاة .

وفيما عدا الدعاوى التي يطلب فيها الاخلاء لرئيس المحكمة الكلية أن يندب أحد أعضائها للفصل نهائيا في الدعوى التي لا تتجاوز قيمتها خمسمائة دينار كما يجوز له أن يحدد نطاق عمله بحفاظة معينة أو أكثر .
وتكون جميع الأحكام مشسولة بالنفاذ المعجل ، فيما عدا الأحكام الصادرة بالاخلاء .
وإذا رفعت الدعوى التي تختص بها دائرة الايجارات امام دائرة أخرى أحالتها من تلقاء نفسها الى دائرة الايجارات .

مادة ٢٥

ترفع الدعوى الى دائرة الايجارات بصحيفة من أصل وصور بقدر عدد المدعى عليهم يقدمها المدعى أو من ينوب عنه الى قلم كتاب المحكمة مشتملة على البيانات اللازمة لصحف الدعاوى ويؤدى المدعى الرسم كاملا وقت تقديم صحيفة دعواه . ويحدد قلم الكتاب جلسة تقع خلال اسبوع ويؤشر المدعي على أصل الصحيفة بعلمه وتاريخ الجلسة المحددة ويكتفى بالتأشير بذلك ممن قدم الصحيفة نيابة عنه ويعطى قلم الكتاب لمقدم الصحيفة شهادة تتضمن تاريخ تقديمها وبيانا بعدد ما أرفق بها من الصور .

ويرسل قلم الكتاب في نفس اليوم أو في اليوم التالي على الأكثر أصل الصحيفة وصورها الى ادارة التنفيذ لتقوم باعلانها للمدعى عليه قبل الجلسة بيومين على الأقل ويكون الاعلان على الوجه المبين في قانون المرافعات .
ويعاد أصل الصحيفة السى قلم الكتاب لايداعه ملف الدعوى قبل الجلسة المحددة لنظرها .

مادة ٢٦

في اليوم المعين لنظر الدعوى يحضر الخصوم بأنفسهم أو يحضر عنهم من يوكلونه بورقة رسمية أو موثقة ويجوز أن يعطى التوكيل في الجلسة بتقرير يدون في محضرها .
ولا يشترط في الوكيل أن يكون محاميا أو قريبا أو صهرا وانما يكفي أن تتوافر فيه شروط الوكالة العامة وللوكيل أن يوكل محاميا ولو لم يصرح بذلك في سند وكالته وتسرى الوكالة في جميع مراحل التقاضى والتنفيذ ما لم يقيد بها الموكل صراحة .

وتفصل المحكمة في الدعوى على وجه السرعة وكلما اقتضى الأمر تأجيل الدعوى أجلت لمدة لا تزيد على أسبوع الا اذا استلزم طبيعة الاجراء المطلوب مدة أطول فيكون التأجيل لجلسة قريبة تحدد وفقا لظروف الحال .

١١ - اذا كانت العين المؤجرة محلا لمزاولة التجارة أو احدى المهن وصدر حكم قضائى أو قرار ادارى بإبعاد المستأجر .

مادة ٢١

فيما عدا الحالات المنصوص عليها في البنود (١١ و ١٢ و ١٣ و ١٤) من المادة السابقة ، يجوز للقاضي عند الحكم بالاخلاء بالتطبيق لاحكام المادة ذاتها أن يمهل المستأجر المدة المناسبة لتنفيذ الحكم على ألا تتجاوز ستة أشهر .

ويكون شغل المستأجر للعين المؤجرة خلال مهلة الاخلاء بدون مقابل .
وإذا قلت مهلة الاخلاء المشار اليها عن ستة أشهر وجب الحكم بتعويض المستأجر بما يكمل أجره هذه المدة .

على أنه بالنسبة للحالتين المنصوص عليهما في البندين ٦ و ٧ من المادة المشار اليها فيجب الحكم بتعويض المستأجر بالآتى :

أ - ما يكمل أجره ستة أشهر ان قلت مهلة الاخلاء عن ستة أشهر .

ب - اذا زادت مدة الانتفاع بالعين المؤجرة على ست سنوات فيحكم له - بالإضافة الى التعويض المنصوص عليه في البند « أ » - بما يعادل أجره شهر عن كل سنة من السنوات الزائدة بما لا يتجاوز أجره ستة أشهر .

ويجوز تعديل مهلة الاخلاء وقيمة التعويض المنصوص عليهما في هذه المادة بمرسوم .

مادة ٢٢

لا ينتهى الايجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر ، ومع ذلك اذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا اهاء العقد .

مادة ٢٣

عند انتهاء الايجار لاي سبب يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة فاذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزما أن يدفع عن المدة الزائدة تعويضا يعادل ضعف الاجرة مع عدم الاخلال بحق المؤجر في اخلائه .

ويرد المستأجر العين بالحالة التي تسلمها عليها الا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه .
وإذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان بأوصاف هذه العين افتراض حتى يقوم الدليل على العكس أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة .

وإذا كان المستأجر قد أوجد في العين المؤجرة بناء أو غراسا أو غير ذلك من التحسينات فله عند انقضاء الايجار أن يتركها أو أن يزيلها على نفقته دون اضرار بالعقار ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك .

ولا يجوز الطعن في الحكم الصادر في الدعوى بطريق الاستئناف الا بسبب الخطأ في تطبيق القانون أو في تأويله أو اذا وقع بطلان في الحكم أو في الاجراءات أثر في الحكم ويجب على المستأنف أن يودع خزانة وزارة العدل كفالة قدرها عشرين دينارا عند تقديم صحيفة الاستئناف ولا يقبل قلم الكتاب الصحيفة اذا لم تصحب بما يثبت الابداع ونصادر الكفالة بقوة القانون اذا حكم بعدم قبول الاستئناف أو برفضه أو بعدم جوازه أو بسقوطه ولا يترتب على الاستئناف وقف تنفيذ الحكم الا اذا أمرت المحكمة الاستئنافية بذلك .

ويكون ميعاد الطعن بالاستئناف (١٥) يوما من تاريخ صدور الحكم ولا يجوز الطعن بطريق التمييز في الأحكام الصادرة في الاستئناف .

مادة ٢٧

تسرى أحكام هذا القانون على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم والتي لم يصدر فيها حكم نهائي حتى تاريخ العمل به .

مادة ٢٨

يلغي القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧١ المعدل بالقانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٧٦ وكل نص آخر يخالف أحكام هذا القانون .

مادة ٢٩

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

امير الكويت
جابر الاحمد

رئيس مجلس الوزراء
سعد العبد الله الصباح

وزير الدولة للشؤون القانونية والادارية وزير العدل
سلامان الدعيج الصباح عبد الله ابراهيم المرفج

صدر بقصر السيف في : ١٧ شعبان ١٣٩٨ هـ
الموافق : ٢٢ يوليو ١٩٧٨ م

بسم الله الرحمن الرحيم

مذكرة ايضاحية

للمرسوم بقانون في شأن ايجار العقارات

أو تعديلها وذلك محافظة على الاستقرار التشريعي بقدر الامكان وما تواترت عليه اجتهادات الفقه والقضاء بشأنها .

وقد نصت المادة الاولى من القانون على سريانه على العقارات لانها هي المقصودة بهذه الاحكام الخاصة التي وردت في القانون ، وقد حذفت عبارة « الاماكن وأجزائها » التي وردت في القانون الملغى اكتفاء بما يدل عليه لفظ العقارات من شمول وعموم مع التأكيد على دخول الاراضي الفضاء تحت هذا المدلول منعا لاي شك أو غموض حولها ، ومع استثناء الاراضي الزراعية من نطاق تطبيق هذا القانون لما لها من وضع خاص ليس مجاله هذا القانون .

وعلى ذلك فكل اجارة صحيحة يكون محلها عينا عقارية (فيما عدا الاراضي الزراعية) تخضع العلاقة فيما بين طرفيها لاحكام هذا القانون وتستوى في ذلك الاجارة الصادرة من المالك والاجارة الصادرة من أى شخص اخر له صفة قانونية أو شرعية في التأجير كالوكيل والوصي وناظر الوقف والحارس القضائي .

ولا بد لسريان القانون من أن يكون شغل العين قد تم بناء على عقد ايجار حقيقي صحيح فيستبعد العقد الصوري والعقد الصوري والعقد الباطل وكل ما ليس بايجار ، ومن ثم فالقانون لا يسرى على الاعيان المغتصبة التي تشغل بغير سند أصلا ولا على الاعيان التي تشغل بمقتضى سند اخر غير ايجار مهما يكون نوع هذا السند أو تكييفه القانوني . فالاعيان المغتصبة من الاملاك العامة لا يشملها هذا القانون تمشيا مع ما استقر في الفقه والقضاء من أن تحويل الانتفاع ببعض الاموال العامة ولو سمي ايجارا ، ما هو الا ترخيص اداري يحكمه القانون العام وينظمه ما اشتمل عليه الترخيص من حكام . كذلك لا يسرى القانون على المساكن التي تخصصها الحكومة والمؤسسات والشركات لبعض موظفيها واعمالها ولو اقتضت عنها اجرا لان ايجار ليس مقصودا لذاته وانما المقصود هو التيسير على الموظف أو العامل في معيشته حتى يتمكن من أداء واجباته على خير وجوه الاداء .

وقد أخرج القانون من نطاق تطبيقه بنص صريح أحوالا معينة هي خارجة عن نطاق مفهوم نظريته العامة ولكن رئيسي النص عليها دفعا للالتباس وحسما لما قد يثور حولها من جدل أو خلاف . وهذه احوال ذات صور أشتات يكاد ان يكون حصرها مستعصيا ولهذا اوردها القانون في كنف قاعدة عامة تنظمها وتتناول كل حالة أخرى تماثلها أو تتحد معها في الصفات والغايات .

يعتبر عقد ايجار من أهم العقود التي تنظم معاملات الناس وقد عنيت التشريعات منذ القدم بوضع الاحكام والضوابط التي تحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في ضوء النظام الاقتصادي والاجتماعي السائد في الدولة .

ولقد حظى عقد ايجار « وخاصة ايجار العقارات » باهتمام بالغ من المشرع الكويتي نظرا لخطورة شأنه وكثرة تداوله وأثره البالغ على كثير من نواحي النشاط الاقتصادي والاجتماعي في الدولة وكان قانون ايجار الصادر سنة ١٩٥٤ هو أول معالجة تشريعية خاصة لعقد ايجار العقارات ثم حل محله القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٦٤ الذي الغى بموجب القانون الاخير رقم ٢٥ لسنة ١٩٧١ .

ولعل في هذه التشريعات المتعاقبة ما يكشف عن وجوب متابعة التشريع للاحداث والتطورات وأن يبادر المشرع السى التعديل أو التبديل فيه وفقا لما تقتضيه الظروف والاضاع المستجدة حتى يظل التشريع مؤديا رسالته الاساسية وهي كفالة العدالة بين الناس .

ولقد حدثت في الفترة الاخيرة وخاصة مع بداية سنة ١٩٧٤ تطورات اقتصادية كبيرة انعكس أثرها على ايجار العقارات وازدياد اسعارها ونشوء بعض الازمات في العرض والطلب مما أدى الى تدخل سريع من المشرع فأصدر القانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٧٦ معدلا بعض مواد القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧١ وموفقا العمل بالفقرات (٨٩٧ و ٩٦) من المادة ١٧ من هذا القانون التسي تجيز الاخلاء في حالات الهدم لاعادة البناء والتوسعة والتعليمة والتحويل وذلك لمدة عام ثم صدر مرسوم بتاريخ ٢١ ديسمبر ١٩٧٧ بمد هذا الوقف لمدة ستة أشهر اعتبارا من ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٧٧ مع استثناء حالتين ورد النص عليهما في المرسوم ، ثم مدت المدة بعد ذلك لمدة شهر واحد .

ولما كان هذا التدخل من المشرع لا يعني عن اعادة النظر في القانون ككل ووضع الاحكام الجديدة التي تتفق مع ما استجد من تطورات ويعيد التوازن بين مصالح طرفي العقد في ضوء المصلحة العامة للمجتمع .

لذلك فقد أعد القانون المعروض متضمنا من الاحكام ما يتفق مع الظروف الاقتصادية والاجتماعية ويكفل تحقيق العدالة بين المؤجر والمستأجر .

وقد روعي في اعداده الابقاء على الاحكام التي وردت في القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧١ والتي لم تدع الحاجة الى تعديلها

في جميع هذه الاحوال ، ونظائرها ، لا تسرى أحكام هذا القانون على العلاقة القائمة بين طرفي العقد الا فيما يتفقان عليه منها دون مخالفة للنظام العام ، وتسرى على علاقتهما أحكام قانون التجارة أو غيرها من الاحكام القانونية على حسب الاحوال .

واذن ، فالقانون لا يسرى الا حيث يوجد عقد سليم يعد ايجارا في صحيح التكييف القانوني بشرط أن يتناول التعاقد العين المؤجرة فحسب سواء أجزت للسكنى أو للعمل أو لاي غرض مشروع ، أى أن يتناول التعاقد العين مع اشياء أخرى ثانوية تقل عنها في الاهمية . ويكفي لاستبعاد تطبيق هذا القانون أو تنتفى علاقة الايجار الحقيقي بمعناه المقصود دون حاجة الى التعرف على حقيقة العلاقة القائمة بين المتعاقدين وتكييفها من الوجهة القانونية .

ومن الواجب بداهة ألا يكون ثمة غش أو تحايل على القانون .

وقد نص القانون في مادته الثانية على حق الحكومة في اخلاء العقارات اداريا اذا كانت قد نزعت ملكيتها لمنفعة العامة أيا كان شاغلها وهو حكم مقرر ولكن رؤى التأكيد عليه في هذا القانون منعا لاي لبس أو غموض وكذلك يسرى هذا الحكم على العقارات المملوكة للدولة والتي يقرر اقامة أحد مشروعات المنفعة العامة عليها لتوافر الحكمة والمبررات التي تقتضى جواز الاخلاء الادارى ، كما نصت المادة أيضا على سريان هذا الحكم على الاموال العامة وأمالك الدولة الخاصة بما في ذلك الاراضى الزراعية التي تشغل بموجب تراخيص أو عقود تشتمل على شروط جوهرية غير مألوفة في الايجار العادى وذلك في حالة مخالفة شروط الترخيص أو العقد أو لدواعى المصلحة العامة حيث أن شغل الاموال العامة بطبيعته يكون بترخيص مؤقت يجوز للحكومة انهاؤه في أى وقت كما أنه بالنسبة لاملاك الدولة الخاصة اذا تضمن العقد شروطا جوهرية غير مألوفة في الايجار العادى فإن ذلك يكشف عن أن العقد قد قصد به تقديم خدمات من الدولة أو دفعت اليه اعتبارات خاصة مما يكون من الاوفق اعطاء الحكومة حق الهيمنة على هذه العلاقة واخلاء العقار اداريا عند مخالفة شروط العقد أو لدواعى المصلحة العامة وكذلك تتحقق ذات العلة في العقارات التي تخصصها الحكومة للغير مع احتفاظها بحق الملكية لمدة محدودة فيجوز لها اخلاء العقار اداريا اذا خالف المخصص له شروط التخصيص أو دعت الى ذلك مصلحة عامة وذلك خلال المدة التي تحتفظ فيها الحكومة بملكية العقار . كما يجوز لها اذا كانت مخالفة شروط الترخيص بتأجير العقار من الباطن أن تقتصر على اخلاء المستأجر من الباطن .

وهذه هي الاحوال الخارجة عن نطاق القانون بنص صريح فيه :

أ - حالة العقد المشتمل على شروط جوهرية غير مألوفة في الايجار العادى كأن تؤجر احدى الجمعيات التعاونية مكانا للاتجار في سلع معينة وتشتترط على المستأجر التزام حد للربح لا يتجاوزه أو تفرض عليه نوعا من الرقابة والاشراف، فاذا وجدت شروط من هذا الضرب غير المألوف في الايجار المعتاد اعتبر ورودها قرينة قانونية على أن نية الطرفين انصرف الى انشاء عقد يغير الايجار وان اتخذ اسمه وتبدت فيه قسامته . ومن هذا القبيل من يستأجر مقصفا في مدرسة أو ناد . ويتصل بذلك ان يكون الايجار قد خالطته عملية مالية ارتبطت به كأن يشترط المؤجر الحصول على حصة من ربح التجارة التي يمارسها المستأجر في العين المؤجرة .

ب - اذا كان التصرف في حد ذاته يستهدف مجرد المضاربة لتحقيق ربح مادي كأن يقع الايجار على عمارة كبيرة كلها أو بعضها بمبلغ اجمالي كمي يقوم المستأجر بتأجير اجزائها المتعددة للغير فالمستأجر هنا مضارب يقوم بعملية مالية لا يقصد بها سوى تحقيق ربح مادي والمستأجرون منه ليسوا مستأجرين من الباطن وانما هم في الواقع المستأجرون الاصليون . على أنه في حالة انتهاء العقد بين المالك والمضارب يستمر عقد المستأجر نافذا بشروطه فيما بينه وبين المالك أو المضارب الجديد على مقتضى أحكام هذا القانون .

ج - اذا وقع العقد على عين بما تحويه من أموال . ويكون ذلك عادة في اجارة المنشآت التجارية والصناعية حيث يشمل الايجار مبنى المتجر أو المصنع وما به من أدوات والاثاث واثبات تظنى أهميتها على أهمية المبنى فهنا يكون الايجار واردا في الواقع على المنشأة واثباتها بأكملها دون تبويض لا على المكان الموضوعه فيه ويتوارى المبنى في هذه الحالة إذ تتضاءل أهميته بجانب ما اشتمل عليه ، ويتصل بذلك تأجير مكان يراعى في تحديد اجرتة عوامل معنوية ومادية تفوق أهميتها كثيرا أهمية المكان ذاته كالاستفادة من اسم تجارى أو ترخيص أو غير ذلك من الاعتبارات التي يبدو المكان من خلالها شيئا ثانويا ولكن الموقف يختلف اذا انضح من ظروف الحال أن الايجار وارد بصفة أصلية على المكان وشامل على بعض عوامل مادية أو معنوية لا تفوقه في الاهمية او تعتبر بالنسبة له عنصرا ثانويا والمناطق في كل ذلك هو تغليب الجانب الاهم تمشيا مع قصد العقادين الذى تكتمل عنه الظروف الملائسة ومقتضيات السير العادى للامور .

وأوجبت المادة الخامسة بالنسبة لعقود الايجار النسي ترم بعد نفاذ هذا القانون أن تكون ثابتة بالكتابة على أن عقد الايجار يثبت كذلك اذا وجدت كتابة من المالك تفيده وجود العقد ، أما العقود المبرمة قبل نفاذه فيجوز اثباتها طبقا للقواعد التي كانت سارية في تاريخ إبرامها .

وقد عني القانون بوضع حل للمفاضلة بين عدة مستأجرين استأجروا عينا واحدة بعدة عقود فقرر في مادته السادسة أن من يسبق منهم الى وضع يده على العين بغير غش تكون له الافضلية واذا لم يحدث هذا فان المستأجر الذي يفضل هو من سارع بحسن نية الى اثبات تاريخ عقده بوجه رسمي قبل أن يضع مستأجر آخر يده على العين ، واذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين على غيره فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم الا طلب تعويض ممن يكون مسؤولا عنه طبقا للقواعد العامة .

وتاولت المواد من ٧ الى ١٣ تنظيم الاثار التي تترتب على الايجار وهذه الاثار هي الالتزامات التي ينشأها عقد الايجار في جانب المؤجر من جهة وفي جانب المستأجر من جهة أخرى . وما أورده القانون عن الالتزامات المؤجر والمستأجر يسرى في حالة سكوت العقد على أساس أن التعاقدين وقد سكتا عن تنظيم التزاماتهما على نحو معين تكون نيتهما المشتركة قد اتجهت الى أعمال القواعد التي قررها القانون في هذا الشأن . ومن مقتضى هذا أنه يجوز للمتعاقدين الاتفاق على تعديل هذه الالتزامات بالزيادة أو بالنقص وينفذ ما اتفقا عليه اذا لم يخالف الآداب ولا النظام العام .

والنظرية العامة لهذا القانون في تأصيل التزامات الطرفين هي أن المؤجر ملزم بتأمين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وفي مقابل هذا يلتزم المستأجر بأداء الاجرة . وقد صيغت الاحكام الخاصة بآثار الايجار على أساس هذه النظرية مع مراعاة ما جرى عليه الناس في معاملاتهم ومع محاولة تضييق مسافة الخلف في الامور التي يكثر حولها النزاع .

والمؤجر ملزم بأن يسلم العين المؤجرة ، ويشمل هذا التسليم العين ذاتها وملحقاتها ذلك ما أعد بصفة دائمة لاستعمالها كالمصاعد وسائر المرافق المشتركة للعمارة ، على أن يكون ما يسلم في حالة يصلح معها لان يفي بما أعدت له العين من المنفعة وذلك وفقا لما تم عليه الاتفاق كتابيا أو لطبيعية العين .

فاذا سلمت العين في حالة لا تكون معها صالحة لاستيفاء المنفعة المقصودة أو تنقص معها هذه المنفعة نقصا كبيرا ، أو اذا كانت العين في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم فان المستأجر في كل هذه الحالات له الخيار بين فسخ العقد أو التعويض أن كان له مقتضى . (مادة ٧) .

وإذا ما لعدم اساءة استعمال حق الاخلاء الادارى فقد جعل بيد الوزير أو رئيس الهيئة المعنية لتقدير الظروف والاعتبارات التي تحيط بسايرة هذا الحق .

ورسم القانون في مادته الثالثة طريقا للتطبيق للقانوني أفسح فيه المجال لحل كل أشكال ، فقرر أن القاضى يبحث في كافة التشريعات القائمة - وأولها تشريع الايجار بطبيعية الحال - عن النص التشريعي الممكن تطبيقه ، فاذا لم يجده التنس في مجلة الاحكام العدلية ، واذا لم يجد نصا في المجلة لجأ الى العرف مقدما العرف الخاص أو العرف المحلي على العرف العام ، فان لم يوجد عرف طبقت مبادئ القانون الطبيعي وقواعد العدالة .

وقد أورد القانون في مادته الرابعة تعريفا لعقد الايجار بين منه أنه عقد رضائي يقع فيه التراضي على عناصر ثلاثه هي : منفعة العين المؤجرة والمدة والاجرة .

ومنفعة العين المؤجرة هي ركيزة التزامات طرفي العقد . ولهذا يجب أن تكون العين معينة أو قابلة للتعين بوجه مانع للجهالة ويشمل الايجار ذات العين كما يشمل توابعها وملحقاتها الا اذا ذكر خلاف ذلك في العقد .

المدة هي مقياس الانتفاع بالعين المؤجرة لان الايجار عقد زمني من خصائصه التوقيت ومن ثم تقاس منفعة العين فيه بمقياس الزمن . ولكن يقع أحيانا أن يسكت المتعاقدان عن المدة فلا يعرضان لها أصلا وقد يتفقان على أن يكون الايجار لمدة غير معينة أو لمدة معينة يتعذر على أيها اثباتها فصي جميع هذه الاحوال لا يبطل الايجار بسبب تجهيل المدة ولكنه يكون صحيحا ويتكفل القانون بتحديد المدة مقررًا أن الايجار يعتبر منعقدا لمدة متتالية كل مدة منها هي المدة المحددة لدفع الاجرة مما مفاده أنه اذا كانت الاجرة تدفع مشاهرة على حسب المعتاد بالنسبة للمنازل كانت مدة الايجار شهرا يمتد الى شهر ثان فثالث فرباع وهكذا الى أن ينقضى بسبب قانوني ، ويجرى الامر على هذا الغرار اذا كانت الاجرة تدفع سنويا أو لفترة أخرى .

والاجرة هي مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة ، والاصل فيها أن تكون نقودا ولكن يجوز أن تكون أى تغدمه أخرى . ولا بد من أن تكون الاجرة معينة او قابلة للتعين فاذا لم يتفق عليها المتعاقدان أو اتفقا ولكن تعذر اثبات ما اتفقا عليه فان القانون يتكفل بتحديد مقررًا أنها تكون اجرة المثل ، ويستعان في تقدير اجرة المثل بعناصر اوردها القانون قاصدا الاستهداء بها دون أن يمنع الاستعانة بغيرها من عناصر مختلفة ضامنا لحسن التقدير .

الى حائوتين صغيرين أو هدم سوز المنزل . أما التغيير غير المادى المتعلق بالاستعمال فإن المستأجر يجزبه بكامل حريته . وإذا أحدث المستأجر تغييرا ماديا بدون اذن المؤجر جاز للمالك مطالبة باعادة الحال الى ما كانت عليه (مادة ١٢) .

وفي مقابل التزامات المستأجر هذه ، يلتزم المؤجر بأن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين على النحو المتفق عليه او بحسب ما أعدت له ، كما يلتزم بأن لا يحدث في العين تغييرا يخل بهذا الانتفاع واذا أخل المؤجر بالتزاماته طبقت القواعد العامة (مادة ٩) .

وأهم التزامات المستأجر المنصوص عليها في القانون قيامه بوفاء الاجرة في مواعيدها فاذا لم يوجد اتفاق كتابي ، فان القانون يحدد ميعاد وفاء الاجرة مقررًا أن الوفاء يكون في أول كل شهر اذا انعقد الايجار مشاهرة ، وفي أول كل مدة معقود عليها الايجار في الاحوال الاخرى ، وبهذا يوجد التحديد القانوني الى جانب التحديد الاتفاقي ، والقصد من هذا قطع دابر الخلاف حول ميعاد الوفاء بالاجرة حتى تستغلق أبواب المساطلة والتأخير في الوفاء ، ولنفس هذه الغاية اشترط في التحديد الاتفاقي أن يكون ثابتا في محرر مكتوب ولا محل لهذا الشرط بداهة اذا كان ميعاد الوفاء غير مختلف عليه . وللغاية ذاتها رأى القانون عدم الاعتداد بتاريخ سند قبض الاجرة لتحديد ميعاد الوفاء .

وتيسيرا لسبل الوفاء بالاجرة على المستأجر والمؤجر ، ووقاية لكل منهما من عنت الاخر ، أجاز القانون ايداع الاجرة المستحقة خزانة ادارة التنفيذ خلال عشرين يوما من تاريخ استحقاقها وذلك بعد عرضها على المؤجر عرضا قانونيا . وأغضى القانون المستأجر من هذا العرض في حالتين :

الاولى - اذا سبق له أن عرضها على المؤجر في ميعاد استحقاق سابق ولم يقبلها المؤجر واثبت بمحضر اعلان العرض أنه سيقوم بايداع ما يستجد من اجرة بادارة التنفيذ .

والثانية - اذا قام بعرض الاجرة على المؤجر مرتين متتاليتين ووافق المؤجر على قبولها في هاتين المرتين . ولكي يعلم المودع له بالايدياع ويقوم بصرف المبلغ المودع أوجب القانون على ادارة التنفيذ اخطاره بالايدياع خلال خمسة أيام من حصوله .

ومتى قام المستأجر بايداع الاجرة امتنع عليه سحبها الا بموافقة المودع له أو بموجب حكم قضائي (مادة ١٠) .

والاجرة التي يتفق عليها الطرفان في عقد الايجار تكون ملزمة لهما باعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين ومن ثم فلا يجوز تعديل هذه الاجرة بالزيادة أو النقص الا باتفاق جديد أو للاسباب التي يقرها القانون .

ويلتزم المؤجر بأن يتعهد العين بالصيانة لحفظها من الهلاك والتلف وبأن يقوم في اثناء الاجارة بالترميمات الضرورية حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين على الوجه المقصود ، وبمقتضى هذا الالتزام يكون على المؤجر اصلاح الحيطان المتداعية وتقوية الاساسات الواهية وما الى ذلك مما يحفظ العين ، ويكون عليه أيضا تخصيص الاسطح واصلاح الدرج أو المصعد وما الى ذلك مما هو ضروري لاستيلاء المنفعة واذا احتاج حفظ العين الى ترميمات مستعجلة كاصلاح حائط مهدد بالسقوط أو سقف موشك على الانهيار فان المستأجر لا يجوز له أن يمنع المؤجر من اجراء هذه الترميمات وكل ما هنا لك اذا ترتب على الترميمات اخلال بالانتفاع بالعين جاز للمستأجر أن يطلب الحكم بفسخ الايجار أو انقاص الاجرة .

هذا واذا كان ما سبق يمثل الاصل بالنسبة لصيانة العين المؤجرة والقيام بما يلزمها من ترميمات ضرورية ، الا أن القانون قدر الحالة التي يصبح معها الوفاء بهذا الالتزام وما يتطلبه من تكاليف مرهقا للمؤجر ، فقصر التزامه في هذه الحالة عند الحد المناسب الذي يقدره القاضى ، على أن يتحمل المستأجر ما زاد على هذا الحد او يطلب الفسخ (مادة ٨) .

أما الاعمال الكمالية ، كأعمال الزخرفة والتجميل وكذلك الترميمات التأجيرية التي يقتضيها استعمال العين استعمالا مألوفًا كاصلاح الابواب والنوافذ والادوات الصحية وما الى ذلك من الترميمات فان المستأجر هو الذى يقوم بها ما دامت ناشئة عن الاستعمال المألوف وقد فرض القانون على المستأجر التزاما ببذل العناية في المحافظة على العين وفي استعمالها وعامله بمعيار مادى في تحديد ما ينبغي أن يبذله من عناية فجعله مسئولًا عن عناية الشخص المعتاد - وبذلك يسأل عما يصيب العين من تلف ما لم يثبت قيامه بالعناية المطلوبة منه (مادة ١٣) .

والقانون يلزم المستأجر باستعمال العين على النحو المتفق عليه أن كان ثمة اتفاق على كيفية استعمالها فاذا بين عقد الايجار في أى شيء تستعمل العين لم يجز استعمالها في شيء آخر ، وطبقا لذلك لا يجوز استعمال العين للتجارة اذا كان من المتفق عليه أن تستعمل للسكنى ، أما اذا كان الاستعمال غير متفق عليه فان القانون يلزم المستأجر بأن يستعمل العين بحسب ما أعدت له والعادات المحلية وقرائن الاحوال هي التي تدل على كيفية الاستعمال .

والمستأجر ملزم قانونا بالا يحدث تغييرا في العين المؤجرة بدون اذن المؤجر والمراد بالتغيير هنا هو التغيير المادى كأدماج حجرة في أخرى عن طريق هدم حائط أو تقسيم حائوت كبير

السابقة على التعديل الى التاريخ المذكور . ويلاحظ ان رفع الدعوى لا يعنى المستأجر من الاستمرار في دفع الاجرة المستحقة عليه الى ان يحكم بتعديلها وبعد صدور الحكم تسري الاجرة المعدلة وتصفى الحقوق على اساسها ابتداء من تاريخ رفع دعوى التعديل .

ومن الواضح ان القانون لم يجز لطرفي الايجار اعادة النظر في الاجرة على الوجه السابق بيانه الا توخيا للعدل في التقدير وسعيها الى تكافؤ الفرص ومراعاة لظروف التطور الاقتصادي والعمرائي وما قد يترتب عليها من آثار مختلفة تشمل التأثير في أهمية بعض الامكنة والاحياء ، وهذا يستلزم ان تكون الاجرة التي يجوز اعادة النظر فيها اجرة حقيقية ، لا صورة ولا رمزية ، فلو اجر المالك مكانا الى جمعية خيرية بأجر رمزي تافه لتحقيق غرض من أغراضها فالعقد يكون في حقيقته عارية وهبة في صورة ايجار ومثل هذا الايجار مهما كانت تافهته لا يقبل تعديلا ، وغير خاف ان العقد نفسه لا يخضع لاحكام هذا القانون .

ويستوي في تطبيق قاعدة التقدير الخسي لاجرة المثل العقود التي تبرم بعد نفاذ هذا القانون والعقود التي ابرمت قبل ذلك وما تزال قائمة وقت العمل به ، تحقيقا لتكافؤ الفرص بين المتعاقدين في الحالى .

وتضمنت المادتان ١٤ و ١٥ من القانون أحكام التنازل عن الايجار والتأجير من الباطن او بعبارة أخرى أحكام التصرف الذي يجريه المستأجر فيما له من حق شخصي .

وبين التنازل عن الايجار والتأجير من الباطن فرق جوهري يرجع الى طبيعة العمل نفسه ، ففي التنازل يحول المستأجر الى المتنازل له حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الايجار ويقطع صلته بهذا العقد ، واما في التأجير من الباطن فان المستأجر يستبقى عقد ايجاره قائما بما يرتبه من حقوق والتزامات وينشئ مع المستأجر من الباطن عقد ايجار ثانيا .

والقاعدة الاصلية في هذا القانون ، انه وان كان حق المستأجر حقا شخصيا لا عينيا ، الا ان تصرفه في هذا الحق مشروط بموافقة المؤجر اذا كان التصرف تنازل عن الايجار أو تأجيرا من الباطن ، فلا يحق للمستأجر ان يتنازل عن اجارته لاحدولا ان يؤجر من الباطن لآخر . وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه - الا باذن صريح من المؤجر يكون مكتوبا مالم يقر المؤجر بوجوده .

ويحدث ان يقوم المستأجر بتأجير العين من الباطن بناء على اذن كتابي ثم يتخلى عنها منها بذلك عقد ايجاره ، وفي ذلك يفرق القانون في الحكم بين حالة ما اذا كان التأجير من الباطن قد وقع على العين كلها وحالة ما اذا وقع هذا التأجير على جزء معين .

وفي هذا الصدد قضى القانون بأنه يحق لكل من المؤجر والمستأجر التمسك بأجرة المثل اذا لم يتفقا رضائيا على الاجرة مرة كل خمس سنوات على الاقل ما لم يكن الايجار معقودا لمدة أطول فتسري الاجرة المتفق عليها الى نهاية مدة العقد .

ويراعى في تقدير اجرة المثل جميع العناصر اللازمة لذلك كحالة العين ومساحتها ودرجة العمران والاجور السائدة في منطقتها وما يتصل بها من أوصاف عامة أو خاصة تؤثر في منفعتها .

كل ذلك مع مراعاة أنه في جميع الاحوال لا يجوز أن يتجاوز الفرق بين الاجرة السارية بين الطرفين وبين اجرة المثل نسبة مائة في المائة من الاجرة السارية .

وقد حرص القانون على النص على جواز تعديل هذه النسبة بمرسوم تحسبا للمتغيرات التي قد تطرأ في المستقبل (مادة ١١) .

وعلى مقتضى هذا الحكم فانه يحق للمتعاقدين اعادة النظر في تقدير الاجرة مرة كل خمس سنوات على الاقل ابتداء من تاريخ نفاذ العقد فاذا انتهت المفاوضات بينهما الى اتفاق على قيمة الاجرة سوى اتفاقهما الى أن يحدث تعديل تال بعد خمس سنوات أخرى ، واذا لم يتفقا جاز لكل منهما اللجوء الى القضاء طالبا تقرير اجرة المثل ويراعى في تقدير هذه الاجرة العناصر المشار اليها من قبل .

ومفاد هذا ان التعديل يقع بالتراضي أو بالتقاضي بعد مدة لا تقل عن خمس سنوات ومتى تم بالرضاء او على يد القضاء سرى في الحالى لخمس سنوات أخرى على الاقل وهكذا مالم يحدد الطرفان باتفاقهما مدة تزيد أو تنقص اذ لهما كامل الحرية فيما يتفان عليه . وقد حددت المدة بخمس سنوات كحد ادنى أخذا بفكرة الإبقاء على ثبات الاجرة واستقرارها مدة مناسبة واعتبارا بأنه في غضون خمس سنوات يجوز ان تتغير الظروف تغيرا يكون ذا أثر في قيمة الاجرة ، وينبني على هذا أن طلب التعديل الذي يقدم الى القضاء لأول مرة قبل فوات خمس سنوات من تاريخ نفاذ العقد يكون غير مقبول لتقديره قبل الاوان وكذلك الطلب الثاني الذي يقدم قبل فوات خمس سنوات من تاريخ آخر تعديل يكون غير مقبول ايضا لنفس السبب ، ولا يشترط تقديم طلب التعديل بمجرد انتهاء السنوات الخمس وانما يجوز تقديمه في أى وقت بعدها واذا اجيب سرى التعديل لخمس سنوات بالاقبل من تاريخ سريانه .

والحكم الصادر بتعديل الاجرة ينفذ بالتعديل من تاريخ رفع الدعوى جريا على قاعدة ان الاحكام في الاصل كاشفة لا مفرقة ويفترض ان الطرفين وافقا ضمنا على نفاذ الاجرة

وحماية لحقوق متلقي الملكية وضرباً على أيدي الغاشين والمبطلين قرر القانون ان المستأجر لا يجوز له التمسك بما عجله من الاجرة قبل من انتقلت اليه الملكية اذا اثبت هذا ان المستأجر كان يعلم وقت الدفع بانتقال الملكية او كان من المفروض حتما ان يعلم بذلك ، ومتى ثبت العلم انفعلي او العلم الافتراضي كان دفع الاجرة عن المدة التي تلت العلم غير سار في حق المالك الجديد الذي يحق له استيفاء الاجرة من المستأجر ولهذا ان يرجع على المؤجر بما دفعه له طبقاً لتقواعد الاثراء بلا سبب .
اما اذا عجز المالك الجديد عن الاثبات فان دفع الاجرة للمؤجر يكون قد تم صحيحاً ويستطيع المالك الجديد ان يرجع على المؤجر بما استوفاه من الاجرة عن المدة التالية للتصرف الناقل للملكية (مادة ١٨) .

ونظام القانون احكام انتهاء الايجار في المواد من ١٩ الى ٢٣ اذ الايجار باعتباره عقداً مؤقتاً او زمينياً ينتهي بانتهاء مدته المعينة في العقد ، وهذا هو الاصل العام اذا ما حددت مدة ينتهي بانقضائها العقد ولكن ثمة استثناءات تخالف هذا الاصل يأتي بيانها فيما بعد .

والاصل انه اذا انقضت المدة انتهى الايجار بانقضائها ولكن قد يبقى المستأجر بالرغم من ذلك منتفعاً بالعين دون رضا المؤجر صراحة أو ضمناً فانه منذ انتهاء العقد لا يعد مستأجراً بل معتصماً ، اما اذا بقي يعلم المؤجر وبدون اعتراض منه فانه يظل مستأجراً ويعتبر الايجار قد تجدد بشروطه الاولى للمددة التالية كل مدة منها هي المدة المحددة لدفع الاجرة وتنتقل الى الايجار الجديد جميع التأمينات التي كان المستأجر قد قدمها في الايجار القديم ، وتستثنى من ذلك الكفالة سواء أكانت شخصية أم عينية اذ يجب لانقلها الى الايجار الجديد اي يرضى بذلك الكفيل وذلك جرباً على قاعدة التضييق من نطاق الكفالة واعمال مقتضاها في حدود ما انعقدت من اجله .

ويلاحظ ان التجديد الضمني لا يقع عن مدة واحدة ولكن عن مدد متعددة وهذه المدد تكون متلاحقة متصلة ، ويبقى الحال على هذا النحو ما بقي المستأجر في العين ، ولم يتم سبب للاخلاء . ويكون التجديد عن مدة - أو مدد - معينة وهي المدد المحددة لدفع الاجرة فاذا كان الدفع مشاهرة أو سنوياً كانت المدة شهراً او سنة على حسب الاحوال وكلما انتهت مدة ابتدأت أخرى مثلها ويستمر الايجار محتفظاً بشروطه وتأميناته، عدا الكفالة فانها لا تنتقل عند تجديد الايجار الا برضاء الكفيل .

وإذا رغب احد المتعاقدين في انتهاء الاجارة واخلاء العين وجب عليه ان ينبه على الطرف الاخر بذلك في اجل معين حدده القانون او في الاجل الذي يكون المتعاقدان قد اتفقا عليه ، ويحصل التنبيه بالطريق الرسمي او ببطاقة مكشوفة وبعلم الوصول (مادة ١٩) .

فهي الحالة الاولى يقيم القانون علاقة مباشرة بين المؤجر وبين المستأجر من الباطن فيبدو هذا مستأجراً أصلياً وتحدد القيمة الاجارية للعين بذات الاجرة المتفق عليها في العقد الاصلي أو بالاجرة المتفق عليها في عقد الايجار من الباطن ان كانت أعلى ولا ضير على المستأجر من هذا التحديد ، واساس قيام العلاقة المباشرة ان المؤجر وقد اذن بالتأجير من الباطن يكون قد ارتضى التصرف الذي يستند الى هذا الاذن ، وانما يشترط لقيام العلاقة المباشرة ان يكون المستأجر الاصلي قد اوفى الاجرة المستحقة عليه وذلك حتى لا يتخذ التأجير من الباطن تكتسة للاخلال بحق المؤجر في استيفاء الاجرة .

وفي الحالة الثانية يكون المؤجر بالخيار بين ان يطالب اخلاء المستأجر من الباطن وبين ان يبقيه - والمؤجر يتخير ما فيه مصلحته - فاذا اثر ابقاء هذا المستأجر قامت بينهما علاقة مباشرة وتحدد التهمة الاجارية لجزء المؤجر بذات القيمة المتفق عليها مع المستأجر الاصلي او بأجرة المثل ان كانت تجاوزها .

ونصت المواد ١٦ و ١٧ و ١٨ من القانون على الاحكام الخاصة بانتقال ملكية العين المؤجرة الى شخص آخر ، وآثار ذلك بالنسبة لعقد الايجار وما يرتبه من حقوق والتزامات .

والقاعدة في هذا الشأن حسبما يقرر القانون ، انه اذا انتقلت الملكية الى شخص آخر بأي تصرف قانوني ناقل لها فان الايجار لا ينتهي ولكنه يظل قائماً وتنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه الى المالك الجديد حتى ولو لم يكن للايجار تاريخ ثابت قبل انتقال الملكية ، وكل ما يشترط لذلك هو ان يكون المستأجر شاغلاً للعين المؤجرة .

وقد عمم القانون السبب الناقل للملكية ، فيستوي ان تنقل الملكية اختياراً بأي تصرف مثل البيع والهبة والوصية ، أو ان تنتقل جبراً بنزع الملكية للمنفعة العامة او بيع العين على يد القضاء .

وينص القانون على ان الايجار لا ينفذ في حق المالك الجديد اذا هو أثبت صورته او أثبت غشاً يبطله ، وهذا الحكم ورد تطبيقاً للقواعد العامة (مادة ١٦) .

وإذا نزع الملكية للمنفعة العامة فان مالك العين اذا كان شاغلاً لها يعد في حكم المستأجر من جميع الوجوه . ويلتزم بأداء الاجرة مقدرة بأجرة المثل ، واذا كانت العين مؤجرة للغير فتظل العلاقة قائمة بين المالك والمستأجر حتى يستوفي المالك نصف مبلغ التثمين على الاقل وفي جميع الاحوال تنقطع صلة المستأجر بالعين من تاريخ اذاره رسمياً بالاخلاء للهدم أو الاستعمال وذلك حتى لا توجد أي معوقات للاعمال المتعلقة بالنفع العام (مادة ١٧) .

المستأجر الاجرة قبل رفع دعوى الاخلاء وبعد انتهاء مهلة الوفاء وقبضها المؤجر منه فان هذا القبض يجعل دعوى الاخلاء التي ترفع في تاريخ تال غير مقبولة لزوال مقتضاها ولان قبض الاجرة بعد انتهاء المهلة المتتمرة وقبل ان يتعلق حق المؤجر بالمطالبة القضائية يمكن تأويله على ان المؤجر أطال المهلة باختياره ونزل عن حقه في طلب الاخلاء .

ومع ذلك رأى القانون ان يجيز للقاضي الحكم باعتبار دعوى الاخلاء كأنها لم تكن مع الزام المستأجر بمصاريفها ، وذلك اذا أوفى المستأجر بعد رفع الدعوى وقبل اقفال باب المرافعة بجميع الاجرة المستحقة عليه وأثبت ان تأخره في الوفاء كان راجعا الى عذر قوي يقبله المحكمة ، ويلاحظ ان القانون لم يوجب الحكم باعتبار الدعوى كأن لم تكن بل اجازته قاصدا اطلاق حرية القاضي في تقدير الموقف ، ومن مقتضى هذا أنه يجوز الحكم بالاخلاء رغم الوفاء المتأخر اذا وجد القاضي مبررا لذلك كأن يتضح له ان المستأجر دأب قبل هذه المرة على التأخير في دفع الاجرة .

ولم ير القانون داعيا لاعذار المستأجر قبل رفع دعوى الاخلاء بعد ان منحه المهلة المناسبة ويسر له سبل الوفاء ، هذا الى ان المستأجر يستطيع تفادي الحكم ضده ولو كانت المهلة قد انتهت وذلك اذا بادر الى دفع الاجرة الى المؤجر وقبلها منه قبل مقاضاته واتخاذ أي اجراء .

والقانون قد اوضح له الطريق وحدد قيمة الاجرة ولم يدع شيئا مجهلا يجد منه المستأجر مدخلا لتأخره في اداء الاجرة المستحقة عليه .

٢ - التأجير من الباطن دون اذن كتابي :

القاعدة الاصلية في هذا القانون ان التأجير من الباطن ومثله التنازل عن الايجار للغير ، ممنوع على المستأجر ما لم يأذن به المؤجر باذن كتابي فاذا خالف المستأجر ذلك واجر المكان من الباطن بدون اذن ثابت بالكتابة او بالاقرار ولم يلحق تصرفه اجازة كتابية صريحة فان هذه المخالفة تجيز للمالك طلب الاخلاء .

ويعتبر كالتأجير من الباطن في تبرير الاخلاء ان يخلي المستأجر المكان ليشغله آخر غير المالك او من ينوب عنه ، أو أن يشرك المستأجر معه في سكنى الاماكن السكنية من لم يكن طرفا في عقد الايجار حقيقة أو حكما . ويكون طرفا حقيقيا افراد اسرة المستأجر وطرفا حكما من يتكفل هو بسكنهم من غير افراد اسرته في نطاق ما يجري به العرف ولا تعد حالة الايواء العارض او الاستضافة المؤقتة من قبيل المساكنة او المشاركة السكنية وهذه الامور وما يكون على شكايتها تقدر على حسب ظروفها الملازمة بمعيار الانتفاع المألوف .

والقواعد المذكورة تسري بالنسبة للمؤجر والمستأجر ما لم ينص القانون صراحة على خلافها ، فاذا أورد نصا مخالفا يتضمن حكما خاصا غير ما ذكر وجب تطبيق هذا النص على اساس انه نص استثنائي .

وقد أورد هذا القانون في المادة (٢٠) نصا استثنائيا اراد به كفالة الاستقرار والطمأنينة لمستأجري الاماكن المبنية او المسورة فيما عدا الارض الفضاء . وبمقتضى هذا النص لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد الا لاحد اسباب معينة وردت على سبيل الحصر .

وهذا النص الاستثنائي يضمن للمستأجر البقاء في المكان المؤجر ما دام قائما بالتزاماته ويقيد حق المؤجر في اخراجه بعد انتهاء مدة العقد وبهذا يعتبر العقد ممتدا تلقائيا بقوة القانون ويستمر هذا الامتداد القانوني الى ان ينهي المستأجر بمحض رغبته او ينهي المؤجر بسبب من اسباب الاخلاء المحددة قانونا .

وهذا الامتداد القانوني يتعلق بالنظام العام من ناحية انه يشكل مزية كبيرة وحماية هامة لطبقة المستأجرين ومن ثم فلا يجوز الاتفاق عند ابرام العقد على حرمان المستأجر من الامتداد القانوني ولا على اطلاق حق المؤجر في انايه العقد وكل اتفاق من هذا النوع يرين عليه البطلان ولو كان ابرام عقد الايجار سابقا للتشريعات التي تقرر مبدأ الامتداد ذلك ان قاعدة سريان القوانين الجديدة بأثر مباشر على الاثار المستقبلية لمراكز قانونية سابقة ، وان كانت تستثنى منها العقود الا ان هذا الاستثناء ينتهي حيال النصوص التشريعية الجديدة التي هي من النظام العام .

ولكي تؤدي الثروة العقارية وظائفها على النحو المرغوب فيه ويسكن المالك من استغلال ملكه والافادة منه بصورة أفضل ، اجاز له القانون طلب الاخلاء في حالات معينة هي :

١ - عدم وفاء المستأجر بالاجرة :

أوجب القانون على المستأجر وفاء الاجرة في تاريخ الاستحقاق المحدد تحديدا اتفاقيا او قانونيا وأعطاه مهلة قدرها عشرين يوما من التاريخ المذكور ليقوم خلالها بالوفاء ورخص له في ايداعها خزانة ادارة التنفيذ بعد أن يكون قد عرضها على المؤجر عرضا قانونيا حتى يجنبه كل عنت او عناء ولكي يقضي على التعللات عند عدم الوفاء .

فاذا لم يف المستأجر بالاجرة في تاريخ استحقاقها المتفق عليه كتابة او تاريخ الاستحقاق المقرر قانونا ومضت عشرون يوما لم يتم في غضون الوفاء او الايداع فانه يكون قد أخل بأهم التزاماته اخلا لا يكفي لحرمانه من مزية الامتداد القانوني ويحق للمؤجر ان يطلب الحكم عليه بالاخلاء . أما اذا دفع

مدة تجاوز ستة أشهر بدون عذر مقبول على أساس أن هذه المدة تكفي لإغلاق يمكن التسامح فيه نظرا لظروف قد تقتضيه مثل اجراء الجرد عن فترة ما وتهيئة المتجر لاعمال فترة تالية ، فإذا استطلت مدة الاغلاق حتى تجاوزت ستة أشهر بدون عذر تقبله المحكمة نهض بذلك سبب الاخلاء الذي يجب الحكم به ولو قام المستأجر بدفع الاجرة اذ المقصود توقي الضرر ، ويحدث هذا في صور عدة منها مثلا أن يستأجر شخص محلا يجاور متجره ثم يعلقه قاصدا الا يستأجره شخص آخر يزاخمه في تجارته فمثل هذا العمل يقيد المستأجر تجاريا ولكنه ينافي مصلحة المؤجر فإذا بقي المحل مقللا لمدة تزيد عن ستة أشهر جاز للمؤجر أن يطلب التخليه ولو كانت مدة العقد لم تنته بعد وكان المستأجر قد أوفى جميع الاجرة المستحقة عليه .

وغني عن البيان أن ترك المحل دون استعمال لا يكون سببا للاخلاء مهما استطلت مدته اذا رجع الى قوة قاهرة كما لو قامت جهة الادارة بشغل المحل على سبيل الاستيلاء المؤقت أو كان المحل آيلا للسقوط ومن المخاطرة ممارسة العمل فيه ، وهذا مما تقتضي به القواعد العامة .

٥ - ايلولة العين للسقوط أو صدور قرار ملزم بهدمها :

ليس من المصلحة أن يبقى البناء الايل للسقوط قائما ومشغولا بالسكان دون أن يدعم أو يرمم وانما المصلحة في المبادرة الى هدمه وازالته او الى اصلاحه وتقويته ولهذا أجاز القانون طلب الاخلاء اذا ثبت أن المكان المؤجر أصبح آيلا للسقوط ويخشى منه على سلامة السكان ، ويثبت هذا بأى دليل مقنع وغالبا ما يكون الاثبات بتقرير من البلدية ، فإذا حكم بالاخلاء لهذا السبب اعتبر عقد الايجار منتها ولا يملك المستأجر العودة الى المكان الا بعقد جديد .

٦ - الهدم لاعادة البناء :

رأى القانون ألا يقف عثرة في سبيل النهضة العمرانية فأجاز للمالك مطالبة المستأجر بالاخلاء متى كان الهدم لاعادة البناء وذلك في حالات معينة على سبيل الحصر هي :

أ - اذا كان قد مضى على انتهاء بناء العين المؤجرة خمس وعشرون سنة على الاقل .

ب - اضافة البلدية اراض الى العقار لا تقل مساحتها عن عشرة في المائة من مساحته سواء كان ذلك بسبب وجود زوائد تنظيمية أو تعديل في حدود العقار .

ج - اقامة مباني استثمارية أو تجارية حديثة بدلا من البيوت والمباني المتعارف على تسميتها بالبيوت العربية .

وتحقيقا للحكمة من الاخلاء في هذه الحالات أوجب القانون أن يزيد حجم البناء الجديد على القديم بنسبة خمسين في المائة على الاقل أو في حدود أعلى نسبة تسمح بها نظم البناء .

وفي مجال الاخلاء للتأجير من الباطن وما يتصل به ، أقام القانون قرينة لمصلحة المؤجر مؤداها أن شغل المكان بغير المستأجر يدل على قيام سبب الاخلاء ولكن يجوز للمستأجر دحض هذه القرينة واثبات عكسها بكافة طرق الاثبات . والقصد من التعويل على القرينة المشار اليها في هذا المجال هو تخفيف عبء الاثبات عن المؤجر بالنسبة لوقائع وعلاقات تمت بعيدا عنه والمفروض أن المستأجر أدري بحقيقتها منه .

وإذا صدر الحكم بالاخلاء ضد المستأجر الاصيلي فانه يسرى على المستأجر من الباطن وينفذ ضده بغير حاجة الى رفع دعوى الاخلاء عليه .

٣ - اساءة استعمال العين المؤجرة :

تقيد المستأجر في استعماله العين المؤجرة بأن يستعملها على النحو المنفق عليه أو بحسب ما أعدت له ، وبأن يبذل من العناية في استعمالها ما يبذله الشخص المعتاد حتى لا تصاب بضرر ، وبأن لا يغير في كيانها تغييرا يلحق بالمؤجر ضررا .

وانطلاقا من هذا أجاز القانون للمؤجر أن يطلب الاخلاء اذا اساء المستأجر استعمال المكان المؤجر بأن خالف ما يوجد في عقد الايجار من شروط معقولة غير تعسفية تتعلق بالاستعمال كأن يستأجر محلا لبيع للبقالة فيحولته الى مقهى وكان يستأجر محلا في عمارة لاستعماله مقهى ويشترط عليه المؤجر عدم وضع مقاعد خارج المحل منعا لمضايقة سكان العمارة فيخالف هذا الشرط ويسمح لرواد مقهاه بالجلوس في الطريق العام بصورة تنافي بعض الاذواق .

كذلك أجاز القانون تخليه المستأجر اذا هو استعمل المكان استعمالا ضارا بمصلحة المالك سواء كان الضرر ماديا كأحداث تبيير في المبني أو أدبيا كالتعدي المتكرر على سكان العمارة ، أو على نحو يخالف النظام العام أو الاداب العامة .

ومتى اعتبر المستأجر مسيئا استعمال المكان وثبتت في حقه المخالفة على الوجه المقرر وجب الحكم بالاخلاء .

٤ - عدم استعمال العين المؤجرة :

ويتصل بسوء الاستعمال أن يترك المستأجر المكان المؤجر دون استعمال اصلا ففي ذلك اضرار بالعين ذاتها وبمصلحة مالئها وقد رأى القانون أنه ان امكن التجاوز عن ترك الاماكن السكنية بدون أن تستعمل فترة من الزمن فاته يصعب التجاوز عن ذلك بالنسبة للحوائث والمحال المؤجرة لممارسة التجارة فيها لان الضرر يكون أبلغ اذ يترتب على طول تركها انصراف الزبائن والعلاء الى أمكنة أو محال أخرى فتقل قيمة المكان المؤجر من الوجهة التجارية وربما تتضاءل أهمية المنطقة كلها اذا تركت فيها عدة محال بغير استعمال ، ولهذا أجاز القانون للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر لممارسة التجارة فيه اذا اغلقه المستأجر

١٠ - ممارسة التجارة :

أجاز القانون إخلاء العين المؤجرة إذا كان والد القاصر يمارس التجارة في عين مملوكة أو مخصصة له وأجرها الوصي بعد وفاته واحتاج القاصر إليها بعد بلوغه سن الرشد لممارسة التجارة بها ولم يكن لديه أي محل تجاري آخر ، وذلك تقديراً لحاجته ورعاية لمصلحته ، بحيث إذا لم يشغل العين بنفسه جاز للمستأجر العودة إلى العين أو المطالبة بالتعويض إن كان له مقتضى .

١١ - أجاز القانون إخلاء العين المؤجرة إن كانت محلاً لمزاولة التجارة أو أية مهنة أو حرفة أخرى وصدر حكم قضائي أو قرار بإبعاد المستأجر طبقاً لأحكام قانون إقامة الأجانب الصادر بالمرسوم الأميري رقم ١٧ لسنة ١٩٥٩ .

وقد أجازت المادة (٢١) من القانون للقاضي عندما يحكم بالإخلاء أن يمهّل المستأجر المدة التي يراها مناسبة للإخلاء بحيث لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ الحكم ، واستثنيت من ذلك بعض حالات نصت عليها البنود (١ و ٢ و ٣ و ٥ و ١١) من المادة (٢٠) المشار إليها ، والتي يعتبر الإخلاء فيها أما جزءاً على إخلال المستأجر بالتزاماته أو أمراً لا مفر منه رغب فيه المؤجر أو لم يرغب كما هو الشأن بالنسبة للمباني الآيلة للسقوط أو التي يصدر قرار ملزم بهدماها من السلطة المختصة أو في حالة إبعاد المستأجر .

وتقديراً من القانون لوضع المستأجر في غير الحالات المشار إليها وحيث لا يرجع الإخلاء إلى خطأ منه أو تقصير ، نصت الفقرة الثانية من المادة (٢١) السالفة الذكر على أن يكون شغل المستأجر للعين المؤجرة خلال مهلة الإخلاء بدون مقابل فإذا قلت هذه المهلة عن ستة أشهر وجب الحكم بتعويض المستأجر بما يكمل أجره هذه المدة .

على أنه بالنسبة للحالتين المنصوص عليهما في البندين (٦ و ٧) من المادة المشار إليها فيجب الحكم بتعويض المستأجر بالآتي :

أ - ما يكمل أجره ستة أشهر إن قلت مهلة الإخلاء عن ستة أشهر .

ب - إذا زادت مدة انتفاعه بالعين المؤجرة على ست سنوات فيحكم له بالإضافة إلى التعويض المنصوص عليه في البند (أ) ، بما يعادل أجره شهر عن كل سنة من السنوات الزائدة بما لا يتجاوز أجره ستة أشهر .

ويجوز تعديل مهلة الإخلاء وقيمة التعويض المنصوص عليهما في هذه المادة بمرسوم .

ونصت المادة ٢٢ على أن الأيجار لا ينتهي بموت المؤجر ولا يموت المستأجر بل ينتقل إلى الخلف العام للمتوفى ، ومع ذلك أجاز القانون لورثة المستأجر أن يطلبوا إنهاء العقد .

و ضمناً لجدية مشروع الهدم وإعادة البناء لم يجز القانون الحكم بالإخلاء إلا بعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهة المختصة ، كما أوجب على المالك أن يشرع في الهدم خلال ستة أشهر من تاريخ الإخلاء وأن يبدأ في البناء في المدة التي حددتها البلدية في التراخيص المشار إليها . فإذا أخل بأي من الميعادين المذكورين كان للمستأجر الحق في العودة إلى شغل العين أو المطالبة بالتعويض إن كان له مقتضى .

٧ - تلبية البناء :

أجاز القانون للمالك الحق في الإخلاء لتلبية المبنى بإضافة طبقات إليه واشتراط ألا يكون ممكناً إجراء التعلية مع بناء المستأجر في العين المؤجرة ، كما اشترط أن يشرع المالك في أعمال التعلية قبل مضي ستة أشهر من تاريخ الإخلاء الفعلي فإذا تأخر بدون عذر مقبول كان للمستأجر أن يعود إلى شغل العين المؤجرة أو التعويض إن كان له مقتضى .

ولا يحكم بالإخلاء قبل الحصول على التراخيص اللازمة لأعمال التعلية من الجهة المختصة .

٨ - الحاجة للسكن :

أجاز القانون للمالك أن يطلب الإخلاء إذا قامت به حاجة للسكن في العين المؤجرة بنفسه أو بإحدى زوجاته أو أحد أصوله أو فروعه أو كان مالك العقار لا يملك سوى المكان المؤجر ويرغب في سكنه بنفسه ، والقانون لا يشترط هنا وجود حالة ضرورة ملجئة ولكنه يكفي بوجود حاجة للسكن ، وهذه الحاجة ليس لها معيار منضبط تقدر دائماً على مقتضاه ولكنها تتفاوت من حالة إلى أخرى بحسب الظروف مما يقتضى المرونة في تقديرها والمهم أن تكون حاجة فعلية ، وكل هذه أمور يقدرها القاضي بحسب ما يظهر له من وقائع الحالة المعروضة عليه وما يحيط بها من الظروف الملازمة . وإذا حكم بالإخلاء وجب شغل المكان في خلال ستة أشهر من تاريخ إخلائها فإذا لم يتم هذا بغير عذر مقبول جاز للمستأجر أن يطالب المالك بالتعويض إن كان له مقتضى .

على أنه إذا كان مالك العقار لا يملك سوى العين المؤجرة فقد أجاز له القانون طلب إخلائها دون ما شرطه سوى إبداء رغبته في سكنها .

٩ - الرغبة في استعمال العين المؤجرة :

إذا كانت العين المؤجرة واقعة ضمن سكن المالك الخاص جاز للمالك أن يطلب إخلاءها إذا رغب في استغلالها أو استعمالها بنفسه أو بأحد أصوله أو فروعه أو من يعولهم . ويكفي هنا مجرد الرغبة في استعمال المكان أو استغلاله دون حاجة إلى البحث عن نوع هذا الاستعمال أو الاستغلال أو مدى الحاجة إليه .

أعضائها للفصل نهائياً في الدعوى التي لا يطلب فيها الاخلاء ولا تجاوز قيمتها خمسمائة دينار •
وفيما عدا الاحكام الصادرة بالاخلاء نص القنسون على أن تكون جميع الاحكام الصادرة في منازعات الايجار مشمولة بالنفاذ المعجل (مادة ٢٤) •

وابتغاء التبسيط والتيسير ، رسم القانون في المادة (٢٥) طريقة مبسطة لرفع الدعوى مؤداها أن المدعي أو من ينوب عنه يقدم الى قلم الكتاب صحيفة الدعوى وصورا منها بقدر عدد الخصوم ويؤدى الرسم كاملاً فيحدد قلم الكتاب جلسة تقع خلال اسبوع ويؤثر مقدم الصحيفة بما يفيد علمه بالجلسة المحدد ثم يقوم قلم الكتاب بقيد الدعوى وارسال أصل الصحيفة وصورها في نفس يوم تقديمها او في اليوم التالي على الاكثر الى ادارة التنفيذ لتقوم باعلانها الى المدعى عليه قبل الجلسة بيومين على الاقل ، وهذه الطريقة المبسطة ليست الزامية اذ المقصود بها التيسير على المدعى ولا تشريب عليه اذا هو هجرها واتبع الطريق العادى في رفع دعواه •

وتشياً مع فكرة التيسير والسرعة رسم القانون اجراءات مبسطة لنظر الدعوى وقرز أن وكلاء الخصوم لا يشترط أن يكونوا من المحامين ولا من الاقارب والاصهار وانما يجوز أن يحضر أى وكيل تتوافر فيه شروط الوكالة العامة ويكون توكيله ثابتاً في ورقة رسمية أو موثقة او في محضر الجلسة ، وهذا الوكيل له أن يوكل محامياً ولو لم يصرح بذلك في سند وكالته ، ونسرى وكالته في جميع مراحل التقاضي ومراحل التنفيذ ما لم يقيدوا الموكل صراحة عند اصدار التوكيل في أى وقت تال •
والمحكمة تفصل في الدعوى على وجه السرعة ، وتراعى في التأجيل أن يكون لمدة لا تزيد على اسبوع ما لم تستلزم طبيعة الاجراء المطلوب مدة أطول فيكون التأجيل لجلسة قريبة بقدر الامكان تحدد على ضوء الظروف وبقدر ما يلزم لانتمام الاجراء •

ولا يجوز الطعن في الحكم الصادر في الدعوى بطريق الاستئناف الا لخطأ في تطبيق القانون أو تأويله او اذا وقع بطلان في الحكم او في الاجراءات أثر في الحكم • ويكون ميعاد الطعن بالاستئناف خمسة عشر يوماً من تاريخ صدور الحكم •
ولا يجوز الطعن بطريق التمييز في الاحكام الصادرة في الاستئناف (مادة ٢٦) •

وبالنسبة للدعاوى المنظورة امام المحاكم في تاريخ نفاذ هذا القانون ، فقد نصت المادة ٢٧ على سريان احكامه عليها اذا لم يكن قد صدر فيها حكم نهائي حتى تاريخ العمل به •
وأخيراً نصت المادة ٢٨ على الغاء القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧١ ، المعدل بالقانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٧٦ وكل نص يخالف احكام هذا القانون ، كما قضت مادته التاسعة والعشرون على العمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية •

والقصد من اطلاق حرية ورثة المستأجر في ابقاء العقد او انهائه هو تمكين الورثة من تدبير امورهم على ضوء الاعذار التي طرأت بعد وفاة مورثهم فقد يرون أن العقد اصبح مرهقا لهم أو أنه مجاوز لحدود حاجتهم ولا طاقة لهم باحتمال اجرة عالية فيفتح امامهم باب للتخلص من أعباء الايجار وذلك باستعمال حقهم في انهائه • وقد رعى عدم مناقشة الورثة فيما يكون عندهم من أسباب تدعويهم لانهاء العقد وذلك على اعتبار أن هذه امور خاصة تتعلق بهم وقد يقضى البوح بها في ساحات المحاكم الى شىء من الحرج وعلى ذلك يكون من الخير ان يستقلوا وحدهم بتقدير الموقف والبث في مصير العقد •

وفي ختام الاحكام الخاصة بانتهاء الايجار حددت المادة ٢٣ من القانون التزامات المستأجر عندما ينتهي الايجار لاي سبب ، فالزم المستأجر بأن يرد العين المؤجرة بالحاجة التي تسلمها عليها عند البدء في تنفيذ العقد الا ما يكون قد اصابها من تلف أو هلاك لا يد له فيه • واذا كانت حالة العين عندما استلها المستأجر قد دونت في محرر فان مدونات المحرر المذكور تكون هي المرجع في بيان ما يجب أن تكون عليه العين عندما ترد للمؤجر في نهاية العقد ، واما اذا خلا المحرر من اوصاف العين او لم يوجد محرر اصلاً افترض أن المستأجر قد تسلم العين بحالة حسنة وان كان له أن يدحض ذلك ويقدم الدليل على عكس بجميع طرق الاثبات •

وقد يستبقى المستأجر العين تحت يده بغير حق حتى بعد انتهاء عقده فيبعد غاضباً طوال مدة وضع يده التالية لنهاية العقد ويجب عليه عن مدة الاغتصاب تعويض ، رأى القانون تحديده بما يوازى ضعف الاجرة •

ونصت المواد من ٢٤ الى ٢٧ على الاحكام المتعلقة بالاختصاص واجراءات التقاضي •

وقد رأى القانون أن الفائدة منه لا تتحقق على الوجه المطلوب الا اذا رسم للتقاضي اجراءات مبسطة ومختصرة يمكن عن طريقها الفصل في المنازعات الايجارية على وجه الاستعجال •
والاصل أن القواعد والاجراءات المقررة في قانون المرافعات تسرى على القضايا بجميع صنوفها الا ما استثني بنصوص صريحة ، وقد تضمنت نصوص هذا القانون بعض استثناءات تطبيق في الحدود المرسومة لها مع اتباع احكام المرافعات فيما هو خارج عن اطارها •

وتوخياً للسرعة وانتفاعاً بمزايا التخصص ، اشترط القانون في منازعات الايجار والتعويضات الناشئة عنه أن يعقد الاختصاص لدائرة ايجارات تشأ لدى المحكمة الكلية • وتصدر احكامها من ثلاثة قضاة • وتشتمل دائرة الايجارات على غرفة أو أكثر حسب الحاجة •

كذلك أجاز القانون لرئيس المحكمة الكلية أن يندب أحد