

المرسوم بقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨  
بشأن إيجار العقارات

٣٩٩	.....	تطبيق القانون
٤٠٠	.....	مدد عقد الايجار
٤٠٠	.....	التزامات المؤجر
٤٠١	.....	الاجرة والوفاء بها
٤٠١	.....	التزامات المستأجر
٤٠٣	.....	ملكية العين وانتقالها
٤٠٣	.....	انتهاء الايجار
٤٠٦	.....	دائرة الايجارات ونظر المنازعة
٤١٠	.....	المذكرة الايضاحية

المرسوم بقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨  
بشأن إيجار العقارات

بعد الاطلاع على الامر الأميري الصادر في ٤ من رمضان سنة ١٣٩٦ هـ الموافق ٢٩ من اغسطس سنة ١٩٧٦ م بتنقيح الدستور ، وعلى المادتين ١٦ و ٢٢ من الدستور ، وعلى المرسوم الأميري رقم ١٩ لسنة ١٩٥٩ بقانون تنظيم القضاء والقوانين المعدلة له ، وعلى المرسوم الأميري رقم ٦ لسنة ١٩٦٠ بقانون اصدار قانون المرافعات المدنية والتجارية ، والقوانين المعدله له ، وعلى القانون رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤ في شأن نزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة ، وعلى القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧١ في شأن ايجار العقارات والاماكن وتنظيم العلاقات ، بين المؤجرين والمستأجرين المعدل بالقانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٧٦ ، وبناء على عرض وزير الدولة للشئون القانونية والادارية ووزير العدل ، وبعد موافقة مجلس الوزراء ، اصدرنا القانون الآتي نصه :

المادة ١

تسرى أحكام هذا القانون على العقارات بما في ذلك الأراضي الفضاء المؤجرة للسكن أو لغير ذلك من الاغراض وتستثنى من ذلك الأراضي الزراعية. واذ 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 تحويه من أموال تفوق في أهميتها العين المؤجرة بحسب قصد المتعاقدين والغاية من الايجار فسترى 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.

المادة 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.  
ج - الاموال العامة وأملاك الدولة الخاصة - بما في ذلك الأراضي 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 تاريخ 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.

### المادة ٣

هذه المادة ملغية بموجب المرسوم بقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٨٠ بإصدار القانون المدني

### المادة 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 المدعاة اعتبر الايجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الاجرة.

واذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الاجرة أو على كيفية تقديرها أو اذا تعذر اثبات مقدار الاجرة وجب اعتبار أجره 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.

### المادة 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 ابرامها.

### المادة ٦

اذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم الى وضع يده عليها بدون غش فاذا كان أحدهم قد اثبت 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.

### المادة ٧

يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في التاريخ المحدد للتسليم في حالة تصلح معها لان تفي بما أعدت له من المنفعة وفقا لما تم عليه الاتفاق كتابيا أو لطبيعة العين.

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



## المادة ٨

يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة ويقوم أثناء الاجارة بالترميمات الضرورية وعلى الاخص القيام بالأعمال اللازمة لصيانة الاسطح والدرج والمصاعد وأنابيب المياه ونزح المجاري الصحية فاذا تأخر بعد اعداره في القيام بذلك جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في اجرائها واستيفاء تكاليفها من الاجرة.

على أنه اذا كانت تكاليف الصيانة الضرورية قد بلغت حدا من الجسامة يرهق المؤجر فلا يلتزم المؤجر الا بالحد المناسب الذي 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 الاجرة ومع ذلك يجوز للطرفين الاتفاق على ما يخالف ذلك.

## المادة 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.

## المادة ١٠

يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الاجرة في المواعيد المتفق عليها كتابة فاذا لم يوجد اتفاق كتابي وجب وفاء الاجرة في أول كل شهر اذا كان الايجار مشاهرة وفي أول كل مدة معقود عليها الايجار في الاحوال الاخرى ولا يعتد بتاريخ سند قبض الاجرة لتحديد مواعيد الوفاء بها.

وللمستأجر أن يودع الاجرة المستحقة خزانة ادارة التنفيذ بعد عرضها على المؤجر عرضا قانونيا، فاذا حصل الايداع خلال عشرين يوما من تاريخ الاستحقاق اعتبر وفاء بالاجرة في الموعد المقرر.

ويجب أن يتم عرض الاجرة 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 الاجرة في موعد استحقاقها بإدارة التنفيذ، فيجوز له ايداعها دون عرض الى ان يقوم المؤجر بإخطار المستأجر كتابة بأنه يقبل سداد الاجرة اليه فيلتزم المستأجر بعرضها على المؤجر بعد ذلك واذا قام المستأجر بعرض الاجرة قانونا 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 يقوم المؤجر بإخطار المستأجر كتابة بأنه سوف يقبل الاجرة دون عرضها عرضا قانونيا.

وعلى ادارة التنفيذ اخطار المودع له بحصول الايداع خلال خمسة أيام وذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول فاذا كان عنوان المودع له غير معروف أرسل الاخطار الى مختار الحى الذى يقع العقار المؤجر في منطقته.

وفي جميع الاحوال لا يجوز للمودع سحب ما أودعه من أجرة الا بموافقة المودع له أو



بموجب حكم قضائي  
ويصدر وزير العدل قرارا بتحديد رسوم العرض والايداع والصراف التي يلتزم بسدادها  
كل من المستأجر والمؤجر والقواعد والاجراءات المنظمة لذلك  
وإذا قام نزاع بين المستأجر والمؤجر حول الاجرة أو الخصم منها أو انقاصها فان ذلك لا  
يعفى المستأجر من التزامه بدفع الاجرة كاملة في مواعيد استحقاقها وذلك الى أن يفصل  
في هذا النزاع بحكم قضائي نهائي أو يحسم باتفاق مكتوب بين الطرفين والا اعتبر متخلفا  
عن اداء الاجرة

#### المادة ١١

الاجرة المتفق عليها في عقد الايجار تكون ملزمة للمتعاقدين فلا يجوز تعديلها الا باتفاقها  
أو للأسباب التي يقررها القانون  
ومع ذلك 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 فتسرى  
الاجرة المتفق عليها الى نهاية مدة العقد ويراعى في تقدير اجرة المثل ما نص عليه في المادة  
٤ من هذا القانون

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

#### المادة 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 تغييرا بدون اذن المؤجر فان أحدث بها  
تغييرا بدون اذن جاز للمؤجر مطالبة بإعادة العين الى الحالة التي كانت عليها

#### المادة ١٣

على المستأجر أن يبذل من العناية في المحافظة على العين المؤجرة وفي استعمالها ما يبذله  
الشخص المعتاد وعليه اجراء الاصلاحات التأجيرية التي ترجع الى الاستعمال العادي  
المألوف كالأصلاحات الداخلية في التوصيلات الكهربائية أو الادوات الصحية أو  
الابواب والنوافذ أو الصبغ ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك  
ويكون المستأجر مسئولا عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك اذا كان ذلك  
ناشئا عن اهماله أو استعمالها استعمالا غير مألوف

#### المادة ١٤

لا يحق للمستأجر التأجير من الباطن ولا التنازل عن الايجار وذلك عن كل ما استأجره  
أو بعضه الا بأذن كتابي صريح من المؤجر

#### المادة ١٥

اذا قام المستأجر بتأجير العين كلها من الباطن بموجب اذن كتابي ثم تخلى عنها بعد تأجيرها



منهيا بذلك عقد ايجاره تقوم العلاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن بشرط أن يكون المستأجر الأصلي قد أوفى الاجرة المستحقة عليه. وتحدد القيمة الايجارية للعين في هذه الحالة بذات الاجرة المتفق عليها في العقد الأصلي أو بالاجرة المتفق عليها في عقد الايجار من الباطن ان كانت أعلى.

فاذا وقع الايجار 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 الايجارية للجزء المؤجر بذات القيمة المتفق عليها مع المستأجر الأصلي أو بأجرة المثل ان كانت تجاوزها.

#### المادة ١٦

اذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختيارا أو جبرا الى شخص آخر فان الايجار 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 الى المالك الجديد. ويشترط لذلك أن يكون المستأجر شاغلا العين المؤجرة في تاريخ انتقال الملكية. على أن الايجار لا ينفذ في حق المالك الجديد اذا أثبت صورته أو أثبت غشا يبطله.

#### المادة ١٧

يعد في حكم المستأجر مالك العين المنزوعة ملكيتها اذا كان شاغلا أو مستغلا لها بنفسه وتحدد القيمة الايجارية للعين في هذه الحالة بأجر مثلها ولا يجب على المالك أداء الاجرة الا اذا استوفى مبلغ التثمين كاملا. أما اذا كانت العين مؤجرة للغير تظل العلاقة قائمة بين المالك والمستأجر حتى يستوفى المالك على الاقل نصف مبلغ التثمين. وفي جميع الاحوال تنقطع صلة المالك بالعين من تاريخ انذاره رسميا بالاخلاء.

#### المادة ١٨

يلتزم المستأجر بسداد الاجرة الى من انتقلت اليه الملكية من وقت علمه بانتقالها ولا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الاجرة قبل من انتقلت اليه الملكية اذا أثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتما أن يعلم. فاذا عجز من انتقلت اليه الملكية عن الاثبات فلا يكون له الا الرجوع على المؤجر.

#### المادة ١٩

ينتهي الايجار بانتهاء المدة المعينة في العقد. فاذا انتهى عقد الايجار وبقي المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه اعتبر الايجار قد تجدد بشروطه الاولى ولكن لمدة - أو مدد متتالية - تساوي المدة المعينة لدفع الاجرة وتنتقل الى الايجار جميع التأمينات التي كان المستأجر قد قدمها في الايجار القديم عدا الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل الى الايجار الجديد الا برضاء الكفيل. واذا رغب أحد الطرفين في اخلاء العين وجب عليه أن ينبه الطرف الاخر قبل الاخلاء بخمسة عشر يوما في الاجارة التي لا تتجاوز مدتها ثلاثة أشهر وبشهر واحد في الاجارة التي لا تتجاوز مدتها ستة أشهر وبشهرين إذا زادت المدة على ذلك فاذا كان هناك اتفاق



على ميعاد معين للتنبيه بالإخلاء وجبت مراعاته .  
وفي جميع الاحوال يكون التنبيه رسميا أو ببطاقة بريدية مكشوفة مسجلة بعلم الوصول

## المادة ٢٠

استثناء من أحكام المادة ١٩ لا يجوز للمؤجر أن يطلب - ولو عند انتهاء مدة الايجار - اخلاء :  
العين المؤجرة فيما عدا الأراضي الفضاء - الا لاحد الاسباب الاتية  
١ - اذا لم يدفع المستأجر الاجرة المستحقة عليه وفق شروط العقد او وفق الحكم الصادر بتحديداتها خلال عشرين يوما من تاريخ استحقاقها المقرر في المادة - ١٠ - ، على انه يجوز للقاضي ان يحكم باعتبار الدعوى كأن لم تكن مع الزام المستأجر بالمصروفات اذا اثبت المستأجر ان تأخره يرجع الى عذر قوى تقبله المحكمة وأوفي حتى نهاية اول جلسة تم اعلانه بها اعلانا صحيحا بجميع الاجرة المستحقة  
ويجوز تسليم الاجرة لكاتب الجلسة لإيداعها خزينة ادارة التنفيذ بدون اجراءات اذا رفض المؤجر استلامها ولا يعتبر السفر او الغياب عن البلاد من قبيل الاعذار المقبولة في التأخير عن دفع الاجرة

وفي جميع الأحوال لا يجوز الحكم بإخلاء العين المؤجرة إذا تخلف المستأجر عن سداد الأجرة خلال الفترة التي يقرر مجلس الوزراء تعطيل أو وقف العمل خلالها في جميع المرافق العامة للدولة حماية للأمن أو السلم العام أو الصحة العامة والتي تقتضيها المصلحة العليا للبلاد، على أن تحدد المحكمة طريقة سداد المستأجر الأجرة المتأخرة وفقا لظروف الدعوى .

٢ - اذا كان المستأجر قد أجر من الباطن العين المؤجرة أو جزءا منها أو نزل عن عقد الايجار للغير أو اخلى العين لغير مالكيها 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 بإذن كتابي صريح وفي تطبيق هذه الفقرة يعتبر شغل العين بغير المستأجر قرينة لمصلحة المؤجر على قيام سبب الاخلاء و للمستأجر أن يثبت عكس ذلك

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

٤ - اذا كانت العين مؤجرة لممارسة التجارة فيها وأغلقها 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 لإعادة بنائها من جديد ، في احدى الحالات الاتية :

أ - اذا مضى خمس وعشرون سنة على الاقل من تاريخ انتهاء البناء الأصلي ويجوز تعديل هذه المدة بمرسوم

ب - اضافة البلدية أراض 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



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 بالإخلاء 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 بأي من الميعادين المذكورين كان للمستأجر - بحسب الاحوال - الحق في العودة الى شغل العين أو التعويض ان كان له مقتضى .

٧ - اذا رغب المؤجر في تعليه المبنى ولم يكن ثمة اتفاق يمنعه من ذلك بشرط ألا يكون من الممكن اجراء التعليه مع بقاء المستأجر في العين المؤجرة .  
ولا يحكم بالإخلاء قبل الحصول على التراخيص اللازمة من الجهة المختصة وعلى المؤجر أن يشرع في التعليه قبل مضي ستة أشهر من تاريخ الاخلاء فاذا تأخر بدون عذر مقبول كان للمستأجر الحق في العودة الى شغل العين المؤجرة أو التعويض ان كان له مقتضى .

واذا لم يرغب المؤجر في الاخلاء وترتب على اعمال التعليه اخلاء جزئي أو وقتي بالانتفاع بالعين جاز للمستأجر فسخ العقد أو المطالبة بإنقاص الاجرة بقدر ما نقص من الانتفاع .  
٨ - اذا قامت بالمالك حاجة للسكن في عقاره بنفسه أو بإحدى زوجاته أو احد أصوله أو فروعه أو كان مالك العقار لا يملك سوى المكان المؤجر ويرغب في سكناه بنفسه . وللمالك أن يختار العين التي يرغب في سكتها .

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 فروعه أو ممن يعولهم .

١٠ - اذا كان والد القاصر يمارس التجارة في عين او اكثر مملوكة او مخصصة له ، واجرها الوصي بعد وفاته الى المستأجر ، واحتاج القاصر الى هذا المكان ، وذلك خلال سنة من تاريخ بلوغه سن الرشد لممارسة التجارة فيه ولم يكن لديه اي محل تجاري آخر ، فاذا لم يشغل المكان بنفسه خلال ستة اشهر من تاريخ الاخلاء ، جاز للمستأجر العودة الى شغل المكان او المطالبة بالتعويض ان كان له مقتضى .

١١ - اذا كانت العين المؤجرة محلا لمزاولة التجارة أو احدى المهن و صدر حكم قضائي أو قرار اداري بأبعاد المستأجر .

## المادة ٢١

فيما عدا الحالات المنصوص عليها في البنود - ١ و ٢ و ٣ و ٥ و ١١ - من المادة السابقة ، يجوز للقاضي عند الحكم بالإخلاء بالتطبيق لأحكام المادة ذاتها أن يمهل المستأجر المدة المناسبة لتنفيذ الحكم على ألا تتجاوز ستة أشهر .

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



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

- أ- ما يكمل أجرة ستة أشهر ان قلت مهلة الاخلاء عن ستة أشهر
- ب- اذا زادت مدة انتفاعه بالعين المؤجرة على ست سنوات فيحكم له - بالإضافة الى التعويض المنصوص عليه في البند -أ- بما يعادل أجرة شهر عن كل سنة من السنوات الزائدة بما لا يجاوز أجرة ستة أشهر
- و.يجوز تعديل مهلة الاخلاء وقيمة التعويض المنصوص عليهما في هذه المادة بمرسوم

#### المادة ٢٢

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

#### المادة 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 فى اخلائه  
ويرد المستأجر العين بالحالة التى 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 افترض حتى يقوم الدليل على العكس أن المستأجر قد تسلم العين فى حالة حسنة  
وإذا كان المستأجر قد أوجد فى العين المؤجرة بناء أو غراسا أو غير ذلك من التحسينات فله عند انقضاء الايجار ان يتركها أو أن يزيلها على نفقته دون اضرار بالعقار ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك

#### المادة ٢٤

تنشأ بالمحكمة الكلية دائرة إيجارات تشكل من قاض واحد، وتشتمل على غرفة أو أكثر حسب الحاجة تختص دون غيرها بالفصل فى المنازعات المتعلقة بالإيجارات أيا كانت قيمتها والتعويضات المترتبة على هذه المنازعات  
وتكون جميع الاحكام مشمولة بالنفاذ المعجل ، فيما عدا الاحكام الصادرة بالإخلاء  
وإذا رفعت الدعوى التى تختص بها دائرة الايجارات امام دائرة أخرى أحوالها من تلقاء نفسها الى دائرة الايجارات

#### المادة ٢٥

ترفع الدعاوى إلى دائرة الإيجارات بصحيفة من أصل وصور بقدر عدد المدعى عليهم يقدمها المدعى أو من ينوب عنه إلى قلم كتاب المحكمة مشتملة على البيانات اللازمة لصحف الدعاوى ويؤدي المدعى الرسم كاملا وقت تقديم صحيفة دعواه ولا يشترط توقيع محام عليها  
ويحدد قلم الكتاب جلسة تقع خلال اسبوع ويؤشر المدعى على أصل الصحيفة بعلمه



وبتاريخ الجلسة المحددة ويكفى التأشير بذلك ممن قدم الصحيفة نيابة عنه ويعطى قلم الكتاب لمقدم الصحيفة شهادة تتضمن تاريخ تقديمها وبيانا بعدد ما أرفق بها من الصور وترسل ادارة الكتاب في ذات اليوم او في اليوم التالي على الاكثر اصل الصحيفة وصورها ، الى قسم الاعلانات ، ليقوم باعلانها للمدعى عليه قبل الجلسة بيومين على الاقل ، طبقا للقواعد المنصوص عليها في قانون المرافعات المدنية والتجارية ، واستثناء من تلك القواعد ، يجوز اتباع الاجراءات الاتية لإعلان المستأجر عدا ما تعلق منها بالدولة او بأحد الاشخاص العامة :

١ - تسلم صورة الاعلان الى المستأجر في العين المؤجرة ، وفي حالة عدم وجوده ، تسلم الصورة الى من يقرر انه وكيله او يعمل معه او في خدمته او من الساكنين معه  
٢ - يتم الاعلان بطريق اللصق على باب العين المؤجرة او على حائط في مكان ظاهر عند مدخلها وذلك في الاحوال الاتية :

أ - اذا لم يجد القائم بالإعلان من يصح تسليمه صورة الاعلان وفقا لحكم البند السابق  
ب - اذا امتنع من وجد من هؤلاء المذكورين في العين من غير المستأجر نفسه عن التوقيع على اصل الاعلان بالتسليم  
ج - اذا كانت العين المؤجرة مغلقة

وفي جميع الاحوال يجب على القائم بالإعلان تحرير محضر بذلك ، وعليه ان يبين في اصل الاعلان وصورته ، جميع الاجراءات التي اتخذها لاتمام الاعلان ، ويصدر وزير العدل قرارا بشكل الملصق والبيانات الواجب اثباتها فيه ويعتبر الاعلان منتجا لأثاره من وقت تسليم الصورة الى من سلمت اليه قانونا او من وقت امتناع المستأجر نفسه عن تسلمها او من وقت اجراء اللصق . ويكون الاعلان في منازعات الايجار لمرة واحدة . ويعاد أصل الصحيفة الى قلم الكتاب لإيداعه ملف الدعوى قبل الجلسة المحددة لنظرها

## المادة 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 التقاضي والتنفيذ ما لم يقيد بها الموكل صراحة وتفصل المحكمة في الدعوى على وجه السرعة وكلما اقتضى الامر تأجيل الدعوى أجلت لمدة لا تزيد على أسبوع الا اذا استلزمت طبيعة الاجراء المطلوب مدة أطول فيكون التأجيل لجلسة قريبة تحدد وفقا لظروف الحال

ولا يجوز الطعن في الحكم الصادر في الدعوى بطريق الاستئناف الا بسبب الخطأ في تطبيق القانون او في تأويله او اذا وقع بطلان في الحكم ، او في الاجراءات اثر في الحكم ، ويجب على المستأنف ان يودع خزانة وزارة العدل كفالة قدرها عشرون دينارا وان يودع كذلك الاجرة المحكوم بها خزانة ادارة التنفيذ عند تقديم صحيفة الاستئناف ، ولا تقبل ادارة الكتاب الصحيفة اذا لم تصحب بما يثبت ايداع الكفالة ودليل ايداع الاجرة المحكوم بها ، وتصادر الكفالة بقوة القانون اذا حكم بعدم قبول الاستئناف او برفضه او بعدم جوازه او بسقوطه . ولا يترتب على الاستئناف وقف تنفيذ الحكم الا اذا امرت المحكمة الاستئنافية



بذلك.

ويكون ميعاد الطعن بالاستئناف - ١٥ - يوما من تاريخ صدور الحكم ولا يجوز الطعن بطريق التمييز في الاحكام الصادرة في الاستئناف.

#### المادة ٢٦ مكررا

اذا كانت الاجرة المستحقة هي كل ما يطالب به المؤجر ، يجوز له ان يستصدر بها امرا بالأداء طبقا للقواعد والاجراءات المقررة في قانون المرافعات المدنية والتجارية ويرفق بالعريضة عقد الايجار ، وما يثبت حصول التكليف بوفاء الاجرة وشهادة من ادارة التنفيذ بعدم ايداع المستأجر للاجرة المطالب بها في خزانتها ويجوز للطالب اعلان المدين بالعريضة والامر الصادر ضده بالأداء بالإجراءات المنصوص عليها في المادة ٢٥ فقرة ثالثة

ويجوز للمدين التظلم من الامر خلال عشرة ايام من تاريخ اعلانه اليه ، ويجب عليه ان يودع خزانه وزارة العدل كفالة قدرها خمسون دينارا عند تقديم صحيفة التظلم ولا تقبل ادارة الكتاب الصحيفة اذا لم تصحب بما يثبت ايداع الكفالة وتصادر الكفالة بقوة القانون اذا خسر المتظلم تظلمه ، ويكون الحكم في التظلم نهائيا

#### المادة ٢٦ مكررا - أ

استثناء من احكام قانون المرافعات المدنية والتجارية ، لا يجوز رفع اشكال في تنفيذ الاحكام الصادرة في منازعات ايجار العقارات الا من غير المحكوم عليه ويجب على المستشكل ان يودع خزانه وزارة العدل كفالة قدرها مائة دينار عند تقديم صحيفة الاشكال ، ولا تقبل ادارة الكتاب الصحيفة اذا لم تصحب بما يثبت الايداع ، وتصادر الكفالة بقوة القانون اذا خسر المستشكل اشكاله

#### المادة ٢٦ مكررا - ب

يجوز للمؤجر في العقارات المؤجرة لغرض السكن انهاء عقد الايجار بعد مضي خمس سنوات من تاريخ العقد ما لم يتفق الطرفان على مدة اطول من ذلك ، ويمتد العقد بالنسبة للمؤجر لمدة او لمدد مماثلة ، ولكن بالشروط التي يتفق عليها الطرفان ، ما لم ينبه المؤجر المستأجر برغبته في اخلاء العين قبل انقضاء ثلاثة اشهر على الاقل من السنة الاخيرة ، ويكون التنبيه بالإخلاء بواسطة مندوب الاعلان كل ذلك مع عدم الاخلال بحق المؤجر في طلب اخلاء العين المؤجرة للأسباب المنصوص عليها في المادة - ٢٠ - من هذا القانون فاذا لم يتفق الطرفان على شروط جديدة وبقي المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر دون اعتراض منه امتد العقد بالنسبة للمؤجر لمدة خمس سنوات اخرى بذات شروطه ولا يحول ذلك دون اعمال ما تنص عليه المادة - ١١ - من هذا القانون

#### المادة ٢٦ مكررا - ج

يسرى حكم المادة السابقة على العقارات المؤجرة لغرض السكنى وقت العمل بهذا القانون . ما لم تكن المدة المتبقية اقل من سنة فيمتد العقد لمدة سنة من تاريخ نفاذ هذا القانون

المادة ٢٦ مكرر -د

وفي الأحوال التي يقرر فيها مجلس الوزراء تعطيل أو وقف العمل في المرافق العامة للدولة حماية للأمن أو السلم العام أو الصحة العامة والتي تقتضيها المصلحة العليا للبلاد، لا تحسب مدة التعطيل أو الوقف ضمن المواعيد المنصوص عليها في هذا القانون، على أن يستأنف حسابها اعتباراً من اليوم الذي يعينه مجلس الوزراء للعودة إلى العمل.

المادة ٢٧

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

المادة ٢٨

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

المادة ٢٩

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



## المذكرة الايضاحية للمرسوم بقانون في شأن ايجار العقارات

يعتبر عقد الايجار 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 الايجار « وخاصة ايجار العقارات » باهتمام بالغ من المشروع الكويتي نظرا لخطورة شأنه وكثرة تداوله وأثره البالغ على كثير من نواحي النشاط الاقتصادي والاجتماعي في الدولة وكان قانون الايجار 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 الى التعديل أو التبديل فيه وفقا لم تقتضيه الظروف والاضاع المستجده 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 وموقفا العمل بالفقرات ( ٦ و ٧ و ٨ ) من المادة ١٧ من هذا القانون التي تميز الاخلاء في حالات الهدم لاعادة البناء والتوسعة والتعليق 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 يغني 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 تبديلها 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 أي 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 ماليس بايجار ، ومن ثم فالقانون لا يسرى على الاعيان المغتصبة التي تشغل بغير سند أصلا ولا على الاعيان التي تشغل بمقتضى سند



اخر غير الايجار مهما يكون نوع هذا السند أو تكييفه القانوني . فالاعيان المعتبرة من الاملاك العامة لا يشملها هذا القانون تمثيا مع ما استقر في الفقه والقضاء من أن تحويل الانتفاع ببعض الاموال العامة ولو سمي ايجارا ، ما هو الا ترخيص ادارى يحكمه القانون العام وينظمه ما اشتمل عليه الترخيص من احكام . كذلك لا يسرى القانون على المساكن التى تخصصها الحكومة والمؤسسات والشركات لبعض موظفيها وعمالها ولو اقتضت عنها اجرا لان الايجار ليس مقصودا لذاته وانما المقصود هو التيسير على الموظف أو العامل فى معيشته حتى يتمكن من أداء واجباته على خير وجوه الاداء . وقد أخرج القانون من نطاق تطبيقه بنص صريح أحوالا معينة هى خارجة عن نطاقه بمفهوم نظريته العامة ولكن رثى النص عليها دفعا للالتباس وحسما لما قد يثور حولها من جدل أو خلاف . وهذه احوال ذات صور أشتات يكاد أن يكون حصرها مستعصيا ولهذا اوردها القانون فى كنف قاعدة عامة تنظمها وتتناول كل حالة أخرى تماثلها أو تتحد معها فى الصفات والغايات . وهذه هى الاحوال الخارجة عن نطاق القانون بنص صريح فيه :

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

ب - اذا كان التصرف فى حد ذاته يستهدف مجرد المضاربة لتحقيق ربح مادي كأن يقع الايجار على عمارة كبيرة كلها أو بعضها بمبلغ اجمالى كى 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 فى الواقع المستأجرون الاصيلون . على أنه فى 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 فى اجاره المنشآت التجارية والصناعية حيث يشمل الايجار مبنى المتجر أو المصنع وما به من أدوات واليات واشياء تطغى اهميتها على اهمية المبنى فهنا يكون الايجار واردا فى الواقع على المنشأة واشيائها بأكملها دون تبويض لا على المكان الموضوعه فيه ويتوارى المبنى فى هذه الحالة اذ تتضاءل اهميته بجانب ما اشتمل عليه ، ويتصل بذلك تأجير مكان يراعى فى تحديد اجرته عوامل معنوية ومادية تفوق اهميتها كثيرا اهمية المكان ذاته كالاستفادة من اسم تجارى أو ترخيص أو غير ذلك من الاعتبارات التى يبدو المكان من خلالها شيئا ثانويا ولكن الموقف يختلف اذا اتضح من ظروف الحال أن الايجار وارد بصفة أصلية على المكان وشامل على بعض عوامل مادية أو معنوية لا تفوقه فى الاهمية او تعتبر بالنسبة له عنصرا ثانويا والمناطق فى كل ذلك هو تغليب الجانب الاهم تمثيا مع قصد العاقدين الذى تكشف عنه الظروف الملازمة ومقتضيات السير العادى للامور .

فى جميع هذه الاحوال ، ونظائرها ، لا تسرى أحكام هذا القانون على العلاقة القائمة بين طرفى العقد الا فيما يتفقان عليه منها دون مخالفة للنظام العام ، وتسرى على علاقتها



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 القانونى بشرط أن يتناول التعاقد العين المؤجرة فحسب سواء أجرت للسكنى أو للعمل أو لاي غرض مشروع ، أى أن يتناول التعاقد العين مع اشياء أخرى ثانوية تقل عنها في الاهمية. ويكفى لاستبعاد تطبيق هذا القانون أن تنتفى علاقة الايجار الحقيقى 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 فى اخلاء العقارات اداريا اذا كانت قد نزع ملكيتها للمنفعة العامة أيا كان شاغلها وهو حكم مقرر ولكن رؤى التأكيد عليه فى هذا القانون منعاً لاي لبس أو غموض وكذلك يسرى هذا الحكم على العقارات المملوكة للدولة والتي يتقرر 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 وأملاك الدولة الخاصة بما فى ذلك الاراضى الزراعية التي تشغل بموجب تراخيص أو عقود تشتمل على شروط جوهرية غير مألوفة فى الايجار العادى وذلك فى حالة مخالفة شروط الترخيص أو العقد أو لدواعى المصلحة العامة حيث أن شغل الاموال العامة بطبيعته يكون بترخيص مؤقت يجوز للحكومة انهاءه فى أى وقت كما أنه بالنسبة لاملاك الدولة الخاصة اذا ما تضمن العقد شروطا جوهرية غير مألوفة فى الايجار العادى فان 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 فى العقارات التي تخصصها الحكومة للغير مع احتفاظها بحق الملكية لمدة محددة 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 العقارن الباطن أن تقتصر على اخلاء المستأجر من الباطن. وضمانا لعدم اساءة استعمال حق الاخلاء الادارى فقد جعل بيد الوزير أو رئيس الهيئة المعنية لتقدير الظروف والاعتبارات التي تحيط بممارسة هذا الحق.

ورسم القانون **في مادته الثالثة ( ملغية )** طريقا للتطبيق القانونى أفسح فيه المجال لحل كل أشكال ، فقرر أن القاضى يبحث فى كافة التشريعات القائمة - وأولها تشريع الايجار بطبيعة الحال - عن النص التشريعى الممكن تطبيقه ، فاذا لم يجده التمس به فى مجلة الاحكام العدلية، واذا لم يجد نصا فى المجلة لجأ الى العرف مقدما العرف الخاص أو العرف المحلى على العرف العام ، فان لم يوجد عرف طبقت مبادئ القانون الطبيعى وقواعد العدالة.

وقد أورد القانون **في مادته الرابعة** تعريفا لعقد الايجار يبين منه أنه عقد رضائى يقع فيه التراضى على عناصر ثلاثة هي : منفعة العين المؤجرة والمدة والاجرة. ومنفعة العين المؤجرة هي ركيزة التزامات طرفى 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 فى العقد. المدة هي مقياس الانتفاع بالعين المؤجرة لان الايجار عقد زمنى من خصائصه التوقيت ومن ثم تقاس منفعة العين فيه بمقياس الزمن. ولكن يقع احيانا أن يسكت المتعاقدان عن المدة فلا يعرضان لها أصلا وقد يتفقان على أن يكون الايجار لمدة غير معينة أو لمدة معينة يتعذر على أيهما اثباتها ففى جميع هذه الاحوال لا يبطل الايجار بسبب تجهيل



المدة ولكنه يكون صحيحا ويتكفل القانون بتحديد المدة مقررا أن الايجار يعتبر منعقدا لمدد 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 فابع 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 تقدمه أخرى. ولا بد من أن تكون الاجرة معينة أو قابلة للتعيين فاذا لم يتفق عليها المتعاقدان أو اتفقا ولكن تعذر اثبات ما اتفقا عليه فان القانون يتكفل بتحديد مقرر أنها تكون اجرة المثل ، ويستعان في تقدير اجرة المثل بعناصر اوردها القانون قاصدا الاستهداء بها دون أن يمنع الاستعانة بغيرها من عناصر مختلفة ضمانا لحسن التقدير.

وأوجبت **المادة الخامسة** بالنسبة لعقود الايجار التي تبرم بعد نفاذ هذا القانون أن تكون ثابتة بالكتابة على أن عقد الايجار يثبت كذلك اذا وجدت كتابة من المالك تفيد وجود العقد ، أما العقود المبرمة قبل نفاذه فيجوز اثباتها طبقا للقواعد التي كانت سارية في تاريخ ابرامها. وقد عنى 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 مسئولا عنه طبقا للقواعد العامة.

وتناولت **المواد من ٧ الى ١٣** تنظيم الاثار التي تترتب على الايجار وهذه الاثار هي الالتزامات التي ينشئها عقد الايجار في جانب المؤجر من جهة وفي جانب المستأجر من جهة أخرى. وما أورده القانون عن التزامات المؤجر والمستأجر يسرى في حالة سكوت العقد على أساس أن المتعاقدين وقد سكتا عن تنظيم التزاماتها على نحو معين تكون نيتها المشتركة قد اتجهت الى اعمال 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 الاداب ولا النظام العام. والنظرية العامة لهذا القانون في تأصيل التزامات الطرفين هي أن المؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وفي مقابل هذا يلتزم المستأجر بأداء الاجرة. وقد صيغت الاحكام الخاصة باثار 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 وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعمالها كالمصاعد وسائر المرافق المشتركة للعمارة، على أن يكون ما يسلم في حالة يصلح معها لان يفى بما أعدت له العين من المنفعة وذلك وفقا لما تم عليه الاتفاق كتابيا أو لطبيعة 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 او 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). 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 ضرورى لاستيفاء 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 هنالك 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 التى يصبح معها الوفاء بهذا الالتزام وما يتطلبه من تكاليف مرهقا للمؤجر ، فقصر التزامه فى هذه الحالة عند الحد المناسب الذى يقدره القاضى ، على أن يتحمل المستأجر ما زاد على هذا الحد أو يطلب الفسخ ( مادة ٨ ).

أما الاعمال الكمالية ، كاعمال الزخرفة والتجميل وكذلك الترميمات التأجيرية التى يقتضيها استعمال العين استعمالا مألوفًا كاصلاح الابواب والنوافذ والادوات الصحية وما الى ذلك من الترميمات فان المستأجر هو الذى يقوم بها مادامت ناشئة عن الاستعمال المألوف وقد فرض القانون على المستأجر التزاما ببذل العناية فى المحافظة على العين وفى استعمالها وعامله بمعيار مادي فى تحديد ما ينبغى 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 ان كان ثمة اتفاق على كيفية استعمالها فاذا بين عقد الايجار فى أى شىء تستعمل العين لم يجز استعمالها فى شىء 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 هى التى تدل على كيفية الاستعمال. والمستأجر ملزم قانونا بالا يحدث تغييرا فى العين المؤجرة بدون اذن المؤجر والمراد بالتغيير هنا هو التغيير المادى كادماج حجرة فى أخرى عن طريق هدم حائط أو تقسيم حانوت كبير الى حانوتين صغيرين أو هدم سور المنزل. أما التغيير غير المادى المتعلق بالاستعمال فان المستأجر يجريه بكامل حريته. واذا أحدث المستأجر تغييرا ماديا بدون اذن المؤجر جاز للمالك مطالبته باعادة الحال الى ما كانت عليه ( مادة ١٢ ).

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

وأهم التزامات المستأجر المنصوص عليها فى القانون قيامه بوفاء الاجرة فى مواعيدها فاذا لم يوجد اتفاق كتابى ، فان القانون يحدد ميعاد وفاء الاجرة مقررا أن الوفاء يكون فى أول كل شهر اذا انعقد الايجار مشاهرة ، وفى أول كل مدة معقود عليها الايجار فى الاحوال الأخرى ، وبهذا يوجد التحديد القانونى الى جانب التحديد الاتفاقى ، والقصد من هذا قطع دابر الخلاف حول ميعاد الوفاء بالاجرة حتى تستغلق أبواب المماثلة والتأخير فى الوفاء ، ولنفس هذه الغاية اشترط فى التحديد الاتفاقى أن يكون ثابتا فى محرر مكتوب ولا محل لهذا الشرط بداهة اذا كان ميعاد الوفاء غير مختلف عليه. وللغاية ذاتها رأى القانون عدم الاعتراف بتاريخ سند قبض الاجرة لتحديد ميعاد الوفاء. وتيسير السبل الوفاء بالاجرة على المستأجر والمؤجر ، ووقاية لكل منهما من عنت الآخر ، أجاز القانون ايداع الاجرة



المستحقة خزانة ادارة التنفيذ خلال عشرين يوما من تاريخ استحقاقها وذلك بعد عرضها على المؤجر عرضا قانونيا. وأعفى 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 أجره بادارة التنفيذ.  
والثانية - اذا قام بعرض الاجرة على المؤجر مرتين متتاليتين ووافق المؤجر على قبولها في هاتين المرتين.

ولكى 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 يقررها القانون.

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 مالم يكن الايجار معقودا لمدة أطول فتسرى الاجرة المتفق عليها الى نهاية مدة العقد. ويراعى في تقدير أجرة المثل جميع العناصر اللازمة لذلك كحالة العين ومساحتها ودرجة العمران والاجور السائدة في منطقتها وما يتصل بها من أوصناف 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 أجرة 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 للمتعاقدین إعادة النظر في تقدير الاجرة مرة كل خمس سنوات على الاقل ابتداء من تاريخ نفاذ العقد فاذا انتهت المفاوضات بينها الى اتفاق على قيمة الاجرة سرى اتفاقها الى أن يحدث تعديل تال بعد خمس سنوات أخرى ، واذا لم يتفقا جاز لكل منهما اللجوء الى القضاء طالبا تقرير أجرة المثل ويراعى في تقدير هذه الاجرة العناصر المشار اليها من قبل. ومفاد هذا أن التعديل يقع بالتراضي أو بالتقاضي بعد مدة لا تقل عن خمس سنوات ومتى تم بالرضاء او على يد القضاء سرى في الحالين لخمس سنوات أخرى على الاقل وهكذا مالم يحدد الطرفان باتفاقها مدة تزيد أو تنقص اذ لهما كامل الحرية فيما يتفقان عليه. وقد حددت المدة بخمس سنوات كحد ادنى أخذا بفكرة الابقاء على ثبات الاجرة واستقرارها مدة مناسبة واعتبارا بأنه في غضون خمس سنوات يجوز ان تتغير الظروف تغيرا يكون ذا أثر في قيمة الاجرة ، وينبنى على هذا أن طلب التعديل الذي يقدم الى القضاء لاول مرة قبل فوات خمس سنوات من تاريخ نفاذ العقد يكون غير مقبول لتقديمه قبل الاوان وكذلك الطلب الثانى الذى 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 فى 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 فى الاصل كاشفة لا مقررة ويفترض ان الطرفين وافقا ضمنا على نفاذ الاجرة السابقة على التعديل الى التاريخ المذكور. ويلاحظ ان رفع الدعوى لا يعفى المستأجر من الاستمرار فى دفع الاجرة المستحقة عليه الى ان يحكم بتعديلها وبعد صدور الحكم تسرى الاجرة المعدلة



وتصفي الحقوق على اساسها ابتداء من تاريخ رفع دعوى التعديلو من الواضح ان القانون لم يجر لطرفي الايجار اعادة النظر في الاجرة على الوجه السالف بيانه الا توخيا للعدل في التقدير وسعيا الى تكافؤ الفرص ومراعاة لظروف التطور الاقتصادي والعمرائى وما قد يترتب عليها من آثار مختلفة تشمل التأثير في أهمية بعض الامكنة والاحياء ، وهذا يستلزم ان تكون الاجرة التى يجوز اعادة النظر فيها أجرة حقيقية ، لا صورية ولا رمزية ، فلو اجر المالك مكانا الى جمعية خيرية بأجر رمزى تافه لتحقيق غرض من أغراضها فالعقد يكون في حقيقته عارية وهبة في صورة ايجار ومثل هذا الايجار مهما كانت تفاقته لا يقبل تعديلا ، وغير خاف ان العقد نفسه لا يخضع لاحكام هذا القانون. ويستوى في تطبيق قاعدة التقدير الخمسى لاجرة المثل العقود التى تبرم بعد نفاذ هذا القانون والعقود التى ابرمت قبل ذلك وما تزال قائمة وقت العمل به ، تحقيقا لتكافؤ الفرص بين المتعاقدين في الحالين.

وتضمنت **المادتان ١٤ و ١٥** من القانون أحكام التنازل عن الايجار والتأجير من الباطن او بعبارة أخرى أحكام التصرف الذى يجريه المستأجر فيما له من حق شخصى. وبين التنازل عن الايجار والتأجير من الباطن فرق جوهرى يرجع الى طبيعة العمل نفسه ، ففى التنازل يحول المستأجر الى المتنازل له حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الايجار ويقطع صلته بهذا العقد ، واما فى التأجير من الباطن فان المستأجر يستبقى عقد ايجاره قائما بما يرتبه من حقوق والتزامات وينشئ مع المستأجر من الباطن عقد ايجار ثانيا. والقاعدة الاصلية فى هذا القانون ، انه وان كان حق المستأجر حقا شخصيا لا عينيا، الا ان تصرفه فى هذا الحق مشروط بموافقة المؤجر اذا كان التصرف تنازلا عن الايجار أو تأجيرا من الباطن ، فلا يحق للمستأجر ان يتنازل عن اجارته لاحد ولا 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 كتابى ثم يتخلى عنها منهيًا بذلك عقد ايجاره ، وفى ذلك يفرق القانون فى الحكم بين حالة ما اذا كان التأجير من الباطن قد وقع على العين كلها وحالة ما اذا وقع هذا التأجير على جزء معين. ففى الحالة الاولى يقيم القانون علاقة مباشرة بين المؤجر وبين المستأجر من الباطن فيغدو هذا مستأجر أصليا وتحدد القيمة الايجارية للعين بذات الاجرة المتفق عليها فى العقد الاصلى أو بالاجرة المتفق عليها فى 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 الذى يستند الى هذا الاذن ، وانما يشترط لقيام العلاقة المباشرة ان يكون المستأجر الاصلى قد اوفى الاجرة المستحقة عليه وذلك حتى لا يتخذ التأجير من الباطن تكتة للاخلال بحق المؤجر فى استيفاء الاجرة. وفى الحالة الثانية يكون المؤجر بالخيار بين أن يطلب اخلاء المستأجر من الباطن وبين ان يبقيه - والمؤجر يتخير ما فيه مصلحته - فاذا أثر ابقاء هذا المستأجر قامت بينهما علاقة مباشرة وتحدد القيمة الايجارية للجزء المؤجر بذات القيمة المتفق عليها مع المستأجر الاصلى 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 فى هذا الشأن حسبها يقرر القانون ، انه اذا انتقلت الملكية الى شخص آخر باى تصرف قانونى ناقل لها فان الايجار لا ينتهى ولكنه يظل قائما 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 شاغلا للعين المؤجرة. وقد عمم القانون السبب الناقل للملكية ، فيستوى ان تنقل الملكية اختيارا باى تصرف مثل البيع والهبة والوصية ، أو ان تنتقل جبرا بنزع الملكية للمنفعة العامة أو بيع العين على يد القضاء.

وينص القانون على ان الايجار لا ينفذ في حق المالك الجديد اذا هو أثبت صورته أو أثبت غشا يبطله ، وهذا الحكم ورد تطبيقا للقواعد العامة ( مادة ١٦ ). واذا نزع الملكية للمنفعة العامة فان مالك العين اذا كان شاغلا 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 يستوفى المالك نصف مبلغ التثمين على الاقل وفي جميع الاحوال تنقطع صلة المستأجر بالعين من تاريخ انذاره رسميا بالاخلاء للهدم أو الاستعمال وذلك حتى لا توجد أى معوقات للاعمال المتعلقة بالنفع العام ( مادة ١٧ ).

وحماية لحقوق متلقى الملكية وضربا على أيدي الغاشين والمبطلين قرر القانون أن 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 أن يعلم بذلك ، ومتى ثبت العلم الفعلي او العلم الافتراضى كان دفع الاجرة عن المدة التى تلت العلم غير سار في حق المالك الجديد الذى يحق له استيفاء الاجرة من المستأجر ولهذا ان يرجع على المؤجر بما دفعه له طبقا لقواعد الاثراء بلا سبب. اما اذا عجز المالك الجديد عن الاثبات فان دفع الاجرة للمؤجر يكون قد تم صحيحا ويستطيع المالك الجديد ان يرجع على المؤجر بما استوفاه من الاجرة عن المدة التالية للتصرف الناقل للملكية ( مادة ١٨ ).

ونظم القانون احكام انتهاء الايجار في المواد ١٩ الى ٢٣ اذ الايجار باعتباره عقدا مؤقتا او زمنيا ينتهى بانتهاء مدته المعينه فى العقد ، وهذا هو الاصل العام اذا ما حددت مدة ينتهى بانقضائها العقد ولكن ثمة استثناءات تخالف هذا الاصل يأتى بيانها فيما بعد. والاصل انه اذا انقضت المدة انتهى الايجار بانقضائها ولكن قد يبقى المستأجر بالرغم من ذلك منتفعا بالعين دون رضاء المؤجر صراحة أو ضمنا فانه منذ انتهاء العقد لا يعد مستأجرا بل مغتصبا ، اما اذا بقى بعلم المؤجر وبدون اعتراض منه فانه يظل مستأجرا ويعتبر الايجار قد تجدد بشروطه الاولى لمدد متتالية كل مدة منه هى المدة المحددة لدفع الاجرة وتنتقل الى الايجار الجديد جميع التأمينات التى كان المستأجر قدمها فى الايجار القديم ، وتستثنى من ذلك الكفالة سواء أكانت شخصية أم عينية اذ يجب لانتقالها الى الايجار الجديد اى يرضى بذلك الكفيل وذلك جريا على قاعدة التضييق من نطاق الكفالة واعمال مقتضاها فى حدود ما انعقدت من اجله. ويلاحظ ان التجديد الضمنى لا يقع عن مدة واحدة ولكن عن مدد متعددة وهذه المدد تكون متلاحقة متصلة، ويبقى الحال على هذا النحو ما بقى المستأجر فى العين ، ولم يقم سبب للاخلاء. ويكون التجديد عن مدة - أو مدد - معينة وهى المدة المحددة لدفع الاجرة فاذا كان الدفع مشاهرة أو سنويا كانت المدة شهرا او سنة على حسب الاحوال وكلما انتهت مدة ابتدأت أخرى مثلها ويستمر الايجار محتفظا بشروطه وتأميناته ، عدا الكفالة فانها لا تنتقل عند تجديد الايجار الا برضاء الكفيل.

واذا رغب احد المتعاقدين فى انهاء الاجارة واخلاء العين وجب عليه ان ينبه على الطرف الاخر بذلك فى اجل معين حدده القانون أو فى الاجل الذى يكون المتعاقدان قد اتفقا عليه ، ويحصل التنبيه بالطريق الرسمى او ببطاقة مكشوفة وبعلم الوصول ( مادة ١٩ ).

والقواعد المذكورة تسرى 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 أساس انه نص استثنائي .

وقد أورد هذا القانون في المادة ( ٢٠ ) نصا استثنائيا اراد به كفالة الاستقرار والطمأنينة لمستأجرى 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 مادام قائما بالتزاماته ويقيد حق المؤجر في اخراجه بعد انتهاء مدة العقد وبهذا يعتبر العقد ممتدا تلقائيا بقوة القانون ويستمر هذا الامتداد القانوني الى أن ينهيه المستأجر بمحض رغبته او ينهيه 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 انهاء 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 ينتفى حيال النصوص التشريعية الجديدة التي هي من النظام العام. ولكي تؤدي الثروة العقارية ووظائفها على النحو المرغوب فيه ويتمكن المالك من استغلال ملكه والافاده منه بصورة أفضل ، أجاز 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 يقضى على التعلات عند عدم الوفاء. فاذا لم يف المستأجر بالاجرة في تاريخ استحقاقها المتفق عليه كتابة او تاريخ الاستحقاق المقرر قانونا ومضت عشرون يوما لم يقم في غضونهما بالوفاء او الايداع فانه يكون قد أحل باهم التزاماته اخلا لا يكفي لحرمانه من مزية الامتداد القانوني ويحق للمؤجر ان يطلب الحكم عليه بالاخلاء. أما اذا دفع 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 المقررة وقبل ان يتعلق حق المؤجر بالمطالبة القضائية يمكن تأويله على أن المؤجر أطال المهلة باختياره ونزل عن حقه في طلب الاخلاء. ومع ذلك رأى القانون ان يميز للقاضي الحكم باعتبار دعوى الاخلاء كأنها لم تكن مع الزام المستأجر بمصاريفها ، وذلك اذا وفي المستأجر بعد رفع الدعوى وقبل اقفال باب المرافعة بجميع الاجرة المستحقة عليه وأثبت ان تأخره في الوفاء كان راجعا الى عذر قوى تقبله المحكمه ، ويلاحظ ان القانون لم يوجب الحكم باعتبار الدعوى كأن لم تكن بل اجازة قاصدا اطلاق حرية القاضي في تقدير الموقف ، ومن مقتضى هذا انه يجوز الحكم بالاخلاء رغم الوفاء المتأخر اذا وجد القاضي مبررا لذلك كأن يتضح له أن المستأجر دأب قبل هذه المرة على التأخير في دفع الاجرة. ولم ير القانون داعيا لاعذار المستأجر قبل رفع دعوى الاخلاء بعد أن 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 أى اجراء. والقانون قد اوضح له الطريق وحدد قيمة الاجرة ولم يدع شيئا مجهلا يجد منه المستأجر مدخلا



لتأخره في اداء الاجرة المستحقة عليه.

٢ - التاجير من الباطن دون اذن كتابي :القاعدة الاصلية في هذا القانون ان التاجير 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 أجازة كتابية صريحة فان هذه المخالفة تجيز للمالك طلب الاخلاء. ويعتبر كالتاجير من الباطن في تبرير الاخلاء ان يخلى المستأجر المكان ليشغله آخر غير المالك او من ينوب عنه ، او 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 بمسكنهم من غير افراد اسرته في نطاق ما يجرى به العرف ولا تعد حالة الايواء العارض او الاستضافة المؤقتة من قبيل المساكنة او المشاركة السكنية وهذه الامور وما يكون على شاكلتها تقدر على حسب ظروفها الملازمة بمعيار الانتفاع المألوف. وفي مجال الاخلاء للتاجير من الباطن وما يتصل به ، اقام 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. واذا صدر الحكم بالاخلاء ضد المستأجر الاصلى فانه يسرى على المستأجر من الباطن وينفذ ضده بغير حاجة الى رفع دعوى الاخلاء عليه.

٣ - اساءة استعمال العين المؤجرة :يتقيد المستأجر في استعماله العين المؤجرة بأن يستعملها على النحو المتفق 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 ان يطلب الاخلاء اذا اساء المستأجر استعمال المكان المؤجر بان خالف ما يوجد في عقد الايجار من شروط معقولة غير تعسفية تتعلق بالاستعمال كأن يستأجر محلا لبيع البقالة فيحوله الى مقهى وكأن يستأجر محلا في عمارة لاستعماله مقهى ويشترط عليه المؤجر عدم وضع مقاعد خارج المحل منعاً لمضايقة سكان العمارة فيخالف هذا الشرط ويسمح لرواد مقهاه بالجلوس في الطريق العام بصورة تنافي بعض الاذواق. كذلك أجاز القانون تخلية المستأجر اذا هو استعمال المكان استعمالا ضارا بمصلحة المالك سواء كان الضرر ماديا كأحداث تغيير في المبنى أو أدبيا كالتعدى 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 مالكيها وقد رأى القانون أنه ان امكن التجاوز عن ترك الاماكن السكنية بدون أن تستعمل فترة من الزمن فانه يصعب التجاوز عن ذلك بالنسبة للحوانيت والمحال المؤجرة لممارسة التجارة فيها لان الضرر يكون أبلغ اذ يترتب على طول تركها انصراف الزبائن والعملاء الى أمكنة أو محال أخرى فتقل قيمة المكان المؤجر من الوجة 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 مدة تجاوز ستة أشهر بدون عذر مقبول على أساس أن هذه المدة تكفى لاغلاق يمكن التسامح فيه نظرا لظروف قد تقتضيه مثل اجراء الجرد



عن فترة ما وتهيئة المتجر لعمال فترة تالية ، فاذا استطالت مدة الاغلاق حتى تجاوزت ستة أشهر بدون عذر تقبله المحكمة نهض بذلك سبب الاخلاء الذي يجب الحكم به ولو قام المستأجر بدفع الاجرة المقصود توقي الضرر ، ويحدث هذا في صور عدة منها مثلا أن يستأجر شخص محلا يجاور متجره ثم يغلقه قاصدا الا يستأجره شخص آخر يزاحمة في تجارته فمثل هذا العمل يفيد المستأجر تجاريا ولكنه ينافي مصلحة المؤجر فاذا بقى المحل مقفلا لمدة تزيد عن ستة أشهر جاز للمؤجر أن يطلب التخلية ولو كانت مدة العقد لم تنته بعد وكان المستأجر قد أوفى جميع الاجرة المستحقة عليه. وغنى عن البيان ان ترك المحل دون استعمال لا يكون سببا للاخلاء مهما استطالت 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 ما تقضى به القواعد العامة.

٥ - أيلولة 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 ان المكان المؤجر أصبح آيلا للسقوط ويخشى منه على سلامة السكان ، ويثبت هذا بأى دليل مقنع وغالبا ما يكون الاثبات بتقرير من البلدية ، فاذا حكم بالاخلاء لهذا السبب اعتبر عقد الايجار منتهايا ولا يملك المستأجر العودة الى المكان الا بعقد جديد.

٦ - الهدم لاعادة البناء : رأى القانون ألا يقف عشرة 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 مبان استثمارية او 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. وضمانا لجدية مشروع الهدم واعادة البناء لم يجز القانون الحكم بالاخلاء الا بعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهة المختصة ، كما أوجب على المالك أن يشرع في الهدم خلال ستة أشهر من تاريخ الاخلاء وأن يبدأ في البناء في المدة التي حددتها البلدية في التراخيص المشار اليها. فاذا أخل بأى من الميعادين المذكورين كان للمستأجر الحق في العودة الى شغل العين أو المطالبة بالتعويض أن كان له مقتضى.

٧ - تعلقة البناء : أجاز القانون للمالك الحق في الاخلاء لتعلقة المبنى باضافة طبقات اليه واشترط الا يكون ممكنا اجراء التعلقة مع بقاء المستأجر في العين المؤجرة ، كما اشترط أن يشرع المالك في اعمال التعلقة قبل مضي ستة أشهر من تاريخ الاخلاء الفعلي فاذا تأخر بدون عذر مقبول كان للمستأجر أن يعود الى شغل العين المؤجرة أو التعويض ان كان له مقتضى. ولا يحكم بالاخلاء قبل الحصول على التراخيص اللازمة لاعمال التعلقة من الجهة المختصة.

٨ - الحاجة للسكن : أجاز القانون للمالك أن يطلب الاخلاء اذا قامت به حاجة للسكن في العين المؤجرة بنفسه أو باحدى زوجاته أو أحد اصوله أو فروعته أو كان مالك العقار لا يملك سوى المكان المؤجر ويرغب في سكناه بنفسه ، والقانون لا يشترط هنا وجود حالة ضرورة ملجئة ولكنه يكتفى بوجود حاجة للسكن ، وهذه الحاجة ليس لها معيار



منضبط تقدر دائما على مقتضاه ولكنها تتفاوت من حالة الى أخرى بحسب الظروف مما يقتضى المرونة في تقديرها والمهم أن تكون حاجة فعلية ، وكل هذه امور يقدرها القاضى بحسب ما يظهر له من وقائع الحالة المعروضة عليه وما يحيط بها من الظروف الملازمة .  
وإذا حكم بالاخلاء وجب شغل المكان في خلال ستة أشهر من تاريخ اخلائه فإذا لم يتم هذا بغير عذر مقبول جاز للمستأجر أن يطالب المالك بالتعويض ان كان له مقتضى . على أنه إذا كان مالك العقار لا يملك سوى العين المؤجرة ، فقد أجاز له القانون طلب اخلائها دون ما شرط سوى ابداء رغبته في سكنها .

٩ - الرغبة في استعمال العين المؤجرة : إذا كانت العين المؤجرة واقعة ضمن سكن المالك الخاص جاز للمالك أن يطلب اخلاءها إذا رغب في استغلالها او استعمالها بنفسه أو بأحد أصوله او فروعه او من يعولهم . ويكفى هنا مجرد الرغبة في استعمال المكان أو استغلاله دون حاجة الى البحث عن نوع هذا الاستعمال أو الاستغلال أو مدى الحاجة اليه .

١٠ - ممارسة التجارة : أجاز القانون اخلاء العين المؤجرة إذا كان والد القاصر يمارس التجارة في عين مملوكة أو مخصصة له وأجرها الوصى بعد وفاته واحتاج القاصر اليها بعد بلوغه سن الرشد لممارسة التجارة بها ولم يكن لديه أى محل تجارى آخر ، وذلك تقديرا لحاجته ورعايه لمصلحته ، بحيث إذا لم يشغل العين بنفسه جاز للمستأجر العودة الى العين أو المطالبة بالتعويض ان كان له مقتضى .

١١ - أجاز القانون اخلاء العين المؤجرة ان كانت محلا لمزاولة التجارة أو أية مهنة أو حرفة أخرى وصدر حكم قضائى او قرار بابعاد المستأجر طبقا لاحكام قانون اقامة الاجانب الصادر بمرسوم الاميرى رقم ١٧ لسنة ١٩٥٩ .

وقد اجازت **المادة ( ٢١ )** من القانون للقاضى عندما يحكم بالاخلاء أن يمهل المستأجر المدة التى يراها مناسبة للاخلاء بحيث لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ الحكم ، واستثنت من ذلك بعض حالات نصت عليها البنود ( ١ و ٢ و ٣ و ٥ و ١١ ) من المادة ( ٢٠ ) المشار اليها ، والتي يعتبر الاخلاء فيها اما جزاء على اخلال المستأجر بالتزاماته أو أمرا لا مفر منه رغب فيه المؤجر أو لم يرغب كما هو الشأن بالنسبة للمباني الايلة للسقوط أو التى يصدر قرار ملزم بهدمها من السلطة المختصة أو في حالة ابعاد المستأجر .

وتقديرا من القانون لوضع المستأجر في غير الحالات المشار اليها وحيث لا يرجع الاخلاء الى خطأ منه أو تقصير ، نصت الفقرة الثانية من المادة ( ٢١ ) السالفة الذكر على ان يكون شغل المستأجر للعين المؤجرة خلال مهلة الاخلاء 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 اليها فيجب الحكم بتعويض المستأجر بالاتى : أ - ما يكمل أجره ستة أشهر ان قلت مهلة الاخلاء عن ستة أشهر . ب - اذا زادت مدة انتفاعه بالعين المؤجرة على ست سنوات فيحكم له بالاضافة الى التعويض المنصوص عليه في البند ( أ ) ، بما يعادل أجره شهر عن كل سنة من السنوات الزائدة بما لا يجاوز أجره ستة أشهر . ويجوز تعديل مهلة الاخلاء وقيمة التعويض المنصوص عليهما في هذه المادة بمرسوم .

ونصت **المادة ٢٢** على أن الايجار لا ينتهى بموت المؤجر ولا بموت المستأجر بل ينتقل الى الخلف العام للمتوفى ، ومع ذلك أجاز القانون لورثة المستأجر أن يطلبوا انهاء العقد . والقصد من اطلاق حرية ورثة المستأجر في ابقاء العقد او انهاءه هو تمكين الورثة من تدبير امورهم على ضوء الاعذار التى طرأت بعد وفاة مورثهم فقد يرون أن العقد اصبح مرهقا



لهم أو أنه مجاوز لحدود حاجتهم ولا طاقة لهم باحتمال أجرة عالية فينفتح امامهم باب للتخلص من أعباء الاجار وذلك باستعمال حقهم في انهاء. وقد رئي عدم مناقشة الورثة فيما يكون عندهم من أسباب تدعوهم لانهاء العقد وذلك على اعتبار أن هذه امور خاصة تتعلق بهم وقد يفضى البوح بها في ساحات المحاكم الى شىء من الحرج وعلى ذلك يكون من الخير ان يستقلوا وحدهم بتقدير الموقف والبت في مصير العقد.

وفي ختام الاحكام الخاصة بانتهاء الاجار حددت **المادة ٢٣** من القانون التزامات المستأجر عندما ينتهى الاجار لاي سبب ، فالزم المستأجر بأن يرد العين المؤجرة بالحالة 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 استلمها المستأجر قد دوت 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 اصلا افترض أن المستأجر قد تسلم العين بحالة حسنة وان كان له أن يدحض ذلك ويقيم الدليل على عكسه بجميع طرق الاثبات. وقد يستبقى المستأجر العين تحت يده بغير حق حتى بعد انتهاء عقده فيعد غاصبا طوال مدة وضع يده التالية لنهاية العقد ويجب عليه عن مدة الاغتصاب تعويض ، رأى القانون تحديده بما يوازي ضعف الاجرة.

ونصت **المواد من ٢٤ الى ٢٧** على الاحكام المتعلقة بالاختصاص واجراءات التقاضى. وقد رأى القانون أن الفائدة منه لا تتحقق على الوجه المطلوب الا اذا رسم للتقاضى اجراءات مبسطة ومختصرة يمكن عن طريقها الفصل في المنازعات الاجارية 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 تطبق في الحدود المرسومة لها مع اتباع احكام المرافعات فيما هو خارج عن اطارها. وتوخيا للسرعة وانتفاعا بمزايا التخصص ، اشترط القانون في منازعات الاجار والتعويضات الناشئة عنه أن ينعقد الاختصاص لدائرة اجارات تنشأ لدى المحكمة الكلية. وتصدر أحكامها من ثلاثة قضاة. وتشتمل دائرة الاجارات على غرفة أو أكثر حسب الحاجة. كذلك أجاز القانون لرئيس المحكمة الكلية أن يندب أحد أعضائها للفصل نهائيا في الدعوى التي لا يطلب فيها الاخلاء ولا تجاوز قيمتها خمسمائة دينار.

وفيما عدا الاحكام الصادرة بالاخلاء نص القانون على أن تكون جميع الاحكام الصادرة في منازعات الاجار مشمولة بالنفاذ المعجل (مادة ٢٤).

وابتغاء التبسيط والتيسير ، رسم القانون **في المادة (٢٥)** طريقة مبسطة لرفع الدعوى مؤداها أن المدعى أو من ينوب عنه يقدم الى قلم الكتاب صحيفة الدعوى وصورا منها بقدر عدد الخصوم ويؤدى الرسم كاملا فيحدد قلم الكتاب جلسة تقع خلال اسبوع ويؤشر مقدم الصحيفة بما يفيد علمه بالجلسة المحدد ثم يقوم قلم الكتاب بقيد الدعوى وارسال أصل الصحيفة وصورها في نفس يوم تقديمها او في اليوم التالى 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 تثريب عليه اذا هو هجرها واتبع الطريق العادى في رفع دعواه. وتمشيا مع فكرة التيسير والسرعة رسم القانون اجراءات مبسطة لنظر الدعوى وقرر 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 ثابتا في ورقة رسمية أو موثقة او في محضر الجلسة ، وهذا الوكيل له أن يوكل محاميا ولو لم يصرح بذلك في سند وكالته ، وتسرى وكالته في جميع مراحل التقاضي ومراحل التنفيذ ما لم يقيد بها 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 لاتمام الاجراء.

### المذكرة ايضاحية للقانون رقم ٣٣ لسنة ٢٠٠٣ بتعديل بعض احكام المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن ايجار العقارات

صدر المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن ايجار العقارات وتضمن احكاما تعتبر استثناء من الاحكام العامة في المرافعات بأن خول للخصوم الحضور في دعاوي الايجارات بأنفسهم او بمن يوكلونه عنهم بورقة رسمية او موثقة دون ان يشترط صلة معينة بين الموكل والوكيل ، كما لم يشترط في الوكيل ان يكون محاميا ، وكان ذلك مراعاة لطبيعة دعاوي الايجارات وبقصد تخفيف النفقات على ملاك العقارات ، وبالتالي فكانت صحف تلك الدعاوي تقدم دون اشتراط توقيع محامي عليها ، ان القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٩٦ بتعديل بعض احكام القانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٦٤ في شأن تنظيم مهنة المحاماة امام المحاكم قد نص في المادة ١٨ منه على انه فيما عدا الدعاوي التي لا تزيد قيمتها على خمسة الاف تبطل صحيفة الدعوى او الطعن او الالتماس اذا لم توقع من محام مقبول امام المحكمة التي ترفع اليها . وقد اثار هذا النص جدلا وخلافا في العمل حول ما اذا كان هذا النص يسري على دعاوي الايجارات الكلية ام لا ، بحسبان ان قانون الايجارات انما هو قانون خاص لا محل لسريان قانون المحاماة عليه ، لذا رؤي حسما لهذا الخلاف واتساقا مع مسلك المشرع في قانون الايجارات النص على انه لا يشترط توقيع محام على صحف تلك الدعاوي . وأعد لذلك مشروع القانون المرافق .

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 يوما من تاريخ صدور الحكم. ولا يجوز الطعن بطريق التمييز في الاحكام الصادرة في الاستئناف (مادة ٢٦).

وبالنسبة للدعاوي 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. واخيرا نصت المادة ٢٨ على الغاء القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧١ ، المعدل بالقانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٧٦ وكل نص يخالف احكام هذا القانون.

### المذكرة الايضاحية للقانون رقم ١٥ لسنة ٢٠٢٠ بتعديل بعض احكام المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن ايجار العقارات

نظرا لما تمر به البلاد حاليا من ازمة انتشار وباء كورونا وما ترتب عليه من صدور قرار مجلس الوزراء بتعطيل المرافق العامة في الدولة حماية للأمن والسلام والصحة العامة ، وقد ترتب على ذلك تعطيل بعض الانشطة التجارية مما رؤي معه حماية المستأجرين المتضررين



من هذه الحالة من الحكم عليهم باخلاء العقارات المؤجرة فقد جاء مشروع القانون باضافة فقرة جديدة الى البند رقم ( ١ ) من المادة ( ٢٠ ) من المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن ايجار العقارات تقرر عدم جواز الحكم باخلاء العين المؤجرة في حالة تخلف المستأجر عن سداد الاجرة خلال الفترة التي يقرر مجلس الوزراء تعطيل او وقف العمل خلالها في جميع المرافق العامة للدولة لحماية للأمن او السلم العام او الصحة العامة التي تقتضيها المصلحة العليا للبلاد ، وتقوم المحكمة المختصة بتحديد طريقة سداد الاجرة المتأخرة لصالح المؤجر ومدة التقسيط وقيمة كل قسط وفقا للحالة المالية للمستأجر وظروف كل دعوى .

كما استبدل مشروع القانون بنص الفقرتين الاولى والثانية من المادة ٢٤ من المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ المشار اليه ، بأن تشكل دائرة ايجارات من قاض واحد بالمحكمة الكلية وتشتمل على غرفة او اكثر حسب الحاجة وذلك للعمل على زيادة عدد الدوائر المختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة بالايجارات ايا كانت قيمتها والتعويضات المترتبة على هذه المنازعات .

ولما كانت المدة الزمنية بتوقيف الأعمال او تعطيلها غير محددة فقد رؤى اضافة مادة جديدة برقم ٢٦ مكرر الى المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ المشار اليه ، تقرر عدم احتساب مدة التعطيل او الوقف التي يقررها مجلس الوزراء ضمن المواعيد المنصوص عليها في هذا القانون ، على ان يستأنف حسابها اعتبارا من اليوم الذي يعينه مجلس الوزراء للعودة الى العمل .

وتسري احكام مشروع القانون بأثر رجعي من تاريخ ١٢ / ٣ / ٢٠٢٠