

قانون المالكين والمستأجرين وتعديلاته رقم ١١ لسنة ١٩٩٤

حيث عدل اخيرا بالقانون رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩ والذي

اصبح نافذ المفعول اعتبار من ٢٠٠٩/١٢/١

المادة ١

يسمى هذا القانون (قانون المالكين والمستأجرين رقم ١١ لسنة ١٩٩٤) ويعمل به بعد شهرين من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة ٢

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

العقار المال غير المنقول المؤجر لغير اغراض الاستغلال الزراعي .
المالك من يملك حق التصرف فيما يؤجره او الشريك الذي يملك ما يزيد على نصف العقار او الشخص الذي يخوله القانون حق ادارة العقار واي شخص تنتقل اليه الملكية من المالك الاصلي .

المستأجر الشخص المنتفع بالعقار عن طريق الاجارة .

بدل الاجارة

البديل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد الاجارة مضافا اليه اي زيادة متحققة عليه بموجب احكام هذا القانون وقوانين المالكين والمستأجرين السابقة له .
العرصة الارض الخالية من البناء .

المادة ٣

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

أ . العقارات المؤجرة لاغراض الاستغلال الزراعي او تربية الحيوان .
ب. العقارات او الاجزاء منها التي يقدمها الاشخاص الطبيعويون او المعنويون للعاملين لديهم لغايات السكن بحكم ارتباطهم بالعمل لدى اولئك الاشخاص وبسببه سواء اكان السكن مقدما مقابل بدل اجارة ام دونه ، او كان من قبيل الامتياز او الحق الناجم عن العمل او المرتبط به او كان جزءا من الاجر او لم يكن كذلك ، ويعتبر حق اشغال العقار المعني في اي حالة من هذه الحالات منتهيا حكما بانتهاء ارتباط العامل بالعمل الذي قدم له السكن بسببه على ان يعطى مهلة ثلاثين يوما لاخلاء العقار .

ج. العقارات او الاجزاء منها التي تملكها الحكومة او المؤسسات العامة او البلديات او المجالس القروية او مجالس الخدمات المشتركة التي تؤجر بموجب عقود لاستثمارها مثل الفنادق والصالات واماكن العرض والبيع فيها ، ودور السينما والمتنزهات والمطاعم وغيرها .
د. اي جزء من العقار يؤجر لشخص او اشخاص بهدف تقديم الخدمات للعقار او للمنتفعين به .

المادة ٤

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

ب. عقود الاجارة التي ابرمت قبل نفاذ هذا القانون ممن يملك حق التاجير بمقتضى الاحكام القانونية النافذة آنذاك ، تعتبر قانونية ومعمو لا بها .

المادة ٥

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

١. بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة لغايات السكن :

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

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

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

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

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

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

٢. بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة لغير غايات السكن:

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

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

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

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

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

٢. اذا نص العقد على تجدد تلقائيا ، فيتجدد العقد بحكم القانون لمدة تعاقدية مماثلة لمرة واحدة ما لم يقر المستأجر باشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية .

ج . على انه يجوز اخلاء المأجور في اي من الحالات التالية:

١. اذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الاجارة ، او اي جزء منه مستحق الاداء قانونا ، او

تخلف عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة المتفق عليها او خالف اي شرط من شروط عقد الاجارة ولم يدفع ذلك البديل او يراعى ذلك الشرط خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تبليغه بذلك بموجب اذار عدلي .

٢. اذا تكرر تخلف المستأجر عن دفع بدل الاجارة او تكررت مخالفته لاي شرط من شروط العقد ثلاث مرات او اكثر رغم اذاره بذلك بواسطة الكاتب العدل في الحالين وذلك دون حاجة لانذار جديد .

٣. اذا اجر المستاجر الماجور او قسما منه لشخص آخر او سمح له باشغاله دون موافقة المالك الخطية او اخلاه لشخص آخر دون تلك الموافقة .
٤. اذا سمح المستاجر لشريك او شركة باشغال العقار المؤجر على انه اذا كان شخصان او اكثر يشغلون العقار عن طريق الاجارة ويتعاطون العمل فيه ، وقاموا بتاليف شركة تضامن بينهم ، فان ذلك لا يعتبر موجبا للاخلاء ويسري هذا الحكم الاخير على تشكيل شركة تضامن بين المستاجر وافراد اسرته العاملين معه في نفس العقار .
٥. اذا ترك المستاجر الماجور الذي استاجره قبل تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ بلا اشغال دون سبب مشروع لمدة سنة او اكثر في العقارات المؤجرة لغايات السكن ، ولمدة ستة اشهر او اكثر في العقارات المؤجرة لغاية اخرى .
٦. اذا استعمل المستاجر العقار الماجور او سمح باستعماله لغاية غير مشروعة .
٧. اذا استعمل المستاجر الماجور لغير الغاية التي استاجره من اجلها ولا يعتبر استعمال الماجور لغاية مماثلة او مشابهة للغاية المنصوص عليها في العقد استعمالا مخالفا .
٨. اذا الحق المستاجر ضرراً بالعقار او بالمرافق المشتركة او سمح باحداث ذلك الضرر ، او احدث تغييرا في الماجور يؤثر على سلامته بشكل يتعذر معه اعادته الى ما كان عليه قبل احدث الضرر او سمح باحداث مثل هذا التغيير ، ولا يسري هذا الحكم على التحسينات التي يدخلها المستاجر على العقار الماجور شريطة ان يزيلها عند ترك العقار اذا طلب المالك ذلك .
٩. اذا لم يكن المالك مقيماً في المنطقة التي يقع فيها عقاره المؤجر ولم يكن يملك عقاراً غيره ، فيحق له تخليته ليسكن فيه عند عودته الى تلك المنطقة ، اذا اشترط ذلك في العقد ووفقاً لاحكامه .
١٠. اذا انشا المستاجر على ارض خاصة به او تملك عقاراً مناسباً لممارسة اعماله او سكناه بدلاً عن الماجور في المنطقة التي يقع فيها العقار .

المادة ٦

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

المادة ٧

- أ . تنتقل حقوق الاجارة في العقار المؤجر لغايات السكن بعد وفاة المستاجر الى افراد اسرته الذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاته ، اما العقار المؤجر لغايات اخرى غير السكن فتنتقل حقوق الاجارة في العقار الى الاصول والفروع من ورثته والى زوجه وتنتقل حقوق الزوجة في الايجارة عند زواجها من زوج آخر .
- ب. ينتقل حق الاستمرار في اشغال الماجور لغايات السكن الى الزوجة المطلقة مع اولادها ان وجدوا كمستاجرين اصليين في حالة صدور حكم قطعي من محكمة مختصة بطلاق تعسفي او انفصال كنسي حال ترك الزوج للماجور .

المادة ٨

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

المادة ٩

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

١ . ان يكون قد مضى على انشاء البناء اربعون عاماً .
٢ . ان يكون قد مضى على عقد الاجارة اثنا عشر عاماً .
٣ . ان لا يكون بإمكان البناء القائم تحمل زيادة في الطوابق الى المدى الذي تسمح به احكام التنظيم .

٤ . ان يكون قد استصدر رخصة قانونية بالبناء .
٥ . ان يكون المالك قد اخطر المستاجر بواسطة الكاتب العدل قبل مدة لا تقل عن ستة اشهر ، على انه اذا كان في العقار او الجزء من العقار المراد هدمه اكثر من مستاجر واحد ، فلا يجوز تنفيذ الاحكام التي تصدر بالاخلاء بمقتضى هذه المادة الا بعد صدور احكام مماثلة بحق المستاجرين الآخرين او الحصول على موافقتهم الخطية بتخلية ما يخصهم من العقار ، وتعتبر مثل هذه الموافقة بمثابة حكم واجب التنفيذ .

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

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

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

هـ . على المالك اخطار المستاجر بواسطة الكاتب العدل بانه قد اتم انشاء البناء الجديد وان على المستاجر ابداء رغبته في العودة الى العقار خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغ الاخطار وذلك بمقتضى جواب بواسطة الكاتب العدل .

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

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

المادة ١٠

يجوز اخلاء الماجور دون تعويض اذا كان آيلا للسقوط او معرضا سلامة الآخرين او ممتلكاتهم للخطر .

المادة ١١

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

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

المادة ١٢

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

المادة ١٣

أ . يلزم المستاجر بدفع بدل الاجارة او اي قسط منه مستحق الاداء طيلة المدة التي تستغرقها رؤية الدعوى المتعلقة بالماجور ويكون التخلف عن دفعه سبباً مضافاً لاسباب دعوى التخلية القائمة اذا طلب المالك من المحكمة ان تامر المستاجر بدفع الاجرة المستحقة ولم يتم بالدفع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه او تبليغ وكيله امر المحكمة او اذا لم يثبت انه دفع تلك الاجرة .

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

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

المادة ١٤

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

أ . العقارات المؤجرة لغير الغايات الواردة بالفقرتين (ب) و(ج) من هذه المادة .
١ . يضاف الى بدل الاجارة الاصلي للعقار ما نسبته (٣٠%) منه عن كل سنة استمرت فيها اجارته قبل التاريخ ١ / ١ / ١٩٥٥ م .

٢. ويضاف الى بدل الاجارة الاصلي للعقار ما نسبته (٢٠%) منه عن كل سنة استمرت فيها اجارته من تاريخ ١ / ١ / ١٩٥٥ وحتى ١ / ١ / ١٩٦٥ م .
٣. ويضاف الى بدل الاجارة الاصلي للعقار ما نسبته (١٠%) منه عن كل سنة استمرت فيها اجارته من تاريخ ١ / ١ / ١٩٦٥ وحتى ٣١ / ١٢ / ١٩٧٥ م .
- ب. العقارات المؤجرة للحكومة والمؤسسات الرسمية العامة التابعة لها والبلديات والاندية والجمعيات والهيئات التي لا تستهدف الربح تضاف الى بدلات اجارتها الاصلية ما نسبته (٧٥%) من الزيادات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة وذلك خلال المدد المحددة ووفقاً للتفاصيل المبينة فيها .
- ج. العقارات المؤجرة لغايات السكن تضاف الى بدلات اجارتها الحالية ما نسبته (٥٠%) من الزيادات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة وذلك خلال المدد المحددة ووفقاً للتفاصيل المبينة فيها .
- د. اذا عدل بدل الاجارة الاصلي لاي عقار بالاتفاق بين المالك والمستاجر بحيث اصبح اكثر مما تحدده هذه المادة فيعتبر ذلك البديل ملزماً للمستاجر والمالك وكانه قد تقرر بمقتضى هذا القانون ، واما اذا كان بدل الاجارة حسب الاتفاق اقل مما تحدده هذه المادة فيتم تعديله بحيث يصبح مساوياً لما تقضي به احكامها.
- هـ. يضاف الى بدل اجارات العقارات المؤجرة قبل تاريخ ٣١ / ١٢ / ١٩٧٥ الذي تم تحديده طبقاً لاحكام الفقرات (أ) و (ب) و (ج) و (د) من هذه المادة ، ما نسبته (٥%) خمسة بالمائة من بدل الاجارة السنوي المحدد عن كل سنة استمرت فيها الاجارة من تاريخ ١ / ١ / ١٩٧٦ حتى تاريخ ٣١ / ١٢ / ١٩٩٠ .
- و. يضاف الى بدل الاجارة المحدد في العقود التي تمت خلال المدة الواقعة بين تاريخ ١ / ١ / ١٩٧٦ وتاريخ ٣١ / ١٢ / ١٩٩٠ ما نسبته (٣%) ثلاثة بالمائة من ذلك البديل عن كل سنة استمرت فيها الاجارة خلال هذه المدة.
- ز. اذا عدل بدل الاجارة بالاتفاق بين المالك والمستاجر بحيث اصبح اكثر مما هو محدد في الفقرتين (هـ) و (و) من هذه المادة فيعتبر هذا البديل ملزماً للمستاجر والمالك وكانه محدد بمقتضى أي منهما . اما اذا كان البديل اقل مما هو محدد في الفقرتين المذكورتين فيتم تعديله بحيث يصبح مساوياً لما تقضي به احكامهما.

المادة ١٥

- أ. لغايات هذه المادة (تعني عبارة (بدل الاجارة الأساسي) أي مما يلي :
١. بدل الاجارة الملزم للمستأجر كما تم تحديده بتاريخ ٣١ / ٨ / ٢٠٠٠ وفقاً لاحكام القانون وذلك بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة قبل تاريخ ١ / ١ / ١٩٩١ .
٢. بدل الاجارة المتفق عليه لأول مرة فيما بين المالك والمستأجر وذلك بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ ١ / ١ / ١٩٩١ وحتى تاريخ ٣٠ / ٨ / ٢٠٠٠ .
- ب. بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة قبل تاريخ ١ / ١ / ١٩٧٥ ، يضاف الى بدل الاجارة اعتباراً من تاريخ ١ / ١ / ٢٠١١ ما نسبته خمسة بالمائة من بدل الاجارة الاساسي عن كل سنة مضت فيها الاجارة اعتباراً من تاريخ بدء الاجارة وحتى تاريخ ٣١ / ١٢ / ٢٠١٠ اذا كان العقار مؤجراً لغايات السكن وتصبح هذه النسبة ستة بالمائة اذا كان العقار مؤجراً لغير غايات السكن .
- ج. بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ ١ / ١ / ١٩٧٥ وحتى تاريخ ٣١ / ١٢ / ١٩٩٠ ، يضاف الى بدل الاجارة اعتباراً من تاريخ ١ / ١ / ٢٠١١ ما نسبته ثلاثة بالمائة من بدل الاجارة الأساسي عن كل سنة مضت فيها الاجارة اعتباراً من تاريخ بدء

الاجارة وحتى تاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١ وذلك اذا كان العقار مؤجرا لغايات السكن ، وتصبح هذه النسبة أربعة بالمائة اذا كان العقار مؤجرا لغير غايات السكن .

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

هـ. اذا عدل بدل الاجارة قبل تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ بالاتفاق بين المالك والمستأجر بحيث أصبح اقل من البديل المحدد بمقتضى احكام الفقرة (ب) او الفقرة (ج) من هذه المادة فيتم تعديل بدل الاجارة ليصبح مساويا للبديل المحدد بمقتضى احكام تلك الفقرة ، واما اذا اصبح بدل الاجارة المعدل اكثر من البديل المحدد بمقتضى احكام اي من الفقرتين المذك

المادة ١٦

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

المادة ١٧

يعتبر ايداع الاجارة الى صندوق المحكمة التي يقع العقار ضمن منطقتها ايداعاً قانونياً ووفاء ، ويرسل ديوان المحكمة اشعاراً الى المالك بالايداع ودعوة للاستلام مقابل رسم مقطوع وقدره دينار واحد يدفعه المودع .

المادة ١٨

على مجلس الوزراء ان ينظر في زيادة بدلات الايجار او انقاصها بالنسبة المئوية التي يراها محققة للعدالة والصالح العام وذلك مرة او اكثر كل خمس سنوات اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون .

المادة ١٩

أ . اذا قام المالك او امر بالقيام بعمل يقصد منه ازعاج المستاجر او الضغط عليه لتخليية العقار او زيادة الاجارة كقطع المياه او سد المجاري او اتلاف اي من الاشياء التابعة له او كانت فيه او ازلتها ، او تعطيل الخدمات المشتركة فللمستاجر تصليح او اعادة او تركيب ما تم اتلافه او ازلته بعد اخطار المالك بذلك وحسم النفقات من بدل الاجارة .

ب. اذا لم يؤد المؤجر كل الخدمات المتفق عليها او بعضها صراحة او ضمناً دون مسوغ مشروع للمستاجر ان يطالب المؤجر عن كل واقعة منها بتعويض عادل .

ج. للمحكمة اذا رأت غيباً يلحق بالمؤجر في عقود الاجارة الذي يشمل الماء والكهرباء وما ماتلها من خدمات ان تحكم بتقدير قيمة تلك الخدمات الملحوظة حين العقد وتقريفها عن الاجارة والزام المستاجر بما يزيد على ذلك .

المادة ٢٠

يعتبر عقد الاجارة سندا تنفيذياً قابلاً للتنفيذ للمطالبة بالأجور المستحقة بموجبه لدى دائرة التنفيذ المختصة وفق احكام التشريعات النافذة .

المادة ٢١

يجوز للمؤجر بموجب عقد اجارة خطي إتباع الاجراءات التالية لإخلاء او استرداد العقار المأجور واستلامه خالياً من الشواغل اذا كان سبب الإخلاء او الاسترداد انتهاء مدة عقد

الاجارة وفق احكام العقد او وفق احكام الفقرة (أ) او الفقرة (ب) من المادة (٥) من هذه القانون :

أ. اذا قام المالك باخطار المستأجر بلزوم إخلاء او رد المأجور بانتهاء مدة عقد الاجارة وامتنع المستأجر عن إعادة المأجور خلال مدة عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار او تاريخ انتهاء مدة عقد الاجارة ايها لاحق ، فيعتبر ذلك سببا مشروعا للمالك لتقديم طلب الى قاضي الأمور المستعجلة لدى المحكمة المختصة لاستصدار قرار بإخلاء او استرداد المأجور وللقاضي او من ينتدبه اجراء الكشف لإثبات واقع حال المأجور اذا وجد ذلك ضروريا .

ب. يعتبر القرار المستعجل بقبول الطلب سندا تنفيذيا قابلا للتنفيذ كحكم قضائي وفق احكام قانون التنفيذ اذا تحقق الشرطان التاليان مجتمعين :

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

٢. تقديم المالك من غير المؤسسات العامة والبنوك كفالة عدلية او مصرفية يقدم قيمتها قاضي الامور المستعجلة او المحكمة المختصة وذلك لضمان العطل والضرر الذي قد يلحق بالمستأجر اذا تبين ان المالك غير محق بطلبه .

ج. على الرغم مما ورد في اي قانون اخر ، لا يكون المالك ملزما باقامة دعوى موضوعية بشأن القرار المستعجل القاضي باخلاء او استرداد المأجور ، كما لا يمس القرار المستعجل حق اي طرف باقامة دعوى موضوعية ضد الطرف الأخر لتقديم اي ادعاءات او مطالبات وفق احكام التشريعات النافذة .

د. اذا مضت مدة ثلاثين يوما من تاريخ تبليغ المستأجر للقرار المستعجل وبدون ان يقدم المستأجر دعوى موضوعية امام المحكمة المختصة بخصوص عقد الاجارة موضوع القرار المستعجل فعلى قاضي الامور المستعجلة انهاء مفعول الكفالة العدلية او اعادة الكفالة المصرفية الى المالك بناء على طلبه .

هـ. اذا كان العقار مؤجرا مفروشا فلا يلزم توجيه الاخطار واجراء الكشف المشار اليهما في الفقرة (أ) من هذه المادة ، ويعتبر القرار المستعجل الصادر بقبول طلب الإخلاء او الاسترداد قابلا للتنفيذ كحكم قضائي فور صدوره وذلك على الرغم مما ورد في البندين (١) و(٢) من الفقرة (ب) من هذه المادة .

المادة ٢٢

اذا عرض المستأجر على المالك استلام العقار المأجور بسبب انتهاء مدة الاجارة وامتنع المالك عن استلامه رغم تبليغه إنذارا عدليا بذلك ، يجوز للمستأجر ان يقدم طلبا الى قاضي الأمور المستعجلة لتسليم العقار المأجور الى المحكمة وذلك دون الإخلال بحقوق الطرفين وفق احكام العقد .

المادة ٢٣

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

المادة ٢٤

رئيس الوزراء والوزراء مكلفون بتنفيذ احكام هذا القانون .