



غرفة تجارة عمان
Amman Chamber of Commerce

ورقة بحثية بعنوان:

” تطبيق قانون المالكين والمستأجرين ”

سلبياته، آثاره، والتعديلات المطلوبة

إدارة السياسات والدراسات الاقتصادية

شباط ٢٠١٩

المحتويات

٢	المحتويات
٣	المقدمة:
٣	أبرز الثغرات والسلبيات التي رتبها تطبيق القانون الحالي على القطاع التجاري والخدمي:
٣	أولاً: تطبيق مبدأ الإخلاء:
٤	ثانياً: عدم وجود سقف للزيادات السنوية على بدل إيجار المحلات التجارية:
٤	أثر وجود الثغرات في القانون الحالي على المستويين الاقتصادي والاجتماعي:
٤	أولاً: فقدان الاسم التجاري وزيادة التكاليف من ترحيل وديكورات وخلوات جديدة:
٤	ثانياً: رفع أسعار السلع والخدمات زيادة معدلات التضخم:
٥	ثالثاً: ارتفاع نسب البطالة واعاقه مسيرة التنمية الاقتصادية والاجتماعية:
٥	رابعاً: نزوح المستثمرين إلى الخارج:
٥	خامساً: تعثر سداد الديون وتفاقم ظاهرة الشيكات المُرْتَجعة:
٦	سادساً: الحالة القلقة وغير المستقرة في سوق الإيجارات:
٦	سابعاً: ازدياد حجم القضايا وتراكمها لدى المحاكم المختصة:
٦	تجارب إقليمية حول وضع ضوابط في قانون المالكين والمستأجرين:
٦	التجربة السورية:
٨	مقترح الأسباب الموجبة لتعديل قانون المالكين والمستأجرين في الأردن:
٩	الخلاصة:
١١	المراجع والاستشارات:
١٢	مصفوفة التعديلات المُقترحة حول قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ وتعديلاته: ...

المقدمة:

لقد مرّ على تطبيق القانون المعدل رقم (١٤) لسنة ٢٠١٣ لقانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ وتعديلاته أكثر من خمس سنوات، ومنذ ذلك الحين بدأت العديد من الثغرات في هذا القانون بالظهور، وكان لهذه الثغرات انعكاسات سلبية على مختلف شرائح المجتمع وخاصة القطاع التجاري والخدمي، لذلك كان لا بُدّ من إعادة البحث والمراجعة في مواد هذا القانون مرةً أخرى، واقتراح ادخال بعض التعديلات؛ لأن القوانين تُوضع أولاً وأخيراً لمصلحة شرائح المجتمع كله.

إن قانون المالكين والمستأجرين وتعديلاته، ما زال يستأثر باهتمام الجهات التشريعية والقضائية بالإضافة الى كافة أوساط المجتمع، وأن كل التعديلات التي وضعت على مدار هذه الأعوام بشأن هذا القانون لم تصل إلى المستوى الذي يُرضى طرفي المعادلة وهما المالكين والمستأجرين.

استطاع قانون المالكين والمستأجرين بصيغته الحالية حلّ بعض مشاكل المستأجرين، وتم من خلاله التوصل إلى معادلة من شأنها حفظ حقوق المستأجر، وتحقيق زيادة مُجدية للمالك، وبالرغم من أن القانون الحالي قد رسّخ مبدأ العقد شريعة المتعاقدين؛ إلا أن المالك ما زال يتحكم بزمام الأمور، وأهمها إخلاء المأجور دون تعويض.

ونظراً لما يعانيه القطاع التجاري في المملكة والذي يُشكّل العمود الفقري للاقتصاد الوطني، من ثغرات في قانون المالكين والمستأجرين، فإن الأمر يتطلب في الوقت الراهن إعادة دراسة هذا القانون ليبقى التوازن الاجتماعي قائماً وتتحقق المصلحة الاقتصادية للجميع، خصوصاً في ظل الأوضاع الاقتصادية والسياسية الراهنة في الإقليم وأثرها على المستوى المعيشي لمختلف شرائح المجتمع المحلي.

أبرز الثغرات والسلبيات التي رتبها تطبيق القانون الحالي على القطاع التجاري والخدمي:

أولاً: تطبيق مبدأ الإخلاء:

أورد المُشرع في الفقرة (ج) من المادة رقم (٥) من القانون النافذ جواز إخلاء المأجور للعقود التي تم إبرامها بعد تاريخ ٢٠٠٠/٠٨/٣١ في حالات عشرة قام بتفصيلها على سبيل الحصر (للاسترشاد يُرجى النظر بنسخة القانون المُرفق)، وكنتيجة لتحقيق الفقرة المذكورة، فعند قيام بعض المالكين بالتفاوض الأولي مع مستأجر جديد، وبأجرة أعلى، فإنه لا ينظر الى الاسم التجاري الذي حققه المستأجر، ولا يُعير الديكورات، ولا الإضافات، ولا حتى معاناة المستأجر في اكتساب الشهرة الخاصة بنشاطه التجاري أي



اهتمام، ولا ينظر إلا لمصلحته الخاصة، وأن المستأجر إذا ما أراد أن يوازن بين خسارته في المحل والاسم التجاري (الشهرة)، وما أنفقه على الديكور، وبين خروجه إلى جهة غير معلومة، فإنه يرضخ في بعض الأحيان لطلبات المالك ويدفع الأجرة التي يريد، حتى ولو كانت ضعف الأجرة المتعاقد عليها قبل انتهاء مدة العقد.

ثانياً: عدم وجود سقف للزيادات السنوية على بدل إيجار المحلات التجارية:

فَصَلَ المُشرع موضوع الزيادات القانونية التي طرأت على بدل الإجارة ما بين العقارات المؤجرة قبل تاريخ ٢٠٠٠/٠٨/٣١ وما بعده، بحسب ما أورده نظام الزيادات النسبية على بدل الإجارة لسنة ٢٠١٣ الصادر بموجب المادة (٢/١/٥) من القانون النافذ (للاسترشاد يُرجى النظر بنسخة القانون المُرفق)، وهنا لا بُد من الإشارة إلى أن المُشرع قد أغفل تحديد سقف لنسب الزيادات للعقود المُبرمة ما بعد تاريخ ٢٠٠٠/٠٨/٣١، وتركها على الإطلاق لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين.

وهذا بدوره أدى إلى تعسف بعض المالكين في استخدام حقهم بزيادة الإيجارات، حيث تراوحت نسبتها في بعض الأحيان بين (١٠٠%) و (٢٠٠%)، وعليه، كان لا بُد من وضع حد أقصى للزيادات السنوية، بحيث لا يستطيع أي مالك زيادة الإيجارات بنسب كبيرة دون مبرر، وفقاً لرغبته الشخصية ودون مراعاة للمستأجر وإمكاناته.

أثر وجود الثغرات في القانون الحالي على المستويين الاقتصادي والاجتماعي:

أولاً: فقدان الاسم التجاري وزيادة التكاليف من ترحيل وديكورات وخلوات جديدة:

إن انتقال المُستأجر لموقع جديد لممارسة نشاطه التجاري والخدمي سيؤدي إلى تحمّله للعديد من التكاليف منها مصاريف الترحيل من جهة، وتكبد مصاريف (الخلّوات) والديكورات من جهة أخرى، إلى جانب انخفاض مبيعاته نتيجة خسارة زبائنه في موقعه القديم، فضلاً عن فقدان التاجر لسمعته محلاته التجارية، وضياع شهرتها التي تم اكتسابها على مر السنين، حيث أن أغلب المحلات التجارية أصبحت معروفة في المناطق التي تأسست فيها بالأصل، وأن بعض تلك المناطق أصبحت معروفة بأسماء وعنوانين تلك المحلات القائمة فيها، كما يمكن للمستأجر الجديد أن يقوم باستخدام اسم تجاري شبيه باسم المستأجر القديم عند الإخلاء، مما يسبّب خسارة كبيرة في شهرة المحل.

ثانياً: رفع أسعار السلع والخدمات وزيادة معدلات التضخم:

ونتيجة لتكبد التاجر تكاليف مرتفعة من مصاريف الديكورات و(الخلّوات) الجديدة وبدلات الإيجار المرتفعة فقد أدى ذلك إلى انخفاض نسب الأرباح بسبب زيادة المصاريف الرأسمالية والتشغيلية، الأمر الذي نتج عنه ارتفاع في أسعار السلع والخدمات بشكل ملحوظ، وبالتالي ساهم ذلك في ارتفاع معدل التضخم العام في مختلف القطاعات

والأنشطة الاقتصادية، في الوقت الذي تسعى فيه الحكومة الأردنية لكبح جماحه بمختلف الطرق الممكنة، وعليه، فهناك تضاربٌ ملموسٌ ما بين الجهود الحكومية في هذا الشأن وواقع النشاط الاقتصادي الذي طغى على أداء السوق المحلي في المملكة.

ثالثاً: ارتفاع نسب البطالة وعاقة مسيرة التنمية الاقتصادية والاجتماعية:

إن عدم التجديد للتاجر عند انتهاء عقد الايجار وعزوفه عن الاستمرار، أدى إلى فصل العديد من العاملين، والذي انعكس سلباً على المجتمع، وزاد من أرقام العاطلين عن العمل، في حين قام بعض أصحاب المحلات التجارية ممن استمروا بالنشاط التجاري في محلات تجارية جديدة بتخفيض عدد العمالة الموظفة لديهم، وبالتالي فقد هدد هذا القانون العديد من الأسر، وعرضها إلى انخفاض في مستوى معيشتها، وهذا بدوره سيفاقم من مشكلتي الفقر والبطالة بين أفراد المجتمع المحلي، ويعيق مسيرة التنمية الاقتصادية والاجتماعية في المملكة.

رابعاً: نزوح المستثمرين إلى الخارج:

لقد كان لهذا القانون أثرٌ كبيرٌ على أداء النشاط التجاري مما أدى إلى تراجع وضعفه والحد من تطوره نتيجة ما نجم عنه من إرباك في الحركة التجارية بسبب تغيير أنشطة المحلات بين الحين والآخر، إلى جانب ما خلقه من انتقال العديد من المستثمرين والتجار لممارسة أنشطتهم خارج المملكة، نظراً لما شكّله ذلك من إساءة وتراجع في بيئة الأعمال والاستثمار في المملكة، وكذلك أدى هذا الضعف إلى خلق نوع من التركيز الاقتصادي لبعض فئات الشركات الكبرى والمجمعات التجارية (المولات) بسبب انكماش حجم السوق وانسحاب العديد من العاملين فيه من المؤسسات التجارية الصغيرة والميكروية سواء نتيجة تطبيق مبدأ الإخلاء أو نتيجة زيادة الإيجارات بنسب مرتفعة.

خامساً: تعثر سداد الديون وتفاقم ظاهرة الشيكات المُرْتجعة:

إن تداعيات انخفاض أداء القطاع التجاري والخدمي وتردي أوضاعه نتيجة الثغرات في هذا القانون، أدت إلى قصور لحق بأصحاب المحلات التجارية لتسديد التزاماتهم المالية تجاه الغير وعجزهم عن إيفاء ديونهم للتجار الآخرين، الأمر الذي ألحق الضرر بجميع الأطراف المعنية من تجار التجزئة والجملة (أي كبار وصغار التجار في آن واحد)، وبالنتيجة أدى إلى تفاقم ظاهرة الشيكات المُرْتجعة التي تؤرق التجار والحكومة على حد سواء، لما لها من آثار سلبية مباشرة على حركة النمو الاقتصادي وتسارع عجلته.

سادساً: الحالة القلقة وغير المستقرة في سوق الإيجارات:

يشهد سوق الإيجارات التجارية في المملكة نتيجة عدم وضع سقف للزيادات السنوية على بدل إيجار المحلات التجارية، وترك الحرية للمالك، حالة قلقة وغير مستقرة، حيث قام عدد من أصحاب المجمّعات التجارية القديمة بمطالبة مستأجريها برفع بدل الإيجار بنسب عالية جداً، الأمر الذي زاد من شكاوى ومعاونة المستأجرين، خاصة أصحاب الدخول المتوسطة والمحدودة، وتزايدت معاناتهم في ظل عدم وجود لوائح أو ضوابط أو معايير استرشادية تُحدد القيمة العادلة للإيجار سواء للمالك أو المستأجر الأمر الذي يتطلب تدخلاً عاجلاً لتنظيم هذا الأمر.

سابعاً: ازدياد حجم القضايا وتراكمها لدى المحاكم المختصة:

إن تطبيق مبدأ الإخلاء، وترك الحرية المطلقة لمالكي العقار لتحديد نسبة الزيادة على بدلات الإجارة، خلق الكثير من النزاعات والمشاكل الحقوقية والجزائية بين المالك والمستأجر، وأدى هذا الأمر إلى ازدياد حجم القضايا وتراكمها لدى المحاكم المختصة، الأمر الذي سبب بشكل أو بآخر إرباكاً لعمل القضاء وزيادة الأعباء الملقاة عليه، وبالتالي زيادة الفترات اللازمة للبت بهذه القضايا، وإن استمرار النزاعات بين طرفي الإجارة لفترات طويلة من شأنه أن يُعمّق هذه النزاعات ويزيد من حدة التراجع الاقتصادي وعدم استقراره.

تجارب إقليمية حول وضع ضوابط في قانون المالكين والمستأجرين:

التجربة السورية:

بعد مراجعة عدد من قوانين المالكين والمستأجرين النافذة في بعض الدول العربية، تبين أن التجربة السورية تعتبر من أبرز التجارب الإيجابية في تلك الدول في مجال تعزيز التوازن بين طرفي الإجارة، فقد أشار قانون الإيجارات رقم (٢٠) لسنة ٢٠١٥ الذي أقره مجلس الشعب السوري في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٤٣٧/١/٢٢ هـ الموافق ٢٠١٥/١١/٤م، إلى عددٍ من المواد التي يمكن الاستفادة أو الاسترشاد بها عند تعديل قانون المالكين والمستأجرين الأردني النافذ، ومن تلك المواد الواردة في قانون الإيجارات السوري ما يلي:

أولاً: ميّز القانون بين إرادة المتعاقدين لتأجير العقارات المُعدة للسكن أو الاصطياف أو السياحة أو الاستجمام عن غيرها من العقارات لممارسة أعمال تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً أو المؤجرة للجهات العامة أو الوحدات الإدارية أو مؤسسات القطاع العام أو المشترك أو المؤسسات التعليمية والمدارس أو للأحزاب السياسية أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات.



ثانياً: حدّد القانون أجور العقارات بنسبة ثابتة حسب الغاية من المأجور حفاظاً على عدم المغالاة في الزيادات المطلوبة من مالكي العقارات، فكانت النسب كما وردت في القانون:

- (٥%) من قيمة العقارات المؤجرة للسكن مضافاً إليها (٢٠%) من قيمة الأثاث الداخل في عقد الايجار.
- (٦%) من قيمة العقارات المؤجرة لمزاولة مهنة حرة أو علمية منظمّة قانوناً.
- (٧%) من قيمة العقارات المؤجرة للدوائر الرسمية لاستعمالها محاكم أو المؤجرة للاستثمار التجاري أو الصناعي أو لمهنة حرفية أو المؤجرة للأحزاب السياسية أو للدوائر الرسمية أو للجهات العامة أو الوحدات الإدارية أو البلديات أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات.
- (٨%) من قيمة العقارات المأجورة لاستعمالها مدارس.

ثالثاً: عالج المشرّع السوري موضوع إخلاء المأجور من قبل المالك وتطرّق له في المادة السابعة من القانون، وأورد على سبيل الحصر الحالات التي يُحكم بها بالتخلية على مُستأجر العقار، واعتبر القانون أن الأجر المتراكمة عن سنين الإيجار السابقة ديناً عادياً لا يستوجب عدم دفعه التخلية، بعكس المشرّع الأردني الذي اعتبرها سبباً رئيساً لإخلاء المأجور.

رابعاً: أقر المشرّع السوري على خلاف المشرّع الأردني الإشارة إلى (بدل فوات المنفعة والربح) الذي سوف يلحق بالمُستأجر نتيجة إخلائه للعقار، وأخذ بعين الاعتبار نوع العمل الذي يمارسه المُستأجر وكثرة إقبال الزبائن أو قلته وقيمة المؤسسة وإمكانية المُستأجر من استئجار عقار في الجهات المجاورة القريبة يشابه العقار الذي أخلاه ونفقات الانتقال إلى العقار الجديد، وإذا ثبت في أي وقت عدم إمكانية المُستأجر من الانتفاع بالعقار الجديد فله أن يطالب بالتعويض بدعوى مستقلة.

وبالنتيجة، فقد حقّق المشرّع السوري التوازن بين طرفي المعادلة (المالك والمُستأجر) مُراعياً الظروف الاقتصادية والاجتماعية للمُستأجرين، والخسائر التي يمكن أن يتكبّدها أصحاب المحلات التجارية عند إخلاء المأجور المخصص للنشاط الاقتصادي.



مقترح الأسباب الموجبة لتعديل قانون المالكين والمُستأجرين في الأردن:

بناءً على الواقع المذكور أعلاه، والمعوقات والآثار السلبية التي يُعاني منها القطاع التجاري والخدمي، والظروف الاقتصادية والاجتماعية، نرى ضرورة القيام بإعادة تعديل القانون بشكل يعمل على تحسينه وانسجامه مع آمال وتطلعات مختلف الأنشطة الاقتصادية والفئات الاجتماعية، وعليه؛ نُدرج أدناه مقترح الأسباب الموجبة لتعديل قانون المالكين والمُستأجرين الحالي:

- الحاجة إلى الموازنة ما بين المصالح المتعارضة بين المالكين والمُستأجرين.
 - لم يُحقق القانون النافذ نقطة التوافق بين أطراف العقد كميّار لتحقيق التوازن.
 - إن القانون الحالي قد أُخلّ بالمراكز القانونية للمواطنين، وكذلك بالعقود المستقرة والحقوق المكتسبة لهم.
 - إن النصوص القانونية في القانون الأصلي قد سببت إرباكاً في تطبيقاتها العملية.
 - إن ما ورد في نصوص تلك المواد، أدى إلى وجود خلل في منظومة الأمن الاجتماعي والاقتصادي.
 - إن للقانون دور هام في تدعيم الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والنفسي لجميع ابناء المجتمع المحلي سواء كانوا مالكيين أو مُستأجرين.
 - إن بعض النصوص الواردة في مواد القانون قد شابها نقصٌ وهي بحاجة إلى التفصيل.
- وعليه، لا بد من تكاتف جهود كافة الفعاليات الاقتصادية في القطاع الخاص ذات العلاقة بقانون المالكين والمُستأجرين لتعديل هذا القانون، والخروج بصيغة توافقية مشتركة لمشروع قانون يُلبي طموح كافة القطاعات، دون التحيز لأي من طرفي العلاقة سواء المالكين أو المُستأجرين، ويؤدّي بالنتيجة إلى ردم الثغرات التي خلّفها القانون الحالي.

الخلاصة:

وعليه؛ نرى ضرورة تعديل و/أو الأخذ بعين الاعتبار الملاحظات أدناه ضمن الصيغة النهائية لقانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ٢٠١٤ وتعديلاته:

■ تعديل البند (ب-١) من المادة رقم (٥) بحيث يتم تحديد نسبة للزيادة في هذه الحالة، وتكون مربوطة بضوابط ومعايير، بحيث لا تتجاوز نسبة التضخم أو معدل ارتفاع الأسعار أو ألا تتجاوز على سبيل المثال (١٠%) من قيمة الأجر المسماة في العقد المنتهي، مع ضمان الاستمرار القانوني للمستأجر في المحل التجاري رغم انتهاء مدة العقد.

■ تعديل البند (ب-٢) من المادة رقم (٥) بحيث يتم ربط عقد الإيجار بالنسبة للمستأجر الذي يشغل محلاً تجارياً لمزاولة حرفته التجارية، بمدد الاستهلاك التي يتم خصمها على موجودات المحل التجاري الثابتة، وفق المعايير المحاسبية الدولية، بحيث لا يكون للمؤجر الحق بإنهاء أو عدم تجديد العقد إلا بعد مرور هذه المدة، أي بمعنى آخر نقترح إعادة مبدأ (الاستمرار القانوني) بعقد الإيجار للتاجر الذي يُثبِت أنه قد كُفِّ محله مبالغ معينة كديكورات وإصلاحات وتحسينات على المأجور، أو اعتبار ذلك صلاحية تقديرية للمحكمة المختصة.

■ تعديل البند (ج-١) من المادة رقم (٥) بحيث تأخذ بعين الاعتبار أن المالك قد يقبل عملياً ولسنوات عديدة ببدل إيجار مُعيّن ثم يعود ويطلب المستأجر بكامل الأجر والزيادات القانونية المتعاقبة عن مدة خمس سنوات، ويجبر المستأجر على دفع هذه المبالغ خلال مدة (١٥) يوماً من تاريخ تبليغ الإنذار، مما يسبب عبئاً كبيراً على كاهل المستأجر تجنباً للإخلاء، ويكون التعديل المقترح هو وضع قيود في حال مضت مدة معينة على عدم المطالبة باعتبار المالك صارفاً النظر عن المطالبة بها، أو في حال الاتفاق على مبلغ قد يقل بمبلغ زهيد عن الزيادات القانونية مثلاً دينارين شهرياً وأن تعالج مثل هذه الحالات بنصوص قانونية تجنباً لوضع المستأجر في حيرة من أمره.

■ نرى تعديل أحكام القانون المعدل رقم (١٤) لسنة ٢٠١٣، والنظام الصادر بمقتضاه رقم (٧٨) لسنة ٢٠١٣، بحيث يتم تربط الزيادات القانونية المقررة بموجب الزيادات النسبية على بدل الإجارة حسب المناطق الجغرافية في المملكة الأردنية الهاشمية،



وعلى أن يوجه التعديل لإضافة بند ينص على حد أعلى وحد أدنى للزيادة لكل منطقة جغرافية، فمن غير المعقول أن تكون الزيادة (٢٥%) من بدل الإجارة لعقار مؤجر لغايات السكن و(٣٥%) للعقار المؤجر لغير السكن في العاصمة، هي ذاتها لعقار مؤجر خارج العاصمة، على سبيل المثال في محافظة إربد أو محافظة الكرك، أي أنه وللحفاظ على حقوق أطراف عقد الإجارة، فإنه يجب أن تكون الزيادات مربوطة بدراسة دورية للعقار المؤجر، وحسب المنطقة الجغرافية.

■ يُستثنى من تطبيق أحكام القانون المعدل رقم (١٤) لسنة ٢٠١٣، والنظام الصادر بمقتضاه رقم (٧٨) لسنة ٢٠١٣، ولمدة عشر سنوات العقارات المؤجرة والتي تم الاتفاق بين المالك والمستأجر على أجر المثل الخاص بها، حيث أن اتفاق المالك والمستأجر على أجر المثل يقوم مقام الحكم القضائي القطعي، لذلك يجب أن يُستثنى من ترتيب زيادة قانونية ولمدة عشر سنوات أيضاً، وفي حال لم يتم إجراء هذا التعديل، وحصل إشكال بين المالك والمستأجر، فإننا نوصي بالأخذ بوجهة نظر المؤجر حول أجر المثل، بحيث يتم اعتبار الاتفاق الذي تم بينه وبين المستأجر بخصوص أجر المثل بمثابة زيادة على بدل الإجارة وردت قبل سريان الزيادات الحالية، وبالنتيجة أخذ هذا الاتفاق بعين الاعتبار بمثل ترتيب هذه الزيادات، وذلك كله حفاظاً على مصلحة المستأجر ومنعاً من إخلائه من المأجور بحكم قضائي لعدة عدم رفع الأجرة، وللمستأجر بعد ذلك، الحق بإقامة دعوى بمواجهة المؤجر للمطالبة باسترداد المبالغ التي دفعها زيادة على الأجرة المستحقة عليه، عندئذ يكون القول الفصل في هذا الإشكال للقضاء.

المراجع والاستشارات:

- قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ وتعديلاته.
- دراسة ميدانية لغرفة تجارة عمان حول قانون المالكين والمستأجرين وتعديلاته بالقانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠، ورقم (١٧) لسنة ٢٠٠٩، أعدت في عام ٢٠١٠.
- قانون الإيجارات السوري رقم (٢٠) لسنة ٢٠١٥.
- ملاحظات المستشار القانوني لغرفة تجارة عمان الأستاذ المحامي/ إسلام الصمادي.
- ملاحظات الخبير القانوني الأستاذ المحامي/ رائد عويدات.
- ملاحظات عدد من أصحاب المحلات والأنشطة التجارية والخدمية في العاصمة عمان.

مصفوفة التعديلات المُقترحة حول قانون المالكين والمستأجرين رقم (١١) لسنة ١٩٩٤ وتعديلاته:

ملاحظات الغرفة ومستشاريها	المادة كما وردت في القانون الأصلي وتعديلاتها
	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 أدناه ما لم تدل القرينة على غير ذلك: العقار: المال غير المنقول المؤجر لغير أغراض الاستغلال الزراعي.
١. إضافة عبارة (أو من يملك حق إدارة العقار أو حق المنفعة) على تعريف المالك وذلك لتجاوز المشكلة في حال إذا كان هنالك ملكية شائعة في عقارات متعددة ومساحات شائعة.	المالك: من يملك حق التصرف فيما يؤجره أو الشريك الذي يملك ما يزيد على نصف العقار أو الشخص الذي يخوله القانون حق إدارة العقار وأي شخص تنتقل إليه الملكية من المالك الأصلي.
٢. تعريف بدل الايجار وفقا لاحتساب الزيادات القانونية واستثناء الزيادات الملغية والمنصوص عليها في أي قوانين سابقة.	المستأجر: الشخص المنتفع بالعقار عن طريق الإجارة. بدل الإجارة: البديل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد الإجارة مضافاً إليه أي زيادة متحققة عليه بموجب أحكام هذا القانون وقوانين المالكين والمستأجرين السابقة له.
مقترح: تعديل مسمى بدل عقد الايجار بحيث يصبح عقد الايجار المخصص لغايات السكن وتحكمه أحكاما خاصة وعقد الايجار المخصص لغير غايات السكن وتحكمه أحكاما خاصة مع الإشارة إلى ضرورة ذكر طبيعة وموقع العقار ومن يديره جبراً من خلال العقد وإلا اعتبر العقد في هذه الحالة عقداً باطلاً.	العريضة: الأرض الخالية من البناء. - هكذا أصبحت هذه المادة بعد الغاء تعديل (بدل الإجارة) والاستعاضة عنه بالتعريف الحالي بموجب القانون المعدل رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٩ حيث كان تعريفها سابقاً: بدل الاجارة: البديل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد الإجارة أو البديل الذي عينته لجنة الإيجارات بالاستناد إلى قوانين المالكين والمستأجرين السابقة ويشمل الزيادة التي تطرأ بموجب هذا القانون.
	المادة (٣)
نقترح الإبقاء على المادة كما هي.	تطبق احكام هذا القانون على جميع العقارات المؤجرة في المملكة باستثناء ما يلي: أ. العقارات المؤجرة لأغراض الاستغلال الزراعي او تربية الحيوان. ب. العقارات او الاجزاء منها التي يقدمها الاشخاص الطبيعيون 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 لإخلاء العقار.

ملاحظات الغرفة ومستشاريها	المادة كما وردت في القانون الأصلي وتعديلاتها
	<p>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 والصالوات واماكن العرض والبيع فيها، ودور السينما والمنتزهات والمطاعم وغيرها.</p> <p>د. اي جزء من العقار يؤجر لشخص او اشخاص بهدف تقديم الخدمات للعقار او للمنتفعين به.</p> <p>- هكذا اصيحت هذه المادة بعد الغاء الفقرة (هـ) منها بموجب القانون المعدل رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩ حيث اضيفت الفقرة (هـ) اليها بموجب القانون المعدل رقم (٣٠) لسنة (٢٠٠٠).</p>
	<p>المادة (٤)</p> <p>أ. يجوز للمستأجر إثبات الإجارة بجميع طرق الإثبات في العقود اللاحقة التي تجري بعد نفاذ هذا القانون.</p> <p>ب. عقود الإجارة التي أبرمت قبل نفاذ هذا القانون ممن يملك حق التأجير بمقتضى الأحكام القانونية النافذة آنذاك، تعتبر قانونية ومعمولاً بها.</p>
<p>نقترح الإبقاء على المادة كما هي.</p> <p>المادة (٥)</p> <p>١- 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 لأحكام العقد وشروطه.</p> <p>٢- مع مراعاة الزيادات القانونية التي طرأت على بدل الإجارة للعقارات المؤجرة قبل ٣١ /٨/ ٢٠٠٠ بموجب التشريعات السابقة على نفاذ أحكام هذا القانون أو بالاتفاق بين المالك والمستأجر يضاف إلى بدل الإجارة لجميع تلك العقارات المؤجرة منها لغايات السكن أو لغايات أخرى زيادة نسبية عادلة يحددها مجلس الوزراء عند نفاذ أحكام هذا القانون وفق نظام يصدر لهذه الغاية على أن تكون هذه الزيادة محققة للعدالة والسلم الاجتماعي في مختلف مناطق المملكة أو أي جزء منها.</p> <p>٣- على مجلس الوزراء إعادة النظر ببديل الإجارة بالنسب المئوية التي يراها محققة للعدالة والسلم الاجتماعي في مختلف مناطق المملكة أو أي جزء منها كل خمس سنوات وفقاً للنظام الصادر بمقتضى أحكام هذا القانون.</p> <p>٤- تسري أحكام هذه المادة على الدعاوى المنظورة التي لم يفصل بها بحكم قطعي قبل تاريخ نفاذ هذا القانون أما الدعاوى التي فصل بها بموجب أحكام القانون رقم (٢٢) لسنة ٢٠١١ المتعلقة ببديل اجر المثل فلا تسري عليها الزيادات المنصوص عليها في هذه المادة قبل مرور عشر سنوات من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون.</p> <p>ب ١- اما عقود الايجار المبرمة بتاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ وما بعده فتحكمها شروط العقد المنفق عليه سواء اكان العقار مخصصا للسكن او لغيره، وينقضي عقد الايجار بانتهاء المدة المنفق عليها.</p> <p>٢- إذا نص العقد على تجدد تلقائياً، فيتجدد العقد بحكم القانون لمدة تعاقدية ماثلة لمرة واحدة ما لم يقر المستأجر بإشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الاصلية.</p> <p>ب:</p> <p>١. نرى ضرورة تعديل البند (ب-١) بحيث يتم تحديد نسبة للزيادة في هذه الحالة، وتكون مربوطة بضوابط ومعايير بحيث لا تتجاوز نسبة التضخم أو معدل ارتفاع الأسعار أو ألا تتجاوز على سبيل المثال (١٠%) من قيمة الأجر المسماة في العقد المنتهي مع ضمان الاستمرار القانوني للمستأجر في المحل التجاري رغم انتهاء مدة العقد.</p> <p>٢. ضرورة ربط عقد الإيجار بالنسبة للمستأجر الذي يشغل محلاً تجارياً لمزاولة حرفته التجارية، بمدد الاستهلاك التي يتم خصمها على موجودات المحل التجاري الثابتة، وفق المعايير المحاسبية الدولية، بحيث لا يكون للمؤجر الحق بإنهاء أو عدم تجديد العقد إلا بعد مرور هذه المدة، أي بمعنى</p>	

ملاحظات الغرفة ومستشاريها	المادة كما وردت في القانون الأصلي وتعديلاتها
<p>آخر نقتراح إعادة مبدأ (الاستمرار القانوني) بعقد الايجار للتاجر الذي يثبت أنه قد كلف محله مبالغ معينة كديكورات وإصلاحات وتحسينات على المأجور أو اعتبار ذلك صلاحية تقديرية للمحكمة المختصة.</p> <p>٣. تضمن البند (ج-١) تخلف المستأجر عن دفع بدل الايجار المستحق أو أي جزء مستحق الأداء قانوناً، علماً بأن الزيادات القانونية هي جزء مستحق الأداء قانونياً إلا أنه عملياً قد يقبل المالك ولسنوات عديدة ببديل ايجار معين ثم يعود ويطلب المستأجر بكامل الأجر والزيادات القانونية المتعاقبة عن مدة خمس سنوات ويجبر المستأجر على دفع هذه المبالغ خلال مدة ١٥ يوماً من تاريخ تبليغ الإنذار، مما يسبب عبئاً كبيراً على كاهل المستأجر تجنباً للإخلاء، والمقترح وضع قيود في حال مضت مدة معينة على عدم المطالبة باعتبار المالك صارفاً النظر عن المطالبة بها، أو في حال الاتفاق على مبلغ قد يقل بمبلغ زهيد عن الزيادات القانونية مثلاً دينارين شهرياً وأن تعالج مثل هذه الحالات بنصوص قانونية تجنباً لوضع المستأجر في حيرة من أمره.</p>	<p>ج-على أنه يجوز اخلاء المأجور في أي من الحالات التالية:</p> <p>١-إذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الاجارة، أو أي جزء منه مستحق الاداء قانوناً، أو تخلف عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة المتفق عليها أو خالف أي شرط من شروط عقد الاجارة ولم يدفع ذلك البديل أو يراعى ذلك الشرط خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه بذلك بموجب اذار عدلي.</p> <p>٢-إذا تكرر تخلف المستأجر عن دفع بدل الاجارة أو تكررت مخالفته لأي شرط من شروط العقد ثلاث مرات أو أكثر رغم اذاره بذلك بواسطة الكاتب العدل في الحالين وذلك دون حاجة لإنذار جديد.</p> <p>٣-إذا أجر المستأجر المأجور أو قسماً منه لشخص آخر أو سمح له بإشغاله دون موافقة المالك الخطية أو أخلاه لشخص آخر دون تلك الموافقة.</p> <p>٤-إذا سمح المستأجر لشريك أو شركة بإشغال العقار المؤجر على انه إذا كان شخصان أو أكثر يشغلون العقار عن طريق الاجارة ويتعاطون العمل فيه، وقاموا بتأليف شركة تضامن بينهم، فان ذلك لا يعتبر موجبا للإخلاء ويسري هذا الحكم الاخير على تشكيل شركة تضامن بين المستأجر وأفراد اسرته العاملين معه في نفس العقار.</p> <p>٥-إذا ترك المستأجر المأجور الذي استأجره قبل تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ بلا اشغال دون سبب مشروع لمدة سنة أو أكثر في العقارات المؤجرة لغايات السكن، ولمدة ستة أشهر أو أكثر في العقارات المؤجرة لغاية أخرى.</p> <p>٦-إذا استعمل المستأجر العقار المأجور أو سمح باستعماله لغاية غير مشروعة.</p> <p>٧-إذا استعمل المستأجر المأجور لغير الغاية التي استأجره من أجلها ولا يعتبر استعمال المأجور لغاية مماثلة أو مشابهة للغاية المنصوص عليها في العقد استعمالاً مخالفاً.</p>
<p>مقترح: فيما يتعلق بالزيادات القانونية ونسب هذه الزيادات فإننا نرى ضرورة أن تربط الزيادات القانونية المقررة بموجب الزيادات النسبية على بدل الإجارة في النظام رقم (٧٨) لسنة ٢٠١٣ حسب المناطق الجغرافية في المملكة الأردنية الهاشمية، وعلى أن يوجه التعديل على إضافة بند ينص على حد أعلى وحد أدنى للزيادة لكل منطقة جغرافية، فمن غير المعقول أن تكون الزيادة (٢٥%) من بدل الإجارة لعقار مؤجر لغايات السكن و(٣٥%) للعقار المؤجر لغير السكن في العاصمة، هي ذاتها لعقار مؤجر خارج العاصمة على سبيل المثال في محافظة إربد أو محافظة الكرك، أي أنه وللحفاظ على حقوق أطراف عقد الإجارة فإنه يجب أن تكون الزيادات مربوطة بدراسة دورية، وحسب المنطقة الجغرافية للعقار المؤجر.</p> <p>مقترح: نرى تعديل أحكام القانون المعدل رقم (١٤) لسنة ٢٠١٣ وتعديل النظام الصادر بمقتضاه، بحيث يُستثنى من تطبيق أحكامه ولمدة عشر سنوات أيضاً العقارات المؤجرة والتي تم الاتفاق بين المالك والمستأجر على أجر المثل الخاص بها، حيث أن اتفاق المالك والمستأجر على أجر المثل يقوم مقام الحكم القضائي القطعي، فهو لذلك يجب أن يُستثنى من ترتيب زيادة قانونية ولمدة عشر سنوات أيضاً، وفي حال لم يتم إجراء هذا التعديل، وحصل إشكال بين المالك والمستأجر، فإننا نوصي بالأخذ بوجهة نظر المؤجر حول أجر المثل،</p>	

ملاحظات الغرفة ومستشاريها	المادة كما وردت في القانون الأصلي وتعديلاتها
<p>بحيث يتم اعتبار الاتفاق الذي تم بينه وبين المستأجر بخصوص أجر المثل بمثابة زيادة على بدل الإيجار وردت قبل سريان الزيادات الحالية، وبالنتيجة أخذ هذا الاتفاق بعين الاعتبار بمثل ترتيب هذه الزيادات، وذلك كله حفاظاً على مصلحة المستأجر ومنعاً من إخلائه من المأجور بحكم قضائي لعله عدم رفع الأجرة، وللمستأجر بعد ذلك الحق بإقامة دعوى بمواجهة المؤجر للمطالبة باسترداد المبالغ التي دفعها زيادة على الأجرة المستحقة عليه، عندئذ يكون القول الفصل في هذا الإشكال للقضاء.</p>	<p>٨- إذا ألحق المستأجر ضرراً بالعقار أو بالمرافق المشتركة أو سمح بإحداث ذلك الضرر، أو أحدث تغييراً في المأجور يؤثر على سلامته بشكل يتعذر معه اعادته الى ما كان عليه قبل احداث الضرر أو يسمح بإحداث مثل هذا التغيير، ولا يسري هذا الحكم على التحسينات التي يدخلها المستأجر على العقار المأجور شريطة ان يزيلها عند ترك العقار إذا طلب المالك ذلك.</p> <p>٩- إذا 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 إذا اشترط ذلك في العقد وفقاً لأحكامه.</p> <p>١٠- إذا أنشأ المستأجر على ارض خاصه به او تملك عقارا بدلاً عن المأجور في حدود البلدية التي يقع فيها العقار إذا كان لغايات السكن او في الموقع الذي يقع فيه العقار إذا كان لغايات اخرى غير السكن.</p> <p>- هكذا اصيحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب القانون المعدل رقم ١٤ لسنة ٢٠١٢ وتم تعديلها بموجب القانون المعدل رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١ وتم تعديلها بموجب القانون المعدل رقم ٤٢ لسنة ١٠١٠ وتم تعديلها بموجب القانون المعدل رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩ وتم الغاء نص الفقرتين (أ) و (ب) والاستعاضة عنهما بالنص الحالي والغاء عبارة (شركة عادية) حيثما وردت في الفقرة (ج) منها والاستعاضة عنها بعبارة (شركة تضامن) بموجب القانون المعدل رقم 30 لسنة 2000 وكان نص الفقرتين (أ) و (ب) السابقتين كما يلي:</p> <p>أ. للمستأجر ان يستمر في اشغال المأجور بعد انتهاء مدة اجارته العقدية بالرغم من كل اتفاق مخالف.</p> <p>ب. إذا استمر المستأجر في اشغال العقار بموجب هذا القانون بعد انتهاء مدة عقد اجارته، فان احكام العقد وشروطه تبقى سارية على المالك والمستأجر، وذلك بالقدر الذي يمكن تطبيق تلك الأحكام والشروط عليها.</p> <p>١. إذا أنشأ المستأجر على ارض خاصة به أو تملك عقاراً مناسباً لممارسة اعماله او سكنه بدلاً عن المأجور في المنطقة التي يقع فيها العقار.</p> <p>٢. عند نفاذ احكام هذا القانون، يتم تعديل بدل الإجارة بالنسبة للعقود المشار اليها في البند (١) من هذه الفقرة، بالاتفاق بين المالك والمستأجر وإذا لم يتفقا يحق لأي منهما التقدم بطلب للمحكمة المختصة التي يقع العقار في دائرتها لإعادة تقدر بدل الإجارة بما يتناسب واجر المثل في موقع العقار، وعلى المحكمة البت في الطلب في مدة لا تزيد عن ستة أشهر من تاريخ تقديمه، ويكون القرار بأجر المثل قطعياً وناظراً من تاريخ تقديم الطلب.</p>
	المادة (٦)
<p>نقترح الإبقاء على المادة كما هي.</p>	<p>أ. يسمح للمالك بالبناء على سطح عقاره المؤجر إذا لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك.</p> <p>ب. للمالك الحق في تخلية الدرج المؤجر المؤدي إلى سطح عقاره إذا رغب في البناء على ذلك السطح شريطة أن يكون قد حصل على رخصة بالبناء. وألا يكون للسطح طريق آخر مساو لذلك الدرج في صلاحيته من جميع الوجوه في الوصول إلى السطح وفي هذه الحالة يعطى لمستأجر الدرج على وجه الاستقلال تعويض يعادل أجرة خمس سنوات محسوبة وفقاً للأسس الواردة في هذا القانون.</p> <p>ج. يشترط أن يتم البناء على السطح بصورة لا تؤدي إلى الإضرار بالمستأجر أو الانتقاص من انتفاعه بالمأجور بشكل جوهري.</p> <p>د. تسري أحكام هذه المادة على العقارات المؤجرة قبل نفاذ هذا القانون.</p>

ملاحظات الغرفة ومستشاريها	المادة كما وردت في القانون الأصلي وتعديلاتها
<p>نقترح الإبقاء على المادة كما هي.</p>	<p>المادة (٧)</p> <p>أ- يستمر حق أفراد أسرة المستأجر الذين كانوا يقيمون معه في المأجور قبل وفاته في العقارات المؤجرة لغايات السكن قبل ٢٠٠٠/٨/٣١ في إشغال المأجور وفقاً لأحكام هذا القانون. كما يستمر حق ورثة المستأجر الشرعيين أو أحدهم وزوجته في إشغال العقارات المؤجرة لغير غايات السكن، على أن تنقطع حقوق الزوجة المتوفى عنها زوجها في الاستمرار بإشغال المأجور حال زواجها من آخر.</p> <p>ب- يستمر الحق في إشغال المأجور لغايات السكن إلى الزوجة المطلقة مع أولادها الذين هم في حضانتها إن وجدوا وذلك في حال صدر حكم قطعي من محكمة مختصة بطلاق تعسفي أو انفصال كنسي عند ترك الزوج للمأجور.</p> <p>هكذا أصبحت هذه المادة بعد الغاء نصها السابق والاستعاضة عنه بالنص الحالي بموجب القانون المعدل رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣ حيث كان نصها السابق كما يلي:</p> <p>أ- تنتقل حقوق الإجارة في العقار المؤجر لغايات السكن بعد وفاة المستأجر إلى أفراد أسرته الذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاته أما العقار المؤجر لغايات أخرى غير السكن فتنقل حقوق الإجارة في العقار إلى الأصول والفروع من ورثته وإلى زوجته وتنقطع حقوق الزوجة في الإجارة عند زواجها من زوج آخر.</p> <p>ب- ينتقل حق الاستمرار في إشغال المأجور لغايات السكن إلى الزوجة المطلقة مع أولادها إن وجدوا كمستأجرين أصليين في حالة صدور حكم قطعي من محكمة مختصة بطلاق تعسفي أو انفصال كنسي حال ترك الزوج للمأجور.</p>
<p>نقترح الإبقاء على المادة كما هي.</p>	<p>المادة (٨)</p> <p>لا تسري أحكام المادة (٥) من هذا القانون فيما يتعلق بحق المستأجر في الاستمرار في إشغال العقار بعد انتهاء إجارته على مواطني أي دولة أخرى غير المملكة الأردنية الهاشمية أو الهيئات التابعة لتلك الدولة إلا إذا كانت التشريعات المعمول بها في تلك الدولة تمنح الأردنيين والهيئات الأردنية مثل هذا الحق، ويقع على المستأجر عبء إثبات ذلك.</p>
<p>نقترح الإبقاء على المادة كما هي.</p>	<p>المادة (٩)</p> <p>أ. يحق للمالك تخلية العقار إذا رغب في إجراء تغيير أو تعميم وهدم فيه أو في البناء الذي يؤلف العقار قسماً منه على وجه يؤثر في العقار، إذا توفرت الشروط التالية مجتمعة:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 أخطر المستأجر بواسطة الكاتب العدل قبل مدة لا تقل عن ستة أشهر، على انه إذا كان في العقار او الجزء من العقار المراد هدمه أكثر من مستأجر واحد، فلا يجوز تنفيذ الاحكام التي تصدر بالإخلاء بمقتضى هذه المادة الا بعد صدور احكام مماثلة بحق المستأجرين الآخرين او الحصول على موافقتهم الخطية بتخلية ما يخصهم من العقار، وتعتبر مثل هذه الموافقة بمثابة حكم واجب التنفيذ. <p>ب. يتضمن الاخطار العدلي المشار اليه في البند (٥) من الفقرة السابقة، الطلب الى المستأجر ان يقوم بإعلام المالك بواسطة الكاتب العدل فيما إذا كان يختار التعويض الذي يستحقه او العودة الى المأجور 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</p>

ملاحظات الغرفة ومستشاريها

المادة كما وردت في القانون الأصلي وتعديلاتها

مقتضيات التنظيم، وفي حالة عدم اجابة المستأجر على الاخطار الموجه اليه خلال المدة المعينة يعتبر بانه قد اختار التعويض.

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

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

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

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

ز. إذا نكل المستأجر 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.

- هكذا أصبحت هذه المادة بعد الغاء عبارة (وعلى المالك ان يودع التعويض المستحق للمستأجر الذي وافق على التخلية او صدور حكم بتخليته للمأجور واختار التعويض وذلك لدى المحكمة المختصة) الواردة في البند 5 من الفقرة (أ) منها والغاء الفقرات (ج) و (د) و (هـ) و (و) منها والاستعاضة عنها بالنص الحالي بموجب القانون المعدل رقم 30 لسنة 2000 وكان نصها السابق كما يلي:

ج. يشترط ان يتم البناء خلال ثلاث سنوات من تاريخ الاخلاء الا إذا اقتضت طبيعة البناء مدة اطول 0

د. يستحق المستأجر في حالة تخلية العقار المأجور بمقتضى احكام الفقرة (ا) من هذه المادة تعويضا مساوياً لمجموع اجرة عشرة سنوات محسوبة على اساس الاجور المحددة بموجب هذا القانون.

هـ. يترتب على المستأجر استعمال حقه في العودة الى العقار على الوجه المنصوص عليه في هذه المادة خلال شهر من تاريخ اخطار المالك له بان العقار قد اعيد بناؤه وأصبح معداً للتأجير فان لم يعد، يستحق التعويض المنصوص عليه في الفقرة (د) من هذه المادة

و. إذا لم يقم المالك بالبناء خلال المدة المذكورة بالفقرة (ج) من هذه المادة او امتنع عن اعادة المستأجر الى البناء الجديد او لم يتح له ذلك يكون ملزماً بدفع تعويض اضافي الى المستأجر يعادل التعويض المنصوص عليه في الفقرة (د) من هذه المادة.

ملاحظات الغرفة ومستشاريها	المادة كما وردت في القانون الأصلي وتعديلاتها
	المادة (١٠)
<p>مقترح: ضرورة وضع قيود مشددة على هذه الحالة، كاشتراط إجراء الخبرة عن طريق مختبرات هندسية أو جهات معتمدة لدى الدولة قبل اللجوء إلى دعاوى الإخلاء كون العقار أيلا للسقوط ولا يعتمد فقط على الخبرة التي يتم اجرائها أمام المحكمة، لكونه يبقي الامر على حاله، وبالتالي فإن ذلك يشكل جوراً على المستأجر ومنفذاً للمالك لإخلاء العقارات وإعادة تأجيرها تحت مسبب أن العقار كان أيلا للسقوط.</p>	<p>يجوز إخلاء المأجور دون تعويض إذا كان أيلا للسقوط أو معرضا سلامة الآخرين أو ممتلكاتهم للخطر.</p>
	المادة (١١)
<p>نقترح الإبقاء على المادة كما هي.</p>	<p>أ. لمالك العرصة المؤجرة لأي غرض الحق في تخليتها إذا توافر الشرطان المنصوص عليهما في البندين (4) و(5) من الفقرة (أ) من المادة 9 من هذا القانون دون ان يكون للمستأجر الحق في العودة الى العقار ويقتصر حقه على التعويض الذي يتم تقديره من المحكمة المختصة.</p> <p>ب. إذا كان في العرصة المطلوب تخليتها اي بناء اقامه المستأجر بموافقة المالك (باستثناء الاكشاك او غرف الحراسة او ما يماثلها) فلا يجوز الحكم بتخلية العرصة الا إذا كان قد مضى على اقامة ذلك البناء عشر سنوات على الاقل.</p> <p>- هكذا اصحت هذه المادة بعد الغاء نص الفقرة (أ) منها والاستعاضة عنها بالنص الحالي بموجب القانون المعدل رقم 30 لسنة 2000 وكان نصها السابق كما يلي:</p> <p>أ. لمالك العرصة المؤجرة الحق في تخليتها إذا توفر الشرطان المنصوص عليهما في البندين (5،4) من الفقرة (أ) من المادة (9) دون ان يكون للمستأجر الحق في العودة، ويقتصر حقه على التعويض المحدد في الفقرة (د) من تلك المادة.</p>
	المادة (١٢)
<p>نقترح الإبقاء على المادة كما هي.</p>	<p>إذا لم تكن كيفية دفع بدل الإجارة مبينة في العقد فتعتبر الأجرة مشاهرة تدفع في بداية كل شهر من أشهر العقد.</p>
	المادة (١٣)
<p>نقترح الإبقاء على المادة كما هي.</p>	<p>أيلزم المستأجر بدفع بدل الإجارة أو أي قسط منه مستحق الأداء طيلة المدة التي تستغرقها رؤية الدعوى المتعلقة بالمأجور ويكون التخلف عن دفعه سبباً مضافاً لأسباب دعوى التخلية القائمة إذا طلب المالك من المحكمة أن تأمر المستأجر بدفع الأجرة المستحقة ولم يتم بالدفع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه أو تبليغ وكيله أمر المحكمة أو إذا لم يثبت انه دفع تلك الأجرة.</p> <p>ب-دون الإخلال بأحكام المادة (19) من هذا القانون، إذا امتنع المستأجر عن تخليه المأجور أو تسليمه عند انتهاء مدة الإجارة، يجوز للمالك مطالبة المستأجر بدفع تعويض يتم احتسابه أما على أساس أجر المثل أو بدل الإجارة المحدد بالعقد وفقاً لما يختاره المالك وذلك عن كامل المدة التي تستغرقها رؤية دعوى منع المعارضة في منفعة العقار المأجور أو أي دعوى أخرى لاسترداد المأجور أمام محكمة الدرجة الأولى.</p> <p>ج-على الرغم مما ورد في أي قانون آخر، تعتبر المحكمة التي تنظر في دعوى الإخلاء أو دعوى منع المعارضة أو أي دعوى متعلقة بالمأجور صاحبة اختصاص بالحكم بالأجرة المستحقة والتعويض المنصوص عليه في الفقرة (ب) من هذه المادة وأي مطالبات أخرى متعلقة بالمأجور مهما بلغت قيمتها وذلك مع الحكم الصادر في تلك الدعوى.</p> <p>هكذا اصحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب القانون المعدل رقم ٢٢ لسنة ٢٠١١ وتم تعديلها بموجب القانون</p>

ملاحظات الغرفة ومستشاريها	المادة كما وردت في القانون الأصلي وتعديلاتها
	<p>المعدل ١٧ لسنة 2009 حيث كان نص الفقرة ب السابق كما يلي: ب. بالرغم مما ورد في أي قانون آخر تعتبر المحكمة التي تنظر في دعوى الإخلاء صاحبة اختصاص بالحكم بالأجرة المستحقة مع الحكم النهائي في دعوى الإخلاء مهما بلغت قيمة الأجر المتخلفة.</p>
	<p>المادة (١٤)</p>
<p>نقترح الإبقاء على المادة كما هي.</p>	<p>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.</p> <p>هكذا اصبحت هذه المادة بعد إلغاء المادتين (14 و 15) الوارديتين فيه وبإعادة ترقيم المواد من (16) الى (24) الواردة فيه لتصبح من (14) الى (22) منه على التوالي وذلك بموجب القانون المعدل رقم 22 لسنة 2011 حيث كان نص المادتين الملغاة كما يلي:</p> <p>المادة ١٤:</p> <p>تحقيقاً للغايات المقصودة في هذا القانون تضاف الى بدلات اجارة العقارات المؤجرة بتاريخ ١٩٧٥/١٢/٣١ وما قبل ذلك الزيادات التالية:</p> <p>أ-العقارات المؤجرة لغير الغايات الواردة بالفقرتين (ب)و(ج) من هذه المادة.</p> <p>١- يضاف الى بدل الاجارة الاصلي للعقار ما نسبته (٣٠%) منه عن كل سنة استمرت فيها اجارته قبل التاريخ ١٩٥٥/١/١ م.</p> <p>٢- ويضاف الى بدل الاجارة الاصلي للعقار ما نسبته (٢٠%) منه عن كل سنة استمرت فيها اجارته من تاريخ ١٩٥٥/١/١ وحتى ١٩٦٥/١/١ م.</p> <p>٣- ويضاف الى بدل الاجارة الاصلي للعقار ما نسبته (١٠%) منه عن كل سنة استمرت فيه اجارته من تاريخ ١٩٦٥/١/١ وحتى ١٩٧٥/١٢/٣١ م.</p> <p>ب-العقارات المؤجرة للحكومة والمؤسسات الرسمية العامة التابعة لها والبلديات والاندية والجمعيات والهيئات التي لا تستهدف الربح تضاف الى بدلات اجارتها الرسمية ما نسبته (٧٥%) من الزيادات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة وذلك من خلال المدد المحددة ووفقاً للتفاصيل المبينة فيها.</p> <p>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.</p> <p>د-إذا عدل بدل الاجارة الاصلي لأي عقار بالاتفاق بين المالك والمستأجر بحيث أصبح أكثر مما تحدده هذه المادة فيعتبر ذلك البديل ملزماً للمستأجر والمالك وكأنه قد تقرر بمقتضى هذا القانون، وأما إذا كان بدل الاجارة حسب الاتفاق اقل مما تحدده هذه المادة فيتم تعديله بحيث يصبح مساوياً لما تقضي به احكامها</p> <p>المادة (١٥):</p> <p>أ-لغايات هذه المادة (تعني عبارة (بدل الإجارة الأساسي) أي مما يلي:</p> <p>١- بدل الاجارة الملزم للمستأجر كما تم تحديده بتاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ وفقاً لأحكام القانون وذلك بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة قبل تاريخ ١٩٩١/١/١.</p> <p>٢- بدل الاجارة المتفق عليه لأول مرة فيما بين المالك والمستأجر وذلك بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ ١٩٩١/١/١ وحتى تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣٠.</p> <p>ب-بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة قبل تاريخ ١٩٧٥/١/١ يضاف الى بدل الاجارة اعتباراً من تاريخ ٢٠١١/١/١ ما نسبته خمسة بالمائة من بدل الاجارة الاساسي عن كل سنة مضت فيها الاجارة اعتباراً من تاريخ بدء الاجارة وحتى تاريخ ٢٠١١/١٢/٣١ إذا كان العقار مؤجراً لغايات السكن وتصبح هذه النسبة ستة بالمائة إذا كان العقار مؤجراً لغير غايات السكن.</p>

ملاحظات الغرفة ومستشاريها	المادة كما وردت في القانون الأصلي وتعديلاتها
	<p>ج- بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ ١٩٧٥/١/١ وحتى تاريخ ١٩٩٠/١٢/٣١، يضاف الى بدل الاجارة اعتبارا من تاريخ ٢٠١١/١/١ ما نسبته ثلاثة بالمائة من بدل الاجارة الاساسي عن كل سنة مضت فيها الاجارة اعتبارا من تاريخ بدء الاجارة وحتى تاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١ وذلك إذا كان العقار مؤجرا لغايات السكن، وتصبح هذه النسبة أربعة بالمائة إذا كان العقار مؤجرا لغير غايات السكن.</p> <p>د- بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ ١٩٩١/١/١ وحتى تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣٠ يضاف الى بدل الاجارة اعتبارا من تاريخ ٢٠١١/١/١ ما نسبته واحد بالمائة من بدل الاجارة الاساسي عن كل سنة مضت فيها الاجارة اعتبارا من تاريخ بدء الاجارة وحتى تاريخ ٢٠١٠/١٢/٣١ وذلك إذا كان العقار مؤجرا لغايات السكن وتصبح هذه النسبة اثنين بالمائة إذا كان العقار مؤجرا لغير غايات السكن.</p> <p>هـ- إذا عدل بدل الاجارة قبل تاريخ ٢٠٠٠/٨/٣١ بالاتفاق بين المالك والمستأجر بحيث أصبح اقل من البديل المحدد بمقتضى احكام الفقرة(ب) أو الفقرة (ج) من هذه المادة فيتم تعديل بدل الاجارة ليصبح مساويا للبديل المحدد بمقتضى احكام تلك الفقرة، واما إذا أصبح بدل الاجارة المعدل أكثر من البديل المحدد بمقتضى احكام أي من الفقرتين المذكورتين، فيبقى البديل المعدل ملزما للمستأجر ولا يخضع لأي زيادة.</p>
<p>نقترح الإبقاء على المادة كما هي.</p>	<p>المادة (١٥) يعتبر إيداع الأجرة إلى صندوق المحكمة التي يقع العقار ضمن منطقتها إيداعاً قانونياً ووفاء. ويرسل ديوان المحكمة إشعاراً إلى المالك بالإيداع ودعوة للاستلام مقابل رسم مقطوع وقدره دينار واحد يدفعه المودع.</p>
<p>نقترح الإبقاء على المادة كما هي.</p>	<p>المادة (١٦) تتم اعادة النظر في بدل الاجارة كل خمس سنوات وفقاً لأحكام البند (2) من الفقرة (أ) من المادة (5) من هذا القانون. هكذا اصيحت هذه المادة بعد اعادة تقيمها والغاء نصها السابق والاستعاضة عنه بالنص الحالي بموجب القانون المعدل رقم ٢٢ لسنة 2011 حيث كان نصها السابق كما يلي: على مجلس الوزراء ان ينظر في زيادة بدلات الايجار او انقاصها بالنسبة المئوية التي يراها محققة للعدالة والصالح العام وذلك مرة او أكثر كل خمس سنوات اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون.</p>
<p>أ- ضرورة تحديد آلية للقيام بعملية التصليح أو الإعادة أو التركيب لما تم إتلافه أو إزالته، لأن تلك العملية تثير إشكاليات في التطبيق العملي وقد يعتبر المستأجر بأن هذه الحالة مُخلة بالعقد لعدم دفع الأجر، وللتوضيح كأن يقوم المستأجر بإجراء الصيانة الضرورية للعقار، والتي إن لم يتم بها لا يمكن الانتفاع بالعقار إلا أن المالك يبقى ممتنعاً عن إجرائها، فلا بد من وضع آلية ونصوص قانونية تُشجّع على إتمام التصليح على نفقة المُستأجر ضمن قرار قضائي على أن تحسم من بدلات الإيجار.</p>	<p>المادة (١٧) أ. إذا قام المالك أو أمر بالقيام بعمل يقصد منه إزعاج المستأجر أو الضغط عليه لتخليه العقار أو زيادة الأجرة كقطع المياه أو سد المجاري أو إتلاف أي من الأشياء التابعة له أو كانت فيه أو إزالته أو تعطيل الخدمات المشتركة فللمستأجر تصليح أو إعادة أو تركيب ما تم إتلافه أو إزالته بعد إخطار المالك بذلك وحسم النفقات من بدل الاجارة.</p> <p>ب. إذا لم يؤد المؤجر كل الخدمات المتفق عليها أو بعضها صراحة أو ضمناً دون مسوغ مشروع للمستأجر أن يطالب المؤجر عن كل واقعة منها بتعويض عادل.</p> <p>ج. للمحكمة إذا رأت غيباً يلحق بالمؤجر في عقود الإجارة الذي يشمل الماء والكهرباء وما مائلها من خدمات أن تحكم بتقدير قيمة تلك الخدمات الملحوظة حين العقد وتفريقها عن الأجرة والزام المستأجر بما يزيد على ذلك.</p>

ملاحظات الغرفة ومستشاريها	المادة كما وردت في القانون الأصلي وتعديلاتها
	المادة (١٨)
نقترح الإبقاء على المادة كما هي.	يعتبر عقد الاجارة سنداَ تنفيذيا قابلاً للتنفيذ للمطالبة بالأجور المستحقة بموجبه لدى دائرة التنفيذ المختصة وفق احكام التشريعات النافذة. اضيفت هذه المادة برقم (٢٠) بالنص الحالي بموجب القانون المعدل رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩
	المادة (١٩)
<p>مقترح: إلغاء ما يسمى بطلب الاسترداد المستعجل لكونه عبئاً على القضاء بالدرجة الأولى وعبئاً على المواطنين، سيما أن المواطن محروم من تقديم دفعه وبياناته أمام محكمة الاستئناف وبعكس ذلك السماح وضمن نص قانوني للمستأجر بإقامة دعوى موضوعية، على أن يكون بمجرد تسجيلها والحصول على رقم لها إيقاف التنفيذ للقرار المستعجل دون اللجوء الى تقديم كفالات عطل وضرر وتقديم طلب مستقل يستوفى عليه نصف الرسم للدعوى الاصلية كون ذلك يشكل عبئاً كبيراً على المواطن.</p>	<p>يجوز للمؤجر بموجب عقد اجارة خطي اتباع الاجراءات التالية لإخلاء او استرداد العقار المأجور واستلامه خالياً من الشواغل إذا كان سبب الاخلاء او الاسترداد انتهاء مدة عقد الاجارة وفق احكام العقد او وفق احكام الفقرة (ب) من المادة (5) من هذا القانون:</p> <p>أ- إذا قام المالك بإخطار المستأجر بلزوم اخلاء او رد المأجور بانتهاء مدة عقد الاجارة وامتنع المستأجر عن اعادة المأجور خلال مدة عشرة ايام من تاريخ تبليغه الاخطار او تاريخ انتهاء مدة عقد الاجارة ايهما لاحق، فيعتبر ذلك سببا مشروعاً للمالك لتقديم طلب الى قاضي الامور المستعجلة لدى المحكمة المختصة لاستصدار قرار بإخلاء او استرداد المأجور وللقاضي او من ينتدبه اجراء الكشف لإثبات واقع حال المأجور اذا وجد ذلك ضرورياً.</p> <p>ب- يعتبر القرار المستعجل بقبول الطلب سنداَ تنفيذياً قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي وفق احكام قانون التنفيذ اذا تحقق الشرطان التاليان مجتمعين :-</p> <p>١- انقضاء مدة عشرة ايام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه للمستأجر بدون الطعن فيه او تأييد محكمة الاستئناف للقرار المستعجل في حالة الطعن فيه وعلى محكمة الاستئناف ان تنتظر في هذا الطعن مرافعة .</p> <p>٢- تقديم المالك من غير المؤسسات العامة والبنوك كفالة عدلية او مصرفية يقدر قيمتها قاضي الامور المستعجلة او المحكمة المختصة وذلك لضمان العطل والضرر الذي قد يلحق بالمستأجر اذا تبين ان المالك غير محق بطلبه .</p> <p>ج- على الرغم مما ورد في اي قانون اخر، لا يكون المالك ملزماً بإقامة دعوى موضوعية بشأن القرار المستعجل القاضي بإخلاء او استرداد المأجور، كما لا يمس القرار المستعجل حق اي طرف بإقامة دعوى موضوعية ضد الطرف الاخر لتقديم اي ادعاءات او مطالبات وفق احكام التشريعات النافذة .</p> <p>د- إذا مضت مدة ثلاثين يوماً 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 .</p> <p>هـ- إذا كان العقار مؤجراً مفروشاً فلا يلزم توجيه الاخطار واجراء الكشف المشار اليهما في الفقرة (أ) من هذه المادة ، ويعتبر القرار المستعجل الصادر بقبول طلب الاخلاء او الاسترداد قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي فور صدوره وذلك على الرغم مما ورد في البندين (1) و(2) من الفقرة (ب) من هذه المادة .</p> <p>هكذا اصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب القانون المعدل رقم 22 لسنة 2011 وكانت قد اضيفت هذه المادة برقم (٢١) بالنص الحالي بموجب القانون المعدل رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩</p>

ملاحظات الغرفة ومستشاريها	المادة كما وردت في القانون الأصلي وتعديلاتها
	المادة (٢٠)
<p>مقترح: ضرورة وضع نص قانوني في حال تعذر على المستأجر الانتفاع من المأجور ورغبته بالإخلاء (قد يعتذر ذلك لعدم مقدرته على دفع الأجر أو لسبب مرضي)، بحيث يستطيع إخلاء المأجور بعد إخطار المؤجر بفترة زمنية تتوافق مع مصالح الطرفين مع الإشارة إلى أنه يوجد نص قانوني في القانون المدني في حال إذا استحال على المستأجر الانتفاع بالمأجور.</p>	<p>إذا عرض المستأجر على المالك استلام العقار المأجور بسبب انتهاء مدة الإجارة وامتنع المالك عن استلامه رغم تبليغه انذاراً عدلياً بذلك، يجوز للمستأجر ان يقدم طلباً الى قاضي الامور المستعجلة لتسليم العقار المأجور الى المحكمة وذلك دون الاخلال بحقوق الطرفين وفق احكام العقد هذه المادة.</p> <p>أضيفت هذه المادة برقم (٢٢) بالنص الحالي بموجب القانون المعدل رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩.</p>
	المادة (٢١)
<p>نقترح الإبقاء على المادة كما هي.</p>	<p>يلغى قانون المالكين والمستأجرين رقم -٦٢- لسنة 1953 وتعديلاته.</p>
	المادة (٢٢)
<p>نقترح الإبقاء على المادة كما هي.</p>	<p>رئيس الوزراء والوزراء مكلفون بتنفيذ أحكام هذا القانون.</p>