

## مرسوم بالقانون رقم 35 لسنة 1978م في شأن إيجار العقارات

بعد الاطلاع على الأمر الأميري الصادر في 4 من رمضان سنة 1396هـ. الموافق 29 من أغسطس سنة 1976م بتنقيح الدستور، وعلى المادتين 16 و22 من الدستور،

وعلى المرسوم الأميري رقم 19 لسنة 1959 بقانون تنظيم القضاء والقوانين المعدلة له،

وعلى المرسوم الأميري رقم 6 لسنة 1960 بقانون إصدار قانون المرافعات المدنية والتجارية والقوانين المعدلة له،

وعلى القانون رقم 33 لسنة 1964 في شأن نزاع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة،

وعلى القانون رقم 25 لسنة 1971 في شأن إيجار العقارات والأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين المعدل بالقانون رقم 113 لسنة 1976،

وبناء على عرض وزير الدولة للشئون القانونية والإدارية ووزير العدل،

وبعد موافقة مجلس الوزراء،

أصدرنا القانون الآتي نصه:

### المادة 1

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

وإذا اشتمل العقد على شروط جوهرية غير مألوفة في الإيجار العادي أو كان القصد منه مجرد المضاربة لتحقيق ربح مادي أو وقع العقد على عين وما تحتويه من أموال تفوق في أهميتها العين المؤجرة بحسب قصد المتعاقدين والغاية من الإيجار فتسري أحكام قانون التجارة أو غيرها على حسب الأحوال.

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 2

للحكومة - بقرار من الوزير المختص أو رئيس الهيئة المعنية - إخلاء العقارات إدارياً في الحالات الآتية:

أ- العقارات المنزوعة ملكيتها للمنفعة العامة أيا كان شاغلها.

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

ج-الأموال العامة وأملاك الدولة الخاصة – بما في ذلك الأراضي الزراعية – التي تشغل بموجب تراخيص أو عقود تشتمل على شروط جوهرية غير مألوفة في الإيجار العادي وذلك في حالة مخالفة شروط الترخيص أو العقد أو لدواعي المصلحة العامة، ويكون الإخلاء خلال مدة يحددها القرار بحيث لا تتجاوز سنة من تاريخ الإنذار.

د-العقارات التي تخصصها الحكومة للغير مع احتفاظها بحق الملكية مدة محددة إذا خالف المخصص له شروط الترخيص أو دعت إلى الإخلاء مصلحة عامة، وذلك خلال المدة التي تحتفظ فيها الحكومة بملكية العقار.

وللحكومة في حالة مخالفة شروط الترخيص بالتأجير من الباطن أن تقتصر على إخلاء المستأجر من الباطن.

### المادة 3

إذا لم يوجد نص تشريعي يمكن تطبيقه حكم القاضي بموجب أحكام مجلة الأحكام العدلية فإذا لم يوجد نص في هذه الأحكام لجأ إلى العرف ويقدم العرف الخاص أو العرف المحلي على العرف العام فإذا لم يوجد عرف طبقت مبادئ القانون الطبيعي وقواعد العدالة.

### المادة 4

الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بعين معينة مدة محددة لقاء أجر معلوم.

فإذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة.

وإذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة وجب اعتبار أجرة المثل ويراعى في تقدير أجرة المثل جميع العناصر اللازمة لذلك كحالة العين ومساحتها ودرجة العمران والأجور السائدة في منطقتها وما يتصل بها من أوصاف عامة أو خاصة تؤثر في منفعتها.

### المادة 5

عقود الإيجار التي تبرم بعد نفاذ هذا القانون يجب أن تكون ثابتة بالكتابة، ومع ذلك يثبت عقد الإيجار إذا وجدت كتابة من المالك تفيد ذلك.

أما العقود المبرمة قبل نفاذ هذا القانون فيجوز إثباتها حسب القواعد التي كانت سارية وقت إبرامها.

### المادة 6

إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم إلى وضع يده عليها بدون غش فإذا كان أحدهم قد أثبت تاريخ عقده وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر يده فإنه هو الذي يفضل.

فإذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض.

## المادة 7

يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في التاريخ المحدد لتسليم في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة وفقاً لما تم عليه الاتفاق كتابياً أو لطبيعة العين.

فإذا ثبت أن العين المؤجرة كانت وقت التسليم غير صالحة للانتفاع الذي أجرت من أجله أو كانت في حالة ينقص معها الانتفاع نقصاً كبيراً أو تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميهم أو عماله لخطر جسيم جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو التعويض إن كان له مقتضى.

## المادة 8

يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة ويقوم أثناء الإجازة بالترميمات الضرورية وعلى الأخص القيام بالأعمال اللازمة لصيانة الأسطح والدرج والمصاعد وأنابيب المياه ونزح المجاري الصحية فإذا تأخر بعد إعداره في القيام بذلك جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجرائها واستيفاء تكاليفها من الأجرة.

على أنه إذا كانت تكاليف الصيانة الضرورية قد بلغت حداً من الجسامه يرهق المؤجر فلا يلتزم المؤجر إلا بالحد المناسب الذي يقدره القاضي - وتراعى في ذلك أجرة العين ومدة بقاء المستأجر فيها - ويكون للمستأجر إما فسخ العقد أو أن يتحمل ما يزيد على هذا الحد يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة فإذا ترتب على هذه الترميمات إخلال بالانتفاع بالعين جاز للمستأجر أن يطلب الحكم بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة. ومع ذلك يجوز للطرفين الاتفاق على ما يخالف ذلك.

## المادة 9

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 10

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

فإذا لم يوجد اتفاق كتابي وجب وفاء الأجرة في أول كل شهر إذا كان الإيجار مشاهرة وفي أول كل مدة معقود عليها الإيجار في الأحوال الأخرى ولا يعتد بتاريخ سند قبض الأجرة لتحديد مواعيد الوفاء بها.

وللمستأجر أن يودع الأجرة المستحقة خزانة إدارة التنفيذ بعد عرضها على المؤجر عرضاً قانونياً، فإذا حصل الإيداع خلال عشرين يوماً من تاريخ الاستحقاق اعتبر وفاء بالأجرة في الموعد المقرر.

ويجب أن يتم عرض الأجرة على المؤجر كلما حل ميعاد استحقاق كل دفعة منها. ما لم يكن قد سبق للمستأجر عرضها على المؤجر في ميعاد استحقاق سابق ولم يقبلها المؤجر وأثبت بمحضر إعلان العرض أن المستأجر سيودع ما يستجد من الأجرة في موعد استحقاقها

بإدارة التنفيذ، فيجوز له إيداعها دون عرض إلى أن يقوم المؤجر بإخطار المستأجر كتابة بأنه يقبل سداد الأجرة إليه فيلتزم المستأجر بعرضها على المؤجر بعد ذلك.

وإذا قام المستأجر بعرض الأجرة قانوناً على المؤجر مرتين متتاليتين ووافق المؤجر على قبضها في هاتين المرتين، وجب على إدارة التنفيذ في المرات التالية قبول إيداعها مباشرة دون حاجة إلى عرضها على المؤجر، ما لم يقوم المؤجر بإخطار المستأجر كتابة بأنه سوف يقبل الأجرة دون عرضها عرضاً قانونياً.

وعلى إدارة التنفيذ إخطار المودع له بحصول الإيداع خلال خمسة أيام وذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول فإذا كان عنوان المودع له غير معروف أرسل الإخطار إلى مختار الحي الذي يقع العقار المؤجر في منطقته.

وفي جميع الأحوال لا يجوز للمودع سحب ما أودعه من أجرة إلا بموافقة المودع له أو بموجب حكم قضائي.

ويصدر وزير العدل قراراً بتحديد رسوم العرض والإيداع والصرف التي يلتزم بسدادها كل من المستأجر والمؤجر والقواعد والإجراءات المنظمة لذلك.

وإذا قام نزاع بين المستأجر والمؤجر حول الأجرة أو الخصم منها أو إنقاصها فإن ذلك لا يعفي المستأجر من التزامه بدفع الأجرة كاملة في مواعيد استحقاقها وذلك إلى أن يفصل في هذا النزاع بحكم قضائي نهائي أو يحسم باتفاق مكتوب بين الطرفين وإلا اعتبر متخلفاً عن أداء الأجرة.

## المادة 11

الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار تكون ملزمة للمتعاقدين فلا يجوز تعديلها إلا باتفاقهما أو للأسباب التي يقرها القانون.

ومع ذلك يحق لكل من المؤجر والمستأجر التمسك بأجرة المثل إذا لم يتفقا رضائياً على الأجرة مرة كل خمس سنوات على الأقل ما لم يكن الإيجار معقوداً لمدة أطول فتسري الأجرة المتفق عليها إلى نهاية مدة العقد ويراعى في تقدير أجرة المثل ما نص عليه في المادة 4 من هذا القانون.

وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يتجاوز الفرق بين الأجرة السارية بين الطرفين وأجرة المثل نسبة مائة في المائة من الأجرة السارية، ويجوز تعديل هذه النسبة بمرسوم.

وتسري أحكام هذه المادة على العقود القائمة وقت العمل بهذا القانون.

## المادة 12

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

ولا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر فإن أحدث بها تغييراً بدون إذن جاز للمؤجر مطالبته بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها.

### المادة 13

على المستأجر أن يبذل من العناية في المحافظة على العين المؤجرة وفي استعمالها ما يبذله الشخص المعتاد وعليه إجراء الإصلاحات التأجيرية التي ترجع إلى الاستعمال العادي المألوف كالإصلاحات الداخلية في التوصيلات الكهربائية أو الأدوات الصحية أو الأبواب والنوافذ أو الصبغ ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك.

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

### المادة 14

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

### المادة 15

إذا قام المستأجر بتأجير العين كلها من الباطن بموجب إذن كتابي ثم تخلى عنها بعد تأجيرها منها بذلك عقد إيجاره تقوم العلاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن بشرط أن يكون المستأجر الأصلي قد أوفى الأجرة المستحقة عليه. وتحدد القيمة الإيجارية للعين في هذه الحالة بذات الأجرة المتفق عليها في العقد الأصلي أو بالأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار من الباطن إن كانت أعلى. فإذا وقع الإيجار من الباطن على جزء من العين كان المؤجر بالخيار بين أن يطلب الإخلاء وبين أن يبقى المستأجر من الباطن. وفي هذه الحالة الأخيرة تقوم علاقة مباشرة بينهما وتحدد القيمة الإيجارية للجزء المؤجر بذات القيمة المتفق عليها مع المستأجر الأصلي أو بأجرة المثل إن كانت تجاوزها.

### المادة 16

إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر فإن الإيجار ينفذ في حق المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية وتستمر أحكام العقد من حيث آثاره والمدة اللازمة لتعديل الأجرة بالنسبة إلى المالك الجديد. ويشترط لذلك أن يكون المستأجر شاغلاً العين المؤجرة في تاريخ انتقال الملكية. على أن الإيجار لا ينفذ في حق المالك الجديد إذا أثبت صورته أو أثبت غشا يبطله.

### المادة 17

يعد في حكم المستأجر مالك العين المنزوعة ملكيتها إذا كان شاغلاً أو مستغلاً لها بنفسه وتحدد القيمة الإيجارية للعين في هذه الحالة بأجر مثلها ولا يجب على المالك أداء الأجرة إلا إذا استوفى مبلغ التثمين كاملاً. (+965) 222 37 222 أما إذا كانت العين مؤجرة للغير تظل العلاقة قائمة بين المالك والمستأجر حتى يستوفي المالك على الأقل نصف مبلغ التثمين. وفي جميع الأحوال تنقطع صلة المالك بالعين من تاريخ إنذاره رسمياً بالإخلاء.

## المادة 18

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

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

## المادة 19

ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد.

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

وإذا رغب أحد الطرفين في إخلاء العين وجب عليه أن ينبه الطرف الآخر قبل الإخلاء بخمسة عشر يوماً في الإجارة التي لا تتجاوز مدتها ثلاثة أشهر وبشهر واحد في الإجارة التي لا تتجاوز مدتها ستة أشهر وبشهرين إذا زادت المدة على ذلك فإذا كان هناك اتفاق على ميعاد معين للتنبيه بالإخلاء وجبت مراعاته. وفي جميع الأحوال يكون التنبيه رسمياً أو ببطاقة بريدية مكشوفة مسجلة بعلم الوصول.

## المادة 20

استثناء من أحكام المادة 19 لا يجوز للمؤجر أن يطلب – ولو عند انتهاء مدة الإيجار – إخلاء العين المؤجرة فيما عدا الأراضي الفضاء – إلا لأحد الأسباب الآتية:

1- إذا لم يدفع المستأجر الأجرة المستحقة عليه وفق شروط العقد أو وفق الحكم الصادر بتحديداتها خلال عشرين يوماً من تاريخ استحقاقها المقرر في المادة (10)، على أنه يجوز للقاضي أن يحكم باعتبار الدعوى كأن لم تكن مع إلزام المستأجر بالمصروفات إذا أثبت المستأجر أن تأخره يرجع إلى عذر قوي تقبله المحكمة وأوفي حتى نهاية أول جلسة تم إعلانه بها إعلاناً صحيحاً بجميع الأجرة المستحقة.

ويجوز تسليم الأجرة لكاتب الجلسة لإيداعها خزانة إدارة التنفيذ بدون إجراءات إذا رفض المؤجر استلامها ولا يعتبر السفر أو الغياب عن البلاد من قبيل الأعذار المقبولة في التأخير عن دفع الأجرة.

2- إذا كان المستأجر قد أجر من الباطن العين المؤجرة أو جزءاً منها أو نزل عن عقد الإيجار للغير أو أخلى العين لغير مالكةا أو من ينوب عنه أو أسكن معه في العين المعدة للسكن من لم يكن طرفاً في عقد الإيجار حقيقة أو حكماً وذلك كله إذا لم يأذن به المؤجر بإذن كتابي صريح وفي تطبيق هذه الفقرة يعتبر شغل العين بغير المستأجر قرينة لمصلحة المؤجر على قيام سبب الإخلاء وللمستأجر أن يثبت عكس ذلك.

3- إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة أو سمح باستعمالها بطريقة تنافي شروط عقد الإيجار المعقولة أو تخالف النظام العام أو الآداب العامة، أو تضر بمصلحة المؤجر الأدبية أو المادية.

4- إذا كانت العين مؤجرة لممارسة التجارة فيها فأغلقها المستأجر بدون عذر تقبله المحكمة مدة تجاوز ستة أشهر حتى لو دفع الأجرة.

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

6- إذا أراد المالك هدم العين المؤجرة لإعادة بنائها من جديد، في إحدى الحالات الآتية:

أ- إذا مضى خمس وعشرون سنة على الأقل من تاريخ انتهاء البناء الأصلي ويجوز تعديل هذه المدة بمرسوم.

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

ج- إقامة 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.

فإذا كانت نظم البناء لا تسمح بالزيادة إلى هذه النسبة وجب اتباع أعلى نسبة تسمح بها هذه النظم.

ولا يجوز الحكم بالإخلاء إلا بعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهة المختصة.

ويجب على المالك أن يشرع في الهدم خلال ستة أشهر من تاريخ الإخلاء وأن يبدأ في البناء في مدة تحددها البلدية في التراخيص اللازمة. فإذا أخل المالك بأي من الميعادين المذكورين كان للمستأجر - بحسب الأحوال - الحق في العودة إلى شغل العين أو التعويض إن كان له مقتضى.

7- إذا رغب المؤجر في تعلية المبنى ولم يكن ثمة اتفاق يمنعه من ذلك بشرط ألا يكون من الممكن إجراء التعلية مع بقاء المستأجر في العين المؤجرة.

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

وعلى المؤجر أن يشرع في التعلية قبل مضي ستة أشهر من تاريخ الإخلاء فإذا تأخر بدون عذر مقبول كان للمستأجر الحق في العودة إلى شغل العين المؤجرة أو التعويض إن كان له مقتضى.

وإذا لم يرغب المؤجر في الإخلاء وترتب على أعمال التعلية إخلاء جزئي أو وقتي بالانتفاع بالعين جاز للمستأجر فسخ العقد أو المطالبة بإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع.

8- إذا قامت بالمالك حاجة للسكن في عقاره بنفسه أو بإحدى زوجاته أو أحد أصوله أو فروعه أو كان مالك العقار لا يملك سوى المكان المؤجر ويرغب في سكناه بنفسه. وللمالك أن يختار العين التي يرغب في سكناها.

فإذا لم يشغل المالك العين المؤجرة بغير عذر مقبول في ميعاد ستة أشهر من تاريخ الإخلاء جاز الحكم للمستأجر بالتعويض إن كان له مقتضى.

9- إذا كانت العين المؤجرة واقعة ضمن سكن المالك الخاص ورغب المالك في استغلالها أو شغلها بنفسه أو بأحد أصوله أو فروعها أو ممن يعولهم.

10- إذا كان والد القاصر يمارس التجارة في عين أو أكثر مملوكة أو مخصصة له، وأجرها الوصي بعد وفاته إلى المستأجر، واحتاج القاصر إلى هذا المكان، وذلك خلال سنة من تاريخ بلوغه سن الرشد لممارسة التجارة فيه ولم يكن لديه أي محل تجاري آخر، فإذا لم يشغل المكان بنفسه خلال ستة أشهر من تاريخ الإخلاء، جاز للمستأجر العودة إلى شغل المكان أو المطالبة بالتعويض إن كان له مقتض.

11- إذا كانت العين المؤجرة محلاً لمزاولة التجارة أو إحدى المهن وصدر حكم قضائي أو قرار إداري بإبعاد المستأجر.

## المادة 21

فيما عدا الحالات المنصوص عليها في البنود (1 و 2 و 3 و 5 و 11) من المادة السابقة، يجوز للقاضي عند الحكم بالإخلاء بالتطبيق لأحكام المادة ذاتها أن يمهّل المستأجر المدة المناسبة لتنفيذ الحكم على ألا تتجاوز ستة أشهر.

ويكون شغل المستأجر للعين المؤجرة خلال مهلة الإخلاء بدون مقابل.

وإذا قلت مهلة الإخلاء المشار إليها عن ستة أشهر وجب الحكم بتعويض المستأجر بما يكمل أجرة هذه المدة.

على أنه بالنسبة للحالتين المنصوص عليهما في البندين 6 و 7 من المادة المشار إليها فيجب الحكم بتعويض المستأجر بالآتي:

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

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

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

## المادة 22

لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر، ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد.

## المادة 23

عند انتهاء الإيجار لأي سبب يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزماً أن يدفع عن المدة الزائدة تعويضاً يعادل ضعف الأجرة مع عدم الإخلال بحق المؤجر في إخلائه.

ويرد المستأجر العين بالحالة التي تسلمها عليها إلا 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 في حالة حسنة.

وإذا كان المستأجر قد أوجد في العين المؤجرة بناءً أو غراساً أو غير ذلك من التحسينات فله عند انقضاء الإيجار أن يتركها أو أن يزيلها على نفقته دون إضرار بالعقار ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك.

## المادة 24

نشأ دائرة إيجارات لدى المحكمة الكلية تختص بالنظر في المنازعات المتعلقة بالإيجار والتعويضات الناشئة عنه وتشتمل على غرفة أو أكثر حسب الحاجة وتصدر أحكامها من ثلاثة قضاة.

وفيما عدا الدعاوى التي يطلب فيها الإخلاء لرئيس المحكمة الكلية أن يندب أحد أعضائها للفصل نهائياً في الدعوى التي لا تتجاوز قيمتها ألف دينار كما يجوز له أن يحدد نطاق عمله بمحافظة معينة أو أكثر.

وتكون جميع الأحكام مشمولة بالنفاذ المعجل، فيما عدا الأحكام الصادرة بالإخلاء.

وإذا رفعت الدعوى التي تختص بها دائرة الإيجارات أمام دائرة أخرى أحالتها من تلقاء نفسها إلى دائرة الإيجارات.

## المادة 25

ترفع الدعاوى إلى دائرة الإيجارات بصحيفة من أصل وصور بقدر عدد المدعى عليهم يقدمها المدعي أو من ينوب عنه إلى قلم كتاب المحكمة مشتملة على البيانات اللازمة لصحف الدعاوى ويؤدي المدعي الرسم كاملاً وقت تقديم صحيفة دعواه ولا يشترط توقيع محام عليها.

ويحدد قلم الكتاب جلسة تقع خلال أسبوع ويؤشر المدعي على أصل الصحيفة بعلمه وبتاريخ الجلسة المحددة ويكفي التأشير بذلك ممن قدم الصحيفة نيابة عنه ويعطي قلم الكتاب لمقدم الصحيفة شهادة تتضمن تاريخ تقديمها وبيانا بعدد ما أرفق بها من الصور.

وترسل إدارة الكتاب في ذات اليوم أو في اليوم التالي على الأكثر أصل الصحيفة وصورها، إلى قسم الإعلانات، ليقوم بإعلانها للمدعي عليه قبل الجلسة بيومين على الأقل، طبقاً للقواعد المنصوص عليها في قانون المرافعات المدنية والتجارية، واستثناء من تلك القواعد، يجوز اتباع الإجراءات الآتية لإعلان المستأجر عدا ما تعلق منها بالدولة أو بأحد الأشخاص العامة:

1- تسلم صورة الإعلان إلى المستأجر في العين المؤجرة، وفي حالة عدم وجوده، تسلم الصورة إلى من يقرر أنه وكيله أو يعمل معه أو في خدمته أو من الساكنين معه.

- يتم الإعلان بطريق اللصق على باب العين المؤجرة أو على حائط في مكان ظاهر عند مدخلها وذلك في الأحوال الآتية:

أ- إذا لم يجد القائم بالإعلان من يصح تسليمه صورة الإعلان وفقاً لحكم البند السابق.

ب- إذا امتنع من وجد من هؤلاء المذكورين في العين من غير المستأجر نفسه عن التوقيع على أصل الإعلان بالتسليم.

ج- إذا كانت العين المؤجرة مغلقة.

وفي جميع الأحوال يجب على القائم بالإعلان تحرير محضر بذلك، وعليه أن يبين في أصل الإعلان وصورته، جميع الإجراءات التي اتخذها لإتمام الإعلان، ويصدر وزير العدل قراراً بشكل الملصق والبيانات الواجب إثباتها فيه.

ويعتبر الإعلان منتجاً لآثاره من وقت تسليم الصورة إلى من سلمت إليه قانوناً أو من وقت امتناع المستأجر نفسه عن تسلمها أو من وقت إجراء اللصق. ويكون الإعلان في منازعات الإيجار لمرة واحدة.

## المادة 26

في اليوم المعين لنظر الدعوى يحضر الخصوم بأنفسهم أو يحضر عنهم من يوكونه بورقة رسمية أو موثقة ويجوز أن يعطي التوكيل في الجلسة بتقرير يدون في محضرها.

ولا يشترط في الوكيل أن يكون محامياً أو قريباً أو صهرًا وإنما يكفي أن تتوافر فيه شروط الوكالة العامة وللوكيل أن يوكل محامياً ولو لم يصرح بذلك في سند وكالته وتسري الوكالة في جميع مراحل التقاضي والتنفيذ ما لم يقيد بها الموكل صراحة.

وتفصل المحكمة في الدعوى على وجه السرعة وكلما اقتضى الأمر تأجيل الدعوى أجلت لمدة لا تزيد على أسبوع إلا إذا استلزمت طبيعة الإجراء المطلوب مدة أطول فيكون التأجيل لجلسة قريبة تحدد وفقاً لظروف الحال.

ولا يجوز الطعن في الحكم الصادر في الدعوى بطريق الاستئناف إلا بسبب الخطأ في تطبيق القانون أو في تأويله أو إذا وقع بطلان في الحكم، أو في الإجراءات أثر في الحكم، ويجب على المستأنف أن يودع خزانة وزارة العدل كفالة قدرها عشرون ديناراً وأن يودع كذلك الأجرة المحكوم بها خزانة إدارة التنفيذ عند تقديم صحيفة الاستئناف، ولا تقبل إدارة الكتاب الصحيفة إذا لم تصحب بما يثبت إيداع الكفالة ودليل إيداع الأجرة المحكوم بها، وتصادر الكفالة بقوة القانون إذا حكم بعدم قبول الاستئناف أو برفضه أو بعدم جوازه أو بسقوطه. ولا يترتب على الاستئناف وقف تنفيذ الحكم إلا إذا أمرت المحكمة بالاستئنافية بذلك.

ويكون ميعاد الطعن بالاستئناف (15) يوماً من تاريخ صدور الحكم ولا يجوز الطعن بطريق التمييز في الأحكام الصادرة في الاستئناف.

### المادة 26 مكرراً

إذا كانت الأجرة المستحقة هي كل ما يطالب به المؤجر، يجوز له أن يستصدر بها أمراً بالأداء طبقاً للقواعد والإجراءات المقررة في قانون المرافعات المدنية والتجارية ويرفق بالعريضة عقد الإيجار، وما يثبت حصول التكليف بوفاء الأجرة وشهادة من إدارة التنفيذ بعدم إيداع المستأجر للأجرة المطالب بها في خزانتها.

ويجوز للطالب إعلان المدين بالعريضة والأمر الصادر ضده بالأداء بالإجراءات المنصوص عليها في المادة 25 فقرة ثالثة.

ويجوز للمدين التظلم من الأمر خلال عشرة أيام من تاريخ إعلانه إليه، ويجب عليه أن يودع خزانة وزارة العدل كفالة قدرها خمسون ديناراً عند تقديم صحيفة التظلم ولا تقبل إدارة الكتاب الصحيفة إذا لم تصحب بما يثبت إيداع الكفالة وتصادر الكفالة بقوة القانون إذ خسر المتظلم تظلمه، ويكون الحكم في التظلم نهائياً.

### المادة 26 مكرراً

استثناء من أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية، لا يجوز رفع إشكال في تنفيذ الأحكام الصادرة في منازعات إيجار العقارات إلا من غير المحكوم عليه ويجب على المستشكل أن يودع خزانة وزارة العدل كفالة قدرها مائة دينار عند تقديم صحيفة الإشكال، ولا تقبل إدارة الكتاب الصحيفة إذا لم تصحب بما يثبت الإيداع، وتصادر الكفالة بقوة القانون إذا خسر المستشكل إشكاله.

## المادة 26 مكرراً ب

يجوز للمؤجر في العقارات المؤجرة لغرض السكن إنهاء عقد الإيجار بعد مضي خمس سنوات من تاريخ العقد ما لم يتفق الطرفان على مدة أطول من ذلك، ويمتد العقد بالنسبة للمؤجر لمدة أو لمدد مماثلة، ولكن بالشروط التي يتفق عليها الطرفان، ما لم ينه المؤجر المستأجر برغبته في إخلاء العين قبل انقضاء ثلاثة أشهر على الأقل من السنة الأخيرة، ويكون التنبيه بالإخلاء بواسطة مندوب الإعلان كل ذلك مع عدم الإخلال بحق المؤجر في طلب إخلاء العين المؤجرة للأسباب المنصوص عليها في المادة (20) من هذا القانون فإذا لم يتفق الطرفان على شروط جديدة وبقي المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر دون اعتراض منه امتد العقد بالنسبة للمؤجر لمدة خمس سنوات أخرى بذات شروطه ولا يحول ذلك دون أعمال ما تنص عليه المادة (11) من هذا القانون.

## المادة 26 مكرراً

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

## المادة 27

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

## المادة 28

يلغى القانون رقم 25 لسنة 1971 المعدل بالقانون رقم 113 لسنة 1976 وكل نص آخر يخالف أحكام هذا القانون.

## المادة 29

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

أمير الكويت

جابر الأحمد

رئيس مجلس الوزراء

سعد العبد الصباح

وزير الدولة للشئون القانونية والإدارية

سلمان الدعيج الصباح

وزير العدل

عبد الله إبراهيم المفرج

صدر بقصر السيف في: 17 شعبان 1398هـ.

الموافق: 22 يوليو 1978م

نشر هذا المرسوم بالقانون في عدد الجريدة الرسمية رقم 1202 تاريخ 23 يوليو (تموز) 1978م. ص17.