

قانون إيجار العقارات

(١ - ٢٩)

المادة ١

تسري احكام هذا القانون على العقارات بما في ذلك الاراضي الفضاء المؤجرة للسكن او لغير ذلك من الاغراض وتستثنى من ذلك الاراضي الزراعية.

وإذا اشتمل العقد على شروط جوهرية غير مألوفة في الايجار العادي او كان القصد منه مجرد المضاربة لتحقيق ربح مادي او وقع العقد على عين وما تحويه من اموال تفوق في اهميتها العين المؤجرة بحسب قصد المتعاقدين والغاية من الايجار فتسري احكام قانون التجارة او غيرها على حسب الاحوال.

في حالة انتهاء العقد بين المالك والمضارب لأي سبب يستمر عقد المستأجر من المضارب نافذا بشروطه فيما بينه وبين المالك والمضارب الجيد وفق احكام هذا القانون.

المادة ٢

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

- العقارات المنزوعة ملكيتها للمنفعة العامة أيا كان شاغلها.

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

- الاموال العامة واملاك الدولة الخاصة - بما في ذلك الاراضي الزراعية - التي تشغل بموجب تراخيص او عقود تشتمل على شروط جوهرية غير مألوفة في الايجار العادي وذلك في حالة مخالفة شروط الترخيص او العقد او لدواعي المصلحة العامة، ويكون الاخلاء خلال مدة يحددها القرار بحيث لا تجاوز سنة من تاريخ الانذار.

- العقارات التي تخصصها الحكومة للغير مع احتفاظها بحق الملكية مدة محددة إذا خالف المخصص له شروط الترخيص او دعت الى الاخلاء مصلحة عامة، وذلك خلال المدة التي تحفظ فيها الحكومة بملكية العقار.

وللحكومة في حالة مخالفة شروط الترخيص بالتأجير من الباطن او تقتصر على اخلاء المستأجر من الباطن.

المادة ٣

إذا لم يوجد نص تشريعي يمكن تطبيقه حكم القاضي بموجب احكام مجلة الاحكام العدلية فاذا لم يوجد نص في هذه الاحكام لجأ الى العرف ويقدم العرف الخاص او العرف المحلي على ا لعرف العام فاذا لم يوجد عرف طبقت مبادئ القانون الطبيعي وقواعد العدالة.

المادة ٤

الايجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه ان يمكن المستأجر من الانتفاع بعين معينة مدة محددة لقاء اجر معلوم.

إذا عقد الايجار دون اتفاق على مدة او عقد لمدة غير معينة او تعذر اثبات المدة المدعاة اعتبر الايجار منعقد للفترة المعينة لدفع الاجرة.

وإذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الاجرة او على كيفية تقديرها او إذا تعذر اثبات مقدار الاجرة وجب اعتبار اجرة المثل ويراعي في تقدير اجرة المثل جميع العناصر اللازمة لذلك كحالة العين ومساحتها ودرجة العمران والاجور السائدة في منطقتها وما يتصل بها من اوصاف عامة او خاصة تؤثر في منفعتها.

المادة ٥

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

أما العقود المبرمة قبل نفاذ هذا القانون فيجوز اثباتها حسب القواعد التي كانت سارية وقت ابرامها.

المادة ٦

إذا 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 ان يضع مستأجر آخر يده فانه هو الذي يفضل.

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

المادة ٧

يلتزم المؤجر ان يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في التاريخ المحدد للتسليم في حالة تصلح معها لان تفي بما اعدت له من المنفعة وفقا لما تم عليه الاتفاق كتابيا لطبيعة العين. فاذا ثبت ان العين المؤجرة كانت وقت التسليم غير صالحة للانتفاع الذي اجرت من اجله او كانت في حالة ينقص معها الانتفاع كبيرا او تعرض صحة المستأجر او من يعيشون معه او مستخدميه او عماله لخطر جسيم جاز للمستأجر ان يطلب فسخ العقد او التعويض ان كان له مقتضى.

المادة ٨

يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة ويقوم اثناء الاجازات بالترميمات الضرورية وعلى الاخص القيام بالأعمال اللازمة لصيانة الاسطح والدرج والمصاعد وانايبب المياه ونزح المجاري الصحية فاذا تأخر بعد اذاره في القيام بذلك جاز للمستأجر ان يحصل على ترخيص من القضاء في اجرائها واستيفاء تكاليفها من الاجرة. على انه اذا كانت تكاليف الصيانة الضرورية قد بلغت حدا من الجسامة يرهق المؤجر فلا يلتزم المؤجر الا بالحد المناسب الذي يقدره القاضي - وتراعى في ذلك اجرة العين ومدة بقاء المستأجر فيها - ويكون للمستأجر اما فسخ العقد او ان يتحمل ما يزيد على هذا الحد. ولا يجوز للمستأجر ان يمنع المؤجر من اجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة فاذا ترتب على هذه الترميمات اخلال بالانتفاع بالعين جاز للمستأجر ان يطلب الحكم بفسخ الايجار او إنقاص الاجرة. مع ذلك يجوز للطرفين الاتفاق على ما يخالف ذلك.

المادة ٩

على المؤجر ان يمتنع عن كل ما من شأنه ان يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة على النحو المتفق عليه او بحسب ما اعدت له.

المادة ١٠

يجب على المستأجر ان يقوم بوفاء الاجرة في المواعيد المتفق عليها كتابة.

إذا لم يوجد اتفاق كتابي وجب وفاء الاجرة في اول كل شهر إذا كان الايجار مشاهرة في اول كل مدة معقود عليها الايجار في الاحوال الاخرى ولا يعتد بتاريخ سند قبض الاجرة لتحديد مواعيد الوفاء بها.

للمستأجر ان 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 ان 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 واثبت بمحضر اعلان العرض ان المستأجر سيودع ما يستجد من الاجرة في موعد استحقاقها بإدارة التنفيذ، فيجوز له ايداعها دون عرض الى ان يقوم المؤجر بإخطار المستأجر كتابة بانه يقبل سداد الاجرة اليه فيلتزم المستأجر بعرضها على المؤجر بعد ذلك.

إذا 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 يتم المؤجر بإخطار المستأجر كتابة بانه سوف يقبل الاجرة دون عرضها عرضا قانونيا.

على ادارة التنفيذ اخطار المودع له بحصول الايداع خلال خمسة ايام وذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول فاذا كان عنوان المودع له غير معروف أرسل اخطار الى مختار الحي الذي يقع العقار المؤجر في منطقته.

وفي جميع الاحوال لا يجوز للمودع سحب ما اودعه من اجرة الا بموافقة المودع له او بموجب حكم قضائي.

يصدر وزير العدل قرار بتحديد رسوم العرض والايداع والصرف التي يلتزم بسدادها كل من المستأجر والمؤجر والقواعد والاجراءات المنظمة لذلك.

إذا قام نزاع بين المستأجر والمؤجر حول الاجرة او الخصم منها او إنقاصها فان ذلك لا يعفي المستأجر من التزامه بدفع الاجرة كاملة في مواعيد استحقاقها وذلك الى ان يفصل في هذا النزاع بحكم قضائي نهائي او 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 باتفاقهما او للأسباب التي يقررها القانون.

مع ذلك يحق لكل من المؤجر والمستأجر التمسك بأجرة المثل إذا لم يتفقا رضائيا على الاجرة مرة كل خمس سنوات على الاقل ما لم يكن الايجار معقود لمدة اطول فتسري 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 ان يتجاوز الفرق بين الاجرة السارية، ويجوز تعديل هذه النسبة
بمرسوم.

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

المادة ١٢

يلتزم المستأجر بان يستعمل العين المؤجرة على النحو المنفق عليه فان لم يكن هناك اتفاق التزم
ان يستعمل العين بحسب ما اعدت له.

ولا يجوز للمستأجر ان يحدث بالعين تغييرا بدون اذن المؤجر فإن أحدث بها تغييرا بدون اذن
جاز للمؤجر مطالبته بإعادة العين الى الحالة التي كانت عليها.

المادة ١٣

على المستأجر ان يبذل من العناية في المحافظة على العين المؤجرة وفي استعمالها ما يبذله
الشخص المعتاد وعليه اجراء الاصلاحات التأجيرية التي ترجع الى الاستعمال العادي المألوف
كالاصلاحات الداخلية في التوصيلات الكهربائية او الادوات الصحية او الابواب والنوافذ او
الصبغ ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك.

ويكون المستأجر مسئولاً عما يصيب العين اثناء انتفاعه بها من تلف او هلاك إذا كان ناشئاً عن
اهماله او استعمالها استعمالاً غير مألوف.

المادة ١٤

لا يحق للمستأجر التأجير من الباطن ولا التنازل عن الايجار وذلك عن كل ما استأجره او
بعضه الا بإذن كتابي صريح من المؤجر.

المادة ١٥

اذا قام المستأجر بتأجير العين كلها من الباطن بموجب اذن كتابي ثم تخلى عنها بعد تأجيرها
منها بذلك عقد ايجاره تقوم العلاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن بشرط ان يكون
المستأجر الاصلي قد اوفى الاجرة المستحقة عليه ، وتحدد القيمة الايجارية للعين في هذه الحالة

بذات الاجرة المتفق عليها في العقد الاصلي او بالأجرة المتفق عليها في عقد الايجار من الباطن ان كانت اعلى.

فاذا وقع الايجار من الباطن على جزء من العين كان المؤجر بالخيار بين ان يطلب الاخلاء وبين ان يبقى المستأجر من الباطن. وفي هذه الحالة الاخيرة تقوم علاقة مباشرة بينهما وتحدد القيمة الايجارية للجزء المؤجر بذات القيمة المتفق عليه مع المستأجر الاصلي او بأجرة المثل ان كانت تجاوزها.

المادة ١٦

إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختيارا او جبرا الى شخص آخر فان الايجار ينفذ في حق المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية وتستمر احكام العقد من حيث آثاره والمدة اللازمة لتعديل الاجرة بالنسبة الى المالك الجديد.

ويشترط لذلك ان يكون المستأجر شاغلا العين المؤجرة في تاريخ انتقال الملكية.

المادة ١٧

يعد في حكم المستأجر مالك العين المنزوعة ملكيتها إذا كان شاغلا او مستغلا لها بنفسه وتحدد القيمة الايجارية للعين في هذه الحالة باجر مثلها ولا يجب على المالك اداء الاجرة الا إذا استوفى مبلغ التثمين كاملا.

أما إذا 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 بالإخلاء.

المادة ١٨

يلتزم المستأجر بسداد الاجرة الى من انتقلت اليه الملكية من وقت علمه بانتقالها.

ولا يجوز للمستأجر ان يتمسك بما عجله من الاجرة قبل من انتقلت اليه الملكية إذا اثبت هذا ان المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية او كان من المفروض حتما ان 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 وبدون اعتراض منه اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الاولى ولكن لمدة - او مدد متتالية - تساوري المدة المعينة لدفع الاجرة وتنتقل الى الايجار جميع التأمينات التي كان المستأجر قد قدمها في الايجار القديم عدا الكفالة شخصية كانت او عينية فلا تنتقل الى الايجار الجديد الا برضاء الكفيل.

وإذا رغب أحد الطرفين في اخلاء العين وجب عليه ان ينبه الطرف الآخر 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 او ببطاقة بريدية مكشوفة مسجلة بعلم الوصول.

المادة ٢٠

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

- إذا لم يدفع المستأجر الاجرة المستحقة عليه وفق شروط العقد او وفق الحكم الصادر بتحديدتها 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 قوي تقبله المحكمة واوفى حتى نهاية اول جلسة تم اعلانه بها اعلانا صحيحا بجميع الاجرة المستحقة.

ويجوز تسليم الاجرة لكاتب الجلسة لإيداعها خزينة ادارة التنفيذ بدون اجراءات إذا رفض المؤجر استلامها ولا يعتبر السفر او الغياب عن البلاد من قبل الاعذار المقبولة في التأخير عن دفع الاجرة.

- إذا كان المستأجر قد اجر من الباطن العين المؤجرة او جزءا منها او نزل عن عقد الايجار للغير او اخلى العين لغير مالکها او من ينوب عنه او اسكن معه في العين المعدة للسكن من لم يكن طرفا في عقد الايجار حقيقة او حكما وذلك كله إذا لم يأذن به المؤجر بأذن كتابي صريح وفي تطبيق هذه الفقرة يعتبر شغل العين بغير المستأجر قرينة لمصلحة المؤجر على قيام سبب وللمستأجر ان يثبت عكس ذلك.

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

- إذا كانت العين مؤجرة لممارسة التجارة فيها فاغلقها المستأجر بدون عذر تقبله المحكمة مدة تتجاوز ستة أشهر حتى لو دفع الاجر.

– إذا ثبت ان العين المؤجرة أصبحت آيلة للسقوط ويخشى منها على سلامة السكان، او صدر قرار ملزم بالهدم من الجهة التنظيمية المختصة.

– إذا اراد المالك هدم العين المؤجرة لإعادة بنائها من جديد في احدى الحالات الآتية:

أ- إذا مضى خمسة وعشرون سنة على الاقل من تاريخ انتهاء البناء الاصلي ويجوز تعديل هذه المدة بمرسوم.

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

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

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

د- إذا كانت نظم البناء لا تسمح بالزيادة الى هذه النسبة ويجب اتباع اعلى نسبة تسمح بها هذه النظم.

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

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

– إذا رغب المؤجر في تعلية المبنى ولم يكن ثمة اتفاق يمنعه من ذلك بشرط الا يكون من الممكن اجراء التعلية مع بقاء المستأجر في العين المؤجرة.

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

على المؤجر ان يشرع في التعلية قبل مضي ستة أشهر من تاريخ الاخلاء فاذا تأخر بدون عذر مقبول كان للمستأجر الحق في العودة الى شغل العين المؤجرة او التعويض ان كان له مقتضى.

إذا لم يرغب المؤجر في الاخلاء وترتب على اعمال التعلية اخلاء جزئي او وقتي بالانتفاع بالعين جاز للمستأجر فسخ العقد او المطالبة بإنقاص الاجرة بقدر ما نقص من الانتفاع.

– إذا قامت بالمالك حاجة للسكن في عقاره بنفسه او بإحدى زوجاته او أحد اصوله او فروعه او كان مالك العقار لا يملك سوى المكان المؤجر ويرغب في سكناه بنفسه. وللمالك ان يختار العين التي يرغب في سكناها.

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

– إذا كانت العين المؤجرة واقعة ضمن سكن المالك الخاص ورغب المالك في استغلالها او شغلها بنفسه او بإحدى اصوله او فروعه او ممن يعولهم.

– 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 للممارسة التجارة فيه ولم يكن لديه أي محل تجاري آخر، فإذا لم يشغل المكان بنفسه خلال ستة أشهر من تاريخ الإخلاء، جاز للمستأجر العودة الى المكان او المطالبة بالتعويض ان كان له مقتض.

– إذا كانت العين المؤجرة محلا لمزاولة التجارة او احدى المهن، وصدر حكم قضائي او 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 ان يمهل المستأجر المدة المناسبة لتنفيذ الحكم على الا تجاوز ستة اشهر.

يكون شغل المستأجر للعين المؤجرة خلال مهلة الإخلاء بدون مقابل.

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

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

– ما يكمل اجرة ستة أشهر ان قلت مهلة الإخلاء عن ستة أشهر.

– اذا زادت مدة انتفاعه بالعين المؤجرة على ست سنوات فيحكم له – بالإضافة الى التعويض المنصوص عليه في البند (أ) – بما يعادل اجرة شهر عن كل سنة من السنوات الزائدة بما لا يجاوز اجرة ستة اشهر.

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

المادة ٢٢

لا ينتهي الايجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر، ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته ان يطلبوا انتهاء العقد.

المادة ٢٣

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

ويرد المستأجر العين بالحالة التي تسلمها عليها الا ما يكون قد اصاب العين من هلاك او تلف لسبب لا يد له فيه.

وإذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر او دون بيان بأوصاف هذه العين افترض حتى يقوم الدليل على العكس ان المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة.

وإذا كان المستأجر قد اوجد في العين المؤجرة بناء او غراسا او غير ذلك من التحسينات فله عند انقضاء الايجار ان يتركها او ان يزيلها على نفقته دون اضرار بالعقار ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك.

المادة ٢٤

تنشأ دائرة ايجارات لدى المحكمة الكلية تختص بالنظر في النزاعات المتعلقة بالإيجار والتعويضات الناشئة عنه وتشتمل على غرفة او أكثر حسب الحاجة وتصدر احكامها من ثلاثة قضاة.

وفيما عدا الدعاوي التي يطلب فيها الاخلاء لرئيس المحكمة الكلية ان يندب أحد اعضائها للفصل نهائيا في الدعوى التي لا تتجاوز قيمتها ألف دينار كما يجوز له ان يحدد نطاق عمله بمحافظة معينة او أكثر.

وتكون جميع الاحكام مشمولة بالتنفيذ المعجل، فيما عدا الاحكام الصادرة بالإخلاء.

وإذا رفعت الدعوى التي تختص بها دائرة الايجارات امام دائرة اخرى احوالها من تلقاء نفسها الى دائرة الايجارات.

المادة ٢٥ (عدلت بموجب قانون ٨ سنة ١٩٩٤ المادة ١)

ترفع الدعوى الى دائرة الايجارات بصحيفة من أصل وصورة بقدر عدد المدعي عليهم يقدمها المدعي او من ينوب عنه الى قلم كتاب المحكمة مشتملة على البيانات اللازمة لصحف الدعوى ويؤدي المدعي الرسم كاملا وقت تقديم صحيفة دعواه.

يحدد قلم الكتاب جلسة تقع خلال اسبوع 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 ارفق بها من الصور.

ويرسل قلم الكتاب في نفس اليوم او في اليوم التالي على الاكثر أصل الصحيفة وصورها الى ادارة التنفيذ لتقوم بإعلانها للمدعي عليه قبل الجلسة بيومين على الاقل ويكون الاعلان على الوجه المبين في قانون المرافعات.

ويعاد أصل الصحيفة الى قلم الكتاب لإيداعه ملف الدعوى قبل الجلسة المحددة لنظرها.

المادة ٢٥

ترفع الدعوى إلى دائرة الإيجارات بصحيفة من أصل وصورة بقدر عدد المدعى عليهم يقدمها المدعي أو من ينوب عنه إلى قلم كتاب المحكمة مشتملة على البيانات اللازمة لصحف الدعوى ويؤدي المدعي الرسم كاملا وقت تقديم صحيفة دعواه ولا يشترط توقيع محام عليها. ((تم تعديل هذه الفقرة بموجب القانون رقم ٣٣ لسنة ٢٠٠٣ في مادته الأولى))

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

وترسل إدارة الكتاب في ذات اليوم او في اليوم التالي على الاكثر أصل الصحيفة وصورها، إلى قسم الإعلانات، ليقوم بإعلانها للمدعى عليه قبل الجلسة بيومين على الأقل، طبقا 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:

١- 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.

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

أ- إذا لم يجد القائم بالإعلان من يصح تسليمه صورة الإعلان وفقا 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 تحرر 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.

ويعاد أصل الصحيفة إلى قلم الكتاب لإيداعه ملف الدعوى قبل الجلسة المحددة لنظرها.

المادة ٢٦

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

٢- لا يشترط في الوكيل أن يكون محامياً أو قريباً أو صهراً 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.

٣- تفصل 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.

٤- 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 إثر في الحكم. ويجب على المستأنف أن يودع خزانة وزارة العدل كفالة قدرها عشرون ديناراً وأن يودع كذلك الاجرة المحكوم بها خزانة إدارة التنفيذ عند تقديم صحيفة الاستئناف، ولا تقبل إدارة الكتاب الصحيفة إذا لم تصحب بما يثبت ايداع الكفالة ودليل ايداع الاجرة المحكوم بها، وتصدر الكفالة بقوة القانون إذا حكم بعدم قبول الاستئناف أو برفضه أو بعدم جوازها أو بسقوطه. ولا يترتب على الاستئناف وقف تنفيذ الحكم إلا إذا أمرت المحكمة بالاستئنافية بذلك.

٥- يكون ميعاد الطعن بالاستئناف (١٥) يوماً من تاريخ صدور الحكم ولا يجوز الطعن بطريق التمييز في الأحكام الصادرة في الاستئناف.

المادة ٢٦ مكررا

إذا 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 للأجرة المطالب بها في خزانتها.

يجوز للطالب الاعلان الدين بالعريضة والامر الصادر ضده بالأداء بالإجراءات المنصوص عليها في المادة ٢٥ فقرة ثالثة

يجوز للمدين التظلم من الامر خلال عشرة ايام من تاريخ اعلانه اليه، ويجب عليه ان يودع خزانة وزارة العدل كفالة قدرها خمسون دينارا عند تقديم صحيفة التظلم ولا تقبل ادارة الكتاب الصحيفة اذا لم تصحب بما ثبت 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 المتشكل ان يودع خزانة وزارة العدل كفالة قدرها مائة دينار عند تقديم صحيفة الاشكال، ولا تقبل ادارة الكتاب الصحيفة إذا لم تصحب بما يثبت الايداع وتصادر الكفالة بقوة القانون اذا خسر المتشكل 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)

يسري 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 ٢٧

تسري احكام هذا القانون على الدعاوي المنظورة امام المحاكم والتي لم يصدر فيها حكم نهائي حتى تاريخ العمل به.

المادة ٢٨

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

المادة ٢٩

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