

اسم المسودة: قانون معدل لقانون المالكين والمستأجرين

محتوى
المسودة :ننشر النص الاصيل يقابله النص المقترح للتعديل على قانون المالكين والمستأجرينمشروع
قانون رقم () لسنة 2008
قانون معدل لقانون المالكين والمستأجرين

النص الاصيل	النص المقترح
	المادة 1- يسمى هذا القانون (قانون معدل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة 2008) ، ويقرأ مع القانون رقم (11) لسنة 1994 المشار اليه فيما يلي بالقانون الاصيل وما طرأ عليه من تعديل قانوناً واحداً ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية 0
قانون رقم (11) لعام 1994 قانون المالكين والمستأجرين	المادة 2- يعدل القانون الاصيل على النحو التالي :- اولاً: بالغاء عنوانه السوارد فيه والاستعاضة عنه بالعنوان التالي :- قانون رقم (11) لسنة 1994 قانون ايجار العقار ثانياً: بالغاء اسمه السوارد في المادة (1) منه والاستعاضة عنه بالاسم التالي :- (قانون ايجار العقار لسنة 1994)
المادة 2- 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.	المادة 3- تعدل المادة (2) من القانون الاصيل على النحو التالي :- اولاً: بالغاء تعريف عبارة (بدل الاجارة) السوارد فيها والاستعاضة عنه بالتعريف التالي :- (البديل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد

<p>الاجارة مضافاً اليه أي زيادة متحققة عليه بموجب احكام هذا القانون وقوانين المالكين والمستأجرين السابقة له (0</p> <p>ثانياً: باضافة تعريف عبارة (الهيئات العامة) بعد تعريف عبارة (بدل الاجارة) على النحو التالي :- (الهيئات العامة : الحكومة والمؤسسات الرسمية والعامّة والبلديات والجمعيات والاندية والهيئات التي لا تستهدف الربح) (0</p>	<p>المالك: من يملك حق التصرف فيما يؤجره أو الشريك الذي يملك ما يزيد على نصف العقار أو الشخص الذي يخوله القانون حق إدارة العقار و أي شخص تنتقل اليه الملكية من المالك الاصلي.</p> <p>المستأجر: الشخص المنتفع بالعقار عن طريق الاجارة.</p> <p>بدل الاجارة:البدل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد الاجارة او البدل الذي عينته لجنة الايجارات بالاستناد الى قوانين المالكين والمستأجرين السابقة ويشمل الزيادة التي تطرأ بموجب هذا القانون.</p> <p>العرصة: الارض الخالية من البناء.</p>
<p>المادة 3- تطبق احكام هذا القانون على جميع العقارات المؤجرة في انحاء المملكة باستثناء ما يلي:-</p> <p>أ- العقارات المؤجرة لاغراض الاستغلال الزراعي أو تربية الحيوان.</p> <p>ب- العقارات أو الاجزاء منها التي يقدمها الاشخاص الطبيعيون أو المعنويون للعاملين لديهم لغايات السكن بحكم ارتباطهم بالعمل لدى اولئك الاشخاص وبسببه سواء اكان السكن مقدما مقابل بدل اجارة او دونه، او كان من قبيل الامتياز أو الحق الناجم عن العمل او المرتبط به أو كان جزءا من الاجر أو لم يكن كذلك، ويعتبر حق اشغال العقار المعنى في أي حالة</p>	<p>المادة 4- تعدل المادة (3) من القانون الاصلي بالغاء الفقرة (هـ) الواردة فيها (0</p>

	<p>من هذه الحالات منتهيا حكما بآنتهاء ارتباط العامل بالعمل الذي قدم له السكن بسببه على ان يعطى مهلة ثلاثين يوما لاخلاء العقار.</p> <p>ج- العقارات أو الاجزاء منها التي تملكها الحكومة أو المؤسسات العامة أو البلديات أو مجالس القروية أو مجالس الخدمات المشتركة التي توجر بموجب عقود لاستثمارها مثل الفنادق والصالات وأماكن العرض والبيع فيها ودور السينما والمتنزهات والمطاعم وغيرها.</p> <p>د- أي جزء من العقار يوجر لشخص أو اشخاص بهدف تقديم الخدمات للعقار او للمنتفعين به.</p> <p>هـ- البيوت والطوابق والشقق التي توجر مفروشة.</p>
<p>المادة 5- تعدل المادة (5) من القانون الاصيلي على النحو التالي :-</p> <p>اولاً: بالغاء نص الفقرتين (أ) و(ب) الواردين فيها والاستعاضة عنهما بما يلي :-</p> <p>أ- على الرغم من أي اتفاق مخالف يحق للمستأجر لهذا القانون ، على ان تنتهي هذه العقود في 31/12/2010 ما لم يتم اتفاق اخر بين المالك والمستأجر.</p> <p>ب - اما عقود الايجار التي تنعقد بعد نفاذ هذا القانون فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء اكان</p>	<p>المادة 5- أ - على الرغم من أي اتفاق مخالف يحق للمستأجر الاستمرار في اشغال المأجور ، بعد انتهاء مدة اجارته العقدية ، وفقا لاحكام العقد وشروطه وذلك فيما يتعلق بعقود الايجار السارية المفعول قبل سريان احكام هذا القانون ، على ان تنتهي هذه العقود في 31/12/2010 ما لم يتم اتفاق اخر بين المالك والمستأجر.</p> <p>ب - اما عقود الايجار التي تنعقد بعد نفاذ هذا القانون فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء اكان</p>

<p>1- عقود الاجارة التي بدأ سريان مفعولها قبل تاريخ 1984/1/1 ، ينتهي مفعولها بتاريخ 2013/12/31 0</p> <p>2- عقود الاجارة التي بدأ سريان مفعولها خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ 1984/1/1 وحتى تاريخ 2000/8/30، ينتهي مفعولها بمضي مدة ثلاثين سنة اعتباراً من تاريخ البدء في سريان مفعولها ، وعلى الا تتجاوز هذه المدة في كل الاحوال تاريخ 2020/12/31 0</p> <p>ب- 1- على الرغم من أي اتفاق مخالف ، يحق للمستأجر بموجب عقد اجارة مبرم بعد تاريخ 2008/12/31 الاستمرار في اشغال المأجور وفقاً لاحكام العقد وشروطه لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات اذا كان العقد لغايات السكن ولمدة لا تقل عن خمس سنوات اذا كان العقد لغايات اخرى 0</p> <p>2 - لا تسري احكام البند (1) من هذه الفقرة على عقود الاجارة المبرمة مع مستأجرين غير اردنيين او عقود اجارة الشقق المفروشة 0</p> <p>ثانياً: باضافة عبارة (الذي استأجره قبل تاريخ 2000/8/31) بعد عبارة</p>	<p>العقار مخصصا للسكن او لغيره ، وينقضي عقد الايجار بانتهاء المدة المتفق عليها.</p> <p>ج- على أنه يجوز اخلاء المأجور في أي من الحالات التالية:-</p> <p>1- اذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الاجارة، أو اي جزء منه مستحق الاداء قانوناً، او تخلف عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة المتفق عليها او خالف اي شرط من شروط عقد الاجارة ولم يدفع ذلك البديل أو يراع ذلك الشرط خلال خمسة عشرة يوماً من تاريخ تبليغه بذلك بموجب انذار عدلي.</p> <p>2- اذا تكرر تخلف المستأجر عن دفع بدل الاجارة أو تكررت مخالفته لاي شرط من شروط العقد ثلاث مرات أو أكثر رغم انذاره بذلك بواسطة الكاتب العدل في الحالين وذلك دون حاجة لانذار جديد.</p> <p>3- اذا أجز المستأجر المأجور أو قسما منه لشخص آخر او سمح له باشغاله دون موافقة المالك الخطية أو أخلاه لشخص آخر دون تلك الموافقة.</p> <p>4- اذا سمح المستأجر لشريك او شركة باشغال العقار المؤجر على انه اذا كان شخصان أو اكثر</p>
---	---

(إذا ترك المستأجر المأجور)
الواردة في مطلع البند (5) من
الفقرة (ج) الواردة فيها 0

ثالثاً: بإلغاء البند (10) من الفقرة (ج)
الوارد فيها 0

رابعاً: بإضافة الفقرة (د) اليها بالنص
التالي :-

د- بالإضافة للحالات المنصوص
عليها في الفقرة (ج) من
هذه المادة ، يجوز بعد مرور
عام من تاريخ نفاذ احكام هذا
القانون اخلاء العقار المؤجر
قبل تاريخ 2000/8/31 في
أي من الحالتين التاليتين :-

1- إذا كان المستأجر او
زوجه قد انشأ على
ارض خاصة به او
كان قد تملك عقاراً
جانزاً استعماله
لغايات السكن في
المحافظة التي يقع
فيها المأجور ،
وينطبق هذا الحكم لو
كانت ملكية
المستأجر او زوجه
على الشيوع بما لا
يقل عن ثلاثة ارباع
الحصص في المال
غير المنقول .

2- إذا قام المالك باخطار
المستأجر بواسطة
الكاتب العدل عن
استعداده بان يدفع له
ما نسبته خمسة
وعشرين بالمائة من
القيمة السوقية للعقار
المأجور مقابل اخلائه
منه ، واقام المؤجر
دعوى التخلية بعد
مرور ثلاثين يوماً من
تاريخ تبلغ المستأجر
للاخطار المذكور وعلى
ان يدفع المؤجر هذا

يشغلون العقار عن
طريق الاجارة
ويتعاطون العمل فيه
،وقاموا بتأليف
شركة تضامن بينهم،
فان ذلك لا يعتبر
موجباً للاخلاء
ويسري هذا الحكم
الاخير على تشكيل
شركة تضامن بين
المستأجر وأفراد
اسرته العاملين معه
في نفس العقار.

5- إذا ترك المستأجر
المأجور بلا اشغال
دون سبب مشروع
لمدة سنة أو أكثر في
العقارات المؤجرة
لغايات السكن ،
ولمدة ستة اشهر او
اكثر في العقارات
المؤجرة لغاية أخرى

6- إذا استعمل المستأجر
العقار المأجور أو
سمح باستعماله لغاية
غير مشروعة.

7- 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.

8- إذا ألحق المستأجر
ضرراً بالعقار أو
بالمرافق المشتركة
أو سمح باحداث ذلك
الضرر، أو احدث
تغييراً في المأجور
يؤثر على سلامته
بشكل يتعذر معه
اعادته الى ما كان

<p>المبلغ الى صندوق المحكمة بعد قيامها بتقدير تلك القيمة وقبل صدور الحكم في الدعوى ، ولغايات هذا البند تحتسب القيمة السوقية للعقار المأجور على اساس انه خال من الشواغل .</p>	<p>عليه قبل احداث الضرر أو يسمح باحداث مثل هذا التغيير، ولا يسري هذا الحكم على التحسينات التي يدخلها المستأجر على العقار المأجور شريطة ان يزيلها عند ترك العقار اذا طلب المالك ذلك.</p> <p>9- اذا لم يكن المالك مقيما في المنطقة التي يقع فيها عقاره المأجور ولم يكن يملك عقاراً غيره، فيحق له تخليته ليسكن فيه عند عودته الى تلك المنطقة اذا اشترط ذلك في العقد ووفقا لاحكامه.</p> <p>10- اذا انشأ المستأجر على أرض خاصة به أو تملك عقارا مناسبا لممارسة أعماله أو سكناه بدلا عن المأجور في المنطقة التي يقع فيها العقار.</p>
<p>المادة 6- تعدل المادة (13) من القانون الاصلي بالغاء نص الفقرة (ب) منها والاستعاضة عنه بالفقرتين (ب) و(ج) بالنصين التاليين :-</p> <p>(ب) - اذا امتنع المستأجر عن تخلية المأجور بانتهاء مدة الاجارة ، يلزم المستأجر بدفع تعويض مماثل لبديل الاجارة المحدد بالعقد عن كامل المدة التي تستغرقها رؤية دعوى منع المعارضة في منقعة العقار المأجور او اي دعوى اخرى لاسترداد المأجور اذا طلب المالك من المحكمة في الدعوى نفسها ان تأمر المستأجر بدفع هذا التعويض وذلك دون الاخلال بحق المالك</p>	<p>المادة 13- أ- يلزم المستأجر بدفع بدل الاجارة أو اي قسط منه مستحق الاداء طيلة المدة التي تستغرقها رؤية الدعوى المتعلقة بالمأجور ويكون التخلف عن دفعه سببا مضافا لاسباب دعوى التخلية القائمة اذا طلب المالك من المحكمة أن تأمر المستأجر بدفع الاجرة المستحقة ولم يتم بالدفع خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تبليغه أو تبليغ وكيله أمر المحكمة أو اذا لم يثبت انه دفع تلك</p>

<p>في المطالبة باجر المثل وفق احكام التشريعات النافذة بدلا عن هذا التعويض .</p> <p>ج- على الرغم مما ورد في اي قانون اخر ، تعتبر المحكمة التي تنظر في دعوى الاخلاء او دعوى منع المعارضة صاحبة اختصاص بالحكم بالاجرة المستحقة او بالتعويض المستحق وذلك مع الحكم النهائي في دعوى الاخلاء او دعوى منع المعارضة في منفعة العقار مهما بلغت قيمة الاجور او التعويض المطالب به (.</p>	<p>الاجرة.</p> <p>ب- بالرغم مما ورد في أي قانون آخر تعتبر المحكمة التي تنظر في دعوى الاخلاء صاحبة اختصاص بالحكم بالاجرة المستحقة مع الحكم النهائي في دعوى الاخلاء مهما بلغت قيمة الاجور المتخلفة.</p>
<p>المادة 7- يعدل القانون الاصلي باضافة المادة (14) مكرر اليه بالنص التالي :-</p> <p>أ- لغايات هذه المادة ، تعني عبارة (بدل الاجارة الاساسي) ايا مما يلي :-</p> <p>1- بدل الاجارة الملزم للمستأجر وفق احكام القانون كما هو معمول به بتاريخ 1991/1/1 وذلك بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة قبل تاريخ 1991/1/1 .</p> <p>2- بدل الاجارة المتفق عليه لأول مرة فيما بين المالك والمستأجر وذلك بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ 1991/1/1 وحتى تاريخ 2000/8/30 .</p> <p>ب- بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة قبل تاريخ 1976/1/1 ، يضاف الى بدل الاجارة ما نسبته خمسة بالمائة من بدل الاجارة الاساسي عن كل سنة مضت فيها الاجارة اعتباراً من تاريخ بدء الاجارة وحتى تاريخ نفاذ احكام هذا القانون اذا كان العقار مؤجراً لغايات السكن ، وتصبح هذه النسبة سبعة ونصف بالمائة اذا كان العقار مؤجراً لاحدى الهيئات العامة ، كما تصبح هذه النسبة</p>	

عشرة بالمائة إذا كان العقار مؤجراً لغير غايات السكن ولغير الهيئات العامة .

ج- بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ 1976/1/1 وحتى تاريخ 1991/12/31 ، يضاف الى بدل الاجارة ما نسبته اثنان ونصف بالمائة من بدل الاجارة الاساسي عن كل سنة مضت فيها الاجارة اعتباراً من تاريخ بدء الاجارة وحتى تاريخ نفاذ احكام هذا القانون وذلك اذا كان العقار مؤجراً لغايات السكن او لاحدى الهيئات العامة ، وتصيح هذه النسبة خمسة بالمائة اذا كان العقار مؤجراً لغير غايات السكن ولغير الهيئات العامة .

د- بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ 1992/1/1 وحتى تاريخ 2000/8/30 ، يضاف الى بدل الاجارة ما نسبته اثنان ونصف بالمائة من بدل الاجارة الاساسي عن كل سنة مضت فيها الاجارة اعتباراً من تاريخ بدء الاجارة وحتى تاريخ نفاذ احكام هذا القانون وذلك سواء كان العقار مؤجراً لغايات السكن او لاي غايات اخرى .

هـ- اذا عدل بدل الاجارة الاساسي بالاتفاق بين المالك والمستأجر خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ 1991/1/1 وحتى تاريخ 2000/8/30 بحيث اصبح اقل مما هو مقرر بتاريخ نفاذ احكام هذا القانون بمقتضى احكام الفقرات (ب) و (ج) و (د) من هذه المادة فيتم تعديله ليصبح مساوياً لما هو مقرر بمقتضى احكام هذه الفقرات بالتاريخ المذكور ، واما اذا كان البديل اكثر مما هو مقرر بتاريخ نفاذ احكام هذا القانون فيعتبر هذا البديل

<p>ملزماً للمستأجر والمالك ولا يخضع للزيادة الا بعدما يصبح أقل مما هو مقرر بمقتضى احكام تلك الفقرات ، وفي كل الاحوال تحتسب الزيادة على اساس بدل الاجارة الاساسي 0</p> <p>و- بالنسبة لعقود الاجارة المشار اليها في الفقرات (ب) و (ج) و(د) من هذه المادة ، يزداد بدل الاجارة اعتباراً من تاريخ نفاذ احكام هذا القانون سنة فسنة وذلك بنفس النسب والكيفية المشار اليها في الفقرات المذكورة وحتى تاريخ انتهاء مدة هذه العقود وفق احكام الفقرة (أ) من المادة (5) من هذا القانون 0</p>	
<p>المادة 8- يعدل القانون الاصلي على النحو التالي :-</p> <p>أولاً: باضافة المواد (19) و (20) و (21) و (22) اليه بالنصوص التالية :-</p> <p><u>المادة 19-</u></p> <p>يعتبر عقد الاجارة المصدق عليه من الجهة البلدية المختصة او الذي يحمل تاريخاً ثابتاً سنداً تنفيذياً رسمياً قابلاً للتنفيذ للمطالبة بالاجور المستحقة بموجبه لدى دائرة التنفيذ المختصة وفق احكام التشريعات النافذة 0</p> <p><u>المادة 20-</u></p> <p>بعد مرور سنة من تاريخ نفاذ احكام هذا القانون ، يجوز للمؤجر اتباع الاجراءات التالية لاخلاء المأجور واستلامه خالياً من الشواغل اذا كان سبب الاخلاء انتهاء مدة عقد الاجارة وفق احكام العقد او وفق احكام الفقرة (أ) او الفقرة (ب) من</p>	

المادة (5) من هذا القانون :-

أ- إذا امتنع المستأجر عن إعادة المأجور عند انتهاء مدة عقد الإجارة ، فيعتبر ذلك سبباً مشروعاً للمالك لتقديم طلب إلى قاضي الأمور المستعجلة لدى المحكمة المختصة لاستصدار قرار باسترداد المأجور ولا يجوز تنفيذ هذا القرار إلا بعد تحقق الشرطين التاليين مجتمعين :-

1- انقضاء مدة عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه للمستأجر أو بعد تصديقه من قبل محكمة الاستئناف في حالة الطعن فيه من قبل المستأجر خلال المدة المذكورة وعلى محكمة الاستئناف أن تنظر في هذا الطعن مرافعة 0

2- تقديم المؤجر من غير المؤسسات العامة والبنوك كفالة عدلية أو مصرفية تقدرها المحكمة المختصة أو قاضي الأمور المستعجلة وفق أحكام التشريعات النافذة 0

ب- في حالة تحقق الشرطين المنصوص عليهما في البندين (1) و(2) من الفقرة (أ) من هذه المادة ، يعتبر القرار المستعجل سناً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي وفق أحكام قانون التنفيذ النافذ 0

ج- على الرغم مما ورد في اي

تشريع اخر ، لا يكون
المؤجر ملزماً باقامة دعوى
موضوعية بشأن القرار
المستعجل باعادة حيابة
المأجور او رده او الانتفاع
منه ، كما لا يمس هذا القرار
حق اي طرف باقامة دعوى
موضوعية ضد الطرف الاخر
لتقديم اي ادعاءات او
مطالبات وفق احكام
التشريعات النافذة 0

د- اذا مضت مدة ثلاثين يوماً من
تاريخ تبليغ المستأجر للقرار
المستعجل او من تاريخ
تنفيذه ايها اسبق وبدون ان
يقدم المستأجر دعوى
موضوعية امام المحكمة
المختصة بخصوص عقد
الاجارة موضوع القرار
المستعجل فعلى المحكمة
اعادة الكفالة العدلية او
المصرفية الى المؤجر 0

المادة 21-

اذا امتنع المؤجر عن استلام
العقار المأجور 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
الحكام العقد 0

المادة 22-

تحقيقاً للغايات المقصودة من
هذا القانون ، تلغى عبارة)
قانون المالكين والمستأجرين)
اينما وردت في التشريعات
النافذة ويستعاض عنها بعبارة)
قانون اجار العقار) 0

ثانياً: باعادة ترقيم المادتين (19) و (20)
الواردتين فيه لتصبحا
بالرقمين (23) و (24) على

مشروع
قانون رقم () لسنة 2008
قانون معدل لقانون المالكين والمستأجرين

المادة 1- يسمى هذا القانون (قانون معدل لقانون المالكين والمستأجرين لسنة 2008) ، ويقرأ مع القانون رقم (11) لسنة 1994 المشار اليه فيما يلي بالقانون الاصيلي وما طرأ عليه من تعديل قانوناً واحداً ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية 0

المادة 2- يعدل القانون الاصيلي على النحو التالي :-
اولاً: بالغاء عنوانه الوارد فيه والاستعاضة عنه بالعنوان التالي :-

قانون رقم (11) لسنة 1994
قانون ايجار العقار

ثانياً: بالغاء اسمه الوارد في المادة (1) منه والاستعاضة عنه بالاسم التالي :-
(قانون ايجار العقار لسنة 1994)

المادة 3- تعدل المادة (2) من القانون الاصيلي على النحو التالي :-
اولاً: بالغاء تعريف عبارة (بدل الاجارة) الوارد فيها والاستعاضة عنه بالتعريف التالي :-
(البديل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد الاجارة مضافاً اليه أي زيادة متحققة عليه بموجب احكام هذا القانون وقوانين المالكين والمستأجرين

السابقة له (0
ثانياً: باضافة تعريف عبارة (الهيئات العامة) بعد تعريف
عبارة (بدل الاجارة) على النحو التالي :-
(الهيئات العامة : الحكومة والمؤسسات الرسمية والعامة
والبلديات والجمعيات والاندية والهيئات
التي لا تستهدف الربح) 0

المادة4- تعدل المادة (3) من القانون الاصيلي بالغاء الفقرة (هـ) الواردة
فيها 0

المادة5- تعدل المادة (5) من القانون الاصيلي على النحو التالي :-

اولاً: بالغاء نص الفقرتين (أ) و(ب) الواردين فيها
والاستعاضة عنهما بما يلي :-

أ- على الرغم من أي اتفاق مخالف يحق للمستأجر
بموجب عقد اجارة مبرم قبل تاريخ 2000/8/31
الاستمرار في اشغال المأجور بعد انتهاء مدة الاجارة
العقدية وفقاً لاحكام العقد وشروطه على ان تنتهي
هذه العقود وفق الاحكام التالية :-

1- عقود الاجارة التي بدأ سريان مفعولها قبل
تاريخ 1984/1/1 ، ينتهي مفعولها بتاريخ
0 2013/12/31

2- عقود الاجارة التي بدأ سريان مفعولها خلال
المدة الواقعة ما بين تاريخ 1984/1/1 وحتى
تاريخ 2000/8/30، ينتهي مفعولها بمضي مدة
ثلاثين سنة اعتباراً من تاريخ البدء في سريان
مفعولها ، وعلى الا تتجاوز هذه المدة في كل
الاحوال تاريخ 0 2020/12/31

ب- 1- على الرغم من أي اتفاق مخالف ، يحق للمستأجر

بموجب عقد اجارة مبرم بعد تاريخ
2008/12/31 الاستمرار في اشغال المأجور وفقاً
لاحكام العقد وشروطه لمدة لا تقل عن ثلاث
سنوات اذا كان العقد لغايات السكن ولمدة لا تقل
عن خمس سنوات اذا كان العقد لغايات اخرى 0
2 - لا تسري احكام البند (1) من هذه الفقرة على
عقود الاجارة المبرمة مع مستأجرين غير
اردنيين او عقود اجارة الشقق المفروشة 0

ثانياً: باضافة عبارة (الذي استأجره قبل تاريخ 2000/8/31)
بعد عبارة (اذا ترك المستأجر المأجور) الواردة في
مطلع البند (5) من الفقرة (ج) الواردة فيها 0

ثالثاً: بالغاء البند (10) من الفقرة (ج) الوارد فيها 0

رابعاً: باضافة الفقرة (د) اليها بالنص التالي :-

د- بالاضافة للحالات المنصوص عليها في الفقرة (ج)
من هذه المادة ، يجوز بعد مرور عام من تاريخ نفاذ
احكام هذا القانون اخلاء العقار المؤجر قبل تاريخ
2000/8/31 في أي من الحالتين التاليتين :-

1- اذا كان المستأجر او زوجه قد انشأ على ارض
خاصة به او كان قد تملك عقاراً جائزاً استعماله
لغايات السكن في المحافظة التي يقع فيها
المأجور ، وينطبق هذا الحكم لو كانت ملكية
المستأجر او زوجه على الشيوع بما لا يقل عن
ثلاثة ارباع الحصص في المال غير المنقول .

2- اذا قام المالك باخطار المستأجر بواسطة الكاتب
العدل عن استعداده بان يدفع له ما نسبته خمسة
وعشرين بالمائة من القيمة السوقية للعقار
المأجور مقابل اخلائه منه ، واقام المؤجر دعوى
التخلية بعد مرور ثلاثين يوماً من تاريخ تبلغ

المستأجر للاخطار المذكور وعلى ان يدفع المؤجر هذا المبلغ الى صندوق المحكمة بعد قيامها بتقدير تلك القيمة وقبل صدور الحكم في الدعوى ، ولغايات هذا البند تحتسب القيمة السوقية للعقار المأجور على اساس انه خال من الشواغل .

لمادة 6- تعدل المادة (13) من القانون الاصيلي بالغاء نص الفقرة (ب) منها والاستعاضة عنه بالفقرتين (ب) و(ج) بالنصين التاليين :-

(ب) - اذا امتنع المستأجر عن تخلية المأجور بانتهاء مدة الاجارة ، يلزم المستأجر بدفع تعويض مماثل لبدل الاجارة المحدد بالعقد عن كامل المدة التي تستغرقها رؤية دعوى منع المعارضة في منفعة العقار المأجور او اي دعوى اخرى لاسترداد المأجور اذا طلب المالك من المحكمة في الدعوى نفسها ان تأمر المستأجر بدفع هذا التعويض وذلك دون الاخلال بحق المالك في المطالبة باجر المثل وفق احكام التشريعات النافذة بدلا عن هذا التعويض .

ج- على الرغم مما ورد في اي قانون اخر ، تعتبر المحكمة التي تنظر في دعوى الاخلاء او دعوى منع المعارضة صاحبة اختصاص بالحكم بالاجرة المستحقة او بالتعويض المستحق وذلك مع الحكم النهائي في دعوى الاخلاء او دعوى منع المعارضة في منفعة العقار مهما بلغت قيمة الاجور او التعويض المطالب به .

المادة 7- يعدل القانون الاصيلي باضافة المادة (14) مكرر اليه بالنص التالي :-

أ- لغايات هذه المادة ، تعني عبارة (بدل الاجارة الاساسي) ايا مما يلي :-

1- بدل الاجارة الملزم للمستأجر وفق احكام القانون كما هو معمول به بتاريخ 1991/1/1 وذلك بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة قبل تاريخ 1991/1/1 .

2- بدل الاجارة المتفق عليه لأول مرة فيما بين المالك والمستأجر وذلك بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ 1991/1/1 وحتى تاريخ 2000/8/30 .

ب- بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة قبل تاريخ 1976/1/1 ، يضاف الى بدل الاجارة ما نسبته خمسة بالمائة من بدل الاجارة الاساسي عن كل سنة مضت فيها الاجارة اعتباراً من تاريخ بدء الاجارة وحتى تاريخ نفاذ احكام هذا القانون اذا كان العقار مؤجراً لغايات السكن ، وتصبح هذه النسبة سبعة ونصف بالمائة اذا كان العقار مؤجراً لاحدى الهيئات العامة ، كما تصبح هذه النسبة عشرة بالمائة اذا كان العقار مؤجراً لغير غايات السكن ولغير الهيئات العامة .

ج- بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ 1976/1/1 وحتى تاريخ 1991/12/31 ، يضاف الى بدل الاجارة ما نسبته اثنان ونصف بالمائة من بدل الاجارة الاساسي عن كل سنة مضت فيها الاجارة اعتباراً من تاريخ بدء الاجارة وحتى تاريخ نفاذ احكام هذا القانون وذلك اذا كان العقار مؤجراً لغايات السكن او لاحدى الهيئات العامة ، وتصبح هذه النسبة خمسة بالمائة اذا كان العقار مؤجراً لغير غايات السكن ولغير الهيئات العامة .

د- بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ 1992/1/1 وحتى تاريخ 2000/8/30 ، يضاف الى بدل الاجارة ما نسبته اثنان ونصف بالمائة من بدل الاجارة الاساسي عن كل سنة مضت فيها الاجارة اعتباراً

من تاريخ بدء الاجارة وحتى تاريخ نفاذ احكام هذا القانون وذلك سواء كان العقار مؤجراً لغايات السكن او لاي غايات اخرى .

هـ- اذا عدل بدل الاجارة الاساسي بالاتفاق بين المالك والمستأجر خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ 1991/1/1 وحتى تاريخ 2000/8/30 بحيث اصبح اقل مما هو مقرر بتاريخ نفاذ احكام هذا القانون بمقتضى احكام الفقرات (ب) و (ج) و (د) من هذه المادة فيتم تعديله ليصبح مساوياً لما هو مقرر بمقتضى احكام هذه الفقرات بالتاريخ المذكور ، واما اذا كان البديل اكثر مما هو مقرر بتاريخ نفاذ احكام هذا القانون فيعتبر هذا البديل ملزماً للمستأجر والمالك ولا يخضع للزيادة الا بعدما يصبح اقل مما هو مقرر بمقتضى احكام تلك الفقرات ، وفي كل الاحوال تحتسب الزيادة على اساس بدل الاجارة الاساسي 0

و- بالنسبة لعقود الاجارة المشار اليها في الفقرات (ب) و (ج) و (د) من هذه المادة ، يزداد بدل الاجارة اعتباراً من تاريخ نفاذ احكام هذا القانون سنة فسنة وذلك بنفس النسب والكيفية المشار اليها في الفقرات المذكورة وحتى تاريخ انتهاء مدة هذه العقود وفق احكام الفقرة (أ) من المادة (5) من هذا القانون 0

لمادة 8- يعدل القانون الاصلي على النحو التالي :-

أولاً: باضافة المواد (19) و (20) و (21) و (22) اليه بالنصوص التالية :-

المادة 19-

يعتبر عقد الاجارة المصدق عليه من الجهة البلدية المختصة او الذي يحمل تاريخاً ثابتاً سنداً تنفيذياً رسمياً قابلاً للتنفيذ للمطالبة بالاجور المستحقة بموجبه لدى دائرة التنفيذ المختصة وفق احكام التشريعات النافذة 0

المادة 20-

بعد مرور سنة من تاريخ نفاذ احكام هذا القانون ، يجوز للمؤجر اتباع الاجراءات التالية لاخلاء المأجور واستلامه خالياً من الشواغل اذا كان سبب الاخلاء انتهاء مدة عقد الاجارة وفق احكام العقد او وفق احكام الفقرة (أ) او الفقرة (ب) من المادة (5) من هذا القانون :-

أ- اذا امتنع المستأجر عن اعادة المأجور عند انتهاء مدة عقد الاجارة ، فيعتبر ذلك سبباً مشروعاً للمالك لتقديم طلب الى قاضي الامور المستعجلة لدى المحكمة المختصة لاستصدار قرار باسترداد المأجور ولا يجوز تنفيذ هذا القرار الا بعد تحقق الشرطين التاليين مجتمعين :-

1- انقضاء مدة عشرة ايام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه للمستأجر او بعد تصديقه من قبل محكمة الاستئناف في حالة الطعن فيه من قبل المستأجر خلال المدة المذكورة وعلى محكمة الاستئناف ان تنظر في هذا الطعن مرافعة 0

2- تقديم المؤجر من غير المؤسسات العامة والبنوك كفالة عدلية او مصرفية تقدرها المحكمة المختصة او قاضي الامور المستعجلة وفق احكام التشريعات النافذة 0

ب- في حالة تحقق الشرطين المنصوص عليهما في البندين (1) و(2) من الفقرة (أ) من هذه المادة ، يعتبر القرار المستعجل سناً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي وفق احكام قانون التنفيذ النافذ 0

ج- على الرغم مما ورد في اي تشريع اخر ، لا يكون المؤجر ملزماً باقامة دعوى موضوعية بشأن القرار المستعجل باعادة حيازة المأجور او رده او الانتفاع منه ، كما لا يمس هذا القرار حق اي طرف باقامة دعوى موضوعية ضد الطرف الاخر لتقديم اي ادعاءات او مطالبات وفق احكام التشريعات النافذة 0

د- اذا مضت مدة ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغ المستأجر للقرار المستعجل او من تاريخ تنفيذه ايهما اسبق وبدون ان يقدم المستأجر دعوى موضوعية امام المحكمة المختصة بخصوص عقد الاجارة موضوع القرار المستعجل فعلى المحكمة اعادة الكفالة العدلية او المصرفية الى المؤجر 0

المادة 21-

اذا امتنع المؤجر عن استلام العقار المأجور 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 الاحكام العقد 0

المادة 22-

تحقيقاً للغايات المقصودة من هذا القانون ، تلغى عبارة (قانون المالكين والمستأجرين) اينما وردت في

التشريعات النافذة ويستعاض عنها بعبارة (قانون ايجار
العقار) 0

ثانياً: باعادة ترقيم المادتين (19) و (20) الواردتين فيه
لتصبحا بالرقمين (23) و (24) على التوالي 0

اغلق