

قانون رقم (2) لسنة 1975 في شأن إيجار الأماكن والمباني 2 / 1975

عدد المواد: 34

رمز النجمة يرمز الى وجود مواد معدلة



فهرس الموضوعات

- الفصل الأول: القانون وتطبيقه (1-1)
- الفصل الثاني: الإيجار بوجه عام (2-31)
- الفرع الأول أركان الإيجار (2-4)
- الفرع الثاني: آثار الإيجار (5-22)
- أولاً: التزامات المؤجر وحقوقه (5-11)
- ثانياً: التزامات المستأجر وحقوقه (12-16)
- ثالثاً: الأجرة (17-20)
- رابعاً: انتقال ملكية العين المؤجرة (21-22)
- الفرع الثالث: التأجير من الباطن والتنازل عن الإيجار (23-23)
- الفرع الرابع: انتهاء الإيجار (24-31)
- أولاً: قواعد عامة (24-28)
- ثانياً: إنهاء الإيجار من جانب المؤجر (29-30)
- (أ) الفسخ قبل انتهاء مدة العقد (29-29)
- (ب) الإنهاء بعد انقضاء مدة العقد (30-30)
- ثالثاً: إنهاء الإيجار من جانب المستأجر (31-31)
- الفصل الثالث: أحكام عامة (32-34)

نحن خليفة بن حمد آل ثاني أمير دولة قطر،
بعد الاطلاع على النظام الأساسي المؤقت المعدل، وبخاصة على المواد (23)، (34)، (51) منه،
وعلى القانون رقم (14) لسنة 1964 بنظام التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له،
وعلى المرسوم بقانون رقم (2) لسنة 1966 بشأن تنظيم المباني المعدل بالمرسوم بقانون رقم (6) لسنة 1969،
وعلى القانون رقم (13) لسنة 1971 بنظام المحاكم العدلية والقوانين المعدلة له،
وعلى القانون رقم (16) لسنة 1971 بإصدار قانون المواد المدنية والتجارية،
على القانون رقم (5) لسنة 1974 بشأن تنظيم بعض أحكام إيجار الأماكن والمباني،
وعلى القانون رقم (1) لسنة 1975 بمد العمل بالقانون رقم (5) لسنة 1974،
وعلى اقتراح وزير العدل،
وعلى مشروع القانون المقدم من مجلس الوزراء،
وبعد أخذ رأي مجلس الشورى،
قررنا القانون الآتي:

الفصل الأول: القانون وتطبيقه

المادة 1

تسري أحكام هذا القانون على العقارات والأماكن والمباني وأجزائها على اختلاف أنواعها، المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض، وسواء كان المستأجر شخصاً طبيعياً أو معنوياً خاصاً أو عاماً.

ويستثنى من نطاق تطبيق هذا القانون:

- (1) الأملاك العامة للدولة.
- (2) الأراضي الزراعية.
- (3) الأراضي الفضاء.
- (4) حالات شغل الموظفين والعمال، بسبب علاقة العمل، للمساكن المخصصة لهم، من الدولة والمؤسسات العامة أو من الشركات المختلفة طبقاً للأحكام الوظيفية السارية عليهم.

(5) العقود المشتملة على شروط جوهريّة غير مألوفة في الإيجار العادي، أو شروط يقصد بها أن يكون الإيجار لمجرد الاستغلال أو التجارة أو المضاربة كما في حالة الشقق المفروشة، أو التي تتعلق بعين وما تحتويه من أموال تفوق في أهميتها المكان المؤجر، طبقاً لقصد المتعاقدين، والغاية من الإيجار.

الفصل الثاني: الإيجار يوجه عام

الفرع الأول أركان الإيجار

المادة 2

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

المادة 3

إذا عقد الإيجار دون اتفاق على أي مدة، أو عقد لمدة غير محدودة، أو تعذر إثبات مدته، اعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة.

المادة 4

يكون عقد الإيجار كتابة.

الفرع الثاني: آثار الإيجار

أولاً: التزامات المؤجر وحقوقه

المادة 5

يلتزم المؤجر بأن يسلم العين المؤجرة، وملحقاتها، في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين، وإلا جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد.

المادة 6

يجوز للمؤجر زيادة عدد الوحدات في المبنى المؤجر، بالإضافة أو التعلية، وإذا ترتب على ذلك نقص في منفعة العين المؤجرة، جاز للمستأجر طلب فسخ العقد.

المادة 7

يلتزم المستأجر بأن يضع في العين المؤجرة منقولات كافية لضمان الأجرة. ويجوز للمؤجر أن يتقاضى من المستأجر تأميناً لا يجاوز أجرة شهرين.

المادة 8

يكون للمؤجر ضماناً للأجرة، وكل حق آخر له بمقتضى عقد الإيجار، حق امتياز على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة ومملوكاً للمستأجر أو زوجه أو المستأجر من الباطن. وتستوفي هذه الحقوق بعد دين النفقة الشرعية والمبالغ المستحقة للخزانة العامة.

يكون للمؤجر ضماناً لحقوقه أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز، الموجودة في العين المؤجرة والمثقلة بامتياز المؤجر. وللمؤجر الحق في أن يمانع في نقلها، فإذا نقلت رغم معارضته أو على غير علم منه بقصد الإضرار به، بقي الامتياز قائماً على هذه المنقولات، وكان للمؤجر الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية، مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق.

المادة 10

ليس للمؤجر أن يستعمل حقه في الحبس أو في الاسترداد إذا كان نقل المنقولات أمراً اقتضته مهنة المستأجر أو حرفته أو كانت المنقولات التي تركت في العين المؤجرة نفي بضمان الأجرة وفاء تاماً.

المادة 11

إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً، انفسخ العقد من تلقاء نفسه. أما إذا كان هلاك العين المؤجرة جزئياً، أو أصبحت في حالة غير صالحة للانتفاع، أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً، أو كان من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو يعملون لديه لخطر جسيم، ولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك كله، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد.

ثانياً: التزامات المستأجر وحقوقه

المادة 12

يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة، وباستعمالها على النحو المتفق عليه، وبحسب ما أعدت له. ولا يجوز له إحداث تغيير جسيم أو واضح بها بدون إذن كتابي من المؤجر، وإلا جاز للمؤجر مطالبته بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتضى.

المادة 13

يلتزم المستأجر ببذل عناية الشخص المعتاد في استعمال العين المؤجرة، وفي المحافظة عليها. وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها، من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً عادياً أو مألوفاً.

المادة 14

يلتزم المستأجر باجراء الترميمات التأجيرية التي يقضي بها العرف، ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك.

المادة 15

يجوز للمستأجر أن يجري على نفقته تحسينات بالعين المؤجرة، كأشغال الزخرفة والديكور، ووضع أجهزة لتوصيل المياه والكهرباء والغاز والهاتف والتكييف، وما في حكمها، إذا لم يكن في ذلك مخالفة للعرف والأصول المرعية، أو تهديد لسلامة العقار أو متانة البناء.

المادة 16

إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة، فضل من سبق منهم إلى وضع يده عليها دون غش، فإذا كان أحدهم قد أثبت تاريخ عقده وهو حسن النية، قبل أن يضع مستأجر آخر يده كانت له الأفضلية. فإذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين، فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض.

المادة 17 (عدلت بموجب قانون 21/1995) ★

يكون مقدار الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار ملزماً للطرفين، طيلة مدة سريان العقد، فإذا لم يتفق الطرفان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها، أو تعذر إثبات مقدارها، وجب اعتبار أجرة المثل، ويراعى في تقدير أجرة المثل جميع العناصر اللازمة لذلك، كحالة العين المؤجرة، ومساحتها، ودرجة العمران، والأجور السائدة في منطقتها، وما يتصل بها من أوصاف عامة أو خاصة تؤثر في منفعتها.

المادة 18

يلتزم المستأجر بالوفاء بالأجرة في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يوجد اتفاق، وجب الوفاء بالأجرة في أول كل شهر.

المادة 19

الوفاء بالأجرة المستحقة في موعدها، قرينة على الوفاء بالأجرة عن المدد السابقة ما لم يثبت عكس ذلك.

المادة 20

إذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة المستحقة، فللمستأجر في موعد لا يجاوز الأسبوع من الموعد المتفق عليه أو من الشهر المستحقة عنه أن يخطره بكتاب مسجل بتسلمها خلال سبعة أيام، فإذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد، قام المستأجر خلال الأيام السبعة التالية بإيداعها خزانة المحكمة المدنية بدون رسوم، ويعتبر ذلك وفاء بالأجرة في الموعد المقرر. ويخطر كل من المستأجر والمحكمة، المؤجر بهذا الإيداع بكتاب مسجل. ومع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى، يعتبر إيصال الإيداع سنداً بإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع. وفي جميع الأحوال لا يجوز للمودع سحب ما أودعه من مبالغ إلا بموافقة المودع له، أو بموجب حكم قضائي نهائي.

رابعاً: انتقال ملكية العين المؤجرة

المادة 21

يسري عقد الإيجار القائم على المالك الجديد ولو لم يكن للعقد تاريخ ثابت سابق على نقل الملكية اختياراً أو جبراً، ما لم يثبت صورته أو بطلانه.

المادة 22

لا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة للمؤجر قبل المالك الجديد إذا أثبت هذا المالك أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية، وذلك مع عدم الإخلال بحقه في الرجوع على المؤجر السابق.

الفرع الثالث: التأجير من الباطن والتنازل عن الإيجار

المادة 23

لا يحق للمستأجر التأجير من الباطن، ولا التنازل عن الإيجار كله أو بعضه، إلا بإذن كتابي من المؤجر.

المادة 24

إذا رغب أحد الطرفين في إخلاء العين المؤجرة، وجب عليه أن ينبه الطرف الآخر قبل الإخلاء بخمسة عشر يوماً في الإيجار الذي لا يتجاوز مدته ثلاثة أشهر، وبشهر واحد إذا لم يتجاوز المدة ستة أشهر، وبشهرين إذا تجاوزت المدة ذلك، ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك. وفي جميع الأحوال يكون التنبيه بخطاب مسجل بعلم الوصول.

المادة 25 (عدلت بموجب قانون 21/1995) ★

ينتهي عقد الإيجار بانتهاء المدة المحددة فيه، فإذا انتهى العقد وظل المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون أي اعتراض منه، اعتبر العقد قد تجدد بذات شروطه الأولى. ولا يسري حكم هذه المادة على عقود الإيجار القائمة قبل تاريخ العمل بهذا القانون، إلا بعد مضي سنتين من ذلك التاريخ.

المادة 26

لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر، ومع ذلك يجوز لورثة المستأجر ممن كانوا يشاركونه السكن، طلب إنهاء العقد. وتراعي مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة في المادة (24) من هذا القانون.

المادة 27

يلتزم المستأجر بأن يرد العين المؤجرة، عند انتهاء الإيجار بالحالة التي تسلمها عليها إلا ما يكون قد أصابها من هلال أو تلف نشأ عن سبب لا يد له فيه. ويفترض أن المستأجر قد تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس. فإذا أبقاها تحت يده، دون حق، كان ملزماً بأن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعي في تقديره القيمة الإيجارية للعين، وما أصاب المؤجر من ضرر.

المادة 28

(كما تعدلت بموجب القانون رقم 5 لسنة 1976):

إذا أقام المستأجر في العين المؤجرة، بناء أو غراساً أو تحسينات، التزم بتركها عند انتهاء الإيجار، ما لم يكن هناك اتفاق كتابي يقضي بغير ذلك. ومع ذلك إذا كانت العين المؤجرة مفرغاً لمزاولة مهنة تجارية أو غير تجارية، التزم المستأجر بتركها بحالتها عند انتهاء الإيجار لقاء تعويض يعادل قيمتها مستحقة البقاء وذلك إذا كان هذا الترك بناء على طلب المؤجر فقط.

ثانياً: إنهاء الإيجار من جانب المؤجر

(أ) الفسخ قبل انتهاء مدة العقد

المادة 29

يجوز للمؤجر فسخ عقد الإيجار، ولو قبل انتهاء المدة، لأحد الأسباب الآتية:

- (1) إذا لم يقيم المستأجر، بغير عذر مقبول، بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال عشرة أيام من تاريخ حلول ميعاد استحقاقها.
- (2) إذا أجرة المستأجر العين المؤجرة من الباطن أو تنازل عنها أو تركها للغير بأي وجه من الوجوه، بغير إذن كتابي من المؤجر.
- (3) إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة أو سمح باستعمالها، بطريقة تخالف شروط عقد الإيجار المعقولة، أو تتنافى مع النظام أو الآداب، أو تضرر بمصلحة المؤجر.
- (4) إذا أغلق المستأجر العين المؤجرة أو لم يقيم فيها بتاتاً، مدة تتجاوز ستة أشهر متصلة، دون مبرر قوي.
- (5) إذا ثبت أن العين المؤجرة، أصبحت آيلة للسقوط ويخشى منها على سلامة السكان.

المادة 30 ملغاة (الغيت بموجب قانون 21/1995) ★

ثالثاً: إنهاء الإيجار من جانب المستأجر

المادة 31

يجوز للمستأجر فسخ العقد قبل انقضاء مدته، إذا حدثت ظروف غير متوقعة تجعل تنفيذه مرهقاً، كما إذا اقتضى عمل الموظف أو العامل أن يغير محل إقامته، على أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة في المادة (24) من هذا القانون.

الفصل الثالث: أحكام عامة

المادة 32 ملغاة (الغيت بموجب قانون 21/1995) ★

المادة 33

يلغى القانون رقم (5) لسنة 1974 والقانون رقم (1) لسنة 1975 المشار إليهما، كما يلغى كل نص يتعارض وأحكام هذا القانون.

المادة 34

على جميع الجهات المختصة، كل فيما يخصه، تنفيذ هذا القانون، ويعمل به اعتباراً من تاريخ صدوره. وينشر في الجريدة الرسمية.

الرجاء عدم اعتبار المادة المعروضة أعلاه رسمية
الميزان - البوابة القانونية القطرية