قانون المالكين والمستأجرين

رقم (11) لسنة 1994

المادة 1

المادة 1-

يسمى هذا القانون (قانون المالكين والمستأجرين لسنة 1994) ، ويعمل به بعد شهرين من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

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.

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.

المستأجر: الشخص المنتفع بالعقار عن طريق الاجارة.

بدل الاجارة : البدل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد الاجارة مضافاً اليه أي زيادة متحققة عليه بموجب احكام هذا القانون وقوانين المالكين والمستأجرين السابقة له 0

العرصة: الارض الخالية من البناء.

المادة 3

تطبق احكام هذا القانون على جميع العقارات المؤجرة في انحاء المملكة باستثناء ما يلي:-

أ- العقارات المؤجرة لاغراض الاستغلال الزراعي أو تربية الحيوان.

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 من هذه الحالات منتهيا حكما بأنتهاء ارتباط العامل بالعمل الذي قدم له السكن بسببه على ان يعطى مهلة ثلاثين يوما لاخلاء العقار.

ج- العقارات أو الاجزاء منها التي تملكها الحكومة أو المؤسسات العامة او البلديات أو المجالس القروية أو مجالس الخدمات المشتركة التي تؤجر بموجب عقود لاستثمارها مثل الفنادق والصالات وأماكن العرض والبيع فيها ودور السينما والمتنزهات والمطاعم وغيرها.

د- أي جزء من العقار يؤجر لشخص أو اشخاص بهدف تقديم الخدمات للعقار او للمنتفعين به.

المادة 4

أ- يجوز للمستأجر اثبات الاجارة بجميع طرق الاثبات في العقود اللاحقة التي تجري بعد نفاذ هذا القانون.

ب- عقود الاجارة التي ابرمت قبل نفاذ هذا القانون ممن يملك حق التأجير بمقتضى الاحكام القانونية النافذة آنذاك ، تعتبر قانونية ومعمولا بها.

المادة 5

أ- 1- على الرغم من أي اتفاق مخالف ، يحق للمستأجر بموجب عقد اجارة مبرم قبل تاريخ 31/8/2000 الاستمرار في اشغال المأجور بعد

انتهاء مدة الاجارة العقدية وفقاً لاحكام العقد وشروطه 0

2- عند نفاذ احكام هذا القانون ، يتم تعديل بدل الاجارة بالنسبة للعقود المشار اليها في البند (1) من هذه الفقرة ، بالاتفاق بين المالك

والمستأجر واذا لم يتفقا يحق لاي منهما التقدم بطلب للمحكمة المختصة التي يقع العقار في دائرتها لإعادة تقدير بدل الإجارة بما يتناسب

وأجر المثل في موقع العقار ، وعلى المحكمة البت في الطلب في مدة لا تزيد عن ستة اشهر من تاريخ تقديمه ، ويكون القرار بأجر المثل قطعيا

ونافذاً من تاريخ تقديم الطلب 0

ب -1- اما عقود الايجار المبرمة بتاريخ 31/8/2000 وما بعده فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء اكان العقار مخصصا للسكن او لغيره ، وينقضي عقد الايجار بانتهاء المدة المتفق عليها.

2-اذا نص العقد على تجدده تلقائياً ، فيتجدد العقد بحكم القانون لمدة تعاقدية مماثلة لمرة واحدة ما لم يقم المستأجر باشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الاصلية 0

ج- على أنه يجوز اخلاء المأجور في أي من الحالات التالية:-

1- اذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الاجارة، أو اي جزء منه مستحق الاداء قانونا، او تخلف عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة المتفق عليها او خالف اي شرط من شروط عقد الاجارة ولم يدفع ذلك البدل أو يراع ذلك الشرط خلال خمسة عشرة يوما من تاريخ تبليغه بذلك بموجب انذار عدلي.

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.

3- اذا أجر المستأجر المأجور أو قسما منه لشخص آخر او سمح له باشغاله دون موافقة المالك الخطية أو أخلاه لشخص اخر دون تلك الموافقة.

4- اذا سمح المستأجر لشريك او شركة باشغال العقار المؤجر على انه اذا كان شخصان أو اكثر يشغلون العقار عن

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

5- اذا ترك المستأجر المأجور الذي استأجره قبل تاريخ 31-8-2000 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- اذا استعمل المستأجر العقار المأجور أو سمح باستعماله لغاية غير مشروعة.

7- اذا استعمل المستأجر المأجور لغير الغاية التي استأجره من أجلها ولا يعتبر استعمال المأجور لغاية مماثلة أو مشابهة للغاية المنصوص عليها في العقد استعمالا مخالفا.

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

9- اذا لم يكن المالك مقيما في المنطقة التي يقع فيها عقاره المؤجر ولم يكن يملك عقاراً غيره، فيحق له تخليته ليسكن فيه عند عودته الى تلك المنطقة اذا اشترط ذلك في العقد ووفقا لاحكامه.

10- اذا انشأ المستأجر على ارض خاصة به او تملك عقارا بدلا عن المأجور في حدود البلدية التي يقع فيها العقار اذا كان لغايات السكن او

في الموقع الذي يقع فيه العقار اذا كان لغايات اخرى غير السكن 0

المادة 6

أ- يسمح للمالك بالبناء على سطح عقاره المؤجر اذا لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك.

ب- للمالك الحق في تخلية الدرج المؤجر المؤدي الى سطح عقاره اذا رغب في البناء على ذلك السطح شريطة أن يكون قد حصل على رخصة بالبناء. وان لا يكون للسطح طريق آخر مساو لذلك الدرج في صلاحيته من جميع الوجوه في الوصول الى السطح وفي هذه الحالة يعطى لمستأجر الدرج على وجه الاستقلال تعويض يعادل اجرة خمس سنوات محسوبة وفقا للاسس الواردة في هذا القانون.

ج-يشترط ان يتم البناء على السطح بصورة لا تؤدي الى الاضرار بالمستأجر او الانتقاص من انتفاعه بالمأجور بشكل جوهري.

د-تسري أحكام هذه المادة على العقارات المؤجرة قبل نفاذ هذا القانون.

المادة 7

أ?-في العقار المؤجر لغايات السكن قبل 31/8/2000 فانه يحق لافراد اسرته الذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاة المستأجر الاستمرار في

اشغال المأجور لمدة ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون او من الوفاة ، أما العقار المؤجر لغايات اخرى فيستمر ورثة المستأجر الشرعيون او

احدهم في اشغال المأجور لمدة ست سنوات على ان يراعى أجر المثل في كل الاحوال 0

ب- يستمر حق اشغال المأجور لغايات السكن الى الزوجة المطلقة طلاقاً بائناً او انفصالاً كنسياً باتاً لمدة ثلاث سنوات من تاريخ اكتساب الطلاق

او الانفصال الدرجة القطعية من تاريخ نفاذ احكام هذا القانون وذلك للعقود المبرمة قبل 31/8/2000 0

المادة 8

لا تسري أحكام المادة -5- من هذا القانون فيما يتعلق بحق المستأجر في الاستمرار في إشغال العقار بعد انتهاء اجارته على مواطني أي دولة اخرى غير المملكة الاردنية الهاشمية او الهيئات التابعة لتلك الدولة الا اذا كانت التشريعات المعمول بها في تلك الدولة تمنح الاردنيين والهيئات الاردنية مثل هذا الحق، ويقع على المستأجر عبء اثبات ذلك.

المادة 9

أ- يحق للمالك تخلية العقار اذا رغب في اجراء تغيير أو تعمير وهدم فيه أو في البناء الذي يؤلف العقار قسما منه على وجه يؤثر في العقار، اذا توفرت الشروط التالية مجتمعة:

1- ان يكون قد مضى على انشاء البناء اربعون عاما.

2- ان يكون قد مضى على عقد الاجازة اثنا عشر عاما.

3- ان لا يكون بامكان البناء القائم تحمل زيادة في الطوابق الى المدى الذي تسمح به أحكام التنظيم.

4- ان يكون قد استصدر رخصة قانونية بالبناء.

5- ان يكون المالك قد اخطر المستأجر بواسطة الكاتب العدل قبل مدة لا تقل عن ستة أشهر، على أنه اذا كان في العقار أو الجزء من العقار المراد هدمه أكثر من مستأجر واحد، فلا يجوز تنفيذ الاحكام التي تصدر بالاخلاء بمقتضى هذه المادة الا بعد صدور احكام مماثلة بحق المستأجرين الاخرين او الحصول على موافقتهم الخطية بتخلية ما يخصهم من العقار، وتعتبر مثل هذه الموافقة بمثابة حكم واجب التنفيذ.

ب-يتضمن الاخطار العدلي المشار اليه في البند -5- من الفقرة السابقة، الطلب الى المستأجر ان يقوم بأعلام المالك بواسطة الكاتب العدل فيما اذا كان يختار التعويض الذي يستحقه او العودة الى الماجور بعد اعادة بنائه بأجر المثل وذلك خلال شهرين من تاريخ تبليغه الاخطار ويكون الحق في العودة مقيدا بنفس كيفية الانتفاع أو بغاية مماثلة لا تتعارض مع مقتضيات التنظيم. وفي حالة عدم اجابة المستأجر على الاخطار الموجه اليه خلال المدة المعينة يعتبر بأنه قد اختار التعويض.

ج- اذا اختار المستأجر التعويض عن الضرر الذي لحق به جراء الاخلاء ولم يتم الاتفاق بينه وبين المالك على

مقدار التعويض يحق لاي منهما اقامة الدعوى لدى المحكمة المختصة لتقديره.

د- اذا اختار المستأجر العودة الى العقار في البناء الجديد الذي تم الترخيص بانشائه 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 يوما من تاريخ تبليغ الاخطار وذلك بمقتضى جواب بوساطة الكاتب العدل.

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

ز- اذا نكل المستأجر عن العودة الى العقار او عن دفع بدل اجر المثل المقدر من المحكمة فيسقط حقه في المطالبة باي تعويض ويحق للمالك مطالبته ببدل العطل والضرر الذي لحق به.

المادة 10

يجوز اخلاء المأجور دون تعويض اذا كان آيلا للسقوط أو معرضا سلامة الاخرين أو ممتلكاتهم للخطر.

المادة 11

أ - لمالك العرصة المؤجرة لاي غرض الحق في تخليتها اذا 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.

ب- اذا كان في العرصة المطلوب تخليتها اي بناء أقامه المستأجر بموافقة المالك-باستثناء الاكشاك او غرف الحراسة او ما يماثلها- فلا يجوز الحكم بتخلية العرصة الا اذا كان قد مضى على اقامة ذلك البناء عشر سنوات على الاقل.

المادة 12

اذا لم تكن كيفية دفع بدل الاجارة مبينة في العقد فتعتبر الاجرة مشاهرة تدفع في بداية كل شهر من أشهر العقد.

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 يقم بالدفع خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تبليغه أو تبليغ وكيله أمر المحكمة أو اذا لم يثبت انه دفع تلك

ب - دون الاخلال باحكام المادة (19) من هذا القانون ، اذا امتنع المستأجر عن تخلية المأجور او تسليمه عند انتهاء مدة الاجارة ، يجوز للمالك مطالبة المستأجر بدفع تعويض يتم احتسابه اما على اساس اجر المثل او بدل الاجارة المحدد بالعقد وفقاً لما يختاره المالك وذلك عن كامل المدة التي تستغرقها رؤية دعوى منع المعارضة في منفعة العقار المأجور او اي دعوى اخرى لاسترداد المأجور امام محكمة الدرجة الاولى 0

ج- على الرغم مما ورد في اي قانون اخر ، تعتبر المحكمة التي تنظر في دعوى الاخلاء او دعوى منع المعارضة او اي دعوة متعلقة بالمأجور صاحبة اختصاص بالحكم بالاجرة المستحقة والتعويض المنصوص عليه في الفقرة (ب) من هذه المادة واي مطالبات اخرى متعلقة بالمأجور مهما بلغت قيمتها وذلك مع الحكم الصادر في تلك الدعوى.

المادة 16

المادة 14-

يعتبر بدل الاجارة الذي حدده هذا القانون مطبقا من تاريخ نفاذ أحكامه ويسري على العقود السارية المعقودة قبل ذلك دون مساس بتواريخ الاستحقاق المبينة في تلك العقود.

المادة 17

المادة 15 -

يعتبر ايداع الأجرة الى صندوق المحكمة التي يقع العقار ضمن منطقتها ايداعا قانونيا ووفاء، ويرسل ديوان المحكمة اشعارا الى المالك بالايداع ودعوة للاستلام مقابل رسم مقطوع قدره دينار واحد يدفعه المودع.

المادة 18

المادة16-

تتم اعادة النظر في بدل الاجارة كل خمس سنوات وفقاً لاحكام البند (2) من الفقرة (أ) من المادة (5) من هذا القانون 0

المادة 19

المادة17 -

أ - اذا قام المالك او أمر بالقيام بعمل يقصد منه ازعاج المستأجر أو الضغط عليه لتخلية العقار أو زيادة الأجرة كقطع المياه أو سد المجاري او أتلاف أي من الأشياء التابعة له أو كانت فيه أو أزالتها أو تعطيل الخدمات المشتركة فللمستأجر تصليح أو اعادة أو تركيب ما تم اتلافه أو ازالته بعد اخطار المالك بذلك وحسم النفقات من بدل الاجارة.

ب- إذا لم يؤد المؤجر كل الخدمات المتفق عليها أو بعضها صراحة أو ضمنا دون مسوغ مشروع للمستأجر أن يطالب المؤجر عن كل واقعة منها بتعويض عادل.

ج- للمحكمة إذا رأت غبنا يلحق بالمؤجر في عقود الاجارة الذي يشمل الماء والكهرباء وما ماثلها من خدمات أن تحكم بتقدير قيمة تلك الخدمات الملحوظة حين العقد وتفريقها عن الأجرة والزام المستأجر بما يزيد على ذلك.

المادة 20

المادة18-

يعتبر عقد الاجارة سنداً تنفيذيا قابلاً للتنفيذ للمطالبة بالاجور المستحقة بموجبه لدى دائرة التنفيذ المختصة وفق احكام التشريعات النافذة 0

المادة 21

المادة19-

يجوز للمؤجر بموجب عقد اجارة خطي اتباع الاجراءات التالية لاخلاء او استرداد العقار المأجور واستلامه خالياً من الشواغل اذا كان سبب الاخلاء او الاسترداد انتهاء مدة عقد الاجارة وفق احكام العقد او وفق احكام الفقرة (ب) من المادة (5) من هذا

القانون :-

أ-اذا قام المالك باخطار المستأجر بلزوم اخلاء او رد المأجور بانتهاء مدة عقد الاجارة وامتنع المستأجر عن اعادة المأجورخلال مدة عشرة ايام من تاريخ تبليغه الاخطار او تاريخ انتهاء مدة عقد الاجارة ايهما لاحق ، فيعتبر ذلك سببا مشروعا للمالك لتقديم طلب الى قاضي الامور المستعجلة لدى المحكمة المختصة لاستصدار قرار باخلاء او استرداد المأجور وللقاضي او من ينتدبه اجراء الكشف لاثبات واقع حال المأجور اذا وجد ذلك ضرورياً 0

ب- يعتبر القرار المستعجل بقبول الطلب سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي وفق احكام قانون التنفيذ اذا تحقق الشرطان التاليان مجتمعين :-

1- 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 تنظر في هذا الطعن مرافعة 0

2-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 .

ج- على الرغم مما ورد في اي قانون اخر ، لا يكون المالك ملزماً باقامة دعوى موضوعية بشأن القرار المستعجل

القاضي باخلاء او استرداد المأجور ، كما لا يمس القرار المستعجل حق اي طرف باقامة دعوى موضوعية ضد الطرف الاخر لتقديم اي ادعاءات او مطالبات وفق احكام التشريعات النافذة 0

د- اذا مضت مدة ثلاثين يوما 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 0

هـ- اذا 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 0

المادة 22

المادة20-

اذا عرض المستأجر على المالك استلام العقار المأجور بسبب انتهاء مدة الإجارة وامتنع المالك عن استلامه رغم تبلغه 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 0

المادة 23

المادة 21 -

يلغى قانون المالكين والمستأجرين رقم - 62 - لسنة 1953 وتعديلاته.

المادة 24

المادة 22-

رئيس الوزراء والوزراء مكلفون بتنفيذ أحكام هذا القانون.