

بسم الله الرحمن الرحيم
مرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨
في شأن ايجار العقارات

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

د - العقارات التي تخصصها الحكومة للغير مع احتفاظها بحق الملكية مدة محددة اذا خالف المخصص له شروط الترخيص او دعت الى الاخلاء مصلحة عامة ، وذلك خلال المدة التي تحتفظ فيها الحكومة بسلكية العقار .
وللحكومة في حالة مخالفة شروط الترخيص بالتأجير من الباطن أن تقتصر على اخلاء المستأجر من الباطن .

مادة ٢

اذا لم يوجد نص تشريعي يمكن تطبيقه حكم القاضى بموجب أحكام مجلة الاحكام العدلية فاذا لم يوجد نص في هذا الاحكام لجأ الى العرف ويقدم العرف الخاص أو العرف المحلي على العرف العام فاذا لم يوجد عرف طبقت مبادئ القانون الطبيعي وقواعد العدالة .

مادة ٤

الايجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بعين معينة مدة محددة لقاء أجر معلوم .
فاذا عقد الايجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر اثبات المدة المدعاة اعتبر الايجار منقدا للفترة المعنية لدفع الاجرة .

واذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الاجرة أو على كيفية تقديرها أو اذا تعذر اثبات مقدار الاجرة وجب اعتبار اجرة المثل ويراعى في تقدير اجرة المثل جميع العناصر اللازمة لذلك كحالة العين ومساحتها ودرجة العمران والاجور السائدة في منطقتها وما يتصل بها من أوصاف عامة أو خاصة تؤثر في منفعتها .

مادة ٥

عقود الايجار التي تبرم بعد نفاذ هذا القانون يجب أن تكون ثابتة بالكتابة ، ومع ذلك يشبث عقد الايجار اذا وجدت كتابة من المالك تفيد ذلك .

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

بعد الاطلاع على الأمر الاميرى الصادر في ٤ من رمضان سنة ١٣٩٦هـ الموافق ٢٩ من أغسطس سنة ١٩٧٦م بتنقيح الدستور ،

وعلى المادتين ١٦ و ٢٢ من الدستور ،

وعلى المرسوم الاميرى رقم ١٩ لسنة ١٩٥٩ بقانون تنظيم القضاء والقوانين المعدلة له ،

وعلى المرسوم الاميرى رقم ٦ لسنة ١٩٦٠ بقانون اصدار قانون المرافعات المدنية والتجارية والقوانين المعدلة له ،

وعلى القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٤ في شأن نزاع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة ،

وعلى القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧١ في شأن ايجار العقارات والأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين المعدل بالقانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٧٦ ،

وبناء على عرض وزير الدولة للشئون القانونية والادارية ووزير العدل ،

وبعد موافقة مجلس الوزراء

اصدرنا القانون الآتى نصه :

مادة ١

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

واذا اشتمل العقد على شروط جوهرية غير مألوفة في الايجار 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 الايجار فتسرى أحكام قانون التجارة أو غيرها على حسب الاحوال .

وفي حالة انتهاء العقد بين المالك والمضارب لأى سبب يستمر عقد المستأجر من المضارب نافذا بشروطه فيما بينه وبين المالك أو المضارب الجديد وفق أحكام هذا القانون .

مادة ٢

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

أ - العقارات المنزوعة ملكيتها للمنفعة العامة أيا كان شاغلها .

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

مادة 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 أن يضع مستأجر آخر يده فانه هو الذي يفضل .

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

مادة ٧

يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في التاريخ المحدد للتسليم في حالة تصالح معها لأن تقي بما أعدت له من المنفعة وفقاً لما تم عليه الاتفاق كتابياً أو نطبيعة العين .

فاذا ثبت أن العين المؤجرة كانت وقت التسليم غير صالحة للانتفاع الذي أجزت من أجله أو كانت في حالة ينقص معها الانتفاع نقصاً كبيراً أو تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو التعويض ان كان له مقتض .

مادة ٨

يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة وإتقانها وإتقانها بالترميمات الضرورية وعلى الأخص القيام بالأعمال اللازمة لصيانة الأسطح والدرج والمصاعد وأنابيب المياه ونزح المجارى الصحية فاذا تأخر بعد اعذاره في القيام بذلك جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في اجرائها واستيفاء تكاليفها من الأجرة .

على أنه اذا كانت تكاليف الصيانة الضرورية قد بلغت حداً من الجسامه يرهق المؤجر فلا يلتزم المؤجر الا بالحد المناسب الذي يقدره القاضي - وتراعي في ذلك أجرة العين ومدة بقاء المستأجر فيها - ويكون للمستأجر اما فسخ العقد أو أن يتحمل ما يزيد على هذا الحد .

ولا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من اجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة فاذا ترتب على هذه الترميمات اخلال بالانتفاع بالعين جاز للمستأجر أن يطلب الحكم بفسخ الايجار أو انقاص الأجرة .

ومع ذلك يجوز للطرفين الاتفاق على ما يخالف ذلك .

مادة ٩

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 .

مادة ١٠

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

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

وللمستأجر أن يودع الأجرة المستحقة خزائنة ادارة التنفيذ بعد عرضها على المؤجر عرضاً قانونياً ، فاذا حصل الايداع 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 + مالم يكن قد سبق للمستأجر عرضها على المؤجر في ميعاد استحقاق سابق ولم يقبلها المؤجر وأثبت بمحضر اعلان العرض أن المستأجر سيودع ما يستجد من الأجرة في موعد استحقاقها بإدارة التنفيذ ، فيجوز له ايداعها دون عرض الى ان يقوم المؤجر باخطار المستأجر كتابة بأنه يقبل سداد الأجرة اليه 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 ادارة التنفيذ في المرات التالية قبول ايداعها مباشرة دون حاجة الى عرضها على المؤجر ، مالم يقم المؤجر باخطار المستأجر كتابة بأنه سوف يقبل الأجرة دون عرضها عرضاً قانونياً .

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

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

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

وإذا قام نزاع بين المستأجر والمؤجر حول الأجرة أو الخصم منها أو انقاصها فان ذلك لا يعفى المستأجر من التزامه بدفع الأجرة كاملة في مواعيد استحقاقها وذلك الى أن يفصل في هذا النزاع بحكم قضائي نهائي أو يحسم باتفاق مكتوب بين الطرفين ولا اعتبر متخلفاً عن أداء الأجرة .

مادة ١١

لاجرة المتفق عليها في عقد الايجار تكون ملزمة للمتعاقدين فلا يجوز تعديلها الا باتفاقهما أو لاسباب التي يقرها القانون .

ومع ذلك يحق لكل من المؤجر والمستأجر التمسك بأجرة المثل اذا لم يتفقاً رضائياً على الأجرة مرة كل خمس سنوات على الاقل مالم يكن الايجار معقوداً لمدة أطول فتسرى الأجرة المتفق عليها الى نهاية مدة العقد ويراعى في تقدير أجرة المثل ما نص عليه في المادة ٤ من هذا القانون .

مادة ١٦

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 الاجرة 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 غشاً يطله .

مادة ١٧

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 الاجرة الا اذا استوفى مبلغ التثمين كاملاً .

أما اذا كانت العين مؤجرة للغير تظل العلاقة قائمة بين المالك والمستأجر حتى يستوفى المالك على الأقل نصف مبلغ التثمين .

في جميع الاحوال تنقطع صلة المالك بالعين من تاريخ انداره رسمياً بالاخلاء .

مادة ١٨

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

ولا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الاجرة قبل من انتقلت اليه الملكية اذا أثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتماً أن يعلم فاذا عجز من انتقلت اليه الملكية عن الاثبات فلا يكون له الا الرجوع على المؤجر .

مادة ١٩

ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد .

فاذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الاولى ولكن لمدة - أو مدد متتالية - تساوي المدة المعينة لدفع الاجرة وتنتقل الى الإيجار جميع التأمينات التي كان المستأجر قد قدمها في الإيجار القديم عدا الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل الى الإيجار الجديد الا برضاء الكفيل .

وإذا رغب أحد الطرفين في اخلاء العين وجب عليه أن ينبه الطرف الآخر قبل الاخلاء بخمسة عشر يوماً في الاجارة التي لا تتجاوز مدتها ثلاثة أشهر وبشهر واحد في الاجارة التي لا تتجاوز مدتها ستة أشهر وبشهرين اذا زادت المدة على ذلك فاذا كان هناك اتفاق على ميعاد معين للتنبية بالاخلاء وجبت مراعاته .

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

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

مادة ١٢

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

ولا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون اذن المؤجر فان أحدث بها تغييراً بدون اذن جاز للمؤجر مطالبته بإعادة العين الى الحالة التي كانت عليها .

مادة ١٣

على المستأجر أن 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 أو الادوات الصحية أو الابواب والنوافذ أو الصمامات التي ينفذها المستأجر غير ذلك .

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

مادة ١٤

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

مادة ١٥

اذا قام المستأجر بتأجير العين كلها من الباطن بموجب اذن كتابي ثم تخلى عنها بعد تأجيرها منها بذلك عقد إيجاره تقوم العلاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن بشرط أن يكون المستأجر الاصلي قد أوفى الاجرة المستحقة عليه . وتحدد القيمة الإيجارية للعين في هذه الحالة بذات الاجرة المتفق عليها في العقد الاصلي أو بالاجرة المتفق عليها في عقد الإيجار من الباطن ان كانت أعلى .

فاذا وقع الإيجار من الباطن على جزء من العين كان المؤجر بالخيار بين أن يطلب الاخلاء وبين أن يبقى المستأجر من الباطن . وفي هذه الحالة الاخيرة تقوم علاقة مباشرة بينهما وتحدد القيمة الإيجارية للجزء المؤجر بذات القيمة المتفق عليها مع المستأجر الاصلي أو بأجرة المثل ان كانت تتجاوزها .

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

فاذا كانت نظم البناء لا تسمح بالزيادة الى هذه النسبة وجب اتباع أعلى نسبة تسمح بها هذه النظم .
ولا يجوز الحكم بالاخلاء الا بعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهة المختصة .

ويجب على المالك أن يشرع في الهدم خلال ستة أشهر من تاريخ الاخلاء وأن يبدأ في البناء في مدة تحددها البلدية في التراخيص اللازمة . فاذا أخل المالك بأى من المعادين المذكورين كان للمستأجر - بحسب الاحوال - الحق في العودة الى شغل العين أو التعويض ان كان له مقتض .

٧ - اذا رغب المؤجر في تلبية المبنى ولم يكن ثمة اتفاق يمنعه من ذلك بشرط ألا يكون من الممكن اجراء التعلية مع بقاء المستأجر في العين المؤجرة .

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

وعلى المؤجر أن يشرع في التعلية قبل مضي ستة أشهر من تاريخ الاخلاء فاذا تأخر بدون عذر كان للمستأجر الحق في العودة الى شغل العين المؤجرة أو التعويض ان كان له مقتض .

وإذا لم يرغب المؤجر في الاخلاء وترتب على أعمال التعلية اخلاء جزئي أو وقتي بالانتفاع بالعين جاز للمستأجر فسخ العقد أو المطالبة بانقاص الاجرة بقدر ما نقص من الانتفاع .

٨ - اذا قامت بالمالك حاجة لسكن في عقاره بنفسه أو باحدى زوجاته أو أحد أصوله أو فروع أو كان مالك العقار لا يملك سوى المكان المؤجر ويرغب في سكناه بنفسه . وللمالك أن يختار العين التي يرغب في سكناها .

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

٩ - اذا كانت العين المؤجرة واقعة ضمن سكن المالك الخاص ورغب المالك في استغلالها أو شغلها بنفسه أو بأحد أصوله أو فروع أو ممن يعولهم .

١٠ - اذا كان والد القاصر يمارس التجارة في عين مملوكة أو مخصصة له وأجرها الوصي بعد وفاته الى المستأجر واحتاج القاصر الى هذه العين بعد بلوغه سن الرشد لممارسة التجارة فيها ولم يكن لديه أى محل تجارى آخر .

فاذا لم يشغل العين بنفسه جاز للمستأجر العودة الى شغل العين أو المطالبة بالتعويض ان كان له مقتض .

وفي جميع الاحوال يكون التنبه رسمياً أو ببطاقة بريدية مكشوفة مسجلة بعلم الوصول .

مادة ٢٠

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

١ - اذا لم يدفع المستأجر الاجرة المستحقة عليه وفق شروط العقد أو وفق الحكم الصادر بتحديددها خلال عشرين يوماً من تاريخ استحقاقها المقرر في المادة ١٠ على أنه يجوز للقاضي أن يحكم باعتبار الدعوى كأن لم تكن مع التزام المستأجر بالمصروفات اذا كان المستأجر قد أوفى بجميع الاجرة المستحقة الى تاريخ اقفال باب المرافعة في الدعوى وأثبت أن تأخره يرجع الى عذر قوى تقبله لماحكمة . ولا يعتبر السفر أو الغياب عن البلاد من قبيل الاعذار المقبولة في التأخير عن دفع الاجرة .

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

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

٤ - اذا كانت العين مؤجرة لممارسة التجارة فيها فأغلقها المستأجر بدون عذر تقبله المحكمة مدة تجاوز ستة أشهر حتى لو دفع الاجرة .

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

٦ - اذا أراد المالك هدم العين المؤجرة لاعادة بنائها من جديد في احدى الحالات الآتية :

أ - اذا كان قد مضى على انتهاء بناء العين المؤجرة خمس وعشرون سنة على الأقل . ويجوز تعديل هذه المدة بمرسوم .
ب - اضافة البلدية أراض الى العقار لا تقل مساحتها عن عشرة في المائة من مساحته سواء كان ذلك بسبب وجود زوائد تنظيمية أو تعديل في حدود العقار .
ج - اقامة مبان استثمارية أو تجارية حديثة بدلا من البيوت والمباني المتعارف على تسميتها بالبيوت العربية .

مادة ٢٤

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

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

وتكون جميع الأحكام مشسولة بالفاذ المعجل ، فيما عدا الأحكام الصادرة بالاخلاء .

وإذا رفعت الدعوى التي تختص بها دائرة الايجارات امام دائرة أخرى أحوالها من تلقاء نفسها الى دائرة الايجارات .

مادة ٢٥

ترفع الدعوى الى دائرة الايجارات بصحيفة من أصل وصور بقدر عدد المدعى عليهم يقدمها المدعى أو من ينوب عنه الى قلم كتاب المحكمة مشتملة على البيانات اللازمة لصحف الدعاوى ويؤدى المدعى الرسم كاملاً وقت تقديم صحيفة دعواه . ويحدد قلم الكتاب جلسة تقع خلال اسبوع ويؤشر المدعى على أصل الصحيفة بعلمه وتاريخ الجلسة المحددة ويكتفى الناشر بذلك ممن قدم الصحيفة نيابة عنه ويعطى قلم الكتاب لمقدم الصحيفة شهادة تتضمن تاريخ تقديمها وبيانا بعدد ما أرفق بها من الصور .

ويرسل قام الكتاب في نفس اليوم أو في اليوم التالي على الأكثر أصل الصحيفة وصورها الى ادارة التنفيذ لتقوم باعلانها للمدعى عليه قبل الجلسة بيومين على الأقل ويكون الاعلان على الوجه المبين في قانون المرافعات .

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

مادة ٢٦

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

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

وتفصل المحكمة في الدعوى على وجه السرعة وكلما اقتضى الأمر تأجيل الدعوى آجات لمدة لا تزيد على اسبوع الا اذا استلزمت طبيعة الاجراء المطلوب مدة أطول فيكون التأجيل لجلسة قريبة تحدد وفقاً لظروف الحال .

١١ - اذا كانت العين المؤجرة محلاً لمزاولة التجارة أو احدى المهن وصدر حكم قضائى أو قرار ادارى بإبعاد المستأجر .

مادة ٢١

فيما عدا الحالات المنصوص عليها في البنود (١١ و ١٢ و ١٣ و ١٤) من المادة السابقة ، يجوز للقاضي عند الحكم بالاخلاء بالتطبيق لاحكام المادة ذاتها أن يسهل المستأجر المدة المناسبة لتنفيذ الحكم على ألا تتجاوز ستة أشهر .

ويكون شغل المستأجر للعين المؤجرة خلال مهلة الاخلاء بدون مقابل .

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

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

أ - ما يكمل أجره ستة أشهر ان قلت مهلة الاخلاء عن ستة أشهر .

ب - اذا زادت مدة الانتفاع بالعين المؤجرة على ست سنوات فيحكم له - بالاضافة الى التعويض المنصوص عليه في البند « أ » - بما يعادل أجره شهر عن كل سنة من السنوات الزائدة بما لا يتجاوز أجره ستة أشهر .

ويجوز تعديل مهلة الاخلاء وقيمة التعويض المنصوص عليهما في هذه المادة برسوم .

مادة ٢٢

لا ينتهى الايجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر ، ومع ذلك اذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا انهاء العقد .

مادة ٢٣

عند انتهاء الايجار لاي سبب يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة فاذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزماً أن يدفع عن المدة الزائدة تعويضاً يعادل ضعف الاجرة مع عدم الاخلال بحق المؤجر في اخلائه .

ويرد المستأجر العين بالحالة التي تسلسها عليها الا 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 بناء أو غراساً أو غير ذلك من التحسينات فله عند انقضاء الايجار أن يتركها أو أن يزيلها على نفقته دون اضرار بالعقار ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك .

ولا يجوز الطعن في الحكم الصادر في الدعوى بطريق الاستئناف الا بسبب الخطأ في تطبيق القانون أو في تأويله أو اذا وقع بطلان في الحكم أو في الاجراءات أثر في الحكم ويجب على المستأنف أن يودع خزانة وزارة العدل كفالة قدرها عشرين دينارا عند تقديم صحيفة الاستئناف ولا يقبل قلم الكتاب الصحيفة اذا لم تصحب بما يثبت الایداع وتصادر الكفالة بقوة القانون اذا حكم بعدم قبول الاستئناف أو برفضه أو بعدم جوازها أو بسقوطه ولا يترتب على الاستئناف وقف تنفيذ الحكم الا اذا أمرت المحكمة الاستئنافية بذلك .

ويكون ميعاد الطعن بالاستئناف (١٥) يوما من تاريخ صدور الحكم ولا يجوز الطعن بطريق التمييز في الأحكام الصادرة في الاستئناف .

مادة ٢٧

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

مادة ٢٨

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

مادة ٢٩

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

امير الكويت

جابر الأحمد

رئيس مجلس الوزراء

سعد العبد الله الصباح

وزير الدولة للشؤون القانونية والادارية وزير العدل
سلامان الدعيح الصباح عبد الله ابراهيم المفرج

صدر بقصر السيف في : ١٧ شعبان ١٣٩٨ هـ

الموافق : ٢٢ يوليو ١٩٧٨ م