

قانون المالكين والمستأجرين
قانون رقم (62) لسنة 1953

محتويات التشريع

المادة 1 التسمية والنفوذ

المادة 2 التطبيق

المادة 3 التعاريف

المادة 4 تقييد إخراج المستأجر من العقار

المادة 5 حلول الخلف في العقار بسبب نقل السلف الموظف

المادة 6 القيام بأعمال بقصد الضغط على المستأجر

المادة 7 إلغاءات

المادة 8 التنفيذ

المادة 1

التسمية والنفوذ

يسمى هذا القانون (قانون المالكين والمستأجرين لسنة 1953) ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة 2

التطبيق

تسري أحكام هذا القانون على أي عقار في أية منطقة من المناطق البلدية أو المجالس المحلية .

المادة 3

التعريف

يكون للألفاظ والعبارات الواردة في هذا القانون المعاني المخصصة لها أدناه إلا إذا دلت القرينة على خلاف ذلك:

تعني لفظة (عقارات) العقارات التجارية وبيوت السكن.

وتعني لفظة (المالك) الشخص المتصرف بالعقار وأي شخص يملك حصة شائعة فيه ومن يكون وكيلاً عرفياً وأي شخص تنتقل إليه الملكية من المالك الأصلي.

وتشمل لفظة (المستأجر) أي شخص شغل العقار بموافقة المالك أو بموافقة الوكيل العرفي للمالك أو الولي أو الزوج قائماً عن الزوجة، وأي شخص تنتقل إليه الإجارة من المستأجر الأصلي.

وتعني عبارة (مستأجر فرعي) أي شخص شغل عقاراً أو قسماً من عقار في إجارة شخص آخر.

وتعني عبارة (بدل الإيجار) البدل المتفق عليه بين المالك والمستأجر أو البدل الذي عينته أو تعيينه لجنة الإيجارات بالاستناد إلى قانون المالكين والمستأجرين السابق بمقتضى دعوى قدمت إليها قبل نفاذ أحكام هذا القانون الحالي.

المادة 4

تقييد إخراج المستأجر من العقار

1- لا يجوز لأية محكمة أو مأمور إجراء أن يصدر حكماً أو أمراً بإخراج مستأجر من أي عقار بقطع النظر عن انتهاء أجل عقد إيجاره إلا في الأحوال التالية:

أ- إذا كان المستأجر قد تخلف عن دفع أي بدل إيجار مستحق الأداء قانوناً أو لم يراع أي شرط من شروط عقد الإيجار ولم يدفع ذلك البدل أو يراع تلك الشروط في خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغه طلباً بذلك من المالك بواسطة الكاتب العدل.

ب- إذا كان المستأجر قد أضر عمداً بالعقار أو سمح عمداً بالحاق الضرر به.

ج- إذا كان المستأجر قد استعمل العقار أو سمح باستعماله لغاية غير شرعية.

د- إذا أجر المستأجر بدون موافقة المالك الخطية العقار أو قسماً منه أو إذا أخلاه لشخص آخر غير المالك أو سمح بشغله من قبل شريك أو شركة أو إذا كان قد تركه بدون شغل لمدة تزيد على ستة أشهر.

هـ- إذا كان المالك لا يشغل عقاراً في المنطقة المبحوث عنها ورغب في شغل العقار بنفسه واقتتعت المحكمة أو اقتتعت القاضي أو قاضي الصلح أو مأمور الإجراء بأن ثمة محلاً آخر ميسوراً للمستأجر يصلح استعماله إلى الحد المعقول للغاية التي كان ذلك العقار مستعملاً من أجلها ويمكن الحصول عليه تقريباً بعين الشروط التي كانت للعقار المذكور.

على أنه ليس في هذا القانون ما يجيز لمالك اشترى العقار الذي كان يشغله ذلك المستأجر في وقت الشراء أن يخرج منه.

- و- إذا كان المالك يرغب في إجراء تغيير أو تعميم أساسي في العقار أو في البناء الذي يؤلف العقار قسماً منه على وجه يؤثر في العقار، شرط أن يكون هذا التغيير أو التعميم ضرورياً وأن يكون المالك قد حصل على الرخصة اللازمة لذلك وأبلغ المستأجر إخطاراً خطياً بإخلاء العقار قبل مدة لا تقل عن ستة أشهر. ويشترط في جميع الأحوال المبينة في بنود هذه الفقرة من (أ) إلى (و) أنه إذا كان قد صدر حكم أو أمر كهذا ولم ينفذ ذلك الحكم أو الأمر قبل العمل بهذا القانون فيجوز عندئذ للمحكمة أو القاضي أو قاضي الصلح أو مأمور الإجراء الذي أصدر الحكم أو الأمر إذا رأى أن ذلك الحكم أو الأمر ما كان ليصدر لو كان هذا القانون نافذ المفعول عند إصداره، أن يلغي أو يبطل الحكم أو الأمر المذكور على الوجه الذي يراه مناسباً لتنفيذ مقاصد هذا القانون.
- ز- إذا انشأ المستأجر على أرض له خاصة عقاراً مناسباً لممارسة أعماله التجارية أو لسكانه.
- 2- إذا استحصل مالك ما على حكم أو أمر بالتخلية لأي من الأسباب المبينة في البنود (د) و(هـ) أو (و) من الفقرة (1) من هذه المادة وتبين بعدئذ للمحكمة أن الحكم أو الأمر قد اكتسب نتيجة لبيانات كاذبة أو إخفاء حقائق جوهرية فيجوز للمحكمة أن تأمر المالك أن يدفع إلى المستأجر السابق المبلغ الذي تراه كافياً لتعويض الضرر أو الخسارة التي لحقت به من جراء ذلك الحكم أو الأمر ويجوز لها فوق ذلك أن تعيد إسكان المستأجر في العقار.
- 3- إذا استمر مستأجر ما بحكم هذه المادة في شغل أي عقار بعد انتهاء عقد إيجاره فإن حكم العقد المذكور وشروطه تعتبر سارية على هذا الشغل بالقدر الذي يمكن انطباقها عليه، غير أنه إذا لم تكن طريقة دفع بدل الإيجار معينة في عقد الإيجار المذكور فيدفع بدل الإيجار شهرياً في نهاية كل شهر.

المادة 5

حلول الخلف في العقار بسبب نقل السلف الموظف

عندما ينقل موظف من مركز إلى آخر بصورة دائمة فللموظف الخلف أن يحل في العقار الذي كان يسكنه السلف فيما إذا أخلاه وذلك بنفس الشروط التي كانت بين المؤجر والسلف.

المادة 6

القيام بأعمال بقصد الضغط على المستأجر

إذا قام المؤجر أو أمر بعمل يقصد منه إزعاج المستأجر والضغط عليه لإخلاء العقار أو زيادة أجرته (كسد مجاري المياه أو مجاري الدخان المعدة لاستعمال العقار أو إذا اتلف شيئاً من الحاجات التي كانت في العقار حين إيجاره) فللمستأجر أن يصلح ما أفسده المؤجر وأن يحسم نفقات ذلك من بدل الإيجار شريطة أن ينبه المؤجر إلى ذلك بواسطة الكاتب العدل ويمضي على تاريخ التبليغ عشرة أيام.

المادة 7

إلغاءات

تلغى القوانين التالية:

- 1- قانون تقييد إيجارات "دور السكن" فلسطيني رقم 44 لسنة 1940 وما أدخل عليه من تعديلات، وما صدر بموجبه من أنظمة
 - 2- قانون تقييد إيجارات "العقارات التجارية" فلسطيني رقم 6 لسنة 1941 وما أدخل عليه من تعديلات وما صدر بموجبه من أنظمة.
 - 3- قانون المالكين والمستأجرين أردني رقم 26 لسنة 1943 وما أدخل عليه من تعديلات وما صدر بموجبه من أنظمة.
 - 4- يلغى كل تشريع أردني أو فلسطيني مغاير لأحكام هذا القانون.
- لا يؤثر إلغاء هذه القوانين على صحة أي إجراء أو قرار اتخذ بمقتضاه قبل سريان هذا القانون، على أن لا يكون في هذا الاضطرار ما يمنع أية لجنة إيجارات أو محكمة إيجارات أو أية هيئة أخرى أنيط بها صلاحية فصل الخلافات حول الإيجارات من تعيين بدل الإيجار الأساسي في الدعاوى التي أقيمت لديها قبل نفاذ أحكام هذا القانون.

المادة 8

التنفيذ

رئيس الوزراء ووزير العدلية مكلفان بتنفيذ أحكام هذا القانون.

1953-4-6

عبد الرحمن الرشيدات سليمان عبد الرزاق طوقان إبراهيم هاشم
وزير العدلية رئيس الوزراء
روحي عبد الهادي توفيق أبو الهدى