

مشروع قانون إيجار العقارات

رقم () لسنة 2013

رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية،
بعد الاطلاع على القانون الأساسي المعدل لسنة 2003،
وعلى قانون تقييد إيجارات (دور السكن) رقم (44) لسنة 1940 وتعديلاته ،
وعلى قانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) رقم (6) لسنة 1941 وتعديلاته ،المعمول بهما في محافظات غزة
وعلى قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 وتعديلاته المعمول به في محافظات الضفة،
وعلى القانون المدني الفلسطيني رقم (4) لسنة 2012م،
وعلى مجلة الأحكام العدلية،
وعلى قانون الهيئات المحلية رقم (1) لسنة 1997،
وبناء على إقرار المجلس التشريعي ،
صدر القانون التالي :

تعريف

المادة (1)

لغايات تطبيق أحكام هذا القانون يكون للكلمات والألفاظ التالية حيثما وردت في هذا القانون المعاني
المخصصة لها أدناه ما لم تدل القرينة على غير ذلك:
المؤجر : مالك العين المؤجرة ، أو من ينوب عنه ، أو من يخول قانوناً بإبرام عقد الإيجار.
المستأجر : المنتفع بالعين المؤجرة سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً.
المأجور : العقار محل عقد الإيجار.
الأجرة : البديل المتفق عليه بين المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار ويشمل أيضاً مقابل الخدمات والزيادة
في الأجرة في حال وجود اتفاق على ذلك.

نطاق تطبيق القانون

مادة (2)

- 1 - تسري أحكام هذا القانون على جميع العقارات المؤجرة لأغراض السكن أو لأغراض تجارية أو صناعية
أو حرفية أو مهنية التي لا تقل مدة إيجارها عن ثلاثين يوماً .
- 2 - يستثنى من سريان هذا القانون ما يلي:
 - أ. أملاك الدولة العامة والخاصة.
 - ب. الأراضي الزراعية والمنشآت التابعة لها.
 - ج. الأراضي الفضاء .
 - د. أراضي الوقف وعقاراته.

هـ العقارات المؤجرة من أرباب العمل إلى العاملين لديهم بحكم ارتباطهم بالعمل أو بسببه.
و. الأماكن المؤجرة لأغراض استثمارية كالشقق المفروشة وغرف الفنادق والصالات وأماكن العرض والمسارح.

ز. أي جزء من العقار يؤجر لشخص أو أشخاص بهدف تقديم خدمات للعقار أو المنتفعين به.
3- تُنظم أحكام تأجير العقارات الواردة في الفقرات (هـ ، و ، ز) من هذه المادة بقرار من مجلس الوزراء.

عقود الإيجار وتسجيلها

مادة (3)

- 1- تُبرم عقود الإيجار الخاضعة لأحكام هذا القانون كتابةً مُتضمنة جميع الشروط المتفق عليها.
- 2- يجب أن تتضمن عقود الإيجار العناصر الأساسية التالية:
اسم المؤجر، اسم المستأجر، وجنسيتهما، أو من يمثلهما قانوناً وعنوانهما، ورقم بطاقة الهوية أو بطاقة التعريف، ومدة الإيجار وقيمة الأجرة، وكيفية أدائها، وأوصاف المأجور، والغاية من التأجير، وإمضاء الطرفين.

المادة (4)

1. تُسجل عقود الإيجار بعد التوقيع عليها أمام الموظف المختص لدى الهيئة المحلية التي يقع المأجور ضمن نفوذها.
2. يكون تسجيل عقود الإيجار المبرمة قبل نفاذ هذا القانون إختيارياً بعد الإقرار بها أمام الموظف المختص.
3. تستوفي الهيئة المحلية من المؤجر رسماً بنسبة خمسة بالمائة من مقدار أجرة شهر واحد فقط ولمرة واحدة عند تسجيل عقد الإيجار أياً كانت مدة الإيجار شريطة أن لا يقل المبلغ المستوفي عن خمسة دنانير أو ما يعادلها بالعملة المتداولة.
4. يجب على المؤجر تسجيل عقد الإيجار بالهيئة المحلية خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إبرامه، وإذا لم يتم بالتسجيل خلال المدة المذكورة، يُغرم بواقع نصف دينار عن كل يوم تأخير، بشرط أن لا تزيد عن مائتي ديناراً بالإضافة لرسوم التسجيل المقررة في الفقرة (2) من هذه المادة.
5. لا يجوز تسجيل عقد الإيجار إذا لم يتضمن أحد العناصر الأساسية الواردة في الفقرة (2) من المادة (3).
6. تُنظم إجراءات تسجيل عقود الإيجار لدى الهيئات المحلية بموجب تعليمات تصدر عن وزير الحكم المحلي.

المادة (5)

يكون لعقد الإيجار المسجل لدى الهيئات المحلية قوة السند التنفيذي في إحدى الحالات التالية:

1. المطالبة بتنفيذ عقد الإيجار.
2. المطالبة بالأجرة المستحقة.
3. المطالبة بتسليم المأجور حال انتهاء مدة الإيجار.

إخلاء المأجور

المادة (6)

- 1- ينقضي عقد الإيجار بانتهاء مدته.
- 2- يجب على المستأجر أن يرد المأجور عند انتهاء مدة الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويضاً تراعى فيه أجره المثل وما أصاب المؤجر من ضرر.

المادة (7)

يجوز للمؤجر، ولو قبل انتهاء مدة عقد الإيجار، أن يطلب من المحكمة إخلاء المأجور في إحدى الحالات الآتية :

- 1- إذا لم يقيم المستأجر، بالوفاء بالأجرة في ميعاد استحقاقها ، ما لم يقدم عذراً تقبله المحكمة .
 - 2- إذا أجر المستأجر المأجور من الباطن ، أو تنازل عنه ، أو تركه للغير بأي وجه من الوجوه ، أو قام بتغيير تقسيمات المأجور ، بغير إذن كتابي من المؤجر أو خالف شروط العقد.
 - 3- إذا رغب المؤجر في هدم أو تغطية المبنى أو الإضافة إليه أو تعديله ، مُراعاة التالي :
 - أ- عدم إمكانية إجراء التغطية أو الإضافة أو التعديل مع بقاء المستأجر في المأجور ، وفقاً لما تقدره الجهة المانحة للترخيص .
 - ب- حصول المؤجر على كل التراخيص اللازمة من الجهات المختصة .
 - ج- منح المستأجر مهلة للإخلاء لا تقل عن ثلاثة أشهر بعد حصول المؤجر على التراخيص اللازمة.
 - د- أن يشرع المؤجر في إجراء الأعمال المرخص بها خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إخلاء المبنى .فإذا لم يقيم المؤجر بالأعمال المرخص له بها ، أو قام بتأجير المأجور لمستأجر آخر قبل قيامه بهذه الأعمال ، يجوز للمستأجر السابق طلب التعويض إذا كان له مقتضى .
 - هـ تكون الأفضلية في استئجار العقار بعد إعادة بنائه أو تغطيته أو الإضافة عليه للمستأجر السابق.
- 4- إذا كان المأجور واقعاً ضمن سكن المؤجر الخاص ، ورغب في شغله بنفسه ، أو زوجه أو أحد والديه أو أحد أولاده أو من تلزمه نفقته شرعاً بشرط مراعاة التالي :
 - أ. إخطار المستأجر قبل ثلاثة أشهر .
 - ب. أن يشغل المؤجر أو أي من الأشخاص المذكورين في الفقرة (4) من هذه المادة المأجور فعلياً بعد إخلائه من المستأجر ولمدة سنة دون انقطاع.وفي حال عدم قيام المؤجر بشغل المأجور فعلياً بغير عذر مقبول خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الإخلاء، أو شغله لمدة تقل عن سنة، أو في حال قيامه بتأجيره إلى مستأجر آخر بعد إخلائه من المستأجر، جاز للمستأجر طلب الحكم بالتعويض ، وللمحكمة المختصة أن تقرر مقدار التعويض المناسب على أن لا يتجاوز مقدار أجره سنتين.

مادة (8)

أحكام ختامية وانتقالية

1. تمتد مدة عقود الايجار المبرمة وفقاً لأحكام قانون تقييد الايجارات (العقارات التجارية) رقم (6) لسنة 1941 وأحكام قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 وتعديلاته المعمول به في محافظات الضفة لمدة خمس سنوات .
2. تمتد مدة عقود الايجار المبرمة وفقاً لأحكام قانون تقييد الايجارات (دور السكن) رقم (44) لسنة 1940 وأحكام قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 وتعديلاته المعمول به في محافظات الضفة لمدة ثلاث سنوات .
3. تطبق احكام الفقرتين (1،2) من هذه المادة ؛ ما لم يتضمن العقد مدة محددة أطول أو يرغب المستأجر في عدم التجديد ، بشرط أن يكون المستأجر شاغلاً للمأجور.
4. لا يجوز للمؤجر طلب زيادة الأجرة للعقود السارية المفعول والمشار اليها في الفقرات (1 ، 2 ، 3) من هذه المادة الا وفقاً للضوابط والمدد وفي حدود النسب أو القيم التي يصدرها قرار من مجلس الوزراء.

مادة (9)

تستمر المحاكم في الفصل في الدعاوى المرفوعة أمامها قبل تاريخ العمل بهذا القانون وفق القانون القديم.

مادة (10)

تسري أحكام القانون المدني فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا القانون ، وبما لا يتعارض مع أحكامه .

مادة (11)

- 1- مع مراعاة أحكام المادة (9) من هذا القانون يُلغى العمل بالقوانين التالية:
 - أ. قانون تقييد إيجارات (دور السكن) رقم (44) لسنة 1940 وتعديلاته .
 - ب. قانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) رقم (6) لسنة 1941 وتعديلاته.
 - ج. قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 وتعديلاته.
- 2- يُلغى كل ما يتعارض مع أحكام هذا القانون.

مادة (12)

يصدر مجلس الوزراء اللوائح والأنظمة اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون

مادة (13)

على جميع الجهات المختصة، كل فيما يخصه، تنفيذ أحكام هذا القانون، ويُعمل به بعد شهرين من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

صدر في مدينة غزة بتاريخ: / / 2013 ميلادية.

الموافق: / / 1434 هجرية.

رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية