

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

ج - الاموال العامة وأعمال الدولة الخاصة - إما في ذلك الأراضي الزراعية - التي تشغل بموجب تراخيص أو عقود تشتمل على شروط جوهرية غير مألوفة في الإيجار العادي وذلك في حالة مخالفة شروط الترخيص أو العقد أو لدواعي المصلحة العامة ، ويكون الإخلاء خلال مدة يحددها القرار بحيث لا يتجاوز سنة من تاريخ الانذار .

د - العقارات التي تخصصها الحكومة للغير مع احتفاظها بحق الملكية مدة محددة إذا خالف المخصص له شروط الترخيص أو دعت إلى الإخلاء مصلحة عامة ، وذلك خلال المدة التي تحتفظ فيها الحكومة بملكية العقار .

و للحكومة في حالة مخالفة شروط الترخيص بالتأجير من الباطل أن تقتصر على إخلاء المستأجر من الباطل .

مادة ٣

إذا لم يوجد نص تشريعي يمكن تطبيقه حكم القاضي بموجب أحكام مجلة الأحكام العدلية فإذا لم يوجد نص في هذا الأحكام لجأ إلى العرف ويقدم العرف الخاص أو العرف المحلي على العرف العام فإذا لم يوجد عرف طبقت مبادئ القانون الطبيعي وقواعد العدالة .

مادة ٤

الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بعين معينة مدة محددة لقاء أجر معلوم . فإذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة اعتبر الإيجار منعقدا للفترة معينة لدفع الأجرة .

وإذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة وجب اعتبار أجرة المثل ويأخذ في تقدير أجرة المثل جميع العناصر اللازمة لذلك كحالة العين ومساحتها ودرجة العمران والأجور السائدة في منطقها وما يتصل بها من أوصاف عامة أو خاصة تؤثر في منفعتها .

مادة ٥

عقود الإيجار التي تبرم بعد نفاذ هذا القانون يجب أن تكون ثابتة بالكتابة ، ومع ذلك ثبت عقد الإيجار إذا وجدت كتابة من المالك تفيد ذلك .

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

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

وعلى المادتين ١٦ و ٢٢ من الدستور ،

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

وعلى المرسوم الأميري رقم ٦ لسنة ١٩٦٠ بقانون إصدار 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 إيجار العقارات والأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين المعدل بالقانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٧٦ ،

وبناء على عرض وزير الدولة للشؤون القانونية والإدارية ووزير العدل ،

وبعد موافقة مجلس الوزراء ،

أصدرنا القانون الآتي نصه :

مادة ١

تسمى أحكام هذا القانون على العقارات إما في ذلك الأراضي القضاء المؤجرة للسكن أو تغير ذلك من الأغراض وتستثنى من ذلك الأراضي الزراعية .

وإذا اشتمل العقد على شروط جوهرية غير مألوفة في الإيجار العادي أو كان التصدد 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 الإيجار فتسرى أحكام قانون التجارة أو غيرها على حسب الأحوال .

وفي حالة انتهاء العقد بين المالك والمضارب لأي سبب يستتر عقد المستأجر من المضارب فأفذا بشروطه فيما بينه وبين المالك أو المضارب الجديد وفق أحكام هذا القانون .

مادة ٢

للحكومة - بقرار من الوزير المختص أو رئيس الهيئة المعنية - إخلاء العقارات إداريا في الحالات الآتية :

أ - العقارات المنزوعة ملكيتها للمنفعة العامة أيا كان شاغلها .

ب - العقارات المملوكة لها والتي بتقرر إقامة أحد مشروعات المنفعة العامة عليها .

مادة ٦

إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم الى وضع يده عليها بدون غش فإذا كان أحدهم قد أثبت تاريخ عقده وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر يده فانه هو الذي يفضل .

فإذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوهم الا طلب التعويض .

مادة ٧

يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في التاريخ المحدد للتسليم في حالة تصنع معها لأن بقي بها أعدت له من المنفعة وفقاً لما تم عليه الاتفاق كتابياً أو لطبيعة العين .

فإذا ثبت أن العين المؤجرة كانت وقت التسليم غير صالحة للارتفاع الذي أجرت من أجله أو كانت في حالة نقص معها الارتفاع نقصاً كبيراً أو تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو التعويض أن كان له مقتضى .

مادة ٨

يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة ويقوم أثناء الاجارة بالترميمات الضرورية وعلى الأخص القيام بالأعمال اللازمة لصيانة الأسطح والدرج والمصاعد وأبواب المياه ونزح المجارى الصحية فإذا تأخر بعد اعداره 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 - ونراعي 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 يسع المؤجر من اجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة فإذا ترتب على هذه الترميمات اخلال بالارتفاع 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 ارتفاع 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 .

فإذا 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 خزانة ادارة التنفيذ بعد عرضها على المؤجر عرضاً قانونياً ، فإذا حصل الابداع 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 بحضر اعلان العرض أن المستأجر سيودع ما يستجد من الأجرة في موعد استحقاقها بإدارة التنفيذ ، فيجوز له ايداعها دون عرض الى أن يقوم المؤجر بإخطار 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 يتم المؤجر بإخطار المستأجر كتابة بأنه سوف يقبل الأجرة دون عرضها عرضاً قانونياً .

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

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 والابداع 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 فإن ذلك لا يعفى المستأجر من التزامه بدفع الأجرة كاملة في مواعيد استحقاقها وذلك الى أن يفصل في هذا النزاع بحكم قضائي نهائى أو يحسم باتفاق مكتوب بين الطرفين ولا اعتبر متخلفاً عن أداء الأجرة .

مادة ١١

لأجرة المتفق عليها في عقد الايجار تكون ملزمة للمتعاقدين فلا يجوز تعديلها الا باتفاقها أو للأسباب التي يقررها القانون . ومع ذلك يحق لكل من المؤجر والمستأجر التمسك بأجرة المثل اذا لم يتفقوا رضائياً على الأجرة مرة كل خمس سنوات على الأقل 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 للعين المؤجرة في تاريخ انتقال الملكية .
على أن الإيجار لا ينفذ في حق المالك الجديد إذا أثبت صوريته 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 إلا إذا استوفى مبلغ التأمين كاملاً .
أما إذا كانت العين مؤجرة للغير نظراً للعلاقة قائمة بين المالك والمستأجر حتى يستوفى المالك على الأقل نصف مبلغ التأمين .
وفي جميع الأحوال تنقطع صلة المالك بالعين من تاريخ انقضاء رسماً بالاخلاء .

مادة ١٨

يلتزم المستأجر بسداد الاجرة إلى من انتقلت إليه الملكية من وقت عليه بانتقالها .
ولا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الاجرة قبل من انتقلت إليه الملكية إذا أثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتماً أن يعلم فإذا عجز من انتقلت إليه الملكية عن الإثبات فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر .

مادة ١٩

ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد .
فإذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتقلاً بالعين المؤجرة يعلم المؤجر ودون اعتراض منه اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة - أو مدد متتالية - تساوي المدة المعينة لدفع الاجرة وتنقل إلى الإيجار جميع التأمينات التي كان المستأجر قد قدمها في الإيجار القديم عدا الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا برضاء الكفيل .
وإذا رغب أحد الطرفين في إخلاء العين وجب عليه أن ينبه الطرف الآخر قبل الإخلاء بخمسة عشر يوماً في الاجارة التي لا تتجاوز مدتها ثلاثة أشهر وبشهر واحد في الاجارة التي لا تتجاوز مدتها ستة أشهر وبشهرين إذا زادت المدة على ذلك فإذا كان هناك اتفاق على ميعاد معين للتنبه بالإخلاء وجبت مراعاته .

وفي جميع الأحوال 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 فإن لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له .

ولا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر فإن أحدث بها تغييراً بدون إذن جاز للمؤجر مطالبتها بإعادة العين إلى 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 إلى الاستعمال العادي المألوف كالاصلاحات الداخلية في التوصيلات الكهربائية أو الادوات الصحية أو الابواب والنوافذ أو الصنغ مالم يكن هناك اتفاق على غير ذلك .

ويكون المستأجر مسؤولاً عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك إذا كان ذلك ناشئاً عن إهماله أو استعمالها استعمالاً غير مألوف .

مادة ١٤

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

مادة ١٥

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

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

وفي جميع الاحوال يكون التنبيه رسمياً أو ببطاقة بريدية مكتسوفة 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 النضاء - الا لاحد الاسباب الآتية :

١ - اذا لم يدفع المستأجر الاجرة المستحقة عليه وفق شروط العقد أو وفق الحكم الصادر بتحديداتها خلال عشرين يوماً من تاريخ استحقاقها المقرر في المادة ١٠ على أنه يجوز للقاضي أن يحكم باعتبار الدعوى كأن لم تكن مع الزام المستأجر بالمصروفات اذا كان المستأجر قد أوفى بجميع الاجرة المستحقة الى تاريخ اقبال باب المرافعة في الدعوى وأثبت أن تأخره يرجع الى عذر قوى تقبله المحكمة . 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 أدخل العين للغير مالكيها أو من ينوب عنه أو أسكن معه في العين المعدة للسكن من لم يكن طرفاً في عقد الايجار حقيقة أو حكماً وذلك كله اذا لم يأذن به المؤجر باذن كتابي صريح وفي تطبيق هذه الفقرة يعتبر شغل العين بغير المستأجر قرينة لمصلحة المؤجر على قيام سبب الاخلاء والمستأجر أن يثبت عكس ذلك .

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

٤ - اذا كانت العين مؤجرة لممارسة التجارة فيها فأغلقتها 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 التنفيذية 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 برسوم .

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 .

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

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 أدخل المالك بأى من الميعادين المذكورين كان للمستأجر - بحسب الاحوال - الحق في العودة الى شغل العين أو التعويض ان كان له مقتضى .

٧ - اذا رغب المؤجر في تعلية المبنى ولم يكن ثمة اتفاق يسعنه 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 مقتضى .

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

٨ - اذا قامت بالمالك حاجة لسكن في عقاره بنفسه أو بأحدى زوجته أو أحد أصوله أو فروعه 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 مقتضى .

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

١٠ - اذا كان والد القاصر يمارس التجارة في عين مملوكة أو مخصصة له وأجرها الوصى بعد وفاته الى المستأجر واحتاج القاصر الى هذه العين بعد بنوغي 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 مقتضى .

مادة ٢٤

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

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

وتكون جميع الأحكام مسؤولة بالإنفاذ المعجل ، فيما عدا الأحكام الصادرة بالإخلاء .

وإذا رفعت الدعوى التي تختص بها دائرة الإيجارات أمام دائرة أخرى أحالتها من تلقاء نفسها الى دائرة الإيجارات .

مادة ٢٥

ترفع الدعوى الى دائرة الإيجارات بصحيفة من أصل وجوز بتقدير عدد المدعى عليهم يقدمها المدعى أو من ينوب عنه الى قلم كتاب المحكمة مشتملة على البيانات اللازمة لصحف الدعوى ويؤدى المدعى الرسم كاملا وقت تقديم صحيفة دعواه . ويحدد قلم الكتاب جلسة تقع خلال اسبوع ويؤشر المدعى على أصل الصحيفة بعلمه وتاريخ الجلسة المحددة ويكفى التأشير بذلك ممن قدم الصحيفة ثبابة عنه ويعطى قلم الكتاب لمقدم الصحيفة شهادة تتضمن تاريخ تقديمها وبيانا بعدد ما أرفق بها من الصور .

ويرسل قلم الكتاب في نفس اليوم أو في اليوم التالي على الأكثر أصل الصحيفة وصورها الى ادارة التنفيذ لتقوم بإعلانها 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 المبين 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 محاميا أو قريبا أو صهرا وإنما يكفي أن تتوافر فيه شروط الوكالة العامة وللوكيل أن يوكل محاميا ولو لم يصرح بذلك في سند وكالته وتسرى الوكالة في جميع مراحل التقاضى والتنفيذ ما لم يقيد بها الموكل صراحة .

وتتصل المحكمة في الدعوى على وجه السرعة وكلما اقتضى الأمر تأجيل الدعوى أجلت لمدة لا تزيد على أسبوع الا اذا استلزمت طبيعة الاجراء المطلوب مدة أطول فيكون التأجيل اجاسة قريبة تحدد وفقا لظروف الحال .

١١ - اذا كانت العين المؤجرة محلا لمزاولة التجارة أو إحدى 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 بالإخلاء بالتطبيق لاحكام المادة ذاتها أن يمهل المستأجر المدة المناسبة لتنفيذ الحكم على ألا تتجاوز ستة أشهر . ويكون شغل المستأجر للعين المؤجرة خلال مهلة الإخلاء بدون مقابل .

وإذا قلت مهلة الإخلاء المشار اليها عن ستة أشهر وجب الحكم بتعويض المستأجر بما يكفل 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 يكفل أجره ستة أشهر ان قلت مهلة الإخلاء عن ستة أشهر .

ب - اذا زادت مدة الانتفاع بالعين المؤجرة على ست سنوات فيحكم له - بالإضافة 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 الإخلاء وقيسة التعويض المنصوص عليهما في هذه المادة بمرسوم .

مادة ٢٢

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

مادة ٢٣

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

ويرد المستأجر العين بالحالة التي تسلمها 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 غراسا أو غير ذلك من التحسينات فله عند انقضاء الإيجار 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 اثر في الحكم ويجب على المستأنف أن يودع خزانة وزارة العدل كفالة قدرها عشرين ديناراً عند تقديم صحيفة الاستئناف ولا يقبل قلم الكتاب الصحيفة اذا لم تصحب بما يثبت الابداع وتصادر الكفالة بقوة القانون اذا حكم بعدم قبول الاستئناف أو برفضه أو بعدم جوازه أو بسقوطه ولا يترتب على الاستئناف وقف تنفيذ الحكم الا اذا أمرت المحكمة الاستئنافية بذلك .

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

مادة ٢٧

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

مادة ٢٨

يلغى 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 والإدارية وزير العدل

سلمان الدعيج الصباح عبد الله إبراهيم المفرج

صدر بقصر السيف في : ١٧ شبان ١٣٩٨ هـ

الموافق : ٢٢ يوليو ١٩٧٨ م