

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
مرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨
في شأن إيجار العقارات

ج - الاموال العامة وأملاك الدولة الخاصة - بسا في ذلك الاراضي الزراعية - التي تشغل بسوجب 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 بملكية العقار .
وللحكومة في حالة مخالفة شروط الترخيص بالتأجير من الباطل أن تقتصر على اخلاء المستأجر من الباطل .

مادة ٣

اذا لم يوجد نص تشريعي يسكن تطبيقه حكم القاضي 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 بسقضاءه أن يسكن المستأجر من الانتفاع بعين معينة مدة محددة لقاء أجر معلوم .
فاذا عقد الايجار دون اتفاق على مدة أو عند لمدة غير معينة أو تعذر اثبات المدة المدعاة اعتبر الايجار منعقدا للفترة معينة 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 يثبت عقد الايجار اذا وجدت كتابة من المالك تعيد 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 اغسطس 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 للشؤون القانونية والادارية ووزير العدل ،

وبعد موافقة مجلس الوزراء ،

اصدرنا القانون الآتي نصه :

مادة ١

تسرى أحكام هذا القانون على العقارات بسا 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 والعاية من الايجار فتسرى أحكام قانون التجارة أو غيرها على حسب الاحوال .

وفي حالة انتهاء العقد بين المالك والمضارب لأي 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 شغلها .

ب - العقارات المملوكة 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 الذى 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 تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة وفقا لما تم عليه الاتفاق كتابيا أو لطبيعة العين .

فاذا ثبت أن العين المؤجرة كانت وقت التسليم غير صالحة للانتفاع الذى أجزت من أجله أو كانت في حالة ينقص معها الانتفاع نقصا كبيرا أو تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم جاز للمستأجر أن يطالب فسخ العقد أو التعويض ان كان له مقتضى .

مادة ٨

يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة ويقوم أثناء الاجارة بالترميمات الضرورية وعلى الأخص القيام بالأعمال اللازمة لصيانة الأسطح والدرج والمصاعد وأنابيب المياه ونزح المجارى الصحية فاذا 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 حدا من الجسامه يرهق المؤجر فلا يلتزم المؤجر الا بالحد المناسب الذى يقدره القاضي - وتراعى 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 الاجرة لتحديد مواعيد الوفاء بها .

وللمستأجر أن يودع الاجرة المستحقة خزانة ادارة التنفيذ بعد عرضها على المؤجر عرضا قانونيا ، فاذا حصل الايداع خلال عشرين يوما من تاريخ الاستحقاق اعتبر وفاء بالاجرة في الموعد المقرر .

ويجب أن يتم عرض الاجرة 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 الاجرة في موعد استحقاقها بإدارة التنفيذ ، فيجوز له ايداعها دون عرض الى ان يقوم المؤجر باخطار المستأجر كتابة بأنه يقبل سداد الاجرة اليه فيلتزم المستأجر بعرضها على المؤجر بعد ذلك .

واذا قام المستأجر بعرض الاجرة قانونا 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 الاجرة دون عرضها عرضا قانونيا .

وعلى ادارة التنفيذ اخطار المودع له بحصول الايداع خلال خمسة أيام وذلك بكتاب موسى عليه بعلم الوصول فاذا كان عنوان المودع له غير معروف أرسل الى مختار الحي الذى 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 قرارا بتحديد رسوم العرض والايداع والصرف التى يلتزم بسدادها كل من المستأجر والمؤجر والقواعد والاجراءات المنظمة لذلك .

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

مادة ١١

لاجرة المتفق عليها في عقد الايجار تكون ملزمة للمتعاقدين فلا يجوز تعديلها الا باتفاقها أو للاسباب التى يقرها القانون .
ومع ذلك يحق لكل من المؤجر والمستأجر التمسك بأجرة المثل اذا لم يتفقا رضائيا على الاجرة مرة كل خمس سنوات على الاقل مالم يكن الايجار معقودا لمدة أطول فتسرى الاجرة 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 الإجرة بالنسبة إلى المالك الجديد .

ويشترط لذلك أن يكون المستأجر شاغلاً بالعين المؤجرة في تاريخ انتقال الملكية .
على أن الإيجار لا ينفذ في حق المالك الجديد إذا أثبت صورته أو أثبت غشاً يبطله .

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 الإجرة إلا إذا استوفى مبلغ التثمين كاملاً .
أما إذا كانت العين مؤجرة للغير تظل العلاقة قائمة بين المالك والمستأجر حتى يستوفى المالك على الأقل نصف مبلغ التثمين .
وفي جميع الأحوال تنقطع صلة المالك بالعين من تاريخ انذاره رسماً بالاخلاء .

مادة ١٨

يلتزم المستأجر بسداد الإجرة إلى من انتقلت إليه الملكية من وقت علمه بانتقالها .
ولا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الإجرة 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 بعلم المؤجر ودون اعتراض منه اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة - أو مدد متتالية - تساوي المدة المعينة لدفع الإجرة 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 الإجارة التي لا تتجاوز مدتها ثلاثة أشهر وبشهر واحد في الإجارة التي لا تتجاوز مدتها ستة أشهر وبشهرين إذا زادت المدة على ذلك فإذا كان هناك اتفاق على ميعاد معين للتثمين بالاخلاء وجبت مراعاته .

وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يتجاوز الفرق بين الإجرة السارية بين الطرفين وأجرة المثل نسبة مائة في المائة من الإجرة 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 مطالبته 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 إجراء الإصلاحات التأجيرية التي ترجع إلى الاستعمال العادي المألوف كالأصلاحات الداخلية في التوصيلات الكهربائية أو الأدوات الصحية أو الأبواب 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 إيجاره تقوم العلاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن بشرط أن يكون المستأجر الأصلي قد أوفى الإجرة المستحقة عليه . وتحدد القيمة الإيجارية للعين في هذه الحالة بذات الإجرة المتفق عليها في العقد الأصلي أو بالإجرة المتفق عليها في عقد الإيجار من الباطن إن كانت أعلى .

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

وفي جميع الاحوال يكون التنبه رسميا او ببطاقة بريدية
مكشوفة مسجلة بعلم الوصول .

مادة ٢٠

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

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

٢ - اذا كان المستأجر قد أجر من الباطن العين المؤجرة
أو جزءا منها أو نزل عن عقد الايجار للغير أو أخلى العين للغير
مالكها أو من ينوب عنه أو أسكن معه في العين المعدة للسكن من
لم يكن طرفا في عقد الايجار حقيقة أو حكما 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 وللمستأجر أن يثبت عكس ذلك .

٣ - اذا استعمل المستأجر العين المؤجرة أو سسح
باستعمالها بطريقة تنافي شروط عقد الايجار المعقولة او 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 الاقل . 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
تنظيية أو تعديل في حدود العقار .

ج - اقامة مبان استشارية 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 الاقل ، 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 تغطية المبنى ولم يكن ثمة اتفاق
يسنعه من ذلك بشرط ألا يكون من الممكن اجراء التغطية مع
بقاء المستأجر في العين المؤجرة .

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

وعلى المؤجر أن يشرع في التغطية 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 التغطية
اخلاء جزئي أو وقتي بالاتفاق 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 فروعه أو كان مالك العقار لا
يملك سوى المكان المؤجر ويرغب في سكنه بنفسه . وللمالك
أن يختار العين التي يرغب في سكنها .

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 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 مقتضى .

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 .

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

وتكون جميع الأحكام مشسولة بالنفاذ المعجل ، فيسا 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 بتدر 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 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 باءائها 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 يوكونه 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 وانما 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 أجلات لمدة لا تزيد على أسبوع الا اذا استلزمت طبيعة الاجراء المطلوب مدة أطول فيكون التأجيل اجلسة قريبة تحدد وفقا لظروف الحال .

١١ - اذا كانت العين المؤجرة محلا لمزاولة التجارة أو احدى المهن وصدر حكم قضائى أو قرار ادارى بأبعاد 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 يمهل 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 أجرة 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 أجرة 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 أجرة شهر عن كل سنة من السنوات الزائدة بما لا يتجاوز أجرة ستة أشهر .

ويجوز تعديل مهلة الاخلاء وقيسة التعويض المنصوص عليهما في هذه المادة بمرسوم .

مادة ٢٢

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

مادة ٢٣

عند انتهاء الايجار 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 الاخلال 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 افتراض 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 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 النازن أو في تأويله أو اذا وقع بطلان في الحكم أو في الاجراءات أثر في الحكم ويجب على المستأنف أن يودع خزنة وزارة العدل كفالة قدرها عشرين دينارا عند تقديم صحيفة الاستئناف ولا يقبل قلم الكتاب الصحيفة اذا لم تصحب بها إثبات الايداع 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

تسرى أحكام هذا القانون على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم والتي 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

سلمان الدعيج الصباح عبد الله ابراهيم المرچ

صدر بقصر السيف في : ١٧ شعبان ١٣٩٨ هـ

الموافق : ٢٢ يوليو ١٩٧٨ م