

**تقرير لجنة المرافق
العامّة والبيئة بخصوص
الاقتراح بقانون بشأن
إيجار العقارات**



٢٩ مارس ٢٠٠٥م

صاحب المعالي الدكتور فيصل رضي الموسوي الموقر
رئيس مجلس الشورى ،

تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع : تقرير بخصوص الاقتراح بقانون بشأن إيجار العقارات.

يسرني أن أرفق لمعاليتكم طي هذا الكتاب التقرير الرابع للجنة المرافق العامة والبيئة لدور
الانعقاد العادي الثالث من الفصل التشريعي الأول بخصوص اقتراح بقانون بشأن إيجار العقارات ،
راجين من معاليتكم عرضه على المجلس لاتخاذ ما يراه مناسباً .

وتفضلوا معاليتكم بقبول وأفر الشكر والتقدير ،،،

د. فخرية شعبان ديري

رئيس لجنة المرافق العامة والبيئة

مرفق :

- تقرير اللجنة بشأن الاقتراح بقانون ومرفقاته .

نظر الاقتراح بقانون المقدم من قبل سعادته وذلك حسب نص المادة (١١٨) من مرسوم بقانون رقم (٥٥) لسنة ٢٠٠٢م بشأن اللائحة الداخلية لمجلس الشورى (مرفق ٧) .

وتسلمت اللجنة رسالة رقم ١١٤/١٥-٣-٢٠٠٥م، بتاريخ ٢ مارس ٢٠٠٥م من سعادة رئيس المجلس مفادها أن مكتب المجلس قرر في اجتماعه الثامن عشر بتاريخ ١ مارس ٢٠٠٥م أن تنتهي اللجنة من إعداد تقريرها بشأن الاقتراح بقانون في موعد أقصاه شهر واحد من تاريخه (مرفق رقم ١٢) .

وعليه أمهلت اللجنة مقدم الاقتراح حتى تاريخ ١٥ مارس ٢٠٠٥م لتقديم تعديلاته على الاقتراح وذلك بموجب رسالة اللجنة المؤرخة في ٧ مارس ٢٠٠٥م (مرفق رقم ١٣) . علماً بأن سعادة العضو مقدم الاقتراح سبق أن حضر اجتماع اللجنة الثاني عشر الذي عقد بتاريخ ٢١ فبراير ٢٠٠٥م والتزم فيه بتقديم تعديلات على الاقتراح مبنية على مذكرة الباحث القانوني زهير حسن مكي .

أولاً إجراءات اللجنة:

١- ناقشت اللجنة الاقتراح بقانون، آنف الذكر وذلك في ثلاثة عشر اجتماعاً ، عقدت بتاريخ ١٥ مارس ٢٠٠٤م ، ١٩ أبريل ٢٠٠٤م ، ٣ مايو ٢٠٠٤م ، ٥ مايو ٢٠٠٤م ، ١٦ يونيو ٢٠٠٤م ، ١٨ يوليو ٢٠٠٤م ، ٢٥ أكتوبر ٢٠٠٤م ، ٢٢ نوفمبر ٢٠٠٤م ، ٢٧ ديسمبر ٢٠٠٤م ، ٣ يناير ٢٠٠٥م ، ١٠ يناير ٢٠٠٥م ، ٢١ فبراير ٢٠٠٥م ، ٢١ مارس ٢٠٠٥م عقدت خلال الدورين الماضي والحالي للمجلس.

٢- لقد اطلعت اللجنة على رأي لجنة الشؤون التشريعية والقانونية حول الاقتراح المشار إليه والذي انتهى إلى (أهمية إخضاع هذا الموضوع لمزيد من البحث والدراسة مع إشراك مختلف الجهات ذات العلاقة في مناقشة هذا الاقتراح، والذي في ضوءه تبدي اللجنة رأيها القانوني المناسب) (مرفق ٨).

علاوة على ذلك فقد تمت مخاطبة سعادة رئيس لجنة الشؤون المالية والاقتصادية بمجلس الشورى للاستئناس برأي اللجنة في المقترح وقد استلم رئيس اللجنة خطاباً بتاريخ ١٩ أبريل ٢٠٠٤م، مفاده عدم ممانعة لجنة الشؤون المالية والاقتصادية ؛ لمناقشة المقترح لأنه لا يكلف ميزانية الدولة مصروفات مالية .

المرفق رقم (٩)

(ج) كما اجتمعت اللجنة مع كل من السادة الأعضاء التالية أسماؤهم : محمد هادي الحلواجي رئيس لجنة الشؤون التشريعية والقانونية ، والدكتور منصور محمد العريض (مقدم الاقتراح)، والدكتور هاشم الباش نائب رئيس لجنة الشؤون المالية والاقتصادية وذلك بتاريخ ١٦ يونيو ٢٠٠٤م .

حضر الاجتماع سعادة الدكتور عصام البرزنجي المستشار القانوني بالمجلس .

أما من جانب الحكومة فقد حضر كل من :

١. سعادة الأستاذ عبدالله بن حسن البوعيين
 ٢. سعادة الشيخ عبدالرحمن بن علي آل خليفة
 ٣. المستشار عبدالظاهر عبدالعزيز نصار
 ٤. المستشار محمد عبدالعليم أبو الروسي
- وكيل وزارة العدل المساعد لشؤون المحاكم التنفيذية والتوثيق.
مدير إدارة التسجيل والمتابعة في جهاز المساحة والتسجيل العقاري.
المستشار القانوني بجهاز المساحة والتسجيل العقاري.
المستشار القانوني لوزير شؤون البلديات والزراعة ومستشار بدائرة الشؤون القانونية.

وبهذا الخصوص أشار ممثلو غرفة التجارة والصناعة إلى أنهم مع هذا الاقتراح من منطلق إحداث بعض التطوير على القوانين القديمة وتعديلها بقوانين وتشريعات ملائمة للواقع لإيجاد حلول مرضية لجميع المعضلات الاقتصادية والتجارية والإسكانية والزراعية بحيث ترضي جميع الأطراف، ولا تكون لصالح طرف على حساب الطرف الآخر، و ألا يكون هناك تداخل في الاختصاصات ، راجحاً أن يستثمر هذا الاقتراح في المساعدة على حل موضوع السكن لأنه يندخل في صميم حياة الفرد في المجتمع، من مستأجر ومالك وذلك لتوفير العدالة الاجتماعية بشكل دقيق. كما أكد أهمية سرعة الإجراءات سواء في التطبيق أم في طلب المعاملات، سائلاً مقدم المقترح عن الفلسفة والمنهجية اللتين سوف يخرج هذا القانون بهما ؟ دور وآلية المجلس لدعم هذا المقترح ؟

كما أشار سعادة المستشار القانوني لمجلس الشورى الدكتور عصام البرزنجي إلى أن دور المجلس بالنسبة للاقتراح بقانون يتمثل في أن يحيل رئيس المجلس الاقتراح بقانون إلى اللجنة المختصة ، وللجنة أن تأخذ رأي مقدم الاقتراح قبل وضع تقريرها بشأنه، وتعد اللجنة تقريراً يعرض على المجلس متضمناً الرأي في جواز نظر الاقتراح أو رفضه أو إرجائه ، وللجنة أن تشير على المجلس برفض الاقتراح لأسباب تتعلق بالموضوع بصفة عامة . فإذا وافق المجلس على نظر الاقتراح أحاله إلى الحكومة لتضع صيغة مشروع القانون، وتقديمه إلى مجلس النواب ليأخذ طريقه إلى التشريع .

كما تطرق السادة أعضاء اللجنة والضيوف الكرام في مداخلاتهم إلى كيفية معالجة هذه المعطيات ومخرجاتها الصحيحة ؛ وذلك للخروج باقتراح متكامل وشامل وناجح يخدم شريحة كبيرة من المجتمع، تضمن فيه العادلتين الاجتماعية والاقتصادية، دون المساس بالقوانين المدنية الأخرى بل التفاعل معها .

هذا واتفق أعضاء اللجنة مع ممثلي الحكومة من ناحية المبدأ مع فكرة هذا الاقتراح لأهميته في خدمة شرائح واسعة من المجتمع لأن هذا القانون هو امتداد لقانون تم تقديمه لمجلس الشورى سابقاً وتحديداً في عام ١٩٩٣م ، حيث أوصى مجلس الشورى آنذاك بإرجاء هذا المقترح لحين صدور

القانون منحه إلى صالح المؤجر على حساب المستأجر ،
خصوصاً ما جاء بالمواد (١٦ ، ٢٧ ، ٢٩ ، ٢٢)، علماً بأن اللجنة لم تسلم إفادات مكتوبة
من الجهات الرسمية والأهلية التي تمت مخاطبتها .

رأي اللجنة المؤقتة للمرأة والطفل:

كما تمت مخاطبة سعادة رئيس اللجنة المؤقتة للمرأة والطفل بمجلس الشورى للاستئناس برأي
اللجنة في هذا المقترح وقد استلمت اللجنة خطاباً بتاريخ ٢ يونيو ٢٠٠٤م، هذا مفاده :

أولاً : المادة ٢٥

نصت المادة (٢٥) من الاقتراح بقانون على حالات انتقال حقوق الإيجار والاستفادة من عقد
الإيجار بكل مزاياه إلى الأشخاص المبينة في بنود المادة وفق الحالات المقرونة بها :

فجعل الاقتراح بقانون انتقال الحقوق الإيجارية وجوبية إلى أفراد الأسرة ممن كان يقيم مع
المستأجر الأصلي إقامة فعلية في العقار المؤجر عند وفاة المستأجر، وذلك إذا كان العقار مؤجراً
للسكن، ولا شك أن في ذلك حماية للمرأة والأطفال حال وفاة عائلها، حيث ستنتقل الحقوق
الإيجارية لهم بقوة القانون، على أنه لا يوجد ما يمنع تنازلهم عن هذا الحق ، باستئجار مكان
آخر، أو إنهاء الرابطة الإيجارية وفقاً للمواد الأخرى .

كما حفظت المادة حق الزوجة وأطفالها في أن تنتقل لها حقوق الإيجار، وتظل في العقار المؤجر
حال صدور حكم قطعي بطلاقها، مع ترك الزوج المستأجر إلى العقار.

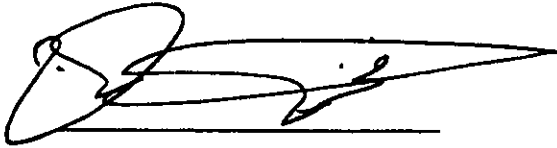
ثانياً : المادة ٢٩

والبند ذات العلاقة هما البنودان (٨ ، ٩) حيث عدت المادة الحالات التي يجوز فيها للمؤجر
طلب إخلاء العين المؤجرة خلافاً للمادة (٢٦) من اقتراح القانون ، وهذه الحالات تتمثل في
التالي:

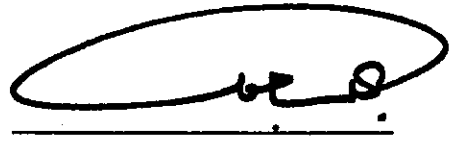
رابعاً : اختيار مقرري الموضوع الرئيس والاحتياطي :

إعمالاً لنص المادة (٣٩) من اللائحة الداخلية للمجلس اتفق أعضاء اللجنة على اختيار كل من :

١. السيد عبدالرحمن عبدالحسين جواهري مقررأ رئيسياً .
٢. الدكتورة فخرية شعبان ديري مقررأ احتياطياً .



د. فخرية ديري
رئيس لجنة المرافق العامة والبيئة



المهندس عبدالرحمن جواهري
نائب رئيس لجنة المرافق العامة والبيئة



التاريخ ٩ فبراير ٢٠٠٥م

السيدة الفاضلة فخرية شعبان ديري المحترمة

الموضوع : اقتراح بقانون بشأن إيجار العقارات.

بتاريخ ٢٥ أكتوبر ٢٠٠٤م، أرسل معالي رئيس مجلس الشورى ضمن كتابه رقم (٢٧/١٥-١٠ - ٢٠٠٤م)، خطاباً يفيد فيه بتمسك صاحب الاقتراح آنف الذكر، سعادة الدكتور منصور العريض باقتراحه المقدم من قبله خلال دور الانعقاد العادي الثاني من الفصل التشريعي الأول، واستئناف مناقشته وإبداء الملاحظات عليه للجنة المرافق العامة والبيئة.

وبتاريخ ٤ يناير ٢٠٠٥م، عقدت لجنة الشؤون التشريعية والقانونية اجتماعها السادس عشر، حيث اطلعت على الاقتراح بقانون آنف الذكر، وذلك بحضور المستشارين القانونيين، والباحث القانوني بالمجلس.

وانتهت اللجنة - بعد نقاش مستفيض - إلى عدم مخالفة الاقتراح بقانون لمبادئ وأحكام الدستور.

الاقترح بقانون بشأن إيجار العقارات

التاريخ : ١٤ فبراير ٢٠٠٤ م

صاحب السعادة / الدكتور فيصل رضي الموسوي ... الموقر

رئيس مجلس الشورى

تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع: اقتراح بقانون بشأن إيجار العقارات

يطيب لي أن أقدم لسعادتك طي هذا الكتاب اقتراحاً بقانون بشأن إيجار العقارات ، ومذكرته الإيضاحية ، وذلك وفقاً للمادة ٩٢ من الدستور والأحكام المنظمة ذات العلاقة باللائحة الداخلية للمجلس . برجاء التكرم بالنظر واتخاذ اللازم نحو إحالته إلى اللجنة المختصة .

وتفضلوا بقبول فائق التقدير والاحترام ،،،

مقدم الاقتراح بقانون



د. منصور العريض

عضو مجلس الشورى

Shura Council Chairman Office	مجلس الشورى مكتب الرئيس
وارد:	
14 FEB 2004	
.....	

وبالتمعن في أحكام هذا الإعلان ، نجده لا يواكب التطورات الاقتصادية والاجتماعية والتشريعية التي تعيشها مملكة البحرين ، ذلك أنه قديم ، وبحاجة لإحلال قانون آخر يحل محله ، ويلبي متطلبات الدستور ، سيما وأنه صدر قبل صدور الدستور ، وكذلك متطلبات التطورات الحاصلة بمملكة البحرين ، وما شهدته التشريعات من نماء في خصوص إيجار العقارات .

وقد صدر في العام ٢٠٠١ بالمرسوم بقانون رقم ١٩ لسنة ٢٠٠١ القانون المدني لينظم العلاقات الإيجارية بشكل عام ، ومع ذلك استبقى القانون المدني الإعلان المنظم لإيجار العقارات ، كما أن القانون المدني لم يتعرض للأحكام الخاصة بإيجار العقارات باعتبار استبقائه للإعلان المنظم لها . وأمام ذلك لا يصح تشريعياً إلغاء إعلان قانون إيجار العقارات والعسل بأحكام القانون المدني ما لم يكن هناك تشريعاً آخر ينظم إيجار العقارات في الحالات والأحكام الخاصة بها . وهذا ما يبرر عرض هذا الاقتراح بقانون ليحل في النظام القانوني لمملكة البحرين رديفاً للقانون المدني ، ولكنه ينظم للعلاقات الإيجارية التي يكون محلها عقاراً فقط بدلاً من الإعلان الذي لا يواكب التطور .

وقد تمت مراعاة المبادئ التي نص عليها الدستور في المادة ٩/٥- السالفة الذكر من قيام العلاقة الإيجارية على أساس اقتصادي ، ويوازن ذلك العدالة الاجتماعية بما تحمله من مفهوم مراعاة المستأجر الذي غالباً ما يكون طرفاً ضعيفاً في العلاقات الإيجارية .

وقد راعى الاقتراح بقانون الموازنة بين حقوق والتزامات كل من المؤجر صاحب الملك ، والمستأجر للعقار بغية المنفعة ، دون ترجيح لأي منهما مستهدياً بالمبدأين السابقين (الأسس الاقتصادية ، العدالة الاجتماعية)

وحدد في فصله الأول نطاق تطبيق القانون من حيث الموضوع ، والعلاقات الإيجارية الخاضعة لأحكامه ، وتلك التي لا تخضع لأحكامه لاعتبارات معينة .

وتتاول الفصل الثاني أركان عقد الإيجار الخاصة بإيجار العقارات .

أما الفصل الثالث فقد تتاول آثار عقد الإيجار من التزامات المؤجر بتسليم العقار المؤجر ، وصيانته والخدمات التي يقدمها ، والالتزام السلبي بعدم القيام بما من شأنه أن يمنع المستأجر من الانتفاع بالعقار المؤجر .

ثانياً: نص الاقتراح بقانون بشأن إيجار العقارات:

قانون رقم .. لسنة

بشأن إيجار العقارات

نحن حمد بن عيسى آل خليفة
ملك مملكة البحرين ،
بعد الإطلاع على المستور ،
وعلى الإعلان رقم ٤٢ لسنة ١٣٦٥ بشأن قانون الإيجارات وتعديلاته ،
وعلى المرسوم بقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٧١ بإصدار قانون المرافعات المدنية والتجارية ،
وتعديلاته ،
وعلى المرسوم بقانون رقم ١٩ لسنة ٢٠٠١ بإصدار القانون المدني ،
أقر مجلس الشورى ومجلس النواب القانون الآتي نصه ، وقد صدقنا عليه وأصدرناه ،

الفصل الأول

أحكام عامة

المادة ١

في تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالكلمات التالية ما يقابلها من معان ، مالم يتطلب السياق أو يدل على خلاف ذلك :

- القانون : قانون إيجار العقارات هذا .
- العقد : عقد إيجار العقار الخاضع لأحكام هذا القانون .
- المؤجر : مالك العقار ، أو من له الحق في إدارته .

ب - مع عدم الإخلال بأحكام القانون المدني ، تطبق أحكام هذا القانون على الأراضي الزراعية والأوقاف العقارية .

الفصل الثاني أركان عقد الإيجار

المادة ٤

يجب أن يتضمن العقد تعيين العين ، ومقدار الأجرة والمنفعة المقصودة منها .

وإذا أبرم العقد دون اتفاق على مدة ، أو عقد لمدة غير معينة ، أو تعذر إثبات مدته اعتبر الإيجار منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة .

وإذا لم يتفق في العقد على مقدار الأجرة أو على كيفية تحديدها ، أو تعذر إثبات مقدارها وجب اعتبار أجرة المثل وقت إبرام العقد ، على أن يراعى في تقدير أجرة المثل جميع العناصر اللازمة لذلك كعمر العين وحالتها ومساحتها ودرجة عمرائها وموقعها والأجور السائدة في منطقتها والفرص من استئجارها وما ينفقه المؤجر عليها وفق المادة ٩ وما يتصل بها من أوصاف عامة أو خاصة تؤثر في منفعتها ، مع مراعاة مبادئ العدالة الاجتماعية والإنصاف .

المادة ٥

عقود الإيجار التي تبرم بعد نفاذ هذا القانون يجب أن تكون ثابتة بالكتابة ، ومع ذلك يثبت العقد في مواجهة المؤجر إذا وجدت كتابة منه تفيد ذلك .

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

على أنه إذا كانت تكاليف الصيانة قد بلغت حداً من الجسامة يرهق المؤجر ، فلا يلتزم المؤجر إلا بالحد المناسب الذي يقدره القاضي - وتراعي في ذلك أجرة العين ومدة بقاء المستأجر فيها - ويكون للمستأجر إما فسخ العقد ، أو أن يتحمل ما يزيد على هذا الحد .
ولا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين ، فإذا ترتب على هذه الترميمات إخلال بالانتفاع بالعين ، جاز للمستأجر أن يطلب الحكم بفسخ العقد أو انقاص الأجرة .
ومع ذلك يجوز للطرفين الاتفاق على ما يخالف ذلك .

المادة ٩

يلتزم المؤجر بكافة تكاليف صيانة ونفقات المرافق والأماكن والخدمات التي تخدم أكثر من وحدة عقارية في ذات العين ، ما لم ينص العقد على خلاف ذلك .
ويجوز الاتفاق في العقد ، أو في عقد لاحق له على توزيع التكاليف السابقة ، مخصوصاً منها تكاليف الترميمات الضرورية التي يتحملها المؤجر وفق المادة السابقة ، وذلك بين المؤجر والمستأجر أو المستأجرين لوحدات عقارية في ذات العين التي يملكها أو يديرها المؤجر بنسبة الوحدة العقارية التي يستأجرها المستأجر إلى العقار الذي يضمها .

المادة ١٠

لا يحق للمؤجر الامتناع عن تقديم الخدمات المشتركة المتفق عليها في العقد .
فإذا لم يؤدها - كلياً أو جزئياً - دون مبرر يقبله القضاء ، جاز للمستأجر أن يطلب التعويض ، أو إنقاص الأجرة إن كان لهما مقتضى .

المادة ١١

أ - يتمتع على المؤجر أن يقوم بكل ما من شأنه أن يمنع المستأجر من الانتفاع بالعين .

إعلان العرض أن المستأجر سيودع ما يستجد من الأجرة ، فيكون له إيداعها دون عرض إلى أن يقوم المؤجر بإخطار المستأجر كتابة بأنه يقبل سداد الأجرة إليه ، فيلتزم المستأجر بعرضها على المؤجر بعد ذلك .

المادة ١٥

لا يعني المستأجر قيام نزاع بين المستأجر والمؤجر حول الأجرة أو الخصم منها أو انقاصها من التزامه بدفع الأجرة كاملة في مواعيد استحقاقها ، وذلك إلى أن يفصل في هذا النزاع باتفاق مكتوب بين الطرفين أو بحكم قضائي نهائي ، وإلا اعتبر متخلفاً عن أداء الأجرة .

المادة ١٦

الأجرة المتفق عليها في العقد ، أو يصدر بها حكم ، تكون ملزمة للمتعاقدين ، فلا يجوز تعديلها إلا باتفاقهما ، أو للأسباب التي يقررها القانون .

ومع ذلك ، يحق لكل من المؤجر والمستأجر التمسك بأجرة المثل إذا لم يتفقا رضائياً مرة كل خمس سنوات ما لم يكن الإيجار معقوداً عليه لمدة أطول ، فتسري الأجرة المتفق عليها إلى نهاية مدة العقد .

وفي جميع الأحوال ، لا يجوز أن يتجاوز الفرق بين الأجرة السارية بين الطرفين وأجرة المثل نسبة ١٠٠% من الأجرة السارية ، ويجوز تعديل هذه النسبة بمرسوم .

وتسري أحكام هذه المادة على العقود القائمة الخاضعة لأحكامه التي امتدت قانوناً لأكثر من خمس سنوات وقت العمل بهذا القانون .

المادة ١٧

يلتزم المستأجر بأن يرد العين عند انتهاء الإيجار لأي سبب ، فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزماً بأن يدفع عن المدة الزائدة تعويضاً يعادل ضعف الأجرة ، مع عدم الإخلال بحق المؤجر في إخلائه .

الفصل الرابع انتقال حق الإيجار والتأجير من الباطن

المادة ١٩

لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر ، ومع ذلك ، إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد .

المادة ٢٠

لا يحق للمستأجر التأجير من الباطن ولا التنازل عن عقد الإيجار ، وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه إلا بنص خاص في العقد أو بإن كتابي صريح من المؤجر وفقاً للشروط التي يتفق عليها في أي منهما .

المادة ٢١

يحق للمستأجر من الباطن إقامة الدعوى ضد المستأجر الأصلي وضد المؤجر إذا ما توفر سبب لذلك .

المادة ٢٢

إذا قام المستأجر بتأجير العين كلها من الباطن بموجب العقد أو أن كتابي ثم تخلى عنها بعد تأجيرها منهياً بذلك عقد إيجاه ، تقوم العلاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن بشرط أن يكون المستأجر الأصلي قد أوفى الأجرة المستحقة عليه . وتحدد القيمة الإيجارية للعين في هذه الحالة بذات الأجرة المتفق عليها في العقد الأصلي أو بحكم المحكمة ، أو بالأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار من الباطن أيها كانت أعلى .

ب - في حالة طلاق الزوجة أو صدور حكم قطعي بالطلاق حال ترك الزوج للعقار إلى الزوجة المطلقة مع أولادها .

ج - في حالة العقار المؤجر لغايات أخرى غير السكن إلى الزوج والأصول والفرع من ورثته حتى الدرجة الثانية .

د - في حالة استئجار العقار باسم أحد الشركاء لأغراض التجارة أو المهنة المشتركة وانتهاء شراكة ذلك الشريك لأي سبب كان ، وذلك إلى الشركة أو احد الشركاء أو جميعهم بحسب الأحوال .
وتتقطع حقوق من سبق عند وفاتهم ، كما تنقطع بالنسبة للزوجة حال زواجها .

المادة ٢٨

- للحكومة - بقرار من الوزير المختص أو رئيس المؤسسة أو الهيئة العامة المعنية - إخلاء العقار إدارياً في الحالتين التاليتين :
- أ - العقارات المنزوعة ملكيتها للمنفعة العامة أيًا كان شاغلها .
 - ب - العقارات المملوكة لها والتي تقرر إقامة أحد مشروعات المنفعة العامة عليها .

المادة ٢٩

استثناء من أحكام المادة ٢٦ لا يجوز للمؤجر - ولو عند انتهاء مدة الإيجار - أن يطلب إخلاء العين - فيما عدا الأراضي الفضاء - إلا في الحالات التالية :

١ - إذا لم يدفع المستأجر الأجرة المستحقة عليه وفق شروط العقد ، أو الحكم الصادر بتحديد ما خلال ثلاثين يوماً من اليوم التالي الذي يلي تبليغه بالمطالبة بخطاب مسجل مع علم الوصول ، على أنه يجوز للقاضي أن يحكم باعتبار الدعوى كأن لم تكن إذا أثبت المستأجر أن تأخره يرجع إلى عذر قوي تقبله المحكمة و أوفى حتى نهاية أول جلسة تم إعلانه بها إعلاناً صحيحاً بجميع الأجرة المستحقة .

ويجوز تسليم الأجرة لكاتب الجلسة لإيداعها إذا رفض المؤجر استلامها ، ولا يعتبر للسفر أو الغياب عن البلاد من قبيل الأعذار المقبولة في التأخير عن دفع الأجرة .

٢ - إذا كان المستأجر قد أجر من الباطن العين أو جزء منها ، أو نزل عن العقد للغير ، أو أخلى العين لغير مالكيها أو من ينوب عنه ، أو أسكن معه في العين المعدة للسكن من لم يكن طرفاً في العقد حقيقة أو حكماً ، وذلك كله مالم ينص العقد على جوازه ، أو لم يأذن به المؤجر بإذن كتابي .

وفي تطبيق هذا البند يعتبر شغل العين بغير المستأجر قرينة لمصلحة المؤجر على قيام سبب الإخلاء ، وللمستأجر أن يثبت عكس ذلك .

وإذا لم يرغب المؤجر في الإخلاء وترتب على أعمال التعلية إخلاء جزئي أو وقتي بالانتفاع بالعين ، جاز للمستأجر فسخ العقد أو المطالبة بإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع .

٨ - إذا قامت بالمؤجر حاجة للسكن في العين بنفسه ، ويرغب في سكناها بنفسه ، أو بإحدى زوجاته أو أحد أصوله أو فروعه حتى الدرجة الثانية ، أو كان لا يملك سوى العين ويرغب في سكناها بنفسه . وللمالك أن يختار العين التي يرغب في سكناها .

فإذا لم يشغل المالك العين بغير عذر تقبله المحكمة خلال ستة أشهر من تاريخ الإخلاء جاز الحكم للمستأجر بالتعويض إن كان له مقتض .

٩ - إذا كانت العين واقعة ضمن سكن المؤجر الخاص ، ويرغب في استغلالها أو شغلها بنفسه أو بإحدى زوجاته بأحد أصوله أو فروعه حتى الدرجة الثانية ، أو من يعولهم .

١٠ - إذا كان والد القاصر يمارس التجارة في عين أو أكثر مملوكة أو مخصصة له ، وأجرها الولي أو الوصي بعد وفاته إلى المستأجر ، واحتاج القاصر إلى هذا المكان ، وذلك خلال سنة من تاريخ بلوغه سن الرشد لممارسة التجارة فيها ، ولم يكن لديه محل تجارة آخر . فإذا لم يشغل العين بنفسه خلال ستة أشهر من تاريخ الإخلاء ، جاز للمستأجر العودة إلى شغل المكان ، أو المطالبة بالتعويض إن كان له مقتض .

١١ - إذا ترك المستأجر غير البحريني العين لمدة ستة أشهر دون انقطاع ، ورغم استمراره في دفع الأجرة ، ما لم يكن لتركه عذر تقبله المحكمة .

المادة ٣٠

فيما عدا الحالات المنصوص عليها في البنود ١ ، ٢ ، ٣ ، ٥ ، ١١ من المادة السابقة ، يجوز للمحكمة عند الحكم بالإخلاء بالتطبيق لأحكام المادة ذاتها أن تمهل المستأجر لتنفيذ الحكم على ألا تجاوز المهلة ستة أشهر ، أو الحكم بالتعويض بما لا يجاوز مجموع أجرة ستة أشهر إن كان له مقتض .

التاريخ : ٢١ مارس ٢٠٠٤ م

معالي الدكتور فيصل بن رضي الموسوي المحوقر

رئيس مجلس الشورى

تحية طيبة وبعد ،

**الموضوع : طلب تأجيل دراسة
الاقتراح بقانون بشأن إيجار العقارات
في اللجنة المختصة للمزيد من الدراسة والبحث**

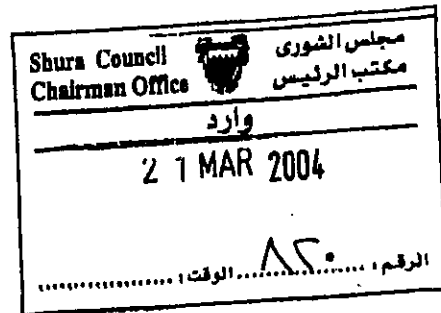
بالإشارة إلى الموضوع أعلاه ، يطيب لي أن أقدم لمعاليتكم بطلب تأجيل دراسة
الاقتراح بقانون بشأن إيجار العقارات المقدم منا بخطابنا المؤرخ في ١٤/٢/٢٠٠٤م في
اللجنة المختصة ، وذلك رغبة منا في توسيع دائرة المشاورات بمشاركة الجهات ذات
العلاقة والتي طلبت ذلك للمزيد من الدراسة للاقتراح بقانون ، ومن ثم السير فيه إن لـ
تقتض الدراسة استحداث بعض التعديلات عليه . ولذا أمل من سعادتكم التكرم بالإيعاز
إلى اللجنة المختصة بتأجيل دراسته ريثما نطلع على الموضوع بصورة أكبر .

وتفضلوا بقبول فائق التقدير والاحترام ،،،

مقدم الاقتراح بقانون

د. منصور العريض

عضو مجلس الشورى



عدد الايام : ١٤

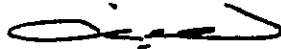
الخطا - المجلس يوافق

والهدف من هذا الطلب ، سيما إذا ما كان الإجراء اللاحق حال سحب أو استرداد الاقتراح بقانون عدم إمكانية تقديم ذات الاقتراح بقانون في ذات دور الانعقاد ، وهو الأمر الذي لم يحصل حيث لم يوجه لنا أي استيضاح أو دعوة قبل البت في الخطاب ، وإصدار قرار مكتب المجلس بشأنه .

خامساً : من المعلوم أن اللائحة الداخلية للمجلس لم تنظم طلبات تأجيل دراسة الاقتراحات بقوانين أمام اللجان من قبل مقدميها ، إلا أن عدم التنظيم هذا لا يعني بالضرورة أن اللائحة الداخلية لا تجيز هذا الإجراء ، أو تحوله إلى سحب أو استرداد . فاللائحة الداخلية ، وما دأب عليه مجلسكم الموقر هو إعطاء الفرصة لقيام الأعراف البرلمانية التي تنظم عمل المجلس . ولا بد أن تكون الأعراف التي يقرها المجلس من الأمور التي تسهل ممارسة الأعضاء واللجان لاختصاصاتها بما لا يخالف الدستور أو اللائحة الداخلية . ونريد أن نؤسس لهذه السابقة البرلمانية عرفاً بمقتضاه يجوز للعضو أن يقوم بالمزيد من الدراسة لما يقدمه والذي يحال إلى اللجان دون الاصطدام بعائق المادة 117 من اللائحة الداخلية ، ذلك أننا إنما قصدنا أن نخبر جهود اللجنة المختصة في دراسة الاقتراح بقانون على دراسته في صورته النهائية . وحفظاً لهذا الجهد الذي سيبدله السادة أعضاء اللجنة ، و لما كنا بصدد إعادة دراسة الاقتراح بقانون مع بعض الجهات ، وقد تسفر تلك الدراسة عن بعض التعديلات ، فقد أئرننا أن لا يبذل الجهد من قبل اللجنة المختصة إلا على الصورة النهائية للاقتراح بقانون ، أو بعد اطمئناننا بأن الاقتراح بقانون بشكله المقدم فيه قد استوفى جميع العناصر بعد استمزاغ وجهات نظر الجهات ذات العلاقة . وهذا ما قصدناه من طلب تأجيل دراسة الاقتراح بقانون أمام اللجنة المختصة ، أي بمعنى أن لا يدرج ضمن جدول أعمالها في الأيام القليلة القادمة فقط . لا سحب الاقتراح أو استرداده الذي نظمتها المادة 115 من اللائحة الداخلية ، والذي لم نشر إليه من قريب أو من بعيد .

و من جماع ما تقدم ، فإنا نأمل من سعادتكم النظر في قراركم باعتبار خطابنا المذكور عبارة عن سحب الاقتراح بقانون ، ووضع الأمر في نصابه بعدم تحميل الخطاب أكثر من مضمون طلب تأجيل الدراسة فقط .

وتفضلوا بقبول فائق التحية والاحترام ،،،



د . منصور العريض

عضو مجلس الشورى

المرفقات :

- نسخة من خطابنا المؤرخ في 21 مارس 2004 م .



سعادة العضو الدكتور منصور محمد العريض المحترم

عضو مجلس الشورى

تحية طيبة وبعد،

يسرني إبلاغكم بأن مكتب المجلس قد قرر في اجتماعه العشرين بتاريخ ٢١/٣/٢٠٠٤ م الموافقة على طلبكم تأجيل الاقتراح المقدم من قبلكم بشأن إيجار العقارات على أن يتم تقديمه خلال مدة لا تتجاوز ٤/١٢ .

راجين لكم التوفيق
وتفضلوا بقبول فائق تحياتي

د. فيصل راضي الموسوي
رئيس مجلس الشورى



سعادة العضو السيد / مصطفى علي السيد المحترم
رئيس لجنة المرافق العامة والبيئة

تحية طيبة وبعد ،

يسرني إبلاغكم بأن مكتب المجلس قد نظر خطاب سعادة العضو الدكتور منصور محمد العريض بخصوص طلب السير في دراسة الاقتراح بقانون بشأن إيجار العقارات وقرر إبلاغكم باستئناف دراسة الاقتراح المذكور بناءً على طلبه ورفع تقرير بشأنه إلى المجلس .

ونفضلوا بقبول فائق التقدير والاحترام ،،،

أخيراً
صديق

خالد حسين المستطفي

النائب الثاني لرئيس مجلس الشورى

البحرين في 16 أكتوبر 2004

**صاحب السعادة / الدكتور فيصل رضي الموسوي ... الموقر
رئيس مجلس الشورى**

تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع : طلب استئناف نظر الاقتراحات بقوانين

المقدمة من قبلنا خلال دور الانعقاد الثاني

إشارة إلى الموضوع أعلاه ، ولما كانت المادة 118 من اللائحة الداخلية لمجلس الشورى الصادرة بالمرسوم بقانون رقم 55 لسنة 2002 تنص في فقرتها الثانية على أنه (ولا تستأنف اللجان نظر الاقتراحات بقوانين المحالة إليها في دور انعقاد سابق إلا إذا طلب مقدموها من رئيس المجلس التمسك بها كتابة خلال ثلاثين يوماً من بدء دور الانعقاد الجديد ، ويخطر الرئيس للجان بهذا الطلب .) ، فإنه يطيب لي أن أتقدم لسعادتكم بهذا الخطاب طلباً التمسك باقتراحات القوانين المبينة أدناه والتي تقدمت بها خلال دور الانعقاد الثاني من الفصل التشريعي لتستأنف نظرها لجان المجلس التي أحيلت عليها الاقتراحات . والاقتراحات التي تقدمت بها هي :

- اقتراح بقانون بشأن قانون إيجار العقارات .
- اقتراح بقانون بتعديل بإضافة فصل جديد للمرسوم بقانون رقم 15 لسنة 2002 بشأن الحقوق السياسية .
- اقتراح بقانون بتعديل بعض أحكام قانون الجنسية البحرينية 1965 م .
- اقتراح بقانون بشأن إنشاء مجلس البحرين الطبي .
- اقتراح بقانون بتعديل أحكام المرسوم بقانون رقم 42 لسنة 2002 بشأن السلطة القضائية .


وعليه

أمل من سعادتكم إجراء اللازم لاستئناف نظر الاقتراحات بقوانين المبينة أعلاه .

وتفضلوا بقبول فائق التحية والاحترام ،،،

د. منصور العريض

عضو مجلس الشورى

Shura Council Chairman Office		مجلس الشورى مكتبه الرئيس
وارد		
16 OCT 2004		
الرقم : ٢٨٥		

لمن يرغب من أعضاء لجنة الشئون التشريعية والقانونية لحضور تلك الاجتماعات ، وتود اللجنة أيضاً إعلامها بالنتائج التي تنتهي إليها اجتماعاتكم مع المسؤولين والمعنيين بهذا الموضوع سواء من القطاع العام أو القطاع الخاص حتى تتمكن في ضوء تلك النتائج والمعطيات من إبداء الرأي القانوني المناسب في هذا الشأن .

هذا وتفضلوا بقبول فائق التحية والتقدير ،،،



محمد هادي الحواجي

رئيس لجنة الشئون التشريعية والقانونية



التاريخ : ١٩ أبريل ٢٠٠٤م

المحترم
صاحب السعادة الدكتور مصطفى علي السيد
رئيس لجنة المرافق العامة والبيئة

تحية طيبة وبعد ،

الموضوع: الاقتراح بقانون بشأن إيجار العقارات

تلقيت ببالغ التقدير خطابكم المؤرخ ١٤ أبريل ٢٠٠٤م المتعلق بالموضوع أعلاه ويسرني إفادتكم بأنني قد عرضت الموضوع على مكتب اللجنة الذي أكد دعمه لتنظيم الإيجارات سواء من خلال قانون خاص بالإيجارات أو بما تكفله مواد القانون المدني وبالتالي فنحن نوافق من حيث المبدأ على هذا القانون.

كما يسرني أن اعبر عن شكري الجزيل لكم لتوجيه الدعوة لنا لحضور اجتماعات اللجنة عند مناقشة هذا القانون، وقد تم تكليف العضو الدكتور هاشم الباش لتمثيل اللجنة في الاجتماعات المذكورة.

وتفضلوا سعادتكم بقبول فائق التحية والاحترام،،،

جمال محمد فخرو
رئيس لجنة الشؤون المالية والاقتصادية

أولاً : المادة ٢٥ :

نصت المادة ٢٥ من الاقتراح بقانون على حالات انتقال حقوق الإيجار والاستفادة من عقد الإيجار بكل مزاياه إلى الأشخاص المبينة في بنود المادة وفق الحالات المقرونة بها :
فجعل الاقتراح بقانون انتقال الحقوق الإيجارية وجوبية إلى أفراد الأسرة ممن كان يقيم مع المستأجر الأصلي إقامة فعلية في العقار المؤجر عند وفاة المستأجر ، وذلك إذا كان العقار مؤجراً للسكن ، ولا شك أن في ذلك حماية للمرأة والأطفال حال وفاة عائلها ، حيث ستنقل الحقوق الإيجارية لهم بقوة القانون ، على أنه لا يوجد ما يمنع تنازلهم عن هذا الحق ، باستئجار مكان آخر ، أو أنها الرابطة الإيجارية وفقاً للمواد الأخرى .

كما حفظت المادة حق الزوجة وأطفالها في أن تنتقل لها حقوق الإيجار ، وتظل في العقار المؤجر حال صدور حكم قطعي بطلاقها ، مع ترك الزوج المستأجر إلى العقار .

ثانياً : المادة ٢٩ :

والبنود ذات العلاقة هما البنودان ٨ ، ٩ حيث عدت المادة الحالات التي يجوز فيها للمؤجر طلب إخلاء العين المؤجرة خلافاً للمادة ٢٦ من اقتراح القانون ، والحالات تتمثل في التالي :

❖ البند ٨ :

يجوز - وفقاً لهذا البند - للمؤجر أن يطلب إخلاء العقار المؤجر إذا قامت به حاجة للسكن في العين المؤجرة ، حتى لو أراد أن يسكن في العين المؤجرة إحدى زوجاته ، ولا شك أن هذه الحالة تعطي حقاً للمرأة المتزوجة في الحصول على محل للسكنى حال وجود عقار مؤجر للزوج .

مذكرة بشأن الاقتراح بقانون إيجار العقارات مقدمة إلى لجنة المرافق العامة والبيئة

بناء على تكليف اللجنة بدراسة الاقتراح بقانون بشأن إيجار العقارات المقدم من سعادة العضو الدكتور منصور العريض ، والنظر في عناصر اشتراكه بالقانون المدني ، وبعد الإطلاع على ما يلي :

- اقتراح القانون المقدم من العضو .
- مواد القانون المدني المتعلقة بالإيجار .
- جدول المقارنة بين نصوص القانون المدني ومواد الاقتراح بقانون محل الدراسة .
- مسودة تقرير اللجنة بشأن اقتراح القانون .

فإني أرى ضرورة بيان النقاط التالية لتكوين الرأي بشأن اقتراح القانون :

أولاً : علاقة القانون المدني بالاقتراح بقانون :

يعد القانون المدني الشريعة العامة لجميع قواعد القانون الخاص التي تحكم علاقات الأشخاص الطبيعية والاعتبارية الخاصة (أي المؤسسات والشركات والجمعيات وغير ذلك) مع بعضهم البعض ، والأشخاص الاعتبارية العامة (كالوزارات والمؤسسات والهيئات الحكومية) في بعض الأحوال . أي أنه يمثل القاعدة الأصلية لجميع تلك العلاقات .

ولكنه في بعض الأحيان ، ولمقتضيات الصالح العام ، أو لطبيعة معينة لبعض العلاقات ، فإن المشرع يقوم بإصدار تشريع خاص بمسائل معينة تحتاج إلى قواعد خاصة لتنظيمها ؛ لأنه لا يمكن تطبيق قواعد القانون المدني عليها لطبيعتها أو لمقتضى المصلحة العامة ، ومثال ذلك كالبئوع التجارية (بيع سيف مثلاً) حيث تستوجب طبيعتها أفراد أحكام قانونية خاصة ، أو أفراد أحكام مغايرة لها عن القواعد العامة الموجودة في القانون المدني رغم أن البيع سيف عبارة عن عقد بيع ، لكن مقتضيات هذا البيع لا تتلاءم مع قواعد القانون المدني ، فيفرد لها قانون التجارة أحكام خاصة مختلفة عن القواعد العامة للبيع التي ينظمها القانون المدني .

ولذا فإن القانون المدني وإن كان ينظم علاقات الإيجار في المواد من 505 إلى 571 ، إلا أنه يضع الإطار العام لجميع علاقات الإيجار أيًا كان محلها (أي الشئ المستأجر) عقاراً أو منقولاً . إلا أن مقدم الاقتراح يرى في اقتراحه أن علاقة الإيجار إذا كان محلها عقار (أي أن العين المؤجرة عبارة عن عقار) فلا بد أن تنظم بقانون خاص وقواعد خاصة مختلفة عن القواعد والأحكام المنصوص عليها في القانون المدني ، نظراً للطبيعة الخاصة بالعقار ، وللأهمية التي يكتسبها العقار والعلاقات الإيجارية الواردة عليه في المجتمع ، وهذا النظر يستند إلى الدستور الذي أوجب مراعاة بعض الجوانب الخاصة بإيجار العقار من الموازنة بين الأسس الاقتصادية والعدالة الإجتماعية كما هو منصوص عليه في المادة 9/هـ من الدستور . ومن هنا جاء الاختلاف بين أحكام القانون المدني وبين نصوص الاقتراح بقانون .

وخلاصة القول في ذلك أن الاقتراح بقانون ينظم علاقة خاصة هي علاقة إيجار العقارات بنصوص خاصة غير التي ينص عليها القانون المدني ، ولا يوجد أي تعارض بين نصوصهما ، إذ أن نصوص القانون المدني نصوص عامة تنظم العلاقة الإيجارية بشكل عام ، ونصوص الاقتراح نصوص خاصة تنظم جانباً من صور الإيجار .

- المادة 19 من الاقتراح تعفي ورثة المستأجر من إثبات أي سبب لطلب إنهاء عقد الإيجار ، بينما نص القانون المدني 553 المقابل في الجدول يشترط أن يثبت الورثة لطلب إنها العقد أنه بسبب مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم وغيرها من الحالات الحصرية التي يجوز لهم بموجبها إنهاء العقد .
- كما أن المواد 23 ، 25 من الاقتراح مختلفة جداً عن النصوص المقابلة لها من القانون المدني في الجدول .
- ولعل أبرز المواد التي ينفرد بها اقتراح القانون دون القانون المدني هي حالات الإخلاء التي نضمتها المادة 29 ، وحالة الإمتداد القانوني التي نضمتها المادة 27 من اقتراح القانون .
- أما بالنسبة للملاحظات التي وردت في الجدول فقد توزعت في ثلاثة أصناف :
 - فبعض الملاحظات تحدثت عن الصياغة والألفاظ المستخدمة في الاقتراح ، وهي عبارة عن تفضيلات في الصياغة والسبك ، وتناقش في مرحلة إعادة الحكومة للاقتراح في صيغة مشروع القانون ، حيث ينب عمل اللجنة في هذه المرحلة على الفكرة العامة ، ويكفي أن يكون الاقتراح مصاغاً قدر المستطاع وفق المادة 92 من اللائحة الداخلية .
 - وبعض الملاحظات ناقشت الأفكار والأحكام القانونية الجزئية في الاقتراح ، وذلك مقتصر على المواد 4 ، 8 ، 19 ، 24 ، 25 من اقتراح القانون ، والأفكار التي وردت في الجدول تحتاج إلى مناقشة ، ومثال على ذلك ما نص عليه في الجدول بمناسبة المادة 33 من الاقتراح إذ جاء في الجدول أن " النص يعد بمثابة تعديل للسياسة التشريعية سوف يثير كثير من الجدل القانوني " وهذا القول غير دقيق ؛ ذلك أنه إذا كان يقصد بالسياسة التشريعية النظام القانوني في الدولة ، فإن كل اقتراح أو مشروع قانون يحمل تغييراً في السياسة التشريعية في الدولة بالإضافة أو بإلغاء قوانين قائمة ، وهذا هو مقتضى إصدار القوانين ، كما أن النص من باب تحصيل الحاصل ، فلا بد من إلغاء الإعلان ليطبق القانون ، وإلا فلا معنى لوجود هذا الاقتراح مع الإبقاء على الإعلان دون إلغاء .
 - وبعض الملاحظات اقتصر على توضيح الفكرة من نصوص كل من القانون المدني ، والاقتراح بقانون محل الدراسة .
- وكثير من المواد تم التعليق عليها بأنه " ورد هذا النص في القانون المدني ولم يرد في الاقتراح رغم أهميته " وهذا التعليق غير دقيق ، لأن المادة 3/أ من اقتراح القانون نصت على أن جميع أحكام القانون المدني تسري وتطبق على إيجار العقارات فيما لم يرد بشأنه نص خاص في الاقتراح ، أي أن الاقتراح أحال إلى القانون المدني متفادياً التكرار ، وهذا أسلوب من أساليب الصياغة
- ويمكن استعراض كافة النصوص في الجدول بهذه الصورة حال طلبت اللجنة ذلك .

والنصوص السابقة المختلفة عما ينظمه القانون المدني تكون هي الواجبة التطبيق أولاً فيما يتعلق بإيجار العقارات ، ولا يطبق القانون المدني كما قرر الاقتراح في المادة 3 إلا بشأن الأحكام التي لم يرد بشأنها نص خاص في الاقتراح ، أي أن القانون المدني لا يظهر دوره في إيجار العقارات إلا فيما لم ينظمه الاقتراح ، وذلك اكتفاء بما ورد في القانون المدني بشأنها ، أو لعدم وجود حاجة للنص على أحكام خاصة بشأنها مخالفة لنصوص القانون المدني .

تعارض بين نصوص الاقتراح بحالته مع نصوص القانون المدني إجمالاً ، كما لا يوجد أي تكرار للنصوص على النحو الذي بيناه أعلاه .

ويمكن للجنة الموقرة أن تشير على مقدم الاقتراح بقصر الاقتراح على العقارات المبنية لغرض السكن أو لغير ذلك من الأغراض ، وهذا ما يستوجب تعديل الاقتراح في مادتين فقط هما المادة 2 بإضافة كلمة " المبنية " بعد عبارة " عقود الإيجار الواردة على العقارات " مع حذف عبارة " بما في ذلك الأراضي الفضاء " . والمادة 3 بحذف البند ب ليكون الاقتراح خاص بالعقارات المبنية دون الأراضي الفضاء أو الزراعية . كما تشير إلى ضرورة تصحيح بعض الأخطاء الطباعية التي وردت في الاقتراح .

زهير حسن مكي
الباحث القانوني بالمجلس
10 يناير 2004 م

أولاً: المذكرة الإيضاحية ومبررات الاقتراح بقانون :

لما كان الدستور قد نص في المادة 9/هـ على وجود قانون ينظم العلاقة الإيجارية التي يكون محلها عقاراً ، إذ جاء في المادة بأنه (ينظم القانون ، على أسس اقتصادية ، مع مراعاة العدالة الاجتماعية ، العلاقة بين ملاك الأراضي والعقارات ومستأجريها .)

وقد نص الدستور على هذه العلاقة العقدية ، رغم كونها من علاقات القانون الخاص ، على وجه الأهمية ، وما ذلك إلا نابع من استشعار المشرع الدستوري بأهمية وجود مثل هذه القواعد التي تحكم العلاقة الإيجارية الخاصة بالعقارات والأراضي بين المؤجرين والمستأجرين ، وعلى المبادئ التي سطرته المادة السالفة الذكر (على أسس اقتصادية ، مراعاة العدالة الاجتماعية) ليسير أي تشريع يصدر في هذا الخصوص وفق ما رسمه هذا النص من مبادئ ، فاحتاج هذا الموضوع لأن يفرد له نص خاص في الدستور .

وتعد العلاقة الإيجارية التي يكون محل الإيجار فيها عقاراً موضوعاً حيويًا ومهماً في الجانبين الاقتصادي من حيث الاستثمار في العقار عن طريق الإيجار أو استئجار العقار لممارسة النشاط الاقتصادي ، والاجتماعي حيث تبرز أهميته من كون العديد من العلاقات الإيجارية وبنسب كبيرة ذات طابع اجتماعي تتخذ من خلال عقد الإيجار محل إقامة وسكن ، أو مباشرة لنشاطات مهنية أو غير ذلك .

ولكون العلاقة الإيجارية المتصلة بعقار تختص بحالات وأمور أخرى لا تثور بالنسبة لعلاقات الإيجار التي ترد على المنقول التي تنظمها مجموعات القانون المدني في القانون المقارن في الأنظمة القانونية في الدول المختلفة ، ولهذا دأبت الدول على إفراد أحكام ونصوص خاصة بالعلاقة الإيجارية التي يكون محلها عقار تتضمن الحالات التي تبرز عندما يكون محل الإيجار عقاراً .

وبالنظر إلى النظام القانوني البحريني نجد العلاقة التي نكرها الدستور قد نظمها المشرع عن طريق الإعلان رقم 42 لسنة 1365 للهجرة الصادر في 21 أغسطس 1946 م ، وعدل هذا الإعلان لأكثر من مرة .

كما تناول التزامات المستأجر في استعماله للعقار والمحافظة عليه ، والمسائل المترعة عن الأجرة ، وحالة رد العقار حال انتهاء العلاقة الإيجازية .

وتناول الفصل الرابع حالات انتقال حق الإيجار ، والتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار . ونظم الفصل الخامس الأحكام الخاصة بإنهاء علاقة الإيجار متناولا المدة القانونية وامتدادها ، والحكم الخاص بالنسبة للعقارات المعدة للسكنى .

كما تناول حالات الإخلاء الإداري ، وحالات الإخلاء كاستثناء من مبدأ امتداد المدة القانوني الذي انتهجه الاقتراح بقانون التي يعطي فيها الاقتراح للمؤجر حق طلب الإخلاء عند تحقق أي منها . أما الفصل السادس فقد تضمن الأحكام الختامية .

ويعد الاقتراح بقانون متكاملًا فيما يتعلق بالعلاقة الإيجازية التي يكون محلها عقار ، وهو يواكب التطور التشريعي ، وما عليه القانون المقارن في النول العربية .

أحمد
عصير العريفي
كاتب

4. المستأجر : المنتفع بالعقار المؤجر عن طريق الإجارة حقيقة بنفسه ، أو حكماً من قبل أحد تابعيه أو من يتولى الولاية أو الوصاية عليهم .
5. العين : العقار المؤجر محل عقد الإيجار الخاضع لأحكام هذا القانون .

المادة 2

تسري أحكام هذا القانون على كافة عقود إيجار العقارات المبنية المؤجرة لأغراض السكن أو لغير ذلك من الأغراض ، وتستثنى من نطاق تطبيق أحكام هذا القانون :

- أ - العقارات المؤجرة من أرباب العمل إلى العاملين لديهم بحكم ارتباطهم بالعمل أو بسببه .
- ب - أي جزء من العقار يؤجر لشخص أو أشخاص بهدف تقديم خدمات للعقار أو المنتفعين به .
- ج - عقود إشغال الأملاك العامة .
- د - عقود استثمار العقارات المملوكة للدولة أو إحدى المؤسسات أو الهيئات العامة الخاضعة لأحكام العقد الإداري .
- هـ - إذا وقع الإيجار على عين يكون لما تحتويه من أموال قيمتها أو أهميتها تفوق أهمية العقار بحسب قصد المتعاقدين والغاية من الإيجار .
- و - إذا كان القصد من الإيجار مجرد المضاربة لتحقيق ربح مادي .

المادة 3

تطبق أحكام القانون المدني فيما لم يرد بشأنه نص خاص بهذا القانون في العقارات الخاضعة له .

الفصل الثالث

آثار عقد الإيجار

المادة 7

يلتزم المؤجر بأن يسلم المستأجر العين وملحقاتها في التاريخ المحدد للتسليم ، وفي حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة وفقا لما تم الاتفاق عليه كتابيا ، أو لطبيعة العقار .
فإذا ثبت أن العين كانت وقت التسليم غير صالحة للانتفاع الذي أجرت 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 يطلب فسخ العقد والتعويض إن كان له مقتضى أو طلب إنقاص الأجرة ، ولو كان قد سبق له التنازل عن هذين الحقين . وذلك دون إخلال بحقه في إلزام المؤجر بالقيام بما يلزم من الإصلاحات لتمكينه من الانتفاع المقصود .

المادة 8

يلتزم المؤجر بصيانة العين ، ويقوم أثناء الإجارة بالترميمات الضرورية واللازمة ، وعلى الأخص القيام بالأعمال اللازمة لصيانة الأسطح والسلام والمصاعد وأنابيب المياه والمجاري والتكييف المركزي . فإذا تأخر بعد إعداره في القيام بذلك جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجرائها واستيفاء تكاليفها من الأجرة .

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

المادة 11

أ - يتمتع على المؤجر أن يقوم بكل ما من شأنه أن يمنع المستأجر من الانتفاع بالعين .
ب - وللمستأجر الحق في التعويض عن أي عمل يقوم به المؤجر - بالذات أو بالوساطة - يقصد منه إزعاج المستأجر والضغط عليه لإخلاء العقار أو زيادة أجرته القانونية ، وذلك دون إخلال بحقه في طلب إلزام المؤجر بأن يصلح جميع الأضرار المتخلفة عن عمله .

المادة 12

على المستأجر أن يستعمل العين على النحو المتفق عليه ، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم بأن يستعملها بحسب ما أعدت له .

المادة 13

يلتزم المستأجر أن يبذل من العناية في المحافظة على العين وفي استعمالها ما يبذله لشخص العادي ، وعليه إجراء الإصلاحات التأجيرية التي ترجع إلى الاستعمال العادي المألوف كالأصلاحات الداخلية في التوصيلات الكهربائية أو الأدوات الصحية أو الأبواب والنوافذ أو الطلاء ، ما لم يكن هناك اتفاق على خلاف ذلك .
ويكون المستأجر مسئولاً عما يصيب العين أثناء انتفاعه عن تلف أو هلاك إذا كان ناشئاً عن إهماله أو استعماله لها استعمالاً غير مألوف .

المادة 14

يلتزم المستأجر بالوفاء بالأجرة في المواعيد المتفق عليها كتابة ، فإذا لم يوجد اتفاق كتابي وجب وفاء الأجرة في أول كل شهر إذا كان الإيجار مشاهرة ، وفي أول كل مدة معقود عليها الإيجار في الأحوال الأخرى .

المادة 17

يلتزم المستأجر بأن يرد العين عند انتهاء الإيجار لأي سبب ، فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزماً بأن يدفع عن المدة الزائدة تعويضاً يعادل ضعف الأجرة ، مع عدم الإخلال بحق المؤجر في إخلائه .

ويرد المستأجر العين بالحالة التي تسلمها عليها ، إلا ما يكون قد أصابها من هلاك أو تلف لا يد له فيه .

وإذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان بأوصاف العين ، افترض - حتى يقوم الدليل على العكس - أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة .

وإذا كان المستأجر قد أوجد في العقار بناء أو غراساً أو غير ذلك من التحسينات ، فله عند انقضاء الإيجار أن يتركها دون مقابل وبموافقة المؤجر ، أو أن يزيلها على نفقته دون إضرار بالعقار ، ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بخلاف ذلك .

المادة 18

إذا تعدد المستأجرون لعقار واحد بعقد واحد ، تكون مسؤوليتهم تضامنية إزاء كافة الالتزامات المترتبة بمقتضى العقد ، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك .

الأجرة المتفق عليها في العقد الأصلي أو بحكم المحكمة ، أو بالأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار من الباطن أيها 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 وتسدد القيمة الإيجارية للجزء المؤجر بذات القيمة المتفق عليها مع المستأجر الأصلي ، أو بأجرة المثل إن كانت تجاوزها .

المادة 23

إذا انتقلت ملكية العين اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر غير المؤجر ، 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 الأجرة بالنسبة إلى المالك الجديد .
ويشترط لذلك أن يكون المستأجر شاغلاً للعقار المؤجر في تاريخ انتقال الملكية .
على أن الإيجار لا ينفذ في حق المالك الجديد إذا أثبت صورته أو أثبت غشاً يبطله .
كما أن للمالك الجديد أن يعدل الأجرة بالاتفاق مع المستأجر أو عن طريق القضاء إذا كانت تقل عن ثلاثة أرباع أجرة المثل وقت انتقال ملكية العقار إليه .

المادة 24

يلتزم المستأجر بسداد الأجرة إلى من انتقلت إليه ملكية العين من وقت علمه بانتقالها .
ولا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة في مواجهة من انتقلت إليه الملكية إذا أثبت الأخير أن المستأجر كان على علم بانتقال الملكية ، أو كان يفترض علمه وقت الدفع . فإذا عجز المالك الجديد عن إثبات ذلك فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر السابق .

الفصل الخامس

انتهاء عقد الإيجار

المادة 26

ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد . فإذا انتهى العقد وبقي المستأجر منتقماً بالعين يعلم المؤجر ودون اعتراض منه اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ، ولكن لمدة أو مدد متتالية تساوي المدة المعينة لدفع الأجرة ، وتنتقل 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 أن ينبه الآخر قبل الإخلاء بخمسة عشر يوماً من الإجارة التي لا تتجاوز مدتها ثلاثة أشهر ، وبشهر في الإجارة التي لا تتجاوز مدتها ستة أشهر ، وبشهرين إذا ذات لمدة على ذلك . فإذا كان هناك اتفاق على ميعاد للتبنيه بالإخلاء وجبت مراعاته . وفي جميع الأحوال يكون التبنيه بكتاب مسجل مع علم الوصل بلا مظروف .

المادة 27

استثناء من المادة السابقة ، يجوز للمؤجر في العقارات المعدة أو المؤجرة لغرض السكن إنهاء عقد الإيجار بعد مضي خمس سنوات من تاريخ العقد ما لم يتفق الطرفان على مدة أطول من ذلك . ويمتد العقد بالنسبة للمؤجر لمدة أو لمدد مماثلة ، ولكن بالشروط التي يتفق عليها الطرفان ، ما لم ينبه المؤجر المستأجر برغبته في إخلاء العقار قبل انقضاء ثلاثة أشهر على الأقل من السنة الأخيرة . ويكون التبنيه بكتاب مسجل مع علم الوصول ، ذلك دون إخلال بحق المؤجر في طلب الإخلاء للأسباب المنصوص عليها في المادتين 28 ، 29 من هذا القانون . فإذا لم يتفق الطرفان

طرفاً في العقد حقيقة أو حكماً ، وذلك كله ما لم ينص العقد على جوازه ، أو لم يأذن به المؤجر بإذن كتابي .

وفي تطبيق هذا البند يعتبر شغل العين بغير المستأجر قرينة لمصلحة المؤجر على قيام سبب الإخلاء ، وللمستأجر أن يثبت عكس ذلك .

3 - إذا استعمل المستأجر العين ، أو سمح باستعمالها بطريقة تنافي شروط العقد ، أو تخالف النظام العام أو الآداب العامة ، أو تضر بمصلحة المؤجر الأدبية أو المالية ، أو على نحو يعد تخريباً غير ناشئ عن الاستعمال العادي .

4 - إذا كانت العين مؤجرة لممارسة التجارة فيها ، فأغلقها المستأجر بدون عذر قوي تقبله المحكمة مدة تجاوز ستة أشهر حتى لو دفع الأجرة .

5 - إذا أثبت أن العين أصبحت آيلة للسقوط ، ويخشى منها على سلامة السكان ، أو صدر قرار إداري ملزم بالهزم من الجهة التنظيمية المختصة .

6 - إذا أراد المؤجر هدم العين لإعادة بنائها من جديد في إحدى الحالات التالية :

أ - إذا مضت خمس وعشرون سنة على الأقل من تاريخ انتهاء البناء الأصلي ، ويجوز تعديل هذه المدة بمرسوم .

ب - إضافة البلدية أراض إلى العين لا تقل مساحتها عن 10% من مساحة العين .

ج - إقامة مبان استثمارية أو تجارية حديثة بدلاً من البيوت الشعبية .

ولا يجوز الحكم بالإخلاء إلا بعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة .

ويجب على المؤجر أن يشرع في الهدم والبناء خلال ستة أشهر من تاريخ الإخلاء ، فإذا أخل بهذه المدة كان للمستأجر - بحسب الأحوال - الحق في العودة إلى شغل العقار أو التعويض إن كان له مقتض ، أو في كليهما .

و على المؤجر عرض العين بعد انتهاء البناء على المستأجر قبل تأجيرها للغير .

7 - إذا رغب المؤجر في تعلية المبنى ، ولم يكن ثمة اتفاق يمنعه من ذلك ، بشرط ألا يكون من الممكن إجراء التعلية مع بقاء المستأجر في العين .

المادة 30

فيما عدا الحالات المنصوص عليها في البنود 1 ، 2 ، 3 ، 5 ، 11 من المادة لسابقة ، يجوز للمحكمة عند الحكم بالإخلاء بالتطبيق لأحكام المادة ذاتها أن تمهل المستأجر لتنفيذ الحكم على ألا تجاوز المهلة ستة أشهر ، أو الحكم بالتعويض بما لا يجاوز مجموع أجره ستة أشهر إن كان له مقتضى .

المادة 31

على المؤجر أن يختصم المستأجر من الباطن في كل دعوى إخلاء تقام ضد المستأجر الأصلي .

الفصل السادس

أحكام ختامية

المادة 32

تسري أحكام المواد 14 ، 15 ، 16 ، 17 ، 26 ، 27 ، 28 ، 29 ، 30 ، 31 من هذا القانون على العقود التي أبرمت قبل سريانه ، ويبدأ حساب الخمس سنوات المشار إليها في المادة 27 من تاريخ العمل بهذا القانون .

المادة 33

يلغى الإعلان رقم 42 لسنة 1365 للهجرة بشأن قانون الإيجارات ، وتعديلاته .

المادة 34

على الوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية .