

الاقتراح بقانون بشأن إيجار الأماكن وتنظيم
العلاقة بين المالك والمستأجر، والمقدم من
أصحاب السعادة الأعضاء : رباب عبدالنبي
العريض ، دلال جاسم الزايد ، خالد حسين
المسقطي .

عاجل



بشأن الاقتراحات المقدمة من الأعضاء

التاريخ :

من : مكتب صاحب السعادة رئيس مجلس الشورى إلى : هيئة المستشارين للمجلس

الرجاء إبداء ملاحظتكم إن وجدت على الاقتراح بقانون قبل عرضه على مكتب المجلس .

ولكم جزيل الشكر ،،،

توصية هيئة المستشارين بشأن الاقتراح:

بعد الاطلاع على الاقتراح بقانون بشأن إيجار الأراضي وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر ، ترى هيئة المستشارين المقاضيين بان الاقتراح المذكور تتوفر فيه الشروط الموضوعية ليلزم في اللائحة التنفيذية للمجلس من حيث المبدأ . ولا يمنع ذلك من إجراء تعديلات على بعض موادها من قبل مقدميه في ضوء مناقشته في اللجنة المختصة وهي من شأنها من شأنها الجهات ذات الصلة .

د. عصام البرزنجي
عن هيئة المستشارين
القانونيين
٢٠٠٩ / ١٠ / ١٤



RABAB ABDULNABI SALEEM AL ARAYEDIH

عضو مجلس الشورى
MEMBER OF SHURA COUNCIL

التاريخ : 2009/10/12

الموشر
صاحب المعالي الاستاذ / علي صالح الصالح
(رئيس مجلس الشورى)

تحية وتقدير ،،،

الموضوع / بخصوص الاقتراح بقانون بشأن إيجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين
المالك والمستاجر

إشارة إلى الموضوع أعلاه - نتشرف بأن نقدم لمعاليتكم إقتراح بقانون بشأن إيجار
الاماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستاجر

لذا نأمل من معاليتكم إتخاذ الإجراءات اللازمة وفقا لاحكام اللائحة الداخلية
للمجلس.

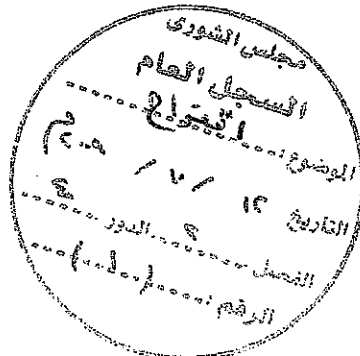
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير ،،،

مقدمى الاقتراح :-

العضو/ رباب العريض

العضو/ دلال الزايد

العضو/ خالد المسقطي



Shura Council Chairman Office	مجلس الشورى مكتب الرئيس
وارد	
12 OCT 2009	
الرقم : الوقت :	



RABAB ABDULNABI SALEM AL ARAYEDI

عضو مجلس الشورى
MEMBER OF SHURA COUNCIL

المذكرة الإيضاحية

للاقتراح بقانون رقم () لسنة 2009

بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر

يعتبر قانون الإيجارات من أهم القوانين الاجتماعية التي تنظم علاقات المجتمع وتمس حياة المواطنين .
وقد صدرت في المملكة تشريعات عديدة لتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر وادخلت عليها عدة تعديلات كان آخرها المرسوم بقانون 9 رقم لسنة 1970 ثم صدر القانون المدني ليتناول بالتنظيم العلاقة الإيجارية بين المالك والمستأجر دون ان ينص صراحة على إلغاء القوانين الخاصة وقد ترتب على ذلك أن أصبح عقد الإيجار في محافظتي المنامة والمحرق يطبق في شأنه نوعين من القوانين الأول هي القوانين الخاصة السابقة على صدور القانون المدني وهي التي تعطي للمستأجر الحق في الإستمرار في العين إذا رغب المستأجر في ذلك - والثانية أحكام القانون المدني فيما يتعلق بباقي شروط العقد من أجرة وخلافه.
ولقد مرت البلاد بتطورات إجتماعية وإقتصادية تمثلت في إقامة المشروعات الاقتصادية وصدور العديد من التشريعات التي تهدف إلى جذب رؤوس الأموال بهدف استثمارها وقد أدى هذا التحول إلى أن أصبحت الغلبة للجانب التجاري والصناعي وإنتشاره في أرجاء المملكة ومن هنا أصبحت التفرقة بين المناطق في شأن الامتداد القانوني لعقد الإيجار - تفرقة غير مبررة وأصبحت تتنافى مع مبدأ



RABAB ABDULNABI SALEM AL ARAYEDH

عضو مجلس الشورى
MEMBER OF SHURA COUNCIL

المساواة أمام القانون الذى نص عليه الدستور فى المواد 4 و 18 والذى يستهدف
حماية حقوق المواطنين وحرياتهم فى مواجهة صور التمييز التى تنال منها ومن
هنا كانت الحاجه الى وضع قانون خاص بإيجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المالك
والمستأجر.

العضو / رباب العريض
العضو / خالد المسقطى
العضو / دلال الزايد



RABAB ABDULNABI SALEM AL ARAYDI

عضو مجلس الشورى
MEMBER OF SHURA COUNCIL

إقتراح بقانون رقم () لسنة 2009
بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر

ملك مملكة البحرين

نحن حمد بن عيسى آل خليفة

- بعد الإطلاع على الدستور.

- وعلى قانون الإجراءات الصادر بالإعلان رقم (42) لسنة 1365 هـ

- وعلى قانون الإجراءات الصادر بالإعلان رقم (43) لسنة 1365 هـ

- وعلى المرسوم بقانون رقم (9) لسنة 1970 م بتعديل بعض أحكام الاجراءات

- وعلى قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (12) لسنة 1971 وتعديلاته

- وعلى المرسوم بقانون رقم 15 لسنة 1976 بإصدار قانون العقوبات وتعديلاته

- وعلى المرسوم بقانون رقم 19 لسنة 2001 بإصدار القانون المدني

- وعلى المرسوم بقانون رقم 46 لسنة 2002 بإصدار قانون الاجراءات الجنائية

وتعديلاته.





RABAB ABDULNABI SALEM AL ARAYEDH

عضو مجلس الشورى
MEMBER OF SHURA COUNCIL

- أقر مجلس الشورى والنواب القانون الآتي نصه وقد صدقنا عليه وأصدرناه.

الباب الأول -

تعريفات

"مادة 1"

في تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:

العين المؤجرة: المسكن المؤجر أو الوحدة المؤجرة أو محل الإيجار أو أي عقار تؤجر منفعتة وفق أحكام هذا القانون.

الترميمات الضرورية: الترميمات المستعجلة اللازمة لحفظ العين المؤجرة من الهلاك، وكذلك الترميمات اللازمة لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة التي يلتزم المؤجر بالقيام بها.

الترميمات التأجيلية: الترميمات البسيطة التي جرى العرف على أن يلتزم بها المستأجر.

الأجرة: مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة





RABAB ABDULNABI SALEEM AL ARAYEDH

عضو مجلس الشورى
MEMBER OF SHURA COUNCIL

الباب الثاني :-

أحكام عامة

"مادة 2"

تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لأغراض تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنية.

"مادة 3"

لا تسرى أحكام هذا القانون على :

(أ) المساكن التي تشغل بسبب العمل.

(ب) الأراضي الزراعية.

(ج) الأراضي الفضاء.

(د) الشقق والغرف التي تؤجر مفروشة.

(هـ) المباني التي يتم تأجيرها بهدف الإستثمار عن طريق إعادة تأجيرها

(و) المباني التي يتم إستئجارها للأغراض الفندقية والسياحية





RABAB ABDULNABI SALEEM AL ARAYEDH

عضو مجلس الشورى
MEMBER OF SHURA COUNCIL

" مادة 4 "

الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه ان يمكن المستأجر من الانتفاع بعين معينة مدة محددة لقاء أجر معلوم.

" مادة 5 "

يعد في حكم المستأجر في تطبيق أحكام هذا القانون مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار .

وتعتبر الأماكن الصادر في شأنها قرارات استيلاء لشغلها بمعرفة الجهة الادارية مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها.

" مادة 6 "

إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة أعتبر الإيجار منعقد للفترة المعينة لدفع الأجرة. وإذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها أو إذا تعذر اثبات مقدار الأجرة وجب إعتبار أجرة المثل ويراعى في تقدير أجرة المثل جميع العناصر اللازمة لذلك كحالة العين ومساحتها والأجور السائدة في منطقتها.

رأى في حق
رأى في حق





RABAB ABDULNABI SALEM AL ARAYEDH

عضو مجلس الشورى
MEMBER OF SHURA COUNCIL

" مادة 7 "

عقود الإيجار التي تبرم بعد نفاذ هذا القانون يجب ان تكون ثابتة بالكتابة ، ومع ذلك يجوز للمؤجر وللمستأجر إثبات عقد الإيجار وكافة شروطه اذا وجدت كتابية من أي من الطرفين تفيد ذلك أما العقود المبرمة قبل نفاذ هذا القانون فيجوز اثباتها حسب القواعد التي كانت سارية وقت ابرامها.

" المادة 8 "

اذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم الى وضع يده عليها بدون غش فاذا كان احدهم قد اثبت تاريخ عقده وهو حسن النية قبل ان يضع مستأجر آخر يده فانه هو الذي يفضل.





RABAB ABDULKHALIQ SALEEM AL ARAYEDH

عضو مجلس الشورى
MEMBER OF SHURA COUNCIL

الباب الثالث

التزامات المؤجر

" المادة 9 "

يلتزم المؤجر ان يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في التاريخ المحدد للتسليم في حالة يصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصوده وفقا لما تم الاتفاق عليه أو لطبيعة المأجور فإذا ثبت أن العين المؤجرة كانت وقت التسليم غير صالحة للانتفاع الذي أجرت من أجله أو كانت في حالة ينقص معها الإنتفاع كبيرا أو تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميهم أو عماله لخطر جسيم جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو التعويض أن كان له مقتضى.

" المادة 10 "

يلتزم المؤجر بالترميمات الضرورية في العين المؤجرة وعلى الأخص القيام بالأعمال اللازمة لصيانة الأسطح والدرج والمصاعد وأنابيب المياه فإذا تأخر بعد إعداره في القيام بذلك جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء المستعجل في إجرائها واستيفاء تكاليفها من الاجرة، على انه اذا كانت تكاليف الصيانة الضرورية قد بلغت حدا من الجسامه يرهق المؤجر فلا يلتزم المؤجر الا





RABAB ABDULNABI SALEEM AL ARAYEDH

عضو مجلس الشورى
MEMBER OF SHURA COUNCIL

بالحد المناسب الذي يقدره القاضي - وتراعى في ذلك اجرة العين ومدة بقاء
المستأجر فيها - ويكون للمستأجر اما فسخ العقد او ان يتحمل ما يزيد على هذا
الحد.

" المادة 11 "

لا يجوز للمستأجر ان يمنع المؤجر من اجراء الترميمات المستعجلة التي تكون
ضرورية لحفظ العين المؤجرة فاذا ترتب على هذه الترميمات اخلال بالانتفاع
بالعين جاز للمستأجر ان يطلب الحكم بفسخ الايجار او انقاص الاجرة. ما لم يتم
الاتفاق على غير ذلك .

" المادة 12 "

على المؤجر ان يمتنع عن كل ما من شأنه ان يحول دون انتفاع المستأجر بالعين
المؤجرة على النحو المتفق عليه أو بحسب ما اعدت له.



RABAB ABDULNABI SALEM AL ARAYEDH

عضو مجلس الشورى
MEMBER OF SHURA COUNCIL

الباب الرابع التزامات المستأجر

" المادة 13 "

يجب على المستأجر ان يقوم بالوفاء بالأجرة في المواعيد المعينة لدفع الأجرة فإذا لم يوجد إتفاق كتابي وجب الوفاء بالأجرة في أول كل شهر اذا كان الإيجار مشاهرة أو في اول كل مدة معقود عليها الإيجار في الأحوال الأخرى.

" مادة 14 "

إذا إمتنع المؤجر عن إستلام الاجره فالمستأجر أن يودع الأجرة المستحقة خزينة المحكمة بعد عرضها على المؤجر بخطاب مسجل بعلم الوصول.
فإذا أثبت المستأجر في خطاب العرض أنه سيودع ما يستجد من الأجرة في موعد استحقاقها خزينة المحكمة ، فيجوز له ايداعها دون عرض الى ان يقوم المؤجر باخطار المستأجر كتابة بأنه يقبل سداد الأجرة إليه فيلتزم المستأجر بعرضها على المؤجر بعد ذلك.



RABAB ABDULNABI SALEM AL ARAYEDH

عضو مجلس الشورى
MEMBER OF SHURA COUNCIL

" مادة 15 "

تكون الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار ملزمة للمتعاقدين طوال مدة الإيجار المحددة في العقد ويجوز للمؤجر زيادة الأجرة المتفق عليها بعد مرور سنتين من تاريخ نفاذ العقد وبنسبة لا تزيد على 5% من القيمة الإيجارية.

" ماده 16 "

للمؤجر الحق في زيادة القيمة الإيجارية كل سنتين من تاريخ آخر زيادة بنسبة لا تزيد على 5% وتعتبر مدة الإيجار التي لا تزيد عن سنة ولمستأجر واحد مدد متصله ويسرى عليها حكم هذه الزيادة.

الباب الخامس

التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن

" ماده 17 "

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



RABAB ABDULNABI SALEM AL ARAYEDH

عضو مجلس الشورى
MEMBER OF SHURA COUNCIL

الباب السادس

انتهاء عقد الايجار

"مادة 18"

لا ينتهي عقد الإيجار بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجته وأولاده أو والديه أو أحدهما الذين كانوا يقيمون معه قبل الوفاة أو الترك وتسري على من بقي في العين أحكام المادة 19 من هذا القانون .

"مادة 19"

ينتهي عقد الإيجار بإنهاء المدة المحددة فيه ومع ذلك يكون للمستأجر الحق في تجديد عقد الإيجار الذي تقل مدته عن خمس سنوات لمدة أو مدد أخرى لتصبح المدة الإيجارية في مجموعها لا تجاوز خمس سنوات من تاريخ عقد الإيجار الأول وبذات الشروط والأحكام وذلك بإشعار يوجهه إلى المالك برغبته في التجديد قبل شهر من انتهاء مدة العقد.

"مادة 20"

إذا انتهت المدة المبينة في المادة السابقة وبقي المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر وبدون اعتراض منه اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى للمدة المعينة لدفع الأجرة



RABAB ABDULNABI SALEM AL ARAYEDH

عضو مجلس الشورى
MEMBER OF SHURA COUNCIL

"مادة 21"

إذا رغب أحد الطرفين في إخلاء العين وجب عليه أن ينبه الطرف الآخر قبل الإخلاء بخمسة عشر يوماً في العقود التي لا تتجاوز مدتها ثلاثة أشهر وبشهر واحد في العقود التي لا تتجاوز مدتها ستة أشهر وبشهرين إذا زادت المدة على ذلك فإذا كان هناك اتفاق على ميعاد معين للتنبيه بالإخلاء وجبت مراعاته. وفي جميع الأحوال يكون التنبيه رسمياً بخطاب مسجل بعلم الوصول.

"المادة 22"

يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة لأحد الأسباب الآتية :

1- إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب مسجل بعلم الوصول ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية .

فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء



RABAB ABDULNABI SALEM AL ARAYEDH

عضو مجلس الشورى
MEMBER OF SHURA COUNCIL

- 2- اذا كان المستأجر قد أجر من الباطن العين المؤجرة او جزءا منها او تنازل عن عقد الايجار للغير او أسكن معه في العين من لم يكن طرفا في عقد الايجار حقيقة او حكما دون إذن كتابي من المؤجر
- 3- اذا استعمل المستأجر العين المؤجرة او سمح باستعمالها بطريقة تنافي شروط عقد الايجار المعقولة او تخالف النظام العام او الاداب العامة .
- 4- اذا ثبت ان العين المؤجرة اصبحت آيلة للسقوط ويخشى منها على سلامة السكان .
- 5- اذا أراد المالك هدم العين المؤجرة لاعادة بنائها من جديد إذا مضى خمسة وعشرون سنة على الاقل من تاريخ البناء ولا يجوز الحكم بالاخلاء الا بعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهة المختصة . ويجب على المالك ان يشرع في الهدم خلال ستة اشهر من تاريخ الاخلاء وان يبدأ في البناء في المدة التي تحددها البلدية في التراخيص اللازمة . فاذا اخل المالك باي من الميعادين المذكورين كان للمستأجر - بحسب الاحوال - الحق في العودة الى شغل العين او التعويض ان كان له مقتضى ويختص القضاء المستعجل بنظر دعوى العوده الى شغل العين
- 6- اذا قامت بالمالك حاجة للسكن في عقاره بنفسه او باحدى زوجاته او احد اصوله او فروعهم حتى الدرجة الثانية وكان مالك العقار لا يملك سوى المكان المؤجر واذا لم يشغل المالك العين المؤجرة بغير عذر مقبول خلال ثلاثة اشهر



RABIB ABDULNABI SALEM AL ARAYEDH

عضو مجلس الشورى
MEMBER OF SHURA COUNCIL

من تاريخ الاخلاء كان للمستأجر الحق في العوده الى شغل العين أو التعويض ان كان له مقتض وبختص القضاء المستعجل بنظر دعوى العوده الى شغل العين.
7- اذا كانت العين مؤجرة لأجنبي وصدر حكم قضائي او قرار اداري بإبعاد المستأجر عن البلاد.

الباب السابع

العقوبات و الاحكام الانتقاليه

" ماده 23 "

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تجاوز ثلاثة آلاف دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من ارتكب عمدا أي فعل من شأنه تهديد سلامة المبنى أو تعريضه للسقوط أو إتلافه كلياً أو جزئياً وكان ذلك بقصد التوصل إلى إعتباره آيلاً للسقوط وصولاً إلى إخلاء مستأجره .

" ماده 24 "

يعاقب بالغرامة التي لا تجاوز خمسمائة دينار كل من يخالف أحكام المادة 17 من هذا القانون .



RABAB ABDULNABI SALEM AL ARAYEDH

عضو مجلس الشورى
MEMBER OF SHURA COUNCIL

" مادة 25 "

يعاقب بالغرامة التي لا تتجاوز خمسمائة دينار كل من يخالف أحكام المادة 2/22 من هذا القانون .

" مادة 26 "

يعاقب بالغرامة التي لا تقل عن ألف دينار ولا تتجاوز ثلاثة آلاف دينار كل من يخالف أحكام المادة 22 فقرة 5 و 6 من هذا القانون .

" مادة 27 "

يعاقب بالغرامة التي لا تتجاوز خمسمائة دينار كل من أجر مكانا على خلاف مقتضى عقد سابق صادر منه أو من وكيله أو من أحد شركائه أو نائبه .

" مادة 28 "

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد منصوص عليها في قانون آخر يعاقب بالغرامه التي لا تتجاوز خمسمائة دينار كل مستاجر أحدث تلف بالعين المؤجره ويكون من شأنها الأضرار بالعين أو بالمبنى



RABAB ABDULNABI SALEEM AL ARAYEDH

عضو مجلس الشورى
MEMBER OF SHURA COUNCIL

" مادة 29 "

تؤول حصيلة الغرامات التي يحكم بها تنفيذاً لاحكام هذا القانون الى وزارة الاسكان لتمويل مشروعات الاسكان التي تقوم بها الحكومة .

" مادة 30 "

تنتهى عقود الايجار الخاضعة لأحكام المرسوم بقانون رقم 9 لسنة 1970م بعد مرور خمس سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون .

" مادة 31 "

تسرى الأحكام الواردة فى القانون المدني فيما لم يرد فى شأنه نص فى هذا القانون .

" مادة 32 "

يلغى المرسوم بقانون رقم 9 لسنة 1970 والمرسوم بقانون رقم 22 لسنة 1976 بشأن تعديل بعض قواعد الإيجار وتلغى بهذا القانون جميع الاحكام التي تتعارض مع أحكامه والتي وردت فى أى قانون أو إعلان سبق نشره .



RABAB ABDULNABI SALEM AL ARAYEDH

عضو مجلس الشورى
MEMBER OF SHURA COUNCIL

" مادة 34 "

على الوزراء كل فيما يخصه تنفيذ احكام هذا القانون ويعمل به من اليوم التالى
لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

ملك مملكة البحرين

صدر فى قصر الرفاع

/ / بتاريخ

/ / الموافق

