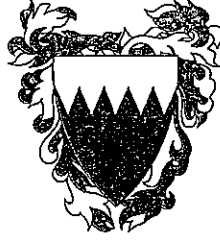


التقرير التكميلي الأول للجنة المرافق العامة والبيئة
بخصوص مشروع قانون بشأن إيجار العقارات المبنية
(المعد في ضوء الاقتراح بقانون المقدم من مجلس
النواب)، ومشروع قانون بشأن إيجار الأماكن وتنظيم
العلاقة بين المالك والمستأجر (المعد في ضوء
الاقتراح بقانون المقدم من مجلس الشورى)، ومشروع
قانون بإصدار قانون إيجار العقارات، المرافق
للمرسوم الملكي رقم (٤٣) لسنة ٢٠١٢م



التاريخ: ٢١ مايو ٢٠١٤م

صاحب المعالي السيد / علي بن صالح الصالح الموقر
رئيس مجلس الشورى

تحية طيبة وبعد ،

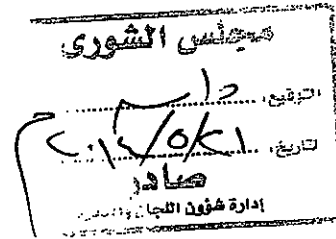
يسرني أن أرفع إلى معاليكم التقرير التكميلي الأول للجنة المرافق العامة والبيئة من دور الانعقاد العادي الرابع من الفصل التشريعي الثالث حول المادة (٣)، والمادة (٦ - بعد إعادة الترقيم)، والمادة (٧ - بعد إعادة الترقيم)، والمادة (٨ - بعد إعادة الترقيم) من مشروع قانون بشأن إيجار العقارات المبنية (المعد في ضوء الاقتراح بقانون المقدم من مجلس النواب)، ومشروع قانون بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر (المعد في ضوء الاقتراح بقانون المقدم من مجلس الشورى)، ومشروع قانون بإصدار قانون إيجار العقارات، المرافق للمرسوم الملكي رقم (٤٣) لسنة ٢٠١٢.

يرجاء التفضل بالنظر والتوجيه باتخاذ اللازم لعرضه على المجلس الموقر .

وتفضلوا معاليكم بقبول فائق التحية والتقدير،،،

فؤاد أحمد الحاجي

نائب رئيس لجنة المرافق العامة والبيئة



المرفقات:

١. تقرير اللجنة حول المادة (٣)، والمادة (٦ - بعد إعادة الترقيم)، والمادة (٧ - بعد إعادة الترقيم)، والمادة (٨ - بعد إعادة الترقيم).
٢. جدول بالمواد المذكورة.



مملكة البحرين
مجلس الشورى
إدارة شؤون اللجان
لجنة المرافق العامة والبيئة

المرفق الأول

تقرير اللجنة

دور الانعقاد العادي الرابع

الفصل التشريعي الثالث



التاريخ: ٢١ مايو ٢٠١٤ م

التقرير التكميلي الأول للجنة المرافق العامة والبيئة

حول المادة (٣)، والمادة (٦ - بعد إعادة الترقيم)، والمادة (٧ - بعد إعادة الترقيم)،
والمادة (٨ - بعد إعادة الترقيم) من مشروع قانون بشأن إيجار العقارات المبنية (المعد
في ضوء الاقتراح بقانون المقدم من مجلس النواب)، ومشروع قانون بشأن إيجار
الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر (المعد في ضوء الاقتراح بقانون المقدم من
مجلس الشورى)، ومشروع قانون بإصدار قانون إيجار العقارات، المرافق للمرسوم
الملكي رقم (٤٣) لسنة ٢٠١٢.

دور الانعقاد العادي الرابع من الفصل التشريعي الثالث

مقدمة:

استلمت لجنة المرافق العامة والبيئة كتاب معالي رئيس مجلس الشورى
رقم (٩٩٥ ص ل م ب / ف ٣ د ٤) المؤرخ في ٢١ مايو ٢٠١٤ م، من دور الانعقاد
العادي الرابع من الفصل التشريعي الثالث والذي تم بموجبه تكليف اللجنة بدراسة
المادة (٣)، والمادة (٦ - بعد إعادة الترقيم)، والمادة (٧ - بعد إعادة الترقيم)،
والمادة (٨ - بعد إعادة الترقيم) من مشروع قانون بشأن إيجار العقارات المبنية (المعد في
ضوء الاقتراح بقانون المقدم من مجلس النواب)، ومشروع قانون بشأن إيجار الأماكن
وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر (المعد في ضوء الاقتراح بقانون المقدم من مجلس
الشورى)، ومشروع قانون بإصدار قانون إيجار العقارات، المرافق للمرسوم الملكي رقم
(٤٣) لسنة ٢٠١٢، على أن تتم دراستهم وإبداء الملاحظات، وإعداد تقرير يتضمن رأي
اللجنة بشأنهم؛ ليتم عرضه على المجلس.

أولاً: إجراءات اللجنة:

لتنفيذ التكليف المذكور أعلاه قامت اللجنة بالإجراءات التالية:

- تدارست اللجنة كل من المادة (٣)، والمادة (٦ - بعد إعادة الترقيم)،
والمادة (٧ - بعد إعادة الترقيم)، والمادة (٨ - بعد إعادة الترقيم)، في اجتماعها الثالث
والعشرين بتاريخ ٢٠ مايو ٢٠١٤م.

- شارك في اجتماع اللجنة وزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف، حيث حضر
كل من:

١. معالي الشيخ خالد بن علي آل خليفة وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف.
٢. السيد خالد حسن عجاجي وكيل وزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف.

- شارك في اجتماع اللجنة من الأمانة العامة :

- الدكتور محمد عبدالله الدليمي المستشار القانوني لشؤون اللجان.
- الأستاذ محسن حميد مرهون المستشار القانوني لشؤون اللجان.

• تولى أمانة سر اللجنة السيدة خولة حسن هاشم.

ثانياً: رأي وزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف:

أكد معالي وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف على أهمية توثيق التعاون
القائم بين السلطتين التنفيذية والتشريعية والذي يهدف إلى دعم المصلحة العليا للمملكة،

ويبين معالي الوزير، أن الهدف الأساسي من تسجيل عقود الإيجار هو عملية تنظيم لقطاع الإيجارات في مملكة البحرين مشدداً على أهمية وجود الآلية التي تنظم تلك العملية، وأضاف أن الوزارة -في هذا الصدد- قد قامت وبالتنسيق مع وزارة شؤون البلديات والتخطيط العمراني بإنشاء مكتباً لتسجيل عقود الإيجارات في كل من البلديات الخمس وذلك بغية تخفيف العبء عن القضاء وللتسهيل على المواطنين بما يوفر الوقت والجهد فيما يتعلق بعملية استكمال إجراءات تسجيل عقود الإيجار، مضيفاً أن هذا الإجراء سيمكنهم لاحقاً من التسجيل إلكترونياً وذلك لمزيداً من التسهيل، وأشار معاليه إلى أن الرسوم المستحقة على تسجيل عقود الإيجار هي في واقع الأمر مجرد رسوم رمزية تتراوح بين دينار واحد وخمسة دنانير كحد أقصى.

أما فيما يتعلق بموضوع سماع الدعاوى أو المنازعات الناشئة عن عقود الإيجار غير المسجلة أكد معاليه إلى أنه سترتب على عدم التسجيل عدم سماع دعوى المنازعات أمام اللجنة المسؤولة إلا بعد تسجيل تلك العقود، مشيراً إلى أن انقضاء الفترة المحددة لا يعني بالضرورة عدم سماع اللجنة للمنازعات التي قد تُنشأ بين الطرفين فيما يتعلق بالعقود المسجلة بعد انقضاء تلك الفترة، وأبدى معاليه أهمية النص على فترة محددة لضمان عدم التراخي في استكمال إجراءات التسجيل مضيفاً أن عملية التسجيل جداً بسيطة وليست توثيقاً، وأشار معاليه إلى أن الوزارة إذ تقدر أهمية مشروع القانون المذكور، وتقدر أهمية صدوره في أسرع وقت ممكن، تؤيد توصية اللجنة السابقة وذلك بالموافقة على قرار مجلس النواب بشأن المواد المذكورة، والأمر يعود إلى قرار المجلس.

ثالثاً: رأي اللجنة:

أعدت اللجنة دراسة كل من المادة (٣)، والمادة (٦ - بعد إعادة التقييم)، والمادة (٧ - بعد إعادة التقييم)، والمادة (٨ - بعد إعادة التقييم) حيث تبادل السادة أعضاء اللجنة وجهات النظر بشأنها مع معالي وزير العدل والمستشارين القانونيين لشؤون اللجان، في ضوء ما أثير من وجهات نظر بشأنها من قبل بعض أصحاب السعادة أعضاء المجلس.

وترى اللجنة أنه مما لا شك فيه أن عقد الإيجار هو عقد على جانب كبير من الأهمية، إذا يعمل على تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وحفظ حقوق كلا الطرفين على حدٍ سواء، وعليه كان لزاماً على المشرع تقنين عملية تسجيل عقود الإيجار، وبالأخص أن نظام تسجيل العقود معمول به حالياً في العديد من دول مجلس التعاون كالإمارات العربية المتحدة، كما أن اعتماد هذا النظام سيمكن المملكة مستقبلاً من إنشاء قاعدة بيانات لكافة العقارات القائمة والمخصصة للإيجار بالإضافة إلى معلومات تخص بملّاكها ومستأجريها، مما يسهم في تنظيم العملية من ناحية معرفة المستأجرين والالتزامات المالية التي يجب عليهم دفعها في حال انتهاء عقد التأجير أو الخروج من المبنى مثل فواتير الكهرباء، حتى لا يتضرر المالك ولا تُقطع عن المستأجر الجديد، بالإضافة إلى أهميته الكبرى فيما يتعلق بالاعتبارات الأمنية بما يعزز ثقة المستثمرين للاستثمار في المملكة.

أما فيما يتعلق بما أثير من بعض السادة أعضاء المجلس من التخوف من عدم سماع اللجنة للدعاوى أو المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار غير المسجّل، فإن اللجنة تتوافق مع رأي معالي وزير العدل الذي أكدّ على أن اللجنة ستباشر النظر في تلك القضايا حال استكمال إجراءات تسجيل عقود الإيجار، وإن المدة المحددة بالمادة (٣) من المشروع هي مدة تنظيمية ولا يترتب عليها أي جزاء، ولا تؤدي إلى إسقاط حق أطراف العقد بالتسجيل بعد انتهائها.

واستناداً إلى كل ما سبق توصي اللجنة بالتمسك بقرارها السابق، القاضي بالموافقة على قرار مجلس النواب بشأن كل من المادة (٣)، والمادة (٦ - بعد إعادة الترقيم)، والمادة (٧ - بعد إعادة الترقيم)، والمادة (٨ - بعد إعادة الترقيم).

رابعاً: اختيار مقرري الموضوع الأصلي والاحتياطي:

إعمالاً لنص المادة (٣٩) من اللائحة الداخلية؛ فقد اتفقت اللجنة على اختيار كل من:

١. سعادة الأستاذ فؤاد أحمد الحاجي مقررًا أصلياً.
٢. سعادة الأستاذ محمد حسن باقر مقررًا احتياطياً.

خامساً: توصية اللجنة:

توصي اللجنة بالتمسك بتوصيتها السابقة بالموافقة على المادة (٣)، والمادة (٦ - بعد إعادة الترقيم)، والمادة (٧ - بعد إعادة الترقيم)، والمادة (٨ - بعد إعادة الترقيم) من مشروع قانون بشأن إيجار العقارات المبنية (المعد في ضوء الاقتراح بقانون المقدم من مجلس النواب)، ومشروع قانون بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر (المعد في ضوء الاقتراح بقانون المقدم من مجلس الشورى)، ومشروع قانون بإصدار قانون إيجار العقارات، المرافق للمرسوم الملكي رقم (٤٣) لسنة ٢٠١٢؛ وذلك على النحو الوارد في الجدول المرفق.

والأمر معروض على مجلسكم الموقر للتفضل بالنظر واتخاذ ما ترونه بشأنه،،

جمعة محمد الكعبي

رئيس لجنة المرافق العامة والبيئة

فؤاد أحمد الحاجي

نائب رئيس لجنة المرافق العامة والبيئة



مملكة البحرين
مجلس الشورى
إدارة شؤون اللجان
لجنة المرافق العامة والبيئة

المرفق الثاني

جدول بالمادة (٣)، والمادة (٦ - بعد إعادة الترقيم)،

والمادة (٧ - بعد إعادة الترقيم)،

والمادة (٨ - بعد إعادة الترقيم)

دور الانعقاد العادي الرابع

الفصل التشريعي الثالث

مشروع قانون بشأن إيجار العقارات السكنية (المعد في ضوء الاقتراح بقانون المقدم من مجلس النواب)، ومشروع قانون بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر (المعد في ضوء الاقتراح بقانون المقدم من مجلس الشورى)، ومشروع قانون بإصدار قانون إيجار العقارات، المرافق للمرسوم الملكي رقم (٤٣) لسنة ٢٠١٢

<p>توصية اللجنة والنص كما أقرته اللجنة</p>	<p>نصوص المواد كما أقرها مجلس النواب</p>	<p>مشروع قانون بإصدار قانون إيجار العقارات (المشروع الثالث - الحكومة)</p>	<p>مشروع قانون بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر (المشروع الثاني - مجلس الشورى)</p>	<p>مشروع قانون بشأن إيجار العقارات السكنية (المشروع الأول - مجلس النواب)</p>
<p>المادة (٣) - الموافقة على قرار مجلس النواب بالموافقة على المادة كما وردت في المشروع بقانون (الثالث) مع إعادة صياغتها على النحو الوارد أدناه.</p>	<p>المادة (٣) قرر المجلس الموافقة على المادة كما وردت في المشروع بقانون (الثالث) مع إعادة صياغتها على النحو الوارد أدناه.</p>	<p>مادة (٣)</p>	<p>المادة (٣)</p>	<p>المادة (٣)</p>
<p>نص المادة بعد التعديل:</p>	<p>نص المادة بعد التعديل:</p>			

<p>توصية اللجنة والنص كما أقرته اللجنة</p>	<p>نصوص المواد كما أقرها مجلس النواب</p>	<p>مشروع قانون بإصدار قانون إيجار العقارات (المشروع الثالث - الحكومة)</p>	<p>مشروع قانون بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر (المشروع الثاني - مجلس الشورى)</p>	<p>مشروع قانون بشأن إيجار العقارات المبنية (المشروع الأول - مجلس النواب)</p>
<p>أ. <u>تبرم عقود الإيجار الخاضعة لأحكام هذا القانون كتابةً، ويجب تسجيل تلك العقود وأى تعديل يطرأ عليها بالمكتب خلال شهر من تاريخ إبرامها، ويجب تحرير عقود الإيجار القائمة وقت العمل بأحكام هذا القانون إن كانت غير محررة وتسجيلها خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به.</u></p>	<p>أ. <u>تبرم عقود الإيجار الخاضعة لأحكام هذا القانون كتابةً، ويجب تسجيل تلك العقود وأى تعديل يطرأ عليها بالمكتب خلال شهر من تاريخ إبرامها، ويجب تحرير عقود الإيجار القائمة وقت العمل بأحكام هذا القانون إن كانت غير محررة وتسجيلها خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به.</u></p>	<p>تبرم عقود الإيجار الخاضعة لأحكام هذا القانون كتابةً، ويجب تسجيل هذه العقود بالمكتب خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إبرامها. ويسري الحكم الخاص بالتسجيل على العقود القائمة، فإذا كانت هذه العقود غير محررة وجب تحريرها، وعلى المورج تسجيلها خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون.</p>	<p>لا تسري أحكام هذا القانون على: ١. المساكن التي تشغل بسبب العمل. ٢. الأراضي الزراعية. ٣. الأراضي الفضاء. ٤. الشقق والغرف التي توجر مفروشة. ٥. المباني التي يتم تأجيرها بهدف الاستثمار عن طريق إعادة تأجيرها. ٦. المباني التي يتم</p>	<p>اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون، تبرم عقود الإيجار كتابةً، كما يجب تحرير عقود الإيجارات القائمة وقت العمل بهذا القانون إن كانت غير محررة. ويجوز إثبات إقامة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات. ويجب في جميع الحالات توثيق عقد الإيجار رسمياً</p>

<p>توصية اللجنة والنص كما أقرته اللجنة</p>	<p>نصوص المواد كما أقرها مجلس النواب</p>	<p>مشروع قانون بإصدار قانون إيجار العقارات (المشروع الثالث - الحكومة)</p>	<p>مشروع قانون بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر (المشروع الثاني - مجلس الشورى)</p>	<p>مشروع قانون بشأن إيجار العقارات السكنية (المشروع الأول - مجلس النواب)</p>
<p>ب- يجوز إثبات واقعة التأجير بكافة طرق الإثبات.</p>	<p>ب. يجوز إثبات واقعة التأجير بكافة طرق الإثبات.</p>	<p>ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير بكافة طرق الإثبات.</p>	<p>استتجارها للأغراض الفندقية والسياحية.</p>	<p>بمكتب التوثيق بوزارة العدل والشئون الإسلامية.</p>
<p><u>الفصل الثالث</u> <u>تسجيل عقد الإيجار</u> المادة (٦) (بعد إعادة الترتيم) - الموافقة على قرار مجلس النواب بالموافقة على المادة كما وردت في المشروع بقانون (الثالث)، والموافقة على قرار مجلس النواب</p>	<p><u>الفصل الثالث</u> <u>تسجيل عقد الإيجار</u> المادة (٦) (بعد إعادة الترتيم) - قرر المجلس الموافقة على المادة كما وردت في المشروع بقانون (الثالث) مع إعادة صياغتها على النحو الوارد أدناه.</p>	<p><u>الفصل الثالث</u> <u>التزامات المودع</u> مادة (٦)</p>	<p>مادة (٦)</p>	<p>المادة (٦)</p>

<p>توصية اللجنة والنص كما أقرته اللجنة</p>	<p>نصوص المواد كما أقرها مجلس النواب</p>	<p>مشروع قانون بإصدار قانون إيجار العقارات (المشروع الثالث - الحكومة)</p>	<p>مشروع قانون بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر (المشروع الثاني - مجلس الشورى)</p>	<p>مشروع قانون بشأن إيجار العقارات الريفية (المشروع الأول - مجلس النواب)</p>
<p>بإعادة صياغتها على النحو الوارد أدناه. نص المادة بعد التعديل: أ. تنشئ الوزارة بالاتفاق مع الوزارة المعنية بشؤون البلديات مكتباً أو أكثر في كل بلدية يسمى "مكتب تسجيل عقود إيجار العقارات" يختص بتسجيل عقود إيجار العقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون وأى تعديل يطرأ عليها، وإعداد السجلات</p>	<p>نص المادة بعد التعديل: أ. تنشئ الوزارة بالاتفاق مع الوزارة المعنية بشؤون البلديات مكتباً أو أكثر في كل بلدية يسمى "مكتب تسجيل عقود إيجار العقارات" يختص بتسجيل عقود إيجار العقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون وأى تعديل</p>	<p>يلتزم المؤجر بأن يسلم المستأجر العين المؤجرة في حالة تصلح معها لأن تقي بما أعدت له من منفعة، وفقاً لما تم الاتفاق عليه أو لطبيعة العين المؤجرة. فإذا ثبت أن العين المؤجرة كانت وقت التسليم في حالة لا تصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة، أو إذا نقصت هذه المنفعة نقصاً</p>	<p>إذا عُقد الإيجار دون اتفاق على مدة، أو عُقد لمدة غير معينة، أو تعذر إثبات مدته المدعاة، اعتبر الإيجار منقلاً للفترة المعنية لدفع الاجرة. وإذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الاجرة أو على كيفية تقديرها، أو تعذر إثبات مقدارها، وجب اعتبار اجرة المثل، ويراعى في تقدير</p>	<p>إذا كانت العين المؤجرة وملحقاتها وقت التسليم في حالة لا تصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة، أو إذا نقصت هذه المنفعة نقصاً كبيراً، جاز للمستأجر طلب فسخ العقد أو إنقاص الاجرة بقدر ما نقص من المنفعة.</p>

<p>توصية اللجنة والنص كما أقرته اللجنة</p>	<p>نصوص المواد كما أقرها مجلس النواب</p>	<p>مشروع قانون بإصدار قانون إيجار العقارات (المشروع الثالث - الحكومة)</p>	<p>مشروع قانون بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر (المشروع الثاني - مجلس الشورى)</p>	<p>مشروع قانون بشأن إيجار العقارات السكنية (المشروع الأول - مجلس النواب)</p>
<p><u>اللائحة لذلك.</u> ب. يصدر <u>بنتظام العمل</u> <u>بالمكتب</u> وإجراءات <u>التسجيل</u> <u>قرار من</u> <u>الوزير.</u></p>	<p><u>يطرأ عليها، وإعداد</u> <u>السجلات اللائحة لذلك.</u> ب. يصدر <u>بنتظام العمل</u> <u>بالمكتب</u> وإجراءات <u>التسجيل</u> <u>قرار من</u> <u>الوزير.</u></p>	<p>كبيراً، أو كانت العين المؤجرة تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم، جاز للمستأجر أن يطلب من اللجنة فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من المتفعة، وذلك بعد إنذار المؤجر بتلافي النقص أو إصلاح العيب.</p>	<p>أجرة المثل جميع العناصر اللازمة لتلك حالة العين المؤجرة ومساحتها وأجرة المساكن السائدة في منطقتها.</p>	

<p>توصية اللجنة والنص كما أقرته اللجنة</p>	<p>نصوص المواد كما أقرها مجلس النواب</p>	<p>مشروع قانون بإصدار قانون إيجار العقارات (المشروع الثالث - الحكومة)</p>	<p>مشروع قانون بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر (المشروع الثاني - مجلس الشورى)</p>	<p>مشروع قانون بشأن إيجار العقارات المبنية (المشروع الأول - مجلس النواب)</p>
<p>المادة (٧) (بعد إعادة الترتيم) - الموافقة على قرار مجلس النواب بالموافقة على المادة كما وردت في المشروع بقانون، والموافقة على قرار مجلس النواب بإعادة صياغتها على النحو الوارد أدناه.</p>	<p>المادة (٧) (بعد إعادة الترتيم) قرر المجلس الموافقة على المادة كما وردت في المشروع بقانون مع إعادة صياغتها على النحو الوارد أدناه.</p>	<p>مادة (٧) إذا حدد في عقد الإيجار مساحة العين المؤجرة، كان المؤجر ضامًا نقص هذه</p>	<p>مادة (٧) عقد الإيجار التي ترم بعد العمل بأحكام هذا القانون يجب أن تكون ثابتة بالكتابة،</p>	<p>المادة (٧) على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى صالحة للائتماع، وأن يقوم</p>
<p>أ. يصدر بتحديد فئات الرسوم المستحقة على</p>	<p>أ. يصدر بتحديد فئات الرسوم المستحقة على</p>			

<p>توصية اللجنة والنص كما أقرته اللجنة</p>	<p>نصوص المواد كما أقرها مجلس النواب</p>	<p>مشروع قانون بإصدار قانون إيجار العقارات (المشروع الثالث - الحكومة)</p>	<p>مشروع قانون بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر (المشروع الثاني - مجلس الشورى)</p>	<p>مشروع قانون بشأن إيجار العقارات السكنية (المشروع الأول - مجلس النواب)</p>
<p>تسجيل عقود الإيجار وأى تعديل يطراً عليها قرار من الوزير بعد موافقة مجلس الوزراء، وذلك بما لا يقل عن دينار واحد ولا يزيد على خمسة دنانير للمعين على خمسة دنانير للسكنى، ولا يقل عن خمسة دنانير للموجرة لغرض السكنى، ولا يزيد على عشرة دنانير للأغراض الأخرى.</p>	<p>تسجيل عقود الإيجار وأى تعديل يطراً عليها قرار من الوزير بعد موافقة مجلس الوزراء، وذلك بما لا يقل عن دينار واحد ولا يزيد على خمسة دنانير للمعين على خمسة دنانير للموجرة لغرض السكنى، ولا يقل عن خمسة دنانير للموجرة لغرض السكنى، ولا يزيد على عشرة دنانير للأغراض الأخرى.</p>	<p>المساحة بحسب ما يقضي به العرف، ما لم يتفق على غير ذلك، على أنه لا يجوز للمشتري أن يطلب فسخ العقد لنقص في العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن هذا النقص من الجسامة بحيث أنه لو كان يعطمه لما أتم العقد.</p>	<p>ومع ذلك يجوز للمؤجر والمستأجر إثبات عقد الإيجار وكافة شروطه إذا وجدت كتابة من أي من الطرفين تفيد ذلك، أما العقود المبرمة قبل نفاذ هذا القانون، فيجوز إثباتها حسب القواعد السارية وقت إبرامها.</p>	<p>أثناء مدة الإيجار بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية، ما لم يقض الاتفاق بخير ذلك.</p>

<p>توصية اللجنة والنص كما أقرته اللجنة</p>	<p>نصوص المواد كما أقرها مجلس النواب</p>	<p>مشروع قانون بإصدار قانون إيجار العقارات (المشروع الثالث - الحكومة)</p>	<p>مشروع قانون بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر (المشروع الثاني- مجلس الشورى)</p>	<p>مشروع قانون بشأن إيجار العقارات السكنية (المشروع الأول- مجلس النواب)</p>
<p>ب. يكون التسجيل على نفقة المبرور، وفي حالة امتناعه، للمستأجر بعد إخطاره بكتاب مسجل يعلم الوصول لتسجيل العقد وخصم الرسم من الأجرة.</p>	<p>ب. يكون التسجيل على نفقة المبرور، وفي حالة امتناعه، للمستأجر بعد إخطاره بكتاب مسجل يعلم الوصول لتسجيل العقد وخصم الرسم من الأجرة.</p>			

<p>توصية اللجنة والنص كما أقرته اللجنة</p>	<p>نصوص المواد كما أقرها مجلس النواب</p>	<p>مشروع قانون بإصدار قانون إيجار العقارات (المشروع الثالث - الحكومة)</p>	<p>مشروع قانون بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر (المشروع الثاني- مجلس الشورى)</p>	<p>مشروع قانون بشأن إيجار العقارات السكنية (المشروع الأول-مجلس النواب)</p>
<p>المادة (٨) (بعد إعادة الترقيم) - الموافقة على قرار مجلس النواب بالموافقة على المادة كما وردت في المشروع بقانون (الثالث)، والموافقة على قرار مجلس النواب بإعادة صياغتها على النحو الوارد أدناه.</p>	<p>المادة (٨) (بعد إعادة الترقيم) قرر المجلس الموافقة على المادة كما وردت في المشروع بقانون (الثالث) مع إعادة صياغتها على النحو الوارد أدناه.</p>	<p>مادة (٨)</p>	<p>مادة (٨)</p>	<p>المادة (٨)</p>
<p>نص المادة بعد التعديل: أ. لا تقبل اللجنة الدعاوى أو المنازعات الناشئة عن</p>	<p>نص المادة بعد التعديل: أ. لا تقبل اللجنة الدعاوى أو المنازعات الناشئة عن عقد</p>	<p>أ- إذا تبين أن مساحة العين المؤجرة تزيد على ما حدد</p>	<p>إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة، فُضل من سبق منهم</p>	<p>إذا تأخر المؤجر بعد إعارته عن القيام بتنفيذ الالتزامات</p>

توصية اللجنة والنص كما أقرته اللجنة	نصوص المواد كما أقرها مجلس النواب	مشروع قانون بإصدار قانون إيجار العقارات (المشروع الثالث - الحكومة)	مشروع قانون بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر (المشروع الثاني - مجلس الشورى)	مشروع قانون بشأن إيجار العقارات السكنية (المشروع الأول - مجلس النواب)
<p>عقد الإيجار غير المسجل.</p> <p>ب. يجوز توثيق عقد الإيجار، وفي هذه الحالة يكون العقد الموثق من السندات الرسمية القابلة للتنفيذ الجبري وفقاً للقانون المرافعات المدنية والتجارية، ويحق للمؤجر استرداد العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد تحت إشراف قاضي محكمة التنفيذ.</p>	<p>الإيجار غير المسجل.</p> <p>ب. يجوز توثيق عقد الإيجار، وفي هذه الحالة يكون العقد الموثق من السندات الرسمية القابلة للتنفيذ الجبري وفقاً للقانون المرافعات المدنية والتجارية، ويحق للمؤجر استرداد العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد تحت إشراف قاضي محكمة التنفيذ.</p>	<p>في عقد الإيجار، وكانت الأجرة مقدرة بالوحدة، فإن كانت العين المؤجرة قابلة للتقسيم كانت الزيادة للمؤجر ما لم ير المستأجر أخذها بما يقابلها من الأجرة. وإن كانت العين المؤجرة غير قابلة للتقسيم، وجب على المستأجر أن يدفع أجرة الزيادة ما لم تكن جسيمة فيجوز له أن يطلب فسخ العقد.</p>	<p>إلى وضع يده عليها بدون غش، فإذا كان أحدهم قد أثبت تاريخ عقده وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر يده فإنه هو الذي يفضل.</p>	<p>المبيته في المادة السابقة، أو في حالة تعذر الاتصال به، جاز للمستأجر أن يحصل على إذن من المحكمة لإجراء ذلك بنفسه واقتطاع ما أنفقه من الأجرة، وذلك مع عدم الإخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع.</p>

<p>توصية اللجنة والنصي كما أقرته اللجنة</p>	<p>نصوص المواد كما أقرها مجلس النواب</p>	<p>مشروع قانون بصدار قانون إيجار العقارات (المشروع الثالث - الحكومة)</p>	<p>مشروع قانون بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر (المشروع الثاني - مجلس الشورى)</p>	<p>مشروع قانون بشأن إيجار العقارات السكنية (المشروع الأول - مجلس النواب)</p>
		<p>ب- فإذا كانت الأجرة مقدرة جملة واحدة، تكون الزيادة للمستأجر ما لم تكن الزيادة من الجسامة بحيث لو كان يعلمها المورج لما أتم عقد الإيجار. وفي هذه الحالة، يكون المستأجر بالخيار بين زيادة الأجرة بما يتناسب مع الزيادة في العين المؤجرة وبين فسخ العقد. كل ذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغيره.</p>		

