

الملاحق

ملحق رقم (١)

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، ومواصلة مناقشة باقي
مواد مشروع القانون "ابتداءً من المادتين (٥، ٦) :
المادة (٩) بعد إعادة الترقيم.

التاريخ: ٢١ مايو ٢٠١٤ م

التقرير التكميلي الأول للجنة المرافق العامة والبيئة

حول المادة (٣)، والمادة (٦ - بعد إعادة التقييم)، والمادة (٧ - بعد إعادة التقييم)،
والمادة (٨ - بعد إعادة التقييم) 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 التقييم)، والمادة (٧ - بعد إعادة التقييم)،
والمادة (٨ - بعد إعادة التقييم) 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 ٢٠١٤ م.

- 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:

أكّد معالي وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف على أهمية توثيق التعاون القائم بين السلطتين التنفيذية والتشريعية والذي يهدف إلى دعم المصلحة العليا للمملكة، وبيّن 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 أكّد معاليه إلى أنه سيترتب 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 تختص بملاكها 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 المسجل، 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

فؤاد أحمد الحاجي

رئيس لجنة المرافق العامة والبيئة

نائب رئيس لجنة المرافق العامة والبيئة

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

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 المبنية (المشروع الأول - مجلس النواب)
<p>المادة (٣)</p> <p>- الموافقة على قرار مجلس النواب بالموافقة على المادة كما وردت في المشروع بقانون (الثالث) مع إعادة صياغتها على النحو الوارد أدناه.</p> <p>نص المادة بعد التعديل:</p>	<p>المادة (٣)</p> <p>قرر المجلس الموافقة على المادة كما وردت في المشروع بقانون (الثالث) مع إعادة صياغتها على النحو الوارد أدناه.</p> <p>نص المادة بعد التعديل:</p>	<p>مادة (٣)</p>	<p>المادة (٣)</p>	<p>المادة (٣)</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 المبنية (المشروع الأول-مجلس النواب)
<p><u>أ. تبرم عقود الإيجار الخاضعة لأحكام هذا القانون كتابةً، ويجب تسجيل تلك العقود وأي تعديل يطرأ عليها بالمكتب خلال شهر من تاريخ إبرامها، ويجب تحرير عقود الإيجار القائمة وقت العمل بأحكام هذا القانون إن كانت غير محررة.</u></p> <p><u>ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات.</u></p>	<p><u>أ. تبرم عقود الإيجار الخاضعة لأحكام هذا القانون كتابةً، ويجب تسجيل تلك العقود وأي 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</u></p>	<p>تبرم عقود الإيجار الخاضعة لأحكام هذا القانون كتابة، 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 المؤجر تسجيلها خلال</p>	<p>لا تسري أحكام هذا القانون على:</p> <p>١. المساكن التي تشغل بسبب العمل.</p> <p>٢. الأراضي الزراعية.</p> <p>٣. الأراضي الفضاء.</p> <p>٤. الشقق والغرف التي تؤجر مفروشة.</p> <p>٥. المباني التي يتم تأجيرها بهدف الاستثمار عن</p>	<p>اعتبارًا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون، تبرم عقود الإيجار كتابة، كما يجب تحرير عقود الإيجارات القائمة وقت العمل بهذا القانون إن كانت غير محررة.</p> <p>ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات.</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 المبنية (المشروع الأول-مجلس النواب)
<p><u>أشهر من تاريخ العمل به.</u></p> <p><u>ب- يجوز إثبات واقعة التأجير بكافة طرق الإثبات.</u></p>	<p><u>أشهر من تاريخ العمل به.</u></p> <p><u>ب. يجوز إثبات واقعة التأجير بكافة طرق الإثبات.</u></p>	<p>سنة من تاريخ العمل بهذا القانون.</p> <p>ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير بكافة طرق الإثبات.</p>	<p>طريق إعادة تأجيرها.</p> <p>٦. المباني التي يتم استئجارها للأغراض الفندقية والسياحية.</p>	<p>ويجب في جميع الحالات توثيق عقد الإيجار رسميًا بمكتب التوثيق بوزارة العدل والشئون الإسلامية.</p>
<p><u>الفصل الثالث</u></p> <p><u>تسجيل عقد الإيجار</u></p> <p>المادة (٦)</p> <p>(بعد إعادة الترقيم)</p> <p>- الموافقة على قرار مجلس النواب بالموافقة على المادة</p>	<p><u>الفصل الثالث</u></p> <p><u>تسجيل عقد الإيجار</u></p> <p>المادة (٦)</p> <p>(بعد إعادة الترقيم)</p> <p>- قرر المجلس الموافقة على المادة كما وردت في</p>	<p><u>الفصل الثالث</u></p> <p><u>إلتزامات المؤجر</u></p> <p>مادة (٦)</p>	<p>مادة (٦)</p>	<p>المادة (٦)</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 المبنية (المشروع الأول-مجلس النواب)
<p>كما وردت في المشروع بقانون (الثالث)، والموافقة على قرار مجلس النواب بإعادة صياغتها على النحو الوارد أدناه.</p> <p>نص المادة بعد التعديل: <u>أ. تنشئ الوزارة بالاتفاق مع الوزارة المعنية البلديات مكتباً أو أكثر في كل بلدية يسمى "مكتب تسجيل عقود إيجار العقارات"</u></p>	<p>المشروع بقانون (الثالث) مع إعادة صياغتها على النحو الوارد أدناه.</p> <p>نص المادة بعد التعديل: <u>أ. تنشئ الوزارة بالاتفاق مع الوزارة المعنية بشؤون البلديات مكتباً أو أكثر في كل بلدية يسمى "مكتب تسجيل عقود"</u></p>	<p>يلتزم المؤجر بأن يسلم المستأجر العين المؤجرة في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من منفعة، وفقاً لما تم الاتفاق عليه أو لطبيعة العين المؤجرة.</p> <p>فإذا ثبت أن العين المؤجرة</p>	<p>إذا عُقد الإيجار دون اتفاق على مدة، أو عُقد لمدة غير معينة، أو تعذر إثبات مدته المدعاة، اعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعنية لدفع الأجرة.</p> <p>وإذا لم يتفق المتعاقدان على</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 الأجرة</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 المبنية (المشروع الأول-مجلس النواب)
<p><u>يختص بتسجيل عقود إيجار العقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون وأي تعديل يطرأ عليها، وإعداد السجلات اللازمة لذلك.</u></p> <p><u>ب. يصدر بنظام العمل بالمكتب وإجراءات التسجيل قرار من الوزير.</u></p>	<p><u>إيجار العقارات" يختص بتسجيل عقود إيجار العقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون وأي تعديل يطرأ عليها، وإعداد السجلات اللازمة لذلك.</u></p> <p><u>ب. يصدر بنظام العمل بالمكتب وإجراءات التسجيل قرار من الوزير.</u></p>	<p>كانت وقت التسليم في حالة لا تصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة، أو إذا نقصت هذه المنفعة نقصاً 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</p>	<p>مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها، أو تعذر إثبات مقدارها، وجب اعتبار أجرة المثل، ويراعى في تقدير أجرة المثل جميع العناصر اللازمة لذلك كحالة العين المؤجرة ومساحتها وأجرة المساكن السائدة في منطقتها.</p>	<p>بقدر ما نقص من المنفعة.</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 المبنية (المشروع الأول-مجلس النواب)
		نقص من المنفعة، وذلك بعد إنذار المؤجر بتلافي النقص أو إصلاح العيب.		
المادة (٧) (بعد إعادة الترقيم) - الموافقة على قرار مجلس النواب بالموافقة على المادة كما وردت في المشروع بقانون، والموافقة على قرار	المادة (٧) (بعد إعادة الترقيم) قرر المجلس الموافقة على المادة كما وردت في المشروع بقانون مع إعادة صياغتها على النحو الوارد	مادة (٧)	مادة (٧)	المادة (٧)

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 المبنية (المشروع الأول-مجلس النواب)
<p>مجلس النواب بإعادة صياغتها على النحو الوارد أدناه.</p> <p>نص المادة بعد التعديل:</p> <p><u>أ. يصدر بتحديد فئات الرسوم المستحقة على تسجيل عقود الإيجار وأي تعديل يطرأ عليها قرار من الوزير بعد موافقة مجلس الوزراء، وذلك بما لا يقل عن دينار واحد ولا يزيد</u></p>	<p>أدناه.</p> <p>نص المادة بعد التعديل:</p> <p><u>أ. يصدر بتحديد فئات الرسوم المستحقة على تسجيل عقود الإيجار وأي تعديل يطرأ عليها قرار من الوزير بعد موافقة مجلس الوزراء، وذلك بما لا يقل عن دينار واحد ولا يزيد</u></p>	<p>إذا حدد في عقد الإيجار مساحة العين المؤجرة، كان المؤجر ضامناً نقص هذه 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</p>	<p>عقود الإيجار التي تبرم بعد العمل بأحكام هذا القانون يجب أن تكون ثابتة بالكتابة، ومع ذلك يجوز للمؤجر وللمستأجر إثبات عقد الإيجار وكافة شروطه إذا وجدت كتابة من أي من الطرفين تفيد ذلك، أما العقود</p>	<p>على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى صالحة للانتفاع، وأن يقوم أثناء مدة الإيجار بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية، ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.</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 المبنية (المشروع الأول-مجلس النواب)
<p><u>على خمسة دنائير للعين المؤجرة لغرض السكنى، ولا يقل عن خمسة دنائير ولا يزيد على عشرة دنائير للأغراض الأخرى.</u></p> <p><u>ب. يكون التسجيل على نفقة المؤجر، وفي حالة امتناعه، للمستأجر بعد إخطاره بكتاب مسجل</u></p>	<p><u>على خمسة دنائير للعين المؤجرة لغرض السكنى، ولا يقل عن خمسة دنائير ولا يزيد على عشرة دنائير للأغراض الأخرى.</u></p> <p><u>ب. يكون التسجيل على نفقة المؤجر، وفي حالة امتناعه، للمستأجر بعد إخطاره بكتاب مسجل</u></p>	<p>إذا أثبت أن هذا النقص من الجسامة بحيث أنه لو كان يعلمه لما أتم العقد.</p>	<p>المبرمة قبل نفاذ هذا القانون، فيجوز إثباتها حسب القواعد التي كانت سارية وقت إبرامها.</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><u>بعلم الوصول تسجيل</u> <u>العقد وخصم الرّسم من</u> <u>الأجرة.</u></p>	<p><u>بعلم الوصول تسجيل</u> <u>العقد وخصم الرّسم من</u> <u>الأجرة.</u></p>			
<p>المادة (٨) (بعد إعادة الترقيم) - الموافقة على قرار مجلس النواب بالموافقة على المادة كما وردت في المشروع</p>	<p>المادة (٨) (بعد إعادة الترقيم) قرر المجلس الموافقة على المادة كما وردت في المشروع بقانون (الثالث) مع</p>	<p>مادة (٨)</p>	<p>مادة (٨)</p>	<p>المادة (٨)</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 المبنية (المشروع الأول-مجلس النواب)
<p>بقانون (الثالث)، والموافقة على قرار مجلس النواب بإعادة صياغتها على النحو الوارد أدناه.</p> <p>نص المادة بعد التعديل:</p> <p><u>أ. لا تقبل اللجنة الدعاوى أو المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار غير المسجل.</u></p> <p><u>ب. يجوز توثيق عقد الإيجار، وفي هذه الحالة يكون العقد الموثق من</u></p>	<p>إعادة صياغتها على النحو الوارد أدناه.</p> <p>نص المادة بعد التعديل:</p> <p><u>أ. لا تقبل اللجنة الدعاوى أو المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار غير المسجل.</u></p> <p><u>ب. يجوز توثيق عقد الإيجار، وفي هذه الحالة يكون العقد الموثق من السندات</u></p>	<p>أ- إذا تبين أن مساحة العين المؤجرة تزيد على ما حدد في عقد الإيجار، وكانت الأجرة مقدرة بالوحدة، فإن كانت العين المؤجرة قابلة للتقسيم كانت الزيادة للمؤجر</p>	<p>إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة، فُضل من سبق منهم إلى وضع يده عليها بدون غش، فإذا كان أحدهم قد أثبت تاريخ عقده وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر</p>	<p>إذا تأخر المؤجر بعد إعداره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة في المادة السابقة، أو في حالة تعذر الاتصال به، جاز للمستأجر أن يحصل على إذن من المحكمة</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 المبنية (المشروع الأول-مجلس النواب)
<u>السندات الرسمية القابلة للتنفيذ الجبري وفقاً لقانون المرافعات المدنية والتجارية، ويحق للمؤجر استرداد العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد تحت إشراف قاضي محكمة التنفيذ.</u>	<u>الرسمية القابلة للتنفيذ الجبري وفقاً لقانون المرافعات المدنية والتجارية، ويحق للمؤجر استرداد العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد تحت إشراف قاضي محكمة التنفيذ.</u>	<p>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>ب- فإذا كانت الأجرة مقدرة جملة واحدة، تكون الزيادة للمستأجر ما لم تكن الزيادة</p>	<p>آخر يده فانه هو الذي يفضل.</p>	<p>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>

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 المبنية (المشروع الأول-مجلس النواب)
		<p>من الجسامة بحيث لو كان يعلمها المؤجر 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>		

استدراك على تقرير لجنة 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

٢٠١٢

التاريخ: ١٩ مايو ٢٠١٤ م

صاحب المعالي السيد علي بن صالح الصالح الموقر

رئيس مجلس الشورى

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

الموضوع / استدراك على تقرير لجنة 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
الملكى رقم (٤٣) لسنة ٢٠١٢

إشارة إلى الموضوع أعلاه، وإحاقاً بتقرير اللجنة المؤرخ في ١٤ مايو
٢٠١٤م، فإنه يطيب لنا أن نقدم لكم استدراكاً بشأن المادة (١٨) - (٢٣) بعد إعادة
الترقيم، وذلك كالتالي:

- المادة (١٨) - المادة (٢٣) بعد إعادة الترقيم:

توصية اللجنة:

الموافقة على قرار مجلس النواب بالموافقة على المادة كما وردت في المشروع بقانون (الثالث)، والموافقة على قرار مجلس النواب بإعادة صياغتها مع إضافة عبارة (مع مراعاة ما نصت عليه المادة (١٠) من هذا القانون) في بداية البند (أ).

النص كما أقرته اللجنة:

أ- مع مراعاة ما نصت عليه المادة (١٠) من هذا القانون يلتزم المستأجر بدفع الأجرة في مواعيدها ولو قام نزاع بينه وبين المؤجر حول الأجرة أو الخصم منها أو إنقاصها، وذلك إلى أن يفصل في هذا النزاع بقرار من اللجنة أو باتفاق كتابي بين الطرفين، وإلا اعتبر متخلفاً عن أداء الأجرة.

ب. يعتبر الوفاء بالأجرة المستحقة عن فترة معينة قرينة على الوفاء بها عن المدد السابقة عليها ما لم يثبت العكس.

وتفضلوا بقبول فائق التقدير والاحترام،،،

فؤاد أحمد الحاجي

نائب رئيس لجنة المرافق العامة

والبيئة

التاريخ: ٢١ مايو ٢٠١٤ م

صاحب المعالي السيد علي بن صالح الصالح الموقر

رئيس مجلس الشورى

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

الموضوع / استدراك على تقرير لجنة 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 ٢٠١٢

إشارة إلى الموضوع أعلاه، وإحاقاً بتقرير اللجنة المؤرخ في ١٤ مايو ٢٠١٤م، فإنه يطيب لنا أن نقدم لكم استدراكاً بشأن المادة (٤١) بعد إعادة الترقيم، وكذلك بشأن رأي لجنة الشؤون التشريعية والقانونية بالمجلس حول مشروع القانون:

أولاً: بخصوص المادة (٤١) بعد إعادة الترقيم:

توصية اللجنة:

- إعادة صياغة المادة على النحو التالي:

النص كما أقرته اللجنة:

أ- تشكل اللجنة بقرار من الوزير كل ثلاث سنوات على النحو الآتي:

١- قاضيان من المحكمة الكبرى المدنية، يندبهما لذلك المجلس الأعلى للقضاء،

ويتولى أحدهما رئاسة اللجنة.

٢- موظف من ذوي الخبرة يرشحه الوزير المختص بناءً على طلب الوزير.

وإذا قام بأي عضو من أعضاء اللجنة مانع يُندب غيره لذات مدة اللجنة.

ويؤدي عضو اللجنة من غير القضاة أمام الوزير اليمين الآتية: (أقسم بالله العظيم

أن أؤدي عملي بالأمانة والصدق، وأن أحترم قوانين المملكة ونظمها).

ثانياً: بخصوص رأي لجنة الشؤون التشريعية والقانونية بمجلس الشورى:

١. بالنسبة لما ذهبت إليه لجنة الشؤون التشريعية والقانونية بوجود شبهة عدم الدستورية في المادة (٢) من مشروع القانون الأول، فإن اللجنة قد توافقت مع مجلس النواب بعدم الأخذ بهذه المادة، والموافقة على المادة كما وردت في مشروع القانون الثالث مع إعادة صياغتها.

٢. أما بخصوص ما ذهبت إليه لجنة الشؤون التشريعية والقانونية بوجود شبهة عدم الدستورية في الفقرة (أ) من المادة (٨) بعد إعادة الترقيم من المشروع، فإن اللجنة ترى أن اشتراط تسجيل عقد الإيجار قبل قبول الدعوى لا يتعارض مع ما تنص عليه المادة (٢٠) الفقرة (و) بكفالة حق التقاضي؛ لأن هذه المدة هي مدة تنظيمية

لغرض حث أطراف العلاقة التعاقدية على الإسراع في تسجيل عقد الإيجار، ولا يؤدي انتهاؤها إلى سقوط الحق في التسجيل، وبإمكان أحد أطراف العقد اللجوء إلى اللجنة وتسجيل العقد ثم رفع الدعوى وكما هو الحال في حالة دفع الرسم، فإن الدعوى لا تقبل إلا بعد دفع الرسم.

٣. أما بالنسبة للمادة (٤٥) من المشروع بشأن تفويض الوزير بإصدار قرار بتنظيم عمل اللجنة، وتحديد إجراءات عرض النزاع عليها، ووسائل إخطار أطراف عنها، فإن لجنة الشؤون التشريعية لم تحدد النص الدستوري الذي خالفته هذه المادة، ولا يوجد نص في الدستور يحظر التفويض في هذه الحالة.

وإن السلطة التشريعية قد وافقت على نصوص مشابهة لهذا النص. كما هو الحال في نص المادة (١٢٠) من القانون رقم (٣٦) لسنة ٢٠١٢م بإصدار قانون العمل في القطاع الأهلي بشأن مكتب إدارة الدعوى العمالية، حيث نصت على أنه (ويصدر وزير العدل قراراً بتنظيم عمل المكتب وتحديد إجراءات تحضير الدعوى العمالية وطرق تبليغ الخصوم)

وتفضلوا بقبول فائق التقدير والاحترام،،،

فؤاد أحمد الحاجي

نائب رئيس لجنة المرافق العامة والبيئة