قانون رقم (٤) لسنة ٢٠٠٨
بشأن إيجار العقارات *

نحن حمد بن خليفة آل ثاني أمير دولة قطر ،

بعد الاطلاع على الدستور ،

وعلى القانون رقم (٢) لسنة ١٩٧٥ في شأن إيجار الأماكن والمباني ، والقوانين المعدلة له ،

وعلى قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٩٠ ، والقوانين المعدلة له ،

وعلى القانون المدني الصادر بالقانون رقم (٢٢) لسنة ٢٠٠٤ ،

وعلى القانون رقم (٢٣) لسنة ٢٠٠٥ بتنظيم وزارة الشؤون البلدية والزراعة وتعيين اختصاصاتها ، المعدل بالقانون رقم (١٠) لسنة ٢٠٠٦،

وعلى اقتراح وزير الشؤون البلدية والزراعة ،

وعلى مشروع القانون المقدم من مجلس الوزراء ،

وبعد أخذ رأي مجلس الشورى ،

قررنا القانون الآتي :

الفصل الأول
تعاريف وأحكام عامة
مادة (١)

في تطبيق أحكام هذا القانون ، يكون للكلمات والعبارات التالية ، المعاني الموضحة قرين كل منها ، ما لم يقتض السياق معنى آخر :

* الجريدة الرسمية العدد الثاني في ١٩ مارس / ٢٠٠٨م

الوزارة	:	وزارة الشؤون البلدية والزراعة .
الوزير	:	وزير الشؤون البلدية والزراعة .
اللجنة	:	لجنة فض المنازعات الإيجارية بالوزارة .
المكتب	:	مكتب تسجيل عقود إيجار العقارات .
المؤجر	:	مالك العين المؤجرة ، أو من ينوب عنه ، أو من يخول قانوناً في إبرام عقد الإيجار.
المستأجر	:	المنتفع بالعين المؤجرة ، ويشمل الزوج والأبناء والأبوين المقيمين معه ، أو أي شخص آخر تنتقل إليه حقوق الانتفاع بصورة قانونية من المستأجر الأصلي .
العين المؤجرة	:	العقار محل عقد الإيجار .

مادة (٢)

تسري أحكام هذا القانون على الأماكن ، وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى ، أو للأغراض التجارية أو الصناعية ، أو لغير ذلك من الأغراض ، والوحدات المفروشة التي تزيد مدة إيجارها على شهر ، سواء كان المستأجر شخصاً طبيعياً أو معنوياً.

ويستثنى من نطاق تطبيق أحكام هذا القانون ما يلي :

١- أملاك الدولة العامة والخاصة .

٢- الأراضي الزراعية .

٣- الأراضي الفضاء .

٤- أراضي الخدمات المساندة (الصناعية) .

٥- الشقق والوحدات الفندقية والسياحية .

٦-الوحدات السكنية المخصصة من الدولة أو من الشركات المختلفة للموظفين والعمال ، بمناسبة عملهم لديها

مادة (٣)

تبرم عقود الإيجار الخاضعة لأحكام هذا القانون كتابة ، وتتضمن العناصر الأساسية للعقد ، ويجب تسجيل هذه العقود بالمكتب .

ويسري الحكم الخاص بالتسجيل على العقود القائمة ، وعلى المؤجر اتخاذ اللازم نحو تسجيلها خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون .

ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات.

ولا تسمع أي طلبات يقدمها المؤجر أمام اللجنة أو القضاء تكون ناشئة عن عقد الإيجار، إلا إذا كان العقد مسجلاً بالمكتب.

الفصل الثاني

التزامات وحقوق المؤجر والمستأجر

مادة (٤)

يلتزم المؤجر بأن يسلم العين المؤجرة ، وملحقاتها للمستأجر في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة ، وفقاً لما تم الاتفاق عليه أو لطبيعة العين ، ويجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ، أو إنقاص الأجرة ، بقدر ما نقص من المنفعة ، وفقاً لما تقرره اللجنة .

مادة (٥)

يلتزم المؤجر بأن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة الضرورية لتبقى صالحة للانتفاع بها ، فإذا تأخر المؤجر ، بعد إخطاره كتابة ، عن القيام بتنفيذ هذه الصيانة ، أو إذا تعذر إخطاره ، جاز

للمستأجر أن يحصل على إذن من اللجنة بإجراء الصيانة اللازمة بمعرفته واستيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة ، وذلك مع عدم الإخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة .

مادة (٦)

للمؤجر الحق في إجراء الصيانة المستعجلة اللازمة لحفظ العين المؤجرة ولو عارض المستأجر ذلك ، فإذا ترتب على هذه الصيانة إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز للمستأجر أن يطلب، تبعاً للظروف ، فسخ العقد ، أو إنقاص أو إسقاط الأجرة عن فترة فوات المنفعة ، أو مد مدة الإيجار بقدر فترة فوات المنفعة .

ويسقط حق المستأجر في طلب فسخ العقد أو إنقاص أو إسقاط الأجرة أو مد مدة الإيجار، إذا شغل العين المؤجرة لمدة ثلاثين يوماً من تاريخ انتهاء أعمال الصيانة دون اللجوء إلى اللجنة ، ما لم يقدم لها عذراً مقبولاً .

مادة (٧)

لا يجوز للمؤجر أن يتقاضى من المستأجر تأمينا نقديا يزيد على أجرة شهرين بالنسبة للأماكن المؤجرة للسكنى.

ويجوز الاتفاق على غير ذلك بالنسبة للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى.

مادة (٨)

يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة ، واستعمالها على النحو المتفق عليه وبحسب ما أُعدت له . ولا يجوز له إحداث أي تغيير فيها دون إذن كتابي من المؤجر ، وفي حال إحداثه

أي تغيير بها ، يجوز للمؤجر مطالبته بإعادتها إلى الحالة التي كانت عليها ، وبالتعويض إذا كان له مقتض .

مادة (٩)

يلتزم المستأجر بسداد قيمة استهلاك الماء ، والكهرباء ، والهاتف للعين المؤجرة ، وأي رسوم أخرى يلتزم بدفعها قانوناً ، وذلك اعتباراً من تاريخ تسلمه لها ، وحتى تاريخ إعادة تسليمها إلى المؤجر ، ما لم يتفق على خلاف ذلك .

مادة (١٠)

لا يجوز للمؤجر طلب زيادة القيمة الإيجارية للعقود السارية أو التي تبرم اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون ، إلا وفقاً للضوابط والمدد وفي حدود النسب التي يصدر بها قرار من مجلس الوزراء ، بناءً على اقتراح الوزير .

مادة (١١)

يجب على المستأجر الوفاء بالأجرة المحددة في العقد كاملة إلى المؤجر في موعد لا يجاوز سبعة أيام من التاريخ المحدد في العقد لاستحقاقها ، وذلك بموجب إيصال يثبت فيه قيمة الأجرة .

فإذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند المخالصة عنها ، فللمستأجر ، قبل مضى سبعة أيام من تاريخ امتناع المؤجر أن يخطره بكتاب مسجل على عنوانه المثبت في العقد بوجوب استلام الأجرة خلال سبعة أيام ، فإذا لم يتسلمها المؤجر خلال هذا التاريخ ، يودع المستأجر الأجرة خلال الأسبوع التالي خزانة اللجنة بدون رسوم .

ويعتبر هذا الإيداع وفاءً بالأجرة في الموعد المقرر، ويُخطر المستأجر المؤجر بذلك ، بكتاب مسجل على العنوان المثبت في عقد الإيجار .

وفي جميع الأحوال ، لا يجوز للمستأجر سحب ما أودعه من مبالغ لصالح المؤجر إلا بموافقة المؤجر ، أو بموجب قرار من اللجنة . وللمؤجر أن يطلب من رئيس اللجنة الموافقة على سحب ما أُودع لصالحه بعد دفع الرسوم المقررة .

مادة (١٢)

يسري عقد الإيجار القائم في حق المالك الجديد ، ولو لم يكن للعقد تاريخ ثابت سابق على نقل الملكية ، ما لم يثبت صوريته أو بطلانه.

مادة (١٣)

يلتزم المالك الجديد بإخطار المستأجر، والمكتب ، بكتاب مسجل بانتقال ملكية العقار إليه خلال ثلاثين يوماً ، تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تسجيل العقار باسمه ، ويرفق بالإخطار صورة من سند الملكية للعقار ، أو ما يقوم مقامه .

مادة (١٤)

لا يجوز للمستأجر التأجير من الباطن ، ولا التنازل عن الإيجار كله أو بعضه للغير، إلا بإذن كتابي من المؤجر.

الفصل الثالث

انتهاء عقد الإيجـار

مادة (١٥)

مع عدم الإخلال بنص المادة (١٩) من هذا القانون ، ينتهي عقد الإيجار بانتهاء المدة المحددة له ، فإذا انتهت مدة العقد وظل المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة مع علم المؤجر بذلك ، ودون اعتراض منه ، أعتبر العقد مجدداً لمدة مماثلة وبذات شروطه .

مادة (١٦)

لا ينتهي عقد الإيجار بوفاة أي من طرفي العقد ، ومع ذلك يجوز لورثة المستأجر ممن كانوا يشاركونه الانتفاع بالعين المؤجرة ، طلب إنهاء العقد .

مادة (١٧)

في حالة وفاة المستأجر ، يحل محله في جميع حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار ، زوجه ، وأصوله ، وأولاده ، الذين يقيمون معه في العين المؤجرة ، عدا من سبق تركه منهم العين المؤجرة قبل وفاته .

مادة (١٨)

إذا باع المستأجر أو ورثته جميع حقوقهم المترتبة على عقد الإيجار في العين المؤجرة ، المنشأ بها مصنع ، أو محل تجاري ، أو محل تمارس فيه حرفة ، أو مهنة حرة منظمة قانوناً ، أثناء سريان عقد الإيجار ، تنتقل جميع حقوق والتزامات المستأجر ، أو ورثته ، والشروط والآثار المترتبة على عقد الإيجار إلى المشتري ، حتى نهاية العقد ، ما لم يتفق على خلاف ذلك .

ويجوز للجنة في حالة وجود الشرط المانع من البيع في العقد ، أن تقضي بانتقال عقد الإيجار إلى المشتري ، بشرط أن يقدم ضماناً كافياً بقدرته على الوفاء بالالتزامات المترتبة على العقد ، وألا يلحق بالمؤجر ضرر محقق.

مادة (١٩)

يجوز للمؤجر ، ولو قبل انتهاء عقد الإيجار ، أن يطلب من اللجنة إخلاء العين المؤجرة في الحالات الآتية :

١- إذا لم يقم المستأجر ، بالوفاء بالأجرة في ميعاد استحقاقها ، ما لم يقدم عذراً تقبله اللجنة.

٢- إذا أجر المستأجر العين المؤجرة من الباطن ، أو تنازل عنها ، أو تركها للغير بأي وجه من الوجوه ، بغير إذن كتابي من المؤجر.

٣- إذا إستعمل المستأجر العين المؤجرة أو سمح باستعمالها ، بطريقة تخالف شروط العقد ، أو تتنافى مع النظام العام أو الآداب .

٤- إذا صدر قرار بهدم المبنى من الجهة المختصة ، أو ثبت أن العين المؤجرة أصبحت آيلة للسقوط ، ويخشى منها على سلامة السكان .

٥- إذا رغب المؤجر في هدم المبنى في الحالتين الآتيتين :

أ- مضي أكثر من خمس عشرة سنة على الأقل على إقامة المبنى .

ب- إقامة مبان استثمارية أو تجارية بشرط الحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة .

٦- إذا رغب المؤجر في تعلية المبنى أو الإضافة إليه أو تعديله ، بمراعاة ما يلي :

أ- عدم إمكانية إجراء التعلية أو الإضافة أو التعديل مع بقاء المستأجر في العين المؤجرة ، وفقاً لما تقدره الجهة المانحة للترخيص .

ب- حصول المؤجر على كافة التراخيص اللازمة من الجهات المختصة .

ج - منع المستأجر مهلة للإخلاء لا تقل عن ستة أشهر بعد حصول المؤجر على التراخيص اللازمة .

د - أن يشرع المؤجر في إجراء الأعمال المرخص بها خلال ستة أشهر من تاريخ إخلاء المبنى .

فإذا لم يقم المؤجر بالأعمال المرخص له بها ، أو قام بتأجير العين المؤجرة لمستأجر آخر قبل قيامه بهذه الأعمال ، يجوز للمستأجر طلب الحكم بالتعويض إذا كان له مقتض .

٧- إذا كانت العين المؤجرة واقعة ضمن سكن المؤجر الخاص ، ورغب في شغلها بنفسه ، أو زوجه أو أحد والديه أو أحد أولاده أو من تلزمه نفقته شرعاً ، بشرط إخطار المستأجر بذلك قبل ستة أشهر على الأقل .

الفصل الرابع

تسجيل عقود الإيجار

مادة (٢٠)

١- تُنشئ الوزارة مكتباً أو أكثر يسمى « مكتب تسجيل عقود إيجار العقارات » يختص بتسجيل جميع عقود الإيجار التي ترد على العقارات والأماكن والمباني وأجزائها المشمولة بأحكام هذا القانون ، وإعداد السجلات اللازمة لذلك .

٢- يجب أن يتضمن عقد الإيجار ، اسم المؤجر ، والمستأجر ، وجنسيتهما ، وعنوانهما ، ومن يمثلهما قانوناً ، ومدة الإيجار ومقداره ، وكيفية أدائه ، وأوصاف العين المؤجرة ، والغاية من التأجير ، وجميع الشروط المتفق عليها.

٣- يُحَصِّل المكتب رسم مقابل التسجيل مقداره (١٪) سنوياً من القيمة الإيجارية السنوية للعقار ، يلتزم المؤجر بتسديده ، ويجوز تعديل نسبة الرسم بقرار من الوزير.

٤- يجب على المؤجر تسجيل عقد الإيجار بالمكتب خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إبرامه ، وإذا لم يقم بالتسجيل خلال المدة المذكورة ، يزاد رسم التسجيل بنسبة مقدارها (٢٥٪) من قيمة الرسم عن الشهر الأول ، و(٥٠٪) من قيمة الرسم عن الشهر الثاني ، و(٧٥٪) من قيمة الرسم عن الشهر الثالث ، و(١٠٠٪) من قيمة الرسم فيما جاوز ذلك ، وتحسب كسور الشهر شهراً كاملاً.

٥- على الجهات المعنية بتقديم الخدمات ، إخطار المكتب مباشرة بالعقارات المؤجرة التي تم توصيل الخدمات إليها ، خلال مدة لا تزيد على ثلاثين يوماً من تاريخ الموافقة على توصيل الخدمات إليها.

مادة (٢١)

تنشأ بالوزارة لجنة أو أكثر تسمى لجنة " فض المنازعات الإيجارية " تشكل برئاسة قاض بدرجة رئيس بالمحكمة الابتدائية يختاره المجلس الأعلى للقضاء ، وعضوين آخرين يختارهما الوزير .

ويصدر بتشكيل اللجنة وتحديد مكافأتها قرار من مجلس الوزراء خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون .

ويكون للجنة أمانة سر ، تختص بمتابعة وتنفيذ القرارات التي تصدرها اللجنة ، وجميع ما يتعلق بشؤونها ، وتزود بالعدد اللازم من الموظفين .

مادة (٢٢)

تختص اللجنة ، بالإضافة إلى الاختصاصات الأخرى المنصوص عليها في هذا القانون، بالفصل على وجه الاستعجال ، في جميع المنازعات التي تنشأ عن العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر ، بالنسبة لعقود الإيجار التي يسري عليها أحكام هذا القانون .

وتُحدد بقرار من مجلس الوزراء إجراءات نظر الطلبات والقواعد والإجراءات الواجب إتباعها أمام اللجنة ، وآلية تنفيذ قراراتها ، والرسوم الواجب تحصيلها عن الطلبات المقدمة إليها.

مادة (٢٣)

يكون للقرارات الصادرة من اللجنة قوة السند التنفيذي المنصوص عليه في المادة (٣٦٢) من قانون المرافعات المدنية والتجارية .

مادة (٢٤)

لذوي الشأن الطعن في القرارات التي تصدرها اللجنة أمام محكمة الاستئناف المختصة ، وذلك خلال خمسة عشر يوماً تبدأ من تاريخ صدور قرار اللجنة ، إذا كان قرارها حضورياً ، أو من اليوم التالي للإعلان بالقرار إذا كان قرارها غيابياً .

مادة (٢٥)

تصدر قرارات اللجنة مشمولة بالنفاذ المعجل، ولا يجوز لغير محكمة الاستئناف المختصة الأمر بوقف تنفيذ قراراتها .

مادة (٢٦)

تسري أحكام الفصل الأول من الباب الثاني ، من القانون المدني ، الخاص بالإيجار ، فيما لم يرد بشأن نص خاص في هذا القانون ، وبما لا يتعارض مع أحكامه .

الفصل الخامس

أحكام ختامية

مادة (٢٧)

استثناءً من أحكام المادة (١٥) ، تمتد عقود الإيجار القائمة في تاريخ العمل بهذا القانون لمدة سنتين ، تبدأ من ٢٠٠٨/٢/١٥ ، وتنتهي في ٢٠١٠/٢/١٤ ، ما لم يتضمن العقد مدة أطول ، أو رغب المستأجر في عدم التجديد ، بشرط أن يكون المستأجر شاغلاً للعين المؤجرة .

مادة (٢٨)

تستمر المحاكم في الفصل في الدعاوى التي رفعت أمامها قبل تاريخ العمل بهذا القانون ، وتختص بالنظر في المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام هذا القانون ، لحين مباشرة اللجنة لاختصاصاتها المنصوص عليها فيه .

مادة (٢٩)

يُصدر الوزير القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون .

كما يصدر القرارات الخاصة بتنظيم المكتب وتحديد اختصاصاته وإجراءات التسجيل ، وأية رسوم أخرى يجب أداؤها .

مادة (٣٠)

يُلغى القانون رقم (٢) لسنة ١٩٧٥ المشار إليه ، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون .

مادة (٣١)

على جميع الجهات المختصة ، كل فيما يخصه ، تنفيذ هذا القانون . ويعمل به من ١٥/ ٢ / ٢٠٠٨ . وينشر في الجريدة الرسمية.

حمد بن خليفة آل ثاني

أمير دولة قطر

صدر في الديوان الأميري بتاريخ : ١٤٢٩/٢/٧ هـ

الموافق : ٢٠٠٨/٢/١٤م