

## نخري الحين لأول ملك المملكة الأردنية الهاشمية

بمقتضى المادة - ٣١ - من الدستور  
وبناء على ما قرره مجلس الاعيان والنواب  
نصادق على القانون الآتي ونأمر بأصداره  
واضافته الى قوانين الدولة :-

قانون رقم - ١١ - لسنة ١٩٩٤  
قانون المالكين والمستأجرين

- المادة ١ - يسمى هذا القانون ( قانون المالكين والمستأجرين لسنة ١٩٩٤ ) ، ويعمل به بعد شهرين من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .
- المادة ٢ - يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذا القانون المعاني المخصصة لها ادناه ما لم تدل القرينة على غير ذلك :
- العقار : المال غير المنقول المؤجر لغير اغراض الاستغلال الزراعي .
- المالك : من يملك حق التصرف فيما يؤجره او الشريك الذي يملك ما يزيد على نصف العقار او الشخص الذي يخوله القانون حق ادارة العقار واي شخص تنتقل اليه الملكية من المالك الاصلي .
- المستأجر : الشخص المنتفع بالعقار عن طريق الاجارة .
- بدل الاجارة : البديل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد الاجاره او البديل الذي عينته لجنة الاجارات بالاستناد الى قوانين المالكين والمستأجرين السابقة ويشمل الزيادة التي تطرا بموجب هذا القانون .
- العرضة : الارض الخالية من البناء .
- المادة ٣ - تطبق احكام هذا القانون على جميع العقارات المؤجرة في أنحاء المملكة باستثناء ما يلي :-
- ١ - العقارات المؤجرة لاغراض الاستغلال الزراعي او تربية الحيوان .
- ب - العقارات او الاجزاء منها التي يقدمها الاشخاص الطبيعيون او المعنويون للعاملين لديهم لغايات السكن بحكم ارتباطهم بالعمل لدى اولئك الاشخاص وبسببه سواء اكان السكن مقدما مقابل بدل اجارة او دونه ، او كان من قبيل الامتياز او الحق الناجم عن العمل او المرتبط به او كان جزءا من الاجر او لم يكن كذلك ، ويعتبر حق اشغال العقار المعنسي في اي حالة من هذه الحالات منتهيا حكما بانتهاء ارتباط العامل بالعمل الذي قدم له السكن بسببه على ان يعطى مهلة ثلاثين يوما لاخلاء العقار .
- ج - العقارات او الاجزاء منها التي تملكها الحكومة او المؤسسات العامة او البلديات او المجالس القروية او مجالس الخدمات المشتركة التي تؤجر بموجب عقود لاستثمارها مثل الفنادق والصالات واماكن العرض والبيع فيها ودور السينما والمتنزهات والمطاعم وغيرها .
- د - أي جزء من العقار يؤجر لشخص أو أشخاص بهدف تقديم الخدمات للعقار أو للمنتفعين به .
- المادة ٤ - ١ - يجوز للمستأجر اثبات الاجارة بجميع طرق الاثبات في العقود اللاحقة التي تجري بعد نفاذ هذا القانون .
- ب - عقود الاجارة التي أبرمت قبل نفاذ هذا القانون ممن يملك حق التأجير بمقتضى الاحكام القانونية النافذة آنذاك ، تعتبر قانونية ومعمولا بهما .
- المادة ٥ - ١ - للمستأجر أن يستمر في اشغال المأجور بعد انتهاء مدة اجارته العقدية ، بالرغم من كل اتفاق مخالف .







المادة ٧ - ١ - تنتقل حقوق الاجارة في العقار المؤجر لغايات السكن بعد وفاة المستأجر الى افراد أسرته الذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاته، أما العقار المؤجر لغايات أخرى غير السكن فتنتقل حقوق الاجارة في العقار الى الاصول والفروع من ورثته والى زوجته وتنقطع حقوق الزوجة في الاجارة عند زواجها من زوج آخر .

ب - ينتقل حق الاستمرار في اشغال المأجور لغايات السكن الى الزوجة المطلقة مع اولادها أن وجدوا كمستأجرين أصليين في حالة صدور حكم قطعي من محكمة مختصة بطسلاق تعسفي أو انفصال كنسي حال ترك الزوج للمأجور .

المادة ٨ - لا تسري احكام المادة ٥ - من هذا القانون فيما يتعلق بحق المستأجر في الاستمرار في اشغال العقار بعد انتهاء اجارته على مواطني اي دولة أخرى غير المملكة الاردنية الهاشمية أو الهيئات التابعة لتلك الدولة الا اذا كانت التشريعات المعمول بها في تلك الدولة تمنح الاردنيين والهيئات الاردنية مثل هذا الحق ، ويقع على المستأجر عبء اثبات ذلك .

المادة ٩ - ١ - يحق للمالك تخلية العقار اذا رغب في اجراء تغيير أو تعمير وهدم فيه أو في البناء الذي يؤلف العقار قسما منه على وجه يؤثر في العقار ، اذا توفرت الشروط التالية مجتمعة :

١ - أن يكون قد مضى على انشاء البناء اربعون عاما .

٢ - أن يكون قد مضى على عقد الاجارة اثنا عشر عاما .

٣ - أن لا يكون بإمكان البناء القائم تحمل زيادة في الطوابق الى المدى الذي تسمح بسسه احكام التنظيم .

٤ - أن يكون قد استصدر رخصة قانونية بالبناء .

٥ - أن يكون المالك قد اخطر المستأجر بواسطة الكاتب العدل قبل مدة لا تقل عن سنة أشهر ، على انه اذا كان في العقار أو الجزء من العقار المراد هدمه اكثر من مستأجر واحد ، فلا يجوز تنفيذ الاحكام التي تصدر بالاخلاء بمقتضى هذه المادة الا بعد صدور احكام مماثلة بحق المستأجرين الاخرين أو الحصول على موافقتهم الخطية بتخلية ما يخصهم من العقار ، وتعتبر مثل هذه الموافقة بمثابة حكم واجب التنفيذ وعلى المالك أو يودع التمويض المستحق للمستأجر الذي وافق على التخلية أو صدور حكم بتخليته للمأجور واختار التعويض وذلك لدى المحكمة المختصة .

ب - يتضمن الاخطار العدلي المشار اليه في البند ٥ - من الفقرة السابقة ، الطلب الى المستأجر أن يقوم بأعلام المالك بواسطة الكاتب العدل فيما اذا كان يختار التعويض الذي يستحقه أو العودة الى المأجور بعد اعادة بنائه بأجر المثل وذلك خلال شهرين من تاريخ تبليغه الاخطار ويكون الحق في العودة مقيدا بنفس كيفية الانتفاع أو بغاية مماثلة لا تتعارض مع مقتضيات التنظيم . وفي حالة عدم اجابة المستأجر على الاخطار الموجه اليه خلال المدة المعينة يعتبر بأنه قد اختار التعويض .

ج - يشترط أن يتم البناء خلال ثلاث سنوات من تاريخ الاخلاء الا اذا اقتضت طبيعة البناء مدة أطول .  
د - يستحق المستأجر في حالة تخلية العقار المأجور بمقتضى احكام الفقرة ١ - من هذه المادة تعويضا مساويا لمجموع اجرة عشرة سنوات محسوبة على أساس الاجور المحددة بموجب هذا القانون .

هـ - يترتب على المستأجر استعمال حقه في العودة الى العقار على الوجه المنصوص عليه في هذه المادة خلال شهر من تاريخ اخطار المالك له بأن العقار قد اعيد بناؤه واصبح معدا للتأجير فان لم يعد ، يستحق التعويض المنصوص عليه في الفقرة ١ - د من هذه المادة .

و - اذا لم يتم المالك البناء خلال المدة المذكورة بالفقرة ١ - ج من هذه المادة أو امتنع عن اعادة المستأجر الى البناء الجديد أو لم يمتنع له ذلك يكون ملزما بدفع تعويض اضافي النسي المستأجر يعادل التعويض المنصوص عليه في الفقرة ١ - د من هذه المادة .



المادة ١٠ - يجوز اخلاء المأجور دون تعويض اذا كان آيلا للسقوط أو معرضا سلامة الآخرين أو ممتلكاتهم للخطر .

المادة ١١ - ١ - لمالك العرصة المؤجرة الحق في تخليتها اذا توغر الشرطان المنصوص عليهما في البندين ٥٠٤ من الفقرة - أ - من المادة - ٩ - دون أن يكون للمستأجر الحق في العودة ويقتصر حقه على التعويض المحدد في الفقرة - د - من تلك المادة .

ب - اذا كان في العرصة المطلوب تخليتها أي بقاء اقامه المستأجر بموافقة المالك - باستثناء الاكشاك أو غرف الحراسة أو ما يماثلها - فلا يجوز الحكم بتخلية العرصة الا اذا كان قد مضى على اقامة ذلك البناء عشرينسنوات على الاقل .

المادة ١٢ - اذا لم تكن كيفية دفع بدل الاجارة مبينة في العقد فتعتبر الاجرة مشاهرة تدفع في بداية كل شهر من أشهر العقد .

المادة ١٣ - ١ - يلزم المستأجر بدفع بدل الاجارة أو أي قسط منه مستحق الاداء طيلة المدة التي تستغرقها رؤية الدعوى المتعلقة بالمأجور ويكون التخلف عن دفعه سببا مضافا لاسباب دعوى التخلية القائمة اذا طلب المالك من المحكمة أن تأمر المستأجر بدفع الاجرة المستحقة ولم يتم بالدفع خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تبليغه أو تبليغ وكيله أمر المحكمة أو اذا لم يثبت انه دفع تلك الاجرة .

ب - بالرغم مما ورد في أي قانون آخر تعتبر المحكمة التي تنظر في دعوى الاخلاء صاحبة اختصاص بالحكم بالاجرة المستحقة مع الحكم النهائي في دعوى الاخلاء مهما بلغت قيمة الاجور المتخلفة .

المادة ١٤ - تحقيقا للغايات المقصودة في هذا القانون تضاف الى بدلات اجارة العقارات المؤجرة بتاريخ ٣١-١٢-١٩٧٥ وما قبل ذلك الزيادات التالية : -

١ - العقارات المؤجرة لغير الغايات الواردة بالفقرتين ب ، ج من هذه المادة .  
١ - يضاف الى بدل الاجارة الاصلي للعقار ما نسبته ٣٠٪ منه عن كل سنة استمرت فيها اجارته قبل التاريخ ١-١-١٩٩٥ م .

٢ - ويضاف الى بدل الاجارة الاصلي للعقار ما نسبته ٢٠٪ منه عن كل سنة استمرت فيها اجارته من تاريخ ١-١-١٩٥٥ وحتى ١-١-١٩٦٥ .

٣ - ويضاف الى بدل الاجارة الاصلي للعقار ما نسبته ١٠٪ منه عن كل سنة استمرت فيها اجارته من تاريخ ١-١-١٩٦٥ وحتى ٣١-١٢-١٩٧٥ .

ب - العقارات المؤجرة للحكومة والمؤسسات الرسمية العامة التابعة لها والبلديات والاندية والجمعيات والهيئات التي لا تستهدف الربح . تضاف الى بدلات اجارتها الاصلية ما نسبته ٧٥٪ من الزيادات المنصوص عليها في الفقرة - أ - من هذه المادة وذلك خلال المدد المحددة ووفقا للتفاصيل المبينة فيها .

ج - العقارات المؤجرة لغايات السكن تضاف الى بدلات اجارتها الحالية ما نسبته ٥٠٪ من الزيادات المنصوص عليها في الفقرة - أ - من هذه المادة وذلك خلال المدد المحددة ووفقا للتفاصيل المبينة فيها .

د - اذا عدل بدل الاجار الاصلي لاي عتار بالاتفاق بين المالك والمستأجر بحيث أصبح أكثر مما تحدده هذه المادة فيعتبر ذلك البديل ملزما للمستأجر والمالك وكأنه قد تقرر بمقتضى هذا القانون ، واما اذا كان بدل الاجارة حسب الاتفاق أقل مما تحدده هذه المادة فيتم تعديله بحيث يصبح مساويا لما تقضى به أحكامها .

المادة ١٥ - يعتبر بدل الاجارة الذي حدده هذا القانون مطبقا من تاريخ نفاذ احكامه وينسري على العقود السارية المعقودة قبل ذلك دون مساس بتواريخ الاستحقاق المبينة في تلك العقود .



المادة ١٦- يعتبر ايداع الاجرة الى صندوق المحكمة التي يقع العقار ضمن منطقتها ايداعاً قانونياً ووفاء ، ويرسل ديوان المحكمة اشعاراً الى المالك بالايدياع ودعوة للاستلام مقابل رسم مقطوع قدره دينار واحد يدفعه المودع .

المادة ١٧- على مجلس الوزراء ان ينظر في زيادة بدلات الايجار أو انقاصها بالنسبة المئوية التي يراها محتقة للعدالة والصالح العام ، وذلك مرة أو أكثر كل خمس سنوات اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون .

المادة ١٨- أ - اذا قام المالك أو امر بالقيام بعمل يقصد منه ازعاج المستاجر أو الضغط عليه لتخليه العقار أو زيادة الاجرة كقطع المياه أو سد المجاري أو اتلاف أي من الاشياء التابعة له أو كانت فيه أو ازلتها أو تعطيل الخدمات المشتركة فللمستاجر تصليح أو اعادة أو تركيب ما تم اتلافه أو ازالته بعد اخطار المالك بذلك وحسم النفقات من بدل الاجارة .

ب - اذا لم يؤد المؤجر كل الخدمات المتفق عليها أو بعضها صراحة أو ضمناً دون مسوغ مشروع للمستاجر أن يطالب المؤجر عن كل واقعة منها بتعويض عادل .

ج - للمحكمة اذا رأت غبناً يلحق بالمؤجر في عقود الاجارة الذي يشمل الماء والكهرباء وما مثلها من خدمات ان تحكم بتقدير قيمة تلك الخدمات الملحوظة حين العقد وتفرقتها عن الاجرة والزام المستاجر بما يزيد على ذلك .

المادة ١٩- يلغى قانون المالكين والمستاجرين رقم ٦٢- لسنة ١٩٥٣ وتعديلاته .

المادة ٢٠- رئيس الوزراء والوزراء مكلفون بتنفيذ احكام هذا القانون .

٣-٧-١٩٩٤ م .

## الحسين بن طلال

رئيس الوزراء ووزير الخارجية والدفاع الدكتور عبدالسلام الجبالي	نائب رئيس الوزراء نوقان الهنداوي	وزير التربية والتعليم ووزير دولة لشؤون رئاسة الوزراء عبدالرؤوف الروابده
وزير الاعلام ووزير دولة لشؤون رئاسة الوزراء الدكتور جواد العناني	وزير التخطيط الدكتور هشام الخطيب	وزير دوله للشؤون القانونية والبرلمانية سماحة الشيخ عبدالباقي جمو
وزير النقل	وزير المياه والري	وزير الاوقاف والشؤون والمقدسات الاسلامية الدكتور عبدالسلام العبادي
وزير المالية	وزير الداخلية	وزير العمل خالد الفزاوي
وزير الميهة	وزير السياحة والآثار	وزير الصناعة والتجارة الدكتور ريمما خلف
وزير الاشغال العامة والاسكان الدكتور عبدالرزاق النسور	وزير الثقافة جمعه حماد	وزير التمويين عادل القضاة
وزير دولة للتنمية الادارية الدكتور محمد الذنيبات	وزير الزراعة المهندس منصور بن طريف	وزير التعليم العالي الدكتور راتب السعود
وزير دوله محمد الذويب	وزير الشؤون البلدية والتروية والبيئة توفيق كريسشان	وزير دوله الدكتور عبدالله الجازي
وزير العدل هشام التل	وزير السياحة يوسف الدلابيح	وزير الطاقة والثروة المعدنية طلال عريقات