

## سُنْنَاتِ الْأَوَّلِ مَلَكِ الْمُمْلَكَةِ الْأَرْدُنِيَّةِ الْهَاشِمِيَّةِ

بمقتضى المادة - ٣١ - من الدستور  
وبناء على ما قرره مجلس الأعيان والنواب  
نصادق على القانون الآتي ونأمر بإصداره  
وإضافته إلى 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 لكلمات والعبارات التالية حيئاماً وردت في هذا القانون المعاني المخصصة لها أدناه ما لم تدل القراءة على غير ذلك :

العقار : المال غير المقول المؤجر لغير أغراض الاستفلال الزراعي .

المالك : من يملك حق التصرف فيما يؤجره أو الشريك الذي يملك ما يزيد على نصف العقار أو الشخص الذي يخوله القانون حق إدارة العقار واي شخص تنتقل إليه الملكية من المالك الأصلي .

المستأجر : الشخص المتفق بالعقار عن طريق الإجارة .  
بدل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد الإجارة أو البديل الذي عينه لجنة الإيجارات بالاستناد إلى قوانين المالكين والمستأجرين السابقة ويشمل "الزيادة التي تطراً بموجب هذا القانون .

العرصنة : الأرض الخالية من البناء .

**المادة ٣** - تطبق أحكام هذا القانون على جميع العقارات المؤجرة في أنحاء المملكة باستثناء ما يلي : -

أ - العقارات المؤجرة لاغراض الاستفلال الزراعي أو تربية الحيوان .  
ب - العقارات أو الأجزاء منها التي يقدمها الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون للعاملين لديهم لغایات السكن بحكم ارتباطهم بالعمل لدى أولئك الأشخاص وبسببه سواء أكان السكن مقدماً مقابل بدل إجارة أو دونه، أو كان من قبل الامتياز أو الحق الناجم عن العمل أو المرتبط به أو كان جزءاً من الأجر أو لم يكن كذلك ، ويعتبر حق اشغال العقار المعنسي في أي حالة من هذه الحالات متنهما حكماً بأنتهاء ارتباط العامل بالعمل الذي قدم له السكن بسببه على أن يعطى مهلة ثلاثة أيام لاخلاء العقار .

ج - العقارات أو الأجزاء منها التي تملكها الحكومة أو المؤسسات العامة أو البلديات أو المجالس القروية أو مجالس الخدمات المشتركة التي تؤجر بموجب عقود لاستثمارها مثل الفنادق والصالات وأماكن العرض والبيع فيها ودور السينما والمتاحف والمطاعم وغيرها .

د - أي جزء من العقار يُؤجر لشخص أوأشخاص بهدف تقديم الخدمات للعقار أو للمنتفعين به .

**المادة ٤** - أ - يجوز للمستأجر إثبات الإجارة بجميع طرق الإثبات في العقود اللاحقة التي تجري بعد نفاذ هذا القانون .

ب - عقود الإجارة التي أبرمت قبل نفاذ هذا القانون من يملك حق التأجير بمقتضى الأحكام القانونية النافذة آنذاك ، تعتبر قانونية ومعمولاً بها .

**المادة ٥** - أ - للمستأجر أن يستقر في اشغال المأجور بعد انتهاء مدة أجراطه العقدية ، بالرغم من كمال اتفاق مخالف .

ب - اذا استمر المستأجر في اشغال العقار بموجب هذا القانون بعد انتهاء مدة عقد اجارته ، فان احكام العقد وشروطه تبقى سارية على المالك والمستأجر وذلك بالقدر الذي يمكن تطبيق تلك الاحكام والشروط عليهم .

ج - على انه يجوز اخلاء المأجور في اي من الحالات التالية :

١ - اذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الاجارة ، او اي جزء منه مستحق الاداء قانونا ، او تخلف عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة المتفق عليها او خالف اي شرط من شروط عقد الاجارة ولم يدفع ذلك البدل او يراعي ذلك الشرط خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تلييفه بذلك بموجب انذار عدلي .

٢ - اذا تكرر تخلف المستأجر عن دفع بدل الاجارة او تكررت مخالفته لاي شرط من شروط العقد ثلاثة مرات او اكثر رغم انذاره بذلك بواسطة الكاتب العدل في الحالين وذلك دون حاجة لانذار جديد .

٣ - اذا اجر المستأجر المأجور او قسما منه لشخص آخر او سمح له باشغاله دون موافقة المالك الخطية او اخلاط شخص اخر دون تلك الموافقة .

٤ - اذا سمح المستأجر لشريك او شركة باشغال العقار المؤجر على انه اذا كان شخصان او اكثر يشغلون العقار عن طريق الاجارة ويتناطون العمل فيه، وقاموا بتأليف شركة عادية بينهم ، فان ذلك لا يعتبر موجبا للخلاء ويسري هذا الحكم الاخير على تشكيل شركة عادية بين المستأجر وافراد اسرته العاملين معه في نفس العقار .

٥ - اذا ترك المستأجر المأجور بلا اشغال دون سبب مشروع لمدة سنة او اكثر في العقارات المؤجرة لغايات السكن ، ول-duration شهر او اكثر في العقارات المؤجرة لغاية اخرى .

٦ - اذا استعمل المستأجر العقار المأجور او سمح باستعماله لغاية غير مشروعة .

٧ - اذا استعمل المستأجر المأجور لغير الغاية التي استأجره من اجلها ولا يعتبر استعمال المأجور لغاية مماثلة او مشابهة لغاية المنصوص عليها في العقد استعمالا مخالفًا .

٨ - اذا الحق المستأجر ضررا بالعقار او بالمرافق المشتركة او سمح باحداث ذلك الضرر ، او احدث تغييرا في المأجور يؤثر على سلامته بشكل يتذرع معه اعادته الى ما كان عليه قبل احداث الضرر او سمح باحداث مثل هذا التغيير ، ولا يسري هذا الحكم على التحسينات التي يدخلها المستأجر على العقار المأجور شريطة ان يزيلها عند ترك العقار اذا طلب المالك ذلك .

٩ - اذا لم يكن المالك مقينا في المنطقة التي يقع فيها عقاره المؤجر ولم يكن يملك عقارا غريرا، فيحق له تخليته ليسكن فيه عندعودته الى تلك المنطقة اذا اشترط ذلك في العقد ووفقا لاحكام .

١٠ - اذا انشأ المستأجر على ارض خلصة به او تملك هقارا مناسبا لمارسة اعماله او سكانه بدلا عن المأجور نسي المنطقة التي يقع فيها العقار .

المادة ٦ - ١ - يسمح للمالك بالبناء على سطح عقاره المؤجر اذا لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك.

ب - للمالك الحق في تخلية الدرج المؤجر المؤدي الى سطح عقاره اذا رغب في البناء على ذلك السطح شريطة ان يكون قد حصل على رخصة البناء . وان لا يكون للسطح طريق آخر مساو لذلك الدرج في صلاحيته من جميع الوجوه في الوصول الى السطح وفي هذه الحالة يعطى المستأجر الدرج على وجه الاستقلال تعويضا يعادل اجرة خمس سنوات محسوبة وفقا للأسس الواردة في هذا القانون .

ج - يشترط ان يتم البناء على السطح بصورة لا تؤدي الى الاضرار بالمستأجر او الانتقام من انتقامه بالمستأجر بشكل جوهري .

د - تسري احكام هذه المادة على العقارات المؤجرة قبل نفاذ هذا القانون .

**المادة ٧ - ا** — تنتقل حقوق الاجارة في العقار المؤجر لغaiات السكن بعد وفاة المستأجر الى افراد اسرته الذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاته، أما العقار المؤجر لغaiات اخري غير السكن فتنقل حقوق الاجارة في العقار الى الاصول والفروع من ورثته والى زوجته وتنتفع حقوق الزوجة في الاجارة عند زواجهما من زوج آخر .

**ب** — ينتقل حق الاستمرار في اشغال المأجور لغaiات السكن الى الزوجة المطلقة مع اولادها ان وجدوا كمستأجرين اصليين في حالة صدور حكم قطعي من محكمة مختصة بطلاق تعسفي او انفصال كنسى حال ترك الزوج للمأجور .

**المادة ٨** — لا تسرى أحكام المادة ٥ من هذا القانون فيما يتعلق بحق المستأجر في الاستمرار في اشغال العقار بعد انتهاء اجراته على مواطني اي دولة اخرى غير المملكة الاردنية الهاشمية او الهيئات التابعة لتلك الدولة الا اذا كانت التشريعات المعول بها في تلك الدولة تمنع الاردنيين والهيئات الاردنية مثل هذا الحق ، ويقع على المستأجر عبء اثبات ذلك .

**المادة ٩ - ا** — يحق للملك تخلية العقار اذا رغب في اجراء تغيير او تعمير وهم فيه او في البناء الذي يؤلف العقار قسما منه على وجه يؤثر في العقار ، اذا توفرت الشروط التالية مجتمعة :

١ — ان يكون قد مضى على انشاء البناء اربعون عاماً .

٢ — ان يكون قد مضى على عقد الاجارة اثنا عشر عاماً .

٣ — ان لا يكون بامكان البناء القائم تحمل زيادة في الطوابق الى المدى الذي تسمح به احكام التنظيم .

٤ — ان يكون قد استصدر رخصة قانونية للبناء .

٥ — ان يكون الملك قد اخطر المستأجر بواسطة الكاتب العدل قبل مدة لا تقل عن ستة اشهر ، على انه اذا كان في العقار او الجزء من العقار المراد هدمه اكثر من مستأجر واحد ، فلا يجوز تنفيذ احكام التي تصدر بالاحلاء بمقتضى هذه المادة الا بعد صدور احكام مماثلة بحق المستأجرين الاخرين او الحصول على موافقتهم الخطية بتخلية ما يخصهم من العقار ، وتعتبر مثل هذه الموافقة بمثابة حكم واجب التنفيذ وعلى الملك او يودع التعويض المستحق للمستأجر الذي وافق على التخلية او صدور حكم بتخلية المأجور واختار التعويض وذلك لدى المحكمة المختصة .

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

**ج** — يشترط ان يتم البناء خلال ثلاث سنوات من تاريخ الاحلاء الا اذا اقتضت طبيعة البناء مدة اطول .

**د** — يستحق المستأجر في حالة تخلية العقار المأجور بمقتضى احكام الفقرة ١ من هذه المادة تعويضا مساويا لاجرة عشر سنوات محسوبة على اساس الاجور المحددة بموجب هذا القانون .

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

**و** — اذا لم يقم المالك البناء خلال المدة المذكورة بالفقرة ١ من هذه المادة او امتنع عن اعادة المستأجر الى البناء الجديد او لم يتمتع له ذلك يكون ملزما بدفع تعويض اضافي الى المستأجر يعادل التعويض المنصوص عليه في الفقرة ١ من هذه المادة .

المادة ١٠ - يجوز إخلاء المأجور دون تعويض اذا كان آيلاً للسقوط او معرضًا سلامة الآخرين او ممتلكاتهم للخطر.

المادة ١١ - أ - لمالك العرصة المؤجرة الحق في تخليتها اذا توفر الشرطان المنصوص عليهما في البندين ٤٠٤ من الفقرة ١- من المادة ٩- دون أن يكون للمستأجر الحق في العودة ويقتصر حقه على التعويض المحدد في الفقرة ٣- من تلك المادة .

ب - اذا كان في العرصة المطلوب تخليتها اي بناء اقامه المستأجر بموافقة المالك - باستثناء الاكتشاف او غرف الحراسة او ما يماثلها - فلا يجوز الحكم بتخلية العرصة الا اذا كان قد مضى على اقامته ذلك البناء عشر سنوات على الأقل .

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

المادة ١٣ - أ - يلزم المستأجر بدفع بدل الاجارة او اي قسط منه مستحق الاداء طيلة المدة التي تستغرقه رؤية الدعوى المتعلقة بالماجور ويكون التخلف عن دفعه سبباً ماضياً لاسباب دعوى التخلية القائمة اذا طلب المالك من المحكمة ان تأمر المستأجر بدفع الاجرة المستحقة ولم يقدم بالدفع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه او تبليغ وكيله امر المحكمة او اذا لم يثبت انه دفع تلك الاجرة .

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

المادة ١٤ - تحقيقاً للغايات المقصودة في هذا القانون تضاف الى بدلات اجارة العقارات المؤجرة بتاريخ ١٢-٣-١٩٧٥ 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٪ من كل سنة استمرت فيها اجراته قبل التاريخ ١-١-١٩٩٥ .

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

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

ب - العقارات المؤجرة للحكومة والمؤسسات الرسمية العامة التابعة لها والبلديات والأندية والجمعيات والهيئات التي لا تستهدف الربح . تضاف الى بدلات اجراتها الاصلية ما نسبته ٧٥٪ من الزيادات المنصوص عليها في الفقرة ١- من هذه المادة وذلك خلال المدد المحددة ووفقاً للتفاصيل المبينة فيها .

ج - العقارات المؤجرة لغايات السكن تضاف الى بدلات اجراتها الحالية ما نسبته ٥٠٪ من الزيادات المنصوص عليها في الفقرة ١- من هذه المادة وذلك خلال المدد المحددة ووفقاً للتفاصيل المبينة فيها .

د - اذا عدل بدل الاجار الاصلي لاي عતار بالاتفاق بين المالك والمستأجر بحيث أصبح اكبر مما تحدده هذه المادة فيعتبر ذلك البديل ملزماً للمستأجر والمالك وكأنه قد تقرر بمقتضى هذا القانون ، واما اذا كان بدل الاجارة حسب الاتفاق اقل مما تحدده هذه المادة فيتم تعديله بحيث يصبح مساوياً لما تقضى به احكامه .

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

المادة ١٦ - يعتبر أيداع الاجرة الى صندوق المحكمة التي يقع العقار ضمن منطقتها ايداعا قانونيا ووفاء ، ويرسل ديوان المحكمة اشعارا الى المالك بالایداع ودعوة للاستلام مقابل رسم مقطوع قدره دينار واحد يدفعه المدعي .

المادة ١٧ - على مجلس الوزراء أن ينظر في زيادة بدلات الإيجار أو انماضها بالنسبة المئوية التي يراها محققة للعدالة والصالح العام ، وذلك مرة أو أكثر كل خمس سنوات اعتبارا من تاريخ نفاذ هذا القانون .

المادة ١٨ - أ - إذا قام المالك أو أمر بالقيام بعمل يقصد منه إزعاج المستأجر أو الضغط عليه لتخلية العقار أو زيادة الاجرة كقطع المياه أو سد المجرى أو إتلاف أي من الأشياء التابعة له أو كانت فيه أو أزالتها أو تعطيل الخدمات المشتركة فللمستأجر تصليح أو إعادة أو تركيب ما تم إتلافه أو إزالته بعد اخطار المالك بذلك وحسم النفقات من بدل الاجرة .

ب - إذا لم يؤد المؤجر كل الخدمات المتلقى عليها أو بعضها صراحة أو ضمنا دون مسوغ مشروع للمستأجر أن يطالب المؤجر عن كل واقعة منها بتعويض عادل .

ج - للمحكمة إذا رأت غبنا يلحق بالمؤجر في عقود الاجارة الذي يشمل الماء والكهرباء وما ماثلها من خدمات أن تحكم بتقدير قيمة تلك الخدمات الملحوظة حين العقد وتفریقها عن الاجرة والزام المستأجر بما يزيد على ذلك .

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

المادة ٢٠ - رئيس الوزراء والوزراء مكلفو تنفيذ أحكام هذا القانون .

١٩٤٧-٣ م ١٩٩٤

## السبعين جـ طلال

رئيس الوزراء ووزير الخارجية والدفاع	نائب رئيس الوزراء نوكان الهنداوي	وزير التربية والتعليم ووزير دولة لشؤون رئاسة الوزراء عبدالرؤوف الروابدة
الدكتور عبدالسلام الجالي		
وزير الاعلام ووزير دولة لشؤون رئاسة الوزراء الدكتور جواد العناني	وزير التخطيط الدكتور هشام الخطيب	وزير دولة الشؤون القانونية والبرلمانية سماحة الشيخ عبدالباقي جمو
	وزير الصحة الدكتور عارف البطاينة	وزير الاوقاف والشؤون والقدسات الاسلامية الدكتور عبدالسلام العبادي
وزير المالية سامي قموه	وزير العمل الدكتور محمد الصقر	وزير التنمية الاجتماعية خالد الفرازي
وزير الآثار الدكتور فواز ابو الغنم	وزير السياحة والشباب الدكتور محمد عفان العدوان	وزيرة الصناعة والتجارة الدكتورة ريماء خلف
وزير الاشغال العامة والاسكان الدكتور عبدالرازاق النسور	وزير الثقافة جمعه حماد	وزير البريد والاتصالات الدكتور هاشم الدباس
وزير دولة للتنمية الادارية الدكتور محمد الذنيبات	وزير الزراعة المهندس منصور بن طريف	وزير التعليم العالي الدكتور راتب السعود
وزير دولة محمد الذويبي	وزير الشؤون البلدية والقروية والبيئة توفيق كريشان	وزير دولة الدكتور عبدالله الجازى
وزير العدل هشام النابل	وزير دولة يوسف الدلايبي	وزير الطاقة والثروة المعدنية طلال عريقات