

قانون رقم (22) لسنة 2006م بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

باسم الشعب.

رئيس الجمهورية.

بعد الإطلاع على دستور الجمهورية اليمنية .

وبعد موافقة مجلس النواب.

أصدرنا القانون الآتي نصه:-

الباب الأول

التسمية والتعاريف والأحكام العامة

الفصل الأول

التسمية والتعاريف

- مادة (1) يسمى هذا القانون (قانون تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر) .
مادة (2) لأغراض تطبيق هذا القانون يقصد بالألفاظ الآتية المعاني المبينة أمام كل منها
مالم ينص على خلاف ذلك:-

الوزارة : وزارة الأشغال العامة والطرق .

الوزير : وزير الأشغال العامة والطرق .

رئيس الوحدة الإدارية : محافظ المحافظة ومدير المديرية التي يقع

العقار المؤجر في نطاقها الجغرافي ويشمل

هذا اللفظ أمين العاصمة.

المؤجر : المالك للعين المؤجرة أو من ينوبه.

المستأجر : المنتفع بالعين المؤجرة .

الفصل الثاني

أحكام عامة

- مادة (3) 1 - تسري أحكام هذا القانون على المباني المؤجرة ، أو المعدة للإيجار

ومن تلك المباني ما يلي :-

أ- الشقق والطوابق وملحقاتها سواءً أجرت مفروشة أو غير مفروشة، وكذا المساحات المبنية .

ب- الفلل والبيوت والدور وملحقاتها من حدائق وبوابات ومدخل وجراجات ومسكن الحرس والعمال وغيرهم سواءً أجرت مفروشة أو غير مفروشة .

ج- الشاليهات والدور وغيرها من المنشآت التي تعد للمصايف أو المشاتي .

د- الدكاكين والمحلات والورش والمعارض والمخازن .

هـ- المصانع والشركات والبنوك والتوكيلات التجارية .

و- الأراضي الفضاء المؤجرة إذا توافرت الشروط الآتية :-

1-قيام المستأجر بالبناء على جزء من الأرض المؤجرة له إذا كان البناء بقصد التأجير ووافق المالك كتابياً عليه .

2-ألا تقل المساحة المبنية عن الحد الأدنى الذي تحدده اللائحة التنفيذية .

3-أن يكون البناء قد شيد بمواد بناء تعطي للمبنى طابع الاستدامة والاستمرارية.

ز- جميع المنشآت المبنية التي تخضع لعقد بين مؤجر ومستأجر.

2 - كما تسري أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة أو المستأجرة من الحكومة أو الهيئات أو المؤسسات أو المصالح العامة أو وزارة الأوقاف أو المجالس المحلية مع عدم الإخلال بالأحكام الواردة في قانون أراضي وعقارات الدولة والتشريعات الخاصة بالأوقاف.

مادة (4) تسري أحكام هذا القانون على المدن وضواحيها، وعلى أية تجمعات سكنية لها صفة المدن .

مادة (5) يجوز بقرار من الوزير بناءً على اقتراح المحافظ المختص مد نطاق سريان أحكام هذا القانون على أية مناطق سكنية أخرى، ولا يكون لهذا القرار أثر على عقود الإيجارات السارية قبل صدور هذا القرار.

مادة (6) لا تسري أحكام هذا القانون على :-

أ- المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت والمصانع وغيرها من المساكن التي يخصصها صاحب العمل لسكن العاملين في هذه المرافق أو المنشآت أو المصانع .

ب- المساكن العائد ملكيتها للدولة التي تشغل بصفة مؤقتة لمواجهة حالات الكوارث وإيواء المتضررين، أو التي يتطوع بها أصحابها لمواجهة نفس الغرض، ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من الوزير.

مادة (7) يعد في حكم المستأجر عند تطبيق أحكام هذا القانون مالك العقار المستملك للمنفعة العامة وفقاً لقانون الاستملاك للمنفعة العامة إذا استمر في سكنى العقار فترة ستة أشهر بعد صدور قرار الاستملاك والحكم واستلامه التعويض، وذلك مقابل أجره يدفعها للجهة المختصة.

مادة (8) تقوم المحكمة بتكليف طرفي الإيجار باختيار عدلين خبيرين لتقدير إيجارات العقارات التي يطلب المؤجرون والمستأجرون معاً تقدير إيجاراتها، أو التي يحدث بشأنها نزاع بينهم في عقد إيجار غير معلوم الأجرة وكان المستأجر قد مكن من الانتفاع بالعين المؤجرة.

الباب الثاني

عقد الإيجار والأجرة والمدة

الفصل الأول

عقد الإيجار

مادة (9) الإيجار في مفهوم هذا القانون عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بعين مؤجرة مما ذكر في المادة (3) من هذا القانون لمدة معينة نظير إيجار معلوم أو منفعة مشروعة متفق عليها .

مادة (10) لا ينعقد الإيجار إلا من المالك أو وكيله أو ممن لهم صفة قانونية ثابتة .

مادة (11) إذا تعدد المستأجرون فيجب تحديد أسمائهم في العقد دون الاكتفاء بالعبرة التي تدل على أن للمستأجر شركاء مع تحديد الغرض من الاستخدام تحديداً دقيقاً وفي حالة عدم تحديد أسماء الشركاء اعتبر المذكور أسماً في العقد هو المستأجر فقط دون الالتفات إلى وجود مستأجرين آخرين معه .

مادة (12) اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويجوز في حالة عدم تحرير عقد إيجار -- أن تثبت واقعة التأجير وشروط العقد بأي من طرق الإثبات.

مادة (13) لا يجوز إبرام أكثر من عقد إيجار واحد لنفس العين لمدة زمنية واحدة، وفي حالة المخالفة يقع باطلاً العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول، وإذا التبس أو تعذر إثباته تكون الحجية للعقد الموثق فإذا لم يكن هناك عقود موثقة تعطى الأولوية لمن سبق منهم إلى وضع يده على العين، ولا يعتد بالعقد الذي تم توثيقه بعد وضع اليد.

مادة (14) لا يجوز للمؤجر حرمان المستأجر من أي حق من حقوقه المتفق عليها في العقد أو منعه من أي ميزة كان ينتفع بها، ويجوز للمحكمة أن تأذن للمستأجر بإعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصماً من الأجرة المستحقة بعد إنذاره بإعادة الحق أو الميزة في وقت مناسب ويلزم المؤجر بتعويض من أصابه الضرر .

مادة (15) إذا ثبت أن عقد الإيجار انطوى على غش أو أخفى تصرفاً آخر غير مشروع فيبطل عقد الإيجار ويلزم المتسبب في البطلان بتعويض الطرف الآخر إذا كان هناك مقتضى لذلك .

الفصل الثاني

الأجرة

مادة (16) تتحدد أجرة العين المؤجرة باتفاق المتعاقدين .

مادة (17) يجوز أن تكون الأجرة نقوداً أو منفعة أو أي غرض مشروع ويتم الاتفاق عليه في العقد.

مادة (18) يتحمل المستأجر بالإضافة إلى الأجرة المتفق عليها دفع قيمة ما يلي ، مالم يتم الاتفاق على خلاف ذلك :-

أ- قيمة المياه التي يقوم المستأجر باستهلاكها.

ب- قيمة استهلاك الكهرباء والتلفون .

ج-أجرة الحارس ومقابل نور المدخل والسلم المشترك في الحالات التي يلتزم بها المستأجر.

مادة (19) يدفع الإيجار مشاهرة ومقديماً ما لم ينص في العقد أو اتفاق لاحق على غير ذلك، ويجب على المستأجر الوفاء بالأجرة في المكان والزمان المتفق عليهما في العقد. مادة (20) يجب على المؤجر إعطاء المستأجر سناً بسداد الأجرة التي استلمها موضحاً فيه قيمة الأجرة والمدة المستحقة عنها وتاريخ السداد.

مادة (21) إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة ولم يكن العقد موضحاً يقوم الطرفان باختيار عدلين لتحديد أجرة المثل زماناً ومكاناً أو بواسطة المحكمة.

مادة (22) الوفاء بقسط من الأجرة لمدة لاحقة يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط للمدد السابقة عليها ما لم يعم الدليل على عكس ذلك.

مادة (23) يجوز للمؤجر أن يتقاضى تأميناً أو يأخذ ضماناً يتفق عليه الطرفان وللمستأجر الحق في استرداده عند نهاية مدة العقد أو إخلاء العين المؤجرة ما لم يكن هناك أي التزامات منصوص عليها في العقد تخصم من مقدار التأمين.

مادة (24) تعتبر الأجرة هي المتراضى عليها بين المؤجر والمستأجر عند العقد وما يؤخذ باسم المفتاح باطل وتحكم المحكمة بإرجاعه لمستحقه فإن رفضه صودر إلى البنك لصالح الخزينة العامة.

مادة (25) إذا كان المؤجر بالغاً عاقلاً فلا يجوز له فسخ عقد الإيجار للغبن، كما لا يجوز له أن يطلب من المستأجر زيادة الأجرة المتفق عليها أثناء سريان العقد.

مادة (26) إذا لم يصح عقد الإيجار لأي سبب من الأسباب يلتزم المستأجر بدفع الأجرة عن المدة التي أنتفع فيها بالعين المؤجرة، أما إذا تعذر الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب يرجع إلى المؤجر فتسقط الأجرة ويجوز للمستأجر الرجوع على المؤجر بالتعويض إذا كان لذلك مقتضى وتقدر المحكمة قيمة التعويض المستحق.

الفصل الثالث

مدة الإيجار

مادة (27) لا يجوز لأي شخص -- لا يملك سوى حق الإدارة -- أن يعقد إيجاراً يزيد مدته عن **ثلاث سنوات** إلا إذا أجاز ذلك المالك أو القضاء، فإذا أبرم عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك نقصت المدة إلى **ثلاث سنوات**.

مادة (28) يلزم تحديد المدة والأجرة عند العقد فإذا لم تحدد في العقد فيكون حدها الأقصى على النحو التالي: -

للمساكن **ثلاث** سنوات، وللمتاجر ومخازن الأدوية والوكالات التجارية والمطاعم والفنادق **بخمس** سنوات، وللمصانع والورش والبنوك **بعشر** سنوات ما لم يتفق المتعاقدان على خلافه، وإذا لم تحدد المدة والأجرة فيعتبر العقد باطلاً، وإذا حددت الأجرة دون تحديد المدة تعتبر فيه المدة طبقاً لما نص عليه في بداية المادة.

مادة (29) عقود الإيجارات التي تكون الحكومة طرفاً فيها يلزم أن تكون محددة المدة والا فيطبق ما جاء في المادة (28) .

مادة (30) الإجارة الصادرة ممن له حق المنفعة المأذون له وأذن له المالك بتأجير العين تنقضي بانقضاء هذا الحق إذا لم يجزها مالك الرقبة.

الباب الثالث

التزامات المؤجر والمستأجر

الفصل الأول

التزامات المؤجر

مادة (31) يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وملحقاتها وتسليمها له في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة أو بالعرض من الإيجار وفقاً للعقد أو طبيعة العين.

مادة (32) إذا لم يتم تمكين المستأجر من الانتفاع أو سلمت العين المؤجرة في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً

جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة مع التعويض في الحالتين إذا كان له مقتضى.

مادة (33) يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام وعلى الأخص ما يتعلق بزمان التسليم وتحديد العين المؤجرة وملحقاتها.

مادة (34) إذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها تعريض المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد مع التعويض إذا كان له مقتضى.

مادة (35) يضمن المؤجر للمستأجر سلامة العين المؤجرة من أي عيب يحول دون الانتفاع بها أو ينقص منه نقصاً كبيراً فيما عدا العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها وهو المسؤول عن خلو العين المؤجرة من أي صفة تعهد صراحة بتوافرها فيها، كذلك عن كل صفة تمنع الانتفاع بها، ما لم يكن المستأجر قد أخبر بالعيب أو علم به وقت التعاقد وقبل ذلك أو سكت عنه.

مادة (36) على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول أو ينقص من انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ويضمن الأعمال التي تصدر منه أو من اتباعه أو أي تعد أو أضرار له يد فيها.

مادة (37) لا يضمن المؤجر للمستأجر الغصب والتعدي من الغير ويضمن الغاصب والمتعدي كل خسارة لحقت بالمستأجر أو المؤجر مع رفع أيديهما، ومع عدم الإخلال بما نص عليه قانون العقوبات، ولا يلزم المستأجر بالأجرة في مدة الغصب ما لم يكن متواطئاً أو متسبباً، ويكون للمؤجر الرجوع على الغاصب والمتعدي.

مادة (38) يضمن المؤجر كل الأضرار التي تلحق بحقوق المستأجر أو أي تعرض لها إذا ثبت أن ذلك حدث بسبب يرجع إلى المؤجر.

مادة (39) إذا ادعى الغير حقاً في العين المؤجرة يتعارض مع حقوق المستأجر بمقتضى العقد وجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بذلك للدفاع عن حقوقه وكان له أن يخرج من الدعوى في هذه الحالة ولا توجه الإجراءات إلا

إلى المؤجر، فإذا ترتب على هذا الإدعاء حرمان المستأجر فعلاً من الانتفاع الذي له بموجب عقد الإيجار جاز له أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص عليه من حقه أو التعويض.

مادة (40) إذا ترتب على عمل جهة حكومية في حدود القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد، أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع، وللمستأجر أن يطالب المؤجر بتعويض ما أصابه من ضرر إذا كان عمل الجهة الحكومية راجعاً إلى سبب يكون المؤجر مسؤولاً عنه ، وللمؤجر الرجوع على الجهة الحكومية بتعويض ما أصاب العين المؤجرة من ضرر إن كان لذلك مقتض .

مادة (41) على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة وأن يقوم أثناء فترة الإيجار بجميع الترميمات الضرورية ، كما يلزم المستأجر بإجراء الترميمات الكمالية التي نقصت بسببه والتي يقضي بها العرف وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الترميمات الضرورية والكمالية والتأجيرية المقصودة في هذه المادة وفقاً للعرف السائد في المنطقة الواقعة في منطقة العين المؤجرة ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك ، ويجب عليه أن يبذل العناية اللازمة المعتادة للمحافظة على العين المؤجرة ، وهو المسؤول عما يصيبها أثناء انتفاعه بها من أي تلف ناشئ عن استعمالها استعمالاً غير مألوف ومسؤول عن حريق العين المؤجرة ، أو أي ضرر يصيبها أثناء انتفاعه بها ما لم يثبت أن الحريق أو الضرر نشأ عن سبب لا يد له فيه ، وإذا تعدد المستأجرون للعين المؤجرة كان كل منهم مسؤولاً عن الحريق ، أو الضرر بنسبة الجزء الذي يشغله ، ويتناول ذلك المؤجر نفسه إذا كان مقيماً في جزء منها ما لم يثبت أن النار بدأت من الجزء الذي يشغله أحدهم أو أن الضرر نشأ عن فعله أو تقصيره فيكون وحده مسؤولاً عن الحريق أو الضرر .

مادة (42) على المؤجر إصلاح ما نقص من العين المؤجرة كانهدام بعض الدار أو نحوه إلا إذا تعذر عليه الإصلاح لإعسار أو نحوه فللمستأجر الخيار بين الفسخ أو أن ينقص من الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة ، ولا يجوز للمستأجر أن يمنع

المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة ، على أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ، ويسقط حق المستأجر في طلب الفسخ إذا استمر في العين بغير مطالبة وفي حالة التلف الكامل تنفسخ الإجارة ، وتحدد اللائحة التنفيذية طبيعة هذه الترميمات وظروف تنفيذها.

مادة (43) إذا ثبت تأخر المؤجر بعد إشعاره كتابياً عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة في المادتين السابقتين جاز للمستأجر أن يقوم بهذه الترميمات على نفقة المؤجر وخصم ما أنفقه من الأجرة المستحقة للمؤجر بعد استئذانه وإذا لم يأذن له المؤجر جاز للمستأجر الإصلاح بعد إذن المحكمة بصورة مستعجلة.

مادة (44) يجوز للمستأجر في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي للعين المؤجرة أن يطلب تعويضاً فيما نقص عليه بموجب العقد من المؤجر إذا كان ذلك الهلاك يرجع إلى أي سبب يتعلق به.

مادة (45) لا يضمن المؤجر العيوب التي يكون قد أخطر المستأجر بها أو كان المستأجر يعلم بها وقت التعاقد وقبلها ويقع عبء إثبات ذلك على المؤجر.

مادة (46) لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض أو الاعتداء إذا صدر من الغير ولم يكن له يد فيه، وللمستأجر أن يلجأ إلى الوسائل اللازمة لحماية حقه.

مادة (47) إذا أمتنع المؤجر خلال مدة سريان العقد عن استلام الأجرة وإعطاء سند مخالصة عنها فللمستأجر خلال **خمسة عشر يوماً** من تاريخ الامتناع أن يخطر المؤجر بكتاب بواسطة شاهدين لاستلامها خلال **أسبوع** فإذا لم يستلمها خلال هذا الميعاد قام المستأجر بإيداع الأجرة لصالح المؤجر دون رسوم خلال الأسبوع التالي خزانة المحكمة التي يقع العقار في دائرتها.

الفصل الثاني

التزامات المستأجر

مادة (48) على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة في المكان والزمان المتفق عليهما في العقد.

مادة (49) لا يجوز للمستأجر أن يستعمل العين المؤجرة إلا في الغرض الذي أعدت له أو تم الاتفاق عليه.

مادة (50) مع مراعاة قواعد التنبيه بالإخلاء.. يجب على المستأجر رد العين المؤجرة عند انتهاء عقد الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون وجه حق رغم معارضة المؤجر وتنبيهه بأي من طرق الإنباه المعتبرة بعدم رغبته في تجديد العقد كان المستأجر ملزماً بدفع تعويض للمؤجر يراعى في تقديره الأجرة اللازمة وما أصاب المؤجر من ضرر جراء عدم إخلاء العين المؤجرة.

مادة (51) يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك بسبب لا يد للمستأجر فيه أو ما يسمح العرف به بسبب الاستعمال.

مادة (52) لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر فإذا أحدث المستأجر تغييراً في العين المؤجرة ألزم بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتضى.

مادة (53) مع مراعاة ما جاء في المادة (41) يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة وسلامة المبنى وعدم وضع أجهزة في العقار تهدد سلامته مادام لم ينفق عليها، وهو المسؤول عما يصيب العين من تلف أو هلاك أثناء انتفاعه بها إذا حدث نتيجة استعماله للعين استعمالاً غير متفق عليه.

مادة (54) إذا أحدث المستأجر في العين المؤجرة تحسينات مما يزيد في قيمة العين المؤجرة، فإن كان ذلك بموافقة المؤجر ألزم المؤجر بأن يدفع له عند انتهاء الإيجار ما أنفقه فيها، وإن كان بدون موافقة المؤجر خير بين أن يطلب من المستأجر إزالتها مع التعويض عن الضرر الذي أصاب العين من إزالتها إن كان لذلك مقتضى وبين أن يبقيها في مقابل الغرامة المعتادة في مثلها وهي قيمتها غير مستحقة البقاء بواسطة عدلين وللمحكمة أن تمهل المؤجر للوفاء بما عليه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.

مادة (55) يجوز للمستأجر بموافقة المؤجر أن يدخل على العين المؤجرة التجهيزات الضرورية كتوصيلات التلفون أو المياه والكهرباء والمجاري على نفقة المؤجر خصماً من الأجرة.

مادة (56) يلتزم المستأجر بإخطار المؤجر بكل أمر يتعلق بالعين المؤجرة ويستوجب تدخله.

مادة (57) للمؤجر عن طريق الجهة المختصة ضماناً لحقوقه التابعة بموجب عقد الإيجار الحق في حجز جميع أو بعض المنقولات التابعة للمستأجر القابلة للحجز والموجودة في العين المؤجرة، وللمؤجر الحق في منع نقلها من العين المؤجرة وكذا استردادها إذا نقلت رغماً عنه وفقاً للضوابط والإجراءات المحددة في اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (58) أ- ليس للمؤجر أن يستعمل حقه في الحجز أو في الاسترداد إذا كان في هذه الأشياء أمر تقتضيه حرفة المستأجر، أو إذا كانت المنقولات التي قد تركت في العين المؤجرة أو التي قد تم استردادها تفي بضمان الوفاء بمستحقات المؤجر.
ب- ليس للمؤجر أن يستعمل حقه في الحجز إذا كانت هذه المحجوزات قابلة للتلف أو الإنتهاء صلاحية استخدامها، ويمكنه الرجوع للقضاء لتشكيل لجنة لبيعها وتوريد ثمنها لخزينة المحكمة لحين صدور الحكم في القضية.

الباب الرابع

التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن

مادة (59) لا يجوز للمستأجر التنازل عن منفعة العين المؤجرة للغير، كما لا يجوز له التأجير من الباطن في كل ما أستأجره أو بعضه ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك مع المؤجر.

مادة (60) في حالة موافقة المؤجر على التأجير من الباطن أو التنازل عن منفعة العين المؤجرة يجب ألا يتعارض عقد التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار مع عقد الإيجار الأصلي ولا يكسب المستأجر من الباطن والمتنازل له حقوقاً لم تكن للمستأجر الأصلي.

مادة (61) إذا كان الاستئجار للمبنى خاصاً لإنشاء مصنع أو متجر أو نحوهما وأراد المستأجر أن يبيع المصنع أو المتجر استمرت الإجارة بنفس شروط العقد حتى تكتمل مدة الإيجار، وعلى أن لا يلحق ضرر بالمؤجر، وعلى المشتري الالتزام بما ينص عليه عقد الإيجار.

مادة (62) مع مراعاة ما جاء في المادتين (59 ، 60) في حالة التنازل عن منفعة العين المؤجرة أو التأجير من الباطن يظل المستأجر الأصلي ضامناً للمستأجر من الباطن انتفاعه بالعين المؤجرة وتنفيذ التزاماته التعاقدية في العقد من الباطن .

مادة (63) يجوز للمؤجر أن يستوفي من المستأجر من الباطن ما يكون له من حقوق قبل المستأجر الأصلي.

مادة (64) تبرأ ذمة المستأجر الأصلي قبل المؤجر سواء فيما يتعلق بضمان المستأجر من الباطن أو فيما يتعلق بما يفرضه عقد الإيجار من التزامات قبله إذا وافق المؤجر على ذلك صراحة.

الباب الخامس

إيجار الأماكن المفروشة

مادة (65) للمؤجر أن يقوم بتأجير العين المؤجرة مفروشة مع حصوله على ترخيص بذلك من الوزارة، أو مكاتبها وفروعها في المحافظات.

مادة (66) تعد الوزارة أو مكاتبها سجلات للسكن المفروش في الجمهورية تدون فيها عقود الإيجار في السكن المفروش في هذه السجلات بأرقام متسلسلة وعلى كل مؤجر أن يوافي المكتب المختص بصورة من عقد الإيجار خلال أسبوع من تاريخ التوقيع عليه، فإذا كان مدة الإيجار لا تتجاوز أسبوعاً وليس فيها عقد إيجار فيكتفى بإبلاغ الجهات المختصة ببيانات الساكنين.

مادة (67) لا يجوز التنازل عن منفعة العين المؤجرة أو التأجير من الباطن بالنسبة للمساكن المؤجرة مفروشة ما لم يتم الاتفاق في العقد على ذلك على أن يتم إعلام المؤجر وموافاة المكتب المختص بصورة من التنازل.

مادة (68) يجوز أن يتقاضى المؤجر تأميناً عادلاً يتفق عليه يتناسب مع قدر الإيجار ومدته.

مادة (69) في حالة مخالفة المادتين (66، 67) يجوز للوزارة أن تغلق السكن المفروش لمدة لا تزيد على شهرين إن لم يستجب المؤجر خلال خمسة عشر يوماً بعد

إنذاره ولا يخل هذا الإجراء بأي عقوبة أشد منصوص عليها في قانون آخر وللمتضرر حق التظلم إلى المحكمة المختصة.

مادة (70) 1 - يجوز بقرار من الوزير أو رئيس الوحدة الإدارية أو من يملك سلطاتهما

إغلاق السكن المفروش لمدة لا تزيد على سنتين في الأحوال الآتية: -

أ- إذا استخدم السكن المفروش لأغراض تتنافى مع أحكام الشريعة الإسلامية أو القوانين أو النظم المعمول بها مع عدم الإضرار بالمؤجر إن لم يكن عالماً .

ب- إذا كانت هناك احتياطات أمنية تستوجب ذلك ، وعلى الجهة طالبة الإغلاق

التعويض بقدر الأجرة التي تدفع مدة الإغلاق لمن يستحقها .

2 - يجوز الطعن بقرار الإغلاق أمام القضاء.

مادة (71) يحق لمستأجري المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها والمستشفيات

وملحقاتها في حالة تأجيرها لهم مفروشة الاستمرار في الانتفاع بالعين ولو انتهت

المدة المتفق عليها في العقد في حالة وجود ضرورة، وينتهي هذا الانتفاع بانتهاء

تلك الضرورة، ويقدر المكتب المختص حالة الضرورة الموجبة لذلك، وللمالك

الرجوع إلى المحكمة لتقرير انتهاء الضرورة، وفي كل الأحوال لا تزيد المدة

عن سنة.

الباب السادس

إنتقال ملكية العين المؤجرة

مادة (72) إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة من مالك إلى آخر بما في ذلك الورثة تظل

عقود الإيجار التي أبرمها المورث أو المالك الأول سارية في مواجهة المالك

الجديد أو الورثة وتنتقل ضمانات المؤجر والتزاماته إليهم، ولا يجوز لهم

الانتقاص منها طوال فترة سريان العقد، وعلى البائع إعلام المشتري بمدة

الإيجار وإلا فللمشتري حق فسخ عقد البيع.

مادة (73) إذا باع المالك العين المؤجرة بعد استيفائه الأجرة عن مدة العقد كاملة فيلتزم

بمحاسبة المشتري على الأجرة من يوم تحرير عقد البيع إلى نهاية مدة الإيجار

وللمشتري الحق في المطالبة بفسخ البيع إذا رفض البائع تسليم الأجرة التي استلمها ما لم يكن عالماً بذلك حال البيع وسكت أو رضى به بعده.

مادة (74) لا يجوز لمن انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة ولم يكن الإيجار نافذاً في حقه أن يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد تنبيهه بذلك وفقاً للعقد أو وفقاً للمواعيد المقررة في هذا القانون فإذا نبه المؤجر المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء مدة الإيجار فإن المؤجر يلتزم بأن يدفع للمستأجر ما يستحقه من الأجرة المدفوعة مقدماً ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك، ولا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يستوفي ما له أو بعد أن يحصل على ضمانته أو كفالة للوفاء بهذا التعويض.

مادة (75) لا يجوز للمستأجر أن يدفع الأجرة المستحقة عليه للمالك السابق بعد انتقال ملكيته للعين المؤجرة، ولا يجوز للمستأجر أن يتمسك بالأجرة المدفوعة في مواجهة المالك الجديد إذا ثبت أن المستأجر كان يعلم وقت الدفع بانتقال الملكية له فإذا عجز المالك الجديد عن إثبات علم المستأجر بانتقال الملكية لا يكون له إلا الرجوع على المالك السابق.

مادة (76) يلتزم المستأجر بسداد الأجرة إلى المالك الجديد من يوم إخطاره أو التنبيه عليه بذلك ويقع على المالك الجديد عبء إثبات الإخطار أو التنبيه ما لم يكن المستأجر عالماً بانتقال الملكية.

مادة (77) لا يجوز للمالك الجديد أن يدخل في العين المؤجرة أي تعديلات أو إضافات أو آلات أو أشياء تنقص من منفعة المستأجر.

الباب السابع

انتهاء عقد الإيجار

الفصل الأول

أحكام انتهاء عقد الإيجار

مادة (78) ينتهي عقد الإيجار بانقضاء المدة المعينة في العقد دون حاجة إلى التنبيه بالإخلاء ما لم ينص العقد على خلافه.

مادة (79) إذا انتهى عقد الإيجار وظل المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة دون أن يعترض المؤجر على ذلك اعتبر الإيجار متجدداً ضمناً بشروطه الأولى إلى وقت مطالبة المالك بانتهاء العقد أو تجديده بما يتراضيان عليه.

مادة (80) إذا تجدد عقد الإيجار ضمناً بعدم الاعتراض طبقاً للمادة (79) من هذا القانون تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات التي كان المستأجر قد قدمها في الإيجار الأول، أما الكفالة الشخصية أو العينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا وافق الكفيل على ذلك.

مادة (81) لا يعتبر تجديداً ضمناً للعقد استمرار المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة بعد ثبوت تنبيه أحد الطرفين الآخر بالإخلاء.

مادة (82) إذا طلب المستأجر من المؤجر السماح له بإدخال تحسينات أو تجهيزات جديدة مقابل أن يجدد له العقد ووافق المؤجر على ذلك لزمه تجديد العقد مدة يتفق عليها مع احتساب التكلفة من الإيجار .

مادة (83) لا ينتهي الإيجار الصحيح بموت المؤجر أو المستأجر، ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء هذا العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم، أو أصبح الإيجار مجاوزاً حدود حاجتهم، أو أصبحت ظروفهم تستلزم انتقالهم، ويراعى التنبيه على المؤجر قبل شهر من الانتهاء.

مادة (84) إذا تم عقد الإيجار لممارسة حرفة أو صناعة للمستأجر في المكان المؤجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات أو زالت تلك الاعتبارات أو الحرفة أو الصناعة جاز له أو لورثته طلب إنهاء العقد بعد التنبيه على المؤجر قبل شهر من الإخلاء وتحكم المحكمة بذلك عند تحققها مما ذكر.

مادة (85) إذا أعسر المستأجر جاز له طلب فسخ العقد كما للمؤجر طلب فسخ العقد لإعسار المستأجر ولا يحكم بالفسخ إذا قدم المستأجر الضمانات التي تكفل وفاءه بالأجرة التي لم تحل بعد.

مادة (86) إذا اشترط المؤجر على المستأجر أن يكون له الحق في إنهاء العقد في أي وقت قبل انقضاء العقد بطل الشرط ولا يؤثر هذا البطلان على صحة العقد، ويصح

أن يشترط المستأجر أن يكون له الحق في إنهاء العقد في أي وقت، ويجوز لاحد المتعاقدين أن يطلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته **لعذر طارئ** ويخضع ذلك العذر لتقدير المحكمة مع الحكم بتعويض مناسب عن الضرر الذي لحق بالمتعاقدين الآخر.

مادة (87) إذا كان المؤجر هو الذي يطلب إنهاء العقد بسبب العذر الطارئ المشار إليه في المادة السابقة من هذا القانون فيجب أن يعطى المستأجر مهلة لا تقل عن **ثلاثة** أشهر للمساكن و**ستة أشهر** لما سواها لإيجاد مكان مناسب ينتقل إليه.

مادة (88) لا ينقضي عقد الإيجار للعين المؤجرة بوفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة إذا بقي فيه زوجه أو أولاده، أو والداه، أو أحدهما أو ممن كان يعولهم من أقاربه ولا عائل لهم غيره، وكانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك وفي جميع الأحوال يلزم شاغلوا المسكن بكافة أحكام العقد .

الفصل الثاني

إخلاء العين المؤجرة

الفرع الأول

طلب الإخلاء بسبب إنتهاء العقد

مادة(89) إذا رغب المؤجر أو المستأجر في إنهاء عقد الإيجار فعلى الطرف الذي يرغب في ذلك **إشعار الطرف الآخر** قبل **ثلاثة أشهر** من انتهاء مدة العقد بالنسبة للمساكن و**ستة شهور** بالنسبة لغيرها من المباني ما لم تكن مدة العقد أقل من المدة المحددة للتنبيه فلا يكون المؤجر أو المستأجر ملزماً بالتنبيه كل ذلك ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك أو نص القانون على مدة أقل .

مادة(90) يتم إخلاء العين المؤجرة وتسليم المفتاح للمؤجر في نهاية آخر يوم من الأيام المدفوع عنها أجرة أو نهاية آخر يوم من مدة العقد ، ولا يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر التخلية قبل هذا الوقت ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك ، وإذا لم يقيم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة **عدّ غاصبا** ويحكم عليه بالتخلية ودفع أجرة مدة **الغصب والتعويض** إذا كان له مقتضىي .

الفرع الثاني

طلب الإخلاء قبل انتهاء العقد

مادة (91) يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر إخلاء العين المؤجرة قبل انتهاء

فترة العقد وتحكم المحكمة به في الأحوال الآتية: -

أ- إذا لم يف المستأجر بالأجرة المستحقة عليه لمدة **ثلاثة شهور** متتالية خلال

(30) يوماً من تكليفه بالوفاء على أنه لا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر

بوفاء الأجرة مع غرامة المرافعة التي تقدرها المحكمة والمصاريف الرسمية

قبل إقفال باب المرافعة ، فإذا تكرر امتناعه أو تأخره عن الوفاء بالأجرة

المستحقة أكثر من مرة في السنة الواحدة حكم عليه بالإخلاء ولا يكون غيابه

أو إقفاله للعين المؤجرة مبرراً لتأخير دفع الأجرة .

ب- إذا أساء المستأجر استعمال العين المؤجرة بان أحدث فيها ضرراً أو تخريباً

غير ناشئ عن الاستعمال العادي أو أستعملها بطريقة تتنافى مع شروط العقد

أو طبيعة العين أو العرف الجاري .

ج- إذا أجر المستأجر العقار المؤجر أو جزءاً منه من الباطن أو تنازل عنه أو

تركه للغير بأي وجه من الوجوه بغير إذن ثابت صريح من المؤجر .

د- إذا ثبت ممارسة المستأجر في العين المؤجرة لعمل يتنافى مع أحكام الشريعة

الإسلامية أو القوانين أو النظام العام والآداب العامة .

مادة (92) يشترط للإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة وفقاً لأحكام الفقرة (أ) من المادة السابقة:

أ- وجود أجرة مستحقة غير متنازع عليها أو غير مشكوك فيها .

ب- إخطار المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة عليه .

ج- إنقضاء **شهر** من تاريخ الإخطار وعلى المؤجر إثبات ذلك .

الفرع الثالث

طلب الإخلاء للهدم الكلي أو الجزئي

أو الترميم أو الصيانة

مادة (93) يجوز طلب إخلاء المباني والمنشآت التي يخشى سقوطها، أو سقوط جزء منها مما يعرض الأرواح والأموال للخطر، وكذلك المنشآت التي تحتاج ضرورة إلى ترميم أو صيانة لتأمين سلامتها.

مادة (94) تتولى الوزارة ومكاتبها تشكيل لجان فنية لمعاينة وفحص المباني والمنشآت المذكورة في المادة (93) وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواءً بالهدم الكلي أو الجزئي أو الترميم أو الصيانة لإصلاحها للغرض المخصص من أجله، ويتضمن تقرير اللجنة تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتاً كلياً أو جزئياً.

مادة (95) يرفع المسؤول الأول في مكتب الأشغال العامة بالمحافظة هذا التقرير إلى الوزير أو رئيس الوحدة الإدارية أو من يفوضانه لإصدار القرار بالإخلاء، ويعلن القرار بالطريق الإداري إلى ذوي الشأن من الملاك وشاغلي العقار وأصحاب الحقوق عليه.

مادة (96) يجوز لذوي الشأن الطعن في قرار الإخلاء خلال (15 يوماً) من تاريخ إعلامهم بالقرار أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار، وعلى قلم كتاب المحكمة إعلان مصدر القرار وذوي الشأن من ملاك العقار وأصحاب الحقوق بالطعن في القرار وبالجلسة المحددة للنظر في الطعن، وتفصل المحكمة على وجه السرعة إما برفض الطعن أو بقبوله وإعادة النظر في القرار المطعون فيه.

مادة (97) مع عدم الإخلال بأحكام قانون البناء يجب على ذوي الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائي أو حكم المحكمة الصادر في شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقاً لأحكام هذا القانون وذلك في المدة المحددة لتنفيذه، وفي حالة الامتناع عن التنفيذ فيما يخشى ضرره يقوم مكتب الوزارة المختص بالهدم على نفقة صاحب الشأن وتحصيل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الإداري .

مادة (98) يجوز للمستأجر أن يعود للعين المؤجرة بعد انتهاء الترميم أو الصيانة وفقاً للعقد وبشرط أن يكون العقد مازال ساري المفعول، وإذا كان العقد قد أنتهى امتد العقد بقوة القانون لمدة مساوية للفترة التي قضاها المستأجر خارج العين المؤجرة بسبب أعمال الترميم أو الصيانة، وإذا كان قد دفع الإيجار مقدماً فيعاد إليه ما دفعه عن الفترة التي لم ينتفع فيها إذا لم يرغب في الاستمرار.

مادة (99) في جميع الحالات التي يتم فيها هدم العقار طبقاً لأحكام هذا القانون للمستأجر الأولوية بعد إعادة البناء في شغل وحدة بالعقار المنشأ إذا كانت مدة العقد سارية وبايجار ينفق عليه الطرفان.

الباب الثامن

العقوبات وأحكام ختامية

مادة (100) يعاقب كل من ارتكب المخالفة الواردة في المادة (13) من هذا القانون بغرامة مالية لا تقل عن **مائة ألف ريال** وللمحكمة أن تحكم بالتعويض المناسب لكل من تضرر من هذه المخالفة.

مادة (101) يعاقب كل مؤجر خالف أحكام المادة (24) من هذا القانون بالحبس مدة لا تزيد عن **ثلاثة أشهر** أو بغرامة لا تزيد عن **خمسين ألف ريال**.

مادة (102) يعاقب بالحبس مدة لا تتجاوز **ثلاثة أشهر** أو بغرامة لا تتجاوز **مائة ألف ريال** كل مؤجر قام بعمل يقصد به مضايقة المستأجر والضغط عليه لإخلاء العين خلال مدة الإيجار أو زيادة الإيجار المحدد في العقد.

مادة (103) تصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون بناءً على عرض الوزير وبعد موافقة مجلس الوزراء وفي مدة لا تتجاوز سنة.

مادة (104) يلغى كل نص أو حكم يخالف أحكام هذا القانون، ويرجع فيما لم يرد بشأنه نص في هذا القانون إلى **الأحكام المتعلقة بالإيجار في القانون المدني المعمول به**.

مادة (105) يعمل بهذا القانون من تاريخ صدوره وينشر في الجريدة الرسمية.

صدر برئاسة الجمهورية -- بصنعاء
بتاريخ 22 / جماد أول 1427 هـ
الموافق 18 / يونيو 2006 م

علي عبد الله صالح
رئيس الجمهورية

صدر قانون بتعديل بعض مواد قانون تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

[22/نوفمبر/2021]

صنعاء - سبأ :

صدر اليوم القانون رقم " 4 " لسنة 2021م، بتعديل بعض مواد القانون رقم (22) لسنة 2006م بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. واشتمل القانون على مادتين موضحة كما يلي:

مادة (1): تُضاف إلى القانون رقم (22) لسنة 2006م بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المواد التالية:

مادة (88 مكرر): استثناء من الأحكام الواردة في هذا الفصل في حالة الظروف الاستثنائية العامة كالحرب والحصار وترتب عليها النزوح وضعف الدخل أو انقطاعه تطبق أحكام هذه الفقرات بما يكفل حماية المستأجرين وفقاً لشروط العقد المتقابلة بين المؤجر والمستأجر على النحو التالي:

1- تظل عقود الإيجار للعقارات المؤجرة **للسكن** سارية خلال فترة الظروف الاستثنائية وتمدد تلقائياً بقوة القانون بشروطها الأولى وبالأجرة السابقة.

2- مع مراعاة أحكام الفقرات " ب ، ج ، د " من المادة (91) وأحكام المادة (93) من القانون النافذ رقم (22) لسنة 2006م، وفي حالة عدم الوفاء بأجرة العين المؤجرة يجوز للمؤجر طلب إخلائها ما لم يقدم المستأجر الضمانات الكافية للوفاء بالأجرة.

مادة (88 مكرر 1) أ- خلال الظروف الاستثنائية لا يجوز تأجير العين المعدة للسكن ابتداءً بزيادة على أجرة المثل.

ب- تضع الحكومة المعايير والضوابط اللازمة لتحديد القيم الإيجارية السكنية التي تراعي الظروف الاستثنائية القائمة.

(مادة 99 مكرر): تنظر المحاكم الابتدائية في أمانة العاصمة وعواصم المحافظات والمديريات في المنازعات الإيجارية على وجه الاستعجال.

(مادة 99 مكرر 1): تسري أحكام المادتين "88 مكرر ، 99 مكرر"، على جميع العقارات المعدة للسكن بما في ذلك المملوكة للأوقاف وأجهزة الدولة المدنية والعسكرية ووحدات القطاعين العام والمختلط والخاص وتستثنى من ذلك المنشآت الاستثمارية.

(مادة 99 مكرر 1): ينتهي العمل بأحكام هذا القانون عند انتهاء الحرب.
المادة(2): يعمل بهذا القانون من تاريخ صدوره، وينشر في الجريدة الرسمية.