

قانون المالكين والمستأجرين الاردني

قانون المالكين والمستأجرين لسنة 1994 المنشور على الصفحة 1656 من عدد الجريدة الرسمية
رقم 3984 بتاريخ 08/01/1994. بإمكانك تحميل القانون PDF

By موقع القانون في الاردن

Last updated: 2025-01-24 08:10



قانون

المالكين والمستأجرين

قانون المالكين والمستأجرين الاردني 1994

تحت الضوء

حماية المستأجر: القانون يضع ضوابط صارمة لحماية حقوق المستأجرين، من خلال تحديد الإجراءات القانونية للإخلاء
و ضمانات لمنع الإخلاء التعسفي. هذا يشمل الحق في الاستمرار في اشغال المأجور بعد انتهاء العقد تحت شروط محددة
والحق في التعويض عند الإخلاء بشكل غير مبرر.

تنظيم بدل الإجارة: القانون يحدد كيفية تعديل بدل الإجارة وينظم إعادة النظر فيه كل خمس سنوات، مما يضمن التوازن بين مصالح المالك والمستأجر. يتم تحديث بدل الإجارة وفقًا لأحكام محددة بالقانون لضمان العدالة في الزيادات المحتملة.

إجراءات التنفيذ السريعة: القانون يوفر آليات للتنفيذ السريع لأحكام الإخلاء، حيث يمكن للمالكين الحصول على قرارات إخلاء عاجلة من قاضي الأمور المستعجلة في حالات محددة، مما يسرع عملية استرداد الملكية بفعالية إذا كان المستأجر يمتنع عن إخلاء العقار بعد انتهاء العقد.

قانون المالكين والمستأجرين الأردني ينظم العلاقات بين المالكين والمستأجرين، موضحًا الحقوق والواجبات لكلا الطرفين، ومحددًا إجراءات الإخلاء، وشروط تجديد العقود، وطرق دفع وتعديل الإجارة. لتسهيل تصفح هذا القانون، قمنا بإضافة عناوين داخلية تنظم المواد القانونية ضمن فئات محددة تعكس الموضوعات المختلفة التي يغطيها القانون:

قانون المالكين والمستأجرين الاردني الكامل

تعريفات وأحكام عامة

يُعرف هذا القسم بالمصطلحات الأساسية والتعريفات القانونية التي تمهد الطريق لفهم الإطار التشريعي للقانون. يشمل تفاصيل حول التسمية والأحكام التمهيدية التي تحدد نطاق تطبيق القانون وتسري عموميات القانون المنظمة للعلاقات بين المالكين والمستأجرين.

المادة 1

يسمى هذا القانون (قانون المالكين والمستأجرين لسنة 1994)، ويعمل به بعد شهرين من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة 2

يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذا القانون المعاني المخصصة لها أدناه ما لم تدل القرينة على غير ذلك:

• **العقار:** المال غير المنقول المؤجر لغير أغراض الاستغلال 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 وأي شخص تنتقل إليه الملكية من المالك الأصلي.

• **المستأجر:** الشخص المنتفع بالعقار عن طريق الإجارة.

• **بدل الإجارة:** البديل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد الإجارة مضافًا إليه أي زيادة متحققة عليه بموجب أحكام هذا القانون وقوانين المالكين والمستأجرين السابقة له.

• **العرصة:** الأرض الخالية من البناء.

تطبيقات واستثناءات القانون

هذا القسم من قانون المالكين والمستأجرين الأردني يتناول الجوانب التطبيقية للقانون ويبين الحالات التي يطبق فيها القانون والاستثناءات المحددة. يشرح الظروف التي يمكن فيها استثناء بعض العقارات من أحكام القانون، مما يوفر فهماً واضحاً للمجالات والأنشطة التي يغطيها القانون.

المادة 3

تطبق أحكام هذا القانون على جميع العقارات المؤجرة في أنحاء المملكة باستثناء ما يلي:

أ- العقارات المؤجرة لأغراض الاستغلال الزراعي أو تربية الحيوان.

ب- العقارات أو الأجزاء منها التي يقدمها الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون للعاملين لديهم لغايات السكن بحكم ارتباطهم بالعمل لدى أولئك الأشخاص وبسببه سواء كان السكن مقدماً مقابل بدل إجارة أو دونه، أو كان من قبيل الامتياز أو الحق الناجم عن العمل أو المرتبط به أو كان جزءاً من الأجر أو لم يكن كذلك، ويعتبر حق اشغال العقار المعنى في أي حالة من هذه الحالات منتهياً حكماً بانتهاء ارتباط العامل بالعمل الذي قُدم له السكن بسببه على أن يعطى مهلة ثلاثين يوماً لإخلاء 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 والمتنزهات والمطاعم وغيرها.

د- أي جزء من العقار يؤجر لشخص أو أشخاص بهدف تقديم الخدمات للعقار أو للمنتفعين به.

المادة 4

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 ممن يملك حق التأجير بمقتضى الأحكام القانونية النافذة آنذاك، تعتبر قانونية ومعمولاً بها.

المادة 5

أ- 1- على الرغم من أي اتفاق مخالف، يحق للمستأجر بموجب عقد إجارة مبرم قبل تاريخ 31/8/2000 الاستمرار في اشغال المأجور بعد انتهاء مدة الإجارة العقدية وفقاً لأحكام العقد وشروطه.

2- عند نفاذ أحكام هذا القانون، يتم تعديل بدل الإجارة بالنسبة للعقود المشار إليها في البند (1) من هذه الفقرة، بالاتفاق بين المالك والمستأجر وإذا لم يتفقا يحق لأي منهما التقدم بطلب للمحكمة المختصة التي يقع العقار في دائرتها لإعادة تقدير بدل الإجارة بما يتناسب وأجر المثل في موقع العقار، وعلى المحكمة البت في الطلب في مدة لا تزيد عن ستة أشهر من تاريخ تقديمه، ويكون القرار بأجر المثل قطعياً ونافذاً من تاريخ تقديم الطلب.

ب- 1- أما عقود الإيجار المبرمة بتاريخ 31/8/2000 وما بعده فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره، وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها.

2- إذا نص العقد على تجدد تلقائياً، فيتجدد العقد بحكم القانون لمدة تعاقدية مماثلة لمرة واحدة ما لم يقر المستأجر بإشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية.

ج- على أنه يجوز إخلاء المأجور في أي من الحالات التالية:

1- إذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الإجارة، أو أي جزء منه مستحق الأداء قانوناً، أو تخلف عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة المتفق عليها أو خالف أي شرط من شروط عقد الإجارة ولم يدفع ذلك البديل أو يراعى ذلك الشرط خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه بذلك بموجب إنذار عدلي.

2- إذا تكرر تخلف المستأجر عن دفع بدل الإجارة أو تكرر مخالفته لأي شرط من شروط العقد ثلاث مرات أو أكثر رغم إنذاره بذلك بواسطة الكاتب العدل في الحالين وذلك دون حاجة لإنذار جديد.

- 3- إذا أجرة المستأجر المأجور أو قسمًا منه لشخص آخر أو سمح له بإشغاله دون موافقة المالك الخطية أو أخلاه لشخص آخر دون تلك الموافقة.
- 4- إذا سمح المستأجر لشريك أو شركة بإشغال العقار المؤجر على أنه إذا كان شخصان أو أكثر يشغلون العقار عن طريق الإجارة ويتعاطون العمل فيه، وقاموا بتأليف شركة تضامن بينهم، فإن ذلك لا يعتبر موجبًا للإخلاء ويسري هذا الحكم الأخير على تشكيل شركة تضامن بين المستأجر وأفراد أسرته العاملين معه في نفس العقار.
- 5- إذا ترك المستأجر المأجور الذي استأجره قبل تاريخ 31-8-2000 بلا إشغال دون سبب مشروع لمدة سنة أو أكثر في العقارات المؤجرة لغايات السكن، ولمدة ستة أشهر أو أكثر في العقارات المؤجرة لغاية أخرى.
- 6- إذا استعمل المستأجر العقار المأجور أو سمح باستعماله لغاية غير مشروعة.
- 7- إذا استعمل المستأجر المأجور لغير الغاية التي استأجره من أجلها ولا يعتبر استعمال المأجور لغاية مماثلة أو مشابهة للغاية المنصوص عليها في العقد استعمالًا مخالفًا.
- 8- إذا ألحق المستأجر ضررًا بالعقار أو بالمرافق المشتركة أو سمح بإحداث ذلك الضرر، أو أحدث تغييرًا في المأجور يؤثر على سلامته بشكل يتعذر معه إعادته إلى ما كان عليه قبل إحداث الضرر أو يسمح بإحداث مثل هذا التغيير، ولا يسري هذا الحكم على التحسينات التي يدخلها المستأجر على العقار المأجور شريطة أن يزيلها عند ترك العقار إذا طلب المالك ذلك.
- 9- إذا لم يكن المالك مقيمًا في المنطقة التي يقع فيها عقاره المؤجر ولم يكن يملك عقارًا غيره، فيحق له تخليته ليسكن فيه عند عودته إلى تلك المنطقة إذا اشترط ذلك في العقد ووفقًا لأحكامه.
- 10- إذا أنشأ المستأجر على أرض خاصة به أو تملك عقارًا بدلاً عن المأجور في حدود البلدية التي يقع فيها العقار إذا كان لغايات السكن أو
- في الموقع الذي يقع فيه العقار إذا كان لغايات أخرى غير السكن 0

الإجراءات القانونية للإخلاء والاسترداد

يغطي هذا القسم من قانون المالكين والمستأجرين الأردني الإجراءات والشروط اللازمة لإخلاء العقارات أو استردادها. يتضمن تفاصيل حول كيفية التعامل مع نهاية عقود الإجارة ويصف الخطوات القانونية التي يجب على المالكين اتباعها لاستعادة ملكيتهم بطريقة قانونية ومنظمة.

المادة 6

- أ- يُسمح للمالك بالبناء على سطح عقاره المؤجر إذا لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك.
- ب- للمالك الحق في تخلية الدرج المؤجر المؤدي إلى سطح عقاره إذا رغب في البناء على ذلك السطح شريطة أن يكون قد حصل على رخصة بالبناء وأن لا يكون للسطح طريق آخر مساوٍ لذلك الدرج في صلاحيته من جميع الوجوه في الوصول إلى السطح، وفي هذه الحالة يُعطى لمستأجر الدرج على وجه الاستقلال تعويض يُعادل أجرة خمس سنوات محسوبة وفقًا للأسس الواردة في هذا القانون.
- ج- يُشترط أن يتم البناء على السطح بصورة لا تؤدي إلى الإضرار بالمستأجر أو الانتقاص من انتفاعه بالمأجور بشكل جوهري.
- د- تسري أحكام هذه المادة على العقارات المؤجرة قبل نفاذ هذا القانون.

المادة 7

- أ- في العقار المؤجر لغايات السكن قبل تاريخ 31/8/2000، يحق لأفراد أسرة المستأجر الذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاة المستأجر الاستمرار في اشغال المأجور لمدة ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون أو من الوفاة، أما العقار المؤجر لغايات أخرى فيستمر ورثة المستأجر الشرعيون أو أحدهم في اشغال المأجور لمدة ست سنوات على أن يُراعى أجر المثل في كل الأحوال.

ب- يستمر حق اشغال المأجور لغايات السكن إلى الزوجة المطلقة طلاقاً بائناً أو انفصلاً كنسياً بائناً لمدة ثلاث سنوات من تاريخ اكتساب الطلاق أو الانفصال الدرجة القطعية من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون وذلك للعقود المبرمة قبل 31/8/2000.

المادة 8

لا تسري أحكام المادة 5- من هذا القانون فيما يتعلق بحق المستأجر في الاستمرار في إشغال العقار بعد انتهاء إجارته على مواطني أي دولة أخرى غير المملكة الأردنية الهاشمية أو الهيئات التابعة لتلك الدولة إلا إذا كانت التشريعات المعمول بها في تلك الدولة تمنح الأردنيين والهيئات الأردنية مثل هذا الحق، ويقع على المستأجر عبء إثبات ذلك.

إجراءات الإخلاء واسترداد الملكية

هذا القسم من قانون المالكين والمستأجرين الأردني يتعمق في التفاصيل القانونية المحددة لإخلاء المستأجرين واسترداد العقارات بعد انتهاء عقود الإجارة أو في حالات الإخلال بالعقد. يشمل الشروط الواجب توافرها للمضي قدماً في الإخلاء، الضمانات اللازمة لحماية حقوق المستأجرين، والإجراءات السريعة التي يمكن للمالكين اتخاذها لاسترداد ملكيتهم بشكل قانوني. كما يغطي هذا القسم الآليات القضائية المستعجلة التي تسمح بتسريع عملية الإخلاء بشكل فعال وقانوني.

المادة 9

أ- يحق للمالك تخلية العقار إذا رغب في إجراء تغيير أو تعمیر وهدم فيه أو في البناء الذي يؤلف العقار جزءاً منه على وجه يؤثر في العقار، إذا توفرت الشروط التالية مجتمعة:

1. أن يكون قد مضى على إنشاء البناء أربعين عاماً.

2. أن يكون قد مضى على عقد الإجارة اثنا عشر عاماً.

3. أن لا يكون بإمكان البناء القائم تحمل زيادة في الطوابق إلى المدى الذي تسمح به أحكام التنظيم.

4. أن يكون قد استصدر رخصة قانونية بالبناء.

5. أن يكون المالك قد أخطر المستأجر بواسطة الكاتب العدل قبل مدة لا تقل عن ستة أشهر، على أنه إذا كان في العقار أو الجزء من العقار المراد هدمه أكثر من مستأجر واحد، فلا يجوز تنفيذ الأحكام التي تصدر بالإخلاء بمقتضى هذه المادة إلا بعد صدور أحكام مماثلة بحق المستأجرين الآخرين أو الحصول على موافقتهم الخطية بتخلية ما يخصهم من العقار وتعتبر مثل هذه الموافقة بمثابة حكم واجب التنفيذ.

ب- يتضمن الإخطار العدلي المشار إليه في البند 5- من الفقرة السابقة، الطلب إلى المستأجر أن يقوم بإعلام المالك بواسطة الكاتب العدل فيما إذا كان يختار التعويض الذي يستحقه أو العودة إلى المأجور بعد إعادة بنائه بأجر المثل وذلك خلال شهرين من تاريخ تبليغه الإخطار ويكون الحق في العودة مقيداً بنفس كيفية الانتفاع أو بغاية مماثلة لا تتعارض مع مقتضيات التنظيم. وفي حالة عدم إجابة المستأجر على الإخطار الموجه إليه خلال المدة المعينة يعتبر بأنه قد اختار التعويض.

ج- إذا اختار المستأجر التعويض عن الضرر الذي لحق به جراء الإخلاء ولم يتم الاتفاق بينه وبين المالك على مقدار التعويض يحق لأي منهما إقامة الدعوى لدى المحكمة المختصة لتقديره.

د- إذا اختار المستأجر العودة إلى العقار في البناء الجديد الذي تم الترخيص بإنشائه وتعذر عليه ذلك بسبب عدم قيام المالك بهذا الإنشاء خلال ثلاث سنوات من تاريخ سريان الرخصة بصورة تمكن المستأجر من اشغاله أو لرفض المالك إعادة المستأجر إلى العقار رغم إتمام إنشائه أو تغيير طبيعة أو صفة استعماله فللمستأجر الحق في إقامة الدعوى لدى

المحكمة المختصة للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحق به جراء الإخلاء.

هـ- على المالك إخطار المستأجر بوساطة الكاتب العدل بأنه قد أتم إنشاء البناء الجديد وأن على المستأجر إبداء رغبته في العودة إلى العقار خلال ثلاثين يومًا من تاريخ تبليغ الإخطار وذلك بمقتضى جواب بوساطة الكاتب العدل.

و- إذا أبدى المستأجر رغبته في العودة إلى العقار خلال المدة المبينة في الفقرة (هـ) من هذه المادة ينظم المالك والمستأجر عقد إيجار جديدًا بالشروط التي يتفقان عليها وفي حال عدم اتفاقهما يحق لأي منهما إقامة الدعوى لدى المحكمة المختصة لتحديد بدل إجر مثل سنوي للعقار بتاريخ إقامة الدعوى.

ز- إذا نكل المستأجر عن العودة إلى العقار أو عن دفع بدل إجر المثل المقدر من المحكمة فيسقط حقه في المطالبة بأي تعويض ويحق للمالك مطالبته ببذل العطل والضرر الذي لحق به.

المادة 10

يجوز إخلاء المأجور دون تعويض إذا كان آيلاً للسقوط أو معرضاً سلامة الآخرين أو ممتلكاتهم للخطر.

المادة 11

أ- لمالك العرصة المؤجرة لأي غرض الحق في تخليتها إذا توافر الشرطان المنصوص عليهما في البندين (4) و(5) من الفقرة (أ) من المادة (9) من هذا القانون دون أن يكون للمستأجر الحق في العودة إلى العقار ويقتصر حقه على التعويض الذي يتم تقديره من المحكمة المختصة.

ب- إذا كان في العرصة المطلوب تخليتها أي بناء أقامه المستأجر بموافقة المالك - باستثناء الأكشاك أو غرف الحراسة أو ما يماثلها - فلا يجوز الحكم بتخلية العرصة إلا إذا كان قد مضى على إقامة ذلك البناء عشر سنوات على الأقل.

الدفع والتعويض

يتناول هذا القسم من قانون المالكين والمستأجرين الأردني قواعد دفع بدل الإجارة، الإيداعات القانونية للإجرة، والإجراءات المتبعة في حالة التأخير أو الإخلال بشروط الدفع. يوضح كيف يمكن للمستأجرين والمالكين تسوية الأمور المالية بما يضمن حقوق الطرفين ويوفر آليات للتعويض في حال الضرر.

المادة 12

إذا لم تكن كيفية دفع بدل الإجارة مبينة في العقد فتعتبر الإجرة مشاهرة تدفع في بداية كل شهر من أشهر العقد.

المادة 13

أ- يلزم المستأجر بدفع بدل الإجارة أو أي قسط منه مستحق الأداء طيلة المدة التي تستغرقها رؤية الدعوى المتعلقة بالمأجور ويكون التخلف عن دفعه سبباً مضافاً لأسباب دعوى التخلية القائمة إذا طلب المالك من المحكمة أن تأمر المستأجر بدفع الإجرة المستحقة ولم يقم بالدفع خلال خمسة عشر يومًا من تاريخ تبليغه أو تبليغ وكيله أمر المحكمة أو إذا لم يثبت أنه دفع تلك الإجرة.

ب- دون الإخلال بأحكام المادة (19) من هذا القانون، إذا امتنع المستأجر عن تخلية المأجور أو تسليمه عند انتهاء مدة الإجارة، يجوز للمالك مطالبة المستأجر بدفع تعويض يتم احتسابه إما على أساس أجر المثل أو بدل الإجارة المحدد بالعقد وفقاً لما يختاره المالك وذلك عن كامل المدة التي تستغرقها رؤية دعوى منع المعارضة في منفعة العقار المأجور أو أي دعوى أخرى لاسترداد المأجور أمام محكمة الدرجة الأولى.

ج- على الرغم مما ورد في أي قانون آخر، تعتبر المحكمة التي تنظر في دعوى الإخلاء أو دعوى منع المعارضة أو أي دعوى متعلقة بالمأجور صاحبة اختصاص بالحكم بالإجرة المستحقة والتعويض المنصوص عليه في الفقرة (ب) من هذه المادة وأي مطالبات أخرى متعلقة بالمأجور مهما بلغت قيمتها وذلك مع الحكم الصادر في تلك الدعوى.

المادة 14

يعتبر بدل الإجارة الذي حدده هذا القانون مطبقاً من تاريخ نفاذ أحكامه ويسري على العقود السارية المعقودة قبل ذلك دون مساس بتاريخ الاستحقاق المبينة في تلك العقود.

المادة 15

يعتبر إيداع الأجرة إلى صندوق المحكمة التي يقع العقار ضمن منطقتها إيداعاً قانونياً ووفاءً، ويرسل ديوان المحكمة إشعاراً إلى المالك بالإيداع ودعوة للاستلام مقابل رسم مقطوع قدره دينار واحد يدفعه المودع.

المادة 16

تتم إعادة النظر في بدل الإجارة كل خمس سنوات وفقاً لأحكام البند (2) من الفقرة (أ) من المادة (5) من هذا القانون.

المادة 17

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

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

ج- للمحكمة إذا رأت غبناً يلحق بالمؤجر في عقود الإجارة التي يشمل الماء والكهرباء وما ماثلها من خدمات أن تحكم بتقدير قيمة تلك الخدمات الملحوظة حين العقد وتفريقها عن الأجرة وإلزام المستأجر بما يزيد على ذلك.

أحكام قانونية وإدارية

يختتم هذا القسم من قانون المالكين والمستأجرين الأردني بالإجراءات التنفيذية والإدارية التي تنظم كيفية تطبيق القانون وتنفيذ أحكامه، بما في ذلك إلغاء القوانين السابقة وتوجيهات للمسؤولين الحكوميين حول مسؤولياتهم في تنفيذ هذه الأحكام.

المادة 18

يعتبر عقد الإجارة سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ للمطالبة بالأجور المستحقة بموجبه لدى دائرة التنفيذ المختصة وفق أحكام التشريعات النافذة.

المادة 19

أ- يجوز للمؤجر بموجب عقد إجارة خطي اتباع الإجراءات التالية لإخلاء أو استرداد العقار المأجور واستلامه خالياً من

الشواغل إذا كان سبب الإخلاء أو الاسترداد انتهاء مدة عقد الإجارة وفق أحكام العقد أو وفق أحكام الفقرة (ب) من المادة (5) من هذا القانون:

- أ- إذا قام المالك بإخطار المستأجر بلزوم إخلاء أو رد المأجور بانتهاء مدة عقد الإجارة وامتنع المستأجر عن إعادة المأجور خلال مدة عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإجارة أيهما لاحق، فيعتبر ذلك سبباً مشروعاً للمالك لتقديم طلب إلى قاضي الأمور المستعجلة لدى المحكمة المختصة لاستصدار قرار بإخلاء أو استرداد المأجور وللقاضي أو من ينتدبه إجراء الكشف لإثبات واقع حال المأجور إذا وجد ذلك ضرورياً.
- ب- يعتبر القرار المستعجل بقبول الطلب سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي وفق أحكام قانون التنفيذ إذا تحقق الشرطان التاليان مجتمعين:

1. انقضاء مدة عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه للمستأجر بدون الطعن فيه أو تأييد محكمة الاستئناف للقرار المستعجل في حالة الطعن فيه وعلى محكمة الاستئناف أن تنظر في هذا الطعن مرافعة.
2. تقديم المالك من غير المؤسسات العامة والبنوك كفالة عدلية أو مصرفية يقدر قيمتها قاضي الأمور المستعجلة أو المحكمة المختصة وذلك لضمان العطل والضرر الذي قد يلحق بالمستأجر إذا تبين أن المالك غير محق بطلبه.
- ج- على الرغم مما ورد في أي قانون آخر، لا يكون المالك ملزماً بإقامة دعوى موضوعية بشأن القرار المستعجل القاضي بإخلاء أو استرداد المأجور، كما لا يمس القرار المستعجل حق أي طرف بإقامة دعوى موضوعية ضد الطرف الآخر لتقديم أي ادعاءات أو مطالبات وفق أحكام التشريعات النافذة.
- د- إذا مضت مدة ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغ المستأجر للقرار المستعجل وبدون أن يقدم المستأجر دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة بخصوص عقد الإجارة موضوع القرار المستعجل فعلى قاضي الأمور المستعجلة إنهاء مفعول الكفالة العدلية أو إعادة الكفالة المصرفية إلى المالك بناءً على طلبه.
- هـ- إذا كان العقار مؤجراً مفروضاً فلا يلزم توجيه الإخطار وإجراء الكشف المشار إليهما في الفقرة (أ) من هذه المادة، ويعتبر القرار المستعجل الصادر بقبول طلب الإخلاء أو الاسترداد قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي فور صدوره وذلك على الرغم مما ورد في البندين (1) و(2) من الفقرة (ب) من هذه المادة.

المادة 20

إذا عرض المستأجر على المالك استلام العقار المأجور بسبب انتهاء مدة الإجارة وامتنع المالك عن استلامه رغم تبليغه إنذاراً عدلياً بذلك، يجوز للمستأجر أن يقدم طلباً إلى قاضي الأمور المستعجلة لتسليم العقار المأجور إلى المحكمة وذلك دون الإخلال بحقوق الطرفين وفق أحكام العقد.

المادة 21

يلغى قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953 وتعديلاته.

المادة 22

رئيس الوزراء والوزراء مكلفون بتنفيذ أحكام هذا القانون.