

قانون إيجار العقارات

رقم (٥) لسنة ٢٠١٣

رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية،

بعد الاطلاع على القانون الأساسي المعدل لسنة ٢٠٠٣،

وعلى قانون تقييد إيجارات (دور السكن) رقم (٤٤) لسنة ١٩٤٠ وتعديلاته،

وعلى قانون تقييد إيجارات (العقارات التجارية) رقم (٦) لسنة ١٩٤١ وتعديلاته، المعمول بهما في محافظات غزة

وعلى قانون المالكين والمستأجرين رقم (٦٢) لسنة ١٩٥٣ وتعديلاته المعمول به في محافظات الضفة،

وعلى القانون المدني الفلسطيني رقم (٤) لسنة ٢٠١٢م،

وعلى مجلة الأحكام العدلية،

وعلى قانون الهيئات المحلية رقم (١) لسنة ١٩٩٧،

وبناء على إقرار المجلس التشريعي،

صدر القانون التالي:

تعريف

المادة (١)

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

المؤجر : مالك العين المؤجرة، أو من ينوب عنه، أو من يخول قانوناً بإبرام عقد الإيجار.

المستأجر : المنتفع بالعين المؤجرة سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً.

المأجور : العقار محل عقد الإيجار.

الأجرة : البديل المتفق عليه بين المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار ويشمل أيضاً مقابل الخدمات والزيادة في الأجرة في حال وجود اتفاق على ذلك.

نطاق تطبيق القانون

مادة (٢)

١ - تسري أحكام هذا القانون على جميع العقارات المؤجرة لأغراض السكن أو لأغراض تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنية التي لا تقل مدة إيجارها عن ثلاثين يوماً.

٢ - يستثنى من سريان هذا القانون ما يلي:

أ. أملاك الدولة العامة والخاصة.

ب. الأراضي الزراعية والمنشآت التابعة لها.

ج. الأراضي الفضاء.

د. أراضي الوقف وعقاراته.

هـ العقارات المؤجرة من أرباب العمل إلى العاملين لديهم بحكم ارتباطهم بالعمل أو بسببه.
و. الأماكن المؤجرة لأغراض استثمارية كالشقق المفروشة وغرف الفنادق والصالات وأماكن العرض والمسارح.

ز. أي جزء من العقار يؤجر لشخص أو أشخاص بهدف تقديم خدمات للعقار أو المنتفعين به.
٣- تُنظم أحكام تأجير العقارات الواردة في الفقرات (هـ، و، ز) من هذه المادة بقرار من مجلس الوزراء.

عقود الإيجار وتسجيلها

مادة (٣)

- ١- تُبرم عقود الإيجار الخاضعة لأحكام هذا القانون كتابةً مُتضمنة جميع الشروط المتفق عليها.
- ٢- يجب أن تتضمن عقود الإيجار العناصر الأساسية التالية:
اسم المؤجر، اسم المستأجر، وجنسيتهما، أو من يمثلهما قانوناً وعنوانهما، ورقم بطاقة الهوية أو بطاقة التعريف، ومدة الإيجار وقيمة الأجرة، وكيفية أدائها، وأوصاف المأجور، والغاية من التأجير، وإمضاء الطرفين.

المادة (٤)

١. تُسجل عقود الإيجار بعد التوقيع عليها أمام الموظف المختص لدى الهيئة المحلية التي يقع المأجور ضمن نفوذها.
٢. يكون تسجيل عقود الإيجار المبرمة قبل نفاذ هذا القانون إختيارياً بعد الإقرار بها أمام الموظف المختص.
٣. تستوفي الهيئة المحلية من المؤجر رسماً بنسبة خمسة بالمائة من مقدار أجرة شهر واحد فقط ولمرة واحدة عند تسجيل عقد الإيجار أيّاً كانت مدة الإيجار شريطة أن لا يقل المبلغ المستوفي عن خمسة دنانير أو ما يعادلها بالعملة المتداولة.
٤. يجب على المؤجر تسجيل عقد الإيجار بالهيئة المحلية خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إبرامه، وإذا لم يقم بالتسجيل خلال المدة المذكورة، يُغرم بواقع نصف دينار عن كل يوم تأخير، بشرط أن لا تزيد عن مائتي ديناراً بالإضافة لرسوم التسجيل المقررة في الفقرة (٢) من هذه المادة.
٥. لا يجوز تسجيل عقد الإيجار إذا لم يتضمن أحد العناصر الأساسية الواردة في الفقرة (٢) من المادة (٣).
٦. تُنظم إجراءات تسجيل عقود الإيجار لدى الهيئات المحلية بموجب تعليمات تصدر عن وزير الحكم المحلي.

المادة (٥)

يكون لعقد الإيجار المسجل لدى الهيئات المحلية قوة السند التنفيذي في إحدى الحالات التالية:

١. المطالبة بتنفيذ عقد الإيجار.
٢. المطالبة بالأجرة المستحقة.
٣. المطالبة بتسليم المأجور حال انتهاء مدة الإيجار.

إخلاء المأجور