

## قانون رقم ( ٢ ) لسنة ١٩٧٥ في شأن ايجار الأماكن والمباني<sup>(١)</sup>

نحن خليفة بن حمد آل ثاني أمير دولة قطر ،  
بعد الاطلاع على النظام الأساسي المؤقت المعدل ، وبخاصة على المواد (٢٣) ، (٣٤) ، (٥١) منه ،  
وعلى القانون رقم (١٤) لسنة ١٩٦٤ بنظام التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له ،  
وعلى المرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٦٦ بشأن تنظيم المباني المعدل بالمرسوم بقانون رقم (٦)  
لسنة ١٩٦٩ ،  
وعلى القانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧١ بنظام المحاكم العدلية والقوانين المعدلة له ،  
وعلى القانون رقم (١٦) لسنة ١٩٧١ باصدار قانون المواد المدنية والتجارية ،  
وعلى القانون رقم (٥) لسنة ١٩٧٤ بشأن تنظيم بعض أحكام ايجار الأماكن والمباني ،  
وعلى القانون رقم (١) لسنة ١٩٧٥ بمد العمل بالقانون رقم (٥) لسنة ١٩٧٤ ،  
وعلى اقتراح وزير العدل ،  
وعلى مشروع القانون المقدم من مجلس الوزراء ،  
وبعد أخذ رأي مجلس الشورى ،  
قررنا القانون الآتي :

### الفصل الأول القانون وتطبيقه مادة ( ١ )

تسري أحكام هذا القانون على العقارات والأماكن والمباني وأجزائها على اختلاف أنواعها ،  
المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، وسواء كان المستأجر شخصاً طبيعياً أو معنوياً خاصاً أو  
عاماً .

ويستثنى من نطاق تطبيق هذا القانون .

- (١) الأملاك العامة للدولة .
- (٢) الأراضي الزراعية .
- (٣) الأراضي الفضاء .
- (٤) حالات شغل الموظفين والعمال ، بسبب علاقة العمل ، للمساكن المخصصة لهم ، من الدولة  
والمؤسسات العامة أو من الشركات المختلفة طبقاً للأحكام الوظيفية السارية عليهم .
- (٥) العقود المشتملة على شروط جوهرية غير مألوفة في الايجار العادي ، أو شروط يقصد بها أن يكون

(١) نشر بالجريدة الرسمية عدد ( ٢ ) لسنة ١٩٧٥ .

الإيجار لمجرد الاستغلال أو التجارة أو المضاربة كما في حالة الشقق المفروشة ، أو التي تتعلق بعين وما تحويه من أموال تفوق في أهميتها المكان المؤجر ، طبقاً لقصد المتعاقدين ، والغاية من الإيجار .

## الفصل الثاني الإيجار بوجه عام

### الفرع الأول : أركان الإيجار

#### مادة ( ٢ )

الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر مدة معينة لقاء أجر معلوم .

#### مادة ( ٣ )

إذا عقد الإيجار دون اتفاق على أي مدة ، أو عقد لمدة غير محدودة ، أو تعذر اثبات مدته ، أعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة .

#### مادة ( ٤ )

يكون عقد الإيجار كتابة .

### الفرع الثاني : آثار الإيجار

#### أولاً : التزامات المؤجر وحقوقه

#### مادة ( ٥ )

يلتزم المؤجر بأن يسلم العين المؤجرة ، وملحقاتها ، في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين ، وإلا جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد .

#### مادة ( ٦ )

يجوز للمؤجر زيادة عدد الوحدات في المبنى المؤجر ، بالاضافة أو التعلية ، وإذا ترتب على ذلك نقص في منفعة العين المؤجرة ، جاز للمستأجر طلب فسخ العقد .

#### مادة ( ٧ )

يلتزم المستأجر بأن يضع في العين المؤجرة منقولات كافية لضمان الأجرة . ويجوز للمؤجر أن يتقاضى من المستأجر تأميناً لا يجاوز أجرة شهرين .

#### مادة ( ٨ )

يكون للمؤجر ضمناً للاجرة ، وكل حق آخر له بمقتضى عقد الايجار ، حق امتياز على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة ومملوكاً للمستأجر أو زوجه أو المستأجر من الباطن .  
وتستوفى هذه الحقوق بعد دين النفقة الشرعية والمبالغ المستحقة للخزانة العامة .

#### مادة ( ٩ )

يكون للمؤجر ضمناً لحقوقه أن يجبس جميع المنقولات القابلة للحجز ، الموجودة في العين المؤجرة والمتقلة بامتياز المؤجر .  
وللمؤجر الحق في أن يمانع في نقلها ، فإذا نقلت رغم معارضته أو على غير علم منه بقصد الاضرار به ، بقي الامتياز قائماً على هذه المنقولات ، وكان للمؤجر الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية ، مع عدم الاخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق .

#### مادة ( ١٠ )

ليس للمؤجر أن يستعمل حقه في الحبس أو في الاسترداد إذا كان نقل المنقولات أمراً اقتضته مهنة المستأجر أو حرفته أو كانت المنقولات التي تركت في العين المؤجرة تفي بضمأن الأجرة وفاء تاماً .

#### مادة ( ١١ )

إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الايجار هلاكاً كلياً ، انفسخ العقد من تلقاء نفسه .  
أما إذا كان هلاك العين المؤجرة جزئياً ، أو أصبحت في حالة غير صالحة للانتفاع ، أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ، أو كان من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو يعملون لديه لخطر جسيم ، ولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك كله ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد .

#### ثانياً : التزامات المستأجر وحقوقه

#### مادة ( ١٢ )

يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة ، وباستعمالها على النحو المتفق عليه ، وبحسب ما أعدت له .  
ولا يجوز له احداث تغيير جسيم أو واضح بها بدون إذن كتابي من المؤجر ، وإلا جاز للمؤجر مطالبته باعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتضى .

#### مادة ( ١٣ )

يلتزم المستأجر ببذل عناية الشخص المعتاد في استعمال العين المؤجرة ، وفي المحافظة عليها .  
وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها ، من تلف أو هلاك غير ناشيء عن استعمالها استعمالاً عادياً أو مألوفاً .

#### مادة ( ١٤ )

يلتزم المستأجر باجراء الترميمات التأجيرية التي يقضي بها العرف ، ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك .

#### مادة ( ١٥ )

يجوز للمستأجر أن يجري على نفقته تحسينات بالعين المؤجرة ، كأشغال الزخرفة والديكور ، ووضع أجهزة لتوصيل المياه والكهرباء والغاز والهاتف والتكييف ، وما في حكمها ، إذا لم يكن في ذلك مخالفة للعرف والأصول المرعية ، أو تهديد لسلامة العقار أو متانة البناء .

#### مادة ( ١٦ )

إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة ، فضل من سبق منهم إلى وضع يده عليها دون غش ، فإذا كان أحدهم قد أثبت تاريخ عقده وهو حسن النية ، قبل أن يضع مستأجر آخر يده كانت له الأفضلية .  
فإذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين ، فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض .

#### ثالثاً : الأجرة

#### مادة ( ١٧ )

الأجرة المتفق عليها ملزمة للمتعاقدين . ولا يجوز للمؤجر اقتضاء زيادة من المستأجر إلا مرة واحدة كل سنتين وذلك في الأحوال وبالنسب والشروط الآتية :  
أولاً : بالنسبة للعين التي تقل أجرتها عن ٥٠٠ ريال شهرياً ، تجوز الزيادة بمقدار ٥٠٪ من الأجرة .  
ثانياً : بالنسبة للعين التي تكون أجرتها ٥٠٠ ريال شهرياً فأكثر وتقل عن ١٠٠٠ ريال شهرياً ، تجوز الزيادة ٤٠٪ من الأجرة أو ٢٥٠ ريالاً شهرياً أيهما أكثر .  
ثالثاً : بالنسبة للعين التي تكون أجرتها ١٠٠٠ ريال شهرياً وتقل عن ٢٠٠٠ ريال شهرياً ، تجوز الزيادة بمقدار ٣٠٪ من الأجرة أو ٤٠٠ ريال شهرياً أيهما أكثر .  
رابعاً : بالنسبة للعين التي تكون أجرتها ٢٠٠٠ ريال شهرياً وتقل عن ١٠٠٠٠ ريال شهرياً ، تجوز الزيادة بمقدار ٢٠٪ من الأجرة أو ٦٠٠ ريال شهرياً أيهما أكثر .  
خامساً : بالنسبة للعين التي تكون أجرتها ١٠٠٠٠ ريال شهرياً فأكثر تجوز الزيادة بمقدار ٥٪ أو ٢٠٠٠ ريال شهرياً أيهما أكثر .

وتبدأ مدة السنتين المشار إليهما من تاريخ عقد الايجار ، أو من تاريخ آخر زيادة سابقة على العمل بهذا القانون أيهما أقرب . فإن قل مقدار هذه الزيادة عما يجوز اقتضائه من المستأجر وفقاً للفقرة السابقة ، حصل الفرق اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون . ولا يجوز بأية حال استرداد أو رد فروق عن الماضي .

وإذا كان تاريخ عقد الايجار أو تاريخ آخر زيادة يرجع إلى أكثر من سنتين سابقتين على تاريخ العمل بهذا القانون ، لا تحتسب المدة الزائدة ويقصر تطبيق حكم هذه المادة على السنتين الاخيرتين<sup>(١)</sup>

#### مادة ( ١٨ )

يلتزم المستأجر بالوفاء بالأجرة في المواعيد المتفق عليها . فإذا لم يوجد اتفاق ، وجب الوفاء بالأجرة في أول كل شهر .

#### مادة ( ١٩ )

الوفاء بالأجرة المستحقة في موعدها ، قرينة على الوفاء بالأجرة عن المدد السابقة ما لم يثبت عكس ذلك .

#### مادة ( ٢٠ )

إذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة المستحقة ، فللمستأجر في موعد لا يجاوز الأسبوع من الموعد المتفق عليه أو من الشهر المستحقة عنه أن يخطر بكتاب مسجل بتسلمها خلال سبعة أيام ، فإذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد ، قام المستأجر خلال الأيام السبعة التالية بإيداعها خزانة المحكمة المدنية بدون رسوم ، ويعتبر ذلك وفاء بالأجرة في الموعد المقرر .  
ويخطر كل من المستأجر والمحكمة ، المؤجر بهذا الايداع بكتاب مسجل .  
ومع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى ، يعتبر ايصال الايداع سنداً ببراءة ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع .  
وفي جميع الأحوال لا يجوز للمودع سحب ما أودعه من مبالغ إلا بموافقة المودع له ، أو بموجب حكم قضائي نهائي .

#### رابعاً : انتقال ملكية العين المؤجرة

#### مادة ( ٢١ )

يسري عقد الايجار القائم على المالك الجديد ولو لم يكن للعقد تاريخ ثابت سابق على نقل الملكية اختياراً أو جبراً ، ما لم يثبت صورته أو بطلانه .

#### مادة ( ٢٢ )

لا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة للمؤجر قبل المالك الجديد إذا أثبت هذا المالك أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية ، وذلك مع عدم الاخلال بحقه في الرجوع على المؤجر السابق .

(١) معدلة بالقانون رقم ( ٥ ) لسنة ١٩٧٦ - الجريدة الرسمية العدد (٣) لسنة ١٩٧٦ .

### الفرع الثالث : التأجير من الباطن والتنازل عن الايجار

#### مادة ( ٢٣ )

لا يحق للمستأجر التأجير من الباطن ، ولا التنازل عن الايجار كله أو بعضه ، إلا باذن كتابي من المؤجر .

### الفرع الرابع : انتهاء الايجار

#### أولاً : قواعد عامة

#### مادة ( ٢٤ )

إذا رغب أحد الطرفين في اخلاء العين المؤجرة ، وجب عليه أن ينبه الطرف الآخر قبل الاخلاء بخمسة عشر يوماً في الايجار الذي لا يتجاوز مدته ثلاثة أشهر ، وبشهر واحد إذا لم يتجاوز المدة ستة أشهر ، وبشهرين إذا تجاوزت المدة ذلك ، ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك . وفي جميع الأحوال يكون التنبيه بخطاب مسجل بعلم الوصول .

#### مادة ( ٢٥ )

مع عدم الاخلال بالمادة « ٣٠ » من هذا القانون ، ينتهي الايجار بانتهاء المدة المعينة في العقد ، أو المتفق عليها ، ما لم يرغب المستأجر في البقاء بالعين المؤجرة وفي هذه الحالة ، يعتبر الايجار قد تجدد بشروطه الأولى .

#### مادة ( ٢٦ )

لا ينتهي الايجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر ، ومع ذلك يجوز لورثة المستأجر ممن كانوا يشاركونه السكن ، طلب انهاء العقد . وتراعي مواعيد التنبيه بالاخلاء المبينة في المادة « ٢٤ » من هذا القانون .

#### مادة ( ٢٧ )

يلتزم المستأجر بأن يرد العين المؤجرة ، عند انتهاء الايجار بالحالة التي تسلمها عليها الا ما يكون قد اصابها من هلاك أو تلف نشأ عن سبب لا يد له فيه . ويفترض أن المستأجر قد تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس . فإذا ابقاها تحت يده ، دون حق ، كان ملزماً بأن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعي في تقديره القيمة الايجارية للعين ، وما اصاب المؤجر من ضرر .

#### مادة ( ٢٨ )

إذا أقام المستأجر في العين المؤجرة ، بناء أو غراساً أو تحسينات ، التزم بتركها عند انتهاء الايجار ، ما لم يكن هناك اتفاق كتابي يقضي بغير ذلك . ومع ذلك إذا كانت العين المؤجرة مقراً لمزاولة مهنة تجارية أو غير تجارية ، التزم المستأجر بتركها

بحالتها عند انتهاء الايجار لقاء تعويض يعادل قيمتها مستحقة البقاء وذلك إذا كان هذا الترك بناء على طلب المؤجر فقط<sup>(١)</sup>.

ثانياً : انهاء الايجار من جانب المؤجر  
( أ ) الفسخ قبل انتهاء مدة العقد

مادة ( ٢٩ )

- يجوز للمؤجر فسخ عقد الايجار ، ولو قبل انتهاء المدة ، لأحد الأسباب الآتية :
- ( ١ ) إذا لم يقيم المستأجر ، بغير عذر مقبول ، بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال عشرة أيام من تاريخ حلول ميعاد استحقاقها .
  - ( ٢ ) إذا أجر المستأجر العين المؤجرة من الباطن أو تنازل عنها أو تركها للغير بأي وجه من الوجوه ، بغير إذن كتابي من المؤجر .
  - ( ٣ ) إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة أو سمح باستعمالها ، بطريقة تخالف شروط عقد الايجار المعقولة ، أو تتنافى مع النظام العام أو الآداب ، أو تضر بمصلحة المؤجر .
  - ( ٤ ) إذا أغلق المستأجر العين المؤجرة أو لم يقيم فيها بتاتاً ، مدة تجاوز ستة أشهر متصلة ، دون مبرر قوي .
  - ( ٥ ) إذا ثبت أن العين المؤجرة ، أصبحت آيلة للسقوط ، ويخشى منها على سلامة السكان .

(ب) الانهاء بعد انقضاء مدة العقد :

مادة ( ٣٠ )

- لا يجوز للمؤجر أن يطلب ، ولو عند انتهاء مدة الايجار اخلاء العين المؤجرة ، إلا لأحد الأسباب الآتية :
- ١ - إذا أراد المؤجر هدم المبنى لاعادة بنائه ، أو رغب في توسيع رقعته أو الاضافة إليه ، بقصد زيادة استغلاله أو تعليته أو تحويله ، ويشترط لتطبيق هذا الحكم :
    - أ - عدم وجود اتفاق يمنع من ذلك .
    - ب - ألا يكون من الممكن اجراء هذه العمليات أو بعضها مع بقاء المستأجر في العين المؤجرة .
    - ج - الا تقتصر هذه العمليات عن العين المؤجرة دون سائر المبنى .
    - د - أن يشرع المؤجر في هذه العمليات خلال ستة أشهر من تاريخ الاخلاء ، فإذا تأخر ، بدون عذر مقبول ، كان للمستأجر الحق في العودة إلى شغل العين المؤجرة .
    - هـ - أن يكون المؤجر قد حصل فعلاً على التراخيص اللازمة من الجهة المختصة .
- وإذا لم يرغب المؤجر في الاخلاء وترتب على أعمال التوسيع أو الاضافة اخلاء جزئي أو وقتي بالانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز للمستأجر طلب فسخ العقد .

(١) معدلة بالقانون رقم ( ٥ ) لسنة ١٩٧٦ - الجريدة الرسمية العدد (٣) لسنة ١٩٧٦ .

- ٢ - إذا كان المستأجر مالكاً لدار صالحة لسكنائه ، أخلت أو تسنى له اخلاؤها أو إذا تملك المستأجر أو بنى أثناء قيام الايجار داراً صالحة لسكنائه ، ثم أجرها للغير .
- ٣ - إذا رغب المؤجر في سكنى عقاره بنفسه أو بزوجه أو بأحد والديه أو بأحد أولاده أو بأحد من تلزمه نفقته شرعاً ، ولم يكن لأيهم دار أخرى صالحة لسكنائه .
- ٤ - إذا كانت العين المؤجرة واقعة ضمن سكن المؤجر الخاص ، ورغب في شغلها بنفسه أو بزوجه أو بأحد والديه أو بأحد أولاده أو بأحد من تلزمه نفقته شرعاً .
- ٥ - إذا كانت العين المؤجرة لغير قطري مقراً لمزاولة مهنة تجارية أو غير تجارية ، ورغب المؤجر القطري في شغلها بنفسه لمزاولة أي مهنة فيها .

وفي الحالات الثلاث الأخيرة ، إذا لم يشغل المؤجر بغير عذر مقبول ، العين المؤجرة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الاخلاء ولم يستمر شاغلاً لها المدة سنة على الأقل ، للمستأجر الحق في العودة إلى شغل العين المؤجرة ، أو المطالبة بتعويض لا يزيد على ما يعادل أجر ستة أشهر .  
وفي جميع الأحوال يعطى المستأجر مهلة للاخلاء لا تزيد على ثلاثة أشهر<sup>(١)</sup> .

### ثالثاً : انهاء الايجار من جانب المستأجر

#### مادة ( ٣١ )

يجوز للمستأجر فسخ العقد قبل انقضاء مدته ، اذا حدثت ظروف غير متوقعة تجعل تنفيذه مرهقاً ، كما إذا اقتضى عمل الموظف أو العامل أن يغير محل اقامته ، على أن تراعى مواعيد التنبيه بالاخلاء المبينة في المادة «٢٤» من هذا القانون .

### الفصل الثالث

#### أحكام عامة

#### مادة ( ٣٢ )

تصدر ، بمرسوم اللوائح اللازمة لتنظيم تنفيذ أحكام هذا القانون .  
ويصدر ، بذات الاداة ، « نموذج لعقد ايجار » لتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يتضمن القواعد والشروط الواجب اتباعها تحقيقاً لأغراض هذا القانون وتطبيقاً لأحكامه وأحكام لوائحه التنفيذية .

ولا يجوز ادخال أي تعديل على النموذج ، بالاضافة أو الحذف أو التبديل ، يخالف أحكام هذا القانون وإلا كان التعديل باطلاً .

(١) معدلة بالقانون رقم ( ٥ ) لسنة ١٩٧٦ - الجريدة الرسمية العدد (٣) لسنة ١٩٧٦ .



مادة ( ٣٣ )

يلغى القانون رقم (٥) لسنة ١٩٧٤ والقانون رقم (١) لسنة ١٩٧٥ المشار إليهما ، كما يلغى كل نص يتعارض وأحكام هذا القانون .

مادة ( ٣٤ )

على جميع الجهات المختصة ، كل فيما يخصه ، تنفيذ هذا القانون ، ويعمل به اعتباراً من تاريخ صدوره . وينشر في الجريدة الرسمية .

خليفة بن حمد آل ثاني  
أمير دولة قطر

صدر في قصر الدوحة بتاريخ : ١٣٩٥/١/٣٠هـ .

الموافق : ١٩٧٥/٢/١١م .