

## قانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٤ بإصدار قانون إيجار العقارات

نحن حمد بن عيسى آل خليفة ملك مملكة البحرين.  
بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى قانون الإيجارات الصادر بموجب الإعلان رقم (٢٩) لسنة ١٣٦٣هـ، المؤرخ في ٩ يوليو ١٩٤٤،

وعلى قانون الإيجارات الصادر بالإعلان رقم (٤٢) لسنة ١٣٦٥هـ، المؤرخ في ٢٥ أغسطس ١٩٤٦، وتعديلاته،

وعلى قانون تحديد إيجارات المحلات التجارية في المنامة لعام ١٩٥٥ والصادر بالإعلان رقم (٤٢) لسنة ١٣٧٤هـ،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٩) لسنة ١٩٧٠ بشأن تعديل بعض قواعد الإيجار، وتعديلاته،  
وعلى قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٢) لسنة ١٩٧١،  
وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٧١ بشأن التوثيق،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٧٢ بشأن الرسوم القضائية، وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٨) لسنة ١٩٨٤ في شأن تحديد أجرة العقار قبل أول يناير ١٩٧٠،

وعلى قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٩٦، وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٢٨) لسنة ١٩٩٩ بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية،

وعلى القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠١،

وعلى قانون السلطة القضائية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٤٢) لسنة ٢٠٠٢، وتعديلاته،  
أقر مجلس النواب ومجلس الشورى القانون الآتي نصه، وقد صدقنا عليه وأصدرناه:

### المادة الأولى

يُعمل بأحكام قانون إيجار العقارات المرافق.

### المادة الثانية

تُلغى القوانين الآتية :

- ١- قانون الإيجارات الصادر بموجب الإعلان رقم (٢٩) لسنة ١٣٦٣هـ ، المؤرخ في ٩ يوليو ١٩٤٤.
- ٢- قانون الإيجارات الصادر بالإعلان رقم (٤٢) لسنة ١٣٦٥هـ، المؤرخ في ٢٥ أغسطس ١٩٤٦، وتعديلاته.
- ٣- قانون تحديد إيجارات المحلات التجارية في المنامة لعام ١٩٥٥ والصادر بالإعلان رقم (٤٢) لسنة ١٣٧٤هـ.
- ٤- المرسوم بقانون رقم (٩) لسنة ١٩٧٠ بشأن تعديل بعض قواعد الإيجار، وتعديلاته.
- ٥- المرسوم بقانون رقم (٨) لسنة ١٩٨٤ في شأن تحديد أجره العقار قبل أول يناير ١٩٧٠. كما يُلغى كل نص يخالف أحكام القانون المرافق.

### المادة الثالثة

تسري أحكام القانون المدني فيما لم يرد في شأنه نص خاص في هذا القانون.

### المادة الرابعة

تنتهي عقود الإيجار الخاضعة لأحكام المرسوم بقانون رقم (٩) لسنة ١٩٧٠ بعد مرور ثلاث سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون.

### المادة الخامسة

يصدر الوزير المعني بشئون العدل القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

### المادة السادسة

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ أحكام هذا القانون، ويُعمل به بعد مضي ستة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

ملك مملكة البحرين

حمد بن عيسى آل خليفة

صدر في قصر الرفاع:

بتاريخ: ٢٦ رمضان ١٤٣٥هـ

الموافق: ٢٤ يوليو ٢٠١٤م

## قانون إيجار العقارات

### الفصل الأول

#### تعريف

#### المادة (١)

في تطبيق أحكام هذا القانون، يقصد بالكلمات والعبارات التالية، المعاني الموضحة قرين كل منها، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

الوزارة: الوزارة المعنية بشئون العدل.

الوزير: الوزير المعني بشئون العدل.

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

المستأجر: المنتفع بالعين المؤجرة، أو من تؤول إليه حقوقه وفقاً لأحكام هذا القانون.

المستأجر من الباطن: كل من يمكنه المستأجر الأصلي من منفعة العين المؤجرة كلياً أو جزئياً لمدة محددة مقابل أجر معلومة.

العين المؤجرة: العقار محل العقد وملحقاته، الذي تؤجر منفعته وفقاً لأحكام هذا القانون.

عقد الإيجار من الباطن: عقد يلتزم بموجبه المستأجر المأذون له من المؤجر بتمكين الغير من منفعة العين المؤجرة مدة محددة لقاء أجر معينة.

الأجرة: مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة المتفق عليه في عقد الإيجار أو الذي تحدده اللجنة عند الاقتضاء.

الصيانة الضرورية: الإصلاحات المستعجلة اللازمة لحفظ العين المؤجرة من الهلاك وبقائها صالحة للانتفاع بها وفقاً للغرض المعد له، التي جرى العرف على أن يلتزم بها المؤجر.

الصيانة التأجيرية: الإصلاحات البسيطة اللازمة لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وفقاً للغرض المعد له، التي جرى العرف على أن يلتزم بها المستأجر.

المكتب: مكتب تسجيل عقود إيجار العقارات في البلديات الخمس.

اللجنة: لجنة المنازعات الإيجارية.

### الفصل الثاني

#### الأحكام العامة

#### المادة (٢)

تسري أحكام هذا القانون على العقارات وأجزائها، المعدة للسكنى أو للأغراض الصناعية أو التجارية أو المهنية أو الحرفية، أو لغير ذلك من الأغراض، كما تسري على عقود الإيجار القائمة، ويستثنى من تطبيق أحكامه:

- ١- الأراضي والمنشآت الصناعية الثابتة وغير الثابتة الخاضعة للمرسوم بقانون رقم (٢٨) لسنة ١٩٩٩ بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية.
- ٢- الأراضي الزراعية.
- ٣- العقارات المؤجرة للأغراض الفندقية والسياحية.
- ٤- الشقق المفروشة التي لا تتجاوز فترة تأجيرها شهراً.
- ٥- الوحدات السكنية التي تشغل لظروف العمل.
- ٦- الأراضي المؤجرة بعقود المساطحة بغرض التطوير.

#### المادة (٣)

- أ- تبرم عقود الإيجار الخاضعة لأحكام هذا القانون كتابةً، ويجب تسجيل تلك العقود وأي تعديل يطرأ عليها بالمكتب خلال شهر من تاريخ إبرامها، ويجب تحرير عقود الإيجار القائمة وقت العمل بأحكام هذا القانون إن كانت غير محررة وتسجيلها خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به.
- ب- يجوز إثبات واقعة التأجير بكافة طرق الإثبات.

#### المادة (٤)

- أ- يجب تحديد مدة الإيجار، فإذا عُقد الإيجار دون اتفاق على مدة، أو عُقد مدة غير محددة، أو تعذر إثبات مدته المدعاة، اعتبر العقد منعقداً للمدة المحددة لدفع الأجرة.
- ب- يجب تحديد مقدار الأجرة في العقد، فإذا لم يتفق الطرفان على مقدارها أو كيفية تقديرها أو تعذر إثبات مقدارها، وجب اعتبار أجرة المثل وقت إبرام العقد، ويُراعى في تقديرها حالة العين ومساحتها والغرض المُعدّ له والأجرة السائدة في منطقتها.

#### المادة (٥)

- أ- تختص اللجنة المنصوص عليها في الفصل العاشر من هذا القانون بالفصل في المنازعات والدعاوى الناشئة عن تطبيق أحكامه.
- ب- تستمر المحاكم في نظر الدعاوى المرفوعة قبل تاريخ العمل بهذا القانون إلى أن يصدر فيها حكم بات.

### الفصل الثالث

#### تسجيل عقد الإيجار

#### المادة (٦)

- أ- تنشئ الوزارة بالاتفاق مع الوزارة المعنية بشئون البلديات مكتباً أو أكثر في كل بلدية يسمى «مكتب تسجيل عقود إيجار العقارات» يختص بتسجيل عقود إيجار العقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون وأي تعديل يطرأ عليها، وإعداد السجلات اللازمة لذلك.
- ب- يصدر بنظام العمل بالمكتب وإجراءات التسجيل قرار من الوزير.

## المادة (٧)

أ- يصدر بتحديد فئات الرسوم المستحقة على تسجيل عقود الإيجار وأي تعديل يطرأ عليها قرار من الوزير بعد موافقة مجلس الوزراء، وذلك بما لا يقل عن دينار واحد ولا يزيد على خمسة دنانير للعين المؤجرة لغرض السكنى، ولا يقل عن خمسة دنانير ولا يزيد على عشرة دنانير للأغراض الأخرى.

ب- يكون التسجيل على نفقة المؤجر، وفي حالة امتناعه، للمستأجر بعد إخطاره بكتاب مسجل يعلم الوصول تسجيل العقد وخصم الرسم من الأجرة.

## المادة (٨)

أ- لا تقبل اللجنة الدعاوى أو المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار غير المسجل.

ب- يجوز توثيق عقد الإيجار، وفي هذه الحالة يكون العقد الموثق من السندات الرسمية القابلة للتنفيذ الجبري وفقاً لقانون المرافعات المدنية والتجارية، ويحق للمؤجر استرداد العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد تحت إشراف قاضي محكمة التنفيذ.

## الفصل الرابع

## التزامات المؤجر

## المادة (٩)

أ- يلتزم المؤجر بتسليم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لاستيفاء المنفعة التي أعدت لها وفقاً لما تم الاتفاق عليه أو لطبيعة العين.

ب- إذا ثبت أن العين المؤجرة كانت وقت التسليم لا تصلح لاستيفاء تلك المنفعة، أو نقصت منفعتها نقصاً كبيراً، أو كانت في حالة تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم، جاز للمستأجر، بعد إخطاره المؤجر بكتاب مسجل يعلم الوصول بتلافي النقص أو إصلاح العيب، أن يطلب من اللجنة إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة أو فسخ العقد مع التعويض إن كان له مقتضى.

## المادة (١٠)

يلتزم المؤجر بإجراء الصيانة الضرورية للعين المؤجرة، فإذا تأخر أو امتنع بعد إخطاره بكتاب مسجل يعلم الوصول عن القيام بتنفيذ هذه الصيانة، جاز للمستأجر إجراء الصيانة اللازمة بمعرفة واستيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة، وذلك مع عدم الإخلال بحقه في طلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع أو مد الإيجار بقدر مدة فوات المنفعة، أو فسخ العقد مع التعويض إن كان له مقتضى.