



الجمهورية العربية السورية

القانون رقم / ٢٠ /

رئيس الجمهورية

بناءً على أحكام الدستور.

وعلى ما أقره مجلس الشعب في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٤٣٧/١/٢٢ هـ الموافق ٢٠١٥/١١/٤.

يصدر ما يلي:

الرقم: ٥٥٠٤	التاريخ: ٢٠١٥/١١/٤
-------------	--------------------

المادة ١ -

أ- يخضع لإرادة المتعاقدين تأجير العقارات المعدة للسكن أو الاصطيف أو السياحة أو الاستجمام، والعقارات المعدة لممارسة أعمال تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً، أو المؤجرة للجهات العامة، أو الوحدات الإدارية، أو مؤسسات القطاع العام أو المشترك، أو المؤسسات التعليمية، أو المدارس، أو الأحزاب السياسية، أو المنظمات الشعبية، أو النقابات على مختلف مستوياتها، أو الجمعيات.

ب- يبقى خاضعاً لإرادة المتعاقدين بدءاً من تاريخ نفاذ القانون رقم (٦) لعام ٢٠٠١ تأجير العقارات المعدة للسكن أو الاصطيف أو السياحة، أو الاستجمام، كما يبقى خاضعاً لإرادة المتعاقدين بدءاً من تاريخ نفاذ القانون رقم (١٠) لعام ٢٠٠٦ تأجير العقارات لممارسة أعمال تجارية أو صناعية أو حرفية، أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً، أو المؤجرة للجهات العامة، أو الوحدات الإدارية، أو مؤسسات القطاع العام أو المشترك، أو المؤسسات التعليمية والمدارس، أو للأحزاب السياسية أو المنظمات الشعبية، أو النقابات على مختلف مستوياتها، أو الجمعيات.

ج- تبقى العقارات المؤجرة في ظل نفاذ أحكام المرسوم التشريعي رقم (١١١) لعام ١٩٥٢ وتعديلاته خاضعة لأحكام التمديد الحكمي وتحديد بدل الإيجار.

د- تحدد أجور العقارات المبينة في الفقرة (ج) من هذه المادة وفقاً للنسب الآتية من قيمة العقار المأجور بتاريخ رفع الدعوى، وذلك عن سنة ميلادية:

١- (٥) % من قيمة العقارات المؤجرة للسكن مضافاً إليها (٢٠) % من قيمة الأثاث الداخل في عقد الإيجار.

٢- (٦) % من قيمة العقارات المؤجرة لمزاولة مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً.

٣- (٧) % من قيمة العقارات المؤجرة للدوائر الرسمية لاستعمالها محاكم أو المؤجرة للاستثمار التجاري أو الصناعي أو لمهنة حرفية أو المؤجرة للأحزاب السياسية أو الجهات العامة أو الوحدات الإدارية أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات.

٤- (٨) % من قيمة العقارات المأجورة لاستعمالها مدارس.

بالمادة ٢

خلافاً لأي اتفاق لا يجوز تقاضي بدل الإيجار مسبقاً لمدة تزيد على ثلاثة أشهر للعقارات المشمول إيجارها بالتمديد الحكمي.

### المادة ٣ -

أ- تسجل عقود الإيجار لدى الوحدات الإدارية ( المحافظة - المدينة - البلدة - البلدية ) على أن تتضمن هذه العقود مفصل هوية المتعاقدين، وعنوان كل منهما، وتوقيعيهما، أو من يمثلهما قانوناً، ومدة الإيجار، وبدله، وأوصاف المأجور، والغاية من التأجير، وجميع الشروط المتفق عليها، ويستوفى من المؤجر عند التسجيل رسم مقداره (١) % من بدل الإيجار الشهري، على ألا يقل هذا الرسم عن خمسمئة ليرة سورية للعقار السكني، وعن ألف ليرة سورية للعقار التجاري أو الصناعي والمكاتب الفنية والخدمية، ويصدر وزير الإدارة المحلية التعليمات التنفيذية لهذا التسجيل.

ب- لا يقبل طلب تسجيل عقد الإيجار وتوثيقه على النحو المبين في الفقرة (أ) من هذه المادة، إلا إذا قدم من المالك المستقل للعقار، أو ممن يملك في العقار الشائع أسهماً بنسبة (٧٥) % على الأقل من كامل الأسهم الوارد ذكرها في القيد العقاري الصادر عن السجل العقاري، أو ما يماثله من القيود الرسمية الأخرى، كقيود السجل المؤقت أو المؤسسة العامة للإسكان أو المؤسسة الاجتماعية العسكرية أو مؤسسة الإسكان العسكرية أو الجمعية التعاونية السكنية، أو مقروناً بوثيقة حصر إرث لمالك العقار المتوفى، أو بحكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية، أو من يمثلهم قانوناً، وأن تخلو صحيفة العقار المحكوم به للمدعي من أي إشارة نزاع على ملكيته تسبق إشارة المدعي، يستثنى من ذلك المالك لحصة مفرزة من العقار تعادل حصته موثقة من الجهة الإدارية المختصة.

ج- يصدر وزير الإدارة المحلية التعليمات التنفيذية الناظمة لهذه المادة وما يتفرع عنها من تعليمات تتعلق بالأبنية في مناطق السكن العشوائي أو مخالفات تمت تسويتها.

### المادة ٤ -

أ- يعد عقد الإيجار المشمول بأحكام الفقرتين (أ) و (ب) من المادة (١) من هذا القانون المسجل وفق أحكام المادة (٣) منه سناً تنفيذياً من الأسناد المنصوص عليها في المادة (٢٧٣) من قانون أصول المحاكمات الصادر بالمرسوم التشريعي رقم (٨٤) لعام ١٩٥٣ وتعديلاته، وبموجبه يحق للمؤجر أو من يمثله قانوناً إيداع عقد الإيجار المذكور لدى دائرة التنفيذ لاسترداد عقاره لانتهاج المدة المحددة في عقد الإيجار أو لتحصيل الأجر المستحقة التي قصر المستأجر بدفعها.

ب- أما عقود الإيجار غير المسجلة والمبرمة في ظل نفاذ أحكام هذا القانون والقانون رقم (٦) لعام ٢٠٠١، أو القانون رقم (١٠) لعام ٢٠٠٦، فتخضع في إثباتها للقواعد القانونية النافذة، وتسري عليها أحكام الفقرة (أ) أو الفقرة (ب) من المادة (١) من هذا القانون.

### المادة ٥ -

أ- إذا ادعى المؤجر أو المالك أو المستأجر الغبن في بدل إيجار العقار الخاضع للتمديد الحكمي عينت محكمة الصلح خبيراً أو ثلاثة خبراء لتقدير قيمة العقار موضوع الخلاف وفق القواعد الآتية:

١- للخصوم أن يتفقوا على اختيار الخبير أو الخبراء الثلاثة، وفي هذه الحالة تثبت المحكمة اتفاقهم في محضر الجلسة وتقرر تعيين الخبراء الذين وقع الاختيار عليهم.

٢- إذا لم يتفق الخصوم على اختيار الخبير أو الخبراء الثلاثة فعلى كل طرف منهم تسمية خبير من جدول الخبراء المعلن من قبل وزارة العدل، وتعين المحكمة الخبير الثالث من هذا الجدول.

وإذا تمنع أحد الخصوم عن تسمية خبيره عاد أمر اختياره إلى المحكمة.

أما في المحاكمات الجارية بمثابة الوجاهي فيعود للمحكمة حق اختيار الخبير في الخبرة الفردية، أما في الخبرة الثلاثية فإنه يبقى من حق الطرف الحاضر تسمية خبيره.

ب- في العقارات المملوكة على الشبوع، يسري الحكم الصادر في الدعوى المقامة بالغبن في بدل الإيجار من مالكي أغلبية الأسهم على جميع المالكين ما لم يثبت أن الحكم قد بني على غش أو حيلة.

أما إذا كانت الدعوى مرفوعة من الشركاء الذين يملكون أقلية الحصص، فإن الحكم بتحديد الأجرة يبقى قاصراً على حصتهم وحدها.

ج- تحكم المحكمة بالزام المدعى عليه بجميع المصاريف ما لم يظهر لها أن الغبن ليس بجسيم، أو يثبت لها أن المحكوم له تسبب في إنفاق مصاريف لا فائدة منها، وفي هذه الحالة يحق للمحكمة أن توزع المصاريف بين الطرفين بالنسبة التي تراها عادلة.

#### المادة ٦ -

أ- ادعاء المؤجر أو المستأجر الغبن في بدل الإيجار لا يعفي المستأجر من دفع بدل الإيجار المستحق بمقتضى الأحكام القانونية، على أن يجري الحساب بعد صدور حكم مكتسب الدرجة القطعية ووضعه موضع التنفيذ بالأجرة المقدرة التي تسري من تاريخ الادعاء.

ب- لا يسمع الادعاء بالغبن وتحديد الأجرة إلا مرة واحدة كل ثلاث سنوات، وتبدأ هذه المدة من تاريخ التعاقد، أو من تاريخ الاتفاق الرضائي الخفي على تعديل الأجرة، أو من تاريخ الادعاء السابق.

#### المادة ٧ -

مع الاحتفاظ بأحكام الفقرتين (أ) و (ب) من المادة (١) من هذا القانون، وأحكام المادة (٤) منه، لا يحكم بالتخلية على مستأجر عقار من العقارات المبينة في هذا القانون الخاضعة للتמיד الحكمي إلا في الحالات الآتية:

أ- ١- إذا لم يدفع المستأجر الأجرة المستحقة قانوناً، أو المقدرة حكماً، خلال ثلاثين يوماً من اليوم الذي يلي تبليغه المطالبة بها ببطاقة بريدية مكشوفة أو بإنذار بواسطة الكاتب بالعدل، ولا تكون المطالبة معتبرة إلا إذا ذكر فيها المبلغ المطلوب، والمدة المتعلقة بها، أما الأجور المتركمة عن سني الإيجار السابقة فتعد ديناً عادياً لا يوجب عدم دفعه التخلية، وتعد المطالبة البريدية قانونية إذا جرت ببطاقة بريدية مكشوفة تبلغ إلى المخاطب بالذات، أو إلى أحد أقاربه المقيمين معه في أماكن السكن، أو أحد شركائه أو العاملين لديه في الأماكن المؤجرة لغير السكن عند عدم وجود المخاطب، على أن يكون المبلغ قد أتم الثامنة عشرة من عمره، وإذا تعذر ذلك أو رفض أحد المشار إليهم التبليغ، فيلصق الموظف المختص البطاقة على باب محل إقامة المستأجر المعين فيها، ويذكر كيفية التبليغ على إشعار الاستلام من قبل الموظف المختص، ويشهد على ذلك شاهدان، أو مختار المحلة، أو أحد أفراد الشرطة أثناء أدائه وظيفته.

إن محل المخاطب يعينه مرسل البطاقة أو الإنذار بصورة واضحة مستنبطة مما صرح به الطرفان في صك الإيجار، ويجوز عد العقار المؤجر محلاً لإقامة المستأجر في حال عدم تعيين محل المخاطب، وعلى مرسل البطاقة أن يبين عنوانه في بطاقة المطالبة.

وإذا صادف آخر الميعاد المحدد للأداء أو الإيداع عطلة أسبوعية أو رسمية امتد إلى أول يوم عمل بعدها.

أما الأشخاص الاعتباريون فيتم تبليغهم وفق قانون أصول المحاكمات المدنية، وبصورة عامة لا يجوز إجراء أي تبليغ قبل الساعة الثامنة صباحاً، ولا بعد الساعة السادسة مساءً، ولا في أيام العطل الأسبوعية أو الرسمية.

٢ - يحق للمستأجر ولمرة واحدة فقط أن يتفادى الحكم بالإخلاء إذا قام خلال ثلاثين يوماً من تبليغه بالذات مذكرة الدعوة للمحاكمة أو مذكرة الأخطار عندما لا تبلغ مذكرة الدعوة بالذات بأداء الأجرة وفوائدها بواقع (٥) % من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد، وعلى المحكمة عند ذلك أن تحكم على المستأجر بالنفقات والرسوم والأتعاب.

ب- إذا أساء المستأجر استعمال المأجور بأن أحدث فيه تخريباً غير ناشئ عن الاستعمال العادي، أو استعمله أو سمح باستعماله بطريقة تتنافى مع شروط العقد أو تشكل طغياناً عليه.

ج- ١ - إذا أجر أو تنازل المستأجر عن المأجور كلاً أو بعضاً إلى الغير دون إذن خطي من المؤجر.

٢ - يستثنى من الإخلاء في الحالة المبينة في البند (١) من هذه الفقرة، إذا كان العقار المؤجر لأعمال تجارية أو صناعية أو صيدلية أو لمهنة حرة أو فكرية أو علمية منظمة قانوناً، أو حرفة، ورغب المستأجر أو ورثته بيعه أو التنازل عنه بكامله للغير.

وفي هذه الحالة يجب على المستأجر أو ورثته قبل إبرام الاتفاق مع الغير بالبيع والتنازل إبلاغ المالك المستقل أو الورثة أو المالكين على الشيوخ لثلاثة أرباع الأسهم على الأقل ببطاقة بريدية مكشوفة، أو بخطاب يرسل بواسطة الكاتب بالعدل الذي يقع في دائرته العقار المؤجر، يعلمه فيه بالثمن المعروض عليه ويكون للجهة المالكة الخيار في حقها بقبض نسبة (١٠) % من الثمن المعروض مقابل موافقتها على البيع والتنازل، أو في إبداء رغبتها بأفضليتها في الشراء، وفي هذه الحالة يجب عليها إيداع الثمن مخصوماً منه نسبة (١٠) % المشار إليها، خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغها الخطاب العدلي في صندوق دائرة التنفيذ التي يقع في دائرتها العقار المؤجر لمصلحة المستأجر مشروطاً بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العقار المؤجر - ويتم الإيداع وفق أحكام العرض والإيداع المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات، وبما لا يتعارض مع أحكام هذه المادة.

وفي حال انقضاء ذلك الأجل دون قيام الجهة المالكة بالإيداع أنف الذكر، جاز للمستأجر أن يبيع لغير الجهة المالكة مع التزامه بأن يؤدي لها نسبة (١٠) % من الثمن الحقيقي أنف الذكر.

وفي هذه الحالة يعد المشتري خلفاً للمستأجر البائع أو ورثته فيما يتعلق بجميع شروط عقد الإيجار.

٣ - ينحصر الحق بتقاضي نسبة (١٠) % من ثمن البيع أو باستعمال حق الأفضلية بالشراء في حال كان حق الانتفاع يعود لغير مالك الرقبة بمالك حق الانتفاع دون سواء.

٤ - يبقى التنازل أو البيع الوارد في البند (٢) من هذه الفقرة خاضعاً لاستيفاء الرسوم المالية للقيم التخمينية المقدرة لدى الدوائر المالية مهما كانت قيمة البيع أو التنازل.

٥ - يستثنى من الإخلاء حالة إدخال شريك في المأجور بشرط بقائه وحدة متكاملة، على أنه يحق للجهة المالكة طلب تخمين العقار المأجور فوراً، مع وجوب تطبيق الأحكام الواردة في البند (٢) من هذه الفقرة المتعلقة بحق الأفضلية للمالك واقتطاع النسبة المقررة له.

٦ - كما يستثنى من الحق بالتخلية أيضاً العقار المؤجر قبل نفاذ القانون رقم (٦) لعام ٢٠٠١ لإحدى الوزارات والإدارات والهيئات العامة والوحدات الإدارية والبلديات والمؤسسات والشركات والمنشآت العامة وجميع جهات القطاع العام والمشارك والمصالح العامة وإدارتها سواء أكان طابعها إدارياً أم اقتصادياً، إذا تنازلت هذه الجهة عن المأجور كلاً أو بعضاً إلى إحدى الجهات المشار إليها بموجب قرار من رئيس مجلس الوزراء، وتعدّ الجهة المتنازل لها خلفاً للجهة المستأجرة فيما جرى التنازل لها عنه فيما يتعلّق بجميع شروط العقد ويحق للمؤجر في هذه الحالة طلب تخمين المأجور المتنازل عنه فوراً، ويشترط في هذا التنازل استعمال المأجور استعمالاً مماثلاً لما حدد في عقد الإيجار والآ تقل الأجر المخمّن للعقار عن النسبة المحددة لها قبل التنازل.

د- يعدّ الشريك الشاغل للعقار الشائع بحكم المستأجر في حال موافقة أغلبية المالكين لحق الإدارة وتقدر الأجرة وفقاً للأحكام المذكورة آنفاً، ويحكم عليه بتخلية العقار في حال مطالبته بالأجرة المقدرة بالحكم وعدم دفعه لها خلال المدة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة.

أما الشريك الذي يقطن عقاراً له فيه حصة وبيع هذا العقار نتيجة حكم قضائي بإزالة الشيوع فلا يعدّ بحكم المستأجر ولا يحق له البقاء في العقار دون إرادة المالك الجديد ما لم يكن مستأجراً حصص شركائه الآخرين بعقد ثابت التاريخ قبل الادعاء بإزالة الشيوع.

هـ - إذا طلب المالك المستقل السكنى بعقاره المأجور للسكن شرط توافر الآتي:

١- أن يكون العقار المطلوب تخليته مؤلفاً من شقة واحدة، وألا يكون طالب التخلية الذي أجرها، أو جرى تأجيرها خلال فترة تملكه، مالكاً لسواها قبل نفاذ هذا القانون.

٢- أن يكون قد مضى على تملكه وانحصار ملكيته للعقار المطلوب تخليته مدة سنتين على الأقل، ويعدّ بحكم المالك المستقل الأقارب الآتي ذكرهم الذين يملكون مشتركين تمام العقار: الزوجان- الزوجان وأولادهما- الأصول والفروع- الأخوة والأخوات وأولادهم.

ويدخل في ذلك من كان تحت ولاية أحد ممن ذكر أو وصايته، كما يعدّ الورثة بحكم المالك المستقل الذي أجر العقار المطلوب تخليته.

٣- لا يحكم بالتخلية للسبب المبين في هذه الفقرة إذا كان المستأجر أو زوجه فقط موظفاً أو مستخدماً أو عاملاً خاضعاً لقانون العاملين الأساسي، أو من العسكريين، أو عاملاً في القطاع العام أو في القطاع المشترك، أو أياً ممن تنتهي خدمته من المذكورين بصورة قانونية لأي سبب كان غير الوفاة، إذا خصص بمعاش أو معاش عجز أو شيخوخة، إلا إذا كان المالك عاملاً أو موظفاً أو مستخدماً أو عسكرياً وعاد إلى البلدة التي فيها المأجور منقولاً أو محالاً على التقاعد أو مسرحاً لأي سبب كان، أو عادت إليها أسرته بعد وفاته.

على أنه إذا كان المالك هو الذي أجر عقاره لمستأجر فتوافر فله أو في زوجته أسباب الحماية المشار إليها آنفاً جاز له أو لورثته أن يطلب إخلاء المستأجر شرط أن ينذره بطلب التخلية بواسطة الكاتب بالعدل قبل ثلاثة أشهر من إقامة الدعوى بالتخلية.

ولا يُحكم بالتخلية للسبب المبين في هذه الفقرة إذا كان مستأجر العقار قد استشهد أو فقد أثناء العمليات الحربية، أو أسر واستمرت أسرته في إشغال المأجور دون أن تحصل على سكن من الدولة، ويقصد بالأسرة في هذه الحالة الزوجة والأولاد مجتمعين أو منفردين طيلة استحقاقهم أو استحقاق أحدهم للمعاش التقاعدي وكذلك من كان يعيلهم المستأجر من أبوين وأخوة وأخوات مجتمعين أو منفردين إذا كانوا مقيمين معه في المأجور، ويثبت الاستشهاد أو فقدان الوثيقة تصدر من وزارة الدفاع.

و- إذا أراد مالك العقار المبني إقامة بناء جديد كامل بدل البناء القديم عدا العقارات المؤجرة للجهات العامة، إلا في حالتها الهلاك الكلي أو الجزئي للمأجور إذا أصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله، أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً.

ز- إذا أراد مالك العرصة المأجورة أو مالك جزء منها إقامة بناء جديد كامل فيما يملكه، ويُشترط للحكم بالتخلية في الأحوال الموصوفة بهذه الفقرة والفقرة (و) السابقة أن يثبت المالك أنه حصل مسبقاً على رخصة بإقامة البناء الجديد.

ح- إذا كان المستأجر مالكاً مستقلاً لدار صالحة لسكنه خالية أو يستطيع بمقتضى القوانين النافذة إخلاءها.

ط- إذا تملك المستأجر على وجه الاستقلال، أو بنى بعد الاستئجار داراً صالحة لسكنه وأجرها إلى الغير أو لم يؤجرها، أو باعها، أو تصرف فيها.

ي- إذا ترك المستأجر المأجور للسكن بلا مسوغ مدة سنة كاملة دون انقطاع يدل دلالة قاطعة على استغنائه عنه نهائياً.

#### المادة ٨ -

للمستأجر المحكوم عليه بالتخلية استناداً للفقرتين (و) و(ز) من المادة السابقة، الحق بأن يشغل البناء الجديد أو جزءاً منه يشابه العقار الذي أخلاه إذا أمكن الانتفاع منه على الوجه الذي كان ينتفع به قبل الإخلاء وتجديد البناء، على أن يخضع المأجور الجديد لقاعدة تحديد الأجر بطريق التخمين.

وفي حال عدم إمكان المستأجر المحكوم عليه بالتخلية من الانتفاع بالعقار الجديد فيلتزم المالك بأن يدفع له تعويضاً يعادل (٤٠) % من قيمة العقار المأجور للسكن الذي كان يشغله.

أما بالنسبة للعقارات الأخرى فعلى المحكمة عند تحديد هذا التعويض أن تلاحظ جميع عوامل الخسارة وفوات الربح التي تصيب المستأجر فتأخذ خاصة في الحساب نوع العمل الذي تعاطاه، وكثرة إقبال الزبائن أو قلته، وقيمة المؤسسة، وإمكان المستأجر من استئجار عقار في الجهات المجاورة القريبة يشابه العقار الذي أخلاه، ونفقات الانتقال إلى العقار الجديد، وتجهيزه... وإذا ثبت في أي وقت عدم إمكان المستأجر من الانتفاع بالعقار الجديد فله أن يطالب بالتعويض بدعوى مستقلة.

#### المادة ٩ -

إذا أراد المالك إخلاء عقاره المؤجر للأحزاب السياسية أو الجهات العامة أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات أو الوحدات الإدارية أو البلديات أو مؤسسات القطاع العام والمشاركين أو المؤسسات التعليمية والمدارس لأحد الأسباب المنصوص عليها في الفقرات (هـ - و - ز) من المادة (٧) من هذا القانون فلا تسمع دعوى التخلية إلا بعد سنة من إبلاغ المستأجر طلب الإخلاء بواسطة الكاتب بالعدل أو بواسطة بطاقة بريدية مكشوفة.

## المادة ١٠ -

عندما يُحكم بالإخلاء يمنح شاغل العقار مهلة لإخلائه لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تتجاوز ستة أشهر بدءاً من تاريخ اكتساب الحكم درجة القطعية.

## المادة ١١ -

إذا أخل أحد المستأجرين في العقود الخاضعة للتمديد الحكمي بالتزاماته فإن أثر هذا الإخلال لا ينسحب على باقي المستأجرين إلا إذا ثبت علمهم به.

## المادة ١٢ -

أ- إضافة إلى أحكام المادة (٧) من هذا القانون، يحق لمالك العقار المؤجر للسكن، فيما عدا العقارات المملوكة للجهات العامة، كما يحق بدءاً من ٢٠١٨/١/١ لمالك العقار المؤجر للأحزاب السياسية أو الجهات العامة أو البلديات أو لمؤسسات القطاع العام والمشارك أو للمنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات، طلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور المشمول بأحكام التمديد القانوني مقابل التعويض على الجهة المستأجرة بمبلغ يعادل نسبة (٤٠) % من قيمة العقار المأجور شاغراً وبوضعه الراهن بتاريخ الكشف والخبرة على المأجور من قبل المحكمة على أن يُراعى في التقدير قيمة العقار في السوق التجارية وهو شاغر غير مؤجر شاملاً ذلك قيمة كافة عناصره المادية والمعنوية وما يصيبه من قيمة الأرض وما له من حقوق وما عليه من ارتفاقات.

ب- لا يجوز تطبيق نص الفقرة (أ) على المؤسسات التعليمية والمدارس المؤجرة للوزارات إلا إذا ارتأت الوزارة المعنية عدم الحاجة لهذه العقارات.

ج- في العقار المملوك على الشيوع، تقام الدعوى المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة من الشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع أسهم العقار الشائع ولهؤلاء حق الرجوع على شركائهم المالكين لبقية الأسهم بما يصيب حصة كل منهم من التعويض الذي دفعوه للمستأجر، واستيفاءه منهم نقداً أو حسماً مما يصيب حصة كل منهم من منفعة بعد استلام العقار من المستأجر لتحسين الانتفاع به وفي حال وقوع نزاع على هذا الرجوع فإن محكمة الصلح تفصل فيه بمقتضى الأحكام الواردة في قانون أصول المحاكمات.

د- إذا كان مالك حق الانتفاع في العقار المأجور يختلف عن مالك حق الرقبة فإن طلب إنهاء العلاقة الإيجازية ينحصر بمالك حق الانتفاع ولا يقبل الطلب من مالك حق الرقبة ما لم يجزه مالك حق الانتفاع بمقتضى طلب تدخل مقدم أصولاً.

هـ- إذا كانت العلاقة الإيجارية قد انتقلت إلى ورثة المستأجر للعقار المعد للسكنى بحكم القانون، فإن دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية توجه من المدعي المالك إلى الورثة المقيمين في العقار المأجور مع مورثهم عند الوفاة وما قبلها دون انقطاع، أما باقي الورثة فلا يجوز اختصاصهم في الدعوى ما لم يكن منهم وارثه عادت إلى المأجور بعد انتهاء الحياة الزوجية بالطلاق أو بوفاة زوجها.

و- على المحكمة التثبت من ملكية الجهة المدعية للعقار المؤجر بالقيود العقاري الصادر عن السجل العقاري أو ما يمثله من القيود الرسمية الأخرى، كقيود المؤسسة العامة للإسكان أو السجل المؤقت أو المؤسسة الاجتماعية العسكرية أو الجمعية التعاونية السكنية أو مقرراً بوثيقة حصر إرث لمالك العقار المتوفى أو بحكم مكتسب الدرجة القطعية.

ز- ١ - على المالك المحكوم له بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد عقاره المأجور طبقاً للفقرة (أ) من هذه المادة إيداع الحكم الذي حصل عليه لدى دائرة التنفيذ المختصة خلال مهلة ثلاثة أشهر تبدأ من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية مقروناً بمبلغ التعويض المحكوم به للمستأجر في ميعاد لا يتجاوز الثلاثين يوماً من تاريخ تبليغ الأخطار التنفيذي، تحت طائلة عدّه متنازلاً عن الحكم وعدم أحقيته بإقامة دعوى جديدة قبل انقضاء ثلاث سنوات على تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية.

٢ - أما الأشخاص الذين حصلوا على حكم مكتسب الدرجة القطعية بإنهاء العلاقة الإيجارية قبل نفاذ هذا القانون فعليهم إيداع الحكم دائرة التنفيذ مقروناً بمبلغ التعويض في ميعاد لا يتجاوز الثلاثة أشهر من تاريخ نفاذه، واشتراط سريان أحكام الامتناع المنصوص عنها بالبند (١) من هذه الفقرة.

ح- يُمنح المستأجر المحكوم عليه برد العقار إلى المالك مهلة شهر واحد لتسليم العقار بدءاً من تاريخ إيداع المالك التعويض المحكوم به في صندوق دائرة التنفيذ.

المادة ١٣ -

أ- تفصل محكمة الصلح بالدرجة الأخيرة في دعاوى أجور العقارات وتقديرها وتخليتها المأجور وفسخ عقد الإيجار وبطلانه وإنهائه والتعويض عنه وفي كل الخلافات الإيجارية مهما بلغت أجره العقار أو المبلغ المدعى به.

ب- تفصل محكمة النقض على وجه الاستعجال في الطعون الواقعة على الأحكام الصادرة في دعاوى الإيجار.

ج- الطعن بالنقض في قضايا التخليّة وإنهاء العلاقة الإيجارية المنصوص عليهما في هذا القانون يوقف التنفيذ.

المادة ١٤ -

يستثنى من أحكام هذا القانون:

أ- عقود إيجار الأراضي الزراعية أو أماكن تربية الحيوانات والمباني التابعة لها.

ب- العقود التي بموجبها يقدم أرباب العمل أماكن لسكن عمالهم.

ج- عقود إشغال المساكن المؤجرة وفق أحكام القانون (٤٣) لعام ١٩٨٢.

د- عقود إشغال الأملاك العامة.

هـ- عقود استثمار العقارات المملوكة للدولة أو الوحدات الإدارية أو المؤسسات العامة الخاضعة لأحكام العقد الإداري التي أنشئت وخصصت أصلاً لتقوم بخدمة لها صفة النفع العام.

و- عقود استثمار المنشآت الاقتصادية والمهنية: وهي التي يكون موضوعها كامل العناصر المادية والمعنوية للمحلات التجارية أو الصناعية أو المنشآت السياحية والخدمية أو المكاتب المهنية أو العلمية المنظمة قانوناً أو الحرفية التي يبرم أصحابها عقودها مع الغير بقصد إدارتها واستثمارها مقابل بدل معين ولمدة معينة مع بقاء أصحابها ملتزمين بدفع أجور عقاراتها إلى مالكيها المؤجرين.

ز- عقارات الخط الحديد الحجازي المشمولة بأحكام المرسوم التشريعي رقم (٢٠) الصادر بتاريخ ١٩٦٤/٨/٦.



المادة ١٥ -

يعاقب بالحبس من شهر إلى سنة وبالغرامة من خمسة آلاف إلى خمسين ألف ليرة سورية.

أ- كل من أخلى عقاراً استناداً لأحكام الفقرات (هـ- و- ز) من المادة (٧) من هذا القانون ولم يشغل العقار أو يباشر البناء فيه خلال مدة ثلاثة أشهر من تاريخ الإخلاء، أو لم ينته خلال مدة خمس سنوات من تاريخ الإخلاء، أو لم يستمر شاغلاً له مدة سنتين على الأقل ويلزم المالك بأن يؤدي للمستأجر التعويض المحدد وفق أحكام المادة الثامنة من هذا القانون.

ب- كل مؤجر قام بعمل يقصد به إزعاج المستأجر والضغط عليه لإخلاء العقار أو زيادة أجرته القانونية وللمستأجر أن يصلح ما أفسده المؤجر أو المالك بالذات أو بالواسطة ويحسم نفقات ذلك من بدل الإيجار.

ج- لا تلاحق الجرائم المنصوص عليها في هذه المادة إلا بناء على شكوى المتضرر.

المادة ١٦ -

يعدّ سبباً مشروعاً ما استوفى وما يستوفى من بدل فروغ أو هبات وما يماثلها من التبرع عن العقارات التي تملكها الجهات العامة والمؤسسات والجمعيات الخيرية ذات النفع العام والمنظمات الشعبية والنقابات وخزانات التقاعد وصناديق التكافل الاجتماعية وما يماثلها.

المادة ١٧ -

إن الأحكام القضائية التي صدرت قبل نشر هذه القانون واكتسب الدرجة القطعية تنفذ كما هي. أما الدعاوى التي لم تزل قيد النظر لدى محاكم الصلح والأحكام التي لم تكتسب الدرجة القطعية فيبث فيها لجهة الاختصاص وفقاً لأحكام القانون وأحكام قانون أصول المحاكمات المدنية.

المادة ١٨ -

أ- تطبق أحكام القانون المدني وقانون أصول المحاكمات في كل ما لم يرد عليه نص في هذا القانون.

ب- يلغى كل نص تشريعي يخالف هذا القانون.

المادة ١٩ -

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

دمشق في ٢٩ / ١ / ١٤٣٧ هجري الموافق لـ ١١ / ١١ / ٢٠١٥ ميلادي

رئيس الجمهورية  
بشار الأسد

١٢/٢٥

نسخة إلى: وزارة الأبحاث والتنمية  
المالية  
لغاية ١٢ / ١١ / ٢٠١٥

