

نظام تحديد العلاقة بين المالك والمستأجر

وبخصوص تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، فقد صدر قرار مجلس الوزراء رقم 19 وتاريخ 94/1/14هـ بما يلي:

إن مجلس الوزراء في تنفيذ قرار مجلس الوزراء رقم (41492) في 92/12/29هـ الصادر بشأن تحديد الإيجار في العقار تتبع التعليمات الآتية

تسري أحكام قرار مجلس الوزراء المشار إليه على من تنتقل إليه ملكية العقار المؤجر بأي طريقة من طرق انتقال الملكية

• لا يجوز للمستأجر التنازل بغير رضا المالك عن عقد الإيجار أو التأجير من الباطن وفي حالة مخالفته يحق للمؤجر أن يطلب إخلاء العقار واستثناء من ذلك

• يجوز للمستأجر التنازل عن باقي مدة العقد لمستأجر آخر ويحق للمؤجر عند انقضاء المدة طلب إخلائها من المستأجر الأخير

• يجوز للمستأجر التأجير من الباطن على القادمين بغرض الحج أو العمرة في مكة والمدينة

• إذا توفي المستأجر فيحق لخلفه ممن كان يشاركه السكن البقاء بنفس شروط العقد في العقار المؤجر، وكذلك يثبت هذا الحق لمن تنتقل إليه ملكية المحل التجاري

بالوراثة أو بالبيع في حالي موت المستأجر أو إفلاسه أو في حالة تنازل بعض الشركاء في السجل التجاري لبعضهم

• لا يجوز للمؤجر طلب إخلاء العقار من المستأجر إلا في الحالات التالية:

§ امتناع المستأجر عن الوفاء بالأجرة عند استحقاقها أو الوفاء بشرط آخر من شروط الإيجار بعد مضي مدة خمسة عشر يوماً على إخطاره بالوفاء

§ إضرار المستأجر بالعقار المؤجر أو استعماله بما يخالف شروط العقد أو بما يجاوز حدود الاستعمال المعتاد أو سماحه لغيره بأي أمر من هذه الأمور

§ حاجة المالك إلى سكنى العقار المؤجر بنفسه أو بمن تلزمه نفقته شرعاً من غير أن يكون لديه دار أخرى صالحة لسكنائه

§ زوال حاجة المستأجر للسكن المؤجر بوجود سكن مملوك ومناسب لسكنائه

§ إذا احتاج العقار المؤجر إلى إصلاح أو ترميم ضروريين لا يمكن إجرائها إلا بإخلائه ويكون للمستأجر في هذه الحال الحق في أن يعود لشغل العقار بأجر يتناسب وما زاد في قيمته بسبب الإصلاح والترميم

§ حاجة المالك إلى هدم العقار المؤجر وإعادة بناءه

• ويشترط في كل الأحوال أن تثبت الأسباب السالفة لدى المحكمة الشرعية،
وإذا تم إخلاء العقار المؤجر بسبب من الأسباب المذكورة في (4، 5، 6) فلا يجوز
للمؤجر في خلال السنتين التاليتين تأجيره لغير المستأجر الذي تم إخلاؤه إلا إذا
أبدى المستأجر عدم رغبته في الاستئجار

• وإذا خالف المؤجر فيخلى العقار من المستأجر الجديد بطلب المستأجر
السابق ويعود للمستأجر السابق حق البقاء في العقار

• على أنه في حالة هدم العقار وإعادة بنائه يجوز لمالك العقار تأجيره على
من يشاء ولو قبل مضي مدة السنتين

• وعلى وزارة الداخلية اتخاذ الإجراءات اللازمة لتنفيذ التعليمات الموضحة
أعلاه ولما ذكر حرر وحيث أن جلاله مولاي قد وافق على ما جاء فيه آمل إنفاذ
مضمونه، ودمتم

رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء

صالح العباد