



# التأجير العقاري

## الأحكام النظامية والقرارات التنظيمية

الواردة في نظام المعاملات المدنية، والأحكام التنظيمية للعلاقة الإيجارية، وضوابطها وقراراتها التنفيذية

اعتنى به

المحامي عبدالعزيز بن محمد العوشن  
جمادى الأولى 1448 هـ / أكتوبر 2026 م



|    |                                                                                                                   |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3  | المقدمة                                                                                                           |
| 4  | الباب الأول: عقد الإيجار في نظام المعاملات المدنية                                                                |
| 5  | الفرع الأول: إنشاء عقد الإيجار                                                                                    |
| 6  | الفرع الثاني: التزامات المؤجر                                                                                     |
| 8  | الفرع الثالث: التزامات المستأجر                                                                                   |
| 10 | الفرع الرابع: انتهاء عقد الإيجار                                                                                  |
| 11 | الفرع الخامس: إيجار الأرض للزراعة                                                                                 |
| 12 | التقادم في سماع دعوى الأجرة                                                                                       |
| 13 | الباب الثاني: الأحكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر                                           |
| 17 | الباب الثالث: القرارات والضوابط التنفيذية                                                                         |
| 18 | ضوابط النظر والبت في الاعتراضات على قيمة الأجرة الإجمالية المحددة للعقارات الشاغرة                                |
| 20 | ضوابط تصحيح مخالفات الأحكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر                                     |
| 22 | قرار زيادة مدة إشعار المؤجر للمستأجر بعدم الرغبة في تجديد عقد الإيجار في العقود النموذجية لإيجار العقارات السكنية |
| 23 | الباب الرابع: قرارات تنظيم شبكة إيجار وتوثيق العقود                                                               |
| 24 | قرار مجلس الوزراء رقم (131) وتاريخ 1435/04/03هـ بشأن إنشاء الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار                      |
| 25 | قرار مجلس الوزراء رقم (405) وتاريخ 1437/09/22هـ القاضي بإلزام الوسطاء العقاريين بتسجيل عقود الإيجار على الشبكة    |
| 26 | قرار مجلس الوزراء رقم (292) وتاريخ 1438/05/16هـ بشأن قواعد تعزيز الثقة في سوق إيجار المساكن                       |
| 27 | تعميم وزير العدل رقم (13/ت/8843) وتاريخ 1443/12/19هـ                                                              |
| 28 | الخاتمة                                                                                                           |

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، أما بعد:

تشهد المملكة العربية السعودية في ظل قيادتها الرشيدة تطورًا تنظيميًا متسارعًا يعزز وضوح المعاملات، ويحفظ الحقوق، ويدعم بيئة الأعمال والاستثمار، ويظهر أثر ذلك بجلاء في القطاع العقاري، لما له من صلة وثيقة بحياة الأفراد والمنشآت، وبما يشهده من نمو في التملك والتطوير والتأجير والاستثمار.

**ومن هذا المنطلق:** أعددت هذا المرجع جامعًا للنصوص ذات الصلة بالعلاقة الإيجارية وما يتصل بها من أحكام مدنية وتنظيمية وقرارات تنفيذية؛ ليكون معيّنًا للمالك والمستأجر والمستثمر والعامل في القطاع العقاري على الوقوف على الأحكام ذات الصلة في موضع واحد، واستيعاب الإطار النظامي الحاكم للحالات العملية المتكررة.

**وبؤبت المرجع في أربعة أبواب:** خُصص الباب الأول لأحكام عقد الإيجار الواردة في نظام المعاملات المدنية، وخُصص الباب الثاني للأحكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وُجّع في الباب الثالث ما صدر بشأنها من ضوابط وقرارات تنفيذية، وخُصص الباب الرابع لقرارات تنظيم شبكة إيجار وتوثيق عقود الإيجار.

واعتمدت في جمعه على المصادر الرسمية ذات العلاقة، وهي جريدة أم القرى، وهيئة الخبراء بمجلس الوزراء، وهيئة العامة للعقار، ومنصة إيجار؛ بحسب ما هو منشور فيها وقت إعداد هذا المرجع.

وروعي في إعداده المحافظة على النصوص النظامية والقرارات الواردة فيه، مع ترتيبها تحت أبواب جامعة تيسر الوصول إليها، أما العناوين الموضوعية لمواد نظام المعاملات المدنية، فهي عناوين اجتهادية أضيفت للتعريف بمضمون المادة وتسهيل الرجوع إليها، ولا تعد جزءًا من النص النظامي.

ولا يغني هذا المرجع عن الرجوع إلى مصادره الرسمية عند الاستناد أو التطبيق، لا سيما عند وجود تعديل لاحق، أو اختلاف في النسخ المنشورة، أو حاجة إلى النظر في الواقعة بظروفها ومستنداتها.

وقد بذلت في جمعه وترتيبه ما تيسر، فما كان فيه من صواب فمن الله وحده، وما وقع فيه من سهو أو نقص أو تقصير فهو محل التصويب، وأرجو من أهل العلم والاختصاص التنبيه لذلك: خدمةً لهذا العمل وتقويماً له.

**ختاماً:** أسأل الله أن يجعله نافعًا، وأن يكتب له القبول، وأن ييسر به معرفة الحكم النظامي، ويعين على سلامة القرار وحفظ الحقوق.

والله الموفق والهادي إلى سواء السبيل

المحامي عبدالعزيز بن محمد العوشن

info@knaf.sa

0509270290

# 01

## الباب الأول

---

### عقد الإيجار في نظام المعاملات المدنية

---

الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (820) وتاريخ 1444/11/24هـ،  
وبالمرسوم الملكي رقم (م/191) وتاريخ 1444/11/29هـ.



# الفرع الأول: إنشاء عقد الإيجار

## المادة السابعة بعد الأربعمئة: حقيقة عقد الإيجار

الإيجار عقد يُمكنُ بمقتضاه المؤجر المستأجر من الانتفاع مدةً معينةً بشيءٍ غير قابل للاستهلاك مقابل أجرٍ.

## المادة الثامنة بعد الأربعمئة: محل الإيجار

1. يصح أن يكون المأجور عيناً أو منفعةً أو حقاً؛ سواء كان معيناً بالذات أو بالنوع.
2. يصح أن يكون المأجور حصّةً شائعة.

## المادة التاسعة بعد الأربعمئة: تقدير الأجرة

يصح أن يقتصر تقدير الأجرة على بيان أسسٍ صالحةٍ تتحدد بمقتضاها، ويصح أن تكون بمبلغٍ معينٍ مع نسبةٍ معلومةٍ من الناتج أو من الربح.

## المادة العاشرة بعد الأربعمئة: تعجيل الأجرة أو تأجيلها أو تقسيطها

يصح اشتراط تعجيل الأجرة أو تأجيلها أو تقسيطها.

## المادة الحادية عشرة بعد الأربعمئة: زيادة المأجور أو نقصه

1. إذا عُقد الإيجار على شيءٍ معينٍ بأجرةٍ إجماليةٍ، وذكر عدد وحداته دون بيان أجره كل وحدة منها، فظهرت وحداته أزيد أو أنقص؛ كانت الأجرة هي المحددة في العقد لا يزداد عليها ولا ينقص منها، وللمستأجر في حالة النقص طلب فسخ العقد.
2. إذا حددت في العقد أجره كل وحدة التزم المستأجر بالأجرة المحددة للوحدات الزائدة، والتزم المؤجر بإنقاص الأجرة المحددة للوحدات الناقصة، وللمستأجر طلب الفسخ في الحالتين.
3. إذا كان مقدار النقص أو الزيادة سيزراً ولا أثر له في المنفعة المقصودة؛ فليس للمستأجر طلب الفسخ.

## المادة الثانية عشرة بعد الأربعمئة: بدء مدة الإيجار

تبدأ مدة الإيجار من التاريخ المحدد في العقد، فإذا لم يحدد فمن تاريخ انعقاد العقد.

## المادة الثالثة عشرة بعد الأربعمئة: تعيين مدة الإيجار

إذا لم تعين مدة الإيجار وكانت الأجرة عن وحدة زمنية معينة عُدد عقد الإيجار منعقداً إلى نهاية تلك الوحدة الزمنية، وإلا عينت المحكمة مدة الإيجار بحسب العرف وظروف العقد.

## المادة الرابعة عشرة بعد الأربعمئة: إضافة عقد الإيجار إلى أجل مستقبل

تصح إضافة عقد الإيجار إلى أجل مستقبل.

## المادة الخامسة عشرة بعد الأربعمئة: امتداد مدة الإيجار بعد انقضاء المدة للضرورة

إذا انقضت مدة الإيجار وثبت وجود ضرورة ملحة لامتدادها فإنها تمتد بقدر تلك الضرورة على أن يؤدي المستأجر أجره المثل عن هذه المدة، ما لم يتفق على خلاف ذلك.

# الفرع الثاني: التزامات المؤجر

## المادة السادسة عشرة بعد الأربعمئة: تسليم المأجور

1. على المؤجر تسليم المأجور وملحقاته في حال يصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة كاملة.
2. يكون التسليم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور دون مانع يعوق الانتفاع، مع بقاء ذلك مستمرًا حتى انقضاء مدة الإيجار.

## المادة السابعة عشرة بعد الأربعمئة: الامتناع عن تسليم المأجور حتى استيفاء الأجرة المعجلة

للمؤجر أن يمتنع عن تسليم المأجور حتى يستوفي الأجرة المعجلة.

## المادة الثامنة عشرة بعد الأربعمئة: سريان أحكام تسليم المبيع على تسليم المأجور

تسري على تسليم المأجور وملحقاته أحكام تسليم المبيع: ما لم يتفق على خلاف ذلك.

## المادة التاسعة عشرة بعد الأربعمئة: الإصلاحات الضرورية للمأجور

1. يلتزم المؤجر بالإصلاحات الضرورية اللازمة لبقاء المأجور صالحًا للانتفاع، بما في ذلك إصلاح أي خلل في المأجور يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة.
2. إذا تأخر المؤجر -بعد إذاره- عن القيام بالإصلاحات الواردة في الفقرة (1) من هذه المادة ودون إخلال بحق المستأجر في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة: فللمستأجر الحصول على إذن من المحكمة بالقيام بالإصلاحات، وله الرجوع على المؤجر بما أنفق بالقدر المتعارف عليه. ويجوز للمستأجر دون إذن المحكمة القيام بالإصلاحات واقتطاع نفقتها من الأجرة بالقدر المتعارف عليه إذا كانت من الأمور المستعجلة أو كانت سيرة عرفًا، وعلى المستأجر في جميع الأحوال أن يقدم للمؤجر حسابًا عما تم إصلاحه.
3. يجوز للمؤجر والمستأجر الاتفاق على خلاف أحكام الفقرتين (1) و(2) من هذه المادة.

## المادة العشرون بعد الأربعمئة: هلاك المأجور كليًا

إذا هلك المأجور أثناء مدة الإيجار هلاكًا كليًا انفسخ العقد من تلقاء نفسه.

## المادة الحادية والعشرون بعد الأربعمئة: هلاك المأجور جزئيًا أو نقصان منفعته

إذا هلك المأجور أثناء مدة الإيجار هلاكًا جزئيًا أو أصبح في حال تنقص من الانتفاع الذي أُجّر من أجله، ولم يكن ذلك بسبب المستأجر: جاز له طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة.

## المادة الثانية والعشرون بعد الأربعمئة: إحداث المستأجر إنشاءات أو إصلاحات في المأجور

1. إذا أحدث المستأجر بإذن المؤجر إنشاءات أو إصلاحات لمنفعة المأجور: فله الرجوع بما أنفق بالقدر المتعارف عليه وإن لم يشترط المستأجر الرجوع، ما لم يتفق على خلاف ذلك.
2. إذا كان ما أحدثه المستأجر عائدًا لمنفعته الشخصية فليس له الرجوع على المؤجر: ما لم يتفق على خلاف ذلك.

## المادة الثالثة والعشرون بعد الأربعمئة: تمكين المستأجر من المأجور وعدم التعرض له، وتعرض الغير للمأجور بسبب نظامي (ضمان التعرض)

1. على المؤجر أن يمتنع عن التعرض للمستأجر في استيفائه للمنفعة طوال مدة الإيجار، بما في ذلك أن يحدث المؤجر في المأجور تغييراً يمنع من الانتفاع به أو يخل بالمنفعة المقصودة، وإلا كان ضامناً. ويعد في حكم تعرض المؤجر التعرض الصادر من أحد تابعيه.
2. يضمن المؤجر للمستأجر التعرض الصادر من الغير إذا كان التعرض مبنياً على سبب نظامي.
3. إذا ترتب على التعرض الوارد في الفقرتين (1) و(2) من هذه المادة حرمان المستأجر كلياً أو جزئياً من الانتفاع بالمأجور؛ جاز له طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة، دون إخلال بحقه في التعويض.

## المادة الرابعة والعشرون بعد الأربعمئة: تعرض الغير للمأجور بدون سبب نظامي، والنقص في الانتفاع بسبب عمل جهة عامة

1. لا يضمن المؤجر التعرض الصادر من الغير إذا لم يكن مبنياً على سبب نظامي، على أنه إذا كان التعرض بسبب لا يد للمستأجر فيه، وترتب عليه حرمانه من الانتفاع بالمأجور؛ جاز له طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة.
2. إذا ترتب على عمل من جهة عامة نقص في الانتفاع بالمأجور جاز للمستأجر طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة دون إخلال بحقه في مطالبة المؤجر بالتعويض إذا كان عمل الجهة العامة قد صدر لسبب يكون المؤجر مسؤولاً عنه.

## المادة الخامسة والعشرون بعد الأربعمئة: ضمان خلو المأجور من العيب

1. يضمن المؤجر للمستأجر ما يوجد في المأجور من عيوب تحول دون الانتفاع به أو تنقص منه.
2. لا يضمن المؤجر العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها أو التي علم بها المستأجر وقت التعاقد.

## المادة السادسة والعشرون بعد الأربعمئة: أثر العيب في المأجور

إذا ترتب على العيب حرمان المستأجر كلياً أو جزئياً من الانتفاع بالمأجور جاز له طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة دون إخلال بحقه في التعويض.

## المادة السابعة والعشرون بعد الأربعمئة: الإعفاء من ضمان التعرض أو خلو المأجور من العيب

يقع باطلاً كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد تعمد إخفاء سبب هذا الضمان.

## المادة الثامنة والعشرون بعد الأربعمئة: بيع المأجور

يصح بيع المأجور ولا يؤثر ذلك في حقوق المستأجر.

# الفرع الثالث: التزامات المستأجر

## المادة التاسعة والعشرون بعد الأربعمئة: أداء الأجرة، والأجرة عن مدة انقضت قبل تسليم المأجور

1. يلتزم المستأجر بأن يؤدي الأجرة في المواعيد المتفق عليها، فإن لم يتفق على المواعيد التزم بأدائها عند تسليم المأجور، وإذا كانت مدة عقد الإيجار مقسمة على فترات زمنية التزم بأدائها في بداية كل فترة زمنية.
2. لا تستحق الأجرة عن مدة انقضت قبل تسليم المأجور؛ ما لم يكن التأخر في التسليم بسبب المستأجر.

## المادة الثلاثون بعد الأربعمئة: المحافظة على المأجور

1. يلتزم المستأجر بأن يحافظ على المأجور محافظة الشخص المعتاد.
2. يلتزم المستأجر بتعويض المؤجر عما يلحق المأجور من أضرار ناشئة عن تعديه أو تقصيره، وإذا تعدد المستأجرون لزم كل واحد منهم التعويض عن الأضرار الناشئة عن تعديه أو تقصيره.

## المادة الحادية والثلاثون بعد الأربعمئة: حدود استعمال المأجور

يلتزم المستأجر باستعمال المأجور في حدود المنفعة المتفق عليها في العقد، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم باستعماله بحسب ما أعد له.

## المادة الثانية والثلاثون بعد الأربعمئة: تغيير المستأجر في المأجور

ليس للمستأجر أن يحدث في المأجور تغييراً دون إذن المؤجر إلا إذا كان يستلزمه إصلاح المأجور ولا يلحق ضرراً به.

## المادة الثالثة والثلاثون بعد الأربعمئة: صيانة المستأجر للمأجور

يلتزم المستأجر خلال مدة الإيجار بصيانة المأجور وفقاً لما يقتضيه العرف؛ ما لم يتفق على خلاف ذلك.

## المادة الرابعة والثلاثون بعد الأربعمئة: الإصلاحات الضرورية لحفظ المأجور

1. ليس للمستأجر منع المؤجر من القيام بالإصلاحات الضرورية لحفظ المأجور إذا أعلمه المؤجر قبل البدء فيها بمدة معقولة.
2. إذا ترتب على قيام المؤجر بالإصلاحات الواردة في الفقرة (1) من هذه المادة إخلالاً بانتفاع المستأجر، جاز له طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة.

## المادة الخامسة والثلاثون بعد الأربعمئة: رد المأجور بعد انتهاء عقد الإيجار

1. يلتزم المستأجر برد المأجور إلى المؤجر عند انتهاء عقد الإيجار بالحال التي تسلمه بها، ويُسْتثنى من ذلك ما يقتضيه الاستعمال المعتاد.
2. إذا أبقى المستأجر المأجور تحت يده دون حق استحق المؤجر أجرة المثل، دون إخلال بحقه في التعويض.

## المادة السادسة والثلاثون بعد الأربعمئة: إحداث المستأجر منفعة في المأجور

1. إذا أحدث المستأجر لمنفعته بناءً أو غراساً في المأجور ولو بإذن المؤجر ولم يكن بينهما اتفاق على بقاءه بعد مدة الإيجار؛ كان للمؤجر عند انتهاء عقد الإيجار أن يطلب إزالة المحدثات على نفقة المستأجر مع التعويض إن كان له مقتضى، أو يستبقئها المؤجر بدفع قيمتها مستحقة الإزالة أو بدفع مبلغٍ يساوي ما زاد في قيمة المأجور بسبب البناء أو الغراس.
2. للمستأجر أن يطلب إزالة ما أحدثه من بناءٍ أو غراسٍ إذا كان ذلك لا يلحق ضرراً بالمأجور ولو اعترض المؤجر.

## المادة السابعة والثلاثون بعد الأربعمئة: تأجير المستأجر للمأجور أو تنازله عن العقد

لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المأجور كله أو بعضه أو يتنازل عن العقد إلا بإذن المؤجر أو إجازته.

## المادة الثامنة والثلاثون بعد الأربعمئة: حدود المستأجر عند تأجير المأجور أو تنازله عن العقد

يتقيد المستأجر المأذون له بالتأجير أو التنازل للغير عند قيامه بذلك بقيود المنفعة التي يملكها نوعاً وزمناً.

## المادة التاسعة والثلاثون بعد الأربعمئة: حلول المتنازل له محل المستأجر

إذا تنازل المستأجر عن العقد فإن المتنازل له يحل محل المستأجر في جميع الحقوق والالتزامات المترتبة بمقتضى العقد المتنازل عنه.

# الفرع الرابع: انتهاء عقد الإيجار

## المادة الأربعون بعد الأربعمئة: انتهاء عقد الإيجار. وتجدد تلقائيًا أو لاستمرار انتفاع المستأجر

1. ينتهي عقد الإيجار بانقضاء المدة المعينة فيه؛ ما لم يشترط تجدد تلقائيًا.
2. إذا انتهى عقد الإيجار واستمر المستأجر في الانتفاع بالمأجور برضى المؤجر الصريح أو الضمني عُدد العقد مجددًا بشروطه وضمائنه عدا الضمانات المقدمة من الغير. وتتعين مدة العقد الجديد وفق أحكام المادة (الثالثة عشرة بعد الأربعمئة) من هذا النظام.
3. ما لم يتجدد العقد وفقًا للفقرتين (1) و(2) من هذه المادة: إذا طلب المؤجر من المستأجر زيادة معينة على الأجرة المحددة وظل المستأجر حائزًا للمأجور بعد انتهاء مدة العقد دون اعتراض منه على الزيادة؛ لزمته تلك الزيادة ابتداءً من وقت انتهاء العقد القائم، وعُدد العقد مجددًا بشروطه وضمائنه عدا الضمانات المقدمة من الغير. وتتعين مدة العقد الجديد وفق أحكام المادة (الثالثة عشرة بعد الأربعمئة) من هذا النظام.

## المادة الحادية والأربعون بعد الأربعمئة: أثر وفاة أحد المتعاقدين في انتهاء عقد الإيجار

1. لا ينتهي عقد الإيجار بموت أحد المتعاقدين.
2. لورثة المستأجر طلب فسخ العقد خلال مدة معقولة إذا أثبتوا أن أعباء العقد قد أصبحت بسبب موت مورثهم أثقل من أن تتحملها مواردهم من التركة، أو أن العقد يتجاوز حدود حاجتهم، أو أنه أبرم بناءً على اعتبارات تتعلق بشخص مورثهم.
3. للمؤجر طلب فسخ العقد إذا مات المستأجر وكان العقد قد أبرم بناءً على اعتبارات تتعلق بشخصه.

## المادة الثانية والأربعون بعد الأربعمئة: فسخ عقد الإيجار لعذر طارئ

1. لكل من المتعاقدين طلب فسخ عقد الإيجار إذا حدث عذر طارئ متعلق به، ويلزمه تعويض المتعاقد الآخر عما ينشأ عن هذا الفسخ من ضرر.
2. إذا كان المؤجر هو الذي يطلب فسخ العقد فلا يجبر المستأجر على رد المأجور حتى يستوفي التعويض أو يحصل على ضمان كافٍ.

# الفرع الخامس: إيجار الأرض للزراعة

## المادة الثالثة والأربعون بعد الأربعمائة: صحة إيجار الأرض للزراعة

يصح إيجار الأرض للزراعة مع تعيين ما يزرع فيها أو أن يجعل المؤجر للمستأجر اختيار ما يزرع فيها.

## المادة الرابعة والأربعون بعد الأربعمائة: إيجار الأرض المشغولة بزرع

لا يصح إيجار الأرض للزراعة إيجارًا منجزًا وهي مشغولة بزرع لغير المستأجر لم يبلغ حصاده وكان مزروعًا بحق، فإن كان الزرع بلغ حصاده أو كان مزروعًا بغير حق صح إيجار الأرض ولزم صاحب الزرع إزالته.

## المادة الخامسة والأربعون بعد الأربعمائة: إيجار الأرض المشغولة بالزرع إلى أجل مستقبل

يصح إيجار الأرض المشغولة بالزرع إيجارًا مضافًا إلى أجل تكون الأرض فيه خالية.

## المادة السادسة والأربعون بعد الأربعمائة: ما يشمل إيجار الأرض للزراعة

إذا استأجر شخص الأرض للزراعة شمل الإيجار ملحقاتها، وما اتصل بها اتصال قرار، وما جرى العرف على أنه من توابعها، ولا يشمل ذلك الأدوات والآلات الزراعية، ما لم يتفق على خلاف ذلك.

## المادة السابعة والأربعون بعد الأربعمائة: عدم الاتفاق على جنس المزروع ونوعه

من استأجر أرضًا على أن يزرعها دون الاتفاق على جنس المزروع ونوعه؛ فله أن يزرعها في جميع فصول السنة.

## المادة الثامنة والأربعون بعد الأربعمائة: انتهاء مدة الإيجار قبل حصاد الزرع

إذا انقضت مدة إيجار الأرض للزراعة قبل أن يبلغ الزرع حصاده لسبب لا يد للمستأجر فيه، فله أن يُبقيه بأجرة المثل حتى يتم حصاده، ما لم يتفق على خلاف ذلك.

## المادة التاسعة والأربعون بعد الأربعمائة: إصلاح الأرض الزراعية وصيانتها

1. يلتزم المؤجر بالإصلاحات التي يتوقف عليها تمكن المستأجر من استغلال الأرض.
2. يلتزم المستأجر بالصيانة التي يقتضيها استغلال الأرض بما في ذلك صيانة الآبار، والسواقي، والمصارف، والطرق، وإذا شمل العقد إيجار الأدوات والآلات الزراعية؛ لزم المستأجر أن يستعملها ويتعهد بها بالصيانة، وذلك وفقًا للمتعارف عليه.
3. يجوز للمؤجر والمستأجر الاتفاق على خلاف أحكام الفقرتين (1) و(2) من هذه المادة.

## المادة الخمسون بعد الأربعمائة: هلاك الزرع قبل حصاده بسبب قوة قاهرة

1. إذا هلك الزرع كله قبل حصاده بسبب قوة قاهرة فللمستأجر طلب إسقاط الأجرة.
2. إذا هلك بعض الزرع بسبب قوة قاهرة وترتب على هلاكه نقص كبير في ريع الأرض فللمستأجر طلب إنقاص الأجرة.
3. ليس للمستأجر طلب إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا حصل له تعويض يجبر ما أصابه من ضرر.

# التقادم في سماع دعوى الأجرة

## المادة السادسة والتسعون بعد المائتين

دون إخلال بالنصوص النظامية، لا تُسمع الدعوى على المنكر بانقضاء (خمس) سنوات في الحقوق الآتية:

1. حقوق أصحاب المهن الحرة، كالأطباء والمحامين والمهندسين عما أدوه من عملٍ متصلٍ بمهنتهم وما أنفقوه من نفقة.
2. الحقوق الدورية المتجددة، كأجرة العقارات والأجور والإيرادات المرتبة ونحوها، ويُستثنى من ذلك إذا كان الحق ريعًا في ذمة حائزٍ سيء النية أو ريعًا واجبًا على ناظر الوقف أداؤه للمستحق، فلا تسمع الدعوى بشأنه بانقضاء (عشر) سنوات.

# 02

## الباب الثاني

---

### الأحكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر

---

الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (226) وتاريخ 1447/03/24هـ،  
وبالمرسوم الملكي رقم (م/73) وتاريخ 1447/04/02هـ



## أولاً:

لأغراض تطبيق هذه الأحكام، يُقصد بالمصطلحات الآتية المعاني المبينة أمامها:

### 1. العقار: 2. الأجرة الإجمالية: 3. الهيئة:

جميع المباني والأراضي الواقعة داخل  
النطاق العمراني، ذات الاستخدام  
السكني أو التجاري أو كليهما.  
أجرة العقار وأي مبالغ مالية أخرى  
يدفعها المستأجر إلى المؤجر بموجب  
عقد الإيجار.

## ثانياً:

1. لا يجوز للمؤجر أن يزيد قيمة الأجرة الإجمالية في عقود الإيجار القائمة عند نفاذ هذه الأحكام أو التي تبرم بعد نفاذها.
2. إذا كان العقار شاغراً قد سبق تأجيرها؛ فيجب ألا تزيد قيمة أجرته الإجمالية على قيمة آخر عقد إيجار.
3. تُحتسب قيمة الأجرة الإجمالية للعقار الذي لم يسبق تأجيرها بحسب ما يُتفق عليه بين المؤجر والمستأجر.

## ثالثاً:

1. يحق للمؤجر الاعتراض على قيمة الأجرة الإجمالية المحددة بناءً على الفقرة (٢) من البند (ثانياً) من هذه الأحكام، وذلك في أي من الحالات الآتية:
  - إذا كان العقار قد خضع لأعمال ترميمات إنشائية أو هيكلية جوهرية أثرت في قيمة أجرته الإجمالية.
  - إذا كان آخر عقد إيجار للعقار قد أبرم قبل عام 2024 م.
  - أي حالات أخرى يقررها مجلس إدارة الهيئة.
2. يقدم الاعتراض أمام الهيئة ويثبت فيه وفقاً للضوابط والآليات التي يضعها مجلس إدارة الهيئة.

## رابعاً:

لا يجوز للمؤجر -في حال رغبة المستأجر في تجديد عقد الإيجار- أن يمتنع عن التجديد ويلزم المستأجر بإخلاء العقار إلا في الأحوال الآتية:

1. تخلف المستأجر عن السداد.
2. وجود عيوب هيكلية في العقار تؤثر على سلامته وسلامة الساكنين فيه وفق تقرير فني معتمد من الجهة الحكومية المختصة نظاماً.
3. رغبة المؤجر للعقار السكني في إخلائه لاستخدامه الشخصي، أو لاستخدام أحد أقاربه من الدرجة الأولى.
4. أي حالات أخرى يقررها مجلس إدارة الهيئة، وفق الضوابط والمعايير التي يضعها.

## خامساً:

ينتهي العمل بالبنود (ثانياً) و(ثالثاً) و(رابعاً) من هذه الأحكام بعد مضي (خمس) سنوات من تاريخ نفاذها.

## سادسًا:

1. يقتصر تطبيق البنود (ثانيًا) و(ثالثًا) و(رابعًا) و(خامسًا) من هذه الأحكام على العقارات في مدينة الرياض.
2. يجوز بقرار من مجلس إدارة الهيئة -بعد موافقة مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية- تطبيق البنود (ثانيًا) و(ثالثًا) و(رابعًا) و(خامسًا) من هذه الأحكام على كامل أو أجزاء من مدن ومحافظات ومراكز أخرى، وذلك بناءً على المحددات والمؤشرات والمعايير المشار إليها في الفقرة (٣) من هذا البند.
3. تقوم اللجنة الوزارية المشكلة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٤) وتاريخ ١١/٢/١٤٣٩هـ بوضع المحددات والمؤشرات الخاصة بتفعيل وإيقاف وتصعيد البنود (ثانيًا) و(ثالثًا) و(رابعًا) و(خامسًا) من هذه الأحكام، وتحديد المعايير التي سيتم اتباعها عند تحديث تلك المحددات والمؤشرات، والرفع بما يتوصل إليه إلى مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية خلال (٩٠) يوماً من تاريخ نفاذ هذه الأحكام: لإقرارها.

## سابعًا:

مع مراعاة ما قضى به البند (أولاً) من قراري مجلس الوزراء رقم (٤٠٥) وتاريخ ٢٢/٩/١٤٣٧ هـ ورقم (٢٩٢) وتاريخ ١٦/٥/١٤٣٨ هـ: يجب على المؤجر في عقد الإيجار غير المسجل في الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار (إيجار)، التقدّم بطلب تسجيل العقد في تلك الشبكة، وللمستأجر حق طلب تسجيل العقد في تلك الشبكة، وللطرف الآخر الاعتراض أمام الهيئة على بيانات العقد خلال (٦٠) يوماً من تاريخ إبلاغه بالتسجيل، وفي حال انقضاء المدة -المشار إليها- دون اعتراض فتكون بيانات العقد صحيحة.

## ثامناً:

1. دون إخلال بما قضى به البند (رابعًا) من هذه الأحكام، يتجدد عقد الإيجار تلقائياً، ما لم يشعر أحد طرفيه الطرف الآخر بعدم الرغبة في التجديد قبل (٦٠) يوماً على الأقل من تاريخ انتهاء مدة العقد، وذلك باستثناء الحالات الآتية:
  - العقود محددة المدة التي بقي من مدتها (٩٠) يوماً أو أقل عند نفاذ هذه الأحكام.
  - العقود التي يتفق طرفاها على إنهاؤها بالتراضي بعد مضي المهلة المحددة لتقديم إشعار عدم الرغبة في التجديد.
2. للهيئة زيادة المدة المنصوص عليها في الفقرة (١) من هذا البند في العقود النموذجية بما يتناسب مع مدة عقد الإيجار ونوعه.

## تاسعًا:

1. يعاقب كل من يخالف ما ورد في البنود (ثانيًا) و(رابعًا) و(سابعًا) من هذه الأحكام بغرامة مالية لا تتجاوز مقدار الأجرة الإجمالية لـ (١٢) شهراً للعقار محل التعاقد، وتصحيح المخالفة وفقاً لضوابط يضعها مجلس إدارة الهيئة، وذلك دون إخلال بحق المتضرر في المطالبة بالتعويض.
2. يصدر مجلس إدارة الهيئة جدولاً بمخالفات ما ورد في البنود (ثانيًا) و(رابعًا) و(سابعًا). من هذه الأحكام وما يقابلها من غرامات وفق الحد المنصوص عليه في الفقرة (١) من هذا البند، ويراعى في تحديد مقدار الغرامة جسامته المخالفة وظروفها.

المرجع: قرار مجلس الوزراء (226) في 24/03/1447هـ والمرسوم الملكي (م/73) في 02/04/1447هـ ، ونشر جريدة أم القرى في 16/05/1447هـ الموافق 07/11/2025م.

## عاشراً:

تنظر اللجان المشكلة بناءً على المادة (العشرين) من نظام الوساطة العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٣٠) وتاريخ ١١/٣٠/١٤٤٣هـ. في مخالفات ما ورد في البنود (ثانيًا) و(رابعًا) و(سابعًا) من هذه الأحكام وفقًا لما هو مقرر بموجب تلك المادة، وإيقاع الغرامات المشار إليها في البند (تاسعًا) من هذه الأحكام، ويحدد الرئيس التنفيذي للهيئة مكافآت أعضاء اللجان المشار إليها بالاتفاق مع وزارة المالية.

## حادي عشر:

تُمنح مكافأة تشجيعية بنسبة لا تزيد على (٢٠%) من مقدار الغرامة المحصلة عن أي مخالفة لما ورد في البنود (ثانيًا) و(رابعًا) و(سابعًا) من هذه الأحكام، لمن يبلغ عنها -من غير المختصين بتطبيق أحكام تلك البنود- إذا قُدِّم معلومات أدت إلى صدور قرارٍ نهائي بثبوت المخالفة. ويضع مجلس إدارة الهيئة الإجراءات اللازمة للإبلاغ عن المخالفات، وضوابط صرف المكافآت، وآلية قسمتها إذا تعدد المبلغون.

## ثاني عشر:

1. فيما لم يرد به نص خاص في هذه الأحكام، تطبق الأحكام الواردة في نظام المعاملات المدنية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٩١) وتاريخ ١١/٢٩/١٤٤٤هـ.
2. لمجلس الوزراء تعديل هذه الأحكام بناءً على توصية من مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية في ضوء ما يرد من تقارير من الهيئة حيال التحديات والصعوبات التي واجهتها أثناء تطبيق تلك الأحكام، وذلك بما لا يتعارض مع الأنظمة المعمول بها.

# 03

## الباب الثالث

---

### القرارات والضوابط التنفيذية

---

#### وفيها:

1. ضوابط النظر والبت في الاعتراضات على قيمة الأجرة الإجمالية المحددة للعقارات الشاغرة
2. ضوابط تصحيح مخالفات الأحكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر
3. قرار زيادة مدة إشعار المؤجر للمستأجر بعدم الرغبة في تجديد عقد الإيجار في العقود النموذجية لإيجار العقارات السكنية

# ضوابط النظر والبت في الاعتراضات على قيمة الأجرة الإجمالية المحددة للعقارات الشاغرة



قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار بالتمير رقم (ق/م/إ/هـ/2025/12/ت)، وتاريخ 1447/06/24هـ، الموافق 2025/12/15م.

**أولاً: لأغراض تطبيق هذه الضوابط تفسر المصطلحات الآتية بالمعاني المبينة أمامها:**

1. **الهيئة:** الهيئة العامة للعقار.
2. **الأحكام النظامية:** الأحكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم (م/73) وتاريخ 1447/4/2هـ.
3. **الضوابط:** ضوابط النظر والبت في الاعتراضات على قيمة الأجرة الإجمالية المحددة للعقارات الشاغرة.
4. **العقار الشاغر:** العقار غير المؤجر وقت تقديم طلب الاعتراض.
5. **الأجرة الإجمالية المحددة:** أجرة العقار وأي مبالغ مالية أخرى يدفعها المستأجر إلى المؤجر بموجب آخر عقد إيجار للعقار الشاغر.
6. **«إيجار»:** الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار المنشأة بقرار مجلس الوزراء رقم (131) وتاريخ 1435/4/3هـ.

**ثانياً:**

يجب أن يكون العقار محل الاعتراض شاغراً عند تقديم الاعتراض على الأجرة الإجمالية المحددة

**ثالثاً: تنظر الهيئة في الاعتراض على الأجرة الإجمالية المحددة بناءً على ما تضمنته الأحكام النظامية، وفق الآتي:**

1. يقدم الطلب من المؤجر على العقار الشاغر محل الطلب.
2. يقدم طلب الاعتراض على الأجرة الإجمالية المحددة من خلال شبكة «إيجار».
3. تبت الهيئة في الطلب خلال (10) أيام عمل من تاريخ اكتماله.
4. يتعين على مقدم الطلب استكمال تقديم المستندات الإضافية التي تطلبها الهيئة خلال (10) أيام عمل من تاريخ إبلاغه بذلك، ويغلق الطلب في حال مضي تلك المدة دون استكماله.
5. يبلغ مقدم الطلب بقرار مسبب بقبول أو رفض طلب الاعتراض فور صدوره من خلال شبكة «إيجار».

**رابعاً:**

ينظر الاعتراض على الأجرة الإجمالية المحددة وفقاً لسببه، على أن يرفق بطلب الاعتراض المستند اللازم حسب ما هو موضح بملحق المستندات الداعمة.



## خامسًا: يعمل بهذه الضوابط من تاريخ اعتمادها.

ملحق المستندات المطلوبة لنظر حالات الاعتراض على قيمة الأجرة الإجمالية المحددة للعقارات الشاغرة:

| سبب الاعتراض                                               | المستندات الداعمة                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| خضوع العقار الشاغر لأعمال ترميمات إنشائية أو هيكلية جوهرية | 1. رخصة ترميم إنشائية.<br>2. تقرير صادر من مكتب هندسي معتمد يوضح الأعمال الإنشائية أو الترميمات الهيكلية الجوهرية التي تم تنفيذها.<br>3. تقرير من مقيم عقاري معتمد يبين قيمة الأجرة الإجمالية السوقية بعد أعمال الترميم. |
| آخر عقد إيجار للعقار الشاغر مبرم قبل 2024/1/1م             | تقرير من مقيم عقاري معتمد يبين قيمة الأجرة الإجمالية السوقية، في تاريخ صدور هذه الضوابط.                                                                                                                                 |

# ضوابط تصحيح مخالفات الأحكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر



قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار بالتمير رقم (ق/م/إ/هـ/2025/13/ت)، وتاريخ 1447/06/24هـ، الموافق 2025/12/15م.

**أولاً:** لأغراض تطبيق هذه الضوابط يقصد بالكلمات والعبارات الآتية حيثما وردت، المعاني الموضحة أمام كل منها ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

1. **الهيئة:** الهيئة العامة للعقار.
2. **الأحكام النظامية:** الأحكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/73) وتاريخ 1447/4/2هـ.
3. **المخالفة:** أي فعل أو امتناع عن فعل يعد مخالفاً لما ورد في البند (ثانياً) أو (رابعاً) أو (سابعاً) من الأحكام النظامية، ثبت بموجب قرار من اللجنة المشكلة في الهيئة للنظر في المخالفات، بناءً على المادة (العشرين) من نظام الوساطة العقارية.
4. **تصحيح المخالفة:** الإجراء اللازم لإزالة المخالفة ومعالجة آثارها خلال المدة المحددة لتصحيحها، بما يعيد الوضع إلى حالته المتوافقة مع الأحكام النظامية.

## ثانياً:

تطبق هذه الضوابط على كل من ثبتت عليه مخالفة للأحكام النظامية.

## ثالثاً:

يجب على المخالف تصحيح المخالفة خلال المدة المحددة في قرار اللجنة المشكلة في الهيئة للنظر في المخالفات، وبما لا يتجاوز (10) أيام عمل من تاريخ التبليغ بقرار المخالفة.

**رابعاً:** يلزم على كل من ارتكب مخالفة أن يقوم بتصحيحها وفقاً للآتي:

| آلية تصحيح المخالفة                                                                              | المخالفة                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| تصحيح قيمة الأجرة الإجمالية للأجرة بما يتفق مع الأحكام النظامية خلال المدة المحددة بقرار اللجنة. | زيادة المؤجر لقيمة الأجرة الإجمالية للعقار في مدينة الرياض                                                          |
| تصحيح قيمة الأجرة الإجمالية بما يتفق مع الأحكام النظامية خلال المدة المحددة بقرار اللجنة.        | زيادة الأجرة الإجمالية للعقار الشاغر في مدينة الرياض عن قيمة آخر عقد إيجار                                          |
| تسجيل عقد الإيجار في الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار «إيجار».                                  | عدم تقديم المؤجر في عقد الإيجار غير المسجل في الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار؛ بطلب تسجيل العقد في الشبكة         |
| تجديد عقد الإيجار حال استمرار رغبة المستأجر بالتجديد.                                            | امتناع المؤجر في مدينة الرياض عن تجديد عقد الإيجار وإلزام المستأجر بإخلاء العقار في غير الحالات المحددة في الأحكام. |

#### خامسًا:

في حال مضت مدة تصحيح المخالفة ولم يقم المخالف بالتصحيح، فللهيئة تعديل الأجرة الإجمالية، أو تجديد عقد الإيجار - بحسب الأحوال - بما يتفق مع الأحكام النظامية.

#### سادسًا:

إذا تعذر تصحيح المخالفة بسبب قيام المؤجر بتأجير العقار إلى مستأجر آخر حسن النية، بالمخالفة للأحكام النظامية، مع استمرار رغبة المستأجر السابق في تجديد إيجار ذات العين؛ فتفهم الأطراف بالتوجه إلى المحكمة المختصة للفصل في النزاع.

#### سابعًا:

لا يخل تطبيق هذه الضوابط بحق المتضرر في طلب التعويض من المتسبب لدى المحكمة المختصة.

#### ثامنًا:

يعمل بهذه الضوابط من تاريخ اعتمادها.



# قرار زيادة مدة إشعار المؤجر للمستأجر بعدم الرغبة في تجديد عقد الإيجار في العقود النموذجية لإيجار العقارات السكنية



قرار الرئيس التنفيذي للهيئة العامة للعقار رقم (4700004802) وتاريخ 1447/07/02هـ.

## أولاً:

استثناءً من المدة المنصوص عليها في الفقرة (1) من البند (ثامناً) من الأحكام النظامية الخاصة بضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر، تُزاد مدة إشعار المؤجر للمستأجر بعدم الرغبة في تجديد عقد الإيجار في العقود النموذجية لإيجار العقارات السكنية إلى ما لا يقل عن (365) يومًا قبل تاريخ انتهاء مدة العقد، وذلك في حال رغبة المؤجر في عدم التجديد لإخلاء العقار لاستخدامه الشخصي، أو لاستخدام أحد أقاربه من الدرجة الأولى.

## ثانياً:

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخه.



# 04

## الباب الرابع

---

قرارات تنظيم  
شبكة إيجار وتوثيق العقود





# قرار مجلس الوزراء رقم (131) وتاريخ 1435/04/03هـ بشأن إنشاء الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار

## أولاً:

تنشئ وزارة الإسكان شبكة إلكترونية لخدمات الإيجار، لتيسير إجراء التعاملات الإيجارية وإثباتها لتعزيز الثقة بين أطرافها، وتسجيل الالتزامات المتبادلة بين المؤجرين والمستأجرين والوسطاء العقاريين في قطاع المساكن المعدة للإيجار.

## ثانياً:

يكون أعضاء الشبكة من الوسطاء العقاريين المرخص لهم والمؤهلين للانضمام إليها، وتضع وزارة الإسكان الضوابط اللازمة في هذا الشأن، وتنسق مع وزارة التجارة والصناعة لتنفيذ ذلك بالسبل الملائمة.

## ثالثاً:

لعضو الشبكة تقديم خدمات الوساطة في عقود إيجار المساكن من خلال الشبكة وخدمة التحقق من هوية العملاء، والاستعلام الائتماني عنهم، وتسجيل عقد الإيجار الإلكتروني فيها، وذلك وفقاً للمتطلبات التي تضعها وزارة الإسكان في هذا الشأن بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.

## رابعاً:

يتيح مركز المعلومات الوطني لعضو الشبكة تقديم خدمة التحقق من شخصية العملاء من مؤجرين ومستأجرين، وتنشئ وزارة الإسكان سجلاً للعملاء الذين أبرمت عقودهم من خلال الشبكة، وتحدد - بالتنسيق مع وزارة الداخلية (مركز المعلومات الوطني) البيانات الواجب إدراجها في هذا السجل وكيفية الاستفادة منها.

## خامساً:

تنسق وزارة الإسكان مع مؤسسة النقد العربي السعودي لوضع الترتيبات اللازمة لتوفير خدمة السداد الإلكتروني لمدفوعات عقود الإيجار التي تبرم عبر الشبكة وتوفير معلومات السداد المتاحة، وتدعم وزارة الإسكان الشبكة بمعلومات سداد هذه المدفوعات لتوفير سجل إلكتروني بها لتمكين أعضاء الشبكة من تقديم خدمة الاستعلام عن السلوك الإيجاري للمستأجرو المؤجر.

## سادساً:

تكون عقود الإيجار المبرمة من خلال الشبكة التي وقعها عضو الشبكة خطياً أو إلكترونياً في حكم العقود الموثقة من حيث الإثبات والتنفيذ، وينسق وزير الإسكان مع وزير العدل في شأن الآلية اللازمة لوضع ذلك موضع التنفيذ، كما تنسق وزارة الإسكان مع هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات فيما يتعلق بتوفير التوقيع الإلكتروني.

## سابعاً:

ترفع وزارة الإسكان عما يواجهها من عقبات تعترض تنفيذ هذه الترتيبات والمقترحات التي تراها مناسبة في هذا الشأن.

# قرار مجلس الوزراء رقم (292) وتاريخ 16/05/1438هـ القاضي بإلزام الوسطاء العقاريين بتسجيل عقود الإيجار على الشبكة



## أولاً:

يلزم الوسطاء العقاريون - المرخص لهم - بتسجيل جميع عقود إيجار الوحدات السكنية والتجارية إلكترونياً من خلال الشبكة الإلكترونية الموافق على إنشائها بقرار مجلس الوزراء رقم (131) وتاريخ 1435/04/03هـ، ومن يخالف ذلك تطبق عليه العقوبات الواردة في لائحة تنظيم المكاتب العقارية، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (334) وتاريخ 1398/03/07هـ.

## ثانياً:

تكون لجنة أو أكثر في كل منطقة أو محافظة - بحسب الحال - بقرار من وزير الإسكان، من مندوبين من: وزارة الداخلية (إمارة المنطقة أو المحافظة)، ووزارة العدل، ووزارة الإسكان، ووزارة العمل والتنمية الاجتماعية (وكالة الضمان الاجتماعي)، ومندوب من إحدى جمعيات البر الخيرية أو الجمعيات التي تعنى بالإسكان، تكون مهمتها التعامل مع الحالات التي يكون فيها المستأجر سعودياً غير قادر على سداد الأجرة أو إخلاء العين، إما بسبب سجنه، أو مرضه، أو وفاته، أو ضعف قدرته المادية وفقاً للترتيبات الآتية:

1. قيام اللجنة - خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إشعارها من قاضي التنفيذ عن حالة المستأجر السعودي المنفذ ضده - بالبت في موضوع سداد الأجرة عنه أو توفير سكن مناسب له، أو إسكانه أو دعمه، وفقاً لبرامج الإسكان الحكومية والأهلية، بما في ذلك العمل على تفعيل الوسائل الخاصة بتأمين المساكن لهؤلاء المحتاجين في الأماكن المختلفة، على أن تكون وزارة الإسكان هي المسؤولة عن تأمين السكن، بشرط ألا يكون عدم قدرته على السداد سبباً في أولويته على غيره في قوائم برامج الدعم السكني في وزارة الإسكان.
2. في حالة طلب مالك العين المؤجرة إخلاءها فتراعى السرعة في توفير بدل أجرة مسكن مناسب للمستأجر، وملائم لحالته.

## ثالثاً:

تقوم وزارة الإسكان بإعداد وتنفيذ برنامج لضمان دعم المواطنين غير القادرين على دفع أجرة المسكن، يمول مما قد يخصص له في ميزانية الدولة، ومن الإعانات والهبات، والأوقاف، التي تخصص لذلك، ومن عوائد الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار بحسب ما يتفق عليه وزير المالية ووزير الإسكان.

## رابعاً:

ترفع وزارة الإسكان تقريراً إلى مجلس الوزراء بعد سنتين من تطبيق هذا القرار، يتضمن العوائق والصعوبات التي يكشف عنها واقع التطبيق، واقتراح الحلول المناسبة.

# قرار مجلس الوزراء رقم (292) وتاريخ 14/05/1438هـ بشأن قواعد تعزيز الثقة في سوق إيجار المساكن



قرر مجلس الوزراء بشأن قواعد تعزيز الثقة في سوق إيجار المساكن ما يلي:

## أولاً:

عدم اعتبار عقد الإيجار غير المسجل في الشبكة الإلكترونية عقداً صحيحاً منتجاً لآثاره الإدارية والقضائية، وأن تضع وزارتا العدل والإسكان الشروط والمتطلبات اللازم توافرها في العقد حتى يمكن اعتباره مسجلاً في الشبكة الإلكترونية، والحالات التي يمكن شمولها بذلك، بما فيها حالة امتناع أحد طرفي العقد عن تسجيله.

## ثانياً:

على الجهات الحكومية التي يتطلب تقديمها للخدمة وجود عقد إيجار الاستعانة بشبكة (إيجار) للتحقق من العقد.

## ثالثاً:

على وزارة العمل والتنمية الاجتماعية اشتراط وجود عقد إيجار مسجل في شبكة (إيجار) لإصدار رخص العمل لغير السعوديين أو تجديدها، على أن تنسق الوزارة مع وزارة الإسكان للاتفاق على الآلية اللازمة لذلك، وتحديد المهن ذات الصلة.



# تعميم وزير العدل رقم (13/ت/8843) وتاريخ 1443/12/19هـ



(تعميم قضائي على كافة جهات الوزارة)  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

أشير إلى تعاميم الوزارة رقم (13/ت/5295) في 1435/4/20هـ، ورقم (13/ت/6382) في 1437/10/19هـ ، ورقم (13/ت/6726) في 1438/7/1هـ، بشأن قرار مجلس الوزراء رقم (131) في 1435/4/3هـ، القاضي بإنشاء شبكة إلكترونية لخدمات الإيجار في قطاع المساكن، وقرار مجلس الوزراء رقم (405) في 1437/9/22هـ، القاضي بإلزام الوسطاء العقاريين- المرخص لهم- بتسجيل جميع عقود إيجار الوحدات السكنية والتجارية إلكترونياً، من خلال الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار، وقرار مجلس الوزراء رقم (292) في 1438/5/16هـ، القاضي بعدم اعتبار عقد الإيجار غير المسجل في الشبكة الإلكترونية عقداً صحيحاً منتجاً لآثاره الإدارية والقضائية، كما أُشير إلى تعميم الوزارة رقم (13/ت/7656) في 1440/5/4هـ، المتضمن إطلاق الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار بالتعاون بين وزارة العدل ووزارة الإسكان- سابقاً- بتاريخ 1439/5/14هـ، والتأكيد على ما تضمنه قرار مجلس الوزراء رقم (292) بأن عقود الإيجار غير المسجلة في الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار غير منتجة لآثارها القضائية، ومراعاة ذلك في الدعاوى المتعلقة بالعقود المبرمة بعد تاريخ التعميم.

وأشير إلى محضر الاجتماع المشترك بين وزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، المتضمن الشروط والمتطلبات اللازم توافرها في العقد غير المسجل في الشبكة الإلكترونية، حتى يمكن اعتباره مسجلاً، وحالات تسجيل العقد في الشبكة، وآلية التعامل معها (وفق الصيغة المرفقة).

لاطلاع فضيلتكم، والتأكيد على عدم النظر في الدعاوى الناشئة عن عقود الإيجار غير المسجلة في الشبكة، واختصاص قضاء التنفيذ في تنفيذ ما تضمنه العقد من بنود تنفيذية، وفقاً للمادة التاسعة من نظام التنفيذ.

وزير العدل

وليد بن محمد الصمعاني



## ختم

هذا المرجع جُمع تيسيرًا للوصول إلى الأحكام النظامية ذات الصلة بالتأجير العقاري، ولا يغني عن الرجوع إلى مصادره الرسمية عند الاستناد أو التطبيق.

كنف المشورة للمحاماة والاستشارات القانونية  
معرفة قانونية تصنع قرارًا على بينة

# كنف المشورة

للمحاماة والاستشارات القانونية



X knaflaw

🌐 knaf.sa



+966 59 060 9800

+966 05 0927 0290



info@knaf.sa