

كلمة الجمعية

ثقافة احترام القانون اقراء قانون

بقلم: المحامي زايد سعيد الشامسي

رئيس مجلس ادارة جمعية المحامين والقانونيين

ان نشر الوعي القانوني بين اوساط المجتمع، ينطلق من شقين، الشق الاول نشر نصوص ومواد القانون، وخاصة تلك التي متعلقة بقضايا ذات علاقة بحياة الفرد، والشق الاخر كيف ننشر ثقافة احترام القانون، ونعممه على اكبر شريحة من الناس، وهنا يتبادر الى الذهن سؤال مفاده، ما هي الكيفية التي يتم بموجبها تعزيز ثقافة احترام القانون، والآليات المتبعة في نشر هذه الثقافة بين أفراد المجتمع، ومدى تطبيق والتزام المواطن بهذه القوانين، ومن خلال ما تقدم نستطيع ان نقول بأن هنالك نقصا كبيرا في الثقافة القانونية لدى بعض شرائح المجتمع، ولذا نجد انه من الضروري ان يكون لدى كل مواطن الحد الأدنى من هذه الثقافة، التي تجعله على بينة وبصيرة بحقوقه وواجباته نحو الآخرين، وذلك لكي يتم تجنب هذا الخلط بين المفاهيم والرؤى، وانطلاقا كما قلنا من اهمية نشر الثقافة القانونية بين اوساط المواطنين والمقيمين، فأنا في جمعية الامارات للمحامين والقانونيين، اطلقنا مبادرة باسم (اقراء قانون)، وتهدف هذه الحملة الى نشر الكتاب القانوني، بشكل ميسر وسهل الوصول للقارئ وبسعر التكلفة، فالغاية هي توسيع مساحة الادراك القانوني بين افراد المجتمع، حتى نصل الى اعلى مستوى من الثقافة القانونية في مجتمع دولة الإمارات.

كلمة المكتبة

تعتبر المكتبة الأكاديمية دبي من أكبر المكتبات القانونية في دولة الإمارات العربية المتحدة المتخصصة بالكتب والمراجع القانونية . فقد تأسست المكتبة الأكاديمية سنة 2001 و منذ تأسيسها كانت رائدة وسبّاقه في المجال القانوني وكل ما يهم القانونيين وأعضاء السلك القضائي في الدولة، وقد تركز إهتمامها على نشر المعرفة القانونية لكافة أفراد المجتمع و خصوصاً القانونيين وذلك عن طريق إتصالها المباشر مع مكاتب المحاماه والوزارات والشركات والجهات الحكومية لتزويدهم بالكتب والمراجع القانونية من خلال موقعها المتميز في محاكم دبي أو عن طريق فريق العمل المتكامل الذي يغطي جميع إمارات الدولة لتوفير الوقت والجهد على السادة القانونيين ومراجعتهم الدورية عن كل جديد في وتزويدهم بكل ما يحتاجونه من نصوص المواد القانونية والمذكرات الإيضاحية الخاصة بذلك من أجل دعم التطور الثقافي القانوني والنهوض به في الساحة القانونية ,
المدير العام : الأستاذ/ احمد نزار عرواني

للتواصل معنا

المكتبة الأكاديمية
Al Akadimiah Book Shop
بمحاكم دبي

متخصصون في الكتب والمراجع القانونية

متحرك: 050 744 1301 Mob:

دبي- إ.ع.م 050- Dubai UAE

www.acbookshop.com

al@acbookshop.com

القوانين

1. قانون العمل لدولة الإمارات العربية المتحدة عربي - إنكليزي طبعة 2015
2. قانون الأحوال الشخصية لدولة الإمارات العربية المتحدة - مع مذكرته الإيضاحية طبعة 2015
3. قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة طبعة 2015
4. قانون الإثبات في المعاملات المدنية التجارية و قانون الإجراءات المدنية الإتحادي طبعة 2015
5. قانون الإجراءات الجزائية و قانون رد الاعتبار لدولة الإمارات العربية المتحدة طبعة 2015
6. قانون حقوق المؤلف و الحقوق المجاورة و قانون المطبوعات و النشر و قانون تنظيم و حماية الملكية الصناعية لدولة الإمارات العربية المتحدة طبعة 2015
7. قانون التجاري البحري لدولة الإمارات العربية المتحدة طبعة 2015
8. قانون العقوبات لدولة الإمارات العربية المتحدة طبعة 2015
9. قانون المصرف المركزي و النظام النقدي و تنظيم المهنة المصرفية و قانون المصارف و المؤسسات المالية و الشركات الإستثمارية الإسلامية لدولة الإمارات العربية المتحدة طبعة 2015
10. قانون المعاملات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة طبعة 2015
11. قانون الشركات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة طبعة 2015
12. قانون الوكالات التجارية و قانون العلامات التجارية و قانون قمع الغش و التدليس في دولة الإمارات العربية المتحدة طبعة 2015
13. قانون الإيجارات العقارية لدولة الإمارات العربية المتحدة (أبوظبي - دبي - الشارقة - عجمان - رأس الخيمة - الفجيرة - أم القيوين) قانون إتحادي رقم (24) لسنة 2015 حتى تعديلات
14. دستور دولة الإمارات العربية المتحدة السير و المرور اللائحة التنفيذية للقانون في دولة الإمارات العربية المتحدة طبعة 2015
15. مجموعة قوانين الموارد البشرية الإتحادي و قانون المعاشات و التأمينات الإجتماعية و قانون الضمان الإجتماعي و قانون الخدمة المدنية لإمارة أبوظبي و الشارقة و الفجيرة و رأس الخيمة و الموارد البشرية لإمارة دبي طبعة 2015
16. قانون مكافحة المواد المخدرة و المؤثرات العقلية - قانون مهنة الصيدلة و المؤسسات الصيدلانية لدولة الإمارات العربية المتحدة طبعة 2015
17. قانون دخول و إقامة الأجانب و قانون الجنسية و جوازات السفر في دولة الإمارات العربية المتحدة طبعة 2015
18. قانون هيئة و سوق الإمارات للأوراق المالية و السلع في دولة الإمارات العربية المتحدة طبعة 2015
19. مجموعة القوانين الطبية يشمل كافة القوانين الطبية في دولة الإمارات العربية المتحدة طبعة 2015
20. قانون التأمين في دولة الإمارات العربية المتحدة و قانون حماية البيئة و تسميتها - قانون تنظيم و رقابة إستخدام المصادر المشعة . طبعة 2015
21. مجموعة القوانين الجزائية الخاصة في دولة الإمارات العربية المتحدة - قانون الأحداث و الجانحين و المشردين - قانون الأسلحة النارية و الذخائر و المتفجرات - قانون مكافحة التستر التجاري - قانون المعاملات و التجارة الإلكترونية - قانون تنظيم نقل الأعضاء البشرية - قانون مكافحة الإرهاب - قانون التمييز و نبذ الكراهية . طبعة 2015

قوانين الاجارات

قانون رقم (20) لسنة 2006م
بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة
الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين
في إمارة أبوظبي

مع أحدث التعديلات لغاية 2015

معدل بموجب

القانون رقم (6) لسنة 2009، تاريخ 2009/04/14 ،

والقرار رقم (75) لسنة 2009 تاريخ 2009/11/08،

والقانون رقم (4) لسنة 2010 تاريخ 2010/02/10،

والقرار رقم (25) لسنة 2011 تاريخ 2011/11/09،

يلغى ضمناً

القانون رقم (2) لسنة 1994 في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، كما يلغى كل حكم يخالف أو يتعارض مع أحكام هذا القانون.

نحن خليفة بن زايد آل نهيان، حاكم أبوظبي،

- بعد الاطلاع على القانون رقم (1) لسنة 1974 بإعادة تنظيم الجهاز الحكومي في إمارة أبوظبي وتعديلاته،
- وعلى القانون رقم (2) لسنة 1971 في شأن المجلس الاستشاري الوطني وتعديلاته،
- وعلى القانون رقم (2) لسنة 1994 في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين وتعديلاته،
- وعلى القانون رقم (6) لسنة 2004 بإعادة تنظيم جهاز الرقابة المالية،
- وعلى القانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي،
- وعلى القانون رقم (19) لسنة 2005 في الملكية العقارية،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (10) لسنة 1992 بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992 بإصدار قانون الإجراءات المدنية وتعديلاته،
- وبناء على ما عرض على المجلس التنفيذي، وموافقة المجلس عليه.

أصدرنا القانون الآتي:

الباب الأول في التعريفات

مادة (1)

في تطبيق أحكام هذا القانون، يقصد بالكلمات والعبارات التالية، المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:

الإمارة:

إمارة أبوظبي.

المجلس التنفيذي:

المجلس التنفيذي للإمارة.

البلدية المعنية:

دائرة البلديات والزراعة والبلديات التابعة لها، أو أية بلدية تنشأ مستقبلاً في الإمارة.

العين المؤجرة:

المسكن المؤجر، أو الوحدة المؤجرة، أو محل الإيجار، أو أي عقار تؤجر منفعته وفق أحكام هذا القانون.

الترميمات الضرورية:

الترميمات المستعجلة اللازمة لحفظ العين المؤجرة من الهلاك، وكذلك الترميمات اللازمة لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، التي يلتزم المؤجر بالقيام بها.

الترميمات التأجيرية:

الترميمات البسيطة التي جرى العرف على أن يلتزم بها المستأجر.

اللجنة:

لجنة فض المنازعات الإيجارية المشكلة طبقاً لهذا القانون.

لجنة الاستئناف:

لجنة الاستئناف المشكلة طبقاً لهذا القانون.

الأجرة:

مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة، وتشمل رسوم الانتفاع بالخدمات الخاصة بالعين المؤجرة.

الباب الثاني

في الأحكام العامة

مادة (2) (*1)

تسري أحكام هذا القانون على العقارات والأماكن وأجزائها على اختلاف أنواعها- المؤجرة للسكنى أو لغرض ممارسة نشاط صناعي أو تجاري أو مهني أو حرفي بالإمارة، كما تسري على العلاقات الإيجارية القائمة أو التي تنشأ بعد تاريخ العمل به ويستثنى من تطبيق أحكام هذا القانون:

1. الأراضي الزراعية والمباني التابعة لها.

(1) (*) استبدل نص المادة 2 بموجب المادة الأولى من القانون رقم 2009/6 تاريخ 2009/04/14م.

2. الأراضي والعقارات التي تملكها الحكومة المؤجرة لأغراض سكنية.
 3. الأراضي والعقارات المخصصة لشركة أدنوك والتي تتولى تأجيرها لأغراض صناعية محددة بالخدمات البترولية.
 4. العقارات المؤجرة للأغراض الفندقية والسياحية بما في ذلك الشقق المفروشة.
 5. المساكن التي تشغل لظروف العمل.
- ويصدر بتنظيم العلاقة في شأن الحالات المنصوص عليها في البنود «1 و2 و3 و4» قرار من المجلس التنفيذي.

مادة (3)

- اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون، تبرم عقود الإيجار كتابة، كما يجب تحرير عقود عن الإيجارات القائمة وقت العمل بهذا القانون إن كانت غير محررة.
- ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات.

مادة (4)

- إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة، أو على كيفية تقديرها، أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة، وجب اعتبار أجرة المثل .
- ويعود تقدير أجرة المثل إلى اللجنة المختصة بالفصل في النزاع طبقاً لأحكام هذا القانون.

الباب الثالث في آثار عقد الإيجار

مادة (5)

يلتزم المؤجر بأن يسلم المستأجر العين المؤجرة وتوابعها، في حالة
تصلح لأن تفي بما أعدت له من
المنفعة، وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين.

مادة (6)

إذا تم تسليم العين المؤجرة وتوابعها للمستأجر في حالة لا تصلح معها
لأن تفي بما أعدت له من
المنفعة، أو إذا نقصت هذه المنفعة نقصاً كبيراً، جاز للمستأجر أن يطلب
من اللجنة فسخ العقد ورد
أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة تبعاً للظروف.

مادة (7)

على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى صالحة للانتفاع،
وأن يقوم أثناء مدة الإيجار بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات
التأجيرية، ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.

مادة (8)

إذا تأخر المؤجر بعد إعداره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة في
المادة السابقة، أو في حالة تعذر لاتصال به، يجوز للمستأجر أن يحصل

على إذن من اللجنة لإجراء ذلك بنفسه واقتطاع ما أنفقه من الأجرة، وذلك مع عدم الإخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع.

مادة (9)

لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين

المؤجرة، على أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين المؤجرة، جاز

للمستأجر أن يطلب تبعا للظروف إما فسخ عقد الإيجار أو إنقاص أو إسقاط الأجرة عن فترة فوات

المنفعة أو مد مدة الإيجار بقدر فترة فوات المنفعة.

ومع ذلك إذا بقي المستأجر شاغلا للعين المؤجرة لمدة لا تقل عن شهر من تاريخ فوات المنفعة دون

الرجوع إلى اللجنة، سقط حقه في طلب الفسخ أو إنقاص أو إسقاط الأجرة أو مد مدة الإيجار، ما لم

يكن هناك عذر تقبله اللجنة.

مادة (10)

يجوز للمؤجر زيادة عدد الوحدات في المبني المؤجر، بالإضافة أو التعلية، فإذا ترتب على ذلك نقص في منفعة العين المؤجرة، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة.

مادة (11)

يلتزم المستأجر بالوفاء بالأجرة المتفق عليها إلى المؤجر على النحو التالي:

- خلال مدة لا تتجاوز واحد وعشرين يوماً من تاريخ استحقاقها المتفق عليه كتابة، إذا كان الإيجار لغرض السكنى ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.
- خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ استحقاقها المتفق عليها كتابة، إذا كان الإيجار لغرض تجاري أو صناعي أو حرفي أو مهني، وذلك بإيصال يفيد السداد ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.
- ويعتبر الوفاء بالأجرة المستحقة عن فترة معينة بإيصال مثبت فيه قيمة الأجرة، قرينة على الوفاء بالأجرة عن المدد السابقة عليها ما لم يثبت العكس.
- فإذا لم يوجد اتفاق كتابي، يكون تاريخ الاستحقاق بداية كل شهر.
- فإذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة أو لم يعين مكاناً يقع فيه الوفاء، فللمستأجر أن يودع الأجرة باسم اللجنة لدى أحد المصارف الوطنية، ويعتبر إيصال الإيداع سنداً لإبراء ذمة المستأجر بالقدر المودع، وعلى المستأجر واللجنة إخطار المؤجر بالإيداع. ولا يجوز للمستأجر سحب ما أودعه إلا بموافقة المؤجر أو بقرار من اللجنة.
- للمؤجر بناء على طلبه وموافقة رئيس اللجنة سحب ما أودع لصالحه.

مادة (12)

يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق يلتزم بأن يستعملها بحسب ما أعدت له، أو ما جرى عليه العرف السائد.

مادة (13)

- لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن كتابي من المؤجر، إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر بها.
- فإذا أحدث المستأجر تغييراً في العين المؤجرة ————— مرة مجاوزا في ذلك حدود الالتزام الوارد في الفقرة السابقة، كان للمؤجر ————— الحق في إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها، وبالتعويض إن كان له مقتضى.
- وإذا أقام المستأجر في العين المؤجرة غراساً أو تحسينات، التزم بتركها عند انتهاء الإيجار، ما لم يكن هناك اتفاق كتابي يقضي بغير ذلك.

مادة (14)

يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضي بها العرف، أو التي تم الاتفاق عليها.

مادة (15)

يلتزم المستأجر بسداد قيمة استهلاك الماء والكهرباء، والهاتف للعين المؤجرة، وقيمة أي أضرار يكون قد ألحقها بالعين المؤجرة، وأي رسوم أخرى يلتزم بدفعها قانوناً، وذلك اعتباراً من تاريخ تسلمه العين المؤجرة، وحتى تاريخ إعادة تسليمها إلى المؤجر، ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك.

مادة (16) (*1)

1. مع عدم الإخلال بحق المؤجر في المطالبة بالزيادة السنوية المقررة قانوناً تكون الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار ملزمة للمتعاقدین طوال مدة الإيجار المحددة في العقد.
2. لا يجوز للمؤجر زيادة الأجرة المحددة في العقد إلا مرة واحدة كل سنة بنسبة لا تزيد على خمسة في المائة (5%) من تلك الأجرة، ويجوز بقرار من رئيس المجلس التنفيذي زيادة أو إنقاص أو إلغاء هذه النسبة بحسب ما يراه مناسباً، ويجوز لصاحب المصلحة اللجوء إلى اللجنة إذا تجاوز المؤجر نسبة الزيادة المقررة.
3. يطبق الحكم السابق على عقود الإيجار السارية وقت العمل بأحكام هذا القانون عند تجديد عقد الإيجار مع المستأجرين الحاليين أو عند إبرامها مع مستأجرين جدد.
4. تبدأ مدة احتساب الزيادة السنوية للأجرة المشار إليها اعتباراً من تاريخ آخر عقد إيجار أو من تاريخ آخر زيادة للأجرة أيهما أقرب.
5. للجنة الحق في تخفيض نسبة الزيادة إلى الحد القانوني وفرض غرامة على المؤجر لا تجاوز إيجار سنة في حالة تجاوزه لنسبة الزيادة المقررة، أو في حال عدم امتثاله لقرارها بتصحيح هذه المخالفة، وللجنة فرض هذه الغرامة من تلقاء نفسها ولو لم يطلبها صاحب المصلحة.
- 6.

(1) (*) استبدل نص المادة 16 بموجب المادة الثانية من القانون رقم 2009/6 تاريخ 2009/04/14م.

الباب الرابع في التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن مادة (17)

- لا يحق للمستأجر التنازل عن الإيجار، أو التأجير من الباطن وذلك عن كل أو بعض ما استأجره إلا بإذن كتابي من المؤجر.
 - تعتبر الإجازة اللاحقة للتصرف، سواء كانت صريحة أو ضمنية، كالإذن الكتابي السابق له.
 - ويجوز للمؤجر منح المستأجر في عقد الإيجار الحق في التنازل أو التأجير من الباطن عن كل أو بعض العين المؤجرة، وفي حال التأجير من الباطن يجوز أن تختلف شروط العقد فيما بين المستأجر والمستأجر من الباطن عن شروط عقد الإيجار الأصلي شريطة ألا تتعارض معها وألا تخل بأحكام الفقرة الثانية من المادة (16) من هذا القانون، وعلى ألا تزيد مدة عقد الإيجار من الباطن عن المدة المحددة في العقد الأصلي.
 - إذا أجر المستأجر العين المؤجرة، فإن عقد الإيجار من الباطن هو الذي يحكم العلاقة فيما بين
- المستأجر والمستأجر من الباطن، ولا يؤثر عقد الإيجار من الباطن على حقوق والتزامات المستأجر تجاه المؤجر بموجب عقد الإيجار الأصلي، إلا إذا تم الاتفاق على غير ذلك.

الباب الخامس في انتقال ملكية العين المؤجرة مادة 18

إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى شخص آخر، فإن الإيجار يكون نافذاً في حق المالك الجديد.

مادة (19)

لا يجوز للمالك الجديد مطالبة المستأجر بما عجله من الأجرة إلى المالك السابق، إلا إذا أثبت أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية، فإذا عجز عن الإثبات، فلا يكون له إلا الرجوع على المالك السابق.

الباب السادس في انتهاء الإيجار مادة (20) (*1)

1. يسري عقد الإيجار إلى نهاية المدة المحددة فيه، ويجوز تجديده لمدة أو لمدد أخرى باتفاق الطرفين.

2. إذا انتهت مدة العقد، وظل المستأجر منتفعًا بالعين المؤجرة مع علم

(1) (*) استبدل نص المادة 20 بموجب المادة الثانية من القانون رقم 2009/6 تاريخ 2009/04/14م، عدلت المادة 20 بموجب المادة الأولى من القرار رقم 2009\75 تاريخ 2009\11\08، استبدل نص المادة 20 بموجب المادة الأولى من القانون رقم 2010/4 تاريخ 2010/02/10م، عدلت المادة 20 بموجب المادة الأولى من القرار رقم 2011\25 تاريخ 2011\11\09.

المؤجر بذلك ودون اعتراض منه، يعتبر العقد مجدداً لمدة مماثلة وبذات الشروط.

3. إذا رغب أحد الطرفين في عدم تجديد العقد أو تعديل شروطه، يتعين عليه أن يخطر الطرف الآخر كتابة وذلك قبل شهرين من تاريخ نهاية العقد بالنسبة للأماكن المؤجرة للسكنى وقبل ثلاثة أشهر من تاريخ نهاية العقد بالنسبة للأماكن المؤجرة لغرض تجاري أو صناعي أو حرفي أو لمزاولة مهنة حرة.

4. مع مراعاة البنود السابقة في هذه المادة، لا يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر إخلاء العين المؤجرة استناداً لمضي المدة قبل تاريخ 9 نوفمبر 2012، ويجوز بقرار من رئيس المجلس التنفيذي تمديد هذا التاريخ وفقاً لما يراه مناسباً.

5. للجنة أن تقرر إخلاء العين المؤجرة قبل التاريخ المحدد في البند 4 من هذه المادة، إذا كان استمرار المستأجر في العين المؤجرة من شأنه أن يلحق ضرراً جسيماً بالمؤجر وبشرط أن يكون المستأجر قد انتفع بالعين المؤجرة مدة لا تقل عن سنتين، وفي هذه الحالة يمنح المستأجر مهلة لا تجاوز ستة أشهر لإخلاء العين المؤجرة تبدأ من تاريخ قرار اللجنة.

6. تصدر بقرار من رئيس المجلس التنفيذي قواعد وإجراءات تسجيل عقود الإيجار المتعلقة بالعقارات الموجودة في الإمارة.

مادة (21)

- يبقى عقد الإيجار سارياً حتى نهاية مدته بعد وفاة المؤجر أو المستأجر، ومع ذلك يجوز لورثة المستأجر طلب إنهاء العقد.

- وإذا كان عقد الإيجار لم يبرم إلا بسبب حرفة

المستأجر أو لاعتبارات تتعلق بشخصه ثم مات، جاز لورثة المستأجر أو للمؤجر طلب إنهاء العقد.

- وفي جميع الأحوال يجب مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء المنصوص عليها في المادة السابقة.

مادة (22)

على المستأجر رد العين المؤجرة عند انتهاء عقد الإيجار، فإذا لم يستكمل إجراءات تسليم العين المؤجرة وفق ما اتفق عليه، يلتزم بالوفاء بكل الالتزامات المنصوص عليها في المادة (15) من هذا القانون، وبالأجرة من تاريخ نهاية العقد حتى تاريخ التسليم الفعلي للعين المؤجرة إلى المؤجر.

الباب السابع

في أسباب الإخلاء

مادة (23)

مع مراعاة ما ورد في المادة (20) من هذا القانون، لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة، إلا لأحد الأسباب الآتية:

1. إذا لم يتم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال المواعيد المحددة في المادة (11) من هذا القانون، على أنه لا يجوز الحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل الفصل في النزاع بأداء الأجرة المستحقة مع كافة ما تحمله المؤجر من مصروفات التقاضي، فإذا تكرر تأخر المستأجر عن سداد الأجرة دون عذر مقبول جاز الحكم بالإخلاء.

2. إذا قام المستأجر بالتنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن عن كل أو بعض ما استأجره، بأي وجه من الوجوه، باستثناء ما ورد من إجازة أو

إذن في المادة (17) من هذا القانون.

3. إذا قام المستأجر أو المستأجر من الباطن بشغل العين المؤجرة بما يجاوز العدد المتعارف عليه في السكنى.

4. إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة، أو سمح باستعمالها بطريقة تخالف شروط الإيجار، أو تضر بمصلحة المؤجر أو استعملها في غير الأغراض المؤجرة من أجلها.

5. إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة، أو مقلقة للراحة أو منافية للنظام العام والآداب.

6. إذا رغب المالك في هدم العقار المؤجر لإعادة بنائه أو تعليته أو بالإضافة عليه أو تحويله، ويشترط لذلك:

- في حالة الهدم لإعادة البناء والتحويل، أن يكون قد مضى على إنشاء العقار خمسة عشر سنة على الأقل.

- أن يحصل المالك على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.

- عدم إمكانية إجراء التعلية أو الإضافة مع بقاء المستأجر في العين المؤجرة، وتجري التعلية أو الإضافة بعد صدور قرار من اللجنة بتحقق هذا الشرط وللجنة الاستعانة بمن تراه مناسباً

من الخبراء لتحديد ذلك.

- ألا يقتصر التحويل على العين المؤجرة دون سائر المبنى.

- منح المستأجر مهلة للإخلاء قدرها ستة أشهر من تاريخ صدور التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.

- تكون الأفضلية في استئجار العقار بعد إعادة بنائه أو تعليته أو الإضافة عليه أو تحويله للمستأجر السابق.

في حال عدم قيام المالك بإجراء إعادة البناء أو الإضافة أو التحويل بعد حصوله على التراخيص اللازمة وبعد إخلاء المستأجر، جاز الحكم للمستأجر بالعودة لشغل العقار مع التعويض أو بأي منهما، وللجنة أن تقرر مقدار التعويض المناسب على أن لا يتجاوز مقداره أجره سنة.

7.7. إذا رغب مالك العقار في شغل العين المؤجرة بقصد السكنى بنفسه، على أن لا يكون مالكاً لعقار آخر مناسب للسكن في منطقة اختصاص البلدية الواقع بها العين المؤجرة، ويشترط في هذه الحالة:

- إخطار المستأجر قبل ستة أشهر من تاريخ انتهاء عقد الإيجار.

- أن يشغل المالك العين المؤجرة فعلياً بعد اخلائها من المستأجر ولمدة سنة بدون انقطاع.

في حال عدم قيام المالك بشغل العين المؤجرة فعلياً بغير عذر مقبول خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الإخلاء، أو شغله لمدة تقل عن سنة، أو في حال قيامه بتأجيرها إلى مستأجر آخر بعد إخلاءها من المستأجر، جاز الحكم للمستأجر بالعودة لشغل العقار مع التعويض أو بأي منهما، وللجنة أن تقرر مقدار التعويض المناسب على أن لا يتجاوز مقداره أجره سنة.

وفي جميع الأحوال للجنة أن تمهل المستأجر المدة المناسبة للإخلاء، بحيث لا تتجاوز ستة أشهر.

الباب الثامن في اللجان واختصاصاتها

مادة (24) (*1)

تنشأ لجنة محلية أو أكثر، تسمى «لجنة فض المنازعات الإيجارية» تتبع دائرة القضاء في إمارة أبو ظبي، وتكون برئاسة قاض، ويصدر بتشكيلها وتحديد مقارها ومكافآت أعضائها قرار من رئيس دائرة القضاء.

مادة (25)

تختص اللجنة بالفصل على وجه الاستعجال في المنازعات الناشئة عن العلاقة الإيجارية بين المؤجر

والمستأجر طبقاً لأحكام هذا القانون، وقانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته فيما لم يرد به نص، وطلب اتخاذ الإجراءات الوقتية التي يتقدم بها أي من طرفي العقد، كما

يكون لهذه اللجنة صلاحية مراقبة تنفيذ أحكام هذا القانون وصلاحية ملاحقة أي من أطراف العلاقة

الإيجارية عند مخالفتهم لأحكام هذا القانون، وذلك بناء على طلب أحد الأطراف أو الأمانة العامة للمجلس التنفيذي.

(1) (*) استبدل نص المادة 24 بموجب المادة الاولى من القانون رقم 2010/4 تاريخ 2010/02/10م

مادة (26) (**1)

1. تنشأ لجنة محلية أو أكثر، تسمى «لجنة الاستئناف» تتبع دائرة القضاء في أبو ظبي، وتكون برئاسة أحد قضاة الاستئناف، ويصدر بتشكيلها وتحديد مقارها ومكافآت أعضائها قرار من رئيس دائرة القضاء.
2. تختص لجان الاستئناف بالفصل على وجه السرعة في الطعن على الأحكام التي تصدرها لجان فض المنازعات الإجارية، وذلك بمراعاة المادة (28) من هذا القانون.
3. تنشأ لجنة عليا، تسمى «لجنة النقض» تتبع دائرة القضاء في أبو ظبي، يكون مقرها في مدينة أبو ظبي، وتكون برئاسة أحد قضاة محكمة النقض، ويصدر بتشكيلها ومكافآت أعضائها قرار من رئيس دائرة القضاء.
4. تختص لجنة النقض بالفصل في الطعن على الأحكام التي تصدرها لجان الاستئناف، وذلك بمراعاة المادة (28) من هذا القانون.
5. تستعين اللجان المذكورة بلجنة استشارية من الخبراء والمختصين في الأمور العقارية والإجارية، ويصدر بتشكيل هذه اللجنة وحالات الاستعانة بها قرار من رئيس دائرة القضاء.

مادة (27) (*2)

1. يصدر قرار من رئيس دائرة القضاء - بناءً على اقتراح مجلس القضاء

(1) (**) استبدل نص المادة 26 بموجب المادة الاولى من القانون رقم 2010/4 تاريخ 2010/02/10م

(2) (*) استبدل نص المادة 27 بموجب المادة الاولى من القانون رقم 2010/4 تاريخ 2010/02/10م

– بالأنظمة واللوائح الداخلية والهيكل الإداري والوظيفي والمالي الخاص بلجان فض المنازعات الإجارية ولجان الاستئناف ولجنة النقض، والإجراءات الواجب إتباعها أمام هذه اللجان، وكيفية تنفيذ أحكامها، والرسوم الواجب تحصيلها عن الطلبات المقدمة أمامها.

2. تؤول كافة الرسوم لصالح دائرة المالية في حكومة أبو ظبي.

3. تستثنى الجهات الحكومية من سداد رسوم الطلبات.

4. يقوم وكيل دائرة القضاء برفع الميزانية السنوية الخاصة بلجان فض المنازعات ولجان الاستئناف ولجنة النقض لرئيس دائرة القضاء لاعتمادها.

مادة (28) (*1*)

1. يكون الحكم الصادر من اللجنة نهائيًا، إذا لم تتجاوز قيمة المنازعة مائة ألف درهم.

2. تكون أحكام اللجنة فيما جاوز ذلك قابلة للاستئناف أمام لجنة الاستئناف، خلال خمسة عشر يومًا تبدأ من اليوم التالي لصدور الحكم إذا كان حضوريًا، واعتبارًا من تاريخ اليوم التالي لإعلان المحكوم ضده، أو علمه اليقيني إذا كان الحكم غيابيًا.

3. يجوز الطعن بالنقض في الأحكام الصادرة من لجنة الاستئناف، إذا جاوزت قيمة المنازعة خمسمائة ألف درهم، خلال ثلاثين يومًا تبدأ من اليوم التالي لصدور الحكم الحضورى المستأنف، واعتبارًا من تاريخ اليوم التالي لإعلان المحكوم ضده، أو علمه اليقيني إذا كان الحكم غيابيًا.

(1) (***) استبدل نص المادة 28 بموجب المادة الاولى من القانون رقم 2010/4 تاريخ 2010/02/10م

الباب التاسع في تأجير الشقق المفروشة مادة (29)

يصدر المجلس التنفيذي النظم واللوائح الخاصة بتأجير الشقق المفروشة وضوابطها، والتراخيص الخاصة بها، ويستمر العمل بالنظم واللوائح الخاصة الصادرة بموجب القانون رقم (2) لسنة 1994 وتعديلاته وأي قوانين وأنظمة ذات صلة لحين صدور اللوائح والنظم الجديدة

الباب العاشر في الأحكام الختامية مادة (30) (*1)

يتبع في إجراءات نظر المنازعات والحكم فيها، أمام لجان فض المنازعات الإيجارية ولجان الاستئناف ولجنة النقض، والإجراءات السارية وقت صدور هذا القانون، وذلك لحين صدور قرار رئيس دائرة القضاء في هذا الشأن.

مادة (31) (***)

1. تحال جميع المنازعات الإيجارية المتداولة إلى اللجان المشكلة بموجب هذا القانون، ما لم يكن قد تم حجزها للحكم.

(1) (*) استبدل نص المادة 30 بموجب المادة الاولى من القانون رقم 2010/4 تاريخ 2010/02/10م

(2) (***) استبدل نص المادة 31 بموجب المادة الاولى من القانون رقم 2010/4 تاريخ 2010/02/10م

2. تنتظر محكمة النقض المنازعات الإجارية التي طعن فيها أمامها قبل صدور هذا القانون.

مادة (32)

للمجلس التنفيذي إصدار مايراه مناسباً من القرارات والتعليمات لتنظيم العلاقة التعاقدية بين المؤجرين والمستأجرين، بما لا يتعارض أو يخالف أحكام هذا القانون.

مادة (33)

يلغى القانون رقم (2) لسنة 1994 في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين.

كما يلغى كل حكم يخالف أو يتعارض مع أحكام هذا القانون.

مادة (33) مكرر 1 (*1)

ينقل جميع موظفي ومستخدمي لجان فض المنازعات الإجارية إلى دائرة القضاء، وذلك دون المساس بحقوقهم وامتيازاتهم، وتحول كافة المخصصات المالية اللازمة لهم إلى دائرة القضاء.

مادة (33) مكرر 2 (*2)

تنقل كافة الإيداعات والاعتمادات المالية المتعلقة بلجان فض المنازعات الإجارية من الأمانة العامة للمجلس التنفيذي إلى دائرة القضاء.

(1) (*) أضيف نص المادة 33 مكرر 1 بموجب المادة الثانية من القانون رقم 2010/4

تاريخ 2010/02/10م

(2) (***) أضيف نص المادة 33 مكرر 2 بموجب المادة الثانية من القانون رقم 2010/4

تاريخ 2010/02/10م

مادة (34)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره.

خليفة بن زايد آل نهيان
حاكم أبوظبي

صدر عنافي أبوظبي:

بتاريخ: 30 / أكتوبر / 2006 م

الموافق: 8 / شوال / 1427 هـ

**قانون رقم (26) لسنة 2007
بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري
ومستأجري العقارات في
إمارة دبي**

مع أحدث التعديلات لغاية 2015

معدل بموجب

القانون رقم (33) لسنة 2008، تاريخ 2008/12/01، والمنشور في العدد رقم (338) من الجريدة الرسمية.

يلغى ضمناً

القانون رقم (2) لسنة 1994 في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين. كما يلغى كل حكم يخالف أو يتعارض مع أحكام هذا القانون.

نحن محمد بن راشد آل مكتوم، حاكم دبي

- بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بشأن المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (10) لسنة 1992 بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية،
- وعلى المرسوم رقم (2) لسنة 1993 بشأن تشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين،
- وعلى القانون رقم (16) لسنة 2007 بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري.

نصدر القانون الآتي:

الاسم

المادة (1)

يسمى هذا القانون « قانون تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي رقم (26) لسنة 2007».

تعريفات – مجالات التطبيق

المادة (2) (*1)

في تطبيق أحكام هذا القانون، تكون للكلمات والعبارات التالية المعاني الواردة إزاء كل منها ما لم يدل سياق النص على خلاف ذلك:

الإمارة:

إمارة دبي.

اللجنة:

اللجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين.

المؤسسة:

مؤسسة التنظيم العقاري.

العقار:

المال غير المنقول وما يتصل أو يُلحق به والمؤجر لأغراض السكن أو ممارسة نشاط تجاري أو حرفة أو مهنة أو أي نشاط مشروع آخر.

عقد الإيجار:

العقد الذي يلتزم المؤجر بمقتضاه بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعقار لغرض معين مدة معينة لقاء بدل معين.

المؤجر:

الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يملك قانوناً أو اتفاقاً حق التصرف

(1) (*) استبدل نص المادة 2 بموجب المادة الأولى من القانون رقم 2008/33 تاريخ 2008/12/01م.

في العقار وكذلك من تنتقل إليه ملكية العقار أثناء مدة الايجار أو من ينوب عنه أو يمثله قانوناً، ويشمل ذلك المستأجر المصرح له من المؤجر بالتأجير من الباطن.

المستأجر:

الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي ينتفع بالعقار بموجب عقد إيجار وأي شخص تنتقل إليه الإجارة بصورة قانونية من المستأجر.

المستأجر من الباطن:

الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي ينتفع بالعقار أو أي جزء منه بموجب عقد إيجار مبرم مع المستأجر.

بدل الإيجار:

المقابل المعين الذي يلتزم المستأجر بأدائه بموجب عقد الإيجار.

الإخطار:

الإخطار الخطي المرسل من أي من طرفي عقد الإيجار للطرف الآخر عن طريق الكاتب العدل أو بالبريد المسجل أو بالتسليم باليد أو بأية وسيلة من وسائل التقنية المعتمدة قانوناً.

المادة (3) (*1)

تسري أحكام هذا القانون على الأراضي والعقارات المؤجرة في الإمارة، ويستثنى منها العقارات التي يقدمها الأشخاص الطبيعيون أو الاعتباريون

(1) (*) استبدل نص المادة 3 بموجب المادة الأولى من القانون رقم 2008/33 تاريخ 2008/12/01م.

لسكن العاملين لديهم دون تقاضي بدل إيجار عنها.

عقد الإيجار

المادة (4) (*1)

1. تنظم العلاقة الإيجارية بين مؤجر العقار ومستأجره بموجب عقد إيجار يشتمل على وصف للعقار المؤجر وصفاً نافياً للجهالة والغرض من تأجيره ومدة وبدل الإيجار وكيفية أدائه وأسم مالكة إن لم يكن هو المؤجر.

2. تسجل لدى المؤسسة كافة عقود الإيجار المتعلقة بالعقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون وأية تعديلات تطرأ على تلك العقود.

مدة الإيجار

المادة (5)

يجب ان تكون مدة الايجار معينة، واذ لم يتم تعيينها في عقد الايجار او تعذر اثبات المدة المدعاة، اعتبر عقد الايجار منعقداً للفترة المعينة لدفع بدل الايجار.

المادة (6)

إذا انتهت مدة عقد الإيجار واستمر المستأجر شاغلاً للعقار دون اعتراض من المؤجر، يجدد العقد لمدة أخرى مماثلة أو لمدة سنة أيهما أقل وبذات شروط العقد الأخرى.

(1) (*) استبدل نص المادة 4 بموجب المادة الأولى من القانون رقم 2008/33 تاريخ 2008/12/01م.

المادة (7)

إذا كان عقد الإيجار صحيحاً فلا يجوز فسخه أثناء سريان مدته بالإرادة المنفردة للمؤجر أو المستأجر إلا بالتراضي أو وفقاً لأحكام هذا القانون.

المادة (8)

تنقضي مدة عقد الإيجار من الباطن المبرم بين المستأجر والمستأجر من الباطن بإنقضاء مدة عقد الإيجار المبرم بين المؤجر والمستأجر ما لم يوافق المؤجر صراحة على تمديد مدة عقد الإيجار من الباطن.

بدل الإيجار

المادة (9) (*1)

1. على المؤجر والمستأجر تعيين بدل الإيجار في عقد الإيجار، وإذا أغفل الطرفان تعيينه أو تعذر إثبات ما اتفقا عليه فإن بدل الإيجار يكون هو بدل أجر المثل.

2. تعين اللجنة أجر المثل آخذة في الاعتبار معايير تحديد نسبة زيادة بدلات الايجارات التي تضعها المؤسسة والوضع الاقتصادي العام في الإمارة وحالة العقار وإيجار المثل السائد في السوق العقارية المماثلة له في نفس المنطقة وما تنص عليه أية تشريعات سارية في الإمارة في شأن إيجار العقارات وأية عوامل أخرى تراها اللجنة.

المادة (10)

تختص المؤسسة بوضع معايير تحديد نسبة زيادة بدلات الإيجار في الإمارة وذلك بما يتوافق ومقتضيات الوضع الاقتصادي العام فيها.

(1) (*) استبدل نص المادة 9 بموجب المادة الأولى من القانون رقم 2008/33 تاريخ 2008/12/01م.

المادة (11)

يشمل بدل الإيجار الانتفاع بمرافق العقار كأحواض السباحة وملاعب وصالات الرياضة والنادي الصحي ومواقف السيارات وغيرها، وذلك ما لم يتفق على خلاف ذلك.

المادة (12)

يؤدي المستأجر بدل الإيجار للمؤجر في المواعيد المتفق عليها بينهما، فإذا لم يوجد إتفاق أو تعذر إثبات مواعيد الأداء، فإن أداء بدل الإيجار يكون بمعدل أربع دفعات متساوية القيمة سنوياً تؤدي مقدماً كل دفعة منها .

المادة (13) (*1)

لغايات تجديد عقد الإيجار، يجوز للمؤجر والمستأجر، قبل انتهاء مدة عقد الإيجار، تعديل أي من شروط العقد أو إعادة النظر في بدل الإيجار سواء بالزيادة أو النقصان، فإذا لم يصل إلى اتفاق بشأن ذلك فللجنة تحديده الأجر العادل آخذه في الإعتبار المعايير المنصوص عليها في المادة (9) من هذا القانون.

المادة (14) (**2)

في حال رغبة أي من طرفي عقد الإيجار تعديل أي من شروطه وفقاً للمادة (13) من هذا القانون فعليه إخطار الطرف الآخر بذلك قبل مدة لا تقل عن تسعين يوماً من إنتهاء العقد، وذلك ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك.

(1) (*) استبدل نص المادة 13 بموجب المادة الأولى من القانون رقم 2008/33 تاريخ 2008/12/01م.

(2) (***) استبدل نص المادة 14 بموجب المادة الأولى من القانون رقم 2008/33 تاريخ 2008/12/01م.

التزامات المؤجر

المادة (15) (**1*)

يلتزم المؤجر بتسليم العقار بحالة صالحة للاستعمال وبشكل يمكن المستأجر من إستيفاء المنفعة المتعاقد عليها.

ومع ذلك يجوز الاتفاق على استئجار عقار غير مكتمل الإنشاء على أن يقوم المستأجر بإكماله وجعله بحالة صالحة لاستيفاء المنفعة المقصودة، ويحدد الاتفاق الطرف الذي يتحمل تكاليف هذا الإكمال.

المادة (16)

يكون المؤجر مسؤولاً أثناء مدة الايجار عن اعمال صيانة العقار وعن إصلاح أي عطل أو خلل يؤثر في استيفاء المستأجر المنفعة المقصودة، ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك.

المادة (17)

لا يجوز لمؤجر العقار أن يحدّد في نفسه أو في مرافقه أو ملحقاته أية تغييرات تخل باستيفاء المنفعة المقصودة، ويكون المؤجر مسؤولاً عن تلك التغييرات سواء صدرت منه أو من أي شخص تلقى الحق عنه، وكذلك عن الأعطال والأضرار والنقص والتلف الذي يلحق بالعقار لسبب لا يد للمستأجر فيه.

(1) (***) استبدل نص المادة 15 بموجب المادة الأولى من القانون رقم 2008/33 تاريخ 2008/12/01م.

المادة (18)

يجب على المؤجر منح المستأجر الموافقات اللازمة لتقديمها للجهات الرسمية المختصة في الإمارة متى رغب في إجراء أعمال الديكور للعقار أو أية أعمال أخرى تتطلب هذه الموافقات، شريطة أن لا تؤثر هذه الأعمال على الهيكل الإنشائي للعقار، وأن يكون لدى المستأجر الوثائق الرسمية الدالة على طلب تلك الموافقات.

التزامات المستأجر

المادة (19)

يجب على المستأجر أن يسدد بدل الايجار في مواعيد استحقاقه، وان يحافظ على العقار محافظة الشخص العادي على ممتلكاته، ولا يجوز له إحداث أي تغيير أو إجراء ترميمات أو أعمال صيانة في العقار إلا بإذن من المؤجر وبعد استصدار التراخيص اللازمة لذلك من الجهات الرسمية المختصة، دون أن يخل ذلك بالتزام المستأجر بإجراء الترميمات التي تم الاتفاق عليها أو جرى العرف على تكليف المستأجر بها.

المادة (20)

للمؤجر عند إبرام عقد الايجار ان يستوفي من المستأجر تأميناً لضمان صيانة العقار عند انتهاء مدة العقد، على ان يلتزم المؤجر برد هذا التأمين أو ما تبقى منه للمستأجر عند انتهاء العقد.

المادة (21)

يكون المستأجر ملزماً عند انتهاء الإجارة بتسليم العقار للمؤجر بالحالة التي تسلمه عليها وقت التعاقد إلا ما نقص نتيجة الاستعمال العادي له او

لسبب خارج عن إرادته، وفي حالة اختلاف الطرفين على ذلك يرفع الأمر للجنة لاصدار قرارها في هذا الشأن.

المادة (22)

ما لم يقض عقد الايجار بخلاف ذلك، يلتزم المستأجر بسداد جميع الرسوم والضرائب المستحقة على الانتفاع بالعقار للجهات والدوائر الحكومية، وكذلك أية رسوم أو ضرائب مقررة على التأجير من الباطن.

المادة (23)

لايجوز للمستأجر عند الإخلاء وتسليم العقار إزالة أية تحسينات ثابتة كان قد أضافها، ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك.

المادة (24)

ما لم يتفق الطرفان في عقد الايجار على خلاف ذلك، لايجوز للمستأجر التنازل عن الانتفاع بالعقار أو تأجيله من الباطن للغير إلا بموافقة المؤجر الخطية على ذلك.

حالات الإخلاء

المادة (25) (*1)

• يكون للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار قبل انتهاء مدة الإجارة حصراً في أي من الحالات التالية:

أ- إذا لم يقم المستأجر بسداد بدل الإيجار أو أي جزء منه خلال ثلاثين يوماً

(1) (*) استبدل نص المادة 25 بموجب المادة الأولى من القانون رقم 2008/33 تاريخ 2008/12/01م.

من تاريخ إخطار المؤجر له بالسداد، وذلك ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك.

ب- إذا قام المستأجر بتأجير العقار من الباطن أو أي جزء منه دون الحصول على موافقة المؤجر الخطية على ذلك، وفي هذه الحالة يسري الإخلاء على المستأجر والمستأجر من الباطن مع حفظ حق هذا الأخير بالرجوع على المستأجر بالتعويض.

ت- إذا استعمل المستأجر العقار أو سمح لأخرين باستعماله لغاية غير مشروعة أو مخالفة للنظام العام أو الآداب العامة.

ث- إذا كان العقار المؤجر محلاً تجارياً، وتركه المستأجر دون إشغال ودون سبب مشروع لمدة ثلاثين يوماً متصلة أو تسعين يوماً متقطعة في السنة الواحدة، وذلك ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك.

ج- إذا أحدث المستأجر تغييراً في العقار بحيث يؤثر على سلامته بشكل يتعذر معه إعادته إلى حالته الأصلية، أو الحق بالعقار ضرراً نتيجة فعله المتعمد أو إهماله الجسيم في إتخاذ الحيطة والحذر أو سماحة للغير بإلحاق ذلك الضرر.

ح- إذا استعمل المستأجر العقار في غير الغرض المؤجر لأجله أو استعمله على نحو يخالف أنظمة التخطيط والبناء واستعمالات الأراضي المعمول بها في الإمارة.

خ- إذا كان العقار آيلاً للسقوط، على أن يُثبت المؤجر ذلك بتقرير فني صادر من بلدية دبي أو معتمد من قبلها.

د- إذا لم يراع المستأجر أي التزام فرضه عليه هذا القانون أو

أي شرط من شروط عقد الإيجار، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المؤجر له بتنفيذ ذلك الالتزام أو الشرط.

ذ- إذا اقتضت متطلبات التنمية والتطور العمراني في الإمارة هدم العقار وإعادة بنائه وذلك وفقاً لما تقررره الجهات الحكومية المختصة. ولغايات البند (1) من هذه المادة، يتم إخطار المؤجر للمستأجر عن طريق الكاتب العدل أو البريد المسجل.

• يكون للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار عند انتهاء عقد الإيجار حصراً في أي من الحالات التالية:

أ- إذا رغب مالك العقار في هدمه لإعادة بنائه أو رغب بإضافة أية مبان جديدة تحول دون انتفاع المستأجر بالعقار المؤجر وذلك شريطة الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.

ب- إذا اقتضت حالة العقار ترميمه أو إجراء صيانة شاملة له وتعدر إجراء أعمال الترميم والصيانة بوجود المستأجر في العقار، على أن يتم التثبيت من حالة العقار بتقرير فني صادر من بلدية دبي أو معتمد من قبلها.

ت- إذا رغب مالك العقار في استعادته لاستعماله الشخصي أو لاستعمال أي من أقاربه حتى الدرجة الأولى، شريطة إثبات عدم ملكيته للبديل المناسب لذلك الغرض.

ث- إذا رغب مالك العقار في بيع العقار المؤجر.

ولغايات البند (2) من هذه المادة، يجب أن يقوم المؤجر بإخطار المستأجر بأسباب إخلاء العقار قبل اثني عشر شهراً على الأقل من التاريخ المحدد للإخلاء، على أن يتم الإخطار عن طريق الكاتب العدل أو البريد المسجل.

المادة (26) (*1)

إذا قضت اللجنة للمؤجر باستعادة العقار لاستعماله الشخصي أو لاستعمال أي من أقاربه حتى الدرجة الأولى إعمالاً لحكم الفقرة (ج) من البند (2) من المادة (25) من هذا القانون، فلا يجوز له تأجيله للغير إلا بعد مضي سنتين على الأقل بالنسبة للعقارات السكنية وثلاث سنوات بالنسبة للعقارات غير السكنية وذلك من تاريخ استعادة المؤجر للعقار، ما لم تقض اللجنة بمدة أقل لأسباب تقدرها، وبخلاف ذلك يكون للمستأجر الطلب من اللجنة الحكم له بالتعويض العادل.

الأحكام العامة

المادة (27)

لا ينتهي عقد الايجار بوفاة المؤجر أو المستأجر وتستمر العلاقة الايجارية مع ورثة المتوفي منهما، إلا إذا رغب ورثة المستأجر إنهاء العلاقة الايجارية، على ان لا يتم الإنهاء إلا بعد انقضاء مدة لا تقل عن ثلاثين يوماً من تاريخ اخطار المؤجر بتلك الرغبة أو انتهاء العقد أيهما اسبق.

المادة (28)

لا يؤثر انتقال ملكية العقار الى مالك جديد على حق المستأجر بالاستمرار في اشغال هذا العقار وفقاً لعقد الايجار المبرم مع المالك السابق، وذلك شريطة ان يكون هذا العقد ثابت التاريخ.

(1) (*) استبدل نص المادة 26 بموجب المادة الأولى من القانون رقم 2008/33 تاريخ 2008/12/01م.

المادة (29) (*1)

1. يكون للمستأجر الأولوية في العودة إلى العقار في حال قيام المؤجر بهدمه وإعادة بنائه أو في حال قيام المؤجر بتجديد العقار وترميمه، على أن يتم تحديد بدل الإيجار وفق الأحكام المشار إليها في المادة (9) من هذا القانون.

2. على المستأجر ممارسة حق الأولوية المشار إليه في البند السابق خلال مدة لا تجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المؤجر له بذلك.

المادة (30)

إذا صدر قرار من اللجنة بفسخ عقد الإيجار وكان يشغل العقار مستأجر من الباطن بموجب عقد مبرم مع المستأجر وبموافقة المؤجر، فإن للمستأجر من الباطن ان يستمر في اشغال العقار وبشروط العقد المبرم معه.

المادة (31)

لا يعفي رفع دعوى الاخلاء المستأجر من أداء بدل الايجار طيلة المدة التي يستغرقها نظر الدعوى وصدور الحكم فيها وتنفيذه.

المادة (32)

إذا اتفق المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار أو في أي اتفاق لاحق على عرض ما قد ينشأ بينهما من نزاع في تنفيذه على التحكيم، فإنه لا يجوز لأي منهما القيام بأي إجراء من شأنه التأثير على العقار أو على الحقوق والالتزامات المقررة للطرفين بموجب العقد.

(1) (*) استبدل نص المادة 29 بموجب المادة الأولى من القانون رقم 2008/33 تاريخ 2008/12/01م.

ويكون للجنة بناءً على طلب المؤجر او المستأجر أن تصدر ما تراه مناسباً من قرارات وقتيه للحفاظ على تلك الحقوق والمراكز القانونية وذلك الى حين صدور الحكم في التحكيم.

الأحكام الختامية

المادة (33)

اذا وقع النزاع ولم يكن المؤجر والمستأجر قد اتفقا على المحكمين او امتنع واحد أو اكثر من المحكمين المتفق عليهم عن العمل او اعتزله او عزل عنه او حاكم برده او قام مانع من مباشرته له ولم يكن هناك اتفاق في هذا الشأن بين الطرفين عينت اللجنة بناءً على طلب احد الطرفين المحكم او المحكمين، ويجب ان يكون عدد من تعيينهم اللجنة مساوياً للعدد المتفق عليه او مكماً له.

المادة (34)

يحظر على المؤجر قطع الخدمات عن العقار او التعرض للمستأجر بأية صورة من الصور للحيلولة دون انتفاعه بالعقار.

ويكون للمستأجر في هذه الحالة اللجوء الى مركز الشرطة الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه لطلب ازالة التعرض أو اثبات حالته، وكذلك اللجوء الى اللجنة برفع دعوى معززة بالتقارير الرسمية المثبتة لوقوع التعرض وذلك لتعويضه عما يكون قد أصابه من ضرر.

المادة (35)

تنفذ قرارات تخلية العقار عن طريق اللجنة وبذات القواعد والاجراءات الصادرة بهذا الشأن.

ويتم تنفيذ ما عدا ذلك من قرارات تصدرها اللجنة عن طريق قسم التنفيذ بمحاكم دبي.

المادة (36) (*1)

يصدر رئيس المجلس التنفيذي الأنظمة واللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

المادة (37)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد ستين يوماً من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم
حاكم دبي

صدر في دبي:

بتاريخ: 26 نوفمبر 2007م

الموافق: 16 ذي القعدة 1428هـ

(1) (*) استبدل نص المادة 36 بموجب المادة الأولى من القانون رقم 2008/33 تاريخ 2008/12/01م.

مرسوم رقم (43) لسنة 2013 بشأن تحديد الزيادة في بدل إيجار العقارات في إمارة دبي

نحن محمد بن ارشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون رقم (9) لسنة 2004 بشأن مركز دبي المالي العالمي وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (16) لسنة 2007 بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري،

وعلى القانون رقم (26) لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي وتعديلاته،

وعلى المرسوم رقم (22) لسنة 2009 بشأن مناطق التطوير الخاصة في إمارة دبي،

وعلى المرسوم رقم (2) لسنة 2011 بشأن بدل إيجار العقارات في إمارة دبي،

وعلى المرسوم رقم (26) لسنة 2013 بشأن مركز فض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي،

وعلى التشريعات المنظمة للمناطق الحرة في إمارة دبي،

نرسم ما يلي:

نسب الزيادة

المادة (1)

تتحدد نسبة الزيادة القصوى في بدل إيجار العقارات في إمارة دبي عند تجديد عقود إيجار العقارات، على النحو التالي:

بدون أية زيادة في القيمة الإيجارية للوحدة العقارية إذا كان بدل إيجارها يقل عن 10% من متوسط أجر المثل.

5% من القيمة الإيجارية للوحدة العقارية إذا كان بدل إيجارها يقل بنسبة تتراوح بين 11% وحتى 20% من متوسط أجر المثل.

10% من القيمة الإيجارية للوحدة العقارية إذا كان بدل إيجارها يقل بنسبة تتراوح بين 21% وحتى 30% من متوسط أجر المثل.

15% من القيمة الإيجارية للوحدة العقارية إذا كان بدل إيجارها يقل بنسبة تتراوح بين 31% وحتى 40% من متوسط أجر المثل.

20% من القيمة الإيجارية للوحدة العقارية إذا كان بدل إيجارها يقل بنسبة تزيد على 40% من متوسط أجر المثل.

نطاق التطبيق

المادة (2)

يسري هذا المرسوم على المُوَجَّرين من الجهات العامة والخاصة في إمارة دبي، بما في ذلك مناطق التطوير الخاصة والمناطق الحرة، بما فيها مركز دبي المالي العالمي.

متوسط أجر المثل

المادة (3)

لغايات تطبيق المادة (1) من هذا المرسوم، يتحدد متوسط أجر المثل وفقاً لـ «مؤشر تحديد بدل الإيجارات في إمارة دبي» المعتمد لدى مؤسسة التنظيم العقاري.

النشر والسريان

المادة (4)

يُعمل بهذا المرسوم من تاريخ صدوره. ويُنشر في الجريدة الرسمية.

محمد بن ارشد آل مكتوم

حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ 18 ديسمبر 2013 الموافق 15 صفر 1435 هـ

قانون رقم (2) لسنة 2007 م
بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر
والمستأجر
في إمارة الشارقة

مع أحدث التعديلات لغاية 2015

يلغى ضمناً

القانون رقم (6) لسنة 2001م في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين. كما يلغى كل حكم يخالف أو يتعارض مع أحكام هذا القانون.

نحن سلطان بن محمد القاسمي حاكم إمارة الشارقة ،

- بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م بإصدار قانون المعاملات المدنية وتعديلاته،
- والقانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992م بإصدار قانون الإجراءات المدنية وتعديلاته،
- والقانون الاتحادي رقم (18) لسنة 1993م بإصدار قانون المعاملات التجارية وتعديلاته،
- والقانون الاتحادي رقم (26) لسنة 1999م المعدل بالقانون الاتحادي رقم (4) لسنة 2001م بشأن لجان التوفيق والمصالحة وتعديلاته ،
- والقانون رقم (2) لسنة 1999م بشأن إنشاء المجلس التنفيذي لإمارة الشارقة ولائحته الداخلية ،
- والقانون رقم (3) لسنة 1999م بشأن إنشاء المجلس الاستشاري لإمارة الشارقة ولائحته الداخلية،
- والقانون رقم (6) لسنة 2001م بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في إمارة الشارقة،
- والمرسوم بقانون رقم (1) لسنة 2005م بشأن مخالفة قطع الخدمات عن

المأجور خلافاً للنظام في إمارة الشارقة،

- وقرار المجلس التنفيذي رقم (2) لسنة 2000م بشأن تقييد تأجير العقارات في بعض المناطق السكنية بإمارة الشارقة،
- بناءً على موافقة المجلسين التنفيذي و الاستشاري لإمارة الشارقة،
- ولما تقتضيه المصلحة العامة،

أصدرنا القانون التالي:

الباب الأول

التعريفات

مادة (1)

في تطبيق أحكام هذا القانون، يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني الموضحة قرين كل منها ما لم يقض سياق النص بخلاف ذلك:

الإمارة:

إمارة الشارقة.

الحاكم:

حاكم الإمارة.

المجلس:

المجلس التنفيذي للإمارة.

البلدية:

البلدية التي تقع العين المؤجرة في دائرة اختصاصها.

اللجنة:

لجنة فض المنازعات الايجارية المشكلة طبقاً لأحكام هذا القانون.

لجنة الاستئناف:

لجنة الاستئناف المشكلة طبقاً لأحكام هذا القانون.

المؤجر:

مالك العين المؤجرة أو نائبه أو وكيله المخول قانوناً بإبرام عقد الإيجار

المستأجر:

المنتفع بالعين المؤجرة ويشمل ذلك الزوج والزوجة والأبناء والأبوين المقيمين معه أو أي شخص تنتقل له حقوق الانتفاع بصورة قانونية من المستأجر الأصلي.

المستأجر (من الباطن):

الشخص الذي ينتقل إليه حق الانتفاع بالعين المؤجرة بموجب عقد إيجار من المستأجر الأصلي طبقاً لأحكام هذا القانون، شريطة أن يكون مرخصاً له بالتأجير من الباطن من الجهة المختصة بالإمارة.

العين المؤجرة:

العقار محل عقد الإيجار والمعد لانتفاع المستأجر به، وطبقاً لأحكام هذا القانون.

عقد الإيجار:

العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر بقصد استغلال العين المؤجرة لمدة معينة لقاء أجر معلوم طبقاً لأحكام هذا القانون

عقد الإيجار طويل المدة:

عقد الإيجار بقصد الاستثمار والذي يصدر بتنظيمه قرار من المجلس.

بدل الإيجار:

القيمة الاجارية النقدية السنوية المحددة بعقد الإيجار وأية زيادة عليها طبقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة بشأنه.

الصيانة الضرورية:

الإصلاحات الضرورية اللازمة لاستيفاء المنفعة المقصودة من عقد الإيجار أو اللازمة لحفظ العين المؤجرة من الهلاك والتي يلتزم بها المؤجر ما لم يتفق طرفا العقد على غير ذلك.

الصيانة التأجيرية:

الإصلاحات البسيطة التي تنشأ من الاستعمال العادي للعين المؤجرة والتي يقضي العرف بالتزام المستأجر بالقيام بها، ما لم يتفق طرفا العقد على غير ذلك.

الإخطار:

كافة المراسلات بين طرفي عقد الإيجار والتي تتم عن طريق الكاتب العدل أو بالبريد المسجل أو أي وسيلة من وسائل الإعلان المقررة قانوناً

والتي تؤدي الغرض المقصود من الإخطار وكذلك التبليغات التي تصدر عن اللجان المشكلة طبقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة بشأنه، والمسلمة لذوي الشأن طبقاً لقواعد إجراءات عملها.

الباب الثاني الأحكام العامة

مادة (2)

1. تسري أحكام هذا القانون على العقارات المؤجرة للسكنى أو لغرض ممارسة نشاط تجاري أو صناعي أو لممارسة المهن الحرة ويشمل ذلك تأجير الأرض الفضاء الواقعة ضمن الإمارة.
2. عقود الإيجار طويلة المدة.

ويستثنى من تطبيق أحكام هذا القانون:

- أ- الأراضي الزراعية والمباني التابعة لها.
- ب- الأراضي والعقارات الحكومية الممنوحة لأغراض سكنية ما لم تُملك.
- ت- المساكن المملوكة للأشخاص أو الشركات والمخصصة بموجب عقود العمل لسكن مستخدميهم أو العاملين لديهم.
- ث- العقارات المؤجرة للأغراض الفندقية والسياحية.
- ج- العقود التي تتطلب موافقات خاصة وتؤدي خدمة عامة ويصدر بتسميتها قرار من المجلس.

ويصدر بتنظيم العلاقة الايجارية في شأن الحالات المستثناة ورسوم الخدمات المتعلقة بها قرار من المجلس.

مادة (3)

تحقيقاً لغايات الصالح العام ومن تاريخ العمل بهذا القانون:

أ- تبرم عقود الإيجار كتابة على النموذج المعد لذلك و الصادر به قرار من المجلس.

ب- يلتزم المؤجر بتصديق عقد الإيجار أو أي تجديد لمدته و دفع الرسوم المستحقة في البلدية أو الجهة المختصة ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك و يجب تصديق العقد خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تحريره.

ت- إذا امتنع الملتزم عن تصديق عقد الإيجار خلال المدة المذكورة على الطرف الآخر أن يطلب من قاضي التنفيذ إلزامه بذلك.

ث- في حالة عدم تصديق عقد الإيجار لدى البلدية أو الجهة المختصة يعاقب الملتزم بتصديق العقد بغرامة تساوي ثلاثة أمثال قيمة التصديق.

ج- يمتنع على البلدية أو الدوائر و المؤسسات الحكومية قبول إبراز عقد الإيجار غير المصدق في أي نزاع أو معاملة أو لتقديم خدمة.

مادة (4)

اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون يجب تحرير عقود الإيجارات القائمة وقت العمل بهذا القانون إذا كانت غير محررة، و يجب توقيع العقود من المؤجر و المستأجر و تصديقها.

ولا يعتد بالعقود الموقعة من طرف واحد، و يمتنع على البلدية اعتماد أو

اتخاذ أي إجراء إذا كان العقد موقعاً من طرف واحد.

ويجوز إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات.

مادة (5)

تتولى البلدية أخذ البيانات الكاملة للعين المؤجرة وعناوين طرفي عقد الايجار بشكل كامل ودقيق وعلى طرفي عقد الايجار أو من يمثلهما قانوناً إخطار البلدية بأي تعديل يطرأ على عنوانهما ومقر إقامتهما المختار.

مادة (6)

تعفى الجهات الحكومية الاتحادية والمحلية من سداد رسوم تصديق عقود الإيجار والطلبات المتعلقة بها طبقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة بشأنه، شريطة أن يكون عقد الإيجار مسجلاً باسمها لغرض استغلالها من هذه الجهات .

الباب الثالث

أثار عقد الإيجار

مادة (7)

يلتزم المؤجر بأن يسلم المستأجر العين المؤجرة وتوابعها في حالة تصلح لأن تفي بالغرض الذي أعدت له وفقاً لما تم الاتفاق عليه أو لطبيعة العين المؤجرة.

مادة (8)

إذا تم تسليم العين المؤجرة وتوابعها للمستأجر في حالة لا تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة، أو إذا نقصت هذه المنفعة نقصاً كبيراً،

جاز للمستأجر أن يطلب من اللجنة فسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من المنفعة تبعًا للظروف.

مادة (9)

على المؤجر أن يتعهد بصيانة العين المؤجرة لتبقى صالحة للانتفاع، وأن يقوم أثناء مدة الإيجار بجميع أعمال الصيانة الضرورية دون الصيانة التأجيلية ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك.

مادة (10)

يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه بالعقد وبحسب الغرض الذي أعدت له أو ما جرى عليه العرف السائد.

مادة (11)

لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرًا بدون إذن كتابي من المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر بها أو بسلامة المبنى.

فإذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة —تجاوزًا في ذلك حدود الالتزام الوارد في الفقرة السابقة، كان للمؤجر الحق في إلزامه بإعادة الحال إلى ما كان عليه وبالتعويض أن كان له مقتضي.

وإذا أقام المستأجر في العين المؤجرة غراسا أو تحسينات التزم بتركها عند انتهاء الإيجار ما لم يكن هناك اتفاق كتابي يقضي بغير ذلك.

الباب الرابع أسباب الإخلاء

مادة (12)

الحالات التي يجوز فيها طلب الإخلاء:

لا يجوز للمؤجر أن يطلب - حتى عند انتهاء مدة الإيجار- إخلاء المستأجر من العين المؤجرة قبل انقضاء ثلاث سنوات من تاريخ توقيع عقد الإيجار إلا إذا توافر أحد الأسباب التالية:

1. إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء ببديل الإيجار المستحق خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاقه إذا كانت العين المؤجرة لغرض السكنى، وخلال ثلاثين يوماً إذا كانت العين المؤجرة مُستأجرة لغرض ممارسة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني فإذا امتنع المؤجر عن استلام بديل الإيجار أو لم يعين مكاناً يقع فيه الوفاء فللمستأجر أن يودع البديل باسم اللجنة لدى البلدية ويعتبر إيصال الإيداع سنداً بإبراء ذمة المستأجر من قيمة بدل الإيجار المستحق بالقدر المودع وفي جميع الأحوال على اللجنة والمستأجر تبليغ المؤجر بذلك الإيداع، ولا يجوز للمودع سحب ما أودعه إلا بموافقة المؤجر أو بقرار من اللجنة وللمؤجر بناءً على طلبه وموافقة رئيس اللجنة سحب ما أودع لصالحه بعد سداد الرسوم المستحقة، وتنظم اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات الإيداع والسحب لبديل الإيجار.

2. إذا خالف المستأجر أي التزام فرضه عليه قانون المعاملات المدنية الاتحادي وتعديلاته أو هذا القانون ولائحته التنفيذية أو القـرارات الصادرة بشأنه أو أي شرط من شروط عقد الإيجار، وذلك حال فشل المستأجر في الاستجابة لإخطار المؤجر بإزالة المخالفة أو تنفيذ الالتزام المنوط به خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار.

3. إذا قام المستأجر بتأجير العين المؤجرة دون موافقة المؤجر و ذلك مع عدم الإخلال بأحكام نقل ملكية المحل التجاري المقررة طبقاً لأحكام قانون المعاملات التجارية الاتحادي.

4. إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة لغير الغرض المحدد في عقد الإيجار أو بالمخالفة لشروطه أو استخدمها لأغراض تتنافى مع النظام العام أو الآداب.

5. إذا رغب المؤجر في هدم العين المؤجرة لإعادة بنائها أو عمل صيانة شاملة تتطلب الإخلاء شريطة حصوله على الترخيص اللازم من البلدية و/ أو الجهة المختصة.

6. إذا رغب المؤجر في شغل العين المؤجرة المخصصة للسكن بنفسه أو بواسطة أحد أبنائه البالغين شريطة ألا يكون مالكا لعقار آخر مناسب للسكن في منطقة اختصاص البلدية الواقع به العين المؤجرة.

و يقتضي طلب الإخلاء طبقاً لأحكام البندين (5) و (6) ما يلي:

أ- إخطار المستأجر بالإخلاء خلال مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر سابقة على التاريخ المحدد لإنهاء عقد الإيجار.

ب- أن يشرع في عملية الهدم أو الصيانة الشاملة خلال الأجل المحدد من قبل البلدية و/ أو الجهة المختصة.

ت- أن يشغل المؤجر أو أحد أولاده البالغين خلال شهرين العين المؤجرة فعلياً بعد تخليتها من المستأجر ولمدة سنة - على الأقل - بدون انقطاع.

7- وإذا أخلى المستأجر العين المؤجرة طبقاً للبندين (5) و (6) من هذه المادة فلا يجوز للمؤجر أو غيره إعادة تأجيرها خلال الفترات المشار إليها وقبل تنفيذ سبب الإخلاء.

و إذا خالف المؤجر ذلك يحق للمستأجر أن يطلب من اللجنة إعادته إلى العين المؤجرة التي أخلاها مع حفظ حقه في المطالبة بالعتل والضرر أمام المحكمة المختصة وفقاً للقواعد العامة.

الباب الخامس

في تحديد القيمة الاجارية

مادة (13)

أ- لا يجوز للمؤجر ولأي سبب من الأسباب زيادة بدل الإيجار المتفق عليه قبل انقضاء ثلاث سنوات من تاريخ توقيع عقد الإيجار.

ب- تكون الزيادة في بدل الإيجار بعد انقضاء المدة المشار إليها أعلاه بقيمة المثل.

ت- لا يجوز زيادة بدل الإيجار المتفق عليها مرة أخرى إلا بعد انقضاء سنتين من تاريخ الزيادة الأولى.

مادة (14)

تختص اللجنة بتحديد أجرة المثل في حالة عدم اتفاق طرفي العقد على تحديد هذه الأجرة .

مادة (15)

تحقيقاً لغايات الصالح العام يجوز للمجلس وبقرار منه تعديل فترة الحماية المشار إليها .

مادة (16)

لا تطبق الزيادة المشار إليها على العقود المحررة قبل العمل بهذا القانون إلا بعد انقضاء سنتين من آخر زيادة.

الباب السادس ضوابط إنهاء العلاقة الايجارية وانتقال ملكية العين المؤجرة

مادة (17)

لا يضار المستأجر بسبب انتقال ملكية العين المؤجرة لمالك جديد ولا يجوز للمؤجر الجديد طلب إخلاء المستأجر للعين المؤجرة أو زيادة بدل إيجارها إلا وفقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة بشأنه.

مادة (18)

لا يجوز للمؤجر بنفسه أو بواسطة غيره القيام بعمل يقصد به إزعاج المستأجر أو الضغط عليه لإخلاء العين المؤجرة أو حرمانه من التمتع الكامل بتابعها وخدماتها خلافاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة بشأنه.

مادة (19)

أ- على المستأجر رد العين المؤجرة عند انتهاء عقد الإيجار فإذا لم يستكمل إجراءات تسليم العين المؤجرة وفق ما اتفق عليه، يلتزم بالوفاء بكل الالتزامات الناتجة عن عقد الإيجار حتى تاريخ التسليم الفعلي للعين المؤجرة.

في حالة ترك المستأجر للعين المؤجرة مقللة دون أن يسلمها للمؤجر جاز للمؤجر اللجوء لقاضي التنفيذ لطلب إخلائه وفقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة بشأنه.

ب-تنظم اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد انتهاء العلاقة الايجارية.

الباب السابع التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن

مادة (20)

ت-لا يجوز للمستأجر التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن وذلك عن كل أو بعض ما أستأجره إلا بإذن كتابي من المؤجر، وتعتبر الإجازة اللاحقة للتصرف سواء كانت صريحة أو ضمنية كالإذن الكتابي السابق.

ث-يجوز للمؤجر منح المستأجر في عقد الإيجار الحق في التنازل أو التأجير من الباطن عن كل أو بعض العين المؤجرة شريطة ألا تزيد مدة عقد الإيجار من الباطن عن المدة المحددة في العقد الأصلي.

ج- إذا أجزر المستأجر العين المؤجرة فإن عقد الإيجار من الباطن هو الذي يحكم العلاقة فيما بين المستأجر والمستأجر من الباطن ولا يؤثر عقد الإيجار من الباطن على حقوق والتزامات المستأجر تجاه المؤجر بموجب عقد الإيجار الأصلي إلا إذا تم الاتفاق على غير ذلك.

ح- وتنظم اللائحة التنفيذية الإجراءات الخاصة بهذه العقود.

الباب الثامن الجان واختصاصاتها

مادة (21)

تنشأ لجنة أو أكثر تسمى لجنة فض المنازعات الايجارية تشكل برئاسة قاض يندبه وزير العدل وعضوية اثنين من ذوي الخبرة والاختصاص في أي

من المجالات القانونية أو الهندسية أو المحاسبة أو رجال الأعمال أو الاقتصاد أو كبار الإداريين ويصدر بتسميتهم قرار من المجلس بموافقة الحاكم.

مادة (22)

تختص اللجان بالفصل على وجه الاستعجال في جميع الدعاوى الناشئة عن عقد الإيجار ويشمل ذلك النظر في طلب الإجراءات الوقتية والمستعجلة التي يتقدم بها أي من طرفي عقد الإيجار وفقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة بشأنه.

مادة (23)

تكون أحكام اللجان في الدعاوى التي لا تجاوز قيمتها (100.000) مائة ألف درهم نهائية، ويجوز للمجلس وبقرار منه تعديل هذه القيمة.

مادة (24)

استثناءً من نص المادة (23) أعلاه يجوز الطعن بالاستئناف في الأحكام الصادرة في المنازعات التي تقل قيمتها عن المبلغ المشار إليه في حالة توافر إحدى الحالات الآتية:

1. إذا صدر الحكم بالمخالفة لقواعد الاختصاص.
2. إذا قضى الحكم بشيء لم يطلبه الخصوم أو بأكثر مما طلبوه أو اغفل بعض الطلبات.
3. إذا صدر الحكم على شخص طبيعي أو اعتباري لم يكن ممثلاً تمثيلاً صحيحاً في الدعوى أو هناك بطلان في الإعلان.
4. إذا كان الحكم قد بُني على أوراق عليها إقراراً بتزويرها أو قضى بتزويرها

أو بُني على شهادة شاهد قضى بعد صدورها بأنها شهادة زور.

5. إذا قدم أحد طرفي العقد مستندًا كان من شأنه تغيير وجه النظر في الدعوى.

مادة (25)

لا يوقف الاستئناف الاستثنائي المشار إليه أعلاه إجراءات التنفيذ إلا إذا قررت لجنة الاستئناف خلاف ذلك.

مادة (26)

مع مراعاة المادة (25) أعلاه:

إذا قررت اللجنة الاستئنافية رفض الاستئناف الاستثنائي لعدم قيامه على سبب صحيح منا الأسباب المشار إليها في المادة (24) من هذا القانون، جاز للجنة تغريم المستأنف (2000) ألفي درهم والمصروفات وأتعاب المحاماة.

مادة (27)

أ- يجري تنفيذ الأحكام الصادرة عن اللجان تحت اشراف قاضي للتنفيذ يندبه وزير العدل ويعاونه عدد كاف من مندوبي التنفيذ وذلك بناءً على طلب ذوو الشأن.

ب- تحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون والقرارات الصادرة بشأنه إجراءات التنفيذ.

مادة (28)

تخضع أحكام اللجان للتفتيش الفني والإداري بمعرفة أحد المفتشين

القضائيين ينتدب بقرار من وزير العدل من بين مفتشي وزارة العدل.

مادة (29)

تنشأ لجنة أو أكثر تسمى لجان الاستئناف وتتكون من ثلاثة قضاة يصدر بتسميتهم قرار من وزير العدل.

تختص لجان الاستئناف بالنظر والفصل في طلبات الاستئناف من الأحكام التي تصدرها اللجان.

مادة 30)

أحكام لجان الاستئناف أحكام نهائية غير قابلة للطعن بأي من طرق الطعن وتنفذ عن طريق قاضي للتنفيذ بمعاونة عدد كاف من مندوبي التنفيذ وذلك بناءً على طلب ذوي الشأن .

مادة (31)

تحصل كافة الرسوم والغرامات المشار إليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة بشأنه لصالح الخزينة العامة لحكومة الشارقة.

مادة 32)

تنفيذاً لأحكام هذا القانون يصدر المجلس بقرارات منه ما يلي:

أ- اللائحة التنفيذية لهذا القانون

ب- الرسوم المقرر تنفيذها لأحكام هذا القانون بناءً على اقتراح هيئة المجالس البلدية.

ت- نظام إجراءات اللجان وتشكيلها ومكافآت أعضائها والأجهزة الإدارية المعاونة لها.

ث- نماذج عقود الإيجار المنصوص عليها في هذا القانون.

ج- القرارات التي لم يرد بها نص في هذا القانون بما لا يتعارض أو يخالف أحكامه.

مادة (33)

يعاقب كل من يخالف أحكام هذا القانون بإحدى العقوبات الواردة باللائحة التنفيذية لهذا القانون والقرارات الصادرة بشأنه .

مادة (34)

تسري أحكام هذا القانون على جميع الدعاوى التي لم يتم قفل باب المرافعة فيها بتاريخ صدوره.

مادة (35)

يلغى القانون رقم (6) لسنة 2001م في شأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر كما يلغى أي حكم يخالف أو يتعارض مع أحكام هذا القانون.

مادة (36)

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ صدوره.

صدر عنا بتاريخ:

الثلاثاء: 19 جمادى الأولى 1428هـ

الموافق : 05 يونيو 2007م

سلطان بن محمد القاسمي

حاكم إمارة الشارقة

المرسوم الأميري رقم (3) لسنة
2009م
بإصدار قانون إيجار العقارات المعدل
في إمارة عجمان
مع أحدث التعديلات لغاية 2015

معدل بموجب

القانون رقم (6) لسنة 2009، تاريخ 2009/04/14 ،

يلغى ضمناً

إلغاء المرسوم الأميري رقم (6) لسنة 2005، والمرسوم رقم (11) لسنة 2006.

**نحن، حميد بن راشد النعيمي، عضو المجلس الأعلى،
حاكم إمارة عجمان،**

- بعد الاطلاع على أحكام المواد 21 و122 و149 و151 من دستور الدولة.
- والاطلاع على أحكام القانون الاتحادي رقم (3) لسنة 1983 بشأن السلطة القضائية الاتحادية والقوانين المعدلة له.
- والاطلاع على أحكام القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية والقوانين المعدلة له.
- والاطلاع على أحكام القانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992 بإصدار قانون الإجراءات المدنية في الدولة.
- والاطلاع على أحكام المرسوم الأميري رقم (6) لسنة 2005، بشأن تنظيم إيجار العقارات في إمارة عجمان، حسب ما هو معدل بالمرسوم رقم (11) لسنة 2006.
- والاطلاع على قرار معالي وزير العدل رقم (129) لسنة 2009 الصادر بتاريخ 15 فبراير 2009، بشأن انتداب قاضٍ لرئاسة لجنة تسوية منازعات الإيجار في إمارة عجمان.

- ولما وكبة الزيادة المضطردة التي شهدتها الإمارة في السنوات الأخيرة، في مجال الاستثمارات العقارية وتعمير الأراضي، بإقامة المباني المتنوعة عليها، بغرض تأجيرها للأغراض السكنية والتجارية والصناعية ولمزاولة الأعمال المهنية.
- ورغبة منّا في إجراء بعض التعديلات التي صارت مطلوبة بعد تعيين قاضٍ من وزارة العدل لرئاسة اللجنة، وبغرض ضمان تسوية وحسم منازعات الإيجار، بقرارات عادلة تصدرها لجنة منازعات الإيجار، وتكون لها الحجية الشرعية، ويتم نفاذها بفعالية وفقاً لمقتضيات القوانين السارية في الدولة، مما يحقق الأهداف المبتغاة في هذا المرسوم.
- وبناء على ما عرضه علينا رئيس المجلس التنفيذي، بعد التشاور مع رئيس لجنة منازعات الإيجارات، ومع السلطات المحلية ذات العلاقة في الإمارة.
- ولما ارتأينا فيه تحقيق المصلحة العامة.

قررنا إصدار المرسوم الأميري الآتي نصه:

المادة (1)

اسم المرسوم

يسمى هذا المرسوم «المرسوم الأميري رقم (3) لسنة 2009 بإصدار قانون إيجار العقارات المعدل في إمارة عجمان»، ويعمل به، ويعتبر نافذاً، ابتداء من اليوم الأول من شهر ابريل سنة 2009.

المادة (2)

تعريف وتفسير

في هذا المرسوم، وما لم يقتض سياق النص معنى آخر، تكون للكلمات والعبارات أدناه المعاني الواردة قرين كل منها أدناه على النحو الآتي:

«الحاكم»:

يقصد به حاكم إمارة عجمان.

«المجلس التنفيذي»:

يقصد به المجلس التنفيذي لإمارة عجمان.

«البلدية»:

يقصد بها بلدية عجمان أو أي فرع للبلدية يقع العقار المؤجر ضمن دائرته.

«المحكمة المختصة»:

يقصد بها محكمة عجمان الاتحادية الابتدائية.

«لجنة المنازعات»:

يقصد بها لجنة تسوية المنازعات الناشئة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة عجمان المشار إليها في المادة 15 من هذا المرسوم.

«الشخص»:

يقصد به أي شخص طبيعي أو معنوي، خاص أو عام.

«العقار المؤجر»:

مع مراعاة أحكام المادة 3(2)، يقصد به أي قطعة أرض أو بناية، أياً كان نوعها أو شكلها أو مكوناتها، تم الاتفاق بموجب عقد إيجار على نقل حيازتها من مالكيها إلى مستأجرها، ليستغلها الأخير لأغراض السكن أو لأي غرض تجاري أو صناعي، أو لاستغلالها مكتباً أو مكاتب لمزاولة أي مهنة أو أي أعمال حرة.

« المؤجر »:

تشمل أغراض هذا المرسوم:

أ- الشخص الذي يملك - قانوناً - العقار المؤجر أو أي حصة شائعة فيه، ويشمل الشخص الذي تنتقل إليه ملكية العقار المؤجر، كلياً أو جزئياً، أثناء مدة إيجاره؛ أو

ب-ورثة المؤجر الشرعيين في حال وفاته؛ أو

ت-وكيل المؤجر المفوض - أصولاً - بالتصرف في العقار المؤجر؛ أو

ث-الموظف المفوض - أصولاً - بالتصرف في العقارات التابعة لدائرة الأملاك الخاصة، أو بالنسبة للعقارات التابعة للبلدية أو لأي دائرة حكومية أو جهة اعتبارية أخرى؛ أو

ج- أي مكتب إيجار عقارات مرخص من البلدية لمزاولة ذلك العمل، سواء بالنسبة للعقارات التي يملكها صاحب ذلك المكتب أو بصفته وكيلاً للمؤجر؛ أو

ح- الشخص الذي يملك - بموجب عقد إيجار مبرم أصولاً مع المؤجر - حق

إعادة تأجير ذلك العقار أو تأجيره من الباطن للغير، سواء كلياً أو جزئياً.

«وكيل المؤجر»:

يقصد به الشخص المفوض من قبل المؤجر بموجب وكالة قانونية صادرة عن المؤجر، وتشمل العبارة أيضاً الوكيل العرفي.

«المستأجر»:

يقصد به الشخص الذي يشغل العقار المؤجر بموجب عقد إيجار مبرم مع المؤجر، وتشمل الكلمة أفراد عائلة المستأجر المقيمين معه وأي مستأجر فرعي تنتقل إليه حيازة العقار المؤجر - بصورة قانونية - من المستأجر الأصلي.

«المستأجر الفرعي»:

يقصد به الشخص الذي يشغل - بطريق الإيجار من الباطن - عقاراً، أو جزءاً من عقار مؤجر أصلياً من المؤجر الأصلي لمستأجر آخر.

«عقد الإيجار»:

يقصد به العقد المكتوب المبرم بين مؤجر العقار ومستأجره، حسب ما هو موصوف في المادة 4 من هذا المرسوم، وبمقتضاه يلتزم مؤجر العقار بتمكين المستأجر من حيازة العقار المؤجر واستيفاء المنفعة المقصودة منه لمدة معينة لقاء مبلغ إيجار معلوم.

«مبلغ الإيجار»:

يقصد به المقابل النقدي المحدد المقدار المتفق عليه بين المؤجر والمستأجر، نظير إيجار العقار المؤجر لمدة معينة، ويشمل ذلك أي زيادة

على مبلغ الإيجار تقررت طبقاً لأحكام المادة 6(5) أو المادة 6(6) من هذا المرسوم.

«الإخطار»:

يقصد به الإشعار أو الإنذار الخطي المرسل من أي من طرفي عقد الإيجار إلى الطرف الآخر، عن طريق كاتب العدل، أو بالبريد المسجل، أو بالتسليم باليد، أو بأي وسيلة مراسلات أخرى متعارف عليها تعتمدها لجنة المنازعات.

«اللائحة التنفيذية»:

يقصد بها اللائحة التي تنظم أعمال لجنة المنازعات، والتي يصدرها رئيس المجلس التنفيذي بعد التشاور مع رئيس لجنة المنازعات، وفقاً لأحكام المادة 17(4) من هذا المرسوم.

المادة (3)

مجالات تطبيق المرسوم

3(1) تطبق أحكام هذا المرسوم على العقارات المؤجرة المخصصة للسكنى، أو لغرض تجاري أو صناعي، أو أي غرض آخر مماثل، أو لمزاولة أي مهنة أو أعمال حرة، والواقعة ضمن حدود مدينة عجمان أو داخل أي منطقة أخرى في إمارة عجمان، يقرر الحاكم من وقت لآخر تطبيق أحكام هذا المرسوم عليها، بشرط أن تكون العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر:

أ- قد بدأت قبل تاريخ نفاذ هذا المرسوم، ولكن لم تنته مدتها حتى تاريخ نفاذه؛ أو

ب- قد بدأت قبل تاريخ نفاذ هذا المرسوم، وقام الطرفان فيها، أو من المأمول أن يقوم الطرفان فيها، بتجديدها وفقاً لأحكام هذا المرسوم؛ أو

ت- قد انتهت مدتها قبل تاريخ نفاذ هذا المرسوم، ولكن ظل المستأجر شاغلاً للعقار المؤجر حتى تاريخ نفاذ هذا المرسوم.

ث- ستبدأ في أي وقت بعد تاريخ نفاذ هذا المرسوم.

3(2) لا تطبق أحكام هذا المرسوم على:

أ- الأراضي الزراعية والمباني المقامة في داخلها.

ب- المساكن التي يوفرها أصحاب البنايات لسكن الحراس المقيمين في تلك البنايات.

ت- البنايات أو المجمعات العمالية التي توفرها الشركات أو المؤسسات التجارية أو الصناعية لسكن العمال التابعين لها بدون مطالبتهم بمقابل إيجار عنها.

ث- الغرف والأجنحة في داخل الفنادق والشقق المفروشة، والأماكن المجهزة كمطاعم أو (كافتريات) أو مقاهٍ أو صالونات حلاقة أو تجميل التي تملكها الفنادق وتقوم بتأجيرها للغير لتشغيلها داخل مباني الفنادق المعنية؛

ج- قاعات وصلالات الأفراح والمناسبات والأماكن المجهزة كمطاعم أو (كافتريات) أو مقاهٍ أو صالونات حلاقة أو تجميل التي تملكها جمعيات النفع العام وتستخدمها لخدمة أعضائها أو زبائنهما.

ح- المتاجر وأماكن الألعاب والترفيه المؤقتة التي تقام ضمن فعاليات المهرجانات والمناسبات العامة في الإمارة.

خ- الأراضي التي يتم تأجيرها بعقود إيجار/ استثمار لا تقل مدتها عن ثماني

(8) سنوات، بغرض استثمارها في إقامة مبانٍ عليها، بطلب من المستأجر ووفقاً لمواصفاته، أو على نفقته، وذلك للانتفاع بتلك المباني من قبل المستأجر طوال مدة عقد الإيجار/الاستثمار المعني.

المادة (4)

عقد الإيجار

(1)4 لا يجوز تأجير أي عقار لأغراض السكن أو لأي غرض تجاري أو صناعي أو لشغله مكتباً لمزاولة أي مهنة أو أعمال حرة، إلا بموجب عقد إيجار مكتوب يتم فيه وصف العقار المؤجر وتحديد قيمة الإيجار بصورة نافية للجهالة، ويجب أن يتم توقيع عقد الإيجار من مؤجر العقار ومستأجره من ثلاث نسخ أصلية يتم التصديق عليها لدى البلدية، وذلك بختم النسخ الثلاث بخاتم البلدية، ويجب أن تسلم نسخة أصلية ومصدقة لكل من المؤجر والمستأجر، وتحتفظ البلدية بالنسخة الثالثة في سجل خاص يتم الاحتفاظ به لذلك الغرض.

(2)4 على البلدية أن تقوم - قبل التصديق على عقد الإيجار - باستيفاء الرسوم السنوية المقررة لها من المستأجر عن التصديق على ذلك العقد، ولهذا الغرض، يعامل كل تجديد لمدة عقد الإيجار بمقام عقد إيجار جديد، ويجب التصديق على العقد الجديد المذكور بنفس الكيفية المنصوص عليها في البند (1)4 أعلاه.

(3)4 تكون لعقد الإيجار، المصدق من قبل البلدية بالكيفية المشار إليها في البند (1)4 أو البند (2)4 أعلاه، قوة السند الرسمي في ما يتعلق بمحتويات ذلك العقد.

(4)4 لا يجوز للدوائر والمؤسسات الحكومية في الإمارة، قبول أي عقد

إيجار لعقار في إمارة عجمان في أي معاملة، أياً كانت، ما لم يكن ذلك العقد مصدقاً عليه من البلدية بالكيفية الموصوفة في البندين (1)4 أو (2)4 أعلاه. وعلى الرغم من ذلك، وفي حالة استمرار المستأجر في شغل العقار المؤجر، بدون تجديد مدة العقد بعقد إيجار جديد على النحو سالف الذكر، لأي سبب أياً كان، أو في حالة فقدان عقد الإيجار الأصلي أو الذي تم تجديده، يجوز لكل صاحب مصلحة استصدار شهادة رسمية من البلدية بشأن عقد الإيجار المعني، بعد سداد الرسوم المقررة للبلدية عن تلك الشهادة، وتكون لتلك الشهادة قوة السند الرسمي في ما يتعلق بالبيانات الواردة فيها.

المادة (5)

مدة الإيجار

(1)5 يجب أن تكون مدة الإيجار معلومة، وإذا لم تحدد تلك المدة في عقد الإيجار، اعتبر عقد الإيجار منعقداً لسنة واحدة.

(2)5 إذا تضمن عقد الإيجار مدة معينة له، فلا يجوز فسخ عقد الإيجار أثناء سريان مدته المذكورة فيه إلا بالتراضي أو وفقاً لأحكام هذا المرسوم، وإذا انتهت مدة العقد، وبقي المستأجر منتفعاً بالعقار المؤجر بدون مطالبة خطية للمستأجر لإخلاء العقار، وفقاً لأحكام المادة 12 من هذا المرسوم، وبشرط قيام المستأجر بسداد مبلغ الإيجار في الوقت المقرر لسداده، فعندئذ يتجدد عقد الإيجار، ضمناً وتلقائياً، بنفس شروطه السارية وقتذاك، ولمدة سنة واحدة إضافية، حتى ولو لم يتم توقيع عقد إيجار جديد بين المؤجر والمستأجر، ويتم ذلك التجديد لمدة العقد بدون المساس بحق البلدية في استيفاء الرسوم السنوية المقررة لها من المستأجر عن التصديق على عقد الإيجار المجدد، وفقاً لأحكام المادة (2)4 من هذا المرسوم.

5(3) مع مراعاة أحكام المادتين 9(5) و9(6) من هذا المرسوم، تنقضي مدة عقد الإيجار من الباطن، الصادر عن المستأجر الأصلي لمستأجر فرعي، بانقضاء مدة عقد الإيجار الأصلي، ما لم يوافق المؤجر الأصلي خطأً على تمديد مدة عقد الإيجار من الباطن.

المادة (6)

مبلغ الإيجار

6(1) يجب على طرفي عقد الإيجار، تحديد مقدار مبلغ الإيجار ضمن شروط عقد الإيجار، ويستحق مبلغ الإيجار على المستأجر باستيفائه للمنفعة من العقار المؤجر أو بقدرته على استيفائها، ويصح تعجيل سداد مبلغ الإيجار أو تأجيله أو تقسيطه إلى أقساط تؤدي في أوقات معينة وتحدد صراحة في عقد الإيجار، وإذا لم يوجد اتفاق بشأن تلك الأقساط، أو تعذر إثبات مواعيد سدادها للمؤجر، يجب - عندئذ - سداد مبلغ الإيجار بأربعة أقساط متساوية القيمة.

6(2) إذا أغفل الطرفان تحديد مقدار مبلغ الإيجار في عقد الإيجار، فعندئذ، يستحق المؤجر مبلغ «إيجار المثل» الذي تحدده لجنة المنازعات للعقار المؤجر، وعلى لجنة المنازعات عند تحديدها لمبلغ «إيجار المثل»، أن تأخذ في اعتبارها أوضاع سوق العقارات في الإمارة، وأسعار مواد البناء والتشييد في وقت المنازعة، وحالة وعمر العقار المؤجر المعني، والمقدار المتوسط لمبالغ إيجار ثلاثة عقارات في منطقة العقار المؤجر المعني تكون مماثلة تقريباً للعقار المؤجر موضوع المنازعة، وذلك بالإضافة إلى أي ظروف أو عوامل أخرى ترى لجنة المنازعات أخذها في الاعتبار، بغرض التوصل إلى قرار سليم ومعقول بشأن مبلغ «إيجار المثل» موضوع النزاع.

6(3) إذا تم تمديد مدة العقد بحكم القانون وفقاً لأحكام المادة 5(2) من هذا المرسوم، يستحق المؤجر مبلغ الإيجار الذي كان سارياً مباشرة قبل مدة التمديد مباشرة، ويستمر تطبيقه لمدة سنة واحدة، ما لم تقرر لجنة المنازعات مدة أطول، بحسب ما قد تراه مناسباً.

6(4) إذا اكتشف المستأجر بعد توقيعه عقد الإيجار، أن مبلغ الإيجار المقرر عليه يزيد - وبصورة باهظة - على مبالغ الإيجار المذكورة في عقود إيجار مبرمة، خلال مدة السنة أشهر الأخيرة السابقة لتاريخ عقده، لعقارات مماثلة لعقاره المؤجر في نفس البناية أو في منطقة العقار المؤجر، فعندئذ يجوز للمستأجر - وبموجب شكوى يرفعها للجنة الإيجارات - أن يطلب من لجنة المنازعات تخفيض مبلغ الإيجار المذكور في عقد الإيجار، ليكون مقداره مساوياً لمبلغ إيجار المثل للعقارات المماثلة في نفس البناية أو في منطقة العقار المؤجر موضوع المنازعة، وفي هذه الحالة، يجوز للجنة المنازعات - وبموجب قرار تصدره ويشترط فيه أن يكون مستنداً إلى مبررات معقولة - تحديد مبلغ «إيجار المثل»، وإلزام المؤجر به، وأن تعفي المستأجر من سداد أي زيادة على مبلغ الإيجار تم فرضها عليه من قبل المؤجر في عقد الإيجار بدون مسوغ مشروع.

6(5) مع مراعاة أحكام الفقرة 6(6) أدناه، لا يجوز للمؤجر زيادة مقدار مبلغ الإيجار المذكور في عقد الإيجار الموقع منه، إلا بعد انقضاء ثلاث (3) سنوات كاملة من تاريخ بدء سريان عقد الإيجار، أو من تاريخ آخر زيادة فرضها المؤجر على مبلغ الإيجار المذكور في عقد الإيجار، أي التاريخين كان متأخراً، ويحق للمستأجر الاستمرار في شغل العقار المأجور واستيفاء المنفعة منه بنفس شروط عقد الإيجار، الموقع من الطرفين، طوال مدة الثلاث (3) سنوات المذكورة، سواء تم توقيع عقد إيجار جديد أم لم يتم ذلك.

6(6) يجوز للمؤجر زيادة مبلغ الإيجار المذكور في عقد الإيجار، بعد انتهاء مدة الثلاث سنوات المذكورة في المادة 6(5) أعلاه، بشرطين اثنين، وهما: (1) أن يقوم بارسال إخطار خطي يسلم إلى المستأجر قبل شهرين اثنين على الأقل، قبل تاريخ نهاية عقد الإيجار الجاري؛ و(2) ألا تتجاوز الزيادة نسبة 20% من مبلغ الإيجار الساري في وقت الإخطار المذكور. وفي حالة تحقق الشرطين المذكورين، لا يجوز للمستأجر الاعتراض على تلك الزيادة.

6(7) على الرغم من حكم المادة 6(5)، يجوز للمؤجر أن يطلب من لجنة المنازعات زيادة مبلغ الإيجار، بنسبة أعلى من 20% من مقدار مبلغ الإيجار الساري وقتذاك، ولكن يشترط لإجابة طلب المؤجر المذكور:

(أ) انقضاء سنة كاملة من تاريخ نفاذ عقد الإيجار المعني، أو من تاريخ آخر زيادة على مبلغ الإيجار، بحسب الحال؛ و

(ب) أن يكون المؤجر قد قام فعلاً بإجراء تحسينات أو صيانة باهظة التكاليف في العقار المؤجر من قبل تاريخ طلبه زيادة الإيجار، أو أن يستند الطلب إلى حدوث مستجدات في سوق العقارات أو زيادة في تكاليف البناء والتشييد والصيانة، أو إلى أي مبررات اقتصادية أخرى تقتنع بها لجنة المنازعات؛ و

(ت) أن يكون المؤجر قد أخطر المستأجر خطياً بالزيادة قبل ثلاثة (3) أشهر من تاريخ نهاية مدة الإيجار السارية وقتذاك، وظل المستأجر حائزاً العقار المؤجر دون اعتراض خطي منه على الزيادة المطلوبة يسلمه للمؤجر خلال سبعة (7) أيام من تاريخ تسلمه إخطار المؤجر بالزيادة، ولا يجوز

الاعتداد بذلك الاعتراض إلا إذا قام المستأجر بتسليم نسخة منه، خلال مدة السبعة (7) أيام المذكورة، إلى مقرر لجنة المنازعات، وفي حالة اعتراض المستأجر على الزيادة، يجب على لجنة المنازعات أن تحدد مقدار الزيادة في مبلغ الإيجار الساري وقتذاك، حسب ما قد تراها لجنة المنازعات ملائمة، بعد أن تأخذ في اعتبارها الظروف والعوامل والمعايير المذكورة في المادة (2)6 أعلاه.

المادة (7)

ضمانات المؤجر للعقار المؤجر

(1)7 بمجرد سداد مبلغ الإيجار، أو الجزء المعجل منه، يحق للمستأجر الانتفاع بالعقار المؤجر، بصورة كاملة، ودون مانع يعوق الانتفاع به، وللمستأجر - على وجه الخصوص - الحق في حيازة العقار المؤجر حيازة هادئة ومتصلة حتى تنتضي مدة الإيجار المتفق عليها في عقد الإيجار.

(2)7 على المؤجر أن يقوم بصيانة العقار على النحو المذكور في المادة 8 من هذا المرسوم، ما لم يكن الطرفان قد اتفقا في عقد الإيجار صراحة على خلاف ذلك.

(3)7 لا يجوز للمؤجر أن يحدث في العقار المؤجر أي ضرر أو تغيير يمنع المستأجر من الانتفاع الكامل بالعقار المؤجر بالصورة المطلوبة وفقاً لأحكام هذا المرسوم.

(4)7 لا يجوز للمؤجر - سواء بنفسه أو بواسطة غيره - قطع التيار الكهربائي أو الماء أو الهاتف أو أي خدمات أخرى مماثلة عن العقار المؤجر، أو إزالة أو اتلاف أو تعطيل أي من الميزات أو المنافع التي كانت متوافرة في العقار المؤجر، في وقت تأجيرها، أو القيام بأي عمل آخر يقصد منه

حرمان المستأجر من التمتع الكامل بمنافع العقار المؤجر، أو إجبار المستأجر على إخلاء العقار أو قبول أي زيادة على مبلغ الإيجار، خلافاً لأحكام عقد الإيجار، ويحق للمستأجر - في حالة حدوث أي فعل من المؤجر بالمخالفة لما تقدم ذكره - أن يرفع طلباً عاجلاً إلى رئيس لجنة المنازعات لإنصافه، وفي هذه الحالة، يجب على رئيس لجنة المنازعات أن يقوم - بالنيابة عن لجنة المنازعات، وفي أقصر وقت ممكن - بإصدار أمره خطياً إلى المؤجر، أو لأي جهة رسمية معنية في الإمارة، (بما في ذلك السلطات المعنية في الشرطة والبلدية، وهيئة الكهرباء والماء)، للقيام بإزالة المخالفة، أو إجبار المؤجر على إزالتها خلال مدة معينة يحددها رئيس لجنة المنازعات في قراره، بحسب الحال، وذلك كإجراء مؤقت ريثما تثبت لجنة المنازعات في الطلب بصفة نهائية، ويجب على الجهات والسلطات المعنية تنفيذ الأمر الصادر عن رئيس لجنة المنازعات في أسرع وقت ممكن، وفي حالة عدم إزالة المخالفة خلال المدة المعينة، في أمر رئيس لجنة المنازعات، لأي سبب أياً كان، عندئذ يجوز لرئيس لجنة المنازعات أن يسمح للمستأجر بإزالة المخالفة بأي وسائل بديلة يوافق عليها رئيس لجنة المنازعات، إن كان ذلك ممكناً، و/ أو إحالة الأمر للجنة المنازعات لإصدار قرار عاجل يتضمن ما يأتي:

(أ) توقيع غرامة على المؤجر لا تقل عن خمسة آلاف (5000) درهم، ولا تجاوز عشرين ألف (20.000) درهم، بحسب ما قد تراه اللجنة ملائماً.

(ب) تعويض المستأجر عن جميع الضرر الذي لحقه بسبب المخالفة أو ما صرفه في سبيل إزالة المخالفة، وإجبار المؤجر على سداد ذلك التعويض أو خصمه من مبلغ الإيجار المستحق، بحسب ما قد تراه لجنة المنازعات مناسباً في الظروف المعنية.

(5)7 إذا هلك العقار المؤجر أثناء مدة الإيجار، هلاكاً كلياً أو جزئياً،

يجوز للمستأجر فسخ عقد الإيجار، ولا يجوز للمستأجر أن يطلب تعويضاً إذا كان الهلاك يعود لسبب خارج عن إرادة المؤجر، كحالات القوة القاهرة مثل الحروب والزلازل والفيضانات وغير ذلك من الكوارث الطبيعية.

7(6) إذا برز في العقار المؤجر أي عيب جوهري يحول دون انتفاع المستأجر به، بصورة كاملة، ولم يكن ذلك العيب معلوماً للمستأجر وقت إبرام عقد الإيجار، يجوز للمستأجر أن يطلب من لجنة المنازعات فسخ العقد، أو إنقاص مقدار مبلغ الإيجار بصورة معقولة، وفي حالة إصابة المستأجر بأي ضرر نتيجة ذلك العيب، يجوز للجنة المنازعات - بناء على طلبه - الحكم له بتعويض معقول، بحسب ما قد تراه لجنة المنازعات مناسباً في الظروف المعنية.

المادة (8)

صيانة العقار المؤجر

8(1) يجب على المؤجر أن يقوم بالإصلاحات والترميمات الضرورية في العقار المؤجر أثناء مدة الإيجار، وأن يقوم مرة واحدة، على الأقل، في كل مدة ثلاث (3) سنوات متوالية، بأعمال الصيانة الملائمة الأخرى التي جرى العرف في الإمارة على تكليف المؤجر بها، لإبقاء العقار المؤجر - بقدر الإمكان - في وضع يقارب الوضع الذي تسلمه به المستأجر في وقت إبرام عقد الإيجار، أو - بصفة عامة - لتمكين المستأجر من استيفاء المنفعة المقصودة من العقار المؤجر على نحو معقول.

8(2) على المؤجر أن يقوم بإصلاح أي خلل يحدث في العقار المؤجر يؤثر بصورة جوهريّة في استيفاء المنفعة الكاملة منه، وإن لم يفعل، يجوز للمستأجر أن يطلب من لجنة المنازعات إصدار قرار منها لإجبار المؤجر

على إصلاح الخلل المعني، وإذا كان الخلل متعلقاً بهيكل البناء أو السقف، أو كان إصلاحه من الأمور المستعجلة التي لا تحتل التأخير، يجوز للمستأجر أن يرفع طلباً عاجلاً إلى رئيس لجنة المنازعات، لإجبار المؤجر على إصلاح الخلل المعني، ويجب على رئيس لجنة المنازعات، معاملة الطالب كأمر عاجل، وأن يقوم بالبت فيه، بالنيابة عن لجنة المنازعات، في أقصر وقت ممكن، وأن يضمن بشأنه إما الحصول على تعهد خطي من المؤجر بإصلاح الخلل المعني خلال مدة يتم تحديدها في التعهد المذكور، وإما - بعدم ذلك - عرض الأمر على لجنة المنازعات كمسألة مستعجلة لإصدار قرار من اللجنة تعطي بموجبه الإذن للمستأجر بالقيام بإصلاح الخلل بواسطة جهة ثالثة تحددها لجنة المنازعات، مع الرجوع على المؤجر بجميع ما أنفقه المستأجر على إصلاح الخلل المعني أو اقتطاع قيمة الإصلاحات المذكورة من مبلغ إيجار العقار المعني، وذلك بالقدر المعقول الذي تحدده لجنة المنازعات في قرارها.

8(3) لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من القيام بالأعمال الضرورية لصيانة العقار المؤجر متى أراد المؤجر ذلك، بشرط ألا يؤدي إجراء تلك الأعمال إلى منع المستأجر من الانتفاع - بصورة معقولة - بالعقار المؤجر.

المادة (9)

محافظة المستأجر على العقار المؤجر

9(1) يجب على المستأجر أن يحافظ على العقار المؤجر محافظة الشخص العادي لممتلكاته، ويجب على المستأجر أن يقوم بسائر أعمال الصيانة البسيطة التي جرى العرف في الإمارة أن المستأجر مكلف بمثلها، ويضمن المستأجر ما يلحق العقار المؤجر من نقص أو تلف أو فقدان ناشئ عن

إهماله أو تعديه، إلا إذا ثبتت بينات معقولة أن ذلك النقص أو التلف أو فقدان، قد نشأ عن سبب خارج عن إرادة المستأجر.

9(2) على المستأجر أن يرد العقار المؤجر إلى المؤجر، بالحالة التي تسلمه عليها، فيما عدا بالنسبة للتلف الناتج عن استعمال العقار المؤجر استعمالاً مألوفاً أو بصورة معقولة أو التلف الناشئ عن سبب خارج إرادة المستأجر، وإذا كان المستأجر قد تسلم العقار المؤجر دون بيان لحالته، يفترض أن المستأجر قد تسلمه بحالة جيدة، ما لم يقيم الدليل على عكس ذلك.

9(3) لا يجوز للمستأجر أن يقوم بأي عمل يفضي إلى تخريب العقار المؤجر أو الإضرار به أو إنقاص قيمته، وإذا قام المستأجر بذلك، يجوز للمؤجر أن يطلب من لجنة المنازعات فسخ العقد وضمأن الضرر الذي أصابه بقدر ما تقرره لجنة المنازعات.

9(4) لا يجوز للمستأجر التنازل عن حيازة العقار أو إيجاره من الباطن، كلياً أو جزئياً، إلا بموافقة المؤجر خطياً، وعلى الرغم من ذلك، إذا كان العقار المؤجر مكاناً تجارياً أو مصنعاً واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر ذلك المكان التجاري أو المصنع، مصحوباً بعناصره المادية والمعنوية، يجوز - عندئذ - أن يستمر عقد الإيجار الساري وقتذاك، إلى حين انتهاء مدته بدون إذن المؤجر، ولكن يشترط في هذه الحالة:

أ- أن يتم إخطار المؤجر بتنازل المستأجر الأصلي عن العقار المؤجر، كلياً أو جزئياً، للمستأجر من الباطن، حتى نهاية مدة العقد الساري آنذاك؛

ب- أن يقدم المستأجر المتنازل إليه للمؤجر، ضماناً كافياً لتنفيذ عقد الإيجار الأصلي بنفس شروطه وأحكامه؛ و

ت- ألا يلحق المؤجر - كنتيجة لذلك التنازل - ضرر جسيم، ولا يعتبر فقدان

المؤجر للزيادة المحتملة في مبلغ الإيجار الجديد، ضرراً جسيماً بالمعنى المقصود في هذه الفقرة.

9(5) في حالة الإيجار من الباطن، بدون إذن المؤجر الخطي، يبقى المستأجر الأصلي - في كافة الأحوال - مسؤولاً تجاه المؤجر عن جميع التزامات المستأجر المذكورة في عقد الإيجار الأصلي، ومع ذلك، يجوز للمؤجر أن يستوفي مبلغ الإيجار مباشرة من المستأجر الفرعي، وله الحق في إبرام عقد إيجار جديد مع المستأجر الفرعي، وفي حالة إبرام ذلك العقد الجديد والتصديق عليه حسب الأصول، عندئذ تبرأ ذمة المستأجر الأصلي تجاه المؤجر بالنسبة لجميع التزامات المستأجر المذكورة في عقد الإيجار الأصلي.

9(6) ما لم يرد نص صريح في عقد الإيجار بخلافه، يلتزم المستأجر بسداد ثمن استهلاكه من المياه والكهرباء والغاز ورسوم الصرف الصحي وغير ذلك من المنافع المتعلقة باستعمال العقار المؤجر ونظافته.

المادة (10)

الإنشاءات الإضافية والإصلاحات والتحسينات

10(1) إذا رغب المستأجر في عمل أي إنشاءات إضافية في العقار المؤجر، أو أي إصلاحات أو أعمال صيانة ضرورية لمنفعة العقار المؤجر، يجب عليه الحصول على إذن خطي من المؤجر قبل القيام بعمل تلك الإضافات أو الإصلاحات أو الصيانة، وبعدم ذلك:

(أ) لا يجوز للمستأجر أن يسترجع قيمة ما أنفقه لإحداث تلك الإنشاءات الإضافية والإصلاحات أو الصيانة اللازمة من المؤجر؛ و

(ب) يجب على المستأجر - عند انقضاء مدة الإيجار - إعادة العقار المؤجر إلى الحالة التي كان عليها في وقت إبرام عقد الإيجار، وفي حالة إخفاق المستأجر في إعادة العقار المؤجر إلى الحالة التي كان عليها، يجب عليه تعويض المؤجر بحسب ما تراه لجنة المنازعات مناسباً، ما لم يوافق المؤجر خطياً على خلاف ذلك.

10(2) إذا كانت الأعمال التي قام بها المستأجر في العقار المؤجر من قبيل التحسينات، أو أعمال الديكور، أو إذا قام بها المستأجر لغايات تعود إليه شخصياً، أو إلى منفعته الخاصة، أو إلى مصلحة أعماله، فلا يجوز للمستأجر أن يسترجع قيمة ما أنفقه من المؤجر حتى في حالة إنهاء العقد لاحقاً من قبل المؤجر، ما لم يكن الطرفان قد اتفقا خطياً في عقد الإيجار، أو في اتفاق لاحق، على خلاف ذلك.

المادة (11)

التعدي الصادر عن الغير

11(1) إذا حدث نقص كبير في الانتفاع بالعقار المؤجر، كنتيجة لتعدي صادر عن جهة حكومية، أو عن شخص آخر له حق قانوني على العقار المؤجر، يجوز للمستأجر أن يطلب من لجنة المنازعات فسخ عقد الإيجار، أو إنقاص مقدار الإيجار، بحسب ما قد تراه لجنة المنازعات مناسباً، ويجوز للجنة المنازعات أن تحكم على المؤجر بتعويض المستأجر، إذا تأكد لها أن عمل الجهة الحكومية أو الشخص الآخر، المشار إليه آنفاً، قد صدر بطلب من المؤجر أو لسبب يكون المؤجر مسؤولاً عنه.

11(2) لا يلزم المؤجر بتعويض المستأجر عن التعدي المادي الذي صدر عن شخص بدون مسوغ شرعي، ولكن يجب عليه معاونته المستأجر بصورة

إيجابية لتمكينه من رفع دعوى، سواء بالتضامن أو بالانفراد، أمام المحكمة المختصة، لمطالبة المعتدي بالتعويض عما لحق المستأجر من ضرر بسبب ذلك التعدي بدون مسوغ شرعي.

المادة (12)

الحالات التي يجوز فيها إخلاء العقار المأجور

12(1) لا يجوز للمؤجر أن يطلب - ولو عند انتهاء مدة الإيجار - إخلاء المستأجر للعقار المؤجر، إلا لأحد الأسباب الآتية:

(أ) إذا امتنع المستأجر عن توقيع عقد الإيجار الجديد الذي قدمه له المؤجر قبل شهر واحد على الأقل من تاريخ انتهاء عقد الإيجار الأصلي أو انتهاء أي فترة تمديد لمدته، ما لم يكن امتناع المستأجر يعود لزيادة على مبلغ الإيجار بصورة مخالفة للأسس المقررة في هذا المرسوم.

(ب) إذا لم يقيم المستأجر بسداد مبلغ الإيجار، أو أي قسط منه، خلال أسبوعين اثنين (2) من تاريخ حلول ميعاد استحقاقه، على أنه في حالة امتناع المؤجر عن تسلم مبلغ الإيجار، أو القسط منه المتفق عليه في العقد، يجوز للمستأجر أن يودع مبلغ الإيجار، أو القسط المعني منه، لدى مقرر لجنة المنازعات في موعد لا يجاوز عشرين (20) يوماً من تاريخ استحقاقه، ويعدّ إيصال الإيداع الصادر عن مقرر لجنة المنازعات في هذا الشأن، سنداً قانونياً بإبراء ذمة المستأجر من سداد مبلغ الإيجار، أو القسط المستحق منه، في حدود المبلغ المودع.

(ج) إذا لم يقيم المستأجر بتنفيذ أي التزام فرضه عليه هذا المرسوم، أو أي شرط من شروط عقد الإيجار، (بخلاف الشروط المتعلقة بسداد مبلغ الإيجار)، وذلك خلال مدة لا تجاوز ثلاثة (3) أسابيع بعد تاريخ تسلمه طلباً

خطياً من قبل المؤجر يطلب فيه تنفيذ ذلك الالتزام أو الشرط، ما لم يكن عدم تنفيذ المستأجر للالتزام لعذر مشروع توافق عليه لجنة المنازعات.

(د) إذا لحق بالعقار المؤجر ضرر جسيم نتيجة فعل متعمد من قبل المستأجر، أو نتيجة إهماله في اتخاذ الحيطة أو الحذر اللازمين، أو تمكنه لأي شخص آخر لإلحاق الضرر بالعقار المؤجر.

(هـ) إذا ترك المستأجر العقار المؤجر خالياً مدة أربعة (4) أشهر متواصلة، وترتب على ذلك الترك إلحاق ضرر بالعقار المؤجر، يجوز للجنة المنازعات أن تأمر المستأجر بالإخلاء، حتى لو ثبت قيامه سلفاً بسداد مبلغ الإيجار المستحق عن فترة الأربعة (4) أشهر المذكورة.

(و) إذا استعمل المستأجر العقار المؤجر، أو سمح لآخرين باستعماله، لأغراض مخالفة للقانون أو تتنافى مع الأخلاق العامة أو التقاليد والأعراف المرعية لدى المقيمين في المنطقة الواقع فيها العقار المؤجر.

(ز) إذا قدم المؤجر إلى لجنة المنازعات بينة تقتنع بها لجنة المنازعات تثبت حاجة المؤجر إلى استعمال العقار المؤجر لشخصه أو لأي شخص من أفراد أسرته حتى الدرجة الثانية (الأبوان، الزوج، الأبناء، الإخوان، الأعمام، الأخوال).

(ح) إذا ثبت قيام المستأجر بتأجير العقار المؤجر، أو جزءاً منه، من الباطن، بالمخالفة لأحكام عقد الإيجار وأحكام هذا المرسوم، يجوز للجنة المنازعات - في هذه الحالة - أن تحكم بالإخلاء أيضاً على المستأجر الفرعي، مع حفظ الحق له بمطالبة المستأجر الأصلي بالتعويض.

(ط) إذا رغب المؤجر في هدم العقار المؤجر، بسبب كونه آيلاً للسقوط، أو بسبب تجاوزه عمره الافتراضي، أو لإجراء تعمیر كبير في العقار المؤجر

لتحسين قيمته أو لتغيير الغرض من استعماله، على وجه يؤثر بصورة جوهرية في وضعه السابق، ويشترط للحكم بإخلاء العقار المؤجر في هذه الحالة:

- (1) أن تقتنع لجنة المنازعات بأن الهدم أو التغيير أو التعمير المعني، ضروري للمؤجر، أو أنه ينسجم مع خطة التطوير والتنمية في الإمارة.
- (2) وأن يحصل المؤجر على الإذن المبدئي أو الترخيص اللازم من البلدية، للقيام بإجراء الهدم أو التغيير أو التعمير المطلوب؛ و
- (3) أن يطلب المؤجر من المستأجر إخلاء العقار المأجور بإخطار خطي يتم تسليمه أصولاً للمستأجر قبل ثلاثة (3) أشهر تبدأ من تاريخ صدور الإذن المبدئي أو الترخيص من البلدية بإجراء الهدم أو التغيير أو التعمير المطلوب.
- (4) أن يحرر المؤجر تعهداً خطياً يلتزم فيه بأحكام المادة (13) من هذا المرسوم.

المادة (13)

حق المستأجر في الرجوع إلى العقار بعد إخلائه

إذا أخلى المستأجر العقار المؤجر، طبقاً لما هو مذكور في المادة 12(ط)، فعلى المؤجر أن يقوم بتنفيذ ما طلب على أساسه الإخلاء خلال المدة التي تحددها لجنة المنازعات في قرارها بالإخلاء تبعاً لحكم المادة 12(ط) المذكورة، وإذا تخلف المؤجر عن ذلك، يجوز للجنة المنازعات - بناء على طلب لاحق من المستأجر - أن تأمر بإعادة المستأجر إلى العقار الذي أخلاه، و/أو إلزام المؤجر بتعويض المستأجر عن أي عطل وضرر أصاباه نتيجة الإخلاء.

المادة (14)

فتح العقار المؤجر وجرده في غياب المستأجر

14(1) إذا انتهت مدة إيجار العقار المؤجر دون أن يقوم المستأجر بتجديدها، وتوافرت البيئة على أنه ترك العقار المؤجر مغلقاً دون أن يقوم بتسليمه إلى المؤجر، وأنه مجهول مكان الإقامة حالياً في الدولة، يجوز - عندئذ - للمؤجر أن يطلب من لجنة المنازعات، أن تقوم بتوجيه إعلان للمستأجر، تأمره فيه بالمشول أمامها في تاريخ يحدد في الإعلان، للنظر في طلب المؤجر بالإخلاء، ويتم نشر الإعلان باللغة العربية، في إحدى الصحف المحلية، على نفقة المؤجر، وتعلق نسخة من الإعلان على باب العقار المؤجر أو في مكان بارز فيه.

14(2) إذا حضر المستأجر في التاريخ المحدد في الإعلان، أو خلال فترة الإعلان، وادعى عدم أحقية المؤجر في إخلائه من العقار المؤجر، يجب على لجنة المنازعات النظر في المنازعة لإخلاء العقار المؤجر طبقاً لأحكام المادة 12 من هذا المرسوم.

14(3) إذا انقضت المدة الممنوحة للمستأجر في الإعلان، ولم يحضر المستأجر، يجوز للجنة المنازعات أن تقوم بتكوين لجنة تنفيذ من ممثل للبلدية وممثل للشرطة وممثل للمؤجر، وأن تفوض لجنة التنفيذ المذكورة بفتح العقار المؤجر، في غياب المستأجر، وجرّد أي ممتلكات ذات قيمة تجدها في داخله، وتسليم تلك الممتلكات - إن وجدت - للمؤجر، لحفظها لديه أو لدى أي جهة أخرى تراها لجنة المنازعات ملائمة بمقام أمانة، ومن ثم يتم تسليم العقار إلى المؤجر، وتنظيم محضر تفصيلي بذلك يوقعه أعضاء لجنة التنفيذ الثلاثة.

14(4) يجوز للجنة المنازعات - من تلقاء نفسها أو بموجب طلب لاحق

من المؤجر - أن تأمر ببيع الممتلكات المشار إليها في البند 14(3)، ويجوز لرئيس لجنة المنازعات، أن يصدر قراراً عاجلاً، بالنيابة عن لجنة المنازعات، يأمر بموجبه ببيع أي ممتلكات قابلة للتلف السريع، ويجوز للجنة المنازعات - بموجب قرار لاحق تصدره - تخصيص العائد من البيع لسداد مبلغ الإيجار المترصد، إن وجد، وأي مصروفات أخرى توافق عليها لجنة المنازعات، وحفظ ما تبقى، من عائد البيع - إن وجد - لدى مقرر لجنة المنازعات لمدة أفصاها خمسة وأربعين (45) يوماً، يتم بعدها تخصيص ذلك العائد لأي غرض بحسب ما تراه لجنة المنازعات ملائماً.

14(5) لا يؤثر تسليم العقار إلى المؤجر - على الصورة المذكورة في الفقرة 14(3) أعلاه - في حق المستأجر في أن يطلب لاحقاً من لجنة المنازعات إلزام المؤجر بتعويض المستأجر عن الأضرار التي تكبدها، إذا ثبت لاحقاً تصرف المؤجر بسوء نية وعدم صحة البيانات التي استند إليها المؤجر في طلبه للجنة المنازعات لفتح العقار المؤجر في غياب المستأجر وإعادة حيازته للمؤجر، أو التي استند إليها في طلبه لبيع الممتلكات التي وجدت في العقار المؤجر.

المادة (15)

لجنة المنازعات

15(1) تستمر لجنة منازعات الإيجارات - المنشأة بموجب أحكام المرسوم الأميري رقم (6) لسنة 2005 - في تصريف أعمالها حتى تاريخ اليوم الخامس عشر من شهر ابريل سنة 2009، ويجب عليها في ذلك التاريخ تسليم جميع الدعاوى التي أمامها، وبحالتها التي تكون بها، إلى لجنة منازعات الإيجارات المنشأة بموجب المادة 15(2) من هذا المرسوم.

15(2) تنشأ بموجب أحكام هذا المرسوم لجنة قضائية في إمارة عجمان، لتحل محل لجنة منازعات الإيجارات القائمة حالياً في الإمارة، ولممارسة الاختصاصات المذكورة في المادة (16) من هذا المرسوم، وتتكون لجنة منازعات الإيجارات المذكورة، برئاسة قاضٍ يندبه وزير العدل، وعضوية ستة (6) أعضاء من ذوي الخبرة والدراية الواسعة في مجال إنشاء وتطوير العقارات وإيجارها وإدارتها في إمارة عجمان، ويتم تشكيل لجنة المنازعات بقرار أميري يصدره الحاكم بموجب هذه المادة، ويستمر رئيس وأعضاء لجنة المنازعات في شغل مناصبهم في اللجنة المذكورة، إلى حين استبدالهم - كلياً أو جزئياً - بقرار أميري لاحق.

15(3) يجوز للجنة المنازعات أن تتعقد، بكامل عضويتها، مرة واحدة على الأقل في كل أسبوع، في المكان المخصص لها من قبل البلدية، ويجوز لرئيس اللجنة، متى رأى ذلك ضرورياً، تقسيم أعضاء اللجنة للجلوس في شكل لجنتين اثنتين، تتكون كل منهما برئاسة القاضي رئيس لجنة المنازعات وعضوية عضوين اثنين، على الأقل، من أعضاء لجنة المنازعات، وإذا تساوت الآراء بشأن إصدار أي قرار من قبل لجنة المنازعات، يرجح الجانب الذي فيه رئيس اللجنة، وتكون كل من اللجنتين المذكورتين، مختصة - قانوناً - بالنظر والبت، بصورة نهائية وحاسمة، في منازعات الإيجارات المعروضة أمامها كما لو أنها اللجنة الوحيدة المختصة بذلك والمشار إليها في مواد هذا المرسوم، وفي جميع الأحوال، لا يجوز انعقاد أي من اللجنتين المذكورتين إلا بحضور القاضي رئيس لجنة المنازعات.

15(4) يشترط - وفي جميع الأحوال - أن يقوم رئيس لجنة المنازعات بتوقيع القرارات الصادرة عن اللجنة في المنازعات المعروضة أمامها، وتوقيع جميع المراسلات التي تصدرها لجنة المنازعات للمحاكم وغيرها من

الجهات الرسمية، بما في ذلك - وعلى وجه الخصوص - المكاتب الخاصة بتنفيذ قرارات لجنة المنازعات، ويجوز لرئيس لجنة المنازعات أن يفوض من يشاء من أعضاء لجنة المنازعات لتوقيع أي مراسلات إدارية بالنيابة عن اللجنة.

المادة (16)

اختصاصات لجنة المنازعات

16(1) تختص لجنة المنازعات بالنظر والبت - بصورة نهائية وحاسمة - في جميع أنواع المنازعات الناشئة عن العلاقة التعاقدية بين مؤجر ومستأجر أي عقار في إمارة عجمان يقع ضمن العقارات الخاضعة لأحكام هذا المرسوم، ودون إخلال بعمومية هذا النص، تختص لجنة المنازعات بالفصل النهائي في منازعات الإيجارات المتعلقة بما يأتي:

أ- إخفاق المستأجر في سداد مبلغ الإيجار المتفق عليه في عقد الإيجار.

ب- طلب زيادة مبلغ الإيجار من قبل المؤجر أو طلب تخفيضه من المستأجر.

ت- تحديد مبلغ إيجار المثل للعقار المؤجر.

ث- إخفاق المؤجر في صيانة العقار المؤجر.

ج- إخلاء العقار المؤجر لأحد الأسباب الواردة في المادة (12) من هذا المرسوم.

ح- إخفاق المؤجر في توفير ضمانات العقار المؤجر وفقاً لأحكام هذا المرسوم أو وفقاً لشروط عقد الإيجار.

خ- إخفاق المستأجر في تأدية التزاماته بالنسبة للعقار المؤجر وفقاً لأحكام

هذا المرسوم أو وفقاً لشروط عقد الإيجار.

د- المطالبة بالتعويض من قبل أي طرف من أطراف عقد الإيجار، بسبب إخلال من الطرف الآخر بأي حكم من أحكام هذا المرسوم أو بأي شرط من شروط عقد الإيجار بدون عذر مشروع.

ذ- أي منازعة أخرى، تتعلق بمشروعية أو بسريان أو بتفسير أو بتطبيق عقد الإيجار، ترى لجنة المنازعات أنها تقع ضمن اختصاصها.

16(2) على الرغم مما ورد في المادة 16(1)، إذا رأت لجنة المنازعات، أو رأى رئيسها منفرداً، بعد الاطلاع على لائحة الدعوى، أن وقائع الدعوى المعنية تتعلق بأمور خارج نطاق العلاقة الإيجارية، مثل إثبات ملكية العقار المؤجر أو انتقال تلك الملكية عن طريق الإرث أو غيره إلى شخص آخر، بخلاف المالك للعقار المؤجر المذكور في عقد الإيجار، أو أن العقار المؤجر يخضع لرهن عقاري يؤثر في حيازة المستأجر له أو انتفاعه الكامل به، أو إذا ادعى أحد الطرفين وجود تزوير في عقد الإيجار أو المحررات المتصلة به، أو ما يماثل تلك الأمور مما يتطلب تحقيقاً قضائياً من النيابة العامة، أو من محكمة مختصة، أو توافر خبرة فنية خاصة، غير متوافرة للجنة المنازعات، عندئذ، يجوز للجنة المنازعات، أو لرئيسها منفرداً، إصدار قرار بعدم اختصاص لجنة المنازعات - نوعياً - بنظر المنازعة، مع توجيه الخصوم لإحالة منازعتهم إلى النيابة العامة أو إلى المحكمة المختصة، بحسب الحال.

16(3) لا يجوز للجنة المنازعات نظر المنازعة الإيجارية، إلا بعد قيام المشتكي بسداد الرسوم التي تحددها البلدية، من وقت لآخر، ويجوز للجنة المنازعات - بناء على أسباب موضوعية تفتتح بها - أن تأمر بتأجيل سداد جزء من الرسوم المذكورة، لا يجاوز مقداره نصف الرسوم المقررة، بشرط

تسلم مقرر لجنة المنازعات شيكاً مؤجلاً بقيمة الرسوم المؤجلة قبل البدء بنظر الدعوى، ويجوز للجنة المنازعات أن تأمر - ضمن قرارها النهائي في المنازعة - بتعويض الطرف الذي صدر قرار اللجنة لمصلحته، عن جميع أو أي جزء من الرسوم المذكورة، مع أو بدون أي مصاريف أخرى، حسب ما قد تراها لجنة المنازعات ملائمة.

المادة (17)

إجراءات منازعات الإيجارات

17(1) يجب على المدعي في أي منازعة إيجار، إرفاق الصورة الأصلية أو صورة طبق الأصل من عقد الإيجار الذي نشأت عنه المنازعة، ويشترط أن يكون ذلك العقد مسجلاً ومصداقاً عليه من البلدية، وعلى الرغم من ذلك، يجوز للجنة المنازعات نظر أي دعوى، إذا أرفق المدعي مع لائحته شهادة صادرة عن البلدية بموجب المادة 4(4) من هذا المرسوم بشأن إيجار العقار المعني.

17(2) تعامل منازعات الإيجار بمقام أنها دعاوى حقوقية ذات طبيعة مستعجلة، ويجوز للجنة المنازعات - في سبيل توفير العدالة الناجزة - أن تطبق، عند نظرها في تلك المنازعات، قواعد العدالة الطبيعية وأحكام الشريعة الإسلامية، دون أن تنتقيد بإجراءات المرافعات السارية في محاكم الدولة، ولكن يجب على لجنة المنازعات ضمان دعوة الخصوم للمثول أمامها، وتمكينهم من تقديم مستنداتهم وسماع شهودهم وأوجه دفاعهم، ولا يكون أي إجراء من إجراءات لجنة المنازعات باطلاً إلا إذا نص القانون صراحة على بطلانه.

17(3) يجوز للجنة المنازعات أن تستعين برأي أي مهندس أو محاسب أو

خبير آخر متى رأت ذلك لازماً للبت في أي مسألة مطروحة أمامها، ويجوز لها تحليف اليمين لأي طرف أو خبير أو شاهد في أي منازعة أمامها، متى رأت لجنة المنازعات ذلك ضرورياً.

17(4) على رئيس المجلس التنفيذي - بعد التشاور مع رئيس لجنة المنازعات - أن يصدر لائحة تنفيذية تتضمن نظاماً مفصلاً لعقد جلسات لجنة المنازعات وكيفية تقديم الدعاوى لها وإجراءات نظرها والبت فيها، بقرارات عاجلة، بعد إعلان الخصوم والشهود حسب الأصول، وتقديم الالتماسات لإعادة النظر، وكيفية تنفيذ قرارات لجنة المنازعات، سواء عن طريق لجان التنفيذ الوقتية التي تمثل سلطات البلدية والشرطة، أو عن طريق قاضي التنفيذ في المحكمة الابتدائية.

17(5) لأغراض تنفيذ هذا القانون، يجوز لرئيس البلدية - بعد التشاور مع رئيس لجنة المنازعات - إصدار أي أوامر محلية أو قرارات أخرى، بشأن الأمور الآتية:

أ- صيغة عقد الإيجار النموذجي المعتمد لدى البلدية، لاستعماله في تأجير العقارات للأغراض السكنية أو التجارية أو الصناعية أو خلافها.

ب- إجراءات تصديق عقود الإيجارات، بمختلف أنواعها.

ت- الرسوم المقررة عن تصديق عقود الإيجار وعن قيد المنازعات الإيجارية وعن الطلبات الوقتية أو العاجلة التي يتقدم بها الخصوم، بما في ذلك رسوم الالتماسات بإعادة النظر في قرارات لجنة المنازعات، وعن تنفيذ قرارات لجنة المنازعات وإصدار الصور الضوئية لأوراق المنازعة، أو أي ورقة من أوراقها، أو لإصدار أي شهادة من البلدية، أو من لجنة المنازعات، بشأن أي منازعة إيجارية.

الماده (18)

حجية قرارات لجنة المنازعات وتنفيذها

18(1) إذا اتفق المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار - صراحة - على إحالة أي نزاع بينهما، بشأن تفسير أو تطبيق ذلك العقد، إلى لجنة المنازعات، عندئذ، لا يجوز لأي منهما رفع دعوى أمام القضاء بشأن تطبيق أو تفسير عقد الإيجار المعني، ويكون أي قرار يصدر عن لجنة المنازعات في أي نزاع يعرض عليها، وفقاً لأحكام عقد الإيجار، قراراً نهائياً وبتأ في النزاع المعني كما لو أنه صدر عن محكمة قضائية مختصة، ولا يجوز الطعن في ذلك القرار بأي طريقة من طرق الطعن.

18(2) يجوز تنفيذ القرار الصادر عن لجنة المنازعات، وفقاً لأحكام المادة 18(1) من هذا المرسوم، بواسطة لجنة تنفيذ يشكلها رئيس لجنة المنازعات، برئاسة ممثل للبلدية وممثل لشرطة عجمان وأي أشخاص آخرين يلزم حضورهم أثناء تنفيذ القرار المعني، بحسب ما قد يراه رئيس لجنة المنازعات مناسباً، وبالرغم من ذلك:

أ- إذا رأت لجنة المنازعات - لأي أسباب موضوعية تقتنع بها - عدم إمكان تنفيذ القرار المعني بواسطة لجنة التنفيذ سالف الذكر، وضرورة تنفيذ القرار المعني مباشرة عن طريق قاضي التنفيذ في المحكمة المختصة؛ أو

ب- إذا تعذر لأي سبب - أياً كان - تنفيذ قرار لجنة المنازعات بواسطة لجنة التنفيذ سالف الذكر خلال عشرة (10) أيام من تاريخ صدوره،

فعندئذ، وفي أي من الحالين المذكورين، يجوز لرئيس لجنة المنازعات - بناء على طلب أي صاحب مصلحة في تنفيذ القرار المعني - تسليم صاحب الطلب نسخة أصلية من قرار لجنة المنازعات مختومة بخاتم لجنة المنازعات

ومصحوبة بطلب لرئيس المحكمة المختصة لاعتماد القرار المعني للتنفيذ، ومن ثم الأمر بتنفيذه بواسطة قاضي التنفيذ في المحكمة المختصة.

18(3) على صاحب المصلحة في تنفيذ قرار لجنة المنازعات، أن يقدم إلى رئيس المحكمة المختصة، عريضة تنفيذ من نسختين متطابقتين، ويرفق معهما النسخة الأصلية من قرار لجنة المنازعات والطلب الموقع من رئيس لجنة المنازعات، المشار إليهما في المادة 18(2) أعلاه.

18(4) استثناء من القواعد العامة في تنفيذ الأحكام في دعاوى المدنية، على رئيس المحكمة المختصة أن يقوم - خلال مدة لا تجاوز سبعة (7) أيام بعد تسلمه المستندات المشار إليها في البند 18(3) - باعتماد قرار لجنة المنازعات خطياً، ما لم يكن لديه مانع قانوني يحول دون ذلك الاعتماد، ومن ثم يقوم بتعديل قرار لجنة المنازعات بالصيغة التنفيذية الملزمة، والأمر بشموله بالنفذ المعجل، وإحالة عريضة التنفيذ ومرفقاتها إلى قاضي التنفيذ في المحكمة المختصة، ويجب على قاضي التنفيذ المختص، تنفيذ قرار لجنة المنازعات بالصيغة الموجهة إليه من قبل رئيس المحكمة المختصة بموجب هذه المادة، ويتم التنفيذ بدون الحاجة لإعادة النظر في مكونات القرار من قبل قاضي التنفيذ المختص.

18(5) تتبع في تنفيذ قرارات لجنة المنازعات عن طريق قاضي التنفيذ في المحكمة المختصة، القواعد الخاصة بالنفذ المعجل للأحكام المدنية، وعلى وجه الخصوص، يجب على قاضي التنفيذ المذكور إصدار أمره بتنفيذ قرار لجنة المنازعات خلال مدة أقصاها واحد وعشرون (21) يوماً من تاريخ تسلمه له، وأن يعلن المنفذ ضده بالأمر المذكور مصحوباً بنسخة من عريضة التنفيذ، مع حفظ الحق للمنفذ ضده بالتظلم من أمر قاضي التنفيذ المذكور خلال عشرة (10) أيام من تاريخ إعلانه به، ويحصل التظلم أمام

قاضي التنفيذ، ويجب أن يكون مسبباً، ويكون قرار قاضي التنفيذ في ذلك التظلم وفي جميع منازعات التنفيذ الأخرى نهائياً وباتاً.

18(6) استثناء من القواعد العامة في تصحيح الأحكام، يجوز لرئيس المحكمة المختصة، عند تسلمه مستندات التنفيذ بموجب المادة 18(3)، أن يقوم بتصحيح أي أخطاء إملائية أو حسابية وردت في قرار لجنة المنازعات، ويجوز لرئيس لجنة المنازعات - في أي وقت - أن يقوم، منفرداً، من تلقاء نفسه أو بناء على طلب، بتصحيح أي أخطاء شكلية أو حسابية أو إملائية وردت في قرار اللجنة المنازعات، أو إضافة أي عبارة جديدة إلى متن قرار لجنة المنازعات يكون الغرض منها حصرياً توضيح مضمون قرار لجنة المنازعات المعني بصورة أوفى تؤدي إلى تنفيذه.

18(7) على الرغم مما ورد في أحكام البنود أعلاه من هذه المادة، يجوز لمن صدر ضده قرار لجنة المنازعات، أن يتقدم - خلال مدة لا تجاوز خمسة (5) أيام من تاريخ صدور القرار المعني - بالتماس خطي إلى لجنة المنازعات، يلتمس بموجبه إعادة النظر في القرار المعني، بناء على وجود سبب أو أكثر من الأسباب الآتية:

أ- أن صاحب الطلب لم يتم إعلانه بصورة قانونية، أو أنه لم يكن ممثلاً تمثيلاً صحيحاً أثناء نظر المنازعة المعنية، أو تم حرمانه من تقديم مستنداته وسماع شهوده ودفاعه في الدعوى الإيجارية.

ب- إذا تضمن القرار حكماً في مسألة خارج نطاق اختصاصات لجنة المنازعات.

ت- إذا وقع من الخصم غش أدى للتأثير في قرارات لجنة المنازعات.

ث- إذا بني القرار على أوراق مزورة أو على شهادة زور أو شهادة كيدية أو أي شهادة أخرى غير مقبولة قانوناً.

ج- إذا كان منطوق قرار لجنة المنازعات مناقضاً بعضه بعضاً بصورة واضحة.

ح- إذا كان رئيس اللجنة أو أحد أعضائها، غير صالح قانوناً لنظر الدعوى، بسبب قرابته أو مصاهرته أو علاقته القوية الأخرى مع الخصم الذي صدر قرار لجنة المنازعات لمصلحته.

خ- إذا سقطت الخصومة أو انقضت بمضي المدة.

د- إذا ثبت أن صاحب الطلب لديه بيئة قانونية جديدة، أو أرفق مع طلبه مستنداً جديداً، وكان من شأن البيئة الجديدة أو المستند الجديد - بحسب الحال - تغيير وجهة النظر في المنازعة بصورة جوهرية.

18(8) لا يجوز - في جميع الأحوال - قيد الالتماس بإعادة النظر، إذا لم يصبح عريضته ما يدل على سداد مقدم الالتماس للرسوم المقررة لقيود الالتماس، بالإضافة إلى إيداعه تأميناً مقداره ألفا (2000) درهم، يرد إليه إذا حكم له بقبول التماسه، ويصادر التأمين المذكور إذا قضت لجنة المنازعات بعدم قبول الالتماس شكلاً أو برفض موضوعه.

18(9) على لجنة المنازعات أن تقوم بعقد جلسة، في أقرب وقت ممكن، برئاسة رئيس اللجنة، وحضور ما لا يقل عن أربعة (4) من أعضائها، للبت في طلب إعادة النظر المرفوع إليها بموجب المادة 18(7) أعلاه، وفي حال تساوي الآراء بالنسبة لقرار اللجنة في الالتماس، يرجح الجانب الذي فيه رئيس اللجنة، ويكون القرار الذي تصدره اللجنة بشأن الالتماس، نهائياً وغير قابل للطعن فيه بأي من الطرق القانونية للطعن.

المادة (19)

إلغاء المرسوم الأميري رقم 6 لسنة 2005 والرسوم رقم (11) لسنة 2006

اعتباراً من تاريخ سريان هذا المرسوم، يلغى المرسوم الأميري رقم (6) لسنة 2005، والرسوم الأميري رقم (11) لسنة 2006، وذلك دون مساس بصحة نفاذ أي قرارات صدرت، أو إجراءات تمت، بموجب أحكام المرسومين المذكورين حتى تاريخ إلغائهما بموجب هذه المادة، وتستمر جميع عقود الإيجار المبرمة السارية في تاريخ نفاذ هذا المرسوم، سارية المفعول ونافاذة قانوناً إلى حين تعديلها، أو تجديدها، بموجب أحكام هذا المرسوم.

المادة (20)

تنفيذ المرسوم ونشره وتعميمه

ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للإمارة، ويتم تعميمه على أوسع نطاق على الجهات المعنية به للقيام بتنفيذه، كل في ما يخصه.

صدر عناً وبتوقيعنا عليه بالديوان الأميري في عجمان، في هذا
اليوم الاربعاء الثاني عشر من شهر ربيع الثاني سنة 1430
هجرية، الموافق اليوم الثامن من شهر ابريل سنة 2009
ميلادية.

حميد بن راشد النعيمي
حاكم إمارة عجمان

**قانون رقم (3) لسنة 2008
بشأن تعديل القانون رقم (1) لسنة 2006
بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري
ومستأجري العقارات في
إمارة أم القيوين
والقوانين المعدلة له
مع أحدث التعديلات لغاية 2015**

معدل بموجب

القانون رقم (6) لسنة 2009، تاريخ 2009/04/14 ،

يلغى ضمناً

القانون رقم (1) لسنة 2006 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في أم القيوين و كذلك القوانين المعدلة له وذلك من تاريخ سريان هذا القانون.

المادة (1)

في تطبيق أحكام هذا القانون تكون للكلمات والعبارات التالية المعاني الواردة إزاء كل منها ما لم يدل سياق النص على خلاف ذلك:

الإمارة:

إمارة أم القيوين وملحقاتها.

الحاكم:

صاحب السمو حاكم إمارة أم القيوين.

البلدية:

بلدية أم القيوين و أي فرع لها تقع العين المؤجر في دائرته.

اللجنة:

هي اللجنة المشكلة بموجب القرار رقم 6,3 لسنة 2005.

العين المؤجرة:

المال غير المنقول وما يتصل أو يلحق به والمؤجر لأغراض السكن أو ممارسة نشاط تجاري أو حرفه أو مهنة أو صناعة أو أي نشاط آخر.

عقد الإيجار:

العقد الخطي الذي يلزم فيه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مدة معينة لقاء بدل معلوم بحيث يشمل وصف العين المؤجرة ووصفها نافية للجهالة والغرض من تأجيرها وعلى مدة وبدل الإيجار وكيفية أدائه.

المؤجر:

الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يملك قانونا أو اتفاقا التصرف في العين المؤجرة وكذلك من تنتقل إليه ملكيتها أثناء مدة الإيجار أو من ينوب عنه أو يمثله قانونا ويشمل ذلك المستأجر المصرح له من المؤجر بالتأجير من الباطن والمرخص له بمزاولة المهنة.

المستأجر:

الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يشغل العين المؤجرة بموجب عقد إيجار أو أي شخص تنتقل إليه الإجارة بصورة قانونية من المستأجر الأصلي.

المستأجر من الباطن:

الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يشغل العين المؤجرة أو أي جزء منها بموجب عقد إيجار مبرم مع المستأجر الأصلي.

بدل الإيجار:

المقابل المعلوم المتفق عليه بين المؤجر والمستأجر بمقتضى عقد الإيجار سواء كان ذلك المقابل نقدا أو عينا أو دينا أو منفعة.

لجنة الاستئناف:

هي اللجنة التي يشكلها الحاكم بقرار منه وتختص بالنظر في الاستئنافات المرفوعة عن الأحكام الصادرة من لجنة فض المنازعات الإيجارية.

الإخطار:

الإخطار الخطي المرسل من أي من طرفي عقد الإيجار للطرف الآخر أو من اللجنة عن طريق كاتب العدل أو البريد المسجل أو بالتسليم باليد أو بأية وسيلة من وسائل التقنية الحديثة أو بإقرار المخطر إليه أمام اللجنة بوقوع الإخطار.

المهنة:

إدارة عقارات الغير أو استئجارها بهدف إعادة تأجيرها للغير أو استثمارها.

المادة (2)

تسري أحكام هذا القانون علي جميع عقود إيجار العقارات المؤجرة في الإمارة السارية المفعول وقت العمل به.

لا تسري هذا القانون علي العلاقات الإيجارية للعقارات التالية:

- أ- الأراضي الزراعية والمباني المقامة بداخلها.
- ب- العقارات التي يقدمها الأشخاص الطبيعيون أو الاعتباريين لسكن العاملين لديهم دون تقاضي أية أجره عليها.
- ت- الشقق الفندقية والغرف الفندقية وصلات الفنادق.
- ث- المتاجر المؤقتة التي تقام ضمن فعاليات المهرجانات.
- ج- العقارات التي يصدر بشأن تأجيرها قانون خاص.

المادة (3)

أ- تنظم العلاقات الإيجارية بين المؤجر للعين المؤجرة ومستأجرها بموجب عقد إيجار خطي موقع منهما بحيث يشمل وصف للعين المؤجرة نافيا للجهالة والغرض من تأجيرها ومدة الإيجار وبدله وكيفية أداء بدل الإيجار وعلي طرفي العقد تسجيله لدي البلدية، ويعامل كل تجديد لعقد الإيجار بمثابة عقد إيجار جديد وتحدد البلدية رسوم تسجيل عقد الإيجار أو تجديده.

ب- يتمتع علي الدوائر والمؤسسات الحكومية في الإمارة قبول أي عقد إيجار للعين في أي معاملة تتطلب إبراز صورة من عقد الإيجار ما لم يكن العقد مصدقاً عليه من البلدية , وساري المفعول.

المادة (4)

أ- يجب أن تكون مدة الإيجار معلومه و إذا لم يتم تحديد هذه المدة في عقد الإيجار أو تعذر إثبات المدة المدعاة أعتبر عقد الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الإيجار أو لسنة واحدة أيهما أكثر

ب- إذا انتهت مدة عقد الإيجار وأستمر المستأجر شاغلاً للعين المؤجرة دون اعتراض خطي من المؤجر أعتبر عقد الإيجار بأنه قد تجدد لمدة جديدة وبما لا يزيد علي سنة واحدة وبذات شروط العقد المنتهي.

ت-تنقضي مدة عقد الإيجار من الباطن المبرم بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن بانتهاء مدة عقد الإيجار المبرم بين المؤجر والمستأجر الأصلي ما لم يقر المؤجر خطياً بتمديد مدة عقد الإيجار من الباطن.

ث- أي إخطار بتجديد العقد أو عدم الرغبة في تجديده أو طلب زيادة البدل أو إنقاصه لابد وأن يتم قبل ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء عقد الإيجار القائم وإلا اعتبر كان لم يكن.

المادة (5)

يجب علي المؤجر والمستأجر تحديد بدل الإيجار في عقد الإيجار فإذا اغفل الطرفان تحديد هذا البدل أو تعذر إثبات ما اتفقا عليه فان المؤجر يستحق بدل إيجار المثل للعين المؤجرة ويحدد البدل باتفاق الطرفين فإذا تعذر اتفاقهما علي تحديد بدل المثل فإن تحديد هذا البدل يتم عن طريق اللجنة أخذه في الاعتبار الوضع الاقتصادي العام في الإمارة وحالة العين وأجرة العقارات المماثلة لها في نفس المنطقة وأي عوامل أخرى تراها اللجنة مناسبة.

المادة (6)

أ- لا يجوز للمؤجر أن يزيد بدل الإيجار بنسبة تزيد على (10%) سنويا من القيمة الاجارية المنصوص عليها في عقد السنة الاجارية الأولى وكل ذلك ما لم يتفق الطرفان خطياً على غير ذلك

ب- في حالة عدم رد المستأجر على طلب الزيادة المخطر به وانتهاء مدة العقد فان ذلك يعد قبولاً منه بالقيمة الإيجارية للمدة الجديدة شاملة الزيادة.

ت- إذا اختلف المؤجر والمستأجر على قيمة بدل الإيجار أو تعذر إثبات الاتفاق بشأنها فإنه يكون للجنة وباء علي طلب احد طرفي العقد في ذلك والقضاء باجرة المثل اخذه في الاعتبار العوامل المشار إليها في المادة السابقة ومع التقيد بالحكم الوارد في الفقرة الأولى من المادة.

المادة (7)

إذا كان عقد الإيجار صحيحاً لازماً , فلا يجوز فسخ العقد إثناء سريان مدته بالإرادة المنفردة للمؤجر أو المستأجر إلا بالتراضي أو بقرار من اللجنة وفقاً لأحكام هذا القانون.

المادة (8)

يؤدي المستأجر بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها بين الطرفين في العقد فإذا لم يوجد اتفاق أو تعذر إثبات مواعيد الأداء فإن أداء بدل الإيجار يكون علي دفعات لا تزيد على ثلاث تؤدي كل دفعة منها ما لم يتفق الطرفان علي خلاف ذلك.

المادة (9)

أ- يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة بحالة صالحة للاستعمال وبشكل يمكن المستأجر من استيفاء المنفعة المتعاقد عليها بصورة كاملة سواء كانت المنفعة لغايات السكن أو ممارسة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي أو أي نشاط آخر مشروع.

ب- على الرغم مما جاء في الفقرة السابقة يجوز للطرفين الاتفاق على تأجير واستئجار عين غير مكتملة الإنشاء علي أن يقوم المستأجر بإكمالها وجعلها صالحة للاستعمال وخصم تكلفة ذلك من قيمة إيجارها.

المادة (10)

يكون المؤجر مسؤولاً طيلة مدة سريان العقد عن أعمال الصيانة الرئيسية الضرورية للعين المؤجرة والتي تؤثر بصورة جوهرية على استيفاء المستأجر للمنفعة المقصودة وكل ذلك ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك.

المادة (11)

لا يجوز للمؤجر أن يتعرض للمستأجر بما يزعجه في استيفاء المنفعة بالعين المؤجرة ولا أن يحدث فيها أو في ملحقاتها أي تغييرات تخل بهذا الانتفاع ويكون المؤجر ضامناً للأعطال والأضرار والنقص والتلف الذي يلحق بالعين بسبب لا دخل للمستأجر فيه , كما يكون ضامناً كذلك عن تصدر منه أو من أي شخص تلقى الحق عنه.

المادة (12)

على المؤجر منح المستأجر الموافقة اللازمة لتقديمها للجهات الرسمية المختصة بالإمارة متى رغب المستأجر بإجراء أية أعمال تتعلق بالخدمات اللازمة للعين المؤجرة تتطلب هذه الموافقة وفي حالة رفض المؤجر إجراء ذلك يحق للمستأجر اللجوء إلى اللجنة لإصدار قرار بذلك.

المادة (13)

أ- يجب على المستأجر أن يحافظ علي العين المؤجرة محافظة الشخص العادي على ممتلكاته , ولا يجوز له إحداث أي تغيير أو إجراء ترميمات أو أعمال صيانة أو تصليحات رئيسية في العين إلا بإذن خطى من المؤجر.
ب- يكون المستأجر ضامناً لما يلحق العين المؤجرة من أضرار أو أعطال أو نقص أو تلف أو فقدان ناشئ عن تقصيره أو تعديده أثناء استخدامه لها.

المادة (14)

لغايات المادة السابقة يلتزم المستأجر بدفع تامين يعادل ما نسبته 5 % من قيمة بدل الإيجار وبحد أقصى خمسون ألف درهم أما نقداً أو بموجب ضمان مصرفي أو شيك وذلك كضمان لإجراء الصيانة للعين المؤجرة عند انتهاء

العلاقة الإيجارية ويكون التامين قابل للرد خلال شهر من انتهاء الإجازة بموجب نسخة إيصال التامين التامين الأصلية وكل ذلك مالم يتفق الطرفان على خلافه.

المادة (15)

يكون المستأجر ملزما عند انتهاء الإجازة لأى سبب بإعادة العين المؤجرة وتسليمها للمؤجر بالحالة التى تسلمها عليها وقت التعاقد إلا ما نقص نتيجة الاستعمال العادى لها أو لسبب أجنبي وفى حالة اختلاف الطرفين على ذلك فانه يكون للجنة بناء على طلب احد الطرفين تقدير الحالة العامة للعين المؤجرة بما يتناسب مع الاستيفاء العادى للمنفعة وذلك كله ما لم يقرر المؤجر إعفاء المستأجر من ذلك

المادة (16)

ما لم يقض عقد الإيجار بخلاف ذلك، يلتزم المستأجر بسداد كافة الرسوم المستحقة عن الانتفاع بالعين المؤجرة للجهات والدوائر الحكومية وكذلك الرسوم المقررة على التأجير من الباطن.

المادة (17)

لا يجوز للمستأجر عند الإخلاء و تسليم العين المؤجرة إزالة أية تحسينات أو ديكورات ثابتة قد أضافها للعين المؤجرة ولا يمكن إزالتها دون إضرار بالعين المؤجرة و يكون للمستأجر فقط نقل موجوداته وأغراضه المنقولة دون الثابتة إلا إذا نص عقد الإيجار على خلاف ذلك أو اتفق الطرفان على خلافه.

المادة (18)

يتمتع على المستأجر التنازل عن الإيجار أو تأجير العين المؤجرة من

الباطن للغير أو إشراك أي شخص آخر فيها من غير أصوله أو فروعه أو أخته إلا بموافقة المؤجر الخطية على ذلك.

المادة (19)

يجوز للمؤجر الطلب من اللجنة إلزام المستأجر بإخلاء العين المؤجرة قبل انتهاء مدة الإجارة في الحالات التالية:

أ- إذا لم يقم المستأجر بسداد بدل الإيجار المستحق في مدة لا تتجاوز شهر من تاريخ الاستحقاق أو خلال المهلة الممنوحة له للسداد من قبل اللجنة.

ب- إذا قام المستأجر بتأجير العين المؤجرة من الباطن أو أي قسم منها دون الحصول على موافقة المؤجر الخطية وفي هذه الحالة يسري الإخلاء على المستأجر من الباطن وهو و شأنه مع المستأجر الأصلي.

ت- إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة أو سمح للآخرين باستعمالها لغاية غير مشروعة أو مخالفة للنظام العام والآداب العامة.

ث- إذا أحدث المستأجر تغييراً في العين المؤجرة يؤثر على سلامتها بشكل يتعذر معه إعادتها إلى حالتها الأصلية قبل إحداث التغيير أو إذا ألحق بالعين ضرراً نتيجة فعله المتعمد أو إهماله في اتخاذ الحيطة والحذر أو بسماحه للغير بالحاق الضرر بها.

ج- إذا أشرك المستأجر معه في العين المؤجرة دون موافقة المؤجر شخصاً أو أشخاص ليسوا من أصوله أو فروعه أو أخته.

ح- إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة في غير الغرض المؤجرة من أجله أو استعملها على نحو يخالف الأنظمة المعمول بها في الإمارة.

خ- إذا كانت العين المؤجرة آيلة للسقوط على أن يثبت المؤجر ذلك بتقرير فني صادر عن الجهة المختصة بالإمارة.

د- إذا اقتضت متطلبات التنمية والتطوير العمراني في الإمارة هدم العين المؤجرة وإعادة بنائها و ذلك بموجب تقرير رسمي من جهة المختصة.

ذ- إذا اقتضت الحالة الفنية للعين المؤجرة ترميمها أو إجراء صيانة شاملة لها و ذلك بموجب تقرير فني من استشاري معتمد ومصديق من الجهة المختصة و يشترط في جميع الحالات أن يقوم المؤجر بإخطار المستأجر بأسباب إخلاء العين المؤجرة مع منحه المهلة المناسبة للإخلاء وفي حال عدم الاتفاق على هذه المهلة فإنه يتم تقديرها من قبل اللجنة تبعاً لموقع العين المؤجرة و استعمالها و بموجب طلب المؤجر.

المادة (20)

لا يجوز للمؤجر طلب إخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء ثلاث سنوات من تاريخ توقيع عقد الإيجار إذا كانت مؤجرة لغرض السكن و قبل انقضاء خمس سنوات إذا كانت مؤجرة لغرض تجاري أو صناعي، وذلك متى رغب المستأجر في الاستمرار في استئجار العين المؤجرة للمدد المذكورة ولم تتوافر إحدى الحالات الواردة في المادة (19) مع عدم الإخلال بحق المؤجر في طلب زيادة الأجرة المقررة قانوناً.

المادة (21)

يجوز لطرفي عقد الإيجار أن يتفقا في العقد على قيام كل منهما بالتأمين على العقار أو موجودات المستأجر العائدة له لدى إحدى شركات التأمين المرخصة في الإمارة.

المادة (22)

لا تنتهي الإجارة بوفاة المؤجر أو المستأجر و تستمر العلاقة الإيجارية مع ورثة المتوفي منهما إلا إذا رغب ورثة المتوفي إنهاؤها.

المادة (23)

لا يؤثر انتقال ملكية العين المؤجرة إلى مالك جديد على حق المستأجر في الاستمرار في إشغال هذه العين وفقاً لعقد الإجارة المبرم مع المالك السابق وللمدة المقررة في ذلك العقد مع مراعاة ما ورد من أحكام في المادة (20) من هذا القانون.

المادة (24)

يكون للمستأجر متى رغب في ذلك الأولوية في العودة إلى العين المؤجرة في حال قيام المؤجر بهدمها وإعادة بنائها لكونها آيلة للسقوط أو في حال قيامه بتجديدها وترميمها، ويتم تحديد بدل الإيجار في هذه الحالة باتفاق الطرفين.

المادة (25)

إذا صدر بحق المستأجر الأصلي قرار بفسخ العقد وكان يشغل العين المؤجرة مستأجر من الباطن بموجب عقد مبرم مع المستأجر الأصلي بموافقة المؤجر الخطية وفقاً لأحكام هذا القانون فإن المستأجر من الباطن يظل شاغلاً للعين المؤجرة وفق العقد القائم بينه وبين المستأجر الأصلي وبذات شروط ذلك العقد ووفقاً لأحكام هذا القانون.

المادة (26)

إذا امتنع المؤجر عن استلام بدل الإيجار المستحق والوارد بالعقد أو المقرر من اللجنة والمقدم من المستأجر لأي سبب من الأسباب جاز للمستأجر إيداع البديل لدى دائرة البلدية على سبيل الأمانة لحين تسليمه للمؤجر بموجب الرسم المقرر من البلدية أو إيداعه لدى خزينة المحكمة لدى تنفيذ حكم اللجنة طبقاً لأحكام هذا القانون على أن يتم إعلان المؤجر بهذا الإيداع على نفقة المستأجر في الحالتين المذكورتين.

المادة (27)

أ- يحظر على المؤجر قطع الخدمات عن العين المؤجرة لإجبار المستأجر على تنفيذ أي التزام مترتب عليه بمقتضى عقد الإيجار أو بمقتضى أحكام هذا القانون.

ب- يكون للمستأجر في حال قيام المؤجر بقطع الخدمات عن العين المؤجرة اللجوء إلى مركز الشرطة الذي تقع ضمن دائرة اختصاصه هذه العين لطلب إعادة الخدمات إليها وعلى هذه الجهة تقديم العون بالسرعة الممكنة ولو اقتضى ذلك استعمال القوة اللازمة لإعادتها.

ت- يعاقب المتسبب في قطع الخدمات أو المؤجر بالغرامة التي لا تقل عن ألف درهم ولا تزيد عن خمسة آلاف درهم متى خالف أحكام هذه المادة مع عدم الإخلال بحق المستأجر في المطالبة بالتعويض المناسب متى توافرت شروطه وذلك أمام المحكمة المختصة.

المادة (28)

أ- إذا انتهت مدة إيجار العين المؤجرة دون تجديد وتوافرت البيئة على أن العين المؤجرة مغلقة دون أن يقوم المستأجر بتسليمها للمؤجر وأنه مجهول مكان الإقامة وقتها في الدولة فيحق للمؤجر أن يطلب من اللجنة الحكم بإخلاء العين المؤجرة وتسليمها له و جرد محتوياتها وإيداعها لدية على سبيل الحراسة.

ب- إذا لم يحضر المستأجر خلال ستة أشهر من تاريخ تنفيذ هذا الحكم فإنه يجوز و بناء على طلب المؤجر بيع المحتويات بالمزاد العلني و تخصص العائد من البيع لسداد بدل الإيجار المترصد بذمة المستأجر إن وجد و المصروفات و الرسوم و يحول الباقي لخزينة البلدية و يودع لديها كأمانة لمدة خمس سنوات من تاريخ البيع فإن لم يحضر المستأجر لاستلامه خلال تلك المهلة يصادر المبلغ لصالح خزينة الحكومة المحلية.

ت- لا يؤثر تسليم العقار إلى المؤجر طبقاً للفترات السابقة في حق المستأجر في طلب التعويض عن الأضرار التي تلحق به جراء ذلك متى توافرت الشروط القانونية لطلب التعويض وذلك أمام المحكمة المختصة.

المادة (29)

يحظر على أي شخص طبيعي أو اعتباري ممارسة المهنة في الإمارة إلا من خلال مكتب مرخص من الجهات المختصة وبعد تقديمه ضماناً مصرفياً لصالح اللجنة بنسبة 25% من قيمة إيجار العقار محل الاستئجار أو الاستثمار و لمدة سنة يتجدد تلقائياً طول مدة سريان الترخيص و بعد انتهاءها بسنة، و يخصص الضمان المصرفي للوفاء بالمطالبات المالية التي تحكم بها اللجنة على المكتب دون غيرها من المطالبات الأخرى.

المادة (30)

يلتزم مقدم الضمان برفع قيمته إلى الحد المقرر قانونياً كلما نقص الضمان بسبب الوفاء بالمطالبات المذكورة في المادة السابقة و ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعاره بذلك أو بعد انتهاء المهلة التي تقررها له اللجنة فإن تخلف بعد ذلك فإنه يجوز للجنة أن تقضي بإغلاق المكتب الذي يزاول في نشاطه لحين سداه مبلغ الضمان.

المادة (31)

يعفى من تقديم الضمان المصرفي الفئات التالية

- أ- الشركات المساهمة العاملة في الإمارة في مجال العقارات.
- ب- مكاتب الوساطة العقارية المرخصة في الإمارة متى قامت بدور الوسيط بين المؤجر والمستأجر في إبرام عقد الإيجار دون أن تكون طرفاً فيه.

المادة (32)

يجوز الترخيص للشخص الطبيعي بفتح مكتب لتأجير و إدارة العقارات المملوكة له أو لأقربائه حتى الدرجة الثانية دون أن يقدم ضماناً مصرفياً متى كان مالكاً لعقارات مخصصة للإيجار أو الاستثمار.

المادة (33)

يعاقب من يمارس المهنة دون ترخيص من السلطة المختصة بالغرامة التي لا تقل عن ألف درهم ولا تزيد على خمسين ألف درهم مع حق اللجنة في إغلاق المكتب لحين صدور الترخيص من الجهات المختصة.

المادة (34)

أ- تختص لجنة فض المنازعات الإجارية المشكلة طبقا للقرارين رقمي (3)، (6) لسنة 2005 دون غيرها بالنظر و الفصل في جميع المنازعات التي تنشأ بين المؤجرين و المستأجرين أيا كانت طبيعة تلك المنازعات، و تكون قرارات اللجنة في المطالبات التي لا تتجاوز قيمتها عشرون ألف درهم قرارات نهائية لا يجوز الطعن فيها بأي طريقة من طرق الطعن.

ب-و تكون قرارات اللجنة في المطالبات التي لا تتجاوز قيمتها عشرين ألف درهم قابلة للاستئناف أمام لجنة الاستئناف، و تكون مدة الاستئناف خمسة عشر يوما من تاريخ صدور قرار اللجنة إن كان حضورياً أو من تاريخ إعلانه إن كان غائبياً و يكون حكم لجنة الاستئناف في النزاع حكماً نهائياً.

المادة (35)

أ- يجب على اللجنة أن تعرض الصلح على أطراف النزاع في أول جلسة لنظر الدعوى فإن تم الصلح بين الأطراف أثبت ذلك في محضر الجلسة و يوقع عليه منهم ومن رئيس اللجنة وأمين السر و يكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي ولا يجوز الطعن فيه بأي طريقة من طرق الطعن.

ب-يجوز للجنة الاستعانة برأي ذوي الخبرة عند اللزوم.

ت-تقدر دعوى إخلاء العين المؤجرة بقيمة بدل الإيجار السنوي.

المادة (36)

تصدر قرارات اللجنة و لجنة الاستئناف غير مقيدة بإجراءات المرفقات وفق اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

المادة (37)

تنفذ قرارات اللجان بعد إعطائها الصيغة التنفيذية من قبلها عن طريق دائرة التنفيذ التابعة لمحكمة أم القيوين الابتدائية الاتحادية

وفقا للتالي:

أ) بالنسبة لقرار الإخلاء فيخطر للمحكوم عليه بالتخليه بناءً على طلب المحكوم له بواسطة دائرة التنفيذ بتنفيذ قرار اللجنة خلال ثلاثين يوماً من تبليغه الإخطار فإذا انقضت تلك المدة وجب على قاضي التنفيذ بناءً على طلب المحكوم له تنفيذ القرار فوراً دون إمهال آخر للمحكوم عليه ويكون قرار قاضي التنفيذ بالتخليه نهائياً و غير قابل للاستشكال أو للاستئناف.

ب) ما عدا ذلك من قرارات تصدر عن اللجان فإنه يتم تنفيذها وفقاً لقانون الإجراءات المدنية الاتحادي رقم (11) لسنة 1992 و تعديلاته.

المادة (38)

يلغى القانون رقم (1) لسنة 2006 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في أم القيوين و كذلك القوانين المعدلة له وذلك من تاريخ سريان هذا القانون.

المادة (39)

تطبق أحكام قانون المعاملات المدنية رقم (5) لسنة 1985 والقوانين المعدلة له فيما لم يرد فيه نص في هذا القانون.

المادة (40)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية و يعمل به من تاريخ نشره.

تاريخ الصدور والنشر

19 رجب/1429هـ

22 يوليو 2008 م

قانون رقم (5) لسنة 2010

يلغى ضمناً

يلغى العمل بالقانون رقم (14) لسنة 2008 بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقرار رقم (36) لسنة 2008 الصادر نفاذاً له.

نحن سعود بن صقر بن محمد القاسمي -، ولي العهد ونائب الحاكم،

- وبعد الاطلاع على القانون المعاملات المدنية الاتحادي،
- وعلى القانون رقم 14 لسنة 2008 والقرار رقم 36 لسنة 2008 الصادر نفاذاً لأحكامه،
- وبناءً على ما تقتضيه المصلحة العامة،

فقد أصدرنا القانون التالي:

مادة (1)

يلغى العمل بالقانون رقم (14) لسنة 2008 بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقرار رقم (36) لسنة 2008 الصادر نفاذاً له.

مادة (2)

تسري بأثر رجعي أحكام قانون المعاملات المدنية على جميع الدعاوى والطعون المنظورة أمام محاكم رأس الخيمة ولم يصدر فيها حكم بات.

مادة (3)

تمتد عقود الإيجار التي انتهت بإلغاء القانون رقم 14 لسنة 2008 لمدة تنتهي في 2010/11/1م عدا عقود الإيجار التي صدر بامتدادها أحكام باتة.

مادة (4)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ 2010/7/28م.

سعود بن صقر بن محمد القاسمي
ولي العهد ونائب الحاكم

صدر عنا في هذا اليوم الاثنين:

السادس عشر من شهر شعبان
لسنة 1431هـ

الموافق لليوم الثامن والعشرين من شهر يوليو لسنة 2010 م.

**قانون رقم (1) لسنة 2011م
بشأن إيجار الأماكن في
إمارة الفجيرة**

مع أحدث التعديلات لغاية 2015

يحل محل القانون التالي

يحل هذا القانون محل القانون رقم (2) لسنة 2007 بشأن إيجار الأماكن بإمارة الفجيرة. وتلغى أي أحكام واردة في أي قانون آخر تتعارض أحكامه وأحكام هذا القانون.

نحن حمد بن محمد الشرقي حاكم إمارة الفجيرة،

- بعد الإطلاع على القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية وتعديلاته،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (10) لسنة 1992 بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية وتعديلاته،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992 بإصدار قانون الإجراءات المدنية وتعديلاته،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (18) لسنة 1993 بإصدار قانون المعاملات التجارية،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (26) لسنة 1999 بإنشاء لجان التوفيق والمصالحة بالمحاكم وتعديلاته،
- وعلى القانون رقم (1) لسنة 1969 بشأن تأسيس بلدية الفجيرة،
- وعلى المرسوم الأميري رقم (5) لسنة 1981 بشأن تأسيس دبا الفجيرة،
- وعلى القانون رقم (2) لسنة 2007م بشأن إيجار الأماكن بإمارة الفجيرة.

أصدرنا القانون الآتي:

باب تمهيدي

في التعريفات ونطاق التطبيق

التعريفات

مادة (1)

لأغراض هذا القانون يشمل المذكر المؤنث والمفرد والجمع والعكس، وتكون للعبارات التالية حيثما وردت في هذا القانون المعاني الواردة قرين كل منها، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

الإمارة:

إمارة الفجيرة

الحاكم:

صاحب السمو حاكم إمارة الفجيرة.

ولي العهد:

سمو ولي عهد إمارة الفجيرة.

الحكومة:

حكومة إمارة الفجيرة، أو إحدى دوائرها أو هيئاتها أو مؤسساتها.

البلدية:

البلدية التي تقع العين المؤجرة ضمن دائرة اختصاصها في الإمارة.

اللجنة:

لجنة فض المنازعات الإيجارية المختصة بموجب أحكام هذا القانون
بالفصل في المنازعات الإيجارية.

العين المؤجرة أو العقار المؤجر:

العقار محل عقد الإيجار.

المؤجر:

مالك العين المؤجرة أو من له حق الانتفاع بها أو من له حق إدارتها.

المستأجر:

الشخص الذي ينتفع بالعين المؤجرة بطريق الإيجار من المالك أو من
وكيله.

المتعاقدان:

طرفا عقد الإيجار وهما المؤجر أو وكيله والمستأجر.

مدة التعاقد:

المدة الإيجارية المنصوص عليها في عقد الإيجار وكل تمديد أو تجديد
صريح أو ضمنى لها.

نطاق تطبيق القانون

مادة (2)

تسري أحكام هذا القانون على العقارات المعدة للايجار للسكنى أو لغرض تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي. وتطبق أحكامه على العلاقات الإيجارية القائمة بتاريخ صدور هذا القانون وتلك التي تنشأ بعد صدوره.

ولا تسري أحكام هذا القانون على العقارات الآتية:

1. الأراضي الزراعية والمباني التابعة لها.
2. المساكن المخصصة لحراس المنشآت التابعين لها والتي يقيمون فيها.
3. المنشآت المؤقتة لغرض المهرجانات والعروض والاحتفالات والمعارض.
4. الفنادق والشقق الفندقية والمفروشة.
5. عقود الإيجار التمويلية أو الاستثمارية التي تبرمها الحكومة مع المستثمرين، ويستثنى منها عقود إيجار المشروعات الاستثمارية الصغيرة التي تقل قيمتها الإيجارية السنوية عن مائتي ألف درهم.

الباب الأول

عقد الإيجار

تعريف الإيجار

مادة (3)

الإيجار عقد يلتزم بمقتضاه أحد طرفيه «المؤجر» بأن يمكن الطرف الآخر «المستأجر» من الانتفاع بمكان معين خلال مدة محددة لقاء أجر معلوم.

كتابة عقد الإيجار وبياناته وتسجيله وإثبات تاريخه

مادة (4)

1. يجب على المتعاقدين تحرير عقد الإيجار والتوقيع عليه منهما أو من ينوب عنهما قانوناً مع مراعاة الاسترشاد بنموذج عقد الإيجار المعد من قبل البلدية.
2. يجب أن يتضمن عقد الإيجار بياناً لوصف العين المؤجر ومالكها ورقمها والغرض من استعمالها ومدة التعاقد واسم المستأجر والقيمة الإيجارية وطريقة سدادها.
3. يجب تسجيل عقود إيجار العقارات من قبل المؤجر أو إثبات تاريخها من قبل المستأجر في السجل المعد لذلك في البلدية. ويعتبر عقد الإيجار المبرم بين المؤجر والمستأجر والموقع عليه منهما والمصدق عليه من الموظف المختص بالبلدية محرراً رسمياً. وعلى كافة الدوائر والهيئات والمؤسسات المحلية والدوائر والمؤسسات الحكومية الاتحادية العاملة في الإمارة عدم قبول عقد الإيجار في أية معاملات ما لم يكن موثقاً أو مسجلاً أو ثابت تاريخه لدى البلدية وعلى المتعاقدين في عقود إيجار غير مسجلة أو ثابت تاريخها حتى صدور هذا القانون أن يبادروا إلى تسجيل عقودهم أو إثبات تاريخها لدى البلدية وفقاً للإجراءات المقررة.
4. يعامل تجديد عقد الإيجار معاملة عقد الإيجار الأصلي ويجب تسجيله وفقاً للكيفية المنصوص عليها بالفقرة السابقة.
5. ويكون المتعاقدان مسئولين عن صحة بيانات عقد الإيجار، ويلتزم كل منهما بتنفيذ العقد بحسن نية وبصورة تحقق الغاية المشروعة منه.

المدة الإيجارية

مادة (5)

1. يجب أن تكون مدة التعاقد معلومة، وتبدأ المدة الإيجارية من التاريخ المتفق عليه في العقد، فإن لم يعين التاريخ فيه فتبدأ المدة من يوم تسجيله أو إثبات تاريخه في البلدية.
2. وفي حالة رغبة أحد المتعاقدين في عدم تجديد عقد الإيجار وجب عليه إخطار الطرف الآخر بذلك عن طريق اللجنة قبل إنتهاء مدة التعاقد الأصلية أو المجددة بشهرين على الأقل.
3. وإذا انتهت مدة التعاقد وبقي المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة دون إخطار من المؤجر قبل شهرين من تاريخ انتهاء مدة التعاقد اعتبر العقد قد تجدد ضمناً بين الطرفين بذات شروط المتفق عليها في العقد السابق.
4. ويجوز للجنة بناء على طلب المؤجر وبعد أن تجدد العقد ضمناً وفقاً للبند السابق زيادة الأجرة بما لا يجاوز 5% من قيمتها في العقد المنتهي.
5. تنتهي مدة التعاقد في الإيجار من الباطن الذي يتم بموافقة المؤجر الخطية بإنهاء مدة التعاقد في العقد الأصلي ما لم يتفق على خلاف ذلك كتابة بين المؤجر والمستأجر الأصلي.
6. عقود إيجار الأماكن غير السكنية المؤجرة قبل صدور هذا القانون لمدة تعاقد ثلاث سنوات فأكثر لا تتجدد تلقائياً بذات شروط العقد السابق إلا بموافقة من المؤجر. ومع ذلك يجوز للجنة تمديد عقد الإيجار بناء على طلب المستأجر لمدة سنة ولثلاث مرات متتالية تلي مدة التعاقد الأخيرة مع زيادة القيمة الإيجارية بنسبة 5% سنوياً عن العقد السابق. ويجوز

للجنة أن تزيد الأجرة عن النسبة المشار إليها لتعادل أجرة المثل إذا كانت القيمة الإيجارية السابقة لا تتناسب بشكل ملحوظ والقيم الإيجارية السائدة استرشاداً بظروف السوق العقاري.

امتداد عقد الإيجار

مادة (6)

1. لا ينتهي عقد الإيجار بوفاة أحد المتعاقدين إلا إذا طلب ورثة المستأجر إنهاء العقد بسبب عدم تحملهم أعباء عقد مورثهم.
2. كما لا ينتهي عقد الإيجار بنقل ملكية أو حيازة العين المؤجرة أو العقار الذي تقع فيه إلى الغير، ويترتب على هذا الانتقال حلول المالك الجديد محل سلفه في جميع الحقوق والالتزامات المثبتة بعقد إيجار العين المؤجرة.
3. لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة للسكنى قبل انقضاء أربع سنوات تلي مدة التعاقد الأخيرة إلا عند توافر سبب من أسباب الإخلاء المنصوص عليها في هذا القانون.
4. كما لا تنتهي عقود إيجار العقارات المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية أو مهنية أو حرفية إلا بعد مرور ست سنوات تلي مدة التعاقد الأخيرة إلا لسبب من أسباب الإخلاء المذكورة.
5. للجنة صلاحية تمديد عقد الإيجار بعد انتهاء مدة التعاقد المشار إليها في المادة السابقة لمدة سنة وثلاث مرات متتالية إذا كان المؤجر متعسفاً في استعمال حقه في طلب إنهاء عقد الإيجار وقدرت اللجنة ضرورة تجديد العقد.

6. ويجوز للجنة أن تزيد القيمة الإيجارية للسنة الممدودة بواقع 5% من القيمة الإيجارية المحددة للسنة السابقة بحد أقصى.

القيمة الإيجارية

مادة (7)

1. يجب على المتعاقدين تحديد القيمة الإيجارية وطريقة سدادها في العقد، فإن خلا عقد الإيجار من تحديد موعد السداد وجب الوفاء بالأجرة أول كل شهر.

2. تستحق الأجرة باستيفاء المنفعة من العين المؤجرة أو القدرة على استيفائها، ولا تستحق الأجرة عن المدة المنقضية قبل تاريخ تسليم العين المؤجرة للمستأجر ما لم يكن تعذر تسليمها أو الانتفاع بها راجعاً لسبب من المستأجر ما لم يتفق على غير ذلك.

3. إذا رغب المؤجر في زيادة القيمة الإيجارية وجب عليه إخطار المستأجر عن طريق اللجنة قبل شهرين على الأقل من تاريخ انتهاء مدة التعاقد. ويجب ألا تزيد نسبة الزيادة عن 5% من قيمة آخر أجرة في العقد المنتهي. وفي حالة استلام المستأجر الإخطار واستمراره في شغل العين المؤجرة دون اعتراض كتابي منه يقدمه إلى اللجنة قبل شهر من تاريخ انتهاء مدة التعاقد أعتبر ذلك منه موافقة ضمنية على الزيادة. وفي حالة امتناع المستأجر عن استلام الإخطار أو عدم تقديم الاعتراض المبين في الفقرة السابقة عد ذلك منه موافقة ضمنية على الزيادة.

4. إذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة للمستأجر أن يودعها لدى اللجنة بموجب طلب معد لذلك الغرض ويعتبر إيصال الإيداع بمثابة سند بالوفاء بالقيمة الإيجارية. وعلى اللجنة إخطار المؤجر بإيداع الأجرة فإذا

لم يتقدم بطلب لصرفها خلال شهر من تاريخ إخطاره أودعت صندوق الأمانات بالبلدية، فإذا انقضت سنة من تاريخ الإخطار ولم يطلب المؤجر صرفها توّول إلى البلدية.

5. يجوز للجنة بناء على طلب المستأجر تخفيض القيمة الإيجارية في حالة زيادة نسبتها عن الحد الأقصى المقدر بنسبة 5% وذلك من مراعاة إيجار المثل وحالة العين المؤجرة وموقع العقار والزيادات السابقة ونسبة التضخم والوضع الاقتصادي العام للإمارة والعوامل الأخرى التي تقدرها اللجنة.

6. يعتبر آخر إيصال دال على سداد القيمة الإيجارية قرينة على سد الأجرة عن المدد الإيجارية السابقة ما لم يثبت عكس ذلك.

الباب الثاني

التزامات المؤجر

مادة (8)

1. يتمتع على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار خلال مدة التعاقد عن ذات العين لأكثر من شخص، وتكون الأسبقية بين المستأجرين لمن أثبت تاريخ العقد وسجله لدى البلدية أولاً. ولا يعتد بالعقود التالية على عقد المستأجر الأول، مع عدم الإخلال بحق المتضرر في طلب التعويض الذي تقدره اللجنة.

2. يلتزم المؤجر بتسليم المستأجر العين المؤجرة من تاريخ سريان عقد الإيجار كاملة المرافق والخدمات الضرورية وبالحالة التي تمكن المستأجر من استيفاء المنفعة المقصودة كاملة ما لم يتفق على خلاف ذلك.

3. يلتزم المؤجر بإجراء الإصلاحات والترميمات وأعمال الصيانة الضرورية التي تمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة على الوجه المقصود منها. فإذا امتنع المؤجر عن ذلك جاز للجنة بناء على طلب المستأجر إلزام المؤجر بإصلاح الخلل إلي تحدده له ويؤثر بصورة جوهرية على استيفاء المنفعة أو ينقص من ميزات العين المؤجرة ولها أن تأذن للمستأجر القيام بها وللمستأجر بعد حصوله على إذن من المؤجر أو اللجنة أن يقوم بأعمال الصيانة الضرورية على أن يستوفي منه ما أنفقه أو يستقطعه من الأجرة وتبين اللوائح والقرارات التنفيذية ماهية أعمال الصيانة الضرورية والتأجيرية وما يلتزم به كل من المتعاقدين.

قطع الخدمات أو إلغائها

مادة (9)

1. لا يجوز للمؤجر لأي سبب كان قطع أو إتلاف وصلات الخدمات الضرورية عن العين المؤجرة كالماء والكهرباء وتكييف الهواء والهاتف والغاز وكل ما يصل إليها من مرافق سواء أكان ذلك بنفسه أو بغيره أو بطلب يقدمه إلى الدوائر المختصة وإلا تعرض للعقوبة المنصوص عليها في هذا القانون.

2. إذا كان للعين المؤجرة أية مزايا خدمة أو ترفيحية إضافة لخدمة العقار الذي تقع فيه تزيد من القيمة الإيجارية لها فلا يجوز للمؤجر إلغائها أو الانتقاص منها ما دامت كانت قائمة عند التعاقد وإلا كان للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص منها إلا إذا كان السبب غير راجع إلى المؤجر.

الباب الثالث

التزامات المستأجر

مادة (10)

1. لا يجوز للمستأجر الإخلال بالتزامه سداد الأجرة في المواعيد المتفق عليها في عقد الإيجار. وإذا ثبت تقاعس المستأجر عن دفع الأجرة في المواعيد المحددة يتم إنذاره عن طريق اللجنة فإذا تكرر منه ذلك مرتين متتاليتين دون عذر مقبول رغم إنذاره في المرتين جاز للجنة بناء على طلب المؤجر إنهاء عقد الإيجار. ويكون المستأجر مسؤولاً أمام الجهات الرسمية المختصة، عن سداد رسوم الخدمات بصفة منتظمة، وذلك

كالكهرباء والماء والصرف الصحي والهاتف وغيرها، ما لم يوجد اتفاق كتابي خاص بين المؤجر والمستأجر على خلاف ذلك.

2. لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من القيام بالأعمال الضرورية اللازمة لصيانة العقار المؤجر أو تحسينه أو تعليته على ألا تؤدي تلك الأعمال إلى منع المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة.

3. لا يجوز للمستأجر إجراء أية تعديلات جوهرية على العين المؤجرة إلا بعد حصوله على إذن كتابي من المؤجر وتصريح من البلدية إذا تطلب الأمر موافقتها. ولا يجوز له إجراء أية تعديلات يكون من شأنها إلحاق ضرر بالعين المؤجرة أو تغيير معالمها أو التأثير على سلامة العقار الذي تقع فيه.

4. للمستأجر بعد حصوله على الإذن الكتابي والتصريح المشار إليهما في البند السابق بإضافة إنشاءات أو إصلاحات أو تجديدات من شأنها زيادة الانتفاع بالعين المؤجرة وتزيد في قيمتها أن يطالب المؤجر بما أنفقه من تكاليف ضرورية أو خصم قيمتها من الأجرة بعد موافقة اللجنة. ويجوز للمؤجر بعد استيفاء المستأجر ما أنفقه أن يطلب زيادة القيمة الإيجارية بما يتناسب مع زيادة الانتفاع بالعين المؤجرة.

5. لا يحق للمستأجر مطالبة المؤجر بما أنفقه على إنشاءات أو ديكورات أو أية تحسينات أخرى قام بها دون إذن كتابي من المؤجر كما لا يجوز له إزالة ما أحدثه منها عند نهاية العقد ما لم يتفق على غير ذلك.

6. يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة عند إخلاءها بالحالة التي تسلمها عليها عند التعاقد إلا في حدود ما ينتج عن الاستعمال المعتاد ويسمح به العرف، ويلزم المستأجر كذلك بتسليم المؤجر ما يثبت سداه مقابل

استهلاك الماء والكهرباء والهاتف وأية رسوم أخرى يلتزم بدفعها قانوناً أو اتفاقاً استحققت عليه من تاريخ تسلمه العين المؤجرة حتى نهاية مدة التعاقد ما لم يتفق على غير ذلك.

الباب الرابع

فسخ وإنهاء عقد الإيجار

مادة (11)

يجوز للجنة فسخ أو إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المستأجر بناء على طلب المؤجر في أي من الحالات الآتية:

1. عدم سداد المستأجر للأجرة المستحقة لمدة تزيد على شهرين من تاريخ استحقاقها وبعد إنذاره عن طريق اللجنة بالتكليف بالوفاء بها خلال شهر من تاريخ استلامه الإنذار.
2. إذا طلب أحد المتعاقدين إنهاء عقد الإيجار قبل شهرين من تاريخ انتهاء مدة الإيجار أو أي من المدد المجددة ولم تتوافر ضرورة تقدرها اللجنة لتمديد عقد الإيجار.
3. إذا طلب المستأجر إنهاء عقد الإيجار بسبب ظروف جدية استثنائية طارئة لا يد له فيها تقدرها اللجنة تضطره إلى إنهاء عقد الإيجار. وفي هذه الحالة تقرر اللجنة تعويضاً للمؤجر بما يعادل أجرة شهرين على الأقل ولا يجاوز أجرة أربعة أشهر، ولا تستحق له أجرة عن المدة اللاحقة على إخلاء وتسليم العين المؤجرة.
4. قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة إلى الغير من الباطن كلياً أو جزئياً بدون موافقة خطية من المؤجر فضلاً عن إخلاء ذلك المستأجر

من الباطن، أو تنازل عن الإيجار بأي صورة من الصور، فضلاً عن إخلاء المستأجر من الباطن المتنازل إليه.

5. إذا ألحق المستأجر بالعين المؤجرة أضراراً جسيمة نتيجة فعله المتعمد أو إهماله الشديد سواء بنفسه أو بغيره.

6. إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة كلها أو بعضها في غير الغرض المتفق عليه في عقد الإيجار أو لغرض غير مشروع أو مخالف للنظام العام أو الآداب أو سمح للغير بذلك.

7. إذا امتنع المستأجر بدون وجه حق عن تمكين المؤجر من إجراء أعمال الصيانة الضرورية التي سمحت بها للجنة رغم أنذاره.

8. إذا أثبت المؤجر أن مدة التعاقد انتهت وانقضى شهران دون أن يطلب المستأجر تجديدها وترك نهائياً العين المؤجرة مغلقة ولم يسلمها إليه وأن المستأجر مجهول الإقامة، وتم إعلانه على العين المؤجرة ثم إعادة إعلانه بإحدى الصحف المحلية واسعة الانتشار ومضى شهر على آخر إعلان دون أن يمثل المستأجر لتجديد عقد الإيجار.

9. في حالة هلاك العين المؤجرة لأي سبب بشكل يحول دون استعمالها في الغرض المقصود منها أو صدور قرار من البلدية بإزالة العقار المؤجر لعدم صلاحيته أو أيلوته للسقوط أو لخطورته على الأرواح والأموال أو لإدراجه في مشروع إعادة التخطيط العمراني وتقرر نزع ملكيته للمصلحة العامة.

10. إذا حصل المؤجر على ترخيص من البلدية بهدم العين المؤجرة لإعادة بنائها أو تغيير مواصفاتها إذا كان الهدم أو التغيير ضرورياً أو مما يتناسب مع تطوير شكل البناء الحضاري للإمارة ويشترط أن يتم إخطار

المستأجر بالإخلاء عن طريق اللجنة في هذه الحالة بعد حصول المؤجر على الترخيص ولا يتم الإخلاء إلا بعد مضي خمسة أشهر من تاريخ هذا الإخطار.

11. إذا رغب المؤجر في شغل العين المؤجرة المخصصة للسكنى بنفسه أو أن يشغلها أحد أبنائه البالغين شريطة ألا يكون أيهما مالكاً أو حائزاً لعقار آخر مناسب للسكنى، وأن يتم إخطار المستأجر قبل خمسة أشهر من تاريخ انتهاء مدة التعاقد، وأن يشغل المؤجر أو أحد أبنائه البالغين ذات العين فعلا خلال شهرين من تاريخ إخلاءها من المستأجر ولمدة سنة على الأقل لاحقة على الإخلاء وإلا تعرض للعقوبة المنصوص عليها في هذا القانون.

الباب الخامس

لجنة فض المنازعات الإيجارية

تشكيل اللجنة

مادة (12)

تنشأ بموجب هذا القانون لجنة تسمى (لجنة فض المنازعات الإيجارية) ويصدر بتشكيلها قرار من الحاكم، ويشتمل القرار على تسمية رئيس وأعضاء اللجنة ومقر انعقادها وعدد الجلسات ومكافآت أعضائها ولرئيس اللجنة أن يصدر قرارات بتشكيل لجان فرعية حسب الأحوال.

اختصاصات اللجنة وصلاحياتها

مادة (13)

صيانة العين المؤجرة

1. تختص اللجنة بنظر المنازعات الإيجارية التي تنشأ بين المؤجرين والمستأجرين بسبب عقد الإيجار وتتلقى اللجنة الشكاوي وتفصل فيها على وجه الاستعجال وذلك في جميع المنازعات الموضوعية والطلبات الوقتية والمستعجلة التي تثور بين المتعاقدين في العقود الإيجارية. ويتابع رئيس اللجنة تنفيذ قراراتها بما يؤدي لفض المنازعات واستقرار العلاقات الإيجارية في الإمارة.
2. يكون للجنة في سبيل أداء وظيفتها الإطلاع على عقود الإيجار والمستندات والسجلات وغيرها التي تكون لدى الخصوم أو غيرهم أو المحفوظة لدى الدوائر الحكومية المحلية بما يلزم للفصل في النزاعات التي تعرض عليها.
3. للجنة إلزام أي من الخصوم بالتوقيع على عقد الإيجار فإذا امتنع أي منهم دون وجه حق فللجنة أن تأمر بتسجيل العقد بقرار منها ويقوم قرارها مقام توقيع الممتنع ويستمر سريان العقد في حقه.
4. للجنة في سبيل أداء عملها سماع الشهود والانتقال للمعاينة وندب أهل الخبرة ومخاطبة الجهات الإدارية الحكومية والخاصة وغير ذلك من الوسائل التي تعينها على أداء عملها.

تقديم الشكوى وقيدها

مادة (14)

1. ترفع الشكوى بناء على طلب الشاكي بصحيفة يبين فيها وقائع وأسباب الشكوى وطلباته فيها مع تقديم المستندات اللازمة المؤيدة لها ومبيناً بها

آخر محل إقامة للخصم وتقدم الأوراق للجنة وتفيد في السجل الخاص بذلك بعد استيفاء الرسوم المقررة بموجب اللائحة التنفيذية لهذا القانون وتحدد أقرب جلسة لنظر الشكوى أما اللجنة ويعلن الخصوم بموعد الجلسة المحددة. وتعتبر الشكوى مرفوعة ومنتجة لآثارها من تاريخ قيدها.

2. تقوم اللجنة بإعلان الخصم على النموذج المعد لذلك ويجب أن يتم الإعلان خلال خمسة أيام عمل من تاريخ تقديم الشكوى ويسلم الإعلان للمعلن إليه وعليه التوقيع على الصورة بالاستلام، فإن رفض التوقيع أثبت المعلن ذلك، وأن رفض الاستلام يتم لصق الإعلان على باب العين المؤجرة وبذلك يكون الإعلان قد تم قانوناً. وفي حالة غياب المعلن إليه يسلم الإعلان لأحد الساكنين أو العاملين معه بالعين المؤجرة فإن رفض تتبع الكيفية المبينة بالفقرة السابقة. كما يتم لصق الإعلان كذلك في حالة غلق العين المؤجرة. ويجوز للجنة أن تأمر بإعلان الخصم في إحدى الصحف المحلية واسعة الانتشار في الحالات التي تقتضي ذلك، ولها أن تعفي الخصم من الإعلان بالصحف إذا كان الإعلان غير منتج لأسباب تقدرها.

إجراءات الجلسات

حضور الخصوم وغيابهم

مادة (15)

1. تنتظر اللجنة الشكوى في الجلسة المحددة لنظرها بعد إعلان الخصوم، ويحضر الخصوم أو من يمثلهم قانوناً بمقتضى سند رسمي. فإذا لم يحضر أي منهم قررت اللجنة شطب الشكوى وإذا مضى ستون يوماً ولم يطلب

الشكاى السىر فىها اعترى كآن لم تكن. وإن حضر الشاكى فى بعض الجلسات و تغىب فى الجلسات التالىة تقضى اللجنة موضوع الشكوى إذا كانت صالحة للفصل فىها وإلا قررت شطبها وإذا حضر المشكوى فى حقه فى أول جلسة و تغىب بعد ذلك تمضى اللجنة فى نظر الشكوى وتفصل فىها إن كانت صالحة لذلك وىجوز للجنة أن تأمر بحضور أى من الخصوم متى رأت ضرورة ذلك.

2. تستمع اللجنة لدفاع وطلبات الخصوم و تقبل مستنداتهم وىسجل ذلك فى محضر الجلسة وىوقع علىه منهم ومن رىس اللجنة وأمین السر وىعتبر المحضر محرراً رسمياً.

3. ىجب على اللجنة عرض الصلح والعمل على التوفىق بىن الطرفين ولها من أجل ذلك أن تأمر بحضور الخصوم أنفسهم فإذا تم الصلح أثبت فى محضر الجلسة وألحق الإتفاق بالمحضر وىوقع علىه من الطرفين ورىس وأعضاء وأمین سر اللجنة وىعتبر الصلح سنداً تنفيذياً وىجب النفاذ.

4. للخصم أن ىقدم شكوى متقابلة للشكوى المقامة قبله وىسدد عنها الرسوم المقررة وتضم للشكوى الأصلية إذا كانت متعلقة بها وتنتظرهما اللجنة وتفصل فىهما معاً بقرار واحد متى اقتضى حسن سىر العدالة ذلك.

5. متى انتهت اللجنة من تداول الشكوى وكانت صالحة للفصل فىها فتحجز لىصدر القرار فىها فى جلسة لاحقة.

6. وإذا حضر المشكوى فى حقه كل الجلسات أو بعضها تصدر اللجنة قرارها فى الشكوى وىكون القرار حضورياً وإذا تغىب المشكوى فى حقه فى كل الجلسات رغم إعلانه قانوناً تصدر اللجنة قرارها فى الشكوى وىكون القرار فى هذه الحالة غىابياً.

7. وتكون المداولة في القرارات بين رئيس وأعضاء اللجنة سرية وتصدر القرارات بعد المداولة بأغلبية آراء أعضائها وفي حالة تساوي الآراء يرجح الجانب الذي فيه الرئيس.

نهائية قرارات اللجنة

مادة (16)

1. تشتمل قرارات اللجنة التي تفصل في أصل الحق وموضوع النزاع على الأسباب التي بنيت عليها، ولا يلزم تسبب القرارات الوقتية والأوامر المستعجلة.

2. تكتسب صفقة السندات التنفيذية قرارات اللجنة النهائية الصادرة في الحالات التالية:

1. محاضر إثبات الصلح بين الخصوم
2. القرارات الصادرة بإخلاء العين المؤجرة.
3. القرارات الصادرة بالإلزام بأجرة أو ملحقاتها أو بمصاريف أو رسوم.
4. القرارات الخاصة بصيانة العين المؤجرة أو قطع أو توصيل الخدمات إليها.
5. القرارات الصادرة بفرض الغرامات المنصوص عليها هذا القانون.

رسوم الشكوى

مادة (17)

تلزم اللجنة الشاكي أو المشكوف في حقه بحسب الأحوال بالرسوم المقررة

وفقاً للوائح والقرارات التنفيذية لهذا القانون. ويجب للجنة أن تلزم أي من الخصوم بالرسوم كلها أو بعضها وتؤول هذه الرسوم وكذلك الغرامات وغيرها إلى خزينة البلدية المختصة.

التظلم من قرارات اللجنة

مادة (18)

1. قرارات اللجنة الموضوعية والوقتية والمستعجلة نهائية. ومع ذلك يجوز لمن صدر القرار في غير مصلحته أن يتظلم منه أمام اللجنة بناء على أسباب جدية مبررة خلال عشرة أيام من تاريخ صدوره إذا كان القرار حضورياً ومن تاريخ الإعلان به إذا كان القرار غيابياً وإلا كان التظلم غير مقبول.
2. لا يترتب على تقديم التظلم وقف تنفيذ القرار ما لم يكن القرار صادراً بالإخلاء أو رأت اللجنة وقف التنفيذ لحين الفصل في التظلم.
3. وتحدد جلسة لنظر التظلم بعد إعلان المتظلم ضده ويجوز نظر التظلم في غيبة الأخير بحسب ما تراه اللجنة محققاً لمصلحة العدالة. فإذا لم يحضر المتظلم بالجلسة المحددة لنظر التظلم قررت اللجنة شطبه.
4. ويجوز للجنة رفض التظلم أو تعديل القرار المتظلم منه أو إلغائه. وفي حالة قبول التظلم تصدر اللجنة قراراً مسبباً جديداً.
5. والقرار الصادر في التظلم يكون نهائياً وغير قابل للطعن.

الباب السادس

التنفيذ الجبري لقرارات اللجنة

مادة (19)

1. يسبق تنفيذ قرارات اللجنة التي تفصل في موضوع الشكوى وأصل الحق إعلان المنفذ ضده بالتنفيذ خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإعلان فإن لم يمثل تنفيذ القرارات جبراً.
2. وتنفذ قرارات اللجنة الوقتية والمستعجلة فور صدورها ودون إعلان للمنفذ ضده في الحالات التي يكون التأخير فيها ضاراً بمصلحة من صدر القرار لصالحه.
3. ويجري التنفيذ بمعرفة مندوبي التنفيذ التابعين للجنة تحت إشراف رئيسها وللجنة الاستعانة بالسلطات العامة لتنفيذ القرارات والأوامر بالقوة الجبرية متى اقتضى الأمر ذلك.
4. قرار اللجنة الصادر بالإخلاء ينفذ بالإجراءات المنصوص عليها بالبنود السابقة تحت إشراف رئيس اللجنة، كما ينفذ قرار اللجنة الصادر بإخلاء المستأجر من العين المؤجرة استناداً للبند (8) من المادة (11) من هذا القانون بفتح العين المؤجر بحضور أحد رجال السلطة العامة ويتم جرد محتوياتها وتسليمها وما فيها من منقولات للمؤجر وفقاً للأصول المتبعه قانوناً وللجنة بناء على طلب المؤجر في وقت لاحق أن تأمر ببيع محتويات العين المؤجرة وتخصيص العائد من البيع لسداد مستحقات المؤجر المقضي له بها.
5. يجري تنفيذ قرارات اللجنة المتضمنة في شقا منها إلزاماً بأداء الأجرة أو

الإلزام بأية مبالغ مالية أو مصاريف أو رسوم أو غرامات تحت إشراف رئيس اللجنة، فإذا تكرر تعنت المنفذ ضده وامتنع عن التنفيذ، يحال التنفيذ في هذا الشق إلى قاضي التنفيذ بالمحكمة الابتدائية المختصة بالإمارة وفقاً للإجراءات المقررة في قانون الإجراءات المدنية.

الباب السابع

العقوبات

مادة (20)

1. يعاقب بغرامة تعادل ضعف الرسوم المقررة لـ:

أ. تسجيل عقد الإيجار أو توثيقه كل مؤجر لا يبادر خلال ثلاثة أشهر من تاريخ صدور هذا القانون بتسجيل أو توثيق عقد الإيجار وفقاً للإجراءات المتبعة لدى البلدية.

ب. إثبات تاريخ عقد الإيجار كل مستأجر لا يبادر خلال ثلاثة أشهر من تاريخ صدور هذا القانون بإثبات تاريخ عقد الإيجار وفقاً للإجراءات المتبعة لدى البلدية.

2. يعاقب بغرامة لا تقل عن ألف درهم ولا تجاوز عشرة آلاف درهم كل مؤجر أو مستأجر يدلي ببيانات غير صحيحة في عقد الإيجار بقصد غش المتعاقد الآخر أو التدليس عليه بحيث ما كان ليتعاقد لو علم بالحقيقة مع عدم الإخلال بحقه في طلب التعويض.

3. يعاقب بغرامة لا تقل عن ثلاثة آلاف درهم ولا تجاوز خمسة وعشرين ألف درهم:

أ. كل مؤجر قام بفعل من الأفعال المحظورة المنصوص عليها في المادة (9) من هذا القانون وذلك مع عدم الإخلال بحق المضرور في التعويضات التي تقدرها اللجنة.

ب. كل مستأجر يمنع المؤجر من القيام بأعمال الصيانة الضرورية رغم تكليفه من اللجنة بتمكين المؤجر من ذلك. كما يعاقب بذات العقوبة كل مستأجر قام بإجراء تغييرات جوهرية على العين المؤجرة خلافاً لهذا القانون دون موافقة المؤجر الخطية مع إلزامه بإعادة الحال إلى ما كانت عليه.

ت. كل مؤجر تمكن من إخلاء العين المؤجرة للسكنى استناداً للمادة (11/11) من هذا القانون ولم يشغل العين بنفسه أو أحد أبنائه البالغين بعد شهرين من الإخلاء ولمدة سنة على الأقل وتركها خالية أو أجرها للغير مع عدم الإخلال بحق المستأجر السابق في طلب التعويض عما أصابه من ضرر.

4. يجوز للجنة أن تقضي بتغريم كل من يمتنع أو يتسبب في تعطيل تنفيذ قراراتها دون عذر مقبول من الخصوم أو الخبراء أو موظفي الأمانة بغرامة لا تقل عن مائتي درهم ولا تجاوز ثلاثة آلاف درهم. وللجنة أن تقبل الملزم بالغرامة إذا رأت ما يبرر الإعفاء منها.

الباب الخامس

أحكام ختامية

مادة (21)

يجب أن تنفذ جميع الإخطارات والإنذارات والإعلانات المنصوص عليها

في هذا القانون التي توجه لطرفي العلاقة الإجارية عن طريق اللجنة حتى ترتب الأثر القانوني المقصود منها ولا يعتد بغيرها ما لم يكن مقراً بها ممن وجهت إليه.

مادة (22)

يصدر ولي العهد اللوائح والقرارات التنفيذية اللازمة لهذا القانون بما فيها قرارات تحديد الرسوم المقررة، والقرارات التنظيمية اللازمة لحسن أداء اللجنة لأعمالها، وتبقى اللوائح والقرارات الصادرة سارية إلى المدى الذي لا تتعارض فيه مع أحكام هذا القانون وإلى أن يتم إلغاؤها أو استبدال غيرها بها وفقاً لأحكام هذا القانون.

مادة (23)

يحل هذا القانون محل القانون رقم (2) لسنة 2007 بشأن إيجار الأماكن بإمارة الفجيرة. وتلغى أي أحكام واردة في أي قانون آخر تتعارض أحكامه وأحكام هذا القانون.

مادة (24)

تطبق أحكام القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية وتعديلاته والقانون الاتحادي رقم (10) لسنة 1992 بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية وتعديلاته والقانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992 بإصدار قانون الإجراءات المدنية وتعديلاته فيما لم يرد فيه نص خاص في هذا القانون وبما لا يتعارض مع أحكامه.

نفاذ القانون

مادة (25)

يعمل بهذا القانون اعتباراً من تاريخ صدوره، وتسري أحكامه على الشكاوى التي لم يتم الفصل فيها حتى تاريخ صدوره، وعلى الجهات المعنية تنفيذ أحكامه واللوائح والقرارات التنفيذية الصادرة نفاذاً له كلاً فيما يخصه، وينشر في الجريدة الرسمية المحلية.

حمد بن محمد الشرقي

صدر عنا بالفجيرة

بتاريخ اليوم الأحد: 26 صفر 1432 هـ

الموافق: 30 يناير 2011م.

