

## المرسوم الأميري رقم (٢) لسنة ٢٠١٧م

### بإصدار قانون إيجار العقارات في إمارة عجمان

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

بعد الإطلاع على أحكام المواد ٢١ و ١٢٢ و ١٤٩ و ١٥١ من دستور الدولة.... والاطلاع على أحكام القانون الاتحادي رقم (٣) لسنة ١٩٨٣ بشأن السلطة القضائية الاتحادية والقوانين المعدلة له وعلى أحكام القانون الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ بإصدار قانون المعاملات المدنية، والقوانين المعدلة له؛ وعلى أحكام القانون الاتحادي رقم (١١) لسنة ١٩٩٢ بإصدار قانون الإجراءات المدنية في الدولة؛

**والإطلاع على أحكام المرسوم الأميري رقم (٣) لسنة ٢٠٠٩، بإصدار قانون إيجار العقارات المعدل في إمارة عجمان حسبما تم تعديله بموجب المرسوم الأميري رقم (٨) لسنة ٢٠١٤... وبالمرسوم رقم (٣) لسنة ٢٠١٦؛**

**والإطلاع على قرار معالي وزير العدل رقم (١٨) لسنة ٢٠١٦ بشأن إنتداب قضاة من وزارة العدل لرئاسة دوائر لجنة تسوية منازعات الإيجارات في إمارة عجمان وذلك بالإضافة لأعمالهم الأصلية في محكمة عجمان الاتحادية الابتدائية.**

**ولمواكبة النمو الكبير الذي شهدته الإمارة في السنوات الأخيرة في مجال الإستثمارات العقارية وتعمير الأراضي، بإقامة المباني المتنوعة عليها، بغرض تأجيرها للأغراض السكنية والتجارية والصناعية، ولمزاولة الأعمال المهنية والحرفية، وما نتج عن ذلك النمو من زيادة مضطردة في عدد منازعات إيجار العقارات في الإمارة.**

**وبناء على توصيات رئيس المجلس التنفيذي بعد التشاور مع رئيس لجنة منازعات الإيجارات ومع السلطات المحلية ذات العلاقة في الإمارة، بشأن الحاجة لإجراء بعض التعديلات في قانون إيجار العقارات الساري حالياً، والتي صارت مطلوبة لتمكين لجنة منازعات الإيجارات في الإمارة، من القيام بمهامها بصورة سلسة وفعالة بالرغم من الزيادة المضطردة في عدد المنازعات الإيجارية وعلى نحو يضمن تحقيق رغبتنا في تسوية وحسم منازعات الإيجارات في الإمارة بقرارات تصدرها اللجنة المذكورة، تحت إشراف القضاة فيها، وتكون لها الحجية الشرعية، كقرارات قانونية ونهائية وحاسمة، ويتم تنفيذها بفعالية وفي أقصر وقت من قبل القضاة في اللجنة بدون الحاجة لإحالتها للمحكمة المدنية المختصة في الإمارة، مما يحقق العدالة الناجزة والاستقرار في قطاع العقارات المؤجرة ومصالح المؤجرين والمستأجرين للعقارات في الإمارة دعماً للتنمية المستدامة فيها...**

**ولما إرتأينا فيه تحقيق المصلحة العامة....**

**قررنا إصدار المرسوم الأميري الآتي نصه:**

## المادة (١)

### إسم المرسوم

يسمى هذا المرسوم المرسوم الأميري رقم (٢) لسنة ٢٠١٧ بإصدار قانون إيجار العقارات في إمارة عجمان " ويعمل به، ويعتبر نافذاً، إعتباراً من اليوم الخامس عشر من شهر يناير ٢٠١٧.

## المادة (٢)

### 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 دائرة البلدية والتخطيط في عجمان أو أي فرع لها يقع العقار المؤجر والخاضع لأحكام هذا المرسوم، ضمن دائرة إختصاصه.

"جهة حكومية": يقصد بها أي دائرة أو مؤسسة أو هيئة أو إدارة أو منشأة أخرى تابعة لحكومة الإمارة، أو نص المرسوم الأميري بإنشائها، أو بإعادة تنظيمها صراحة على اعتبار ممتلكاتها مالاً عاماً.

"لجنة المنازعات" : يقصد بها اللجنة التي يتم تشكيلها بموجب المادة (١٥) من هذا المرسوم للقيام بمهام نظر و البت، وبصورة حاسمة ونهائية، في المنازعات الناشئة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة عجمان وفقاً لإختصاصاتها بموجب المادة (١٦) من هذا المرسوم.

"قاضي التنفيذ": يقصد به أي قاضي منتدب من وزارة العدل ويكلف من رئيس لجنة المنازعات بتنفيذ القرارات الصادرة من لجنة المنازعات.

" الشخص " : يقصد به أي شخص طبيعي أو معنوي، خاص أو عام.

"العقار المؤجر": مع مراعاة أحكام المادة ٣(٢) ، يقصد به أية قطعة ارض أو بناية، أياً كان نوعها أو شكلها أو مكوناتها، تم الاتفاق بموجب عقد إيجار على نقل حيازتها من مالكيها الى مستأجرها ليستغلها الأخير لأغراض السكن أو لأي غرض تجاري أو صناعي أو لإستغلالها كمكتب أو مكاتب لمزاولة أية مهنة أو حرفة أو أية أعمال أخرى.

" المؤجر " : تشمل لأغراض هذا المرسوم:

(أ) الشخص الذي يملك قانوناً العقار المؤجر، أو أية حصة شائعة فيه، وتشمل الكلمة أيضاً الشخص الذي تنتقل اليه ملكية العقار المؤجر، كلياً أو جزئياً، أثناء مدة إيجاره؛ أو

(ب) ورثة المؤجر الطبيعي الشرعيين في حال وفاته أو خلفاء الشخص الاعتباري القانونيين، في حال تصفيته؛

(ج) وكيل المؤجر المفوض أصولاً بالتصرف في العقار المؤجر؛ أو

(د) الموظف المفوض أصولاً بالتصرف في العقارات التابعة للجهة الحكومية المعنية أو في أي جهة إعتبارية أخرى؛ أو

(هـ) أي مكتب إيجار عقارات مرخص في الإمارة لمزاولة أعمال تأجير العقارات أكانت مملوكة سواء لصاحب ذلك المكتب أو بصفته مستثمراً لتلك العقارات أو بصفته وكيلاً للمؤجر؛ أو

(و) 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 أيضاً أفراد عائلة المستأجر المقيمين معه، وأي مستأجر فرعي تنتقل اليه حيازة العقار المؤجر، بصورة قانونية، من المستأجر الأصلي.

"المستأجر الفرعي": يقصد به الشخص الذي يشغل بطريق الإيجار من الباطن عقاراً، أو جزء من عقار مؤجر من المؤجر الأصلي لمستأجر آخر.

"عقد الإيجار": يقصد به العقد المكتوب المبرم بين مؤجر العقار ومستأجره، حسبما هو موصوف في المادة (٤) من هذا المرسوم وبمقتضاه يلتزم مؤجر العقار بتمكين المستأجر من حيازة العقار المؤجر وإستيفاء المنفعة المقصودة منه لمدة معينة لقاء مبلغ إيجار معلوم.

"مبلغ الإيجار": يقصد به المقابل النقدي المحدد المقدار المتفق عليه ما بين المؤجر والمستأجر في نظير إيجار العقار المؤجر لمدة معينة، ويشمل ذلك أي زيادة على مبلغ الإيجار تقرر طبقاً لأحكام المادة ٦ (٥) أو المادة ٦ (٦) من هذا المرسوم.

"الإخطار": يقصد به الإشعار أو الانذار الخطي المرسل من أي من طرفي عقد الإيجار للطرف الآخر عن طريق كاتب العدل، أو بالبريد المسجل، أو للتسليم باليد، أو بأي وسيلة مراسلات أخرى تعتمد على 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 ١٧ (٤) من هذا المرسوم.

### المادة (٣)

#### مجالات تطبيق المرسوم

٣ (١) تطبق أحكام هذا المرسوم على العقارات المؤجرة لإستغلالها لأغراض السكن، أو لغرض تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي، أو لأي غرض آخر مماثل، والواقعة ضمن حدود مدينة عجمان، أو ضمن حدود أي مدينة أو منطقة أخرى في إمارة عجمان يقرر الحاكم من وقت لآخر تطبيق أحكام هذا المرسوم عليها ، بشرط أن تكون العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستاجر:

(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

(ج) قد إنتهت مدتها قبل تاريخ نفاذ هذا المرسوم، ولكن ظل المستأجر شاغلاً للعقار المؤجر حتى تاريخ نفاذ هذا المرسوم.

(د) ستبدأ في أي وقت بعد تاريخ نفاذ هذا المرسوم.

٣ (٢) لا تطبق أحكام هذا المرسوم على:

(أ) الأراضي الزراعية والمباني المقامة بداخلها.

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

(ج) الأراضي والعقارات التابعة لمنطقة عجمان الحرة أو التي تقوم باستثمارها لحسابها.

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

(هـ) الغرف والأجنحة بداخل الفنادق أو الشقق الفندقية المفروشة.

(و) الاماكن المجهزة كمطاعم أو (كافتریات) أو مقاهي أو صالونات حلاقة أو تجميل والمحلات والدكاكين المستخدمة لبيع أي سلعة، متى كانت تلك الأماكن والمحلات مملوكة للفنادق والشقق الفندقية المفروشة المعنية، وتقوم بتأجيرها للغير لتشغيلها داخل مباني الفنادق والشقق الفندقية المعنية، وتحت إشراف إدارة الفندق أو إدارة الشقق المفروشة المعنية؛

(ز) قاعات وصالات الأفراح والمناسبات والأماكن المجهزة كمطاعم أو (كافتريات) أو مقاهي أو صالونات حلاقة أو تجميل التي تملكها جمعيات النفع العام وتستغلها لخدمة أعضائها أو زبائنهما.

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

(ط) الأراضي والعقارات التي يتم تأجيرها بعقود إيجار / استثمار لمدة ثمانية (٨) سنوات وأكثر بغرض استثمارها، عن طريق إقامة مبان عليها، بطلب من المستأجر ووفقاً لمواصفاته، وذلك للإنتفاع بتلك المباني من قبل المستأجر طوال مدة عقد الإيجار / الإستثمار المعني.

#### **المادة (٤)**

##### **عقد الإيجار**

٤(١) لا يجوز تأجير أي عقار لأغراض السكن، أو لأي غرض تجاري أو صناعي، أو لاستعماله كمكتب لمزاولة أي مهنة أو أعمال حرة إلا بموجب عقد إيجار يتم تحريره على النموذج المعتمد.

لدى البلدية. ويجب على المؤجر تصديق عقد الإيجار لدى البلدية، وسداد و التصديق المقررة، أو ضمان قيام المستأجر بالتصديق والسداد المذكورين، وذلك خلال مدة أقصاها واحد وعشرين (٢١) يوماً بعد توقيع عقد الإيجار المعني من قبل المؤجر والمستأجر. وفي حال عدم تصديق عقد الإيجار، يعاقب المؤجر بغرامة تساوي ثلاثة أمثال رسوم التصديق المقررة عن عقد الإيجار المعني. ويعامل كل تجديد لمدة عقد الإيجار بمثابة إنه عقد إيجار جديد يجب تصديقه وسداد الرسوم المقررة عليه، بنفس الكيفية المنصوص عليها أعلاه.

٤ (٢) تكون لعقد الإيجار، المصدق من قبل البلدية، بالكيفية المشار إليها في البند ٤(١) أعلاه، قوة السند الرسمي فيما يتعلق بمحتويات ذلك العقد، ويكون مقبولاً قانوناً للتنفيذ الجبري وفقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية الساري في الدولة.

٤ (٣) تقرأ الشروط الخاصة المدونة في عقد الإيجار المبرم بين المؤجر والمستأجر وتفسر بمثابة انها جز لا يتجزأ من عقد الإيجار وإنها ملزمة للطرفين ما لم تقرر لجنة المنازعات، بناء على طلب أي طرف، بأن تلك الشروط الخاصة، أو أي منها، مجحفاً ومخالفاً لأحكام هذا المرسوم للأعراف السائدة في إيجار العقارات في الإمارة ٤(٤) لا يجوز للدوائر والمؤسسات الحكومية في الإمارة المحلية والاتحادية، قبول أي عقد إيجار لعقار في إمارة عجمان في أية معاملة، أياً كانت ما لم يكن ذلك العقد مصدقاً عليه من البلدية بالكيفية الموصوفة في البندين ٤(١) أو ٤ (٢) أعلاه. وبالرغم من ذلك، وفي حالة استمرار المستأجر في شغل العقار المؤجر، بدون تجديد مدة العقد بعقد إيجار جديد على النحو سالف الذكر أعلاه، لأي سبب أياً كان أو في حالة فقدان أو تلف عقد الإيجار الأصلي، أو الذي تم تجديده، فيجوز، عندئذ، 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 فيما يتعلق بالبيانات الواردة فيها ولا يعفى إصدار تلك الشهادة المؤجر من إلتزاماته بالتصديق على عقد الإيجار وفقاً لأحكام المادة ٤(١) أعلاه.

## المادة (٥)

### مدة الإيجار

٥(١) يجب أن تكون مدة الإيجار معينة ومتفق عليها بين الطرفين، وإذا لم تحدد تلك المدة صراحة في عقد الإيجار أعتبر عقد الإيجار منعقداً لسنة واحدة.

٥(٢) إذا تضمن عقد الإيجار مدة معينة له، فلا يجوز فسخ عقد الإيجار أثناء سريان مدته المذكورة فيه إلا بالتراضي، أو وفقاً لأحكام المادة ٥(٥) أو أحكام المادة (١٢) من هذا المرسوم، بحسب الحال، وإذا إنتهت مدة العقد وبقي المستأجر منتفعاً بالعقار المؤجر ، بدون مطالبة خطية من المؤجر للمستأجر لإخلاء العقار، وفقاً لأحكام المادة (١٢) 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 إستيفاء الرسوم السنوية المقررة لها من المؤجر عن تصديق عقد الإيجار المجدد.

٥(٣) مع مراعاة أحكام المادتين ٩(٥) و ٩(٦) من هذا المرسوم تنقضي مدة عقد الإيجار من الباطن، الصادر من المستأجر الأصلي لمستأجر فرعي، بانقضاء مدة عقد الإيجار الاصلي ما لم يوافق المؤجر الأصلي خطياً على تمديد مدة عقد الإيجار من الباطن.

٥ (٤) لا يضار المستأجر بسبب إنتقال ملكية العقار المؤجر لمالك جديد، أو بسبب وفاة المؤجر، إن كان شخصاً طبيعياً، أو بسبب حله، وتصفيته، إن كان شخصاً اعتبارياً. ولا يجوز للمؤجر الجديد المطالبة بإخلاء المستأجر من العقار المؤجر أو زيادة مبلغ إيجاره، إلا فقط بموجب أحكام هذا المرسوم، على أنه يجوز لورثة المستأجر إنهاء العلاقة الإيجارية في التاريخ المتفق عليه لنهاية مدة العقد، أو خلال مدة أقصاها ستين يوماً من تاريخ وفاة مورثهم، أيهما أسبق وفي هذه الحالة، يستحق المؤجر الجديد تحصيل مبلغ الإيجار من المستأجر حتى التاريخ الذي يتم فيه الإخلاء فعلياً.

٥(٥) إذا تضمن عقد الإيجار مدة معينة فلا يجوز للمستأجر فسخ العقد قبل إنتهاء مدته، الا إذا قام بإعطاء المؤجر إخطاراً برغبته في فسخ العقد قبل شهرين من التاريخ المزمع فيه إخلائه للعقار المؤجر ووافق على سداد مبلغ للمؤجر يعادل مبلغ الإيجار لشهرين إثنين. وفي حال عدم إعطاء ذلك الإشعار يستمر المستأجر ملزماً قانوناً بسداد وتصح مطالبته، في أي وقت لاحق، بسداد مبلغ الإيجار للمؤجر حتى تاريخ إستلام المؤجر للعقار المؤجر المعني، حتى ولو ثبت إخلائه فعلياً من المستأجر قبل تاريخ إستلام المؤجر له.

5 (٦) لا يعفى المستأجر من سداد مبلغ الإيجار في حال رفع دعوى من أي طرف ضد الطرف الاخر وذلك طوال مدة نظر الدعوى وصدور الحكم فيها وتنفيذها طالما ظل المستأجر شاغلاً للعقار المعني.

## المادة (٦)

### مبلغ الإيجار

٦(١) يجب على طرفي عقد الإيجار تحديد مقدار مبلغ الإيجار ضمن شروط عقد الإيجار . ويستحق مبلغ الإيجار على المستاجر باستيفائه للمنفعة من العقار المؤجر أو بقدرته على إستيفائها بما في ذلك حق الإنتفاع بمرافق العقار المؤجر كأحواض السباحة وصالات الرياضة والنادي الصحي ومواقف السيارات ما لم يتضمن العقد صراحة نصاً على خلاف ذلك.

٦(٢) يجوز لطرفي عقد الإيجار الاتفاق على تعجيل سداد مبلغ الإيجار، أو تأجيله، أو تقسيطه الى أقساط تؤدي في أوقات معينة وتحدد صراحة في عقد الإيجار. وإذا لم يوجد إتفاق بشأن تلك الأقساط، أو تعذر إثبات مواعيد سدادها للمؤجر، فيجب عندئذ، سداد مبلغ الإيجار بأربعة أقساط متساوية القيمة.

٦(٣) إذا أغفل الطرفان تحديد مقدار مبلغ الإيجار في عقد الإيجار، وتعذر إثبات مقدار مبلغ الإيجار بالبينة القانونية المعتادة، فعندئذ يستحق المؤجر مبلغ "إيجار المثل" الذي تحدده لجنة المنازعات للعقار المؤجر. وعلى لجنة المنازعات عند تحديدها لمبلغ "إيجار المثل" ان تأخذ في إعتبارها أوضاع سوق العقارات المؤجرة في الإمارة بما في ذلك تكاليف أعمال البناء والصيانة، في وقت المنازعة، أو المقدار المتوسط لمبالغ إيجار ثلاثة عقارات في منطقة العقار المؤجر المعني، تكون مماثلة تقريباً في حالتها وعمرها للعقار المؤجر، موضوع المنازعة، وذلك بالإضافة لأي معايير أو ظروف أو عوامل أخرى، حسبما قد ترى لجنة المنازعات أخذها في الإعتبار بغرض التوصل لقرار سليم ومعقول بشأن تحديد مبلغ "إيجار المثل" موضوع النزاع.

٦(٤) إذا تم تمديد مدة العقد، ضمناً وتلقائياً، بحكم القانون وفقاً لأحكام المادة ٥(٢) من هذا المرسوم، فيستحق المؤجر مبلغ الإيجار الذي كان سارياً مباشرة قبل مدة التمديد، ويستمر تطبيقه لمدة سنة واحدة من تاريخ إنتهاء مدة عقد الإيجار الأصلي، ما لم تقرر لجنة المنازعات مدة أطول، بحسب ما قد تراه مناسباً.

٦(٥) إذا إكتشف المستأجر ، بعد توقيعه لعقد الإيجار، أن مبلغ الإيجار المذكور في عقد الإيجار يزيد، وبصورة باهظة، عن مبالغ الإيجار المذكورة في عقود إيجار عقارات مماثلة لعقاره المؤجر، كائنة في نفس البناية أو في منطقة العقار المؤجر، وأن عقود الإيجار المذكورة تم إبرامها خلال مدة الثلاثة (٣) أشهر الأخيرة السابقة مباشرة لتاريخ عقده، فعندئذ يجوز للمستأجر، رفع شكوى للجنة المنازعات، يطلب فيها 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 لمبررات معقولة، تحديد مبلغ إيجار "المثل" وإلزام المؤجر به وأن تعفى المستأجر من سداد أية زيادة في مبلغ الإيجار تم فرضها عليه من قبل المؤجر في عقد الإيجار بدون مسوغ مشروع.

٦ (٦) مع مراعاة أحكام المادة ٦(٧) أدناه، لا يجوز للمؤجر زيادة مقدار مبلغ الإيجار المذكور في عقد الإيجار الموقع منه إلا بعد إنقضاء ثلاثة (٣) 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، الذي يلتزم بسداد مبلغ الإيجار الجديد في مواعيد استحقاقه، الاستمرار في شغل العقار المأجور واستيفاء المنفعة منه، بنفس شروط عقد الإيجار الموقع من الطرفين، طوال مدة الثلاثة (٣) سنوات المذكورة، سواء تم توقيع عقد إيجار جديد أم لم يتم ذلك.

٦ (٧) يجوز للمؤجر زيادة مبلغ الإيجار المذكور في عقد الإيجار، بعد إنتهاء مدة الثلاثة سنوات المذكورة في المادة (٦٦) أعلاه بشرطين اثنين هما:

(١) أن يقوم بإرسال إخطار خطي يسلم الى المستأجر قبل شهرين اثنين على الأقل، قبل تاريخ نهاية عقد الإيجار الجاري؛ و  
(٢) ألا تتجاوز الزيادة نسبة عشرين بالمائة (٢٠) من مبلغ الإيجار الساري في وقت الإخطار المذكور. وفي حال تحقق الشرطين المذكورين فلا يجوز للمستأجر الاعتراض على تلك الزيادة.

٦ (٨) بالرغم من حكم المادة ٦ (٦) ، يجوز للمؤجر أن يطلب من لجنة المنازعات زيادة مبلغ الإيجار بنسبة أعلى من نسبة عشرين بالمائة (٢٠%) من مقدار مبلغ الإيجار الساري، في الوقت المعني. ولكن يشترط لإجابة طلب المؤجر للزيادة التي طلبها: -

(أ) إنقضاء سنة كاملة من تاريخ نفاذ عقد الإيجار المعني، أو من تاريخ آخر زيادة في مبلغ الإيجار بحسب الحال؛ و  
(ب) ان يكون المؤجر قد قام فعلاً بإجراء تحسينات أو أعمال صيانة باهظة التكاليف في العقار المؤجر قبل تاريخ طلبه لزيادة الإيجار، أو بخلاف ذلك، أن يستند طلب المؤجر للزيادة المطلوبة على بيانات مقبولة قانوناً تؤكد حدوث زيادات كبيرة في اسعار العقارات في الإمارة أو في تكاليف البناء والتشييد والصيانة، أو أن يستند الطلب على أي مبررات إقتصادية أخرى تقتنع بها لجنة المنازعات؛ و

(ج) أن يكون المؤجر قد أخطر المستأجر خطياً بالزيادة قبل ثلاثة (3) أشهر من (ج) تاريخ نهاية مدة الإيجار السارية وقتذاك، وظل المستأجر حائزاً للعقار المؤجر دون إعتراض خطي منه على الزيادة المطلوبة يسلمه للمؤجر خلال سبعة (٧) أيام من تاريخ تسلمه إخطار المؤجر بالزيادة ولا يجوز الإعتداد بذلك الإعتراض إلا إذا قام المستأجر بتسليم نسخة منه خلال مدة السبعة (٧) ايام المذكورة، الى مقرر لجنة المنازعات. وفي حالة إعتراض المستأجر على الزيادة، فيجب عليه تقديم دعوى الى

لجنة المنازعات لتحديد مقدار الزيادة في مبلغ الإيجار الساري وقتذاك، وعلى لجنة المنازعات البت في الدعوى، بعد أن تأخذ في اعتبارها الظروف والعوامل والمعايير المذكورة في المادة ٦(٣) أعلاه.

٦(٩) إذا قام المؤجر بزيادة مبلغ الإيجار بنسبة أعلى من ٢٠% بدون إستيفاء متطلبات المادة ٦(٦) والمادة ٦ (٧)، أو إذا لم يمتثل لقرار لجنة المنازعات بتصحيح هذه المخالفة فيجوز للجنة المنازعات أن توقع على المؤجر المخالف غرامة لا تقل عن خمسة آلاف ( 5,000) درهماً ولا تجاوز عشرين ألف (٢٠,٠٠٠) درهماً.

### المادة (٧)

#### ضمانات المؤجر للعقار المؤجر

٧ (١) بمجرد سداد مبلغ الإيجار، أو الجزء المعجل منه، فيحق للمستأجر الإنتفاع بالعقار المؤجر، بصورة كاملة، ودون مانع يعوق الإنتفاع به وللمستأجر، على وجه الخصوص، الحق في حياة العقار المؤجر حياة هادئة ومستمرة حتى تنقضي مدة الإيجار المتفق عليها في عقد الإيجار

٧ (٢) على المؤجر أن يقوم بصيانة العقار على النحو المذكور في المادة (٨) من هذا المرسوم، ما لم يكن الطرفان قد إتفقا في عقد الإيجار صراحة على خلاف ذلك.

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

٧(٤) لا يجوز للمؤجر، سواء بنفسه أو بواسطة غيره، قطع التيار الكهربائي أو الماء أو الهاتف أو أية خدمات أخرى مماثلة من العقار المؤجر أو إزالة أو إتلاف أو تعطيل أي من الميزات أو المنافع التي كانت متوافرة في العقار المؤجر، في وقت تأجيره، أو القيام بأي عمل آخر يقصد منه حرمان المستأجر من التمتع الكامل بمنافع العقار المؤجر، أو يقصد به إجبار المستأجر على إخلاء العقار أو قبول أية زيادة في مبلغ الإيجار، خلافاً لأحكام هذا المرسوم وأحكام عقد الإيجار ويحق للمستأجر، في حال 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 الى المؤجر، أو لأية جهة رسمية معنية في الإمارة، (بما في ذلك الشرطة والبلدية، وهيئة الكهرباء والماء والاتصالات للقيام بإزالة المخالفة، أو لإجبار 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 الحكومية والسلطات المعنية الأخرى تنفيذ الأمر الصادر من رئيس لجنة المنازعات في أسرع وقت ممكن. وفي حالة عدم إزالة المخالفة، خلال المدة المعينة في أمر رئيس لجنة المنازعات، لأي سبب، أياً كان، فعندئذ يجوز لرئيس لجنة المنازعات أن يسمح للمستأجر بإزالة المخالفة بأية 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 الاف (٥٠٠٠) درهم ولا تجاوز عشرين ألف (٢٠,٠٠٠) درهم بحسب ما قد تراه لجنة المنازعات ملائماً.

(ب) إجبار المؤجر لتعويض المستأجر عن جميع الضرر الذي لحقه بسبب المخالفة، أو إعادة أي مبالغ تكبدها المستأجر ، في سبيل إزالة المخالفة، إن وجدت، وبعدم ذلك، خصم أي مبالغ تقررها لجنة المنازعات من مبلغ الإيجار المستحق للمؤجر عن العقار المؤجر، بحسب ما قد تراه لجنة المنازعات مناسباً.

7(٥) إذا هلك العقار المؤجر أثناء مدة الإيجار هلاكاً كلياً أو جزئياً، فيجوز 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 (٦) 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، فيجوز للمستأجر أن يطلب من لجنة المنازعات إنقاص مقدار مبلغ الإيجار بصورة معقولة. وفي حالة تكبد المستأجر فعلياً لأي خسارة أو ضرر، نتيجة ذلك العيب، فيجوز للجنة المنازعات، بناء على طلب المستأجر، الحكم له بتعويض معقول، بحسب ما قد تراه لجنة المنازعات مناسباً في الظروف المعنية.

#### المادة (٨)

##### صيانة العقار المؤجر

٨(١) يجب على المؤجر أن يقوم بالإصلاحات والترميمات الضرورية في العقار المؤجر أثناء مدة الإيجار، وأن يقوم مرة واحدة على الأقل في كل مدة ثلاثة (٣) سنوات متوالية، بأعمال الصيانة الضرورية التي جرى العرف في الإمارة على تكليف المؤجر بها لإبقاء العقار المؤجر صالحاً للانتفاع به، وفقاً للغرض منه و، بقدر الامكان، في وضع يقارب الوضع الذي تسلمه به المستأجر في وقت إبرام عقد الإيجار، أو ، بصفة عامة، لتمكين المستأجر من إستيفاء المنفعة المقصودة من العقار المؤجر على نحو معقول.

8 (٢) على المؤجر أن يقوم بإصلاح أي خلل يحدث في العقار المؤجر يؤثر بصورة جوهريّة في إستيفاء المنفعة الكاملة منه، وإن لم يفعل، فيجوز للمستأجر أن يطلب من لجنة المنازعات إصدار قرار منها لإجبار المؤجر بإصلاح الخلل المعني. وإذا كان الخلل متعلقاً بهيكل البناء أو السقف أو كان إصلاحه من الأمور المستعجلة التي لا تحتل التأخير، فيجوز للمستأجر أن يرفع طلباً عاجلاً لرئيس لجنة المنازعات، لإجبار المؤجر بإصلاح الخلل المعني. ويجب على رئيس لجنة المنازعات معاملة الطلب كأمر عاجل وأن يقوم بالبت فيه، بالنيابة عن لجنة المنازعات، في أقصر وقت ممكن وإن يضمن بشأنه إما الحصول على تعهد خطي من المؤجر بإصلاح الخلل المعني خلال مدة يتم تحديدها في التعهد المذكور أو ، بعدم ذلك، عرض الأمر على لجنة المنازعات كمسألة مستعجلة لإصدار قرار من اللجنة تعطي بموجبه الإذن للمستأجر للقيام بإصلاح الخلل بواسطة جهة ثالثة تحددها لجنة المنازعات مع الرجوع على المؤجر بجميع ما أنفقه المستأجر في إصلاح الخلل المعني، أو إقتطاع قيمة الإصلاحات

المذكورة من مبلغ إيجار العقار المعني الحالي أو المستقبلي أو تمديد مدة الإيجار بقدر قيمة الإصلاحات المعنية أو إنقاص مبلغ الإيجار مدة نقصان والمنفعة أو فواتها التي أجبر المستأجر بتحملها، وذلك كله . تراه لجنة المنازعات مناسباً.

٨ (٣) لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من القيام بالأعمال الضرورية لصيانة العقار المؤجر متى أراد المؤجر ذلك بشرط ألا يؤدي إجراء تلك الأعمال الى منع المستأجر من الانتفاع بصورة معقولة، بالعقار المؤجر، وإذا ترتب على اجراء الصيانة منع المستأجر من الانتفاع بالعقار فيجوز للمستأجر أن يطلب من لجنة المنازعات الحكم له بالتعويض بقدر ما تكبده من ضرر وفوات إنتفاعه بالعقار المؤجر خلال فترة صيانتته من قبل المؤجر

### المادة (٩)

#### محافظة المستأجر على العقار المؤجر

٩(1) يجب على المستأجر أن يحافظ على العقار المؤجر محافظة الشخص العادي لممتلكاته، و عليه، على وجه الخصوص، أن يقوم بسائر أعمال النظافة العامة والصيانة البسيطة اللازمة للإنتفاع بالعقار المؤجر، وفقاً للغرض منه، والتي جرى العرف في الإمارة بتكليف المستأجر بمثلها، ويضمن المستأجر ما يلحق العقار المؤجر من نقص أو تلف أو فقدان، ناشئ عن إهماله أو تعديه، إلا إذا ثبت ببينات معقولة أن ذلك النقص أو التلف أو فقدان قد نشأ عن سبب خارج عن إرادة المستأجر وإذا أحدث المستأجر في العقار المؤجر غرساً أو أعمال ديكور ثابتة أو تحسينات أخرى فيلتزم بتركها وبدون تعويض عنها عند نهاية مدة الإيجار ما لم يوافق المؤجر على خلاف ذلك.

٩(2) على المستأجر أن يرد العقار المؤجر للمؤجر بالحالة التي كان عليها، في بداية مدة عقد الإيجار، فيما عدا بالنسبة للتلف الناتج عن إستعمال العقار المؤجر إستعمالاً مألوفاً أو بصورة معقولة أو التلف الناشئ عن سبب خارج إرادة المستأجر . وإذا كان المستأجر قد تسلم العقار المؤجر دون بيان لحالته، فيفترض ان المستأجر قد تسلمه بحالة جيدة، ما لم يقم الدليل على خلاف ذلك.

٩ (٣) لا يجوز للمستأجر أن يقوم بأي عمل يفضي الى تخريب العقار المؤجر، أو الاضرار به، أو إنقاص قيمته. وإذا قام المستأجر بذلك، فيجوز للمؤجر، في أي وقت أن يطلب من لجنة المنازعات فسخ العقد وضمن الضرر الذي أصابه بقدر ما قد تراه لجنة المنازعات مناسباً.

٩ (٤) لا يجوز للمستأجر التنازل عن حيازة العقار، أو إيجاره من الباطن كلياً أو جزئياً، إلا بموافقة المؤجر خطياً. وبالرغم من ذلك، إذا كان العقار المؤجر مكاناً تجارياً أو مصنعاً، و واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر ذلك المكان التجاري أو المصنع، مصحوباً بعناصره المادية والمعنوية، فيجوز، عندئذ، أن يستمر عقد الإيجار الساري وقتذاك الى حين إنتهاء 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 اليه للمؤجر ضماناً كافياً لتنفيذ عقد الإيجار الأصلي بنفس شروطه وأحكامه؛ و

(ج) ألا يلحق المؤجر كنتيجة لذلك التنازل ضرراً جسيماً، ولا يعتبر فقدان المؤجر للزيادة المحتملة في مبلغ الإيجار الجديد ضرراً جسيماً بالمعنى المقصود في هذه الفقرة.

٩(٥) في حالة الإيجار من الباطن، بدون إذن المؤجر الخطي، يبقى المستأجر الأصلي، في كافة الأحوال، مسئولاً 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، فعندئذ تبرأ ذمة المستأجر الأصلي تجاه المؤجر بالنسبة لجميع التزامات المستأجر المذكورة في عقد الإيجار الأصلي.

٩ (٦) ما لم يرد نص صريح في عقد الإيجار بخلافه، يلتزم المستأجر بسداد ثمن استهلاكه من الماء والكهرباء والغاز ورسوم الصرف الصحي والهاتف و شبكة الانترنت ورسوم الخدمات المشتركة والبنية الكائن فيها العقار المؤجر وغير ذلك من المنافع المتعلقة باستعمال العقار المؤجر

### المادة (١٠)

#### الإنشاءات الإضافية والإصلاحات والتحسينات

١٠(١) إذا رغب المستأجر في عمل أية إنشاءات إضافية في العقار المؤجر أو أية إصلاحات أو أعمال صيانة ضرورية لمنفعة العقار المؤجر، فيجب 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 لأحداث تلك الإنشاءات الإضافية والإصلاحات أو الصيانة اللازمة من المؤجر ؛ و

(ب) ما لم يوافق المؤجر خطياً على خلاف ذلك، يجب على المستأجر، عند إنقضاء مدة الإيجار، إعادة العقار المؤجر الى الحالة التي كان عليها في وقت إبرام عقد الإيجار. وفي حال إخفاق المستأجر في القيام بذلك فيجب عليه تعويض المؤجر بحسب ما قد تراه لجنة المنازعات مناسباً.

١٠(٢) إذا كانت الأعمال التي قام بها المستأجر في العقار المؤجر من قبيل التحسينات، أو أعمال الديكور، أو إذا قام بها المستأجر لغايات تعود له شخصياً، أو لمنفعته الخاصة، أو لصالح 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 إتفقا خطياً في عقد الإيجار، أو في إتفاق خطي لاحق على خلاف ذلك.

### المادة (١١)

#### التعدي الصادر من الغير

١١ (١) إذا حدث نقص كبير في الانتفاع بالعقار المؤجر كنتيجة لتعدي صادر من جهة حكومية، أو من شخص آخر له حق قانوني على العقار المؤجر، فيجوز للمستأجر أن يطلب من لجنة المنازعات فسخ عقد الإيجار، أو إنقاص مقدار مبلغ 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 اليه آنفاً، قد صدر بطلب من المؤجر، أو بسبب يكون المؤجر مسؤولاً عنه.

١١ (٢) لا يلزم المؤجر بتعويض المستأجر عن التعدي المادي الذي صدر من شخص بدون مسوغ شرعي، ولكن يجب عليه معاونة المستأجر بصورة إيجابية لتمكينه من رفع دعوى، سواء منفرداً، أو بالتضامن مع المؤجر أمام المحكمة المختصة، لمطالبة المعتدي بالتعويض عما لحق المستأجر من ضرر بسبب ذلك التعدي بدون مسوغ شرعي.

### المادة (١٢)

#### الحالات التي يجوز فيها إخلاء العقار المأجور

١٢ (١) لا يجوز للمؤجر أن يطلب ولو عند إنتهاء مدة الإيجار - إخلاء المستأجر للعقار المؤجر إلا لأحد الأسباب الآتية:

(أ) إذا امتنع المستأجر من توقيع عقد الإيجار الجديد الذي قدمه له المؤجر خلال الشهر الأخير من تاريخ إنتهاء عقد الإيجار الأصلي، أو من تاريخ إنتهاء أية فترة تمديد لمدته، ما لم يكن إمتناع المستأجر يعود لزيادة في مبلغ الإيجار بصورة مخالفة للزيادة المقررة بموجب أحكام هذا المرسوم.

(ب) إذا لم يقيم المستأجر بسداد مبلغ الإيجار، أو سداد أي قسط منه، خلال مدة أقصاها اسبوعين إثنين (٢) من تاريخ حلول ميعاد إستحقاقه، بدون عذر تقبله لجنة المنازعات. على أنه في حال إمتناع المؤجر عن إستلام مبلغ الإيجار، أو القسط منه المتفق عليه في العقد، فعندئذ، يجوز للمستأجر أن يودع مبلغ الإيجار، أو القسط المعني منه، لدى مقرر لجنة المنازعات في موعد لا يجاوز ثلاثة (٣) اسابيع من تاريخ إستحقاقه، ويتم ذلك الإيداع بدون رسوم أو مصروفات أخرى بموجب أمر على عريضة يوقعه رئيس أي دائرة من دوائر لجنة المنازعات، ويعتبر إيصال الإيداع الصادر أصولاً من مقرر لجنة المنازعات، سنداً قانونياً بإبراء ذمة المستأجر من سداد مبلغ الإيجار، أو القسط المستحق منه، في حدود المبلغ المودع وعلى مقرر لجنة المنازعات تسليم المبلغ المودع لديه للمؤجر خلا مدة أقصاها إسبوعين إثنين (٢) بعد سداد الرسوم المقررة.

(ج) إذا لم يقدّم 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 تتجاوز ثلاثة (٣) أسابيع بعد تاريخ استلامه لطلب خطي من قبل المؤجر يطلب فيه تنفيذ ذلك الالتزام أو الشرط ما لم يكن عدم تنفيذ المستأجر للالتزام أو الشرط المعني يعود لعذر مشروع، توافق عليه لجنة المنازعات.

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

(هـ) إذا ترك المستأجر العقار المؤجر خالياً مدة أربعة (٤) أشهر متواصلة وترتب على ذلك الترتيب إلحاق ضرر ملموس بالعقار المؤجر، فيجوز للجنة المنازعات أن تأمر المستأجر بالإخلاء حتى لو ثبت قيامه سلفاً بسداد مبلغ الإيجار المستحق عن فترة الأربعة (٤) أشهر المذكورة.

(و) إذا إستعمل المستأجر العقار المؤجر ، أو سمح لآخرين باستعماله، لأغراض مخالفة للقانون، أو تتنافى مع الاخلاق العامة أو التقاليد والأعراف المرعية لدى المقيمين بالمنطقة الكائن فيها العقار المؤجر أو بطريقة أخلت فعلياً بمصالح المؤجر المالية.

(ز) إذا قدم المؤجر للجنة المنازعات بينة تقتنع بها لجنة المنازعات تثبت حاجة المؤجر لإستعمال العقار المؤجر لشخصه أو لأي شخص من أفراد أسرته من الدرجتين الأولى والثانية، الأبوين الزوج الأبناء، الإخوان الأعمام (الأخوال)، ويشترط لقبول الدعوى في هذه الحالة أن يخطر المؤجر المستأجر خطياً بحاجته لإستعمال العقار المؤجر قبل ثلاثة أشهر، على الأقل، من تاريخ رفع الدعوى.

(ح) إذا ثبت قيام المستأجر بتأجير العقار المؤجر أو جزءاً منه من الباطن أو تنازل عن حيازته لطرف ثالث بدون إذن المالك وبالمخالفة لأحكام عقد الإيجار وأحكام هذا المرسوم. وفي هذه الحالة، يجوز للجنة المنازعات، أن تحكم بإخلاء 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 لعمره الافتراضي، أو لإجراء صيانة جوهرية وكاملة للعقار المؤجر لتحسين قيمته أو لتغيير الغرض من إستعماله على وجه يؤثر بصورة جوهرية في وضعه السابق، ويشترط للحكم بإخلاء العقار المؤجر في هذه الحالة:

(١) أن يقدم المؤجر للجنة المنازعات شهادة رسمية صادرة من البلدية تؤكد إن الهدم أو أعمال الصيانة والتحسين والتغيير المعني ضرورياً للعقار المؤجر أو إنه خطة التطوير العقاري في المنطقة الكائن فيها العقار المؤجر؛ و

(٢) أن يحصل المؤجر على الإذن المبدئي أو الترخيص اللازم من البلدية للقيام بإجراء الهدم أو أعمال الصيانة والتحسين أو التغيير المطلوب؛ و

(٣) أن يطلب المؤجر من المستأجر إخلاء العقار المأجور بإخطار خطي يتم تسليمه أصولاً للمستأجر قبل ثلاثة (٣) أشهر تبدأ من تاريخ صدور الإذن المبدئي أو الترخيص من البلدية بإجراء الهدم أو أعمال الصيانة والتحسين أو التغيير المطلوب.

(٤) أن يحرر المؤجر تعهداً خطياً يلتزم فيه بأحكام المادة (١٣) من هذا المرسوم.

(ي) إذا قررت جهة حكومية أن المصلحة العامة تتطلب إخلاء عقار ، مملوك لها أو يقع تحت تصرفها من مستأجره، وقامت تلك الجهة الحكومية بإرسال إخطار خطي للمستأجر بمدة شهر ، قبل التاريخ المقرر للإخلاء ويتضمن مبررات وأسباب القرار لا تقل عن ثلاثة أشد بالإخلاء إستناداً على مقتضيات المصلحة العامة. وفي هذه الحالة، يجوز للجنة المنازعات، بناءً على طلب المستأجر، رفض قرار الجهة الحكومية المعنية بسبب عدم وجود مصلحة عامة أو، بخلاف ذلك، إعدار المستأجر والأمر بإستمراره في حيازة العقار المؤجر لمدة أقصاها ستة (٦) أشهر من تاريخ قرار لجنة المنازعات، ويجوز لها أيضاً أن تحكم للمستأجر بالتعويض لجبر أي ضرر فعلي لحق به كنتيجة مباشرة لإخلائه بموجب أحكام هذه المادة، وذلك بحسب ما قد تراه لجنة المنازعات ملائماً وعادلاً.

١٢(٢) يجوز للمستأجر لعقار تجاري أو صناعي أو مهني أن يطلب من لجنة المنازعات فسخ عقد الإيجار بعد إبرامه معه وذلك بسبب عدم موافقة سلطات الترخيص المختصة على منحه الرخصة المطلوبة لمزاولة النشاط المطلوب مزاولته في العقار المأجور. وفي هذه الحالة، يجوز للجنة المنازعات أن تحكم بفسخ العقد بشرط إلزام المستأجر بسداد تعويض للمؤجر يعادل مقداره مبلغ الإيجار المقرر لثلاثة أشهر.

١٢(٣) يجوز للمستأجر لعقار مؤجر لأغراض السكن أن يطلب من المؤجر فسخ عقد الإيجار أثناء مدة سريانه، لأي سبب أو مبرر معقول، وذلك بموجب إخطار خطي للمؤجر لا تقل مدته عن شهر واحد. وفي هذه الحالة، يتعين على لجنة المنازعات فسخ العقد مع إلزام المستأجر بسداد تعويض للمؤجر يعادل مقداره مبلغ الإيجار المقرر لشهرين إثنتين أو يعادل مقداره مبلغ الإيجار المقرر لثلاثة أشهر في حال إخفاق المستأجر في إرسال الإخطار الخطي للمؤجر، سالف الذكر أعلاه.

### المادة (١٣)

#### حق المستأجر في الرجوع للعقار بعد إخلائه أو تعويضه

إذا أخلى المستأجر العقار المؤجر، وفقاً لقرار أصدرته لجنة المنازعات بموجب أحكام المادة ١٢(ط) أعلاه، فيجب على المؤجر أن يقوم بتنفيذ ما طلب على أساسه الإخلاء خلال المدة التي تحددها لجنة المنازعات في قرارها بالإخلاء الصادرة بموجب المادة ١٢(ط) أعلاه، وأن يتعهد للجنة المنازعات خطياً بأن يقوم بشغل العقار المأجور من قبله أو من قبل قريبه المعني لمدة لا تقل عن سنة كاملة. وإذا تخلف المؤجر عن تنفيذ ذلك التعهد لأي سبب، أي كان أو ثبت لاحقاً إن طلب المؤجر إخلاء العقار بموجب المادة ١٢(١) (ط) كان بسوء نية أو كان مستنداً على بيانات غير صحيحة، فعندئذ، يجوز للجنة المنازعات، بناءً على طلب

لاحق من المستأجر، أن تأمر بإعادة المستأجر الى العقار الذي أخلاه و / أو إلزام المؤجر بتعويض المستأجر عن أي عطل وضرر أصابه نتيجة الاخلاء ويشترط

لإجابة طلب المستأجر بإعادته للعقار المؤجر أو التعويض أن يكون قد التزم بتنفيذ الحكم بالإخلاء بموجب المادة (١٢) ط خلال شهرين من تاريخ صدوره.

#### **المادة (١٤)**

##### **فتح العقار المؤجر وجرده في غياب المستأجر**

١٤ (١) إذا إنتهت مدة إيجار العقار المؤجر دون أن يقوم المستأجر بتجديدها، وتوافرت البيئة على إنه ترك العقار المؤجر مغلقاً دون أن يقوم بتسليمه للمؤجر، وإن مكان إقامته في الدولة مجهول حالياً فيجوز، عندئذ للمؤجر أن يطلب من لجنة المنازعات أن تقوم بتوجيه إعلان للمستأجر، تأمره فيه بالمثول أمامها في تاريخ يحدد في الاعلان للنظر في طلب المؤجر بالاخلاء، 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.

١٤ (٢) إذا حضر المستأجر في التاريخ المحدد في الاعلان أو خلال مدة الإعلان، وإدعى بعدم أحقية المؤجر في إخلائه من العقار المؤجر، فيجب على لجنة المنازعات أن تقوم بالنظر في المنازعة لإخلاء العقار المؤجر طبقاً لأحكام المادة (١٢) من هذا المرسوم.

١٤ (٣) إذا انقضت المدة الممنوحة للمستأجر في الإعلان، ولم يحضر المستأجر، فيجوز للجنة المنازعات أن تقوم بتشكيل لجنة مؤقتة تشكل، في كل حالة على حده من ممثل للبلدية وممثل للشرطة وممثل للمؤجر وأن تفوض اللجنة المؤقتة المذكورة بفتح العقار المؤجر، في غياب المستأجر، وجرّد أية ممتلكات ذات قيمة تجدها بداخله وتسليم تلك الممتلكات إن وجدت للمؤجر لحفظها بمثابة أمانة لديه، أو لدى أية جهة أخرى تراها لجنة المنازعات ملائمة، ومن ثم يتم تسليم العقار الى المؤجر وتنظيم محضر تفصيلي بذلك يوقعه أعضاء اللجنة المؤقتة الثلاثة.

١٤ (٤) إستثناءً من القواعد العامة بشأن تنفيذ الأحكام في الدعاوى المدنية، يجوز لقاضي التنفيذ، من تلقاء نفسه، أو بموجب طلب من المؤجر، أن يأمر ببيع أي ممتلكات قابلة للتلف السريع موجودة بداخل العقار المأجور ، أو ببيع الممتلكات ذات القيمة المشار إليها في البند ١٤ (٣) أعلاه، وتخصيص العائد من البيع لسداد مبلغ الإيجار المترصد إن وجد ولسداد أية مصروفات أخرى حسبما قد يراها مناسبة، وحفظ ما تبقى من عائد البيع ان وجد - لدي مقرر لجنة المنازعات لمدة أقصاها خمسة واربعين (٤٥) يوماً يتم بعدها تخصيص ذلك العائد لأي غرض يراه قاضي التنفيذ ملائماً.

١٤(٥) لا يؤثر تسليم العقار الى المؤجر على النحو المذكور في الفقرة ١٤(٣) أعلاه على حق المستأجر في أن يطلب لاحقاً من لجنة المنازعات إلزام المؤجر بتعويض المستأجر عن الأضرار التي تكبدها فعلياً إذا ثبت لاحقاً إن تصرف المؤجر كان بسوء نية أو أن البيانات التي إستند اليها المؤجر، في طلبه للجنة المنازعات لفتح العقار المؤجر في غياب المستأجر وإعادة حيازته للمؤجر أو التي استند عليها في طلبه لبيع الممتلكات التي وجدت في العقار المؤجر كانت غير صحيحة وبسوء نية.

### المادة (١٥)

#### لجنة المنازعات

١٥(١) يتم تشكيل لجنة المنازعات بقرار أميري يصدره ولي عهد عجمان، بعد التشاور مع رئيس دائرة البلدية، ويستمر قضاة وأعضاء لجنة المنازعات في شغل مناصبهم في دوائر اللجنة المذكورة الى حين إستبدالهم، كلياً أو جزئياً، بموجب قرار أميري لاحق يصدره ولي عهد

عجمان. وتمنح لقضاة وأعضاء اللجنة المكافآت التي يقررها ولي عهد إمارة عجمان، من وقت لآخر، بحسب ما قد يراه ملائماً. ١٥(٢) تقوم لجنة المنازعات بتأدية إختصاصاتها المذكورة في المادة (١٦) من هذا المرسوم، من خلال دوائر تتكون كل دائرة منها برئاسة قاض منتدب من وزارة العدل بالإضافة الى ثلاثة أعضاء من ذوي الخبرة والدراية الواسعة في مجال تطوير العقارات وإيجارها وإدارتها في إمارة عجمان. ويقوم رئيس لجنة المنازعات بتوزيع أعضاء اللجنة وندبهم بين دوائر اللجنة وتوزيع دعاوى منازعات الإيجار على دوائر اللجنة بالتساوي وبحسب أسبقية تسجيلها وسداد الرسوم عنها.

١٥(٣) ما لم يقتض سياق النص معنى آخر، تقرأ وتفسر أي إشارة وردت في هذا المرسوم إلى "لجنة المنازعات على إنها إشارة تعود أيضاً لكل واحدة من دوائر لجنة المنازعات، كل على حدة. وبناءً عليه، تكون كل دائرة من دوائر لجنة المنازعات مختصة قانوناً بتأدية الاختصاصات المسندة إلى لجنة المنازعات، بموجب أحكام هذا المرسوم، وعلى وجه الخصوص، مهام النظر والبت، بصورة نهائية وحاسمة، في منازعات الإيجارات المعروضة أمامها كما لو أن المنازعة المعنية منظورة أمام، وتقوم بالبت النهائي فيها، لجنة المنازعات مجتمعة بكامل قضاتها وعضويتها.

١٥(٤) تُعقد كل دائرة من دوائر لجنة المنازعات في اليوم المحدد لها في اللائحة التنفيذية، وفي المكان المخصص لها من قبل البلدية. ولا يجوز إنعقاد جلسة أي دائرة من دوائر لجنة المنازعات إلا بحضور القاضي رئيس الدائرة المعنية بالإضافة لعضوين على الأقل، من أعضاء الدائرة المعنية. وما لم يتم الإتفاق رضائياً فيما بين رؤساء دوائر اللجنة على خلافه يتم توزيع دعاوى منازعات الإيجارات فيما بين دوائر لجنة المنازعات بالتساوي، وبحسب أسبقية تسجيلها وسداد الرسوم عنها.

١٥(٥) تتخذ كل دائرة من دوائر لجنة المنازعات قراراتها بالإجماع أو بالأغلبية العادية للحاضرين وإذا تساوت الآراء بشأن إصدار قرار من قبل أي دائرة فيرجح الجانب الذي فيه رئيس الدائرة المعنية.

١٥ (٦) يختص رئيس كل دائرة من دوائر لجنة المنازعات بتوقيع القرارات الصادرة من دائرته بما المكاتبات المتعلقة بتنفيذ تلك القرارات، سواء عن طريق لجنة التنفيذ المؤقتة المشار جميع اليها في المادة ١٨ (٢) من هذا المرسوم، أو عن طريق قاضي التنفيذ ويختص رئيس لجنة المنازعات بتوقيع جميع القرارات الإدارية وجميع المراسلات التي تصدرها لجنة المنازعات للجهات الرسمية. ويجوز له أن يفوض من يشاء من قضاة وأعضاء لجنة المنازعات لتوقيع أي مراسلات بالنيابة عن لجنة المنازعات.

### المادة (١٦)

#### اختصاصات لجنة المنازعات

١٦ (١) مع مراعاة أحكام المادتين ٣ (٢) و ١٦ (٢) من هذا المرسوم تختص لجنة المنازعات وحدها، ودون سواها، بسلطة النظر والبت بصورة نهائية وحاسمة، في جميع أنواع المنازعات والمنازعات المتقابلة، التي تنشأ عن أو بسبب العلاقة التعاقدية فيما بين مؤجر ومستأجر أي عقار في إمارة عجمان يخضع لأحكام هذا المرسوم. وبدون إخلال بعمومية هذا النص، تختص لجنة المنازعات بنظر، والبت بصورة نهائية وحاسمة، 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 .

(ج) تحديد مبلغ إيجار المثل للعقار المؤجر

(د) إخلاء العقار المؤجر لأحد الأسباب الواردة في المادة (١٢) من هذا المرسوم.

(هـ) إخفاق المؤجر في صيانة العقار المؤجر أو في توفير ضمانات العقار المؤجر وفقاً لأحكام هذا المرسوم، أو وفقاً لشروط عقد الإيجار .

(و) إخفاق المستأجر في تأدية التزاماته بشأن صيانة والمحافظة على العقار المؤجر وفقاً للأحكام هذا المرسوم، أو وفقاً لشروط عقد الإيجار .

(ز) مطالبة اي من طرفي عقد الإيجار بتعويضه عن أي ضرر تكبده نتيجة لإخلال الطرف الآخر بأي حكم من أحكام هذا المرسوم أو بأي شرط من شروط عقد الإيجار، بدون عذر مشروع.

(ح) أي منازعة، تتعلق بإثبات مشروعية أو بسريان عقد الإيجار أو بتفسير أو بتطبيق أي شرط من شروط عقد الإيجار .

(ط) أي منازعة أخرى ترى لجنة المنازعات إنها تقع ضمن اختصاصها.

(ي) البت في أي التماس لإعادة النظر في قرار أصدرته لجنة المنازعات.

١٦ (٢) يكون لكل رئيس دائرة في لجنة المنازعات الصلاحيات والسلطات الكاملة لإتخاذ أي إجراءات تحفظية مستعجلة او وقتية أو عارضة متصلة بأي منازعة مطروحة أمام لجنة المنازعات بما في ذلك إتخاذ أي إجراءات عادية أو مستعجلة حسبما قد تكون لازمة لتنفيذ أي قرار صادر من لجنة المنازعات، وفقا لأحكام هذا المرسوم، ويشمل ذلك، وعلى وجه الخصوص، سلطات اصدار القرارات بحجز أو تسليم أو بيع أي منقولات أو أشياء أخرى ذات قيمة أو يمنع المحكوم عليه من السفر لخارج الدولة ما لم تكن هنالك أسباباً قانونية تمنع التنفيذ ويجب على جميع السلطات والجهات الحكومية المختصة في الإمارة تنفيذ قرارات لجنة المنازعات وإجراء مقتضاها ولو جبراً متى طلب منها قاضي التنفيذ ذلك.

١٦ (٣) بالرغم مما ورد في المادة ١٦ (١) ، والمادة ١٦ (٢) أعلاه، إذا رأت لجنة المنازعات، أو رأي رئيسها منفرداً، بعد الإطلاع على لائحة الدعوى، إن وقائع الدعوى المعنية تتعلق بأمور خارج نطاق العلاقة الإيجارية مثل إثبات ملكية العقار المؤجر، أو إنتقال تلك الملكية عن طريق الإرث أو غيره لشخص آخر، بخلاف المالك للعقار المأجور المذكور في عقد الإيجار أو إن العقار المؤجر يخضع لرهن عقاري يؤثر في حياة المستأجر له، أو في إنتفاعه الكامل به، أو إذا إدعى أحد الطرفين بوجود 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 متوفرة للجنة المنازعات، فعندئذ يجوز للجنة المنازعات، أو لرئيسها منفرداً، إصدار قرار بعدم إختصاص لجنة المنازعات نوعياً بنظر المنازعة مع توجيه الخصوم لإحالة منازعتهم الى النيابة العامة أو الى المحكمة المختصة، بحسب الحال.

١٦ (٤) لا يجوز للجنة المنازعات نظر المنازعة الإيجارية، ولا يجوز تنفيذ أي قرار صادر عنها في منازعة إيجارية، إلا بعد سداد الرسوم التي تحددها البلدية، من وقت لآخر، ويجوز للجنة المنازعات، ولقاضي التنفيذ، بحسب الحال، بناء على أسباب موضوعية وكافية، تأجيل سداد جزء من الرسوم المذكورة، لا يجاوز مقداره نصف الرسوم المقررة، بشرط إستلام مقرر لجنة المنازعات لشيك مصرفي مؤجل بقيمة الرسوم المؤجلة قبل البدء في نظر الدعوى، أو في تنفيذ قرار لجنة المنازعات فيها، بحسب الحال. 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 أية مصاريف أخرى، حسبما قد تراها لجنة المنازعات ملائمة.

#### المادة (١٧)

##### إجراءات منازعات الإيجارات

١٧ (١) يجب على المدعي في أي منازعة إيجار إرفاق النسخة الأصلية، أو صورة طبق الأصل من عقد الإيجار الذي نشأت عنه المنازعة، ويشترط أن يكون ذلك العقد مصدقاً عليه من البلدية. وبالرغم من ذلك، يجب على لجنة المنازعات نظر الدعوى إذا قام المدعي بسداد الرسوم و/أو الغرامات المقررة عن عدم تحرير عقد الإيجار، أو إغفال التصديق عليه، وأرفق مع لائحة الدعوى الشهادة الرسمية بشأن إيجار العقار المعني، الصادرة من البلدية، وفقاً لأحكام المادة ٤ (٤) من المرسوم.

١٧ (٢) تعامل منازعات الإيجار بمثابة إنها دعاوى حقوقية ذات طابعية مستعجلة. ويجوز للجنة المنازعات، في سبيل توفير العدالة الناجزة، أن تطبق عند نظرها لتلك المنازعات، قواعد العدالة الطبيعية وأحكام الشريعة الإسلامية دون أن تتقيد بإجراءات المرافعات السارية في محاكم الدولة. وبالرغم من ذلك يجب على لجنة المنازعات ضمان دعوة الخصوم للمثول أمامها، وتمكينهم من تقديم مستنداتهم، وسماع شهودهم وأوجه دفاعهم. ومع مراعاة ما ورد في هذه المادة، لا يكون أي إجراء من إجراءات لجنة المنازعات باطلاً إلا إذا نص القانون صراحة على بطلانه.

١٧ (٣) لا يحوز لأي رئيس دائرة في لجنة المنازعات أو لأي عضو فيها ان يشارك في نظر والبت في أي منازعة إذا كانت له فيها مصلحة مباشرة أو كان قريباً لأحد الأطراف فيها سواءً بالنسب أو المصاهرة حتى الدرجة الرابعة أو كان شريكاً لأحد الأطراف فيها أو وصياً عليها، ويجب، في جميع الأحوال، على رئيس الدائرة أو العضو المعني أن يُنحى عن الجلسة التي تنظر فيها المنازعة المعنية.

١٧ (٤) يجوز للجنة المنازعات ان تستعين برأي أي مهندس أو محاسب أو خبير آخر متى رأت ذلك لازماً للبت في أية مسألة مطروحة أمامها، ويجوز لها تحليل اليمين لأي طرف أو خبير أو أية منازعة أمامها، متى رأت لجنة المنازعات ذلك ضرورياً.

### المادة (١٨)

#### حجية قرارات لجنة المنازعات وتنفيذها

١٨ (١) إذا إتفق المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار صراحة على إحالة أي نزاع بينهما، بشأن مشروعية أو تفسير أو تطبيق ذلك العقد، للبت فيه بصورة نهائية وحاسمة، من قبل لجنة المنازعات، فعندئذ لا يجوز لأي من طرفي عقد الإيجار المعني رفع دعوى أمام المحاكم القضائية بشأن موضوع النزاع بينهما، ويكون القرار الذي تصدره لجنة المنازعات في النزاع المعروض عليها، قراراً نهائياً وباتاً في النزاع المعني، ولا يجوز الطعن في ذلك القرار بأي طريقة من طرق الطعن في الأحكام.

١٨ (٢) يتم تنفيذ القرار الصادر من أي دائرة من دوائر لجنة المنازعات، بناء على أمر يوقعه رئيس الدائرة التي أصدرت القرار ويتم ذلك التنفيذ، بعد سداد رسوم التنفيذ المقررة، خلال عشرة (١٠) أيام من تاريخ إصدار القرار المعني وبواسطة لجنة تنفيذ مؤقتة يشكلها، في كل حالة على حده، رئيس الدائرة المعنية من ممثلين للجنة المنازعات وللبلدية ولشرطة عجمان بالإضافة لأي شخص أو أشخاص آخرين يلزم حضورهم أثناء تنفيذ القرار المعني، بحسب ما قد يراه رئيس الدائرة المعنية مناسباً، وبالرغم من ذلك:

(أ) إذا رأى رئيس الدائرة المعنية، لأي أسباب موضوعية يقتنع بها، عدم إمكانية تنفيذ القرار المعني بواسطة لجنة التنفيذ المؤقتة سائلة الذكر، وضرورة تنفيذ القرار المعني مباشرة عن طريق قاضي التنفيذ؛ أو

(ب) إذا تعذر لأي سبب، أي كان تنفيذ القرار المعني بواسطة لجنة التنفيذ المؤقتة سائلة الذكر أعلاه خلال عشرة (١٠) أيام من تاريخ صدوره.

فعندئذ، وفي أي من الحالين المذكورين، يجوز لرئيس الدائرة المعنية، بناء على طلب أي صاحب مصلحة في تنفيذ القرار المعني، وبعد سداد الرسوم المقررة، إحالة قرار لجنة المنازعات، لتنفيذه عن طريق قاضي التنفيذ.

١٨ (٣) استثناءً من القواعد العامة في تنفيذ الأحكام في الدعاوى المدنية، على قاضي التنفيذ أن يقوم، خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة (٣) أيام عمل بعد تسلمه قرار لجنة المنازعات المحال اليه وفقاً لأحكام المادة (١٨) (٢) أعلاه، بتبديل قرار لجنة المنازعات المعني بالصيغة التنفيذية الملزمة والأمر بشموله بالنفاذ المعجل، ويتم التنفيذ بدون الحاجة لإعادة النظر في مكونات القرار من قبل قاضي التنفيذ وخلال مدة أقصاها واحد وعشرين (٢١) يوماً من تاريخ إستلام قاضي التنفيذ للقرار المعني ما لم يكن هنالك مانع قانوني يحول دون ذلك. ويجب اعلان المنفذ ضده بأمر أو أوامر قاضي التنفيذ الصادرة ضده، مصحوبة بنسخة من عريضة التنفيذ مع حفظ الحق للمنفذ ضده بالتظلم من أمر قاضي التنفيذ خلال عشرة (١٠) أيام من تاريخ إعلانه به، ويرفع التظلم لقاضي التنفيذ ويجب أن يكون خطياً ومسبباً، ويكون قرار قاضي التنفيذ في ذلك التظلم، وفي جميع منازعات التنفيذ الأخرى، نهائياً وباتاً.

١٨ (٤) إستثناءً من القواعد العامة في تصحيح الأحكام المدنية يجوز لقاضي التنفيذ، عند إستلامه لمستندات التنفيذ بموجب المادة (١٨) (٢) أعلاه، أن يقوم، منفرداً من تلقاء نفسه، أو بناء على طلب من أي شخص ذو مصلحة، بتصحيح أية أخطاء حسابية أو إملائية وردت في قرار لجنة المنازعات، أو إضافة أية عبارة جديدة في متن قرار لجنة المنازعات يكون الغرض منها حصرياً توضيح مضمون قرار لجنة المنازعات المعني بصورة أوفى وأفضل تؤدي لتنفيذه.

### المادة (١٩)

#### التماس إعادة النظر في قرار لجنة المنازعات

١٩ (١) بالرغم مما ورد في أحكام المادة (١٨) أعلاه من هذه المادة، يجوز لمن صدر ضده قرار لجنة المنازعات أن يتقدم، خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشرة (١٥) أيام من تاريخ صدور القرار المعني بالتماس خطي إلى رئيس لجنة المنازعات يلتمس بموجبه إعادة النظر في القرار المعني بناء على وجود سبب واحد أو أكثر من الأسباب الآتية:

(أ) إن صاحب الطلب لم يتم إعلانه بصورة قانونية أو إنه لم يكن ممثلاً تمثيلاً صحيحاً أثناء نظر المنازعة المعنية أو تم حرمانه من تقديم مستنداته وسماع شهوده ودفاعه في الدعوى الإجارية.

(ب) إذا تضمن القرار حكماً في مسألة خارج نطاق إختصاصات لجنة المنازعات.

(ج) إذا وقع من الخصم غش أدى للتأثير في قرارات لجنة المنازعات.

(د) إذا بني القرار على أوراق مزورة أو على شهادة زور أو شهادة كيدية أو أي شهادة أخرى غير مقبولة قانوناً.

(هـ) إذا كان منطوق قرار لجنة المنازعات مناقضاً بعضه البعض بصورة واضحة. (و) إذا كان رئيس الدائرة التي أصدرت القرار المعني أو أحد أعضائها، غير صالح قانوناً لنظر الدعوى بسبب وجود شراكة تجارية أو علاقة قرابة أو مصاهرة بينه وبين الخصم الذي صدر قرار لجنة المنازعات لصالحه.

(ز) إذا سقطت الخصومة أو إنقضت بمضي المدة.

(ح) إذا ثبت إن صاحب الالتماس لإعادة النظر لديه بيئة قانونية جديدة أو أرفق مع التماسه بيئة جديدة أو مستنداً جديداً وكان من شأن البيئة الجديدة، أو المستند الجديد، بحسب الحال، تغيير وجهة النظر في المنازعة بصورة جوهرية.

١٩ (٢) لا يجوز، في جميع الأحوال، قيد الالتماس بإعادة النظر إذا لم تصحب عريضته ما يدل على سداد مقدم الالتماس للرسوم المقررة لقيد الالتماس بالإضافة لإيداعه تأمين مقداره ألفي (٢٠٠٠) درهم يرد إليه إذا حُكم له بقبول التماسه ويُصادر التأمين المذكور إذا قضت لجنة المنازعات بعدم قبول الالتماس شكلاً أو برفض موضوعه.

١٩ (٣) على رئيس لجنة المنازعات ان يقوم بإحالة الالتماس الى دائرة بخلاف الدائرة صدر عنها الحكم ويصدر القرار في الالتماس من دائرة برئاسة قاضي وحضور ما لا يقل عن ثلاثة (٣) من أعضائها، للبت في طلب إعادة النظر المرفوع اليها بموجب المادة ١٩ (١) أعلاه. وفي حال تساوي الآراء بالنسبة لقرار اللجنة في الالتماس فيُرجح الجانب الذي فيه رئيس اللجنة. ويكون القرار الذي تصدره اللجنة بشأن الالتماس نهائياً وغير قابل للطعن فيه بأي من الطرق القانونية للطعن.

## المادة (٢٠)

### الأوامر المحلية والقرارات الأخرى

لأغراض تنفيذ هذا القانون، يجوز لرئيس البلدية، بعد التشاور مع رئيس لجنة المنازعات إصدار أية أوامر محلية أو قرارات أخرى، بشأن الأمور الآتية:

(أ) صيغة عقد الإيجار النموذجي المعتمد لدى البلدية لإستعماله في تأجير العقارات للأغراض السكنية أو التجارية أو الصناعية أو خلافها.

(ب) نظام تصديق عقود الإيجارات، بمختلف أنواعها.

## المادة (٢١)

### اللوائح والأنظمة التنفيذية

(أ) على ولي عهد الإمارة أن يقوم بعد التشاور مع رئيس البلدية ورئيس لجنة المنازعات بإصدار اللوائح والأنظمة التنفيذية لهذا المرسوم والتي يجب أن تشمل، وعلى وجه الخصوص ما يأتي: النظام الداخلي للجنة المنازعات والتي تتضمن شروط قيد المنازعة الإجارية، ونظر والبت في الطلبات الوقتية والعاجلة التي يتقدم بها الخصوم، وقواعد إعلان الخصوم وكيفية نظر المنازعة الإجارية والبت فيها بصورة عاجلة، والإجراءات الواجب إتباعها لضمان تنفيذ قرارات لجنة المنازعات بإجراءات سريعة وعاجلة وإجراءات تقديم الإلتماسات لإعادة النظر في قرارات لجنة المنازعات، وكيفية البت فيها خلال المدة المحددة في هذا المرسوم.

(ب) لائحة الرسوم الواجب سدادها عن التصديق على عقود إيجار العقارات بمختلف أنواعها؛

(ج) لائحة رسوم منازعات الإيجارات في عجمان والتي يجب أن تتضمن، وبدون تحديد، رسوم قيد المنازعة الاجارية وتجديدها ورسوم الطلبات الوقتية والعاجلة ورسوم إعتقاد الوكالات للمثول أمام اللجنة، ورسوم طلبات إنتدات الخبراء، ورسوم تقارير المعاينة للعقار المؤجر، ورسوم إعلان الخصم بما في ذلك الإعلان بالنشر في الصحف اليومية ورسوم إيداع مفتاح العقار المؤجر، وطلبات إدخال خصم أثناء سير الدعوى وطلب إستلام المؤجر لمبلغ الإيجار من أمانة لجنة المنازعات، وطلبات تنفيذ الأحكام الصادرة من اللجنة بما في ذلك فتح العقار المؤجر أثناء غياب المستأجر وتسليمه للمالك، ورسوم طلبات الإلتماس لإعادة النظر في قرار لجنة المنازعات، وطلبات الحصول على صور ضوئية من أوراق المنازعة أو للحصول على أي شهادة من لجنة المنازعات أو من البلدية وغير ذلك من رسوم الخدمات التي تقدمها لجنة المنازعات للمستفيدين من خدماتها؛ و (د) لائحة مخالفات نظم إيجار العقارات في إمارة عجمان والغرامات المقررة عند إرتكابها.

## المادة (٢٢)

### الغاء المرسوم الأميري رقم (٣) لسنة ٢٠٠٩ وتعديلاته

إعتباراً من تاريخ نفاذ هذا المرسوم يلغى المرسوم الأميري رقم (٣) لسنة ٢٠٠٩، وكافة التعديلات أدخلت فيه بموجب المراسيم الأميرية رقم (٨) لسنة ٢٠١٤ ورقم (٣) لسنة ٢٠١٦ ، وذلك دون مساس بصحة نفاذ أية قرارات صدرت أو إجراءات تمت بموجب أحكام المراسيم الأميرية الثلاثة المذكورة، حتى تاريخ الغائها بموجب أحكام هذه المادة. وبالرغم من الإلغاء المذكور، تستمر جميع عقود الإيجار السارية المفعول في تاريخ نفاذ هذا المرسوم الأميري سارية المفعول، ونافاذة قانوناً، الى حين تعديلها، أو تجديدها، بموجب أحكام هذا المرسوم.

### المادة (٢٣)

#### تنفيذ المرسوم ونشره وتعميمه

ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للإمارة، ويتم تعميمه على أوسع نطاق على كافة الجهات المعنية به القيام بتنفيذه، كل فيما يخصها.

صدر عنا وبتوقيعنا عليه بالديوان الأميري في عجمان في هذا اليوم الخميس الرابع عشر من شهر ربيع الثاني سنة ١٤٣٨ هجرية الموافق اليوم الثاني عشر من شهر يناير سنة ٢٠١٧ ميلادية.

حميد بن راشد النعيمي

حاكم إمارة عجمان