

**قانون رقم (٢٦) لسنة ٢٠٠٧
بشأن تنظيم العلاقة
بين
مؤجرى ومستأجرى العقارات في إمارة دبي**

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ بشأن المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته، وعلى القانون الاتحادي رقم (١٠) لسنة ١٩٩٢ بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية، وعلى المرسوم رقم (٢) لسنة ١٩٩٣ بشأن تشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين، وعلى القانون رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٧ بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري.

نصدر القانون الآتي:

**الاسم
المادة (١)**

يسمى هذا القانون "قانون تنظيم العلاقة بين مؤجرى ومستأجرى العقارات في إمارة دبي رقم ٢٦ لسنة ٢٠٠٧".

**تعريفات - مجال التطبيق
المادة (٢)**

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

إمارة دبي.

مؤسسة التنظيم العقاري.

الإمارة
المؤسسة
العقارات غير المنقول وما يتصل أو يلحق به والمؤجر لأغراض السكن أو

مارسة نشاط تجاري أو حرفية أو مهنية أو أي نشاط مشروع آخر.

عقد الإيجار
المؤجر
العقاد الذي يتلزم المؤجر بمقتضاه تمكين المستأجر من الانتفاع بالعقارات

لفترض معين مدة معينة لقاء ديل معين.

الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يملك قانونياً أو اتفقاً حق التصرف في العقار وكذلك من تنتقل إليه ملكية العقار أثناء مدة الإيجار أو من ينوب عنه أو يمثله قانونياً، ويشمل ذلك المستأجر المصرح له من المؤجر بالتأجير من الباطن.

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

المستأجر من الباطن

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

بدل الإيجار

المقابل المعنى الذي يتلزم المستأجر بأدائه بموجب عقد الإيجار.
اللجنة
والمساءلة

الإخطار المتخطي المرسل من أي من طرفي عقد الإيجار للطرف الآخر عن طريق كتاب العدل أو بالبريد المسجل أو بالتسليم باليدي أو بأية وسيلة من وسائل التقنية المعتمدة قانوناً.

الإخطار
اللجنة
والمساءلة

المادة (٣)

تسرى أحكام هذا القانون على العقارات المؤجرة في الإمارة، بما في ذلك الأراضي الفضاء والأراضي الزراعية، ويستثنى منها المنشآت المدنية والعقارات التي يقدمها الأشخاص الطبيعيون أو الاعتباريون لسكن العاملين لديهم دون تناقض بدل إيجار عنها.

عقد الإيجار

المادة (٤)

- ١- تُنظم العلاقة الإيجارية بين مؤجر العقار ومستأجره بموجب عقد إيجار خطى موقع منهما يشتمل على وصف للعقار المؤجر وصفاً نافياً للجهالة والغرض من تأجيره وأسم مالكه ورقم ونوع الأرض والمنطقة التي يقع فيها العقار وكذلك مدة بدل الإيجار وكيفية أدائه.
- ٢- تسجل لدى المؤسسة كافة عقود الإيجار المتعلقة بالعقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون وأية تعديلات تطرأ على تلك العقود، وعلى جميع الجهات القضائية والدوائر والهيئات والمؤسسات الحكومية عدم النظر في أية دعوى أو مطالبة أو تنفيذ أي إجراء يستند فيه لعقد إيجار ما لم يكن ذلك العقد مسجلاً لدى المؤسسة وفق الأحكام والضوابط التي توضع لهذا الغرض.

مدة الإيجار

المادة (٥)

يجب أن تكون مدة الإيجار معينة، وإذا لم يتم تعينها في عقد الإيجار أو تعدد إثبات المدة المدعاة، اعتُبر عقد الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع بدل الإيجار.

المادة (٦)

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

المادة (٧)

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

المادة (٨)

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

بدل الإيجار

المادة (٩)

على المؤجر والمستأجر تعيين بدل الإيجار في عقد الإيجار، وهي جميع الأحوال لا يجوز زيادة بدل الإيجار أو تعديل أي من شروط عقد الإيجار، إلا بعد انقضاء سنتين كاملتين من تاريخ نشوء العلاقة الإيجارية لأول مرة.

المادة (١٠)

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

المادة (١١)

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

المادة (١٢)

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

المادة (١٣)

- ١- مع مراعاة أحكام المادة (٩) من هذا القانون ولغايات تجديد عقد الإيجار، يجوز للمؤجر والمستأجر إعادة النظر في بدل الإيجار وإذا لم يصل إلى اتفاق على ذلك وثبت قيام ضرورة لامتداد مدة الإيجار فاللجنة الـ٦ في تمديد عقد الإيجار وتحديد أجر المثل.
- ٢- تحدد اللجنة أجر المثل وفقاً للتشريعات الصادرة باعتماد معايير وبدلات الإيجار التي تقترحها المؤسسة في ضوء حالة العقار وإيجار المثل السائد في سوق العقارات المماثلة في نفس المنطقة.

المادة (١٤)

في حال رغبة أي من طرفي عقد الإيجار عدم تجديد العقد أو تعديل أي من شروطه فعليه إخطار الطرف الآخر بذلك قبل مدة لا تقل عن تسعين يوماً من انتهاء العقد وذلك ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك.

الالتزامات المؤجر

المادة (١٥)

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

المادة (١٦)

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

المادة (١٧)

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

المادة (١٨)

يجب على المؤجر منح المستأجر الموافقات الالزامية 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.

الالتزامات المستأجر

(المادة (١٩))

يجب على المستأجر أن يسدّد بدل الإيجار في مواعيد استحقاقه، وأن 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 الازمة لذلك من الجهات الرسمية المختصة، دون أن يخل ذلك بالتزام المستأجر بإجراه الترميمات التي تم الاتفاق عليها أو جرى العرف على تكليف المستأجر بها.

(المادة (٢٠))

للمؤجر عند إبرام عقد الإيجار أن يستوفى من المستأجر تأميناً لضمان صيانة العقار عند انتهاء مدة العقد، على أن يتلزم المؤجر برد هذا التأمين أو ما تبقى منه للمستأجر عند انتهاء العقد.

(المادة (٢١))

يكون المستأجر ملزماً عند انتهاء الإجارة بتسلیم العقار للمؤجر بالحالة التي تسلمه عليها وقت التعاقد إلا ما نقص نتيجة الاستعمال العادي له أو لسبب خارج عن إرادته، وفي حالة اختلاف الطرفين على ذلك، يرفع الأمر للجنة لإصدار قرارها في هذا الشأن.

(المادة (٢٢))

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

(المادة (٢٣))

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

المادة (٢٤)

ما لم يتفق الطرفان في عقد الإيجار على خلاف ذلك، لا يجوز للمستأجر التنازل عن الإنقاض بالعقار أو تأجيره من الباطن لغير إلا بموافقة المؤجر الخطية على ذلك.

حالات الإخلاء

المادة (٢٥)

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

أ- إذا لم يقم المستأجر بسداد بدل الإيجار أو أي جزء منه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المؤجر له بالسداد.

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

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

د- إذا أحدث المستأجر تغييراً في العقار بحيث يؤثر على سلامته بشكل يتذرع معه بإعادته إلى حالته الأصلية، أو ألحق بالعقار ضرراً نتيجة فعله المتعمد أو إهماله الجسيم في اتخاذ الحيطة والعدر أو سماحة للفير بالحقائق ذلك الأضر.

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

و- إذا كان العقار آيلاً للسقوط، على أن يثبت المؤجر ذلك بتقرير فني تصادق عليه بلدية دبي.

ز- 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.

٢- يكون للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار عند انتهاء عقد الإيجار متى:

أ- اقتضت متطلبات التنمية والتطور العمراني في الإمارة هدم العقار وإعادة بنائه وذلك وفقاً لما تقرره الجهات الحكومية المختصة.

بـ- اقتضت حالة العقار ترميمه وإجراء صيانة شاملة له وتعذر إجراء أعمال الترميم والصيانة بوجود المستأجر في العقار، على أن يتم التثبت من حالة العقار بتصريح قفي تصادرق عليه ببلدية دبي.

جـ- رغب المؤجر في هدم العقار لإعادة بنائه أو رغب بإضافة أية مبانٍ جديدة تحول دون الانتفاع بالعقار المؤجر وذلك شريطة الحصول على التراخيص المطلوبة من الجهات المختصة.

دـ- رغب المؤجر في استعادة العقار لاستعماله الشخصي أو لاستعمال أي من إقامته حتى الدرجة الأولى. ويشترط في الحالات الأربع المذكورة، أن يقيّم المؤجر يخطر المستأجر بأسباب العقار قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر يوماً على الأقل.

المادة (٤٦)

إذا طلب المؤجر عند انتهاء مدة عقد الإيجار استعادة العقار لاستعماله الخاص أو لاستعمال أي من إقاماته حتى الدرجة الأولى وقضت له الجهة بذلك فلا يجوز له تأجيره للغير إلا بعد مضي سنة كاملة على الأقل من تاريخ استعادته للعقارات، وبخلاف ذلك يكون المستأجر جر المطلب من الجهة الحكمة له بالتمويل المناسب.

النحوين (٤٧)

لا ينتهي عقد الإيجار بوفاة المؤجر أو المستأجر واستمر العلاقة الإيجارية مع ورثة المتوفى منهم، إلا إذا رغب ورثة المستأجر إنها العلاقة الإيجارية، على أن لا يتم إنهاء إلا بعد اقصضه مدة لا تقل عن ثلاثةين يوماً من تاريخ إخطار المؤجر بتلك الرغبة أو انتهاء العقد، أيهما أسبق.

المادة (٤٨)

لا يؤثر انتقال ملكية العقار إلى مالك جديد على حق المستأجر بالاستمرار في إشغال هذا العقار وفقاً لمقد الإيجار المبرم مع المالك السابق، وذلك شريطة أن يكون هذا المقد ثابت التاريخ.

المادة (٤٩)

1ـ يكون المستأجر الأولوية في العودة إلى العقار في حال قيام المؤجر بهدره وإعادة بنائه أو في حال قيام المؤجر بتجديد العقار وترميمه، على أن يتم تحديد بدل الإيجار وفق الأحكام المشار إليها في

المادة (١٢) من هذا القانون.

٢- على المستأجر ممارسة حق الأولوية المشار إليه في البند السابق خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أيام من تاريخ إخطار المؤجر له بذلك.

المادة (٣٠)

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 أن يستمر في إشغال العقار وبشروط العقد المبرم معه.

المادة (٣١)

لا يعفي رفع دعوى الإخلاء المستأجر من أداء بدل الإيجار طيلة المدة التي يستغرقها نظر الدعوى وصدر الحكم فيها وتنفيذها.

المادة (٣٢)

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 لأيٍ منهما القيام بأي إجراء من شأنه التأثير على العقار أو على الحقوق والالتزامات المقررة للطرفين بموجب العقد. ويكون للجنة بناءً على طلب المؤجر أو المستأجر أن تصدر ما تراه مناسباً من قرارات وقائية لحفظ على تلك الحقوق والمترازق القانونية وذلك إلى حين صدور الحكم في التحكيم.

الأحكام الختامية

المادة (٣٣)

إذا وقع النزاع ولم يكن المؤجر والمستأجر قد اتفقا على المحكمين أو امتنع واحد أو أكثر من المحكمين المتطرق عليهم عن العمل أو اعتزله أو عزل عنه أو حكم برده أو قام مانع من مباشرته له ولم يكن هناك اتفاق في هذا الشأن بين الطرفين عينت اللجنة بناءً على طلب أحد الطرفين المحكم أو المحكمين، ويجب أن يكون عدد من تعينهم اللجنة مساوياً للعدد المتفق عليه أو مكملأ له.

المادة (٣٤)

يُحظر على المؤجر قطع الخدمات عن العقار أو التعرض للمستأجر بأية صورة من الصور للحيلولة دون انتقامه بالعقار.

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

المادة (٣٥)

تنفذ قرارات تخلية العقار عن طريق اللجنة وبدأت القواعد والإجراءات الصادرة بهذا الشأن. ويتم تنفيذ ما عدا ذلك من قرارات تصدرها اللجنة عن طريق قسم التنفيذ بمحاكم دبي.

المادة (٣٦)

تضع المؤسسة اللوائح والقرارات الالزمة لتنفيذ أحكام هذا القانون وترفع لرئيس المجلس التنفيذي لاعتمادها.

المادة (٣٧)

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 ٢٦ نوفمبر ٢٠٠٧ م
الموافق ١٦ ذي القعده ١٤٢٨ هـ