

الفهرس

3	المقدمة
3	الهدف من الدليل
4	أحكام القانون رقم (2) لسنة 2007م في شأن العلاقة الإيجارية
4	التعريفات
6	الأحكام
6	أولاً: العقود الإيجارية التي تسري عليها أحكام القانون
6	ثانياً: العقود الإيجارية المستثناءة من تطبيق أحكام القانون
6	ثالثاً: عقد الإيجار الذي يعد به قانوناً
7	رابعاً: آثار عقد الإيجار
8	خامساً: الحالات التي يجوز فيها طلب إخلاء المستأجر العين المؤجرة
9	سادساً: امتناع المؤجر عن استلام بدل الإيجار
10	سابعاً: حالة انتقال ملكية العين المؤجرة إلى الغير
10	ثامناً : تحديد القيمة الإيجارية
10	تاسعاً: زيادة بدل الإيجار:
12	عاشراً: التأجير من الباطن:
12	حادي عشر: التنازل عن العين المؤجرة:
14	■ إجراءات الدعوى أمام لجنة المنازعات الإيجارية
15	■ الأحكام واجبة التنفيذ
16	■ جدول الخدمات والرسوم

المقدمة

انطلاقاً من رؤية الإدارة والمتمثلة في تحقيق الريادة بأفضل التطبيقات العالمية لأعمال الإدارة، جاء إعداد "دليل الجمهور" كمرشد للقانون رقم (٢) لسنة ٢٠٠٧م، بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في إمارة الشارقة، فضلاً عن أنه روعي في إعداده سهولة الطرح وعدم الإغراق في التفاصيل وصولاً للمبتغى منه.

الهدف من الدليل

توعية أطراف العلاقة الإيجارية (المؤجر والمستأجر) بحقوقهم والتزاماتهم فضلاً عن التمييز في تقديم الخدمات المطلوبة للأطراف والمراجعين .





أحكام القانون رقم (٢) لسنة ٢٠٠٧م في شأن العلاقة الإيجارية

نظم هذا القانون العلاقة بين المؤجر والمستأجر في إمارة الشارقة وجاءت أحكامه وافية بشأن هذه العلاقة، وسنعرض في عجالة موجزه لأحكام هذا القانون في إطار الحالات الأكثر طرقةً للنزاع، ونسبق ذلك بتعريفات لبعض المصطلحات، على النحو التالي

التعريفات

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 للانتفاع 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 التنفيذي للإمارة.

بدل الإيجار: - القيمة الإيجارية النقدية السنوية المحددة بعقد الإيجار وأية زيادة عليها طبقاً لأحكام هذا القانون ولأئحته 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: يشمل كافة المراسلات بين طرفي العقد والتي تتم عن طرق الكاتب العدل أو بالبريد المسجل أو أي وسيلة من وسائل الإعلان المقررة قانوناً تؤدي إلى الغرض المقصود من الإخطار وكذلك التبليغات التي تصدر عن اللجان المشكلة طبقاً لأحكام القانون والمسلمة لذوي الشأن طبقاً لقواعد إجراءات عملها.



رابعاً : آثار عقد الإيجار :

١ - التزامات المؤجر (أهمها) :

- تسليم المستأجر العين المؤجرة وتوابعها في حالة تصلح لأن تقي بالغرض الذي أعدت له.
- صيانة العين المؤجرة لتبقى صالحة للانتفاع .
- لا يجوز للمؤجر بنفسه أو بواسطة غيره القيام بعمل يقصد به إزعاج المستأجر أو الضغط عليه لإخلاء العين المؤجرة أو حرمانه من التمتع الكامل بتوابعها وخدماتها .
- يتمتع المؤجر عن إبرام أكثر من عقد إيجار للمبنى أو الوحدة منه .

الأحكام

أولاً : العقود الإيجارية التي تسري عليها أحكام هذا القانون :

- ١ - العقارات المؤجرة للسكنى.
- ٢ - العقارات المؤجرة لممارسة نشاط تجاري أو صناعي أو للمهن الحرة.
- ٣ - عقود الإيجار للأرض الفضاء.
- ٤ - عقود الإيجار طويلة المدة والتي يصدر بتنظيمها قرار من المجلس التنفيذي للإمارة.

ثانياً : العقود الإيجارية المستثناء من تطبيق أحكام هذا القانون :

- ١ - الأراضي الزراعية والمباني التابعة لها.
- ٢ - الأراضي والعقارات الحكومية الممنوحة لأغراض سكنية.
- ٣ - المساكن المملوكة للأشخاص أو الشركات والمخصصة بموجب عقود العمل لسكن مستخدميهم أو العاملين لديهم.
- ٤ - العقارات المؤجرة للأغراض الفندقية والسياحية.
- ٥ - العقود التي تتطلب موافقات خاصة وتؤدي خدمة عامة ويصدر بتسميتها قرار من المجلس التنفيذي للإمارة.

ثالثاً : عقد الإيجار الذي يعتد به قانوناً :

- ١- أن يكون العقد مكتوباً على النموذج المعد لذلك من الجهة المختصة (البلدية) .
- ٢- أن يوقع على العقد كلاً من المؤجر والمستأجر .
- ٣- أن يكون مصدقاً عليه من البلدية أو الجهة المختصة بمعرفة المؤجر (أو الملتزم) .
- ٤- إذا امتنع المؤجر (أو الملتزم) عن التصديق يلزمه قاضي التنفيذ بذلك .



- إذا رغب المؤجر في هدم العقار لإعادة بنائه أو إجراء صيانة شاملة له وفق الشروط التي نص عليها القانون .
- إذا رغب المؤجر في شغل العين المؤجرة (للسكن) بنفسه أو بواسطة أحد أبنائه البالغين وفقاً للشروط التي نص عليها القانون .

سادساً : امتناع المؤجر عن استلام بدل الإيجار :

إذا امتنع المؤجر عن استلام بدل الإيجار ، فإنه يحق للمستأجر أن يقوم بسداد البدل في البلدية من خلال طلب إيداع بدل الإيجار في خزانة البلدية وذلك خلال المدة القانونية المحددة وهي (١٥) يوماً من تاريخ استحقاق بدل الإيجار إذا كان عقد الإيجار مخصص للسكن ، أما إذا كان عقد الإيجار مخصص لممارسة نشاط تجاري وخلافه فإن المدة تكون (٣٠) يوماً من تاريخ استحقاق البدل.

٢ - التزامات المستأجر (أهمها) :

- استعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه بالعقد وبحسب الغرض الذي أعدت له .
- عدم إحداث تغيير بالعين المؤجرة إلا إذا كان التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر بها أو سلامة المبنى .
- لا يجوز للمستأجر التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن .
- سداد بدل الإيجار .

خامساً : الحالات التي يجوز فيها طلب إخلاء المستأجر العين المؤجرة :

- ١ - لا يجوز للمؤجر مطالبة المستأجر بالإخلاء قبل مضي ثلاث سنوات من تاريخ توقيع عقد الإيجار ولو كان العقد لمدة سنة واحدة .
- ٢ - واستثناء مما جاء بالفقرة السابقة فإنه يجوز طلب الإخلاء في أي وقت إذا توافرت أحد الأسباب التالية :

- التأخير في سداد بدل الإيجار عن الميعاد المقرر قانوناً (١٥ يوماً من تاريخ الاستحقاق إذا كانت العين المؤجرة لغرض السكن و٣٠ يوماً إذا كانت لغرض ممارسة نشاط تجاري أو صناعي أو لممارسة المهنة الحرة أو لغرض الاستثمار).
- مخالفة المستأجر للالتزامات المفروضة عليه بمقتضى القانون أو اللوائح أو القرارات أو عقد الإيجار .
- تأجير العين من الباطن أو مشاركة غيره فيها دون موافقة المالك .
- استعمال العين المؤجرة في غير الغرض المؤجرة من أجله أو بما يتنافى مع النظام العام والآداب أو بطريقة ضارة بالصحة أو مقلقة للراحة .



سابعاً : حالة انتقال ملكية العين المؤجرة إلى الغير :

- لا يضار المستأجر إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة لمالك جديد ويكون عقد الإيجار نافذاً في حق المالك الجديد طبقاً لشروط العقد وأحكام القانون واللوائح والقرارات الصادرة في هذا الشأن .
- 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 الرجوع على المالك السابق.

ثامناً : تحديد القيمة الإيجارية :

- ١ - يتحدد بدل الإيجار باتفاق طرفي عقد الإيجار الأول ولا يجوز زيادة هذا البدل الأول إلا بعد انقضاء ثلاث سنوات من تاريخ عقد الإيجار .
- ٢ - تحدد زيادة بدل الإيجار بعد انقضاء الثلاث سنوات بقيمة المثل .
- ٣ - لا يجوز للمؤجر زيادة بدل الإيجار مرة أخرى إلا بعد انقضاء سنتين من تاريخ الزيادة الأولى .

تاسعاً : زيادة بدل الإيجار :

- يجوز اتفاق طرفي عقد الإيجار على مبلغ الزيادة لبدل الإيجار.
- في حالة عدم اتفاق طرفي العقد على مبلغ الزيادة لبدل الإيجار، تقوم اللجنة المختصة بتحديد هذا المبلغ على أساس "أجرة المثل" التي يراعى في تحديدها ما يلي:

- موقع العقار، مثال ذلك: (عرض الشارع المطل عليه المبنى - المستوى السكني - أدوار المبنى - تشطيب المبنى - مستوى الخدمات في المبنى - مساحة العين المؤجرة ومستوى تشطيبها - عمر المبنى بموجب شهادة الإنجاز).
- أية مميزات أخرى تؤثر في تحديد القيمة الإيجارية التي تراها اللجنة.
- يجوز بناءً على اقتراح الجمعية العمومية للجان وضع الضوابط اللازمة لتحديد أجرة المثل بما يحقق العدالة لطرفي عقد الإيجار.



عاشراً: التاجير من الباطن:

لا يجوز للمستأجر تاجير العين المؤجرة للغير، وذلك عن كل أو بعض ما استأجره إلا وفقاً للتالي:

أ - إذا كان العقد لممارسة نشاط تجاري أو صناعي أو ممارسة مهنة حرة أو الاستثمار، يجب الحصول على موافقة كتابية من المالك، وأن يكون مرخصاً له بالتأجير من الباطن من دائرة التنمية الاقتصادية، وسداد الرسوم المقررة.

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

ج - تعتبر إجازة المؤجر اللاحقة للتصرف سواء كانت صريحة أو ضمنية كالإذن الكتابي شريطة ألا تزيد مدة عقد الإيجار من الباطن على المدة المحددة في العقد الأصلي.

د - يجب على البلدية أو الجهة المختصة إرفاق نسخة من العقد الأصلي في حالة التصديق على العقد من الباطن.

حادي عشر: التنازل عن العين المؤجرة:

● لا يجوز للمستأجر التنازل عن العين المؤجرة للآخرين، وذلك عن كل أو بعض ما استأجره إلا في الحالة الآتية:

● للمستأجر الأصلي التنازل عن المدة المتبقية من عقد الإيجار لغرض السكنى لمستأجر آخر، وذلك عن كل أو بعض ما استأجره شريطة ما يلي:

أ - الحصول على موافقة كتابية من المالك.

ب- إبرام عقد إيجار جديد فيما بين المؤجر والمتنازل إليه، وتصديقه ودفع الرسوم المقررة في البلدية المعنية.

إجراءات الدعوى أمام لجنة فض المنازعات الإيجارية

- ◀ طلب قيد الدعوى الإيجارية .
- ◀ إعلان المدعي عليه بالدعوى (بالدلالة أو الإرشاد ، باللصق ، بالنشر) .
- ◀ قد يتم إعداد تقرير فني عن حالة العين المؤجرة (المعايينة) إذا لزم الأمر ذلك لبيان حالة العين المؤجرة .
- ◀ تقوم لجنة فض المنازعات الإيجارية بنذب (خبير) لتحديد أجرة المثل للعين المؤجرة في حالة عدم اتفاق الأطراف على ذلك .
- ◀ إذا تخلف المدعي عن حضور الجلسة جاز للجنة شطب الدعوى ،وله أن يقوم بتجديدها خلال شهر من اليوم التالي للشطب .
- ◀ لأطراف الدعوى استئناف الأحكام الصادرة من لجنة فض المنازعات الإيجارية خلال المدة القانونية وهي (١٥) يوماً من اليوم التالي لصدور الحكم إن كان وجاهياً واعتباراً من اليوم التالي لإعلان المحكوم عليه به إذا كان الحكم بمثابة الوجيه وذلك في الحالات التالية :

الأحكام واجبة التنفيذ :

- ◀ الأحكام النهائية الصادرة ،من لجان فض المنازعات الإيجارية التي لا يجوز استئنافها .
- ◀ الأحكام النهائية (انقضاء مواعيد الطعن عليها بالاستئناف) .
- ◀ الأحكام الصادرة من اللجان الاستئنافية .
- ◀ محاضر الصلح التي تصدر عن اللجان والمنهية للخصومة والتي تلحق بمحضر الجلسة ويكون لها قوة السند التنفيذي .
- ◀ لذوي الشأن السير في إجراءات تنفيذ الأحكام عن طريق التقدم بطلب لذلك إلى مكتب التنفيذ .

- إذا كان الحكم الصادر في منازعة تجاوزت قيمتها ١٠٠ ألف درهم .
- يجوز استئناف الأحكام الصادرة في المنازعات التي تقل قيمتها عن (١٠٠ , ٠٠٠) درهم في الحالات الآتية :-

- إذا صدر الحكم بالمخالفة لقواعد الاختصاص .
- القضاء بما لم يطلبه الخصوم أو بأكثر مما طلبوه أو إغفال بعض الطلبات .
- إذا صدر الحكم على شخص طبيعي أو اعتباري لم يكن ممثلاً تمثيلاً صحيحاً في الدعوى أو كان هناك بطلان في الإعلان .

جدول الخدمات والرسوم *

م	الخدمة	الرسم
١	الرسم السنوي لتصديق عقد الإيجار وتجديده	٢٪ من بدل الإيجار السنوي بحد أدنى ٢٠٠ درهم.
٢	رسم تصديق عقد الإيجار لغايات الاستثمار وتجديده	١٪ من بدل الإيجار السنوي بحد أدنى ٥٠٠ درهم .
٣	رسم قيد الدعوى الأصلية والمتقابلة (على ألا يزيد الرسم المستحق على عشرة آلاف درهم ولا يقل عن خمسمائة درهم)	٢٪ من قيمة الإيجارية للسنة المتنازع عليها بحد أدنى (٥٠٠) درهم
٤	رسم قيد الاستئناف (على ألا يزيد الرسم المستحق على خمسة عشرة ألف درهم ولا يقل عن ألف درهم)	٢٪ من القيمة الإيجارية للسنة المتنازع عليها بحد أدنى (١٠٠٠) درهم
٥	رسم طلب تجديد الدعوى وذلك خلال شهر من تاريخ الشطب	٢٠٠ درهم
٦	رسم طلب معاينة أو إثبات حاله يسدده مقدم الطلب	١٥٠ درهم
٧	رسم إيداع بدل إيجار أو إيداع مفاتيح العين المؤجرة لدى البلدية.	١٥٠ درهم
٨	رسم صورة مصدقة إضافية عن الحكم النهائي	٢٠ درهم
٩	رسم تصوير محضر كامل	١٠ دراهم
١٠	رسم بدل وثيقة عقد إيجار بأنواعها	٥٠ درهم
١١	شهادة لمن يهمله الأمر تتعلق بالعلاقة الإيجارية	٢٠ درهم
١٢	صورة طبق الأصل لعقد الإيجار	٢٠ درهم
١٣	إعلان بالنشر	٢٥٠ درهم
١٤	شهادة استبيان عن الدفعات	٥٠ درهم
١٥	رسم استلام بدل الإيجار المودع لدى البلدية	٢٠٠ درهم
١٦	رسم تسمية البناءات	٢٠٠٠ درهم
١٧	رسم طلب تنفيذ	٢٠٠ درهم