

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

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 ، و القانون رقم (2) لسنة 1999م بشأن إنشاء المجلس التنفيذي 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 الاجبارية 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 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 .

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

الباب الثاني

الأحكام العامة

مادة (2)

تسري أحكام هذا القانون على العقارات المؤجرة للسكنى أو لغرض ممارسة نشاط تجاري أو صناعي أو لممارسة المهنة الحرة ويشمل ذلك تأجير الأرض الفضاء الواقعة ضمن الإمارة.

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 .

(ج) المساكن المملوكة للأشخاص أو الشركات والمخصصة بموجب عقود العمل لسكن مستخدميهم أو العاملين لديهم.

(د) العقارات المؤجرة للأغراض الفندقية والسياحية .

(هـ) العقود التي تتطلب موافقات خاصة وتؤدي خدمة عامة ويصدر بتسميتها قرار من المجلس .

ويصدر بتنظيم العلاقة الإيجارية 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 ودفع الرسوم المستحقة في البلدية أو الجهة المختصة ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك ويجب تصديق العقد خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تحريره.

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

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

(هـ) يتمتع على البلدية أو الدوائر والمؤسسات 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 ، ويجب توقيع العقود من المؤجر والمستأجر وتصديقها .

ولا يعدت بالعقود الموقعة من طرف واحد . ويمتنع 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 الإيجار بشكل كامل ودقيق وعلى طرفي عقد الإيجار 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 ولانحته التنفيذية والقرارات الصادرة بشأنه ، شريطة أن يكون عقد الإيجار مسجلاً باسمها لغرض استغلالها من هذه الجهات .

الباب الثالث: آثار عقد الإيجار

الباب الثالث

آثار عقد الإيجار

مادة (7)

يلتزم المؤجر بأن يسلم المستأجر العين المؤجرة وتوابعها في حالة تصلح لأن تفي بالغرض الذي أعدت له و 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 تبعاً 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 تغييراً بدون إذن كتابي من المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر بها أو بسلامة المبنى .

فإذا أحدث المستأجر تغييراً في العين المؤجرة متجاوزاً في ذلك حدود الالتزام الوارد في الفقرة السابقة . كان للمؤجر الحق في إلزامه بإعادة الحال إلى ما كان عليه وبالتعويض أن كان له مقتض .

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

الباب الرابع: أسباب الإخلاء

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 :-

إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء ببذل 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 بدل الإيجار أو لم يعين مكاناً يقع فيه الوفاء فللمستأجر أن يودع البذل باسم اللجنة لدى البلدية ويعتبر 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 لبذل الإيجار .

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

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 .

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

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 .

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 .

(ج) أن يشغل المؤجر أو أحد أولاده البالغين خلال شهرين العين المؤجرة فعليا 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 بالعطل والضرر أمام المحكمة المختصة وفقاً للقواعد العامة.

الباب الخامس: في تحديد القيمة الإيجارية

الباب الخامس

في تحديد القيمة الإيجارية

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.

(ج) 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

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 مقفلة 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 الإيجارية .

الباب السابع: التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن

الباب السابع

التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن

مادة (20)

ج) 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 .

د) 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.

ه) 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 .
و) وتنظم اللائحة التنفيذية الإجراءات الخاصة بهذه العقود.

الباب الثامن: اللجان واختصاصاتها

الباب الثامن

اللجان واختصاصاتها

مادة (21)

تنشأ لجنة أو أكثر تسمى لجنة فض المنازعات الإيجارية تشكل برئاسة قاض يندبه وزير العدل وعضوية اثنين من ذوي الخبرة والاختصاص في أي من المجالات القانونية أو الهندسية أو المحاسبية 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 تتجاوز 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 :

إذا صدر الحكم بالمخالفة لقواعد الاختصاص.

إذا قضى الحكم بشيء لم يطلبه الخصوم أو بأكثر مما طلبوه أو اغفل بعض الطلبات .

إذا صدر الحكم على شخص طبيعي أو اعتباري لم يكن ممثلاً تمثيلاً صحيحاً في الدعوى أو هناك بطلان في الإعلان .

إذا كان الحكم قد بُني على أوراق عليها إقراراً بتزويرها أو قضي بتزويرها أو بُني على شهادة شاهد قضى بعد صدوره بأنها شهادة زور.

إذا قدم أحد طرفي العقد مستنداً 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 من 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 التنفيذ بمعاونة عدد كاف من مندوبي التنفيذ وذلك بناءً على طلب ذوو 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 المقررة تنفيذاً لأحكام هذا القانون بناءً على اقتراح هيئة المجالس البلدية .

(ج) نظام إجراءات اللجان وتشكيلها ومكافآت أعضائها والأجهزة الإدارية المعاونة لها .

(د) نماذج عقود الإيجار المنصوص عليها في هذا القانون .

(هـ) 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