



إمارة أبوظبي - دائرة القضاء
Emirate of Abu Dhabi - Judicial Department

قانون الإيجار

الطبعة الثانية 2010 م
حقوق النشر محفوظة لدائرة القضاء - أبوظبي

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الطبعة الثانية 2010 م
حقوق النشر محفوظة لدائرة القضاء - أبوظبي

الفهرس

الموضوع	الصفحة
تقديم	5
مقدمة	7
قانون رقم (20) لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي	11
قرار رئيس دائرة القضاء رقم (9) لسنة 2010 بشأن لجان فض المنازعات الإيجارية والإجراءات المتبعة أمامها	39
قرار رئيس دائرة القضاء رقم (19) لسنة 2010 بشأن نظام عمل اللجنة الاستشارية ومكافآت أعضائها	53
أحكام النقص بشأن إيجار الأماكن	59

تقديم

منذ إنشائها بموجب القانون رقم (23) لسنة 2006 بشأن دائرة القضاء في إمارة أبوظبي، تعمل دائرة القضاء بخطوات حثيثة على إرساء نظام قضائي مستقل متميز وفعال وتقديم خدمات عدلية عالمية الجودة، وذلك من خلال التمسك بسيادة القانون لصيانة الحقوق والحريات وأمن المجتمع.

وتحقيقاً لهذه الرؤية والرسالة النبيلة، ارتأت دائرة القضاء طباعة كافة التشريعات التي يحتاج إليها التقاضي أمام محاكم الدائرة. وباعتبارها جهة قضائية محلية، يغدو من الطبيعي أن ينصب الاهتمام على القوانين المحلية الصادرة عن المشرع المحلي في إمارة أبوظبي. من ناحية أخرى، ولما كانت المادة (121) من الدستور تخول للمشرع الاتحادي سلطة التشريع في أمور معينة، وبحيث تلتزم جهات القضاء المحلية والاتحادية على السواء بتطبيق القوانين الاتحادية الصادرة طبقاً لهذه المادة، كان من الضروري أن نهتم أيضاً بطباعة هذه التشريعات. فضلاً عن ذلك، وحيث إن التصديق على الاتفاقيات الدولية يجعلها بمثابة القانون الداخلي، ويصبح من الواجب على كافة السلطات المعنية الالتزام بها والنزول على أحكامها، كان من السائغ أن يمتد الاهتمام إلى طباعة الاتفاقيات والمواثيق الدولية التي قامت الدولة بالتصديق عليها أو الانضمام إليها.

وهكذا، شرعت دائرة القضاء في طباعة ونشر مجموعة التشريعات المحلية والاتحادية والاتفاقيات الدولية اللازمة للفصل في القضايا المتداولة أمام محاكم الدائرة. ورغبة في التيسير على القارئ، وحرصاً على سرعة الوصول إلى التشريع المنشود، فقد ارتأينا أن تصدر المطبوعات في ثلاث سلاسل مختلفة، وبحيث تنفرد كل سلسلة منها بتصميم ولون مختلف.

وبالنظر لأهمية أحكام القضاء في فهم وتفسير نصوص القانون، ثمة سلسلة رابعة بلون مختلف، تركز على مبادئ النقض في شأن كل موضوع على حدة. وفي الختام، نأمل أن يحوز هذا الجهد على رضا القارئ، وأن يكون ذا فائدة وخدمة للقضاة والمتقاضين ولسائر المشتغلين والمهتمين بالقانون.

والله ولي التوفيق،،،

دائرة القضاء - أبوظبي

مقدمة

حرص المشرع الدستوري لدولة الإمارات العربية المتحدة على توزيع الاختصاصات التشريعية بين الاتحاد والإمارات، وذلك في الباب السابع من الدستور، ولاسيما في المادتين (120) و(121) من الدستور.

ويستفاد من نص المادة (121) أن الاتحاد هو المختص بالتشريع في المعاملات المدنية والتجارية والإجراءات أمام المحاكم المدنية. وقد نظم المشرع الاتحادي عقد الإيجار في المواد من (742) إلى (796) من قانون المعاملات المدنية الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م. كذلك، صدر قانون الإجراءات المدنية بالقانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992م ليكون القانون واجب التطبيق على كافة المنازعات والقضايا المدنية.

ومع ذلك، يلاحظ أن المادة (149) من الدستور تنص على أنه «استثناء من أحكام المادة (121) من هذا الدستور، يجوز للإمارات أن تصدر التشريعات اللازمة لتنظيم الشؤون المبينة في المادة المذكورة، وذلك دون إخلال بأحكام المادة (151) من هذا الدستور». كذلك، أجازت المادة (26) من قانون الإجراءات المدنية الاتحادي «لكل إمارة أن تنشئ لجانا تختص دون غيرها بنظر المنازعات المتعلقة بعقود إيجار الأماكن بين المؤجر والمستأجر، ولها أن تنظم إجراءات تنفيذ قرارات تلك اللجان».

واستنادا إلى المادة (149) من الدستور، وبناء على التفويض التشريعي الوارد في المادة (26) من قانون الإجراءات المدنية الاتحادي، أصدر المشرع المحلي في إمارة أبوظبي القانون رقم (20) لسنة 2006م بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي. وقد أجريت عليه عدة تعديلات، وذلك بمقتضى القانون رقم (6) لسنة 2009م ومن ثم بموجب القانون رقم (4) لسنة 2010م.

ووفقاً لهذا التعديل الأخير، تم نقل تبعية لجان فض المنازعات الإيجارية من الأمانة العامة للمجلس التنفيذي إلى دائرة القضاء.

ولعل من حسن الطالع أن يتزامن انتقال تبعية لجان فض المنازعات الإيجارية إلى دائرة القضاء مع المشروع الطموح الذي تهدف الدائرة من خلاله إلى تيسير سبل الإطلاع على التشريعات الاتحادية والمحلية اللازمة لعمل قضاة الدائرة والمتعاملين معها.

وهكذا، ومن خلال المشروع المشار إليه، نضع بين أيديكم الكريمة هذا الكتيب، والذي يتضمن ما يلي:

- قانون إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي، في ضوء آخر التعديلات.
- قرار رئيس دائرة القضاء رقم (9) لسنة 2010 بشأن لجان فض المنازعات الإيجارية والإجراءات المتبعة أمامها، الصادر بناء على التفويض الوارد في المادة (27) من القانون أنف الذكر.
- قرار رئيس دائرة القضاء رقم (19) لسنة 2010 بشأن نظام عمل اللجنة الاستشارية ومكافآت أعضائها.
- أحكام النقض بشأن إيجار الأماكن.

ونحن إذ نضع بين أيديكم هذا القانون، لا يفوتنا أن نؤكد بأن هذا العمل يأتي في إطار منظومة متكاملة لتحقيق رؤية دائرة القضاء القائمة على التميز والفعالية في نظام قضائي مستقل وتقديم خدمات عدلية عالمية الجودة.

والله ولي التوفيق،،،

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

قانون رقم (20) لسنة 2006

بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي

نحن خليفة بن زايد آل نهيان، حاكم أبوظبي.

بعد الإطلاع 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.

وبناءً 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	: للمجلس 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 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 حريفي 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.
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.

1 هكذا عدلت المادة الثانية من القانون رقم (20) لسنة 2006 بموجب المادة الأولى من القانون رقم (6) لسنة 2009 وذلك بإضافة فقرة جديدة (الفقرة 3) على الاستثناءات الواردة فيها

مادة (3)

- اعتباراً 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 الاتصال 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 تبعاً 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 شاغلاً للعين المؤجرة لمدة لا تقل عن شهر من تاريخ فوات المنفعة دون اللجوء 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 المبنى 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 مجاوزاً 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) ²

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 تجديدها، مع المستأجرين الحاليين أو عند إبرامها مع مستأجرين جدد.

2 هكذا عدلت المادة (16) بموجب المادة الثانية من القانون رقم 6 لسنة 2009 باستبدال النص الأصلي بهذا النص، حيث نصت المادة قبل التعديل على أن:

- تكون الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار ملزمة للمتعاقدین طوال مدة الإيجار المحددة في العقد. على أنه إذا كانت مدة العقد ثلاث سنوات أو أقل، فإنه لا يجوز للمؤجر زيادة الأجرة المحددة في العقد، إلا مرة واحدة كل سنة بنسبة لا تزيد على سبعة في المائة (7%) من قيمة الأجرة المحددة في العقد، على أنه يجوز بقرار من رئيس المجلس التنفيذي زيادة أو إنقاص هذه النسبة بحسب ما يراه مناسباً. وتحدد نسبة الزيادة السنوية للأجرة في العقود التي تزيد مدتها على ثلاث سنوات بقرار من المجلس التنفيذي.
- ويطبق الحكم السابق على عقود الإيجارات السارية والعقود القائمة وقت العمل بهذا القانون عند تجديدها، أو عند إعادة إبرامها مع المستأجرين الحاليين أو عند إبرامها مع مستأجرين جدد.
- وتبدأ مدة احتساب الزيادة السنوية للأجرة المشار إليها اعتباراً من تاريخ عقد الإيجار، أو آخر زيادة للأجرة أيهما أقرب، فإذا كان تاريخ عقد الإيجار أو تاريخ آخر زيادة يرجع إلى أكثر من سنة قبل تاريخ العمل بهذا القانون، فلا تحسب المدة الزائدة على السنة الأخيرة.
- مع مراعاة ما جاء في الفقرة الثانية من هذه المادة يكون للمستأجر الحق في تجديد عقد الإيجار المبرم مع المؤجر والذي تقل مدته الإيجارية عن ثلاث سنوات لمدة أو مدد أخرى لتصبح المدة الإيجارية في مجموعها لا تتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ عقد الإيجار الأصلي وذلك بنفس الشروط والأحكام وذلك بإشعار يوجهه إلى المالك برغبته بالتجديد وذلك قبل شهر من انتهاء مدة العقد.
- وعلى المؤجر إخطار المستأجر كتابة برغبته في زيادة الأجرة وتحديدتها قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر على الأقل.
- ويجوز لأي من الطرفين التظلم لدى اللجنة بشأن أي خلاف ينشأ عن الزيادة في الأجرة خلال مدة شهر من تاريخ استلام الإخطار بالزيادة أو برفضها.
- ويجوز لصاحب المصلحة التقدم بشكوى للجنة ضد المؤجر في حالة تجاوز الأخير لنسبة الزيادة المقررة، وللجنة الحق في فرض غرامة على المؤجر لا تتجاوز إيجار سنة في حالة تجاوزه لنسبة الزيادة المقررة أو في حال عدم امتثاله لقرارها بتصحيح هذه المخالفة. وللجنة فرض هذه الغرامة من تلقاء نفسها ودون الحاجة إلى تحريك شكوى من قبل صاحب المصلحة.

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 تتجاوز 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.

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 أجز 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)³

1. يسري عقد الإيجار إلى نهاية المدة المحددة فيه، ويجوز تجديده لمدة أو لمدد أخرى باتفاق الطرفين.
2. إذا انتهت مدة العقد، وظل المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة مع علم المؤجر بذلك ودون اعتراض منه، يعتبر العقد مجدداً بمدة 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 بنسبه للأماكن المؤجرة للسكنى وقبل ثلاثة أشهر من تاريخ نهاية العقد بالنسبة للأماكن المؤجرة بغرض تجاري أو صناعي أو حربي أو لمزاولة مهنة حرة.

3 جرى تعديل المادة (20) مرتين الأولى بموجب القانون رقم 6 لسنة 2009 و المرة الثانية بموجب المادة الأولى من القانون رقم (4) لسنة 2010. وقد نصت المادة الأصلية قبل التعديل على أن:
يسري عقد الإيجار إلى نهاية المدة المحددة فيه، ويتجدد لمدة أو مدد أخرى مماثلة، ما لم يعلن أحد الطرفين الطرف الآخر برغبته كتابة في إخلاء العين المؤجرة أو تعديل شروط العقد، وذلك قبل انتهاء المدة السارية وفقاً لما يأتي:
1 بالنسبة للأماكن المؤجرة للسكنى، فيكون الإعلان قبل نهاية العقد بشهرين.
2 بالنسبة للأماكن المؤجرة لغرض تجاري أو صناعي أو لمزاولة مهنة حرة، يكون الإعلان قبل نهاية العقد بثلاثة أشهر.
3 كما لا يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر إخلاء العين المؤجرة، إلا بعد مرور ثلاث سنوات من تاريخ العقد الأصلي، ما لم تقرر اللجنة خلاف ذلك، وشريطة أن يتم منح المستأجر مهلة لا تتجاوز ستة أشهر لإخلاء العين المؤجرة تبدأ من التاريخ الذي تحدده اللجنة، وأن يكون المستأجر قد انتفع بالعين المؤجرة مدة لا تقل عن سنة.
وكل ذلك ما لم يخل المستأجر بشروط العقد المتفق عليها، ففي هذه الحالة يحال الأمر إلى اللجنة للفصل في النزاع القائم طبقاً لأحكام القانون.

وعدلت هذه المادة مرة ثانية بموجب القانون رقم (6) لسنة 2009 كما يلي:

1. يسري عقد الإيجار إلى نهاية المدة المحددة فيه، ويتجدد لمدة أو مدد أخرى مماثلة، ما لم يعلن أحد الطرفين الطرف الآخر برغبته كتابة في إخلاء العين المؤجرة أو تعديل شروط العقد، وذلك قبل انتهاء المدة السارية وفقاً لما يأتي:
أ. بالنسبة للأماكن المؤجرة للسكنى، فيكون الإعلان قبل نهاية العقد بشهرين.
ب. بالنسبة للأماكن المؤجرة لغير السكنى يكون الإعلان قبل نهاية العقد بثلاثة أشهر.

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 2010، 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 أنتفع بالعين المؤجرة مدة لا يقل عن سنتين، وفي هذه الحالة يمنح المستأجر مدة لا تتجاوز 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 .

-
2. لا يجوز للمؤجر طلب إخلاء العين المؤجرة إلا بعد مضي أربع سنوات.
 3. يكون للمستأجر الحق في تجديد عقد الإيجار المبرم مع المؤجر والذي تقل مدته الإيجارية عن أربع سنوات لمدة أو مدد أخرى، وذلك بنفس الشروط والأحكام.
 4. للجنة أن تقرر إخلاء العين المؤجرة قبل مضي المدة المنصوص عليها في هذه المادة، على أن يتم منح المستأجر مهلة لا تتجاوز ستة أشهر لإخلاء العين المؤجرة تبدأ من التاريخ الذي تحدده اللجنة، وأن يكون المستأجر قد أنتفع بالعين المؤجرة مدة لا تقل عن سنتين، وذلك إذا كان من شأن استمرار المستأجر في شغل العين المؤجرة إلحاق ضرر جسيم بالمؤجر.
 5. بمراجعة ما ورد في البنود السابقة، يجوز بقرار من رئيس المجلس التنفيذي عند قيام المقتضى تعديل مدة عقد الإيجار سواء بالزيادة أو النقصان.
 - يبدأ احتساب مدة الأربع سنوات المشار إليها اعتباراً من تاريخ بداية السنة التعاقدية الأخيرة للعقود المبرمة قبل سريان القانون رقم (20) لسنة 2006 المشار إليه، ومن تاريخ العقد بالنسبة للعقود المبرمة بعد سريانه.
 6. يصدر بقرار من رئيس المجلس التنفيذي قواعد وإجراءات تسجيل عقود الإيجار السارية 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 يقم 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 بتحقيق 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 أجرة سنة.

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 إخلائها 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 مدة 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 أجرة سنة.

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

الباب الثامن في اللجان واختصاصاتها

مادة (24)⁴

تشأ لجنة محلية أو أكثر، تسمى "لجنة فض المنازعات الإيجارية" تتبع دائرة القضاء في إمارة أبوظبي، 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.

4 هكذا عدلت المادة (24) بموجب المادة الأولى من القانون رقم (4) لسنة 2010 وذلك باستبدال النص الأصلي بهذا النص، حيث نصت المادة قبل التعديل على أن:
تشأ في الإمارة لجنة محلية أو أكثر تسمى «لجنة فض المنازعات الإيجارية» يكون مقرها في مدينة أبوظبي وتتبع الأمانة العامة للمجلس التنفيذي، ويصدر بتشكيلها وتحديد مكافآت ومخصصات أعضائها قرار من المجلس التنفيذي.

مادة (26)⁵

1. تنشأ لجنة محلية أو أكثر، تسمى "لجنة الاستئناف" تتبع دائرة القضاء في أبوظبي، 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 الإيجارية، وذلك بمراعاة المادة (28) من هذا القانون.
3. تنشأ لجنة عليا، تسمى "لجنة النقض" تتبع دائرة القضاء في أبوظبي، يكون مقرها في مدينة أبوظبي، 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 والإيجارية. ويصدر بتشكيل هذه اللجنة وحالات الاستعانة بها قرار من رئيس دائرة القضاء.

5 هكذا عدلت المادة (26) بموجب المادة الأولى من القانون رقم (4) لسنة 2010 باستبدال النص الأصلي بهذا

النص حيث نصت المادة قبل التعديل على أن:

- تنشأ في الإمارة لجنة محلية أخرى تسمى «لجنة الاستئناف»، ويصدر بتشكيلها وتحديد مكافآت ومخصصات أعضائها ومقرها قرار من المجلس التنفيذي وتتبع الأمانة العامة للمجلس التنفيذي.
وتختص لجنة الاستئناف بالفصل في الطعن على الأحكام التي تصدرها اللجنة، وذلك بمراعاة أحكام المادة (27) من هذا القانون، وتكون أحكامها نهائية وغير قابلة للطعن بأي طريق من طرق الطعن.

مادة (27) ⁶

1. يصدر قرار من رئيس دائرة القضاء - بناءً على اقتراح مجلس القضاء - بالأنظمة واللوائح الداخلية والهيكل الإداري والوظيفي والمالي الخاص بلجان فض المنازعات الإيجارية ولجان الاستئناف ولجنة النقض، والإجراءات الواجب إتباعها أمام هذه اللجان، وكيفية تنفيذ أحكامها، والرسوم الواجب تحصيلها عن الطلبات المقدمة أمامها.
2. تؤؤل كافة الرسوم لصالح دائرة المالية في حكومة أبوظبي.
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.

6 هكذا عدلت المادة (27) بموجب المادة الأولى من القانون رقم (4) لسنة 2010 وذلك باستبدال النص الأصلي بهذا

النص، حيث نصت المادة قبل التعديل على أن:

- يصدر قرار من المجلس التنفيذي بالأنظمة واللوائح الداخلية والهيكل الإداري والوظيفي والمالي الخاص بلجنة فض المنازعات ولجنة الاستئناف والإجراءات الواجب إتباعها أمام هذه اللجان، وكيفية تنفيذ قراراتها والرسوم الواجب تحصيلها عن الطلبات المقدمة أمامها لصالح الخزينة العامة لحكومة أبوظبي.
- تستثنى الجهات الحكومية من سداد رسوم الطلبات.
- يقوم الأمين العام للمجلس التنفيذي برفع الميزانية السنوية الخاصة بكل من لجنة فض المنازعات ولجنة الاستئناف للمجلس التنفيذي لاعتمادها.

مادة (28)

1. يكون الحكم الصادر من اللجنة نهائياً، إذا لم تتجاوز قيمة المنازعة مائة ألف درهم.
2. تكون أحكام اللجنة فيما جاوز ذلك قابلة للاستئناف أمام لجنة الاستئناف، خلال خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي لصدور الحكم إذا كان حضورياً، واعتباراً من تاريخ اليوم التالي لإعلان المحكوم ضده، أو علمه اليقيني إذا كان الحكم غيابياً.
3. يجوز الطعن بالنقض في الأحكام الصادرة من لجنة الاستئناف، إذا جاوزت قيمة المنازعة خمسمائة ألف درهم، خلال ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي لصدور الحكم الحضورى المستأنف، واعتباراً من تاريخ اليوم التالي لإعلان المحكوم ضده، أو علمه اليقيني إذا كان الحكم غيابياً.⁷

7 هكذا عدلت المادة (28) بموجب المادة الاولى من القانون رقم (4) لسنة 2010 وذلك باستبدال النص الأصلي بهذا النص، حيث نصت المادة قبل التعديل على أن:

- يكون الحكم الصادر من اللجنة نهائياً، إذا لم تتجاوز قيمة الدعوى مائة ألف درهم.
- تكون أحكام اللجنة فيما تجاوز ذلك قابلة للاستئناف أمام لجنة الاستئناف، وذلك خلال مدة خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي لصدور الحكم الحضورى، واعتباراً من تاريخ اليوم التالي لإعلان المحكوم عليه إذا كان الحكم غيابياً.

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) ⁸

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

مادة (31) ⁹

1. تحال جميع المنازعات الإجارية المتداولة إلى اللجان المشكلة بموجب هذا القانون، ما لم يكن قد تم حجزها للحكم.
2. تنظر محكمة النقض المنازعات الإجارية التي طعن فيها أمامها قبل صدور هذا القانون.

8 هكذا عدلت المادة (30) بموجب المادة الأولى من القانون رقم (4) لسنة 2010 وذلك باستبدال النص الأصلي بهذا النص، حيث نصت المادة قبل التعديل على أن:

يتبع في إجراء رفع الدعاوى والحكم فيها أمام لجنة فض المنازعات الإجارية ولجنة الاستئناف، القانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992 بإصدار قانون الإجراءات المدنية وتعديلاته ما لم تكن تتعارض مع أحكام هذا القانون، وذلك لحين صدور قرار المجلس التنفيذي بالإجراءات الواجب اتباعها أمام اللجنتين.

9 هكذا عدلت المادة (31) بموجب المادة الأولى من القانون رقم (4) لسنة 2010 وذلك باستبدال النص الأصلي بهذا النص، حيث نصت المادة قبل التعديل على أن:

تحال جميع المنازعات الإجارية المنظورة أمام القضاء، والتي لم يفصل فيها بحكم نهائي، إلى اللجان المشكلة طبقاً لأحكام هذا القانون.

مادة (32)

للمجلس التنفيذي إصدار ما يراه 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) مكرراً (1)¹⁰

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

10 هذه المادة مضافة بموجب المادة الثانية من القانون رقم (4) لسنة 2010 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (20) لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إماره أبوظبي

مادة (33) مكرراً (2)¹¹

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

مادة (34)

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

خليفة بن زايد آل نهيان
حاكم أبوظبي

صدر عنا في أبوظبي
بتاريخ: 30 / أكتوبر / 2006 م.
الموافق: 8 / شوال / 1427 هـ.

11 هذه المادة مضافة بموجب المادة الثانية من القانون رقم (4) لسنة 2010 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (20) لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي

قرار رئيس دائرة القضاء

رقم (9) لسنة 2010

بشأن لجان فض المنازعات الإيجارية

والإجراءات المتبعة أمامها

قرار رئيس دائرة القضاء رقم (9) لسنة 2010
بشأن لجان فض المنازعات الإيجارية والإجراءات المتبعة أمامها

رئيس دائرة القضاء،

بعد الإطلاع على القانون رقم (1) لسنة 1974 بإعادة تنظيم الجهاز الحكومي في إمارة أبوظبي، والقوانين المعدلة له،

وعلى القانون رقم (20) لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي، والقانون المعدل له،

وعلى القانون رقم (23) لسنة 2006 بشأن دائرة القضاء في إمارة أبوظبي، والقانون المعدل له،

وعلى القانون رقم (16) لسنة 2008 بشأن الرسوم القضائية في إمارة أبوظبي،

وعلى القانون رقم (4) لسنة 2010 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (20) لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي،

وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (41) لسنة 2006 بشأن لجنة فض المنازعات الإيجارية ولجنة الاستئناف والإجراءات الواجب إتباعها أمام هذه اللجان،

وبناء على اقتراح مجلس القضاء،

قرر:

الباب الأول

تشكيل اللجان ونظام عملها

المادة (1)

1. تشكل كل لجنة من لجان فض المنازعات الإجارية برئاسة قاض وعضوية ثلاثة من أعضاء السلطة القضائية أو من ذوي الخبرة المشهود لهم بالحيادة والنزاهة. ولا يجوز أن يقل عدد القضاة في كل لجنة عن ثلاثة. ويصدر بتعيين رؤساء وأعضاء اللجان قرار من رئيس دائرة القضاء، بناء على اقتراح مجلس القضاء، وتكون تبعية اللجان للمجلس.
2. يحل أقدم القضاة من أعضاء اللجنة محل الرئيس عند غيابه أو قيام مانع لديه.
3. تصدر الأحكام من ثلاثة أعضاء.
4. تتولى اللجان مهامها وتباشر اختصاصها وفقاً لأحكام هذا القرار.
5. يكون لرؤساء وأعضاء اللجان مكافأة مالية، يصدر بتحديداتها قرار من رئيس الدائرة، بناء على اقتراح الوكيل.

المادة (2)

1. مدة العضوية في اللجان سنة، يجوز تجديدها.
2. إذا انتهت مدة السنة دون أن يصدر قرار جديد، يستمر العمل باللجان القائمة إلى حين صدور قرار بالتجديد أو إعادة تشكيلها.

المادة (3)

1. تختص لجان فض المنازعات الإيجارية بالفصل على وجه الاستعجال في المنازعات الناشئة عن العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر، والبت في طلبات الإجراءات الوقتية التي يتقدم بها أي من طرفي العقد.
2. تطبق اللجان أحكام القانون رقم (20) لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي، وتطبق قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، وقانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة، فيما لم يرد بشأنه نص.

المادة (4)

- يكون مقر لجنة النقض في مدينة أبوظبي، ويحدد مقر اللجان الابتدائية ولجان الاستئناف بقرار من رئيس دائرة القضاء بناء على توصية مجلس القضاء.

المادة (5)

1. يقوم رئيس اللجنة بتوجيه العمل فيها، والإشراف عليه بما يكفل تحقيق أهدافها وتنفيذ اختصاصاتها.
2. تتعقد اللجنة مرة واحدة على الأقل كل أسبوع، وكلما دعت الحاجة.
3. للجنة أن تتعقد في جلسات مسائية، متى اقتضت الحاجة ذلك. وفي هذه الحالة، ينبغي أن يحدد الإعلان صراحة وقت انعقاد الجلسة.

المادة (6)

تصدر الأحكام بالأغلبية، ويوقع رئيس الجلسة وأمين السر على الأحكام. ويتم توقيع مسودة الحكم من الأعضاء الذين اشتركوا في المداولة.

المادة (7)

يحظر على أي عضو أن يحضر أو يشترك في أعمال اللجنة عند نظر منازعة يكون طرفاً فيها أو له فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة، أو إذا كان قريباً لأحد الأطراف بالنسب أو المصاهرة حتى الدرجة الرابعة، أو وكيلًا لأحد الخصوم في أعماله الخاصة أو ممثلاً قانونياً له، أو وصياً أو قيمياً عليه. وفي جميع الأحوال، يتعين على عضو اللجنة أن يصرح عن وجود أي من هذه الحالات.

الباب الثاني إجراءات قيد وتحضير الدعوى

المادة (8)

يكون لكل لجنة قلم قيد، يرأسه رئيس قسم، ويتولى الأعمال الآتية:

- 1 مراجعة استيفاء صحيفة الدعوى للبيانات المشار إليها في المادة (9) من هذا القرار.
- 2 تقدير قيمة الدعوى وتحصيل الرسوم المقررة لها وفقا للقانون رقم (16) لسنة 2008 المشار إليه.
- 3 قيد صحيفة الدعوى في سجل خاص بأرقام متتابعة، يعد لهذا الغرض، يثبت فيه أسماء أطرافها وملخصها ورقمها وتاريخها.
- 4 استلام المستندات الخاصة بالدعوى.
- 5 تحديد موعد الجلسات، والتنسيق مع قسم المعلنين لاتخاذ الإجراءات اللازمة لإعلان أطراف الدعوى، مع بيان مكان انعقاد اللجنة.
- 6 إعداد وحفظ سجل الدعاوى التي تعرض على اللجنة، وحفظ أصول الأحكام الصادرة عنها.
- 7 إرسال نسخة من صحيفة الدعوى والمستندات إلى قسم تحضير الدعوى، مع بيان موعد نظرها.
- 8 التنسيق مع قسم الترجمة، في الحالات التي تقتضي فيها الدعوى الاستعانة بمترجم.

المادة (9)

1. يقدم المدعي صحيفة الدعوى إلى قلم القيد، ولا يتم قيدها إلا بعد دفع الرسوم المقررة قانونا، ما لم يتقرر تأجيلها أو الإعفاء منها.
2. يجب أن تشتمل الصحيفة على سرد وقائع النزاع، وطلبات المدعي، مدعمة بالمستندات.
3. يجب أن تشتمل الصحيفة على اسم المدعي وصفته وجنسيته وعنوانه، واسم المدعى عليه وصفته وجنسيته وعنوانه، وموضوع النزاع وطلبات المدعي.
4. يجب أن تقدم صحيفة الدعوى والمستندات من عدد من النسخ بقدر عدد أطراف النزاع، مضافا إليها نسخة أخرى للجنة.

المادة (10)

1. يقوم قلم القيد بإرسال صحيفة الدعوى والمستندات إلى قسم المعلنين، فور استلامها.
2. يقوم قسم المعلنين باتخاذ الإجراءات اللازمة لإعلان المدعى عليه، خلال مدة لا تزيد على ثلاثة أيام من تاريخ استلامه.
3. يكون الإعلان باستخدام طرق الإعلان المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية الصادر بالقانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992م.
4. يجوز الإعلان بالفاكس أو البريد الإلكتروني، أو البريد المسجل بعلم الوصول، أو ما يقوم مقامها.

المادة (11)

- ينشأ قسم لتحضير الدعاوى المنظورة أمام لجان فض المنازعات الإيجارية، يتولى ما يلي:
1. تحضير الدعوى وبيان الجوانب القانونية التي تثيرها المنازعة.
 2. عرض تقرير مفصل عن المنازعة على اللجنة، مصحوباً بالمستندات، قبل وقت كاف من موعد نظرها.
 3. التأكد من استيفاء رد المدعى عليه على صحيفة الدعوى، واتخاذ كافة الإجراءات المنصوص عليها في المادة (12) من هذا القرار.
 4. دراسة وبحث المسائل الأخرى التي تكلفه بها اللجنة.
 5. دعوة الأطراف لإجراء تسوية ودية. وإذا توصل الأطراف فيما بينهم إلى تسوية للنزاع، يعرض الأمر على اللجنة كي تصدر حكماً بنتيجة التسوية، ويكون هذا الحكم غير قابل للطعن فيه.

ويؤلف قسم تحضير الدعوى من عدد كاف من الباحثين القانونيين، يباشرون عملهم تحت إشراف أحد القضاة.

المادة (12)

1. يجب على المدعى عليه أن يرسل إلى قسم التحضير رده على صحيفة الدعوى، مؤيداً بالمستندات، من عدد من النسخ بقدر عدد أطراف النزاع مضافاً إليها نسخة أخرى للجنة، وذلك خلال خمسة أيام من تاريخ تسلم الإعلان.
2. يعلن قسم التحضير رد المدعى عليه ومستنداته إلى المدعي خلال ثلاثة أيام.
3. يتعين على قسم التحضير أن ينجز مهامه في تحضير الدعوى وعرض تقريره على اللجنة، قبل وقت كاف من موعد الجلسة.

الباب الثالث

إجراءات نظر الدعوى و صدور الحكم

المادة (13)

تقوم اللجنة بعد استلامها صحيفة الدعوى بفحص مذكرات الأطراف، والوثائق والمستندات المقدمة إليها، ولها مطلق الصلاحية في سماع أقوالهم في مواجهة بعضهم البعض، وبطلب مستندات إضافية، وطلب سماع من ترى سماع شهادتهم، كما لها أن تقرر الفصل في النزاع على أساس المستندات والوثائق وحدها إذا رأت ذلك كافياً.

المادة (14)

1. تشكل لجنة استشارية من الخبراء والمتخصصين في الأمور العقارية والإيجارية، تضم في عضويتها عدداً من الأشخاص المشهود لهم بالكفاءة، ويصدر بتشكيلها قرار من رئيس الدائرة.
2. يصدر قرار من رئيس الدائرة - بناء على اقتراح مجلس القضاء - بشأن نظام عمل اللجنة، وحالات اللجوء إليها، ومكافآت أعضائها.

المادة (15)

1. لأطراف النزاع الحضور بأشخاصهم أو بوكيل أيا كان، وللجنة أن تتحقق من صحة تمثيل الأطراف أمامها.
2. يكون الطعن أمام لجنة النقض بوساطة محام مقبول للمرافعة أمام محكمة النقض.

المادة (16)

إذا لم يحضر أحد الأطراف الجلسات التي تدعو إليها اللجنة، ولم يقدم خلال مهلة معقولة مبرراً مقبولاً عن أسباب غيابه، جاز للجنة أن تستمر في نظر النزاع في غيابه.

المادة (17)

اللغة العربية هي اللغة المعتمدة أمام اللجان، وعلى اللجنة أن تسمع أقوال الخصوم أو الشهود أو غيرهم ممن يجهلون اللغة العربية بوساطة مترجم.

المادة (18)

للخصوم أن يطلبوا إلى اللجنة في أية حالة تكون عليها المنازعة إثبات ما اتفقوا عليه في محضر الجلسة ويوقع عليه منهم أو من وكلائهم المفوضين بذلك. فإذا كانوا قد كتبوا ما اتفقوا عليه، ألحق الاتفاق المكتوب بمحضر الجلسة وأثبت محتواه فيه. ويكون لمحضر الجلسة في الحالتين قوة السند التنفيذي .

وتعطى صورته وفقاً للقواعد المقررة لتسليم صور الأحكام. وفي هذه الحالة، لا يجوز اللجوء إلى اللجنة مرة أخرى بطلب النظر في ذات المنازعة.

المادة (19)

- يكون حكم اللجنة مكتوباً، وموقعا من رئيسها وأمين السر، ويتضمن ما يلي:
1. بيان اللجنة التي أصدرته، وتاريخ إصداره، ومكانه، وأسماء الأعضاء الذين أصدروه.
 2. أسماء أطراف الدعوى وصفاتهم.
 3. موجز لوقائع الدعوى ودفاع الخصوم.
 4. موجز أسباب الحكم ومنطوقه.
 5. ما يتعلق برسوم الدعوى ومصروفاتها والتأمين إن وجد.

المادة (20)

إذا نقضت لجنة النقض الحكم المطعون فيه كله أو بعضه، وجب عليها أن تتصدى للفصل في الموضوع، ما لم يكن الحكم المطعون فيه قد قضى بعدم الاختصاص أو عدم القبول.

المادة (21)

1. للجنة أن تقوم بتصحيح ما وقع في أحكامها من أخطاء مادية أو حسابية، سواء من تلقاء نفسها أو بناء على طلب صاحب الشأن، ويجري أمين السر التصحيح على نسخة الحكم الأصلية، ويوقعه هو ورئيس الجلسة.
2. يجوز لأطراف النزاع طلب تفسير ما قد يقع في الحكم من غموض، ويعتبر التفسير متمماً للحكم.

المادة (22)

تتخذ الأحكام النهائية للجان تحت إشراف إدارة التنفيذ بالدائرة، ويتبع في إجراءات التنفيذ والظعن عليها قانون الإجراءات المدنية الاتحادي.

الباب الرابع أحكام ختامية

المادة (23)

مع مراعاة الأحكام الواردة في القانون رقم (23) لسنة 2006 المشار إليه، تختص إدارة التفتيش القضائي بالتفتيش على أعمال اللجان.

المادة (24)

يسري قانون الإجراءات المدنية الاتحادي، وقانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية الاتحادي، في كل ما لم يرد به نص في هذا القرار.

المادة (25)

يسري هذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، وينشر في الجريدة الرسمية.

قرار رئيس دائرة القضاء
رقم (19) لسنة 2010
بشأن نظام عمل اللجنة الاستشارية
ومكافآت أعضائها

قرار رئيس دائرة القضاء رقم (19) لسنة 2010 بشأن نظام عمل اللجنة الاستشارية ومكافآت أعضائها

رئيس دائرة القضاء،

بعد الإطلاع على القانون رقم (1) لسنة 1974 بإعادة تنظيم الجهاز الحكومي لإمارة أبوظبي، والقوانين المعدلة له،
وعلى القانون رقم (20) لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن، وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي، والقوانين المعدلة له،
وعلى قرار رئيس دائرة القضاء رقم (9) لسنة 2010 بشأن لجان فض المنازعات الإيجارية، والإجراءات المتبعة أمامها،
وعلى قرار رئيس دائرة القضاء رقم (11) لسنة 2010 بتشكيل اللجنة الاستشارية الخاصة بالمنازعات الإيجارية،
وبناءً على اقتراح مجلس القضاء،

قرر :

المادة الأولى

للجان فض المنازعات الإيجارية أن تستعين برأي اللجنة الاستشارية المنصوص عليها في المادة (14) من قرار رئيس دائرة القضاء رقم (9) لسنة 2010 المشار إليها، في الحالات الآتية:

1. في الدعاوى التي قد تؤدي إلى تأسيس مبادئ قانونية جديدة في العلاقات الإيجارية.
2. في دعاوى الإخلاء ذات الصلة بالسلامة العامة.
3. في الدعاوى المرتبطة بهدم المباني.
4. في الحالات الأخرى التي يقرها رئيس لجنة فض المنازعات الإيجارية.

المادة الثانية

1. إذا توافرت إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القرار، يصدر رئيس لجنة فض المنازعات الإيجارية قراراً تمهيدياً يطلب رأي اللجنة الاستشارية، متضمناً مبررات طلب رأي اللجنة وأسبابه.
2. يتم تبليغ رئيس اللجنة الاستشارية بالقرار، وذلك بموجب كتاب موقع من رئيس لجنة فض المنازعات الإيجارية، وترفق به صور ضوئية عن صحيفة الدعوى، والمستندات الأخرى اللازمة لأداء اللجنة الاستشارية.

المادة الثالثة

تشأأ أمانة سر للجنة الاستشارية، تتولى الأعمال الإدارية والكتابية كافة الخاصة باللجنة، واستلام المخاطبات كافة الواردة إلى اللجنة، وإرسال الصادرة عنها.

المادة الرابعة

تستعين اللجنة بمن تراه مناسباً من الخبراء والاستشاريين والفنيين والمصارف والمؤسسات المالية والشركات والجهات المختصة، لمساعدتها على تحقيق أهدافها، وتنفيذ مهامها، وتحدد اللجنة المكافآت والأتعاب المناسبة لهم، وتقوم دائرة القضاء بسداد هذه المكافآت والأتعاب وصرفها.

المادة الخامسة

تخصص لرئيس اللجنة، ولكل عضو من أعضائها، مكافأة شهرية، قدرها عشرون ألف درهم.

المادة السادسة

يسري هذا القرار اعتباراً من تاريخ إصداره، وينشر في الجريدة الرسمية.

منصور بن زايد آل نهيان

رئيس دائرة القضاء

صدر عنا في مدينة أبوظبي

بتاريخ: 12 رمضان 1431 هـ

الموافق: 22 أغسطس 2010 م

أحكام النقص بشأن إيجار الأماكن

أحكام النقض بشأن إيجار الأماكن

طعن تجاري رقم (2009/3/975) حكم رقم (2009/3/219)
بتاريخ يوم الخميس 17 / ذي القعدة / 1430 هـ الموافق: 2009/11/5

إن محكمة النقض الدائرة التجارية:
في جلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات رقم (3) بمقرها بمدينة أبوظبي.

برئاسة السيد المستشار : يوسف عبد الحليم الهته رئيساً ومقرراً
والسيد المستشار : البشري الشوربجي عضواً
والسيد المستشار : نبيل عمران عضواً
وحضور السيد أمين سر الجلسة : أحمد محسن الحامد

أصدرت الحكم التالي

في الطعن رقم : (3/975 لسنة 2009) نقض تجاري.
الطاعن :
.....
بوکالة /
المطعون ضده :
.....
بوکالة /
تاريخ رفع الطعن : 2009/8/20 (مع الرسم والتأمين).
الحكم المطعون فيه : صادر عن محكمة استئناف أبوظبي بتاريخ 2009/6/24 م
في الاستئناف رقم (2009/283).

المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق وتلاوة تقرير التلخيص وبعد المداولة.
حيث أن الطعن قد استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعن أقام الدعوى رقم (152 لسنة 2009) تجاري كلي أبوظبي، على المطعون ضده بطلب الحكم بإخلاء العين محل عقد الاستثمار وتسليمها له على سند أنه بتاريخ 2000/2/1 أبرم معه عقداً لاستثمار قطعة الأرض المملوكة للطاعن والموضحة بالعقد لمدة ثماني سنوات تبدأ من 2000/2/1 وحتى 2009/2/1 وتكون السنة الأولى فترة تجهيز وبناء لا يستحق أجره عليها وتم تسجيل العقد بتاريخ 2001/3/7 لدى مسجل الأراضي وقد انتهى العقد بانتهاء مدته إلا أنه امتنع عن الإخلاء والتسليم مما حدا به إلى إقامة الدعوى. ومحكمة أول درجة حكمت برفض الدفع بعدم اختصاصها ولائياً بنظر الدعوى، وبإخلاء العين محل النزاع. استأنف المطعون ضده هذا الحكم بالاستئناف رقم (283 لسنة 2009) استئناف أبوظبي، بتاريخ 2009/6/24 قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وعدم اختصاص محكمة أول درجة ولائياً بنظر الدعوى وإحالتها إلى لجنة فض المنازعات الإيجارية المختصة. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره.

وحيث إن حاصل ما ينهه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال والقصور في التسييب، ذلك أن العقد المبرم بينه وبين المطعون ضده عقد إيجار واستثمار أبرم في ظل سريان المرسوم الأميري رقم (33 لسنة 1968) وهو الذي ينظم العلاقة بين مالكي الأراضي وبين الأشخاص الذين يقومون باستئجار تلك الأراضي بغرض إقامة مبان عليها لاستثمارها وبالتالي فهو

الذي يحكم واقعة النزاع، ذلك أن القصد من استئجار قطعة الأرض بناء مخازن عليها واستغلالها بالتأجير إلى الغير لمدة ثماني سنوات يتم بعدها تسليم الأرض والمباني للمالك «الطاعن» وإذ كيف الحكم العقد على أنه عقد إيجار يخضع للقانون رقم (20 لسنة 2006)، فإنه يكون معيياً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله، ذلك أنه من المقرر أن عقد الإيجار يخضع لأحكام القانون المعمول به وقت إبرامه سواء ما كان متعلقاً بالنظام العام إعمالاً لقوتها الملزمة التي لا تجيز الاتفاق على ما يخالفها، أو ما لم يكن كذلك باعتبارها مفسره ومكملة لإرادة المتعاقدين ويستمر سريان هذه الأحكام وتلك ما دام العقد سارياً سواء بنص القانون أو نفاذاً لاتفاق عاقديه، وذلك ما لم يصدر أثناء سريان مدته قانون جديد يتعلق بالنظام العام فيكون واجب التطبيق فتسري أحكامه بأثر فوري مباشر في نطاق الأغراض التي وضعت لها دون توسع في التفسير. وأن العبرة في تعرف نوع العين المؤجرة كلما كان هذا التعرف لازماً لتكييف عقد الإيجار وتحديد حقوق طرفيه على موجب هذا التكييف. هي بحقيقة الواقع والنية المشتركة التي اتجهت إليها إرادة المتعاقدين بما جاء في العقد ذاته مبيناً نوع هذه العين وبما أجراه المستأجر فيها في حدود ما رخص له به بموجب نصوص عقد الإيجار. لما كان ذلك، وكان البين من العقد المبرم بين الطرفين أنه أبرم في ظل المرسوم الأميري رقم (33 لسنة 1968) الذي ينظم العلاقة بين مالكي الأراضي من أهالي أبوظبي وبين الأشخاص الذين يقومون باستئجار تلك الأراضي بغرض إقامة مبان عليها لاستثمارها، وذلك حفاظاً على مصالح المواطنين ومنعاً من قيام المشاكل بينهم وبين هؤلاء المستثمرين وقد نص في البند الأول منه على أنه «لا تزيد مدة العقد عن ثماني سنوات يصبح بعدها البناء ملكاً لصاحب الأرض ويسجل اسمه (خالصاً من كل مسؤوليات تجاه المستأجر)، وحدد في المادة الثانية الحد الأدنى للمبلغ الذي يدفعه المستأجر للمالك، كما نص في المادة الرابعة على أن للمالك أن يمتلك المنشأ وينهي عقد الإيجار في أي وقت بعد انقضاء أربع سنوات من قيام المستأجر باستغلال أي قسم من أقسام المنشأ بعد أن يقوم المالك بتسديد قيمة المنشأ عند تاريخ انتهاء العلاقة وفقاً لما ورد بتلك المادة،

وكان العقد محل النزاع معنوناً بعبارة (عقد إيجار واستثمار عقار) وورد بالمادة الثانية من العقد (أنه يقر الطرف الأول «المؤجر» أنه أجر إلى الثاني «المستأجر» كامل قطعة الأرض الصناعية المذكورة أوصافها وذلك بقصد إقامة مخازن إضافية حسب المخططات والرسومات المعتمدة من بلدية أبوظبي، ونص في المادة الثالثة على أن (مدة عقد الإيجار ثماني سنوات ميلادية تبدأ من 2001/2/1 وتنتهي في 2009/2/1 وتكون الفترة الأولى من 2000/2/1 وحتى 2001/2/1 هي فترة تجهيز وبناء غير مستحقة الأجر، ونصت المادة الثانية على أن «يستمر العمل بعقد الإيجار هذا حتى انتهائه وبعدها تؤول كافة المباني والمنشآت الخاصة بالمبنى والمقامة على قطعة الأرض المذكورة ملكاً خاصاً بالطرف الأول «المؤجر» خالية من أي منازعات خاصة بالطرف الثاني لأي جهة ويتم تسليم الأرض بما عليها للطرف الأول. ونصت المادة التاسعة على أن «للطرف الثاني المستأجر» الحق في تأجير البناء وإدارته إدارة كاملة خلال فترة سريان العقد وله الحق في توقيع وتنظيم عقود الإيجار مع المستأجرين وتسجيلها لدى الدوائر المختصة وقبض الإيجار طيلة سريان عقد الإيجار، وله الحق في مشاركة الغير في عقد الإيجار والاستثمار أو نقل الإيجار موضوع هذا العقد كلياً أو جزئياً إلى الغير دون اعتراض الطرف الأول. كما نصت المادة العاشرة على أن (يتعهد الطرف الثاني «المستأجر» بصيانة المبنى وتسليمه للطرف الأول بعد انتهاء مدة عقد الإيجار والاستثمار ويكون بحالة جيدة» فإنه. وإن كان المرسوم الأميري رقم (33 لسنة 1968) قد تم إلغاؤه ولا يجوز تطبيقه على واقعة الدعوى. إلا أن الاستفادة من صريح نصوص هذا العقد أنه عقد استثمار وليس عقد إيجار عادي إذ توافرت له جميع عناصر وأركان عقد الاستثمار، وهو عقد انتفاع عيني محدد بمدة ثماني سنوات وأن الغرض من الإجارة لم يكن قطعة الأرض في حد ذاتها وإنما لاستثمارها في إقامة مخازن عليها واستغلالها، وأن الأرض في حد ذاتها لم تكن العنصر الأساسي في عقد الإيجار الذي انصرف إليه إرادة المتعاقدين ومن ثم فإن النزاع الناشئ يخرج عن نطاق تطبيق قانون إيجار الأماكن رقم (20) لسنة 2006 ويكون خاضعاً

للقواعد العامة من حيث موضوعه والاختصاص القضائي والإجراءات، ولما كان الحكم المطعون فيه قد انحرف عن المعنى الواضح لعبارات العقد سند الدعوى إلى معنى آخر لا تحتمله واعتبره عقد إيجار عقار وأقام قضاءه في هذا الخصوص على أسباب غير سائغة. وإذ رتب على ذلك تطبيق تشريعات إيجار الأماكن واختصاص لجان الإيجارات بنظر المنازعة فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه الفساد في الاستدلال بما يوجب نقضه والإحالة.

لـذـلـك

حكمت المحكمة: بنقض الحكم المطعون فيه، وأحالت القضية إلى محكمة الاستئناف التي أصدرته لنظره بهيئة مغايرة، وألزمت المطعون ضده الرسم والمصاريف ومبلغ ألف درهم مقابل أتعاب المحاماة للطاعن، وأمرت برد التأمين إليه.

الرئيس

أمين السر

بتاريخ 9 / ربيع الآخر / 1431 هـ

الموافق 25 / 3 / 2010 م

إن محكمة النقض الدائرة التجارية:

في جلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات رقم (3) بمقرها بمدينة أبوظبي.

رئيساً	: يوسف عبد الحليم	برئاسة السيد المستشار
عضواً	: البشري الشوربجي	والسيد المستشار
عضواً مقررأ	: نبيل عمران	والسيد المستشار
	: أحمد محسن الحامد	وحضور السيد أمين سر الجلسة

أصدرت الحكم التالي

في الطعن رقم : (939 لسنة 2009) نقض تجاري.

..... : الطاعن

..... بوكالة المحامي /

..... : المطعون ضده

..... بوكالة المحامي /

تاريخ رفع الطعن : 2009/8/9 (مع الرسم والتأمين).

الحكم المطعون فيه : صادر عن محكمة استئناف أبوظبي بتاريخ 2009/6/24 م

في الاستئناف رقم (2009/271).

المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق وتلاوة تقرير التلخيص والمداولة،
حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن -
تتحصل في أن المطعون ضده أقام الدعوى رقم (144 لسنة 2009) تجاري كلي
أبوظبي على الطاعن بطلب الحكم بنذب أحد الخبراء الهندسيين لأداء المأمورية
المبينة بصحيفة الدعوى أو ما تراه المحكمة أعم وأفضل تمهيداً للحكم بما عسى
أن تسفر عنه أعمال الخبرة، وبيانا لذلك قال إنه بموجب عقد استثمار مبرم بين
الطاعن ومالك قطعتي الأرض رقمي (42 و43) حوض (8) بمنطقة المصفح
وبموجب وكالة خاصة تخول الطاعن التصرف في قطعتي
الأرض نيابة عن مالكيها قام الطاعن بالاتفاق مع المطعون ضده على إقامة بناء عليها
فضلاً عن التمويل النقدي اللازم للتشييد مع أحقيته في استثمارها لمدة عشر سنوات
تبدأ من 2007/10/10 مقابل مبلغ سنوي مقطوع مقداره (400000) درهم، وقد
نفذ الطاعن إلتزامه بإصدار وكالة خاصة للمطعون ضده تخوله البناء والتعاقد مع
المقاولين واستثمار الأرض والتأجير للغير وسلمه قطعتي الأرض فحرم المطعون ضده له
(21) شيكاً كل منها بمبلغ (200000) درهم وشيكاً بمبلغ (13950) درهم كدفعة
لمقاول البناء كما تسلم الطاعن مبلغ (350000) درهم نقداً متعهداً برد الشيك
المستحق في 2008/9/1 إلا أنه لم يفعل. وبموجب عقد مؤرخ 2007/6/2 بدأ المطعون
ضده أعمال البناء مع المقاول - مؤسسة للمقاولات والصيانة العامة -
أتم إنشاء (16) محلاً في الدور الأرضي بتكلفة (600000) درهم وتم إصدار كافة
الموافقات على ترخيص أعمال البناء ثم فوجئ المطعون ضده بعد عودته من أداء
فريضة الحج أن الطاعن ومالك قطعتي الأرض استوليا على الأرض والمباني وقاما
بتأجير عدد من المحلات للغير مخالفين بذلك اتفاقية البناء والاستثمار المبرمة

مع الطاعن، فكانت الدعوى. نذبت المحكمة خبيراً لأداء المأمورية المبينة بمنطوق حكمها وأودع الخبير تقريره. عدل المطعون ضده طلباته في الدعوى إلى طلب الحكم (أصلياً)

- 1 - بصحة ونفاذ عقد الاستثمار المبرم بتاريخ 2007/10/10 لمدة عشر سنوات.
- 2 - باسترداد حيازته لقطعتي الأرض رقمي (42 و 43) بما عليهما من مبان ومنشآت وتمكينه من حيازتها ووضع يده عليها واستلامها. (واحتياطياً)
- 1 - الحكم بإلزام الطاعن أن يؤدي له مبلغ (4942406) درهم قيمة ما أنفقه من مبالغ لإقامة المحلات والمنشآت مع التعويض عما فاتته من كسب وما لحقه من خسارة نتيجة الاستيلاء على الأرض وما عليها من مبان ومنشآت.
- 2 - الحكم بعدم أحقية الطاعن في الشيكات المبينة بصحيفة الدعوى وتقرير الخبير وإلزامه بردها للمطعون ضده باستثناء الشيك الأول. وبتاريخ 2009/4/28 حكمت المحكمة بعدم اختصاصها نوعياً بنظر الدعوى وبإحالتها بحالتها إلى لجنة فض المنازعات الإيجارية المختصة المشكلة طبقاً لأحكام القانون رقم (20 لسنة 2006) بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي للاختصاص. استأنف المطعون ضده هذا الحكم بالاستئناف رقم (271 لسنة 2009) استئناف أبوظبي، وبتاريخ 2009/6/24 قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وإحالة الدعوى إلى محكمة أول درجة للفصل في موضوعها. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض بالطعن المائل. وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره.

وحيث إن الطاعن ينعى على الحكم المطعون فيه بالسبب الأول البطلان، لمخالفته الشروط الشكلية الواجبة المنصوص عليها في المادة (130) من قانون الإجراءات المدنية إذ خلا منطوقه من وصفه بما إذا كان قد صدر حضورياً أم غيابياً أم بمثابة الحضور، مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول، ذلك أن الثابت من محضر جلسة 2009/6/14 حضور محام عن الطاعن ومحام آخر عن المطعون ضده، وبتلك الجلسة قررت

المحكمة حجز الاستئناف للحكم. ولما كانت العبرة في وصف الحكم إنما هي بحقيقة الواقع في الدعوى ولا يبطله عدم ذكر صدوره حضورياً. وكان الطاعن لم يدع أن الحكم قد أعطى وصفاً يخالف الواقع بما يمس مصلحته في الطعن، ومن ثم فلا يؤثر في سلامة الحكم إغفال وصفه بالحضوري في منطوقه، ويكون النعي عليه بهذا السبب غير منتج وبالتالي غير مقبول.

وحيث إن الطاعن ينعى على الحكم المطعون فيه بالسببين الثاني والثالث مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه، ذلك بأنه أقام قضاءه بإلغاء الحكم المستأنف استناداً إلى ما أسبغه المطعون ضده من تكييف للدعوى بأنها ليست ناشئة عن عقد الإيجار وإنما سببها واقعة الغصب التي جاءت قولاً مرسلاً دون أن يسانده في ذلك أي دليل من الواقع، في حين أن استثمار العقار لا يخرج عن كونه مجرد تأجير له بغرض ممارسة نشاط تجاري بحت مما يخضع للقانون رقم (20 لسنة 2006) بشأن إيجار الأماكن، وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى خلاف ذلك فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أنه من المقرر أن العبرة في تكييف الدعوى وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ليس بما يصفها به الخصوم بل بما تتبينه المحكمة من وقائع الدعوى ومن تطبيق القانون عليها وإعطائها الوصف القانوني الصحيح وهي تخضع في ذلك لرقابة محكمة النقض. وكانت العبرة في تعرف نوع العين المؤجرة - كلما كان هذا التعرف لازماً لتكييف عقد الإيجار وتحديد حقوق طرفيه على موجب هذا التكييف - هي بحقيقة الواقع والنية المشتركة التي اتجهت إليها إرادة المتعاقدين بما جاء في العقد ذاته مبيناً لنوع هذه العين وبما أجراه المستأجر فيها في حدود ما رخص له به بموجب نصوص عقد الإيجار. لما كان ذلك، وكان البين من العقد سند الدعوى المعنون (اتفاقية بناء واستثمار) أن الطاعن - بصفته وكيلًا عن مالك الأرض - تعاقده مع المطعون ضده على تسليمه قطعتي الأرض رقمي (42 و 43) بالمصنف (م 8) صناعي ليقوم الأخير بإنشاء المباني على حسابه الخاص وله الحق في تعديل وإضافة المباني حسبما يراه مناسباً وبما يتوافق مع القوانين. والتزام

المطعون ضده باستثمار المباني المقامة على الأرض والاستفادة منها والانتفاع بها لمدة عشر سنوات لمصلحته الخاصة وبالطريقة التي يراها مناسباً، مع أحقيته في تأجير الأرض والمباني التي ستقام عليها للغير وله الحق في قبض الإيجار لحسابه، كما ألتزم بدفع مبلغ (400000) درهم سنوياً كإيجار لقطعتي الأرض، وألتزم الطاعن بتحرير عقد إيجار عن مدة الاستثمار البالغة عشر سنوات، وتحرير وكالة تخول المطعون ضده التأجير للغير والبناء وكافة التصرفات المطلوبة لذلك. وكان الثابت من الوكالة الصادرة من الطاعن للمطعون ضده أنها تخول الأخير حق التأجير للغير وقبض الإيجار لحسابه والمطالبة به، فإن العقد سند الدعوى يكون وفقاً لصريح نصوصه عقد استثمار وليس عقد إيجار عادي إذ توافرت له سائر عناصر وأركان عقد الاستثمار، وهو عقد انتفاع عيني محدد بمدة عشر سنوات والفرص من الإجارة لم يكن لقطعتي الأرض في حد ذاتهما وإنما استثمارها في إقامة مبان عليهما واستغلالها، وأن الأرض في حد ذاتها لم تكن العنصر الأساسي في عقد الإيجار الذي انصرفت إليه إرادة المتعاقدين. ولما كانت الطلبات الختامية للمطعون ضده في دعواه هي الحكم (أصلياً)

- 1 - بصحة ونفاذ عقد الاستثمار المبرم بتاريخ 2007/10/10 لمدة عشر سنوات، وباسترداد حيازته لقطعتي الأرض رقمي (42 و 43) بما عليهما من مبان ومنشآت وتمكينه من حيازتها ووضع يده عليها واستلامها. (واحتياطياً)
- 1 - الحكم بإلزام الطاعن أن يؤدي له مبلغ (4942406) درهم قيمة ما أنفقه من مبالغ لإقامة المحلات والمنشآت مع التعويض عما فاتته من كسب وما لحقه من خسارة نتيجة الاستيلاء على الأرض وما عليها من مبان ومنشآت، والحكم بعدم أحقية الطاعن في الشيكات الميينة بصحيفة الدعوى وتقرير الخبير وإلزامه بردها إليه. ومن ثم فإن الدعوى المطروحة بحسب الغرض الذي أقيمت من أجله والأساس

الذي بنيت عليه لا تكون منازعة إيجارية مصدرها عقد الإيجار مما تختص به لجنة فض المنازعات الإيجارية، وإنما تخرج عن نطاق تطبيق قانون إيجار الأماكن رقم (20 لسنة 2006) وتكون خاضعة للقواعد العامة من حيث موضوعها والاختصاص القضائي والإجراءات المتعلقة بها. ولما كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى هذه النتيجة وقضى بإلغاء الحكم المستأنف وإحالة الدعوى إلى محكمة أول درجة للفصل في موضوعها، فإن النعي عليه بما جاء بسبب الطعن يكون على غير أساس.

ولما تقدم، فإنه يتعين رفض الطعن.

لذلك

حكمت المحكمة:

برفض الطعن وألزمت الطاعن الرسم والمصاريف ومبلغ ألف درهم مقابل أتعاب المحاماة للمطعون ضده وأمرت بمصادرة التأمين.

الرئيس

أمين السر

بالجلسة المنعقدة في غرفة المشورة بلجنة فض المنازعات الإيجارية
لجنة النقض - يوم الأربعاء . الموافق 2010/4/28

رئيس اللجنة	:	إمام البديري
وعضوية القاضي	:	1- يوسف عبد الحلیم الهته
	:	2- عبد الصمد عبد العزيز
أمانة سر	:	يوسف الزعابي
في النقض رقم	:	(2010/1)
الطاعن	:
المطعون ضده	:

وصدر الحكم الآتي:

الأسباب والمنطوق

بعد الإطلاع على الأوراق وسماع المرافعة الشفوية والمداولة قانوناً .
وحيث إن مسألة جواز الطعن من عدمه من المسائل المتعلقة بالنظام العام تقضي
بها المحكمة من تلقاء نفسها، وكان الأصل في القانون أن الحكم يخضع من حيث
جواز الطعن فيه وعدمه إلى القانون الساري وقت صدوره، وقد عمد المشرع إلى
تنظيم كيفية الانتقال من ولاية القانون القديم إلى ولاية القانون الجديد بما نص
عليه في المادة الأولى من قانون الإجراءات المدنية الاتحادي رقم (11) لسنة 1992
مستهدفاً عدم المساس بالمراكز القانونية التي استقرت لأصحابها في ظل القانون
القديم، ولذلك فإن النصوص الجديدة المنظمة لطرق الطعن لا تسري على الأحكام

الصادرة قبل نفاذها إذا كانت قد استحدثت طرقاً للطعن في الحكم ما لم يكن له وجود سابق أو ألفت طريقاً من طرق الطعن كان موجوداً من قبل لأنه في الحالة الأولى يكون المحكوم له قد اكتسب وفقاً للقانون الساري وقت صدور الحكم لصالحه حقاً بعدم جواز الطعن فيه، وفي الحالة الثانية يكون المحكوم عليه قد اكتسب بموجب القانون المعمول به حقاً يخوله الطعن فيه، وكان المقرر - وترتيباً على ما تقدم - أن تاريخ صدور الحكم هو المناط في تحديد خضوعه للنصوص المنشئة لطرق الطعن الجديدة دون ما نظر إلى أي تاريخ أو إجراء آخر مما يجعله القانون مجرياً لميعاد الطعن في بعض الأحكام، فيطبق قانون الطعن الجديد على الأحكام التي يقع تاريخ صدورهما تحت ظله، ولا ينعطف له أثر على الأحكام التي تصدر قبل تاريخ العمل له.

لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد صدر بتاريخ 2010/1/31 قبل سريان القانون رقم (4) لسنة 2010 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (20) لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي ولم ينص على تطبيقه بأثر رجعي، بل نصت المادة الثالثة منه على أن ينفذ هذا القانون من تاريخ صدوره بتاريخ 2010/2/10، وكان من المقرر طبقاً للمبادئ الدستورية المتواضع عليها أن أحكام القانون لا تجري إلا على ما يقع من تاريخ نفاذها ولا تنعطف أثارها على ما يقع قبلها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، ومن ثم فإن هذا الحكم لا يجوز الطعن فيه أمام لجنة النقض لفض المنازعات الإيجارية.

فلهذه الأسباب

قررت المحكمة عدم جواز الطعن، وألزمت الطاعن الرسوم والمصاريف ومبلغ ألف درهم مقابل أتعاب المحاماة للمطعون ضده وأمرت بمصادرة التأمين.

رئيس اللجنة

أمين السر

بتاريخ يوم الأربعاء 5 / جمادى الآخر / 1431 هـ
الموافق 19 / 5 / 2010 م

إن محكمة النقض الدائرة التجارية:
في جلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات رقم (3) بمقرها بمدينة أبوظبي.

برئاسة السيد المستشار : يوسف عبد الحليم الهته رئيساً ومقرراً
والسيد المستشار : البشري الشوريجي عضواً
والسيد المستشار : نبيل عمران عضواً
وحضور السيد أمين سر الجلسة : فاطمة خوري

أصدرت الحكم التالي

في الطعن رقم : (1047 لسنة 2009) نقض تجاري.
الطاعن : لصاحبها /
بوکالة /
المطعون ضدها :
بوکالة /
تاريخ رفع الطعن : 2009/9/16 (مع الرسم والتأمين).
الحكم المطعون فيه : صادر عن محكمة استئناف أبوظبي بتاريخ
2009/7/29م في الاستئناف رقم (2009/367).

المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق وتلاوة تقرير التلخيص وبعد المداولة.
حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنة أقامت الدعوى رقم (112 لسنة 2009) تجاري كلي أبوظبي على المطعون ضدها بطلب الحكم بإخلاء الشقة رقم (510) بناية للشقق الفندقية والتسليم وإلزامها بتقديم براءة ذمة عن استهلاك المياه والكهرباء ومن مؤسسة الإمارات للاتصالات. على سند أنها كانت تعمل لدى مالك البناية السابق، وخصص لها الشقة محل النزاع لإقامتها خلال فترة عملها، وقد باع البناية للطاعنة وظلت المطعون ضدها تشغل الشقة دون سند قانوني مما حدا بها إلى إقامة الدعوى. ومحكمة أول درجة بعد أن نذبت خبيراً قدم تقريره، حكمت برفض الدعوى. استأنفت الطاعنة هذا الحكم بالاستئناف رقم (367 لسنة 2009) استئناف أبوظبي، وبتاريخ 2009/7/29 قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم اختصاص المحكمة ولائياً بنظر الدعوى وبإحالتها إلى لجنة فض المنازعات الإيجارية. طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره.

وحيث إن حاصل ما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون، ذلك أن المادة الثانية من القانون (20 لسنة 2006) بشأن إيجار الأماكن قد استثنت من تطبيق أحكامه العقارات المؤجرة للأغراض الفندقية والسياحية بما في ذلك الشقق المفروشة وبالتالي فإن الاختصاص بشأن المنازعات الإيجارية التي تثار بشأنها ينحسر عن لجان فض المنازعات الإيجارية، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه على أن المادة سالفة البيان استثنت تلك المنازعات من الخضوع لأحكام القانون رقم (20 لسنة 2006) المشار إليه، إلا أن ذلك القانون لم يستثنها من نظرها أمام لجان فض المنازعات الإيجارية فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أن المادة الثانية من القانون رقم (20 لسنة 2006) بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي المعدلة بالقانون رقم (6 لسنة 2009) قد استثنت من تطبيق أحكام هذا القانون العقارات المؤجرة للأغراض الفندقية والسياحية بما في ذلك الشقق المفروشة وكذا المساكن التي تشغل لظروف العمل، كما قضت المادة (25) من ذات القانون على أن «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، مما مؤداه أن المشرع استثنى الأماكن المؤجرة للأغراض الفندقية والسياحية وكذلك الشقق المؤجرة مفروشة، وكذلك المساكن التي تشغل لظروف العمل، وذلك إذا ثبت أن سكنى المكان مردها إلى رابطة العمل بين مالك العين أو القائم عليها وبين المرخص له بالسكنى فيها بسبب هذه الرابطة من خضوعها لأحكام قانون إيجار الأماكن سالف البيان، وبالتالي تطبق على عقود إيجار تلك الأماكن القواعد العامة في قانون المعاملات المدنية. ولما كانت المادة (25) من قانون إيجار الأماكن سالف البيان ناطت بلجان فض المنازعات الإيجارية الفصل في المنازعات الناشئة عن العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر طبقاً لأحكام هذا القانون وقانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة ومن ثم فإن خضوع تلك الأماكن سالفة البيان للقواعد العامة من قانون المعاملات المدنية لا يخرجها عن اختصاص لجان فض المنازعات الإيجارية. ولما كانت الطاعنة قد تمسكت أن المطعون ضدها كانت تشغل عين النزاع بسبب رابطة العمل بينها وبين المالك السابق، كما قدمت المطعون ضدها عقد إيجار مؤرخ 2008/1/8 بينها وبين

ومن ثم فإنها تعد منازعة إيجارية مما تختص بها لجنة الإيجارات بموجب المادة (25) سالفة البيان، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقيل الدفع بعدم اختصاص محكمة أبوظبي الابتدائية بنظر الدعوى فإنه يكون قد طبق القانون على وجهه الصحيح ويكون النعي على غير أساس.

لذلك

حكمت المحكمة برفض الطعن، وألزمت الطاعنة الرسم والمصاريف ومبلغ ألف درهم مقابل أتعاب المحاماة للمطعون ضدها، وأمرت بمصادرة التأمين.

الرئيس

أمين السر

بالجلسة العلنية المنعقدة بلجنة فض المنازعات الإجارية بأبوظبي
لجنة النقض - يوم الأربعاء - الموافق 2010/8/25

رئيس اللجنة المستشار	:	إمام البدري
عضوية المستشار	:	يوسف عبد الحليم الهته (مقرراً)
عضوية المستشار	:	عبد الصمد عبد العزيز
أمانة سر	:	قناديل فيصل الهاشمي
في الطعن رقم	:	(2010/4) المقيدة في 2010/6/10
الطاعن	:
المطعون ضده	:	1-.....
	:	2-.....

وصدر الحكم الآتي:

الأسباب والمنطوق

بعد الإطلاع على الأوراق وتلاوة تقرير التلخيص وبعد المداولة.
حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية
وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في
أن المطعون ضدها أقامت الدعوى رقم (3128 لسنة 2007) إيجارات على الطاعنة
بطلب الحكم بإخلائها من العين المؤجرة وتسليمها وإلزامها بسداد الأجرة المتأخرة
عن المدة من 2005/12/11 وحتى 2007/6/20 تاريخ رفع الدعوى وقدرها (785
ألف درهم) ، وما يستجد حتى تاريخ الإخلاء التام. وقالت شرحاً لدعواها أنها تستثمر

أرض جداف البطين، وقامت بتأجير جزء منها للطاعنة بموجب عقد إيجار واستثمار لمدة خمسة عشر عاماً تبدأ من 2006/1/1 حتى 2020/12/31 بأجرة سنوية مليون وخمسمائة ألف درهم عن الخمسة سنوات التالية ومليون وستمائة وخمسين ألف درهم عن الخمس سنوات الأخيرة، ولقد سددت الأجرة عن السنة الأولى ثم امتنعت عن سدادها، ورغم تنفيذ المطعون ضدها لالتزاماتها التعاقدية وتمكين الطاعنة من الانتفاع بالجزء المؤجر، إلا أنها أخلت بالتزاماتها بقيامها:

- 1 - بإسكان العمال داخل الجداف.
- 2 - عدم المحافظة على العين المؤجرة.
- 3 - التعدي على الجزء غير المستأجر من الجداف.
- 4 - عدم تمكين المطعون ضدها من الانتفاع بالأرصعة البحرية لقارب واحد.
- 5 - عدم تطوير الجداف وفقاً للعقد.
- 6 - التأجير من الباطن دون موافقة المطعون ضدها. كما أقامت الطاعنة دعوى متقابلة برقم (592 لسنة 2008) إيجارات بطلب الحكم بضم الدعوى رقم (4049 لسنة 2006) مدني كلي أبوظبي والتي قضت فيها بعدم الاختصاص والإحالة إلى اللجنة، بإلزام المطعون ضدها بأن تبرز سند ملكيتها للعين المؤجرة، وندب خبير لحساب كافة الأموال التي أنفقتها في سبيل تطوير وتأهيل العين المؤجرة، وكافة الأضرار المادية والمعنوية التي لحقت بها من جراء التدليس والغش الذي مارسه المطعون ضدها بزعمها أنها مالكة للعين المؤجرة وإلزامها بما يسفر عنه تقرير الخبير على سند أنها استأجرت الجداف من المطعون ضدها ونص في العقد على أنها المالكة له وأنه يحق للطاعنة تطوير الجداف من خلال هدم المباني القائمة وبناء وتشبيد مبان ومكاتب وعقارات جديدة وبناء أرصفة لرسو السفن والقوارب البحرية الصغيرة كما التزمت في العقد بتمكينها من الانتفاع واستثمار الجداف حتى نهاية مدة العقد كما تعهدت بعدم إجراء أي تصرف من شأنه حرمانها من الانتفاع الكامل واستثمار العين

المؤجرة إلا أنها أخطرتها بتاريخ 2006/7/27 بفسخ العقد اعتباراً من 2006/7/29. قدمت المطعون ضدها مذكرة ختامية طلبت فيها إلزام الطاعنة بالإخلاء وسداد الأجرة وإصلاح جميع التلفيات التي أحدثتها بالعين المؤجرة والتعويض عن الأضرار التي نتجت عن المخالفات التي ارتكبتها، وانتداب خبير لتحديد تلك المخالفات وطبيعة المكان المؤجر والعلاقة بين الطرفين، بالإضافة إلى طلباتها السابقة. ومحكمة أول درجة بعد أن ندبت خبير قدم تقريره حكمت في الدعوى الأصلية بإخلاء الطاعنة من عين النزاع المبينة بمدونات الحكم وإلزامها بتسليمها للمطعون ضدها وفي الدعوى المتقابلة برفضها. واستأنفت الطاعنة هذا الحكم بالاستئناف رقم (233 لسنة 2009) بإجراءات. كما استأنفته المطعون ضدها فرعياً لعدم إلزام الطاعنة بسداد الأجرة المتأخرة. أعادت المحكمة المأمورية إلى الخبير المنتدب لإجراء تسوية حسابية بين الطرفين وبيان المبالغ المسددة، وقيمة الأجرة المستحقة للمطعون ضدها، وبعد أن قدم الخبير تقريره التكميلي قضت المحكمة بتاريخ 2009/10/13

1 - في الاستئناف الأصلي برفضه.

2 - في الاستئناف الفرعي بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب إلزام الطاعنة بسداد الأجرة، والحكم مجدداً بإلزام الطاعنة بأداء مبلغ أربعة ملايين وثمانمائة واثنين وستون ألف وتسعمائة وثلاثة درهم و23 فلساً قيمة الأجرة عن الفترة من 2006/1/1 وحتى 2010/3/28 بعد خصم مبلغ مليون وخمسمائة ألف درهم قيمة الأجرة التي أدتها لها. طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فقررت أنه جدير بنظر وحددت جلسة لنظره.

وحيث أن حاصل ما تنعاه الطاعنة بالسببين الأول والثاني على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والإخلال بحق الدفاع والقصور في التسبيب، ذلك أن المطعون ضدها فسخت العقد من جانبها بتاريخ 2006/7/27 وبالتالي لم تتمكن الطاعنة من تطوير الجداف على نحو ما هو منصوص عليه في العقد حتى تتمكن

من استثماره والحصول على عائدات تكفي لسداد الأجرة المتفق عليها، وعجزت عن الحصول على التراخيص اللازمة لذلك وبالتالي لم تتمكن من استثماره حتى نهاية مدته وطلبت إنقاص الأجرة والتعويض عما أصابها من أضرار نتيجة عدم استيفائها كامل منفعة العين المؤجرة، خاصة وقد ثبت أنها لا تملك تأجير الجدايف وأن البلدية قد طلبت إنهاء الإجارة. وإذا أقام الحكم قضاءه أنها انتفعت بالعين المؤجرة بتأجيرها بموجب عقود الإيجار المرفقة بتقرير الخبير وعددها خمسة عشر عقداً، وأن الجدايف ما زال حيازتها وتستغلها، وأنها استوفت المنفعة كاملة، وألزمها بسداد كامل الأجرة فإنه يكون معيباً بما مستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في غير محله، وذلك أن المادة (742) من قانون المعاملات المدنية تنص على أن «الإيجار تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء أجر معلوم». كما تنص المادة (770) من ذات القانون على أن «لا يجوز للمؤجر أن يتعرض للمستأجر بما يزعجه في استيفاء المنفعة مدة الإيجار، ولا أن يحدث في الشيء المؤجر تغييراً يمنع من الانتفاع به، أو يخل بالمنفعة المعقودة عليها، وإلا كان ضامناً». كما تنص المادة (771) من القانون سالف الذكر على أنه «إذا ترتب على التعرض حرمان المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر طبقاً للعقد جاز له أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع ضمان ما أصابه من ضرر. مما مفاده أن عقد الإيجار من عقود المعاوضة تتقابل فيه الالتزامات بين طرفيه. والأجرة فيه مقابل مدة الانتفاع. فلا يستحق المؤجر الأجرة إلا إذا مكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً كاملاً، فإذا حال بينه وبين الانتفاع بها، فلا تكون هناك أجرة مستحقة.

كما أن طلب تخفيض الأجرة مقابل النقص في المنفعة هو طلب بفسخ جزئي لعقد الإيجار فيما يتعلق بهذا النقص، وبالتالي فإن الأجرة تنقص بمقدار ما نقص من الانتفاع سواء أكان ذلك راجعاً إلى فعل المؤجر أو إلى سبب أجنبي. لما كان ذلك، وكان المؤجر «المطعون ضدها» سلمت المستأجرة «الطاعنة» العين المؤجرة من تاريخ التعاقد

وقد أنصب الإيجار على المكان وكافة الآلات والمعدات المؤجرة ضمن المنطقة المؤجرة وأن المكان أصبح جاهزاً للاستغلال والانتفاع به، وتعدت الطاعنة بالصيانة اللازمة والدورية والإصلاحات المطلوبة للمأجور بما فيها الآلات والمعدات على نفقتها الخاصة بما في ذلك قطع الغيار، وأعطت المؤجرة الحق للمستأجر «الطاعنة» في تطوير الجدار بما يتناسب مع حركة التطوير في الدولة مع المحافظة على الناحية والقيمة الجمالية للمنطقة العمرانية المحيطة بالجدار. وكان الثابت من تقرير الخبير أن الطاعنة قامت باستغلال وتأجير المحلات المقامة على أرض الجدار وتتحصل على الأجرة دون تعرض من المؤجرة أو أية جهة، ولم يثبت من تقرير الخبير أن الطاعنة تكلفت أية مبالغ لتطوير الجدار وأنه لم يلحقها ضرر من جراء ذلك. وبالتالي بأن عدم تطوير الجدار لا يرجع إلى فعل المؤجرة «المطعون ضدها» وبالتالي لم تتسبب في إنقاص منفعة العين المؤجرة ويكون غير مجد ما تتعاه الطاعنة من طلب نقص الأجرة خاصة وأن عقد الإيجار يبدأ من 2006/1/1 وقد أخطرتها المطعون ضدها بفسخ عقد الإيجار في 2006/7/27 وقبل أن تبدأ في أية أعمال لتطوير الجدار، كما أن عملية التطوير في حد ذاتها راجعة إلى مطلق رغبة الطاعنة وليس إلزام عليها. وفقاً لما تراه محققاً لمصلحتها وقد ثبت أنها لم تبدأ في ذلك ولم يلحقها ضرر من جراء ذلك ومن ثم يكون النص على غير أساس.

وحيث إن الطاعنة تنعى بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون برفضها طلب إدخال بلدية أبوظبي خصم في الدعوى حتى يتبين أن المطعون ضدها لا تملك العين المؤجرة، وأن البلدية طلبت إلغاء عقد الإيجار ورفضت الموافقة على إصدار التصاريح، مما يعيب الحكم ومستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أنه من الحقوق العينية الأصلية حق الانتفاع، وتعرف المادة (1333) من قانون المعاملات المدنية حق الانتفاع بأن الانتفاع حق عيني للمنتفع باستعمال عين تخص الغير واستغلالها ما دامت قائمة على حالتها. فالمنتفع له حق عيني على العين محل حق الانتفاع وهو يخول للمنتفع سلطة الاستعمال وسلطة الاستغلال، وبما أن المنتفع له سلطة الاستغلال على العين محل الانتفاع، فيحق

للمنتفع أن يؤجر العين محل حقه. لما كان ذلك وكان الثابت أن صاحب السمو رئيس الدولة - الشيخ زايد بن سلطان آل نهيان (رحمه الله) - قد خصص قطعة الأرض محل عقد الإيجار إلى المطعون ضدها لاستغلالها والانتفاع بها ومن ثم يكون لها حق تأجيرها، خاصة وأن بلدية أبوظبي لم تتعرض للطاعنة في انتفاعها بالعين المؤجرة ولم تكن طرفاً في عقد الإيجار، وكان اختصام الغير في الدعوى يخضع لسلطة محكمة الموضوع التي يتعين عليها النظر ابتداءً في مدى توافر شروط إدخال الغير، فإذا أثبت عدم توفرها أو إحداها قضت بعدم قبول الإدخال، وكانت محكمة الموضوع قد رأت في حدود سلطتها التقديرية عدم توافر شروط إدخال بلدية أبوظبي خصماً في الدعوى، وبالتالي فإن النعي يضحى جديلاً في السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع مما لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة:

برفض الطعن، وألزمت الطاعنة الرسم والمصاريف وأمرت بمصادرة التأمين.

رئيس اللجنة

أمين السر

بالجلسة العلنية المنعقدة بلجنة فض المنازعات الإجارية بأبوظبي
لجنة النقض - يوم الأربعاء . الموافق 2010/8/25

رئيس اللجنة المستشار	:	إمام البدري
عضوية المستشار	:	يوسف عبد الحليم الهته (مقرراً)
عضوية المستشار	:	عبد الصمد عبد العزيز
أمانة سر	:	قناديل فيصل الهاشمي
في الطعن رقم	:	2010/6/24 المقيدة في (2010/7)
الطاعن	:	مجموعة العالمية
المطعون ضده	:

وصدر الحكم الآتي:

الأسباب والمنطوق

بعد الإطلاع على الأوراق وتلاوة تقرير التلخيص وبعد المداولة.
وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.
وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل
في أن الطاعنة أقامت الدعوى رقم (1358) لسنة 2009 إيجارات على المطعون
ضدها بطلب الحكم بإلزامها بتجديد عقود الإيجار موضوع الاتفاقيات الأرقام (85
. 86 . 87) لسنة 2006، وقالت شرحاً لدعواها أنها تعاقدت مع المطعون ضدها

بطريق المزايدة على تأجير صالات أعراس المشرف والشهامة وبنى ياس، وتحرر عن ذلك الاتفاقيات المشار إليها والتي نص في البند الخامس منها على أن يسري هذا التعاقد لمدة ثلاثة سنوات قابلة للتجديد، إلا أن المطعون ضدها رفضت تجديد هذه الاتفاقيات بعد انتهاء مدتها، وقامت بطرح تأجير الصالات للمزايدة مرة أخرى، الأمر الذي حدا بها إلى إقامة الدعوى ومحكمة أول درجة حكمت بعدم اختصاصها ولائياً بنظر الدعوى، وإحالتها إلى محكمة أبوظبي الابتدائية المختصة، استأنفت الطاعنة هذا الحكم بالاستئناف رقم (31) لسنة 2010 أمام لجنة فض المنازعات الإيجابية الاستئنافية وبتاريخ 2010/5/25 قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف، طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريقة النقض، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة المشورة فحددت جلسة لنظره.

وحيث إن حاصل ما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ذلك أنه كيف العقد المبرم بينها وبين المطعون ضدها على أنه عقد إداري وليس عقد إيجار، رغم أن الغرض من الإيجار ممارسة نشاط تجاري، وبالتالي فإن العقد يخضع للقانون رقم (20) لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجابية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أنه يشترط لاعتبار العقد إدارياً تحكمه قواعد القانون العام ولا يخضع للقانون الخاص أن تكون الدولة أو أحد الأشخاص المعنية العامة طرفاً في العقد الذي يربطهما وأن يحتوي هذا العقد على شروط استثنائية غير مألوفة في العقود المدنية التي تنظمها قواعد القانون الخاص، وأن يكون متصلاً بمرفق عام إتصلاً يتحقق به معنى المشاركة في تسييره أو أن تكون الأموال الرخص للمنتفع الانتفاع بها قد خصصت بالفعل بمقتضى قانون أو قرار رئاسي أو قرار وزاري للمنتفعة العامة، وهو معيار يضع تعريفاً عاماً تتعين بمقتضاه الأموال العامة دون حاجة لتعدادها، فلا يجوز التصرف فيها إلا عن طريق الترخيص المؤقت وهو بطبيعته غير ملزم للسلطة المرخصة التي لها دائماً لداعي المصلحة العامة الحق

في إغائه أو الرجوع فيه قبل حلول أجله ويكون منحه للمنتفع مقابل رسم الأجرة، ولا يجوز بغير ترخيص من السلطة المختصة إشغالها ثم هو - عدا ذلك - خاضع لحكم الشروط والقيود الواردة فيه، وإعطاء الترخيص ورفضه والرجوع فيه - كل أولئك - أعمال إدارية بحكم القانون العام كما أن كون الترخيص يصدر في مقابل رسم لا يخرجها عن طبيعته تلك ولا يجعله عقد إيجار، ولا يخضع للقانون الخاص أو القيود التي تفرضها قوانين إيجار الأماكن، وكانت العبرة في تكييف العقد والتعرف على حقيقة مرماه وتحديد حقوق الطرفين فيه إنما هو بما حواه من نصوص، وكان الواقع في الدعوى أن محل التصرف الصادر من دائرة بلدية أبوظبي هو صالات الأعراس بالمشرف والشهامة وبنى ياس، وكان يبين من نصوص العقود محل النزاع التي رخصت بها بلدية أبوظبي للطاعن في استغلالها أنها لم توصف بأنها عقود إيجار وإنما اتفاقية لإدارة وتشغيل صالات الأعراس التابعة لبلدية أبوظبي والمنطقة الغربية وقد سلكت جهة الإدارة طريقة المناقصة العامة في إبرام تلك العقود وتختار بمقتضاها أفضل من يتقدم للتعاقد معها بتغليب مصلحة المرفق العام المالية مقرونة بالمصلحة الفنية التي تبدو في اختيار المتناقص الأفضل كفاءة والأحسن سمعة، وبالتالي فإنها في تعاقدها لم تكن تشد استغلال محل معد للتجارة وإنما تبغي من وراء ذلك أولاً وبالذات تحقيق مصلحة عامة وقد حددت للمرخص له جداول بالكميات والأسعار والشروط التي يقوم على أساسها بإدارة تشغيل الصالات وقوائم الطعام وسعر كل قائمة واشترطت عليه كفالة مصرفية لضمان ذلك، ومقابل رسم انتفاع واشترطت عليه أن يرتدي موظفو الخدمات زياً موحداً للرجال وآخر للنساء وزياً موحداً لعمال النظافة وتوفير حراسة متخصصة «رجال ونساء» والقائمين على العمال والغير، والصيانة للصالة ومكوناتها وأثاثها ومرافقها ونظافتها من الداخل والخارج وتوفير المعدات اللازمة، وتوفير الكوادر الوطنية من الجنسين وكفاءة عالية لإدارة الصالة

والتأمين على الصالة وموجوداتها وأثاثها ومرافقها والمواد الموجودة بها لدى إحدى شركات التأمين الوطنية، واحتفظت جهة الإدارة بحقها في إنهاء التعاقد إذا أخل الطاعن بأي من شروط العقد أو إذا كان ذلك ضرورياً من أجل المصلحة العامة أو إذا أفلس، أو إذا كان شركة تم تصفيتها وهي جميعها شروط استثنائية غير مألوفة، وإذا كان البين من ذلك العقد وما حواه من نصوص وما فرضه من التزامات أن المطعون ضدها «بلدية أبوظبي» لم تكن في تعاقدتها تنشُد المضاربة أو استغلال تلك الصالات بقصد التجارة وإنما هي تبتغي من وراء ذلك أولاً وبالذات تأدية مصلحة عامة هي خدمة أعراس المواطنين بتوفير مكان لإقامة حفلات الأعراس وتوفير ما يحتاجون إليه من طعام وشراب يقدمونه إلى ضيوفهم بأسعار معتدلة مع مراعاة الشرائط الصحية فيما يقدم إليها منها، وتوفير الأمن والأمان للمدعوين، ومن ثم لا يصح اعتباره عقد إيجار وارد على محال تجارية بل التزاماً بأداء خدمة عامة، ولا يغير من ذلك كون البلدية تقتضي من ذلك جعلاً محدداً أو تطلب زيادته إذ ليس من شأن ذلك أن يغير من صفة العقد ولا أن يحول المكان المرخص بإشغاله من المنافع العامة إلى محل تجاري، وإذا انتهى الحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة، فإنه يكون قد طبق القانون على وجهه الصحيح ويكون النعي على غير أساس.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة:

برفض الطعن، وألزمت الطاعنة الرسم والمصاريف، أمرت بمصادرة التأمين.

رئيس اللجنة

أمين السر