



دولة الإمارات العربية المتحدة
حكومة الفجيرة

قانون رقم (1) لسنة 2011م
بشأن ائجار الاماكن في إمارة الفجيرة



باب تمهيدي

في التعريفات ونطاق التطبيق

التعريفات

مادة (١)

لأغراض هذا القانون يشمل المذكر والمؤنث والمفرد والجمع والعكس ، وتكون للعبارات التالية حيثما

وردت في هذا القانون المعاني الواردة قرين كل منها ، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك :

الإمارة	: إمارة الفجيرة.
الحاكم	: صاحب السمو حاكم إمارة الفجيرة.
ولي العهد	: سمو ولي عهد إمارة الفجيرة.
الحكومة	: حكومة إمارة الفجيرة، أو إحدى دوائرها أو هيئاتها أو مؤسساتها.
البلدية	: البلدية التي تقع العين المؤجرة ضمن دائرة اختصاصها في الإمارة.
اللجنة	: لجنة فض المنازعات الإيجارية المختصة بموجب أحكام هذا القانون بالفصل في المنازعات الإيجارية.
العين المؤجرة أو العقار المؤجر	: العقار محل عقد الإيجار.
المؤجر	: مالك العين المؤجرة أو من له حق الانتفاع بها أو من له حق إدارتها.
المستأجر	: الشخص الذي ينتفع بالعين المؤجرة بطريق الإيجار من المالك أو من وكيله.
المتعاقدان	: طرفا عقد الإيجار وهما المؤجر أو وكيله والمستأجر.
مدة التعاقد	: المدة الإيجارية المنصوص عليها في عقد الإيجار وكل تمديد أو تجديد صريح أو ضمنى لها.



نطاق تطبيق القانون

مادة (٢)

تسرى أحكام هذا القانون على العقارات المعدة للإيجار للسكنى أو لغرض تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي . وتطبق أحكامه على العلاقات الإيجارية القائمة بتاريخ صدور هذا القانون وتلك التي تنشأ بعد صدوره .

ولا تسري أحكام هذا القانون على العقارات الآتية :

- ١- الأراضي الزراعية والمباني التابعة لها.
- ٢- المساكن المخصصة لحراس المنشآت التابعين لها والتي يقيمون فيها.
- ٣- المنشآت المؤقتة لغرض المهرجانات والعروض والاحتفالات والمعارض.
- ٤- الفنادق والشقق الفندقية والمفروشة.
- ٥- عقود الإيجار التمويلية أو الاستثمارية التي تبرمها الحكومة مع المستثمرين، ويستثنى منها عقود إيجار المشروعات الاستثمارية الصغيرة التي تقل قيمتها الإيجارية السنوية عن مائتي ألف درهم.

الباب الأول

عقد الإيجار

تعريف الإيجار

مادة (٣)

الإيجار عقد يلتزم بمقتضاه أحد طرفيه «المؤجر» بأن يمكن الطرف الآخر «المستأجر» من الانتفاع بمكان معين خلال مدة محددة لقاء أجر معلوم.



كتابة عقد الإيجار وبياناته وتسجيله وإثبات تاريخه

مادة (٤)

- ١- يجب على المتعاقدين تحرير عقد الإيجار والتوقيع عليه منهما أو من ينوب عنهما قانوناً مع مراعاة الاسترشاد بنموذج عقد الإيجار المعد من قبل البلدية.
- ٢- ويجب أن يتضمن عقد الإيجار بياناً لوصف العين المؤجرة ومالكها ورقمها والغرض من استعمالها ومدة التعاقد وأسم المستأجر والقيمة الإيجارية وطريقة سدادها.
- ٣- ويجب تسجيل عقود إيجار العقارات من قبل المؤجر أو إثبات تاريخها من قبل المستأجر في السجل المعد لذلك في البلدية . ويعتبر عقد الإيجار المبرم بين المؤجر والمستأجر والموقع عليه منهما والمصدق عليه من الموظف المختص بالبلدية محرراً رسمياً . وعلى كافة الدوائر والهيئات والمؤسسات المحلية والدوائر والمؤسسات الحكومية الاتحادية العاملة في الإمارة عدم قبول عقد الإيجار في أية معاملات ما لم يكن موثقاً أو مسجلاً أو ثابت تاريخه لدى البلدية. وعلى المتعاقدين في عقود إيجار غير مسجلة أو ثابت تاريخها حتى صدور هذا القانون أن يبادروا إلي تسجيل عقودهم أو إثبات تاريخها لدى البلدية وفقاً للإجراءات المقررة.
- ٤- يعامل تجديد عقد الإيجار معاملة عقد الإيجار الأصلي ويجب تسجيله وفقاً للكيفية المنصوص عليها بالفقرة السابقة.
- ٥- ويكون المتعاقدان مسؤولين عن صحة بيانات عقد الإيجار، ويلتزم كل منهما بتنفيذ العقد بحسن نية وبصورة تحقق الغاية المشروعة منه.



المدة الإيجارية

مادة (٥)

- ١- يجب أن تكون مدة التعاقد معلومة ، وتبدأ المدة الإيجارية من التاريخ المتفق عليه في العقد ، فإن لم يعين التاريخ فيه فتبدأ المدة من يوم تسجيله أو إثبات تاريخه في البلدية.
- ٢- وفي حالة رغبة أحد المتعاقدين في عدم تجديد عقد الإيجار وجب عليه إخطار الطرف الآخر بذلك عن طريق اللجنة قبل انتهاء مدة التعاقد الأصلية أو المجددة بشهرين على الأقل.
- ٣- وإذا انتهت مدة التعاقد وبقى المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة دون إخطار من المؤجر قبل شهرين من تاريخ انتهاء مدة التعاقد اعتبر العقد قد تجدد ضمناً بين الطرفين بذات شروطه المتفق عليها في العقد السابق.
- ٤- ويجوز للجنة بناء على طلب المؤجر وبعد أن تجدد العقد ضمناً وفقاً للبند السابق زيادة الأجرة بما لا يجاوز ٥٪ من قيمتها في العقد المنتهي.
- ٥- تنتهي مدة التعاقد في الإيجار من الباطن الذي يتم بموافقة المؤجر الخطية بانتهاء مدة التعاقد في العقد الأصلي ما لم يتفق على خلاف ذلك كتابة بين المؤجر والمستأجر الأصلي.
- ٦- عقود إيجار الأماكن غير السكنية المؤجرة قبل صدور هذا القانون لمدة تعاقد ثلاث سنوات فأكثر لا تتجدد تلقائياً بذات شروط العقد السابق إلا بموافقة من المؤجر . ومع ذلك يجوز للجنة تمديد عقد الإيجار بناء على طلب المستأجر لمدة سنة ولثلاث مرات متتالية تلي مدة التعاقد الأخيرة مع زيادة القيمة الإيجارية بنسبة ٥٪ سنوياً عن العقد السابق. ويجوز للجنة أن تزيد الأجرة عن النسبة المشار إليها لتعادل أجرة المثل إذا كانت القيمة الإيجارية السابقة لا تتناسب بشكل ملحوظ والقيم الإيجارية السائدة استرشاداً بظروف السوق العقاري.



امتداد عقد الإيجار

مادة (٦)

- ١- لا ينتهي عقد الإيجار بوفاة أحد المتعاقدين إلا إذا طلب ورثة المستأجر إنهاء العقد بسبب عدم تحملهم أعباء عقد مورثهم.
- ٢- كما لا ينتهي عقد الإيجار بنقل ملكية أو حيازة العين المؤجرة أو العقار الذي تقع فيه إلى الغير، ويترتب على هذا الانتقال حلول المالك الجديد محل سلفه في جميع الحقوق والالتزامات المثبتة بعقد إيجار العين المؤجرة.
- ٣- لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة للسكني قبل انقضاء أربع سنوات تلي مدة التعاقد الأخيرة إلا عند توافر سبب من أسباب الإخلاء المنصوص عليها في هذا القانون.
- ٤- كما لا تنتهي عقود إيجار العقارات المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية أو مهنية أو حرفية إلا بعد مرور ست سنوات تلي مدة التعاقد الأخيرة إلا لسبب من أسباب الإخلاء المذكورة.
- ٥- للجنة صلاحية تمديد عقد الإيجار بعد انتهاء مدة التعاقد المشار إليها في المادة السابقة لمدة سنة ولثلاث مرات متتالية إذا كان المؤجر متعسفا في استعمال حقه في طلب إنهاء عقد الإيجار وقدرت اللجنة ضرورة تجديد العقد.
- ٦- ويجوز للجنة أن تزيد القيمة الإيجارية للسنة الممدودة بواقع ٥% من القيمة الإيجارية المحددة للسنة السابقة بعد أقصى.



القيمة الإيجارية

مادة (٧)

- ١- يجب على المتعاقدين تحديد القيمة الإيجارية وطريقة سدادها في العقد ، فإن خلا عقد الإيجار من تحديد موعد السداد وجب الوفاء بالأجرة أول كل شهر.
- ٢- تستحق الأجرة باستيفاء المنفعة من العين المؤجرة أو القدرة على استيفائها ، ولا تستحق الأجرة عن المدة المنقضية قبل تاريخ تسليم العين المؤجرة للمستأجر ما لم يكن تعذر تسليمها أو الانتفاع بها راجعاً لسبب من المستأجر ما لم يتفق على غير ذلك.
- ٣- إذا رغب المؤجر في زيادة القيمة الإيجارية وجب عليه إخطار المستأجر عن طريق اللجنة قبل شهرين على الأقل من تاريخ انتهاء مدة التعاقد . ويجب ألا تزيد نسبة الزيادة عن ٥٪ من قيمة آخر أجرة في العقد المنتهى. وفي حالة استلام المستأجر الأخطار و استمراريته في شغل العين المؤجرة دون اعتراض كتابي منه يقدمه إلى اللجنة قبل شهر من تاريخ مدة التعاقد أعتبر ذلك موافقة ضمنية على الزيادة وفي حالة امتناع المستأجر عن استلام الأخطار أو عدم تقديم الاعتراض المبين في الفقرة السابقة عد ذلك منه موافقة ضمنية على الزيادة.
- ٤- إذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة فللمستأجر أن يودعها لدى اللجنة بموجب طلب معد لذلك الغرض ويعتبر إيصال الإيداع بمثابة سند بالوفاء بالقيمة الإيجارية. وعلى اللجنة إخطار المؤجر بإيداع الأجرة فإذا لم يتقدم بطلب لصرفها خلال شهر من تاريخ إخطاره أودعت صندوق الأمانات بالبلدية، فإذا أنقضت سنة من تاريخ الأخطار ولم يطلب المؤجر صرفها تؤول إلى البلدية.
- ٥- يجوز للجنة بناء على طلب المستأجر تخفيض القيمة الإيجارية في حالة زيادة نسبتها عن الحد الأقصى المقدر بنسبة ٥٪ وذلك مع مراعاة إيجار المثل وحالة العين المؤجرة وموقع العقار والزيادات السابقة ونسبة التضخم والوضع الاقتصادي العام للإمارة والعوامل الأخرى التي تقدرها اللجنة.
- ٦- يعتبر آخر إيصال دال على سداد القيمة الإيجارية قرينة على سداد الأجرة عن المدد الإيجارية السابقة ما لم يثبت عكس ذلك.



الباب الثاني التزامات المؤجر

مادة (٨)

- ١- يتمتع على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار خلال مدة التعاقد عن ذات العين المؤجرة لأكثر من شخص، وتكون الأسبقية بين المستأجرين لمن أثبت تاريخ العقد وسجله لدى البلدية أولاً. ولا يعتد بالعقود التالية على عقد المستأجر الأول، مع عدم الإخلال بحق المتضرر في طلب التعويض الذي تقدره اللجنة.
- ٢- يلتزم المؤجر بتسليم المستأجر العين المؤجرة من تاريخ سريان عقد الإيجار كاملة المرافق والخدمات الضرورية وبالحالة التي تمكن المستأجر من استيفاء المنفعة المقصودة كاملة ما لم يتفق على خلاف ذلك.
- ٣- يلتزم المؤجر بإجراء الإصلاحات والترميمات وأعمال الصيانة الضرورية التي تمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة على الوجه المقصود منها. فإذا امتنع المؤجر عن ذلك جاز للجنة بناء على طلب المستأجر إلزام المؤجر بإصلاح الخلل الذي تحدده له ويؤثر بصورة جوهرية على استيفاء المنفعة أو ينقص من ميزات العين المؤجرة ولها أن تأذن للمستأجر القيام بها. وللمستأجر بعد حصوله على إذن من المؤجر أو اللجنة أن يقوم بأعمال الصيانة الضرورية على أن يستوفي منه ما أنفقه أو يستقطعه من الأجرة وتبين اللوائح والقرارات التنفيذية ماهية أعمال الصيانة الضرورية والتأجيرية وما يلتزم به كل من المتعاقدين.

تقطع الخدمات أو إلغاءها

مادة (٩)

- ١- لا يجوز للمؤجر لأي سبب كان قطع أو إتلاف وصلات الخدمات الضرورية عن العين المؤجرة كالماء والكهرباء وتكييف الهواء والهاتف والغاز وكل ما يصل إليها من مرافق سواء أكان ذلك بنفسه أو بغيره أو بطلب يقدمه إلى الدوائر المختصة وإلا تعرض للعقوبة المنصوص عليها في هذا القانون.
- ٢- إذا كان للعين المؤجرة أية مزايا خدمية أو ترفيهية إضافية لخدمة العقار الذي تقع فيه تزيد من القيمة الإيجارية لها فلا يجوز للمؤجر إلغاءها أو الانتقاص منها ما دامت كانت قائمة عند التعاقد وإلا كان للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص منها إلا إذا كان السبب غير راجع إلى المؤجر.



الباب الثالث

التزامات المستأجر

مادة (١٠)

١- لا يجوز للمستأجر الإخلال بالتزامه سداد الأجرة في المواعيد المتفق عليها في عقد الإيجار. وإذا ثبت تقاعس المستأجر عن دفع الأجرة في المواعيد المحددة يتم إنذاره عن طريق اللجنة فإذا تكرر منه ذلك مرتين متتاليتين دون عذر مقبول رغم إنذاره في المرتين جاز للجنة بناء على طلب المؤجر إنهاء عقد الإيجار. ويكون المستأجر مسؤولاً أمام الجهات الرسمية المختصة، عن سداد رسوم الخدمات بصفة منتظمة، وذلك كالكهرباء والماء والصرف الصحي والهاتف وغيرها، ما لم يوجد اتفاق كتابي خاص بين المؤجر والمستأجر على خلاف ذلك.

٢- لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من القيام بالأعمال الضرورية اللازمة لصيانة العقار المؤجر أو تحسينه أو تعليته على ألا تؤدي تلك الأعمال إلى منع المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة.

٣- لا يجوز للمستأجر إجراء أية تعديلات جوهرية على العين المؤجرة إلا بعد حصوله على إذن كتابي من المؤجر وتصريح من البلدية إذا تطلب الأمر موافقتها. ولا يجوز له إجراء أية تعديلات يكون من شأنها إلحاق ضرر بالعين المؤجرة أو تغيير معالمها أو التأثير على سلامة العقار الذي تقع فيه.

٤- للمستأجر بعد حصوله على الأذن الكتابي والتصريح المشار إليهما في البند السابق بإضافة إنشاءات أو إصلاحات أو تجديدات من شأنها زيادة الانتفاع بالعين المؤجرة وتزيد في قيمتها أن يطالب المؤجر بما أنفقته من تكاليف ضرورية أو خصم قيمتها من الأجرة بعد موافقة اللجنة. ويجوز للمؤجر بعد استيفاء المستأجر ما أنفقته أن يطلب زيادة القيمة الإيجارية بما يتناسب مع زيادة الانتفاع بالعين المؤجرة.

٥- لا يحق للمستأجر مطالبة المؤجر بما أنفقته على إنشاءات أو ديكورات أو أية تحسينات أخرى قام بها دون إذن كتابي من المؤجر كما لا يجوز له إزالة ما أحدثه منها عند نهاية العقد ما لم يتفق على غير ذلك.



٦- إذا أستعمل المستأجر العين المؤجرة كلها أو بعضها في غير الغرض المتفق عليه في عقد الإيجار أو لغرض غير مشروع أو مخالف للنظام العام أو الآداب أو سمح للغير بذلك.

٧- إذا امتنع المستأجر بدون وجه حق عن تمكين المؤجر من إجراء أعمال الصيانة الضرورية التي سمحت بها للجنة رغم إنذاره.

٨- وإذا أثبت المؤجر إن مدة التعاقد انتهت وانقضى شهران دون أن يطلب المستأجر تجديدها وترك نهائياً العين المؤجرة مغلقة ولم يسلمها إليه وأن المستأجر مجهول الإقامة، وتم إعلانه على العين المؤجرة ثم إعادة إعلانه بإحدى الصحف المحلية واسعة الانتشار ومضى شهر على آخر إعلان دون أن يمثل المستأجر لتجديد عقد الإيجار.

٩- في حالة هلاك العين المؤجرة لأي سبب بشكل يحول دون استعمالها في الغرض المقصود منها أو صدور قرار من البلدية بإزالة العقار المؤجر لعدم صلاحيته أو أيلولته للسقوط أو لخطورته على الأرواح والأموال أو لإدراجه في مشروع إعادة التخطيط العمراني وتقرر نزع ملكيته للمصلحة العامة.

١٠- إذا حصل المؤجر على ترخيص من البلدية بهدم العين المؤجرة لإعادة بنائها أو تغيير مواصفاتها إذا كان الهدم أو التغيير ضرورياً أو مما يتناسق مع تطوير شكل البناء الحضاري للإمارة. ويشترط أن يتم إخطار المستأجر بالإخلاء عن طريق اللجنة في هذه الحالة بعد حصول المؤجر على الترخيص ولا يتم الإخلاء إلا بعد مضي خمسة أشهر من تاريخ هذا الإخطار.

١١- إذا رغب المؤجر في شغل العين المؤجرة المخصصة للسكني بنفسه أو أن يشغلها أحد أبنائه البالغين شريطة ألا يكون أيهما مالكاً أو حائز لعقار آخر مناسب للسكني، وأن يتم إخطار المستأجر قبل خمسة أشهر من تاريخ انتهاء مدة التعاقد، وأن يشغل المؤجر أو أحد أبنائه البالغين ذات العين فعلاً خلال شهرين من تاريخ إخلاءها من المستأجر ولمدة سنة على الأقل لاحقة على الإخلاء وإلا تعرض للعقوبة المنصوص عليها في هذا القانون.



٦- يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة عند إخلاءها بالحالة التي تسلمها عليها عند التعاقد إلا في حدود ما ينتج عن الاستعمال المعتاد ويسمح به العرف، ويلتزم المستأجر كذلك بتسليم المؤجر ما يثبت سداه مقابل استهلاك الماء والكهرباء والهاتف وأية رسوم أخرى يلتزم بدفعها قانوناً أو اتفاقاً استحدثت عليه من تاريخ تسلمه العين المؤجرة حتى نهاية مدة التعاقد ما لم يتفق على ذلك.

الباب الرابع

فسخ و إنهاء عقد الإيجار

مادة (١١)

يجوز للجنة فسخ أو إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المستأجر بناء على طلب المؤجر في أي من الحالات

الآتية:

١- عدم سداد المستأجر للأجرة المستحقة لمدة تزيد على شهرين من تاريخ استحقاقها و بعد إنذاره عن طريق اللجنة بالتكليف بالوفاء بها خلال شهر من تاريخ استلامه الإنذار.

٢- إذا طلب أحد المتعاقدين إنهاء عقد الإيجار قبل شهرين من تاريخ انتهاء مدة الإيجار أو أي من المدد المجددة ولم تتوافر ضرورة تقدرها اللجنة لتمديد عقد الإيجار.

٣- إذا طلب المستأجر إنهاء عقد الإيجار بسبب ظروف جدية استثنائية طارئة لا يد له فيها تقدرها اللجنة تضطره إلى إنهاء عقد الإيجار. وفي هذه الحالة تقرر اللجنة تعويضاً للمؤجر بما يعادل أجرة شهرين على الأقل ولا يجاوز أجرة أربعة أشهر، ولا تستحق له أجره عن المدة اللاحقة على إخلاء وتسليم العين المؤجرة.

٤- قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة إلى الغير من الباطن كلياً أو جزئياً بدون موافقة خطية من المؤجر فضلاً عن إخلاء ذلك المستأجر من الباطن. أو تنازل عن الإيجار بأي صورة من الصور ، فضلاً عن إخلاء المستأجر من الباطن أو المتنازل إليه.

٥- إذا الحق المستأجر بالعين المؤجرة أضراراً جسيمة نتيجة فعله المتعمد أو إهماله الشديد سواء بنفسه أو بغيره.



٤- للجنة في سبيل أداء عملها سماع الشهود والانتقال للمعاينة وندب أهل الخبرة ومخاطبة الجهات الإدارية الحكومية والخاصة وغير ذلك من الوسائل التي تعينها على أداء عملها.

تقديم الشكوى وقيدها

مادة (١٤)

١- ترفع الشكوى بناء على طلب الشاكي بصحيفة يبين فيها وقائع وأسباب الشكوى وطلباته فيها مع تقديم المستندات اللازمة المؤيدة لها مبيناً بها آخر محل إقامة للخصم. وتقدم الأوراق للجنة وتفيد في السجل الخاص بذلك بعد استيفاء الرسوم المقررة بموجب اللائحة التنفيذية لهذا القانون وتحدد اقرب جلسة لنظر الشكوى أمام اللجنة ويعلن الخصوم بموعد الجلسة المحددة وتعتبر الشكوى مرفوعة ومنتجة لآثارها من تاريخ قيدها.

٢- تقوم اللجنة بإعلان الخصم على النموذج المعد لذلك ويجب أن يتم الإعلان خلال خمسة أيام عمل من تاريخ تقديم الشكوى. ويسلم الإعلان للمعلن إليه وعليه التوقيع على الصورة بالاستلام، فإن رفض التوقيع أثبت المعلن ذلك، وإن رفض الاستلام يتم لصق الإعلان على باب العين المؤجرة وبذلك يكون الإعلان قد تم قانوناً. وفي حالة غياب المعلن إليه يسلم الإعلان لأحد الساكنين أو العاملين معه بالعين المؤجرة فإن رفض تتبع الكيفية المبينة بالفقرة السابقة كما يتم لصق الإعلان كذلك في حالة غلق العين المؤجرة ويجوز للجنة أن تأمر بإعلان الخصم في إحدى الصحف المحلية واسعة الانتشار في الحالات التي تقتضي ذلك، ولها أن تعفى الخصم من الإعلان بالصحف إذا كان الإعلان غير منتج لأسباب تقدرها.

الباب الخامس

لجنة فض المنازعات الإيجارية تشكيل اللجنة

مادة (١٢)

تنشأ بموجب هذا القانون لجنة تسمى (لجنة فض المنازعات الإيجارية) ويصدر بتشكيلها قرار من الحاكم ، ويشتمل القرار على تسمية رئيس وأعضاء اللجنة ومقار انعقادها وعدد الجلسات ومكافآت أعضائها ولرئيس اللجنة أن يصدر قرارات بتشكيل لجان فرعية حسب الأحوال.

اختصاصات اللجنة وصلاحياتها

مادة (١٣)

١- تختص اللجنة بنظر المنازعات الإيجارية التي تنشأ بين المؤجرين والمستأجرين بسبب عقد الإيجار. وتتلقى اللجنة الشكاوي وتفصل فيها على وجه الاستعجال وذلك في جميع المنازعات الموضوعية والطلبات الوقتية والمستعجلة التي تثور بين المتعاقدين في العقود الإيجارية . ويتابع رئيس اللجنة تنفيذ قراراتها بما يؤدي لفض المنازعات واستقرار العلاقات الإيجارية في الإمارة.

٢- يكون للجنة في سبيل أداء وظيفتها الإطلاع على عقود الإيجار والمستندات والسجلات وغيرها التي تكون لدى الخصوم أو غيرهم أو المحفوظة لدى الدوائر الحكومية المحلية بما يلزم للفصل في النزاعات التي تعرض عليها.

٣- للجنة إلزام أي من الخصوم بالتوقيع على عقد الإيجار فإذا امتنع أي منهم دون وجه حق فللجنة أن تأمر بتسجيل العقد بقرار منها ويقوم قرارها مقام توقيع الممتنع ويستمر سريان العقد في حقه.



إجراءات الجلسات حضور الخصوم وغيابهم

مادة (١٥)

- ١- تنظر اللجنة الشكوى في الجلسة المحددة لنظرها بعد إعلان الخصوم، ويحضر الخصوم أو من يمثلهم قانوناً بمقتضى سند رسمي. فإذا لم يحضر أي منهم قررت اللجنة شطب الشكوى. وإذا مضى ستون يوماً ولم يطلب الشاكي السير فيها اعتبرت كأن لم يكن. وإن حضر الشاكي في بعض الجلسات وتغيب في الجلسات التالية تقضى اللجنة في موضوع الشكوى إذا كانت صالحة للفصل فيها والا قررت شطبها. وإذا حضر المشكوي في حقه في أول جلسة وتغيب بعد ذلك تمضي اللجنة في نظر الشكوى وتفصل فيها إذا كانت صالحة لذلك. ويجوز للجنة أن تأمر بحضور أي من الخصوم متى رأت ضرورة ذلك.
- ٢- تستمع اللجنة لدفاع وطلبات الخصوم وتقبل مستداتهم ويسجل ذلك في محضر الجلسة ويوقع عليه منهم ومن رئيس اللجنة وأمين السر ويعتبر المحضر محرراً رسمياً.
- ٣- يجب على اللجنة عرض الصلح والعمل على التوفيق بين الطرفين ولها من أجل ذلك أن تأمر بحضور الخصوم أنفسهم فإذا تم الصلح أثبت في محضر الجلسة والحق الاتفاق بالمحضر ويوقع عليه من الطرفين ورئيس وأعضاء وأمين سر اللجنة ويعتبر الصلح سنداً تنفيذياً واجب النفاذ.
- ٤- للخصم أن يقدم شكوى متقابلة للشكوى المقامة قبله ويسدد عنها الرسوم المقررة وتضم للشكوى الأصلية إذا كانت متعلقة بها وتظهرها اللجنة وتفصل فيهما معاً بقرار واحد متى أقتضى حسن سير العدالة ذلك.
- ٥- متى انتهت اللجنة من تداول الشكوى وكانت صالحة للفصل فيها تحتجز ليصدر القرار فيها في جلسة لاحقة.
- ٦- وإذا حضر المشكوي في حقه كل الجلسات أو بعضها تصدر اللجنة قرارها في الشكوى ويكون القرار حضورياً وإذا تغيب المشكوي في حقه في كل الجلسات رغم إعلانه قانوناً تصدر اللجنة قرارها في الشكوى ويكون القرار في هذه الحالة غيابياً.
- ٧- وتكون المداولة في القرارات بين رئيس وأعضاء اللجنة سرية وتصدر القرارات بعد المداولة بأغلبية آراء أعضائها وفي حالة تساوي الآراء يرجح الجانب الذي فيه الرئيس.



نهائية قرارات اللجنة

مادة (١٦)

- ١- تشمل قرارات اللجنة التي تفصل في أصل الحق وموضوع النزاع على الأسباب التي بنيت عليها، ولا يلزم تسبب القرارات الوقتية والأوامر المستعجلة.
- ٢- تكتسب صفة السندات التنفيذية قرارات اللجنة النهائية الصادرة في الحالات التالية:
 - ١- محاضر إثبات الصلح بين الخصوم.
 - ٢- القرارات الصادرة بإخلاء العين المؤجرة.
 - ٣- القرارات الصادرة بالإلزام بأجرة أو ملحقاتها أو بمصاريف أو رسوم.
 - ٤- القرارات الخاصة بصيانة العين المؤجرة أو قطع أو توصيل الخدمات إليها.
 - ٥- القرارات الصادرة بفرض الغرامات المنصوص عليها في هذا القانون.

رسوم الشكوى

مادة (١٧)

تلزم اللجنة الشاكي أو المشكو في حقه بحسب الأحوال بالرسوم المقررة وفقاً للوائح والقرارات التنفيذية لهذا القانون. ويجوز للجنة أن تلزم أي من الخصوم بالرسوم كلها أو بعضها. وتؤول هذه الرسوم وكذلك الغرامات وغيرها إلى خزينة البلدية المختصة.

التظلم من قرارات اللجنة

مادة (١٨)

- ١- قرارات اللجنة الموضوعية والوقتية والمستعجلة نهائية. ومع ذلك يجوز لمن صدر القرار في غير مصلحته أن يتظلم منه أمام اللجنة بناء على أسباب جدية مبررة خلال عشرة أيام من تاريخ صدوره إذا كان القرار حضورياً ومن تاريخ الإعلان به إذا كان القرار غيابياً وإلا كان التظلم غير مقبول.



مادة (٢٢)

يصدر ولي العهد اللوائح والقرارات التنفيذية اللازمة لهذا القانون بما فيها قرارات تحديد الرسوم المقررة، والقرارات التنظيمية اللازمة لحسن أداء اللجنة لأعمالها، وتبقى اللوائح والقرارات الصادرة سارية إلى المدى الذي لا تتعارض فيه مع أحكام هذا القانون وإلى أن يتم إلغاؤها أو استبدال غيرها بها وفقاً لأحكام هذا القانون.

مادة (٢٣)

يحل هذا القانون محل القانون رقم (٢) لسنة ٢٠٠٧ بشأن إيجار الأماكن بإمارة الفجيرة وتلغى أي أحكام واردة في أي قانون آخر تتعارض أحكامه وأحكام هذا القانون.

مادة (٢٤)

تطبق أحكام القانون رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ بإصدار قانون المعاملات المدنية وتعديلاته والقانون الاتحادي رقم (١٠) لسنة ١٩٩٢ بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية وتعديلاته والقانون الاتحادي رقم (١١) لسنة ١٩٩٢ بإصدار قانون الإجراءات المدنية وتعديلاته فيما لم يرد فيه نص خاص في هذا القانون وبما لا يتعارض مع أحكامه.

نفاذ القانون

مادة (٢٥)

يعمل بهذا القانون اعتباراً من تاريخ صدوره، وتسرى أحكامه على الشكاوى التي لم يتم الفصل فيها حتى تاريخ صدوره، وعلى الجهات المعنية تنفيذ أحكامه واللوائح والقرارات التنفيذية الصادرة نفاذاً له كلاً فيما يخصه، وينشر في الجريدة الرسمية المحلية.

حمد بن محمد الشرقي

صدر عنا بالفجيرة بتاريخ اليوم الأحد :

٢٦ صفر ١٤٣٢ هـ

الموافق ٣٠ يناير ٢٠١١ م



٣- يعاقب بغرامة لا تقل عن ثلاثة آلاف درهم ولا تجاوز خمسة وعشرين ألف درهم.

أ. كل مؤجر قام بفعل من الأفعال المحظورة المنصوص عليها في المادة (٩) من هذا القانون وذلك مع عدم الإخلال بحق المضرور في التعويضات التي تقدرها اللجنة.

ب. كل مستأجر يمنع المؤجر من القيام بأعمال الصيانة الضرورية رغم تكليفه من اللجنة بتمكين المؤجر من ذلك . كما يعاقب بذات العقوبة كل مستأجر قام بإجراء تغييرات جوهرية على العين المؤجرة خلافاً لهذا القانون دون موافقة المؤجر الخطية مع إلزامه بإعادة الحال إلى ما كانت عليه.

ج. كل مؤجر تمكن من إخلاء العين المؤجرة للسكني استناداً للمادة (١١/١١) من هذا القانون ولم يشغل العين بنفسه أو أحد أبنائه البالغين بعد شهرين من الإخلاء ولمدة سنة على الأقل وتركها خالية أو أجزها للغير مع عدم الإخلال بحق المستأجر السابق في طلب التعويض عما أصابه من ضرر.

٤- يجوز للجنة أن تقضي بتغريم كل من يمتنع أو يتسبب في تعطيل تنفيذ قراراتها دون عذر مقبول من الخصوم أو الخبراء أو موظفي الأمانة بغرامة لا تقل عن مائتي درهم ولا تجاوز ثلاثة آلاف درهم. وللجنة أن تقيل الملزم بالغرامة إذا رأت ما يبرر الإعفاء منها.

الباب الثامن

احكام ختامية

مادة (٢١)

يجب أن تنفذ جميع الإخطارات والإنذارات والإعلانات المنصوص عليها في هذا القانون التي توجه لطر في العلاقة الإيجارية عن طريق اللجنة حتى ترتب الأثر القانوني المقصود منها ولا يعتد بغيرها ما لم يكن مقرا بها ممن وجهت إليه.



٤- قرار اللجنة الصادر بالإخلاء ينفذ بالإجراءات المنصوص عليها بالبنود السابقة تحت إشراف رئيس اللجنة، كما ينفذ قرار اللجنة الصادر بإخلاء المستأجر من العين المؤجرة استناداً للبند (٨) من المادة (١١) من هذا القانون بفتح العين المؤجرة بحضور أحد رجال السلطة العامة ويتم جرد محتوياتها وتسليمها وما فيها من منقولات للمؤجر وفقاً للأصول المتبعة قانوناً. وللجنة بناءً على طلب المؤجر في وقت لاحق أن تأمر ببيع محتويات العين المؤجرة وتخصيص العائد من البيع لسداد مستحقات المؤجر المقضي له بها.

٥- يجري تنفيذ قرارات اللجنة المتضمنة في شقا منها إلزاماً بأداء الأجرة أو الإلزام بأية مبالغ مالية أو مصاريف أو رسوم أو غرامات تحت إشراف رئيس اللجنة، فإذا تكرر تعنت المنفذ ضده أو امتنع عن التنفيذ، يحال التنفيذ في هذا الشق إلى قاضي التنفيذ بالمحكمة الابتدائية المختصة بالإمارة وفقاً للإجراءات المقررة في قانون الإجراءات المدنية.

الباب السابع العقوبات

مادة (٢٠)

١- يعاقب بغرامة تعادل ضعف الرسوم المقررة لـ:

أ- تسجيل عقد الإيجار أو توثيقه كل مؤجر لا يبادر خلال ثلاثة أشهر من تاريخ صدور هذا القانون بتسجيل أو توثيق عقد الإيجار وفقاً للإجراءات المتبعة لدى البلدية.

ب. إثبات تاريخ عقد الإيجار كل مستأجر لا يبادر خلال ثلاثة أشهر من تاريخ صدور هذا القانون بإثبات تاريخ عقد الإيجار وفقاً للإجراءات المتبعة لدى البلدية.

٢- يعاقب بغرامة لا تقل عن ألف درهم ولا تتجاوز عشرة آلاف درهم كل مؤجر أو مستأجر يدلي ببيانات غير صحيحة في عقد الإيجار بقصد غش المتعاقد الآخر أو التدليس عليه بحيث ما كان ليتعاقد لو علم بالحقيقة مع عدم الإخلال بحقه في طلب التعويض.



٢- لا يترتب على تقديم التظلم وقف تنفيذ القرار ما لم يكن القرار صادراً بالإخلاء أو رأت اللجنة وقف التنفيذ لحين الفصل في التظلم.

٣- وتحدد جلسة لنظر التظلم بعد إعلان المتظلم ضده ويجوز نظر التظلم في غيبة الأخير بحسب ما تراه اللجنة محققاً لمصلحة العدالة فإذا لم يحضر المتظلم بالجلسة المحددة لنظر التظلم قررت اللجنة شطبه.

٤- ويجوز للجنة رفض التظلم أو تعديل القرار المتظلم منه أو إلغائه وفي حالة قبول التظلم تصدر اللجنة قراراً مسبباً جديداً.

٥- والقرار الصادر في التظلم يكون نهائياً وغير قابل للطعن.

الباب السادس

التنفيذ الجبري لقرارات اللجنة

مادة (١٩)

١- يسبق تنفيذ قرارات اللجنة التي تفصل في موضوع الشكوى وأصل الحق إعلان المنفذ ضده بالتنفيذ خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإعلان فإن لم يتمثل بتنفيذ القرارات جبراً.

٢- وتنفذ قرارات اللجنة الوقتية والمستعجلة فور صدورها ودون إعلان للمنفذ ضده في الحالات التي يكون التأخير فيها ضاراً بمصلحة من صدر القرار لصالحه.

٣- ويجرى التنفيذ بمعرفة مندوبي التنفيذ التابعين للجنة تحت إشراف رئيسها، وللجنة الاستعانة بالسلطات العامة لتنفيذ القرارات والأوامر بالقوة الجبرية متى اقتضى الأمر ذلك.



قانون رقم ١ لسنة ٢٠١١م

بشأن إجبار الأماكن في إمارة الفجيرة



قانون رقم (١) لسنة ٢٠١١م

بشأن إيجار الأماكن في إمارة الفجيرة

حاكم إمارة الفجيرة

نحن حمد بن محمد الشرقي

بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ بإصدار قانون المعاملات المدنية وتعديلاته ، وعلى القانون الاتحادي رقم (١٠) لسنة ١٩٩٢ بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية وتعديلاته ، وعلى القانون الاتحادي رقم (١١) لسنة ١٩٩٢ بإصدار قانون الإجراءات المدنية وتعديلاته ، وعلى القانون الاتحادي رقم (١٨) لسنة ١٩٩٣ بإصدار قانون المعاملات التجارية ، وعلى القانون الاتحادي رقم (٢٦) لسنة ١٩٩٩ بإنشاء لجان التوفيق والمصالحة بالمحاكم وتعديلاته ، وعلى القانون رقم (١) لسنة ١٩٦٩ بشأن تأسيس بلدية الفجيرة ، وعلى المرسوم الأميري رقم (٥) لسنة ١٩٨١ بشأن تأسيس بلدية دبا الفجيرة ، وعلى القانون رقم (٢) لسنة ٢٠٠٧م بشأن إيجار الأماكن بإمارة الفجيرة.

أصدرنا القانون الآتي:

