



قانون رقم ( ٢٦ ) لعام ٢٠٠٧م  
بشأن  
تنظيم العلاقة بين مؤجري  
ومستأجري العقارات في إمارة دبي

9

قانون رقم (٣٣) لسنة ٢٠٠٨م بتعديل  
بعض أحكام القانون رقم (٢٦) لسنة ٢٠٠٧م





## الرؤية :

أن نكون المرجعية الأولى عالمياً في التنظيم  
و التسجيل العقاري

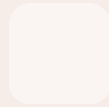
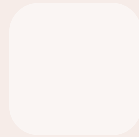
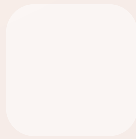
## الرسالة :

توفير بيئة عقارية عالمية المستوى تضمن  
حقوق الأطراف وتساهم في تنمية مجتمعنا، من خلال:

- تطبيق قوانين عقارية واضحة و شفافة
- توفير خدمات عقارية متميزة جاذبة للاستثمارات
- نشر المعرفة العقارية.



قانون رقم ( ٢٦ ) لعام ٢٠٠٧م  
بشأن  
تنظيم العلاقة بين مؤجري  
ومستأجري العقارات في إمارة دبي





## قانون رقم ٢٦ لعام ٢٠٠٧ بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات

نحن، محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي  
بعد الإطلاع على القانون الاتحادي رقم (٥) لعام ١٩٨٥ بشأن المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة  
و تعديلاته، وعلى القانون الاتحادي رقم (١٠) لسنة ١٩٩٢ بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية  
و التجارية ، وعلى المرسوم رقم (٢) لعام ١٩٩٣ بشأن تشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في المنازعات بين  
المؤجرين والمستأجرين، وعلى القانون رقم (١٦) لعام ٢٠٠٧ بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري،  
نصدر القانون الآتي:

### الاسم

#### المادة (١)

يسمى هذا القانون "قانون تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي رقم (٢٦) لسنة ٢٠٠٧"

تعريفات - مجال التطبيق

#### المادة (٢)

في تطبيق احكام هذا القانون، تكون للكلمات والعبارات التالية المعاني الواردة إزاء كل منها ما لم يدل سياق النص  
على خلاف ذلك :

الإمارة: إمارة دبي

المؤسسة: مؤسسة التنظيم العقاري.

العقار: المال غير المنقول وما يتصل أو يلحق به و المؤجر لأغراض السكن أو ممارسة نشاط تجاري أو حرفة أو  
مهنة أو أي نشاط مشروع آخر.

عقد الإيجار: العقد الذي يلتزم المؤجر بمقتضاه بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعقار لغرض معين مدة معينة  
لقاء بدل معين.

المؤجر: الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يملك قانوناً أو اتفاقاً حق التصرف في العقار و كذلك من تنتقل إليه  
ملكية العقار و كذلك من تنتقل إليه ملكية العقار أثناء مدة الإيجار العقار أو من ينوب عنه أو يمثله قانوناً، و يشمل  
ذلك المستأجر المصرح له من المؤجر بالتأجير من الباطن .

المستأجر: الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي ينتفع بالعقار بموجب عقد الإيجار أو أي شخص تنتقل إليه  
الإجارة بصورة قانونية من المستأجر.

المستأجر من الباطن: الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي ينتفع بالعقار أو أي جزء منه بموجب عقد إيجار  
مبرم مع المستأجر.

بدل الإيجار: المقابل المعين الذي يلتزم المستأجر بأدائه بموجب عقد الإيجار.





**اللجنة:** اللجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين.  
**الإخطار:** الإخطار الخطي المرسل من أي طرف في عقد الإيجار للطرف الآخر عن طريق كاتب العدل أو بالبريد المسجل أو بالتسليم باليد أو بأية وسائل التقنية المعتمدة قانوناً.

### المادة (٣)

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

### عقد الإيجار

#### المادة (٤)

١ تُنظّم العلاقة الإيجارية العلاقة بين مؤجر العقار و مستأجره بموجب عقد إيجار خطي موقع منهما يشتمل على وصف للعقار المؤجر وصفاً عاماً للجهاالة والغرض من تأجيره واسم مالكه ورقم ونوع الأرض والمنطقة التي يقع فيها العقار وكذلك مدة وبدل الإيجار و كيفية أدائه.

٢ تسجل لدى المؤسسة كافة عقود الإيجار المتعلقة بالعقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون و أية تعديلات تطرأ على تلك العقود ، و على جميع الجهات القضائية و الدوائر و الهيئات و المؤسسات الحكومية عدم النظر في أية دعوى أو مطالبة أو تنفيذ أي إجراء يستند فيه لعقد إيجار مالم يكن ذلك العقد مسجلاً لدى المؤسسة وفق الأحكام والضوابط التي توضع لهذا الغرض.

#### المادة (٥)

يجب ان تكون مدة الإيجار معينة، وإذا لم يتم تعيينها في عقد الإيجار أو تعذر إثبات المدة المدعاة، اعتبر عقد الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع بدل الإيجار.

#### المادة (٦)

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

#### المادة (٧)

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



### المادة (٨)

تتقضي مدة عقد الإيجار من الباطن المبرم بين المستأجر والمستأجر من الباطن بإنتضاء مدة عقد الإيجار المبرم بين المؤجر والمستأجر مالم يوافق المؤجر صراحة على تمديد مدة عقد الإيجار من الباطن .

### المادة (٩)

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

### المادة (١٠)

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

### المادة (١١)

يشمل بدل الإيجار الانتفاع بمرافق العقار كأحواض السباحة و ملاعب وصالات الرياضة و النادي الصحي و مواقف السيارات و غيرها ، و ذلك مالم يتفق على خلاف ذلك .

### المادة (١٢)

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

### المادة (١٣)

١- مع مراعاة أحكام المادة (٩) من هذا القانون و لغايات تجديد عقد الإيجار، يجوز للمؤجر و المستأجر إعادة النظر في بدل الإيجار و إذا لم يصلا إلى اتفاق على ذلك و ثبت قيام ضرورة لامتداد مدة الإيجار فللجنة البت في تمديد عقد الإيجار و تحديد أجر المثل .

٢- تحدد اللجنة أجر المثل وفقاً للتشريعات الصادرة باعتماد معايير و بدلات الإيجار التي تقترحها المؤسسة في ضوء حالة العقار و إيجار المثل السائد في سوق العقارات المماثلة في نفس المنطقة.

### المادة (١٤)

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



## التزامات المؤجر

### المادة (١٥)

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

### المادة (١٦)

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

### المادة (١٧)

لا يجوز لمؤجر العقار أن يحدث فيه أو في مرافقه أو ملحقاته أية تغييرات تخل باستيفاء المنفعة المقصودة ، ويكون المؤجر مسؤولاً عن تلك التغييرات سواء صدرت منه أو من أي شخص تلقى الحق عنه ، وكذلك عن الأعطال والأضرار و النقص و التلف الذي يلحق بالعقار لسبب لا يد للمستأجر فيه.

### المادة (١٨)

يجب على المؤجر منح المستأجر الموافقات اللازمة لتقديمها للجهات الرسمية المختصة في الإمارة متى رغب في إجراء أعمال الديكور للعقار أو أية أعمال أخرى تتطلب هذه الموافقات، شريطة أن لا تؤثر هذه الأعمال على الهيكل الإنشائي للعقار، وأن يكون لدى المستأجر الوثائق الرسمية الدالة على طلب تلك الموافقات.

## التزامات المستأجر

### المادة (١٩)

يجب على المستأجر أن يسدد بدل الإيجار في مواعيد استحقاقه، وأن يحافظ على العقار محافظة الشخص العادي على ممتلكاته، ولا يجوز له إحداث أي تغيير أو إجراء ترميمات أو أعمال صيانة في العقار إلا بإذن من المؤجر و بعد استصدار التراخيص اللازمة لذلك من الجهات الرسمية المختصة، دون أن يخل ذلك بالتزام المستأجر بإجراء الترميمات التي تم الاتفاق عليها أو جرى العرف على تكليف المستأجر بها .

### المادة (٢٠)

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

### المادة (٢١)

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





## المادة (٢٢)

مالم يقض عقد الإيجار بخلاف ذلك، يلتزم المستأجر بسداد جميع الرسوم و الضرائب المستحقة على الانتفاع بالعقار للجهات و الدوائر الحكومية، و كذلك أية رسوم أو ضرائب مقررة على التأجير من الباطن.

## المادة (٢٣)

لا يجوز للمستأجر عند الإخلاء و تسليم العقار إزالة أية تحسينات ثابتة كان قد أضافها ، مالم يتفق الطرفان على خلاف ذلك.

## المادة (٢٤)

مالم يتفق الطرفان في عقد الإيجار على خلاف ذلك ، لا يجوز للمستأجر التنازل عن الإنتفاع بالعقار أو تأجيره من الباطن للغير إلا بموافقة المؤجر الخطية على ذلك.

## حالات الإخلاء

### المادة (٢٥)

- ١ يكون للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار قبل انتهاء مدة الإجارة في أي من الحالات التالية :
  - أ إذا لم يقم المستأجر بسداد بدل الإيجار أو أي جزء منه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المؤجر له بالسداد
  - ب إذا قام المستأجر بتأجير العقار من الباطن أو أي قسم منه دون الحصول على موافقة المؤجر الخطية على ذلك ، و في هذه الحالة يسري الإخلاء على المستأجر من الباطن مع حفظ حق الأخير بالرجوع على المستأجر بالتعويض.
  - ج إذا استعمل المستأجر العقار أو سمح لآخرين باستعماله لغاية غير مشروعة أو مخالفة للنظام العام أو الآداب العامة.
  - د إذا أحدث المستأجر تغييراً في العقار بحيث يؤثر على سلامته بشكل يتعذر معه إعادته إلى حالته الأصلية ، أو ألحق بالعقار ضرراً نتيجة فعله المتعمد أو إهماله الجسيم في اتخاذ الحيطة و الحذر أو سماحه للغير بإلحاق ذلك الضرر.
  - هـ إذا استعمل المستأجر العقار في غير الغرض المؤجر لأجله أو استعمله على نحو يخالف أنظمة التخطيط و البناء و استعمال الأراضي المعمول بها في الإمارة.
  - و إذا كان العقار أياً للسقوط ، على أن يثبت المؤجر ذلك بتقرير فني تصادق عليه بلدية دبي.
  - ز إذا لم يراع المستأجر أي التزام فرضه عليه هذا القانون أو أي شرط من شروط عقد الإيجار ، و ذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المؤجر له بتنفيذ ذلك الالتزام أو الشرط.
  - ٢ يكون للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار عند انتهاء عقد الإيجار متى:
    - أ- اقتضت متطلبات التنمية و التطور العمراني في الإمارة هدم العقار و إعادة بنائه وذلك وفقاً لما تقرره الجهات الحكومية المختصة.



ب اقتضت حالة العقار ترميمه أو إجراء صيانة شاملة له و يتعذر إجراء أعمال الترميم و الصيانة بوجود المستأجر في العقار ،على ان يتم التثبيت من حالة العقار بتقرير فني تصادق عليه بلدية دبي.  
ت رغب المؤجر في هدم العقار لإعادة بنائه أو رغب بإضافة أية مبانٍ جديدة تحول دون الانتفاع بالعقار المؤجر و ذلك شريطة الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.  
ث رغب المؤجر في استعادة العقار لاستعماله الخاص أو لاستعمال أي من أقاربه حتى الدرجة الأولى . و يشترط في الحالات الأربعة المذكورة ، أن يقوم المؤجر بإخطار المستأجر بأسباب إخلاء العقار قبل انتهاء مدة العقد بتسعين يوماً على الأقل.

### المادة (٢٦)

إذا طلب المؤجر عند انتهاء مدة عقد الإيجار استعادة العقار لاستعماله الخاص أو لاستعمال أي من أقاربه حتى الدرجة الأولى و قضت له اللجنة بذلك ، فلا يجوز له تأجيله للغير إلا بعد مضي سنة كاملة على الأقل من تاريخ استعادته للعقار ، و بخلاف ذلك يكون للمستأجر الطلب من اللجنة الحكم له بالتعويض المناسب.

### الأحكام العامة

#### المادة (٢٧)

لا ينتهي عقد الإيجار بوفاة المؤجر أو المستأجر و تستمر العلاقة الإيجارية مع وريثة المتوفى منهما ، إلا إذا رغب وريثة المستأجر إنهاء العلاقة الإيجارية ، على أن لا يتم الإنهاء إلا بعد إنقضاء مدة لاتقل عن ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المؤجر بتلك الرغبة أو إنتهاء العقد أيهما أسبق.

#### المادة (٢٨)

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

#### المادة (٢٩)

- ١ يكون للمستأجر الأولوية في العودة إلى العقار في حال قيام المؤجر بهدمه وإعادة بنائه أو في حال قيام المؤجر بتحديد العقار و ترميمه ، على أن يتم تحديد بدل الإيجار وفق الأحكام المشار إليها في المادة (١٣) من هذا القانون.
- ٢ على المستأجر ممارسة حق الأولوية المشار إليه في البند السابق خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المؤجر له بذلك.



### المادة (٣٠)

إذا صدر قرار من اللجنة بفسخ عقد الإيجار وكان يشغل العقار مستأجر من الباطن بموجب عقد مبرم مع المستأجر وبموافقة المؤجر ، فإن للمستأجر من الباطن أن يستمر في إشغال العقار وبشروط العقد المبرم معه.

### المادة (٣١)

لا يعني رفع دعوى الإخلاء المستأجر من أداء بدل الإيجار طيلة المدة التي يستغرقها نظر الدعوى و صدور الحكم فيها وتنفيذه.

### المادة (٣٢)

إذا اتفق المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار أو في أي اتفاق لاحق على عرض ما قد ينشأ بينهما من نزاع في تنفيذه على التحكيم، فإنه لا يجوز لأي منهما القيام بأي إجراء من شأنه التأثير على العقار أو على الحقوق والالتزامات المقررة للطرفين بموجب العقد. ويكون اللجنة بناءً على طلب المؤجر أو المستأجر أن تصدر مآثره مناسباً من قرارات وقتية للحفاظ على تلك الحقوق والمراكز القانونية وذلك إلى حين صدور الحكم في التحكيم .

## الأحكام الختامية

### المادة (٣٣)

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

### المادة (٣٤)

يُحظر على المؤجر قطع الخدمات عن العقار أو التعرض للمستأجر بأية صورة من الصور للحيلولة دون انتفاعه بالعقار. ويكون للمستأجر في هذه الحالة اللجوء إلى مركز الشرطة الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه لطلب إزالة التعرض أو إثبات حالته، وكذلك اللجوء إلى اللجنة برفع دعوى معززة بالتقارير الرسمية المثبتة لوقوع التعرض وذلك لتعويضه عما يكون قد أصابه من ضرر.



### المادة (٣٥)

تتخذ قرارات تخلية العقار عن طريق اللجنة و بذات القواعد و الإجراءات الصادرة بهذا الشأن.  
ويتم تنفيذ ما عدا ذلك من قرارات تصدرها اللجنة عن طريق قسم التنفيذ بمحاكم دبي .

### المادة (٣٦)

تضع المؤسسة اللوائح و القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون و ترفع لرئيس المجلس التنفيذي لاعتمادها.

### المادة (٣٧)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية و يعمل به بعد ستين يوماً من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم

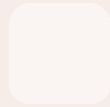
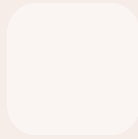
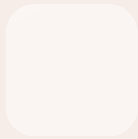
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ٢٦ نوفمبر ٢٠٠٧ م

الموافق ١٦ ذي القعدة ١٤٢٨ هـ



قانون رقم (٣٣) لسنة ٢٠٠٨  
بتعديل  
بعض أحكام القانون رقم (٢٦) لسنة ٢٠٠٧





**قانون رقم (٣٣) لسنة ٢٠٠٨  
بتعديل  
بعض أحكام القانون رقم (٢٦) لسنة ٢٠٠٧  
بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في اماره دبي**

**نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي**

بعد الاطلاع على القانون الاتحادي (٥) لسنة ١٩٨٥ باصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الامارات العربية المتحدة وتعديلاته .  
وعلى القانون الاتحادي رقم (١٠) لسنة ١٩٩٢ باصدار قانون الاثبات في المعاملات المدنية والتجارية وتعديلاته .  
وعلى القانون رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٧ بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري .  
وعلى القانون رقم (٢٦) لسنة ٢٠٠٧ بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في اماره دبي ويشار اليه فيما يلي بـ «القانون الاصيلي» .  
وعلى المرسوم رقم (٢) لسنة ١٩٩٢ بشأن تشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين وتعديلاته .

نصدر القانون الاتي :-

**المادة (١)**

يستبدل بنصوص المواد (٢)، (٣)، (٤)، (٩)، (١٣)، (١٤)، (١٥)، (٢٥)، (٢٦)، (٢٩) و (٣٦) من القانون الاصيلي النصوص التالية :



## المادة (٢)

في تطبيق أحكام هذا القانون تكون للكلمات والعبارات التالية المعاني الواردة ازاء كل منها ما لم يدل سياق النص على خلاف ذلك

امارة دبي	الامارة
اللجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين	اللجنة
مؤسسة التنظيم العقاري. المال غير المنقول وما يتصل او يلحق به والمؤجر لاغراض السكن او ممارسة نشاط تجاري او حرفة او مهنة او اي نشاط مشروع اخر .	المؤسسة العقار
العقد الذي يلتزم المؤجر بمقتضاه بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعقار لغرض معين مدة معينة لقاء بدل معين .	عقد الايجار
الشخص الطبيعي او الاعتباري الذي يملك قانونا او اتفاقا حق التصرف في العقار وكذلك من تنتقل اليه ملكية العقار اثناء مدة الايجار او من ينوب عنه او يمثله قانونا ، ويشمل ذلك المستأجر المصرح له من المؤجر بالتأجير من الباطن .	المؤجر
الشخص الطبيعي او الاعتباري الذي ينتفع بالعقار بموجب عقد ايجار وأي شخص تنتقل اليه الاجارة بصورة قانونية من المستأجر .	المستأجر
الشخص الطبيعي او الاعتباري الذي ينتفع بالعقار أو أي جزء منه بموجب عقد ايجار مبرم مع المستأجر .	المستأجر من الباطن





بدل الايجار المقابل المعين الذي يلتزم المستأجر بادائه بموجب عقد الايجار .

الاحطار الخطي المرسل من أي من طرفي عقد الايجار للطرف الاخر عن طريق الكاتب العدل او بالبريد المسجل او بالتسليم باليد او بأية وسيلة من وسائل التقنية المعتمدة قانونا .

### المادة (٣)

تسرى أحكام هذا القانون على الاراضي والعقارات المؤجرة في الامارة ، ويستثنى منها العقارات التي يقدمها الاشخاص الطبيعيون او الاعتباريون لسكن العاملين لديهم دون تقاضي بدل ايجار عنها .

### المادة (٤)

- ١- تنظم العلاقة الايجارية بين مؤجر العقار ومستأجره بموجب عقد ايجار يشتمل على وصف للعقار المؤجر وصفا نافيا للجهالة والفرص من تأجيره ومدة وبدل الايجار وكيفية ادائه واسم مالكة ان لم يكن هو المؤجر .
- ٢- تسجل لدى المؤسسة كافة عقود الايجار المتعلقة بالعقارات الخاضعة لاحكام هذا القانون وأية تعديلات تطرأ على تلك العقود .

### المادة (٩)

- ١- على المؤجر والمستأجر تعيين بدل الايجار في عقد الايجار ، واذا أغفل الطرفان تعيينه او تعذر اثبات ما اتفقا عليه فإن بدل الايجار يكون هو بدل أجر المثل .
- ٢- تعين اللجنة أجر المثل أخذة في الاعتبار معايير تحديد نسبة زيادة بدلات الايجارات التي تضعها المؤسسة والوضع الاقتصادي العام في الامارة وحالة العقار وايجار المثل السائد في



السوق العقارية المماثلة له في نفس المنطقة وما تنص عليه أية تشريعات سارية في الامارة في شأن ايجار العقارات وأية عوامل أخرى تراها اللجنة .

### المادة (١٣)

لغايات تجديد عقد الايجار ، يجوز للمؤجر والمستأجر ، قبل انتهاء مدة عقد الايجار ، تعديل اي من شروط العقد أو اعادة النظر في بدل الايجار سواء بالزيادة او النقصان ، فاذا لم يصل الى اتفاق بشأن ذلك فللجنة تحديد الاجر العادل أخذاً في الاعتبار المعايير المنصوص عليها في المادة (٩) من هذا القانون .

### المادة (١٤)

في حال رغبة اي من طرفي عقد الايجار تعديل اي من شروطه وفقاً للمادة (١٣) من هذا القانون فعليه اخطار الطرف الاخر بذلك قبل مدة لاتقل عن تسعين يوماً من انتهاء العقد ، وذلك ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك .

### المادة (١٥)

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

ومع ذلك ، يجوز الاتفاق على استئجار عقار غير مكتمل الانشاء على أن يقوم المستأجر باكماله وجعله بحالة صالحة لاستيفاء المنفعة المقصودة ، ويحدد الاتفاق الطرف الذي يتحمل تكاليف هذا الاكمال .



## المادة (٢٥)

يكون للمؤجر طلب اخلاء المستأجر من العقار قبل انتهاء مدة الاجارة حصرا في اي من الحالات التالية :

- أ- اذا لم يتم المستأجر بسداد بدل الايجار او اي جزء منه خلال ثلاثين يوما من تاريخ اخطار المؤجر له بالسداد ، وذلك مالم يتفق الطرفان على خلاف ذلك .
- ب- اذا قام المستأجر بتأجير العقار من الباطن أو أي جزء منه دون الحصول على موافقة المؤجر الخطية على ذلك . وفي هذه الحالة يسرى الاخلاء على المستأجر والمستأجر من الباطن مع حفظ حق هذا الاخير بالرجوع على المستأجر بالتعويض .
- ج- اذا استعمل المستأجر العقار او سمح لآخرين باستعماله لغاية غير مشروعة او مخالفة للنظام العام او الاداب العامة
- ذ- اذا كان العقار المؤجر محلا تجاريا ، وتركه المستأجر دون اشغال ودون سبب مشروع لمدة ثلاثين يوما متصلة او تسعين يوما متقطعة في السنة الواحدة ، وذلك مالم يتفق الطرفان على خلاف ذلك .
- هـ- اذا أحدث المستأجر تغييرا في العقار بحيث يؤثر على سلامته بشكل يتعذر معه اعادته الى حالته الاصلية ، او الحق بالعقار ضررا نتيجة فعله المتعمد او اهماله الجسيم في اتخاذ الحيلة والحذر او سماحة للغير بالحق ذلك الضرر
- و- اذا استعمل المستأجر العقار في غير الغرض المؤجر لاجله او استعمله على نحو يخالف انظمة التخطيط والبناء واستعمالات الاراضي المعمول بها في الامارة .
- ز- اذا كان العقار ايلا للسقوط ، على أن يثبت المؤجر ذلك بتقرير فني صادر من بلدية دبي او معتمد من قبلها .
- ح- اذا لم يراع المستأجر اي التزام فرضه عليه هذا القانون او اي شرط من شروط عقد الايجار ، وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ اخطار المؤجر له بتنفيذ ذلك الالتزام أو الشرط .
- ط- اذا اقتضت متطلبات التنمية والتطور العمراني في الامارة هدم العقار واعادة بنائه وذلك وفقا لما تقرره الجهات الحكومية المختصة .



ولغايات البند ( ١ ) من هذه المادة ، يتم اخطار المؤجر للمستأجر عن طريق الكاتب العدل أو البريد المسجل .

٢- يكون للمؤجر طلب اخلاء المستأجر من العقار عند انتهاء عقد الايجار حصرا في أي من الحالات التالية :

- أ - اذا رغب مالك العقار في هدمه لاعادة بنائه او رغب باضافة اية مبان جديدة تحول دون انتفاع المستأجر بالعقار المؤجر وذلك شريطة الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة .
- ب- اذا اقتضت حالة العقار ترميمه او اجراء صيانة شاملة له وتعذر اجراء اعمال الترميم والصيانته بوجود المستأجر في العقار ، على أن يتم التثبيت من حالة العقار بتقرير فني صادر من بلدية دبي او معتمد من قبلها .
- ج- اذا رغب مالك العقار في استعادته لاستعماله الشخصي ولاستعمال اي من اقاربه حتى الدرجة الاولى ، شريطة اثبات عدم ملكيته للبدل المناسب لذلك الغرض .
- د- اذا رغب مالك العقار في بيع العقار المؤجر .

ولغايات البند رقم (٢) من هذه المادة ، يجب ان يقوم المؤجر باخطار المستأجر باسباب اخلاء العقار قبل اثنى عشر شهرا على الاقل من التاريخ المحدد بلاخلاء ، على أن يتم الاخطار عن طريق الكاتب العدل او البريد المسجل .

## المادة ( ٢٦ )

اذا قضت اللجنة للمؤجر باستعادة العقار لاستعماله الشخصي او لاستعمال اي من اقاربه حتى الدرجة الاولى اعمالا لحكم الفقرة (ج) من البند (٢) من المادة (٢٥) من هذا القانون . فلا يجوز له تأجيله للغير الا بعد مضي سنتين على الاقل بالنسبة للعقارات السكنية وثلاث سنوات بالنسبة للعقارات غير السكنية وذلك من تاريخ استعادة المؤجر للعقار . مالم تقتض اللجنة بمدة لاسباب تقدرها ، وبخلاف ذلك يكون للمستأجر الطلب من اللجنة الحكم له بالتعويض العادل .



## المادة (٢٩)

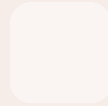
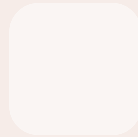
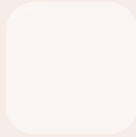
- ١- يكون للمستأجر الاولوية في العودة الى العقار في حال قيام المؤجر بهدمه واعادة بنائه او في حال قيام المؤجر بتجديد العقار وترميمه ، على ان يتم تحديد بدل الايجار وفق الاحكام المشار اليها في المادة (٩) من هذا القانون .
- ٢- على المستأجر ممارسة حق الاولوية المشار اليه في البند السابق خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوما من تاريخ اخطار المؤجر له بذلك .

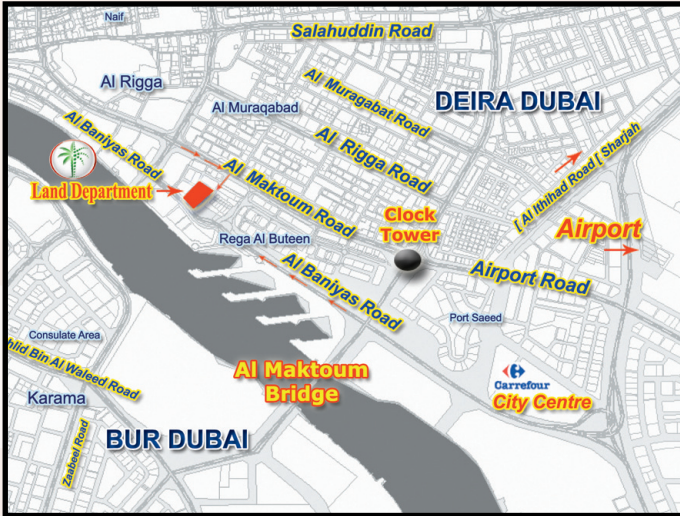
## المادة (٣٦)

- يصدر رئيس المجلس التنفيذي الانظمة واللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون .
- ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ نشره .

محمد بن راشد آل مكتوم  
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ١ ديسمبر ٢٠٠٨م  
الموافق ٣ ذي الحجة ١٤٢٩ هـ







دائرة الأراضي و الأملاك  
Land Department

ص.ب: 1166 . دبي - إ.ع.م.

هاتف: 04-2030000 / 2222253 , فاكس: 04-2222251

البريد الإلكتروني: [info@dubailand.gov.ae](mailto:info@dubailand.gov.ae)

موقع الإنترنت: [www.dubailand.gov.ae](http://www.dubailand.gov.ae)