
**قانون رقم ٧٧/٩٢
بشأن
تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر**

قانون رقم ٧٧/٩٢**
بشأن
تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر

نحن سلطان بن محمد القاسمي حاكم اماره الشارقة
بناء على ما تقتضيه المصلحة العامة، تقرر اصدار القانون التالي:-

اسم القانون وتاريخ نفاذه
مادة (١)

- أ- يسمى هذا القانون (قانون تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر رقم ٧٧/٩٢)
ب- يعمل بهذا القانون اعتباراً من تاريخ صدوره.

مادة (٢)
مجالات تطبيق القانون

- تسري أحكام هذا القانون على العقارات المؤجرة للسكنى أو لغرض تجاري أو صناعي أو المهن الحرة والواقعة ضمن حدود البلدية أو أية منطقة أخرى يقرر الحاكم من وقت الى آخر تطبيق هذا القانون عليها.
- وتطبق أحكام هذا القانون على العلاقة الايجارية ما بين المالك والمستأجر قبل صدوره والتي لم تنته مدتها، أو التي انتهت مدتها في الفترة الواقعة ما بين ٧٧/٥/٢٥ وصدور هذا القانون. اذا كان المستأجر لا يزال يشغل المأجور.
- ويستثنى من أحكام هذا القانون:-
- ١- الاراضي الزراعية والمباني التابعة لها.
 - ٢- المساكن التي تقدمها الشركات أو المؤسسات التجارية أو الصناعية أو أصحاب الابنية لسكن المستخدمين أو العمال والحراس أو النواظير.

** تم تعديل هذا القانون بالقانونين ٧ لسنة ١٩٨٦ ، ٤ لسنة ١٩٨٨ والمنشوران بهذه المجموعة حسب تسلسلها الزمني.

تعريفات

مادة (٣)

يكون للكلمات والعبارات الواردة في هذا القانون المعاني المخصصة لها أدناه، إلا إذا دلت القرينة أو سياق النص على خلاف ذلك:

الحاكم : سمو حاكم الامارة أو من يقوم مقامه في حالة غيابه.

الامارة : امارة الشارقة وملحقاتها.

البلدية : البلدية الواقع العقار المؤجر ضمن دائرتها والمؤسسة بموجب قانون البلديات الساري المفعول في حينه.

المجلس البلدي : مجلس البلدية طبقاً لقانون البلديات الساري المفعول في حينه.

الشخص : أى شخص طبيعي أو معنوي خاص أو عام

العقار : العقار بطبيعته أو العقار بالتخصيص.

المالك : تشتمل لفظه المالك لغايات هذا القانون على مايلي:-

أ- الشخص الذي يملك العقار أو أية حصة شائعة فيه طبقاً لاحكام قانون مكتب التسجيل العقاري الساري المفعول في حينه.

ب- المتصرف بالعقار الحكومي طبقاً لتعليمات منحة الاراضي الحكومية الساري المفعول في حينه.

ج- الشخص الذي تنتقل اليه ملكية العقار اثناء مدة ايجاره.

د- الذي يملك بموجب عقد ايجار حق تأجير العين المؤجرة له من الغير.

هـ- ورثة المالك الشرعيين في حالة وفاته.

وكيل المالك : الشخص الذي يحمل وكالة قانونية عن المالك ويشمل كذلك الوكيل العرفي.

المستأجر : الشخص الذي يشغل العقار بطريق الايجار من المالك ويشمل ذلك الزوج أو الزوجة والأبوين والأولاد المقيمين معه، وأى شخص تنتقل اليه الايجارة بصورة قانونية من المستأجر الأصلي.

المستأجر الفرعي : الشخص الذي يشغل بطريق الايجار عقاراً أو جزءاً من عقار هو في اجارة شخص آخر.

العين المؤجرة : هى محل الاجارة التي بمقتضى عقد الايجار يمكن المالك المستأجر من الانتفاع بها.

بدل الايجار : البديل المتفق عليه ما بين المالك والمستأجر ويشمل كذلك أية زيادة على هذا البديل تقرر طبقاً لاحكام هذا القانون.

عقد الايجار : العقد الخطي بين المالك والمستأجر والمسجل لدى البلدية والذي يلتزم المالك بمقتضاه ان يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مدة معينة مقابل أجر معلوم. وتشمل عقود الايجار الخطية والشفوية التي حصلت قبل صدور هذا القانون والتي تنطبق عليها احكامه.

الخطار : الاخطار الخطي المرسل عن طريق كاتب العدل أو البريد المسجل.

أحكام عامة

مادة (٤)

- ١- يجب تسجيل عقد الايجار التي تحصل بعد صدور هذا القانون في البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخها ويمتنع على المحاكم والدوائر والمؤسسات الحكومية والاهلية النظر في اي أمر يتعلق بالعلاقة الايجارية المذكورة ما لم يجر تسجيل عقد الايجار في البلدية.
- وان التأخير عن التسجيل يوجب فرض غرامة على كل من المالك والمستأجر تصل في حدها الأقصى الى واحد بالمائة (١٪) من قيمة بدل الايجار تحصل من قبل البلدية.
- ٢- لا تفسخ الاجارة بسبب موت المالك أو المستأجر، وتستمر العلاقة الايجارية بين ورثتهما الشرعيين طبقاً لشروط عقد الايجارة الأصلي واحكام هذا القانون.
- ٣- اذا هلكت العين المؤجرة اثناء مدة الايجار هلاكاً كلياً انفسخ عقد الايجار من تلقاء نفسه اما اذا كان الهلاك جزئياً واصبحت العين المؤجرة في حالة غير صالحة للانتفاع، أو اذا نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً، او كان من شأنها ان تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو يعملون لديه لخطر جسيم، ولم يكن للمستأجر يد في ذلك كله، جاز للمستأجر فسخ العقد.
- ٤- يلتزم المالك بأن يسلم العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين، والاجاز للمستأجر ان يطلب فسخ العقد.

٥- يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات في العين المؤجرة بالاضافة أو التعلية وله أن يسترد من المستأجر القسم الضروري لاقامة الانشاءات الجديدة شريطة أن يتخذ كافة اجراءات الوقاية اللازمة لمنع وقوع الضرر على المستأجر أو الساكنين معه أو العاملين لديه أو على أموالهم الموجودة في العين المؤجرة، أما اذا ترتب على عمل المالك نقص فاحش في منفعة العين المؤجرة جاز للمستأجر فسخ العقد مع المطالبة بالتعويض اذا اقتضى ذلك.

٦- يكون للمالك - ضمانا لبذل الايجار - حق الامتياز على ما يكون موجودا في العين المؤجرة ومملوكاً للمستأجر الأهلي أو الفرعي ، وتستوفي هذه الحقوق بعد دين النفقة الشرعية والمبالغ المستحقة للحكومة.

٧- يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة وباستعمالها على النحو المتفق عليه في عقد الايجار وبحسب ما أعدت له ولا يجوز للمستأجر احدث تغيير جسيم أو واضح في العين المؤجرة بدون اذن كتابي من المالك، والاجاز للمالك مطالبته باعادة العين الى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض ان كان له مقتضى.

٨- يلتزم المستأجر ببذل عناية الشخص المعتاد في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها. وهو مسئول عما يصيب العين اثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا عاديا ومألوفاً.

٩- يلتزم المستأجر باجراء الترميمات التأجيرية التي يقضى بها العرف مالم يكن هناك اتفاق بغير ذلك.

١٠- يجوز للمستأجر ان يجرى على نفقته تحسينات بالعين المؤجرة كأشغال الزخرفة والديكور، ووضع اجهزة لتوصيل المياه والكهرباء والغاز والهاتف والتكييف وما في حكمها، اذا لم يكن في ذلك مخالفة للعرف والاصول المرعية أو تهديد لسلامة العقار أو متانة البناء والا يزيل اي شيء ثبته في الجدار أو يترتب على ازالته احدث ضرر.

١١- يلتزم مستأجر بالوفاء بالبدل في المواعيد المتفق عليها، فاذا لم يوجد اتفاق وجب الوفاء بالبدل في أول كل شهر.

١٢- الوفاء بالبدل المستحق في مواعيد، قرينة على الوفاء بالبدل عن المدد السابقة ما لم يثبت عكس ذلك.

١٣- وقوع الاستهلاك على العين المؤجرة يوجب فسخ الايجاره واخلاء المستأجر

وتسليم العقار الى الجهة المستهلكة.

الحالات التي تجوز فيها التخلية

مادة (٥)

لا يجوز للمالك ان يطلب - ولو عند انتهاء مدة الايجار - اخلاء المستأجر للعين المؤجرة قبل انقضاء خمس سنوات على تأجيرها إلا لأحد الأسباب الآتية:-

١- اذا تخلف المستأجر عن اخطار المالك برغبته في الاستمرار بشغل العقار قبل شهرين على الاقل من تاريخ انتهاء الاجارة الاصلية أو أية اجارة استمرت طبقا لاحكام هذا القانون.

٢- اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالبديل المستحق خلال خمسة عشر يوما من تاريخ حلول ميعاد استحقاقه.

واذا امتنع المالك عن استلام البديل او لم يعين مكانا محدداً يتم الدفع فيه، فللمستأجر ان يودع البديل لدى المحكمة، ويعتبر ذلك وفاء بالبديل في الموعد المقرر، كما يعتبر ايصال الايداع سنداً ببراءة ذمة المستأجر من قيمة البديل المستحق بالقدر المودع. وفي جميع الاحوال على المحكمة تبليغ المالك بهذا الايداع، ولا يجوز للمودع سحب ما أودعه من مبالغ الا بموافقة المالك او اللجنة.

٣- اذا لم يراع المستأجر اي التزام فرضه عليه هذا القانون او اي شرط من شروط عقد الايجار التي لا تخالف احكام هذا القانون وذلك خلال مدة عشرة ايام من تاريخ اخطاره من قبل المالك.

٤- اذا لحق بالعين المؤجرة ضرر بالغ نتيجة فعل المستأجر المتعمد أو نتيجة اهماله الشديد في اتخاذ الحيطة او الحذر او تغاضيه او سماحه للغير بالحاق الضرر بالعين المؤجرة.

٥- اذا استعمل المستأجر العين المؤجرة او سمح لآخرين باستعمالها لغاية غير شرعية او بصورة يمكن ان تؤثر على الطابع الديني او الاخلاقي او تقاليد اهل الحي الواقع به العقار.

٦- اذا اجر المستأجر العين المؤجرة أو قسماً منها او سمح بشغلها من قبل الغير دون موافقة خطية من المالك. وفي هذه الحالة يسرى الحكم بالاخلاء ايضا على المستأجر الفرعي مع حفظ حقه بالتعويض من المستأجر الاصيلي.

٧- اذا ترك المستأجر العين المؤجرة بدون اشغال مدة سنة بدون انقطاع. اما اذا كان

المتروك بدون اشغال يشكل وحدة مستقلة من وحدات العين المؤجرة، فلا تجوز التخلية الا على هذا الجزء فقط.

٨- اذا انشأ المستأجر بناء او شجر له في منطقة البلدية بناء يملكه مناسباً ويمكن اشغاله لممارسة اعماله التجارية او لسكناه - حسب متطلبات الحال - وذلك بدلا من العقار الذي يشغله بالاجارة.

٩- اذا رغب المالك:-

أ- في هدم العين المؤجرة بسبب كونها آيلة للسقوط او بسبب قدمها الشديد.

ب- في هدم العين المؤجرة واقامة بناء جديد مكانها او اجراء تغيير او تعمير اساسي في العين المؤجرة او في البناء الذي يؤلف جزءاً من تلك العين على وجه يؤثر فيها او في طابعها ويجب ان يكون هذا الهدم أو التغيير أو التعمير ضرورياً أو مما ينسجم مع خطة التطوير والتنمية في الامارة.

ويشترط في الحالتين اعلاه:-

١- ان يستحصل المالك على الترخيص اللازم من البلدية سواء لاجراء الهدم او لاجراء التغيير او التعمير.

٢- ان يبلغ المالك المستأجر اخطاراً بالتخلية خلال مدة لا تقل عن ثلاثة اشهر من تاريخ حصوله على الترخيص من البلدية.

٣- ان يشرع المالك بالبناء في مهلة ستة اشهر من تاريخ اخلاء آخر مستأجر وان يتمه في مهلة لا تتجاوز الثلاث سنوات من تاريخ الشروع في العمل. ولا يحق له خلال مهلة الستة اشهر ان يؤجر العقار المسترد ولا ان يستعمله لسكنه الشخصي او لتجارته او صناعته الخاصة او لما ماثل ذلك من الاعمال الخاصة.

١٠- اذا كان المالك:-

أ- لا يشغل عقارا في منطقة البلدية الموجودة ضمنها العين المؤجرة ورغب في شغلها بنفسه او بواسطة احد اولاده البالغين.

ب- يرغب في ان يشغل العين المؤجرة لغايات السكن هو أو أحد اولاده البالغين وذلك لضيق سكنه ويشترط في الحالتين اعلاه:-

١- اخطار المستأجر لتخلية العين المؤجرة خلال مدة لا تقل عن ثلاثة اشهر.

٢- ان يشغل المالك أو احد اولاده البالغين فعليا العقار بعد تخليته من المستأجر ولدة

سنة بدون انقطاع.

وإذا أخلى المستأجر العقار طبقاً لما هو مذكور أعلاه، فعلى المالك - خلال شهرين من تاريخ التخلية - أن يقوم بتنفيذ ما طلب على أساسه التخلية. وإذا تخلف عن ذلك فيحق للمستأجر أن يطلب من المحكمة إعادته إلى العقار الذي أخلاه وتضمن المالك أي عطل وضرر أصاب المستأجر نتيجة التخلية.

مادة (٦)

إذا استمر المستأجر يشغل العين المؤجرة بعد انتهاء مدة عقد الإيجار ويحكم هذا القانون فإن حكم العقد الأصلي وشروطه تعتبر سارية على هذا الإشغال بالقدر الذي يمكن انطباقها عليه ويشترط في ذلك:

١- يحق للمجلس البلدي بعد مرور سنتين على صدور هذا القانون أن يقرر فرض زيادة على الإيجارات في المناطق التي تشملها أحكامه وذلك من وقت إلى آخر وبالطريقة التي يراها مناسبة وبعد مراعاة جميع الظروف الاقتصادية المحيطة، وتلزم هذه الزيادة المستأجر للمدة المتبقية من الإيجار المذكور.

٢- يسري التمديد المنصوص عليه أعلاه سنة فسنة لمصلحة المستأجر.

مادة (٧)

إذا قام المالك بنفسه أو بواسطة غيره بعمل يقصد منه إزعاج المستأجر أو الضغط عليه لإخلاء العقار أو زيادة أجرته خلافاً لأحكام هذا القانون سواء عن طريق حرمان المستأجر من التمتع الكامل بالعقار وخدماته التي يسمح له بها عقد الإيجار، أو عن طريق اتلاف أو أخذ أي شيء من الحاجيات التي كانت في العقار حين إيجاره، فعندئذ يحق للمستأجر أن يستدعي إلى المحكمة التي يحق لها - إذا ما تبين صحة الادعاء - أن تطلب من المالك بإزالة المخالفة خلال المدة التي تحددها وفي حالة تخلفه أن تسمح للمستأجر بإزالتها على حساب المالك وأن يحسم مقدار ما صرفه في سبيل ذلك من بدل الإيجار.

صدر عنا بتاريخ ١٥/٦/١٩٧٧م

سلطان بن محمد القاسمي

حاكم إمارة الشارقة