

قانون رقم (٥) لسنة ٢٠٢٤ م

بشأن

تأجير العقارات في إمارة الشارقة

نحن سلطان بن محمد القاسمي حاكم إمارة الشارقة،
بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ م بإصدار قانون المعاملات المدنية وتعديلاته،
والمرسوم بقانون اتحادي رقم (٣٥) لسنة ٢٠٢٢ م بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية،
والمرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٢) لسنة ٢٠٢٢ م بإصدار قانون الإجراءات المدنية،
والمرسوم بقانون اتحادي رقم (٥٠) لسنة ٢٠٢٢ م بإصدار قانون المعاملات التجارية،
والقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٩ م بشأن إنشاء المجلس التنفيذي لإمارة الشارقة ولائحته الداخلية وتعديلاته،
والقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٩ م بشأن إنشاء المجلس الاستشاري لإمارة الشارقة ولائحته الداخلية وتعديلاتهما،
والقانون رقم (٢) لسنة ٢٠٠٧ م بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في إمارة الشارقة ولائحته التنفيذية
وتعديلاتها،
والقانون رقم (٧) لسنة ٢٠١٧ م بشأن المخالفات والجزاءات الإدارية في إمارة الشارقة،
والمرسوم بقانون رقم (١) لسنة ٢٠٠٥ م بشأن مخالفة قطع الخدمات عن المأجور خلافاً للنظام،
وبناءً على موافقة المجلس التنفيذي والمجلس الاستشاري لإمارة الشارقة ولما تقتضيه المصلحة العامة،
أصدرنا القانون الآتي:

المادة (١)

التعريفات

في تطبيق أحكام هذا القانون يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها ما لم يقض سياق النص خلاف ذلك:

الإمارة:	إمارة الشارقة.
المجلس:	المجلس التنفيذي للإمارة.
البلدية:	البلدية التي تقع العين المؤجرة في دائرة اختصاصها في الإمارة.
المركز:	مركز فض المنازعات الإيجارية في الإمارة.

- المؤجر:** الشخص الطبيعي أو الاعتباري -أو من ينوب عنهما- الذي يملك حق التصرف بالعين المؤجرة أو تملك منفعتها للمستأجر.
- المستأجر:** الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي ينتفع بالعين المؤجرة بموجب عقد إيجار، ويشمل كذلك الأقارب من الدرجة الأولى المقيمين معه، أو أي شخص تنتقل إليه منفعة العين المؤجرة بشكل قانوني.
- عقد الإيجار:** العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر بقصد تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في الغرض المخصصة له لمدة معينة مقابل أجر معلوم، طبقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية.
- العقار:** كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير هيئته.
- العين المؤجرة:** العقار محل عقد الإيجار والمعد لانتفاع المستأجر به طبقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية.
- بدل الإيجار:** المقابل النقدي المحددة قيمته في عقد الإيجار مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة طبقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية.
- الصيانة الضرورية:** الإصلاحات الضرورية اللازمة لاستيفاء المنفعة المقصودة من عقد الإيجار أو اللازمة لحفظ العين المؤجرة من الهلاك، والتي يلتزم بها المؤجر ما لم يتفق طرفا عقد الإيجار على غير ذلك.
- الصيانة الاعتيادية:** الإصلاحات التي يتطلبها الاستعمال العادي للعين المؤجرة والتي يقضي العرف بالتزام المستأجر بالقيام بها، ما لم يتفق طرفا عقد الإيجار على غير ذلك.
- الإخطار:** كافة المراسلات بين طرفي عقد الإيجار طبقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية، ويجوز أن يتم عن طريق الكاتب العدل أو البريد المسجل بعلم الوصول أو البريد الإلكتروني أو الرسائل النصية الهاتفية أو ما يقوم مقامها من وسائل التقنية الحديثة المعتمدة قانوناً.
- الإعلان:** التبليغ الذي يصدر عن المركز أو الجهات المختصة طبقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية، أو التشريعات الصادرة بتنظيم عمل المركز والذي يتم بناءً على طلب أحد أطراف العلاقة الإيجارية أو بأمر المركز وفقاً للضوابط التي تحددها التشريعات النافذة في الإمارة، ويجوز الإعلان عن طريق البريد المسجل بعلم الوصول أو المكالمات المسجلة الصوتية أو المرئية، أو الرسائل على الهاتف المحمول، أو التطبيقات الذكية، أو البريد الإلكتروني، أو البراق، أو وسائل التقنية الحديثة الأخرى، أو بأي طريقة أخرى يتفق عليها أطراف العلاقة الإيجارية.

المادة (٢)

نطاق السريان

١. تسري أحكام هذا القانون على العقارات المؤجرة للأغراض السكنية أو التجارية أو الصناعية أو المهنية في الإمارة.
٢. يُستثنى من تطبيق أحكام هذا القانون:
 - أ. الأراضي الزراعية.
 - ب. العقارات الممنوحة من حكومة الإمارة لأغراض سكنية ما لم تُملَّك.
 - ج. العقار الذي يُؤقَّره رب العمل لإسكان من يعمل لديه دون تقاضي بدل إيجار منهم، ولا يسري هذا الاستثناء على العلاقة الإيجارية التي تنشأ بين رب العمل ومؤجر العقار.
 - د. العقارات التابعة للمنشآت الفندقية أو السياحية المؤجرة لنزلائها فقط.
 - هـ. العقارات الواقعة ضمن المناطق الحرة في الإمارة، والتي يوجد لديها لجان أو هيئات قضائية خاصة تختص بالفصل في المنازعات الإيجارية التي تنشأ داخل حدودها.
 - و. العقارات والعقود التي يصدر بتحديداتها قرار من المجلس.

المادة (٣)

إبرام عقد الإيجار

يلتزم أطراف العلاقة الإيجارية بإبرام عقد الإيجار كتابةً أو إلكترونياً وفق النماذج المعتمدة بقرار من المجلس، وتُحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون البيانات والشروط الواجب توافرها في هذا العقد وكيفية إبرامه.

المادة (٤)

تصديق عقد الإيجار

١. يلتزم المؤجر بتصديق عقد الإيجار أو أي تجديد لمدته ودفع الرسوم المستحقة لدى البلدية أو الجهات التي تفوضها خلال (١٥) يوم من تاريخ تحريره.
٢. إذا امتنع المؤجر عن تصديق عقد الإيجار خلال المدة المحددة في البند رقم (١) من هذه المادة، فعلى المستأجر أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة في المركز إلزام المؤجر بالتصديق.
٣. في حال عدم تصديق عقد الإيجار لدى البلدية أو الجهات التي تفوضها، تُفرض غرامة إدارية على المؤجر تُحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون بالإضافة إلى رسوم التصديق المستحقة.
٤. للبلدية أن تطلب من قاضي الأمور المستعجلة في المركز إلزام المؤجر بتصديق عقد الإيجار وسداد الرسوم والغرامات المقررة في أي وقت.
٥. فيما عدا المركز، تمتنع الجهات الحكومية في الإمارة عن قبول أي عقد إيجار غير مصدق وفقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية في أي معاملة أو خدمة تقدمها.

المادة (٥)

تُعتبر عقود الإيجار المصدقة وفقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية سندات تنفيذية، ويجوز التنفيذ بمقتضاها فيما يتعلق بالمطالبة بالإخلاء والتسليم لعدم الوفاء بقيمة الأجرة بعد انقضاء المواعيد المنصوص عليها في المادتين (١٣) و (٢٠) من هذا القانون من تاريخ إعلان المستأجر بالسند التنفيذي وتكليفه بالوفاء.

المادة (٦)

تُعفى عقود الإيجار من رسوم التصديق لدى البلدية إذا كان أحد أطرافها جهة حكومية اتحادية أو محلية.

المادة (٧)

إثبات العلاقة الإيجارية

يجوز لأي من طرفي العلاقة الإيجارية في حال عدم وجود عقد إيجار مصدق أن يُقيد دعوى لدى المركز لإثبات العلاقة الإيجارية وما ينشأ عنها من آثار بكافة طرق الإثبات المقررة في التشريعات النافذة، ويلزم المؤجر بسداد رسوم تصديق عقد الإيجار بعد إثباته.

المادة (٨)

التزامات المؤجر

يلتزم المؤجر بما يأتي:

١. تسليم العين المؤجرة وتوابعها للمستأجر في حالة تصلح لاستيفاء المنفعة المقصودة ودون مانع يعوق الانتفاع بها طوال مدة الإيجار وفقاً لما تم الاتفاق عليه.
٢. إجراء الصيانة الضرورية للعين المؤجرة ما لم يتفق طرفا عقد الإيجار على غير ذلك.
٣. عدم إحداث تغييرات بالعين المؤجرة تمنع أو تُنقص من الانتفاع بها دون إذن كتابي من المستأجر.
٤. منح المستأجر الموافقات اللازمة لتقديمها إلى الجهات المعنية في الإمارة متى رغب في إجراء أعمال تصميم داخلي في العين المؤجرة تتفق مع الغرض الذي خُصصت له أو أية أعمال أخرى تتطلب هذه الموافقات، شريطة ألا تؤثر هذه الأعمال على الهيكل الإنشائي للعين المؤجرة أو العقار الذي تقع فيه.
٥. عدم التعرض بنفسه أو عن طريق غيره للمستأجر بعمل يقصد به إزعاجه أو الضغط عليه لإخلاء العين المؤجرة أو حرمانه من التمتع الكامل بتوابعها، أو قطع أو فصل الخدمات عنها أو عن العقار الذي تقع فيه.
٦. رد أي ضمانات مالية والتي سبق أن قدّمها المستأجر، عند انتهاء العلاقة الإيجارية ما لم يتم الاقتطاع منها كلياً أو جزئياً نظير أضرار تسبب بها المستأجر على العين المؤجرة ولا تدخل ضمن الاستهلاك العادي.

المادة (٩)

دون الإخلال بحق المستأجر في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع، يجوز للمستأجر اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة لدى المركز لإلزام المؤجر في حال إخلاله بأي من التزاماته المنصوص عليها في المادة (٨) من هذا القانون بعد إخطاره أو تعذر الاتصال به، وفي حال تقاعس المؤجر عن إجراء الصيانة الضرورية يجوز للمستأجر إجراء هذه الصيانة على نفقته مع حقه في المطالبة باقتطاع ما أنفقه على الصيانة الضرورية من الأجرة.

المادة (١٠)

التزامات المستأجر

يلتزم المستأجر بما يأتي:

١. سداد بدل الإيجار في مواعيد الاستحقاق أو وفق ما يتم الاتفاق عليه كتابياً.
٢. استعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه في عقد الإيجار.
٣. عدم إحداث أي تغييرات أو تعديلات بالعين المؤجرة دون الحصول على إذن كتابي من المؤجر والتراخيص اللازمة من الجهات المختصة.
٤. ترك الغراس أو الإنشاءات أو التحسينات التي أحدثها في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة عقد الإيجار والتي يترتب على نقلها ضرر في العين المؤجرة ما لم يتفق طرفا عقد الإيجار على غير ذلك.
٥. المحافظة على العين المؤجرة وإجراء الصيانة الاعتيادية ما لم يتفق طرفا عقد الإيجار على غير ذلك، وتمكين المؤجر من إجراء الصيانة الضرورية حال التزامه بها.
٦. سداد قيمة استهلاك الخدمات وأي أضرار يكون قد ألحقها بالعين المؤجرة وأي رسوم أخرى يلتزم بسدادها قانوناً، وذلك اعتباراً من تاريخ استلامه للعين المؤجرة وحتى تاريخ تسليمها للمؤجر، ولا يجوز بأي حال من الأحوال تحميل المؤجر أي رسوم أو مصاريف أياً كان نوعها أو الجهة المستحقة لها وكان ملتزماً بها المستأجر ما لم يتفق طرفا عقد الإيجار على غير ذلك.

المادة (١١)

دون الإخلال بحق المؤجر في طلب الفسخ أو التعويض عن الأضرار التي لحقت بالعين المؤجرة من قبل المستأجر نتيجة تعديلات أو تغييرات يتعذر إزالتها أو إعادتها إلى حالتها السابقة، يجوز للمؤجر اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة لدى المركز لإلزام المستأجر في حال إخلاله بأي من التزاماته المنصوص عليها في المادة (١٠) من هذا القانون بعد إخطاره أو تعذر الاتصال به.

المادة (١٢)

التنازل عن الإيجار وإعادة التأجير

١. لا يجوز للمستأجر التنازل سواءً بمقابل أو بدون مقابل عن كل أو بعض عقد الإيجار والحقوق الناشئة عنه.
٢. استثناء من حكم البند (١) من هذه المادة، يجوز للمستأجر إعادة تأجير كل أو بعض العين المؤجرة وفقاً للشروط والضوابط التي تُحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

المادة (١٣)

أسباب الإخلاء

١. لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المستأجر للعين المؤجرة قبل انقضاء (٣) سنوات من تاريخ بداية العلاقة الإيجارية لغرض الاستخدام السكني و (٥) سنوات لأغراض الاستخدام التجاري أو الصناعي أو المهني، إلا إذا توافر أحد الأسباب الآتية:
 - أ. إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء ببديل الإيجار أو أي قسط منه خلال (١٥) يوماً من تاريخ استحقاقه.
 - ب. مخالفة المستأجر لأي من التزاماته القانونية أو التعاقدية وعدم إزالة المخالفة خلال (٣٠) يوماً من تاريخ إخطاره من قبل المؤجر.
 - ج. إذا قام المستأجر بالتنازل عن كل أو بعض عقد الإيجار أو إعادة تأجير كل أو بعض العين المؤجرة خلافاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية، وذلك دون الإخلال بأحكام نقل ملكية المحل التجاري المقررة قانوناً.
 - د. إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة أو سمح لآخرين باستعمالها في غير الغرض المحدد في عقد الإيجار أو بالمخالفة لشروطه أو استخدمها لأغراض تتنافى مع النظام العام أو الآداب العامة.
 - هـ. إذا رغب المؤجر في هدم العين المؤجرة أو إعادة إعمارها أو عمل صيانة شاملة يتعذر معها وجود المستأجر في العقار وفق الشروط التي تُحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
 - و. إذا رغب المؤجر في شغل العين المؤجرة لغرض السكن لنفسه أو لأحد أقاربه البالغين من الدرجة الأولى شريطة الآتي:

- ١- ألا يكون مالكاً لعقار آخر مناسب للسكن في منطقة نطاق اختصاص البلدية.
 - ٢- إخطار المستأجر بطلب الإخلاء خلال مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من الموعد المحدد للإخلاء.
 - ٣- أن يشغل المؤجر بنفسه أو أحد أقاربه البالغين من الدرجة الأولى خلال شهرين العين المؤجرة فعلياً بعد تخليتها من المستأجر ولمدة سنة بدون انقطاع.
٢. إذا لم يلتزم المؤجر بالشروط الواردة في البندين (هـ) و (و) من هذه المادة كان للمستأجر الحق في المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه من الإخلاء أمام المركز.

المادة (١٤)

بدل الإيجار

إذا امتنع المؤجر عن استلام بدل الإيجار أو أي قسط منه أو لم يعين مكاناً يقع فيه الوفاء، فللمستأجر أن يودع البدل أو القسط المتفق عليه لدى المركز وفق الضوابط التي تُحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

المادة (١٥)

إذا لم يتفق المؤجر والمستأجر على طريقة وموعد سداد بدل الإيجار أو تعذر إثبات الاتفاق، فتكون طريقة السداد على أربعة أقساط متساوية القيمة تُقسم على مدة عقد الإيجار.

المادة (١٦)

١. لا يجوز للمؤجر زيادة بدل الإيجار المتفق عليه قبل انقضاء (٣) سنوات من تاريخ بداية العلاقة الإيجارية، ما لم يتفق أطراف عقد الإيجار على غير ذلك، وفي حال قيل للمستأجر بزيادة بدل الإيجار قبل انقضاء الثلاث سنوات، فلا يجوز للمؤجر زيادتها مرة أخرى إلا بعد انقضاء سنتين من تاريخ الزيادة.
٢. تكون الزيادة في بدل الإيجار بعد انقضاء المدد المشار إليها في البند (١) من هذه المادة بقيمة بدل إيجار المثل، وتُحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون ضوابط أجرة المثل وكيفية احتسابها.
٣. يجوز للمجلس وبقرار منه تعديل المدد المحددة في البند (١) من هذه المادة.

المادة (١٧)

إنهاء العلاقة الإيجارية

١. لا تنتهي العلاقة الإيجارية ولا يضار المستأجر بسبب انتقال ملكية العين المؤجرة لمالك جديد أياً كانت طريقة أو سبب انتقالها.
٢. لا يجوز للمؤجر الجديد طلب إخلاء المستأجر للعين المؤجرة أو زيادة بدل إيجارها إلا وفقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية.
٣. يحل المؤجر الجديد محل المؤجر السابق في كافة حقوق والتزامات عقد الإيجار.

المادة (١٨)

لا تنتهي العلاقة الإيجارية بوفاء أحد طرفي عقد الإيجار إلا إذا كان المتوفى هو المستأجر وطلب ورثته إنهاء عقد الإيجار، وفي هذه الحالة لا يتم الإنهاء إلا بعد انقضاء مدة (٣٠) يوماً من تاريخ إخطار المؤجر بذلك أو انتهاء العقد أيهما أسبق.

المادة (١٩)

١. إذا كان عقد الإيجار مُحدد المدة جاز للمستأجر أن يطلب إنهائه قبل انقضاء مدته، إذا أثبت وجود ظروف استثنائية غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ التزاماته أمراً مُرهقاً.
٢. في حال رفض المؤجر طلب المستأجر بإنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته يجوز للمستأجر اللجوء إلى المركز، وللمركز السلطة في تقدير طلب المستأجر بالإلغاء.
٣. يلتزم المستأجر بدفع تعويض للمؤجر نسبته (٣٠٪) كحد أدنى من بدل الإيجار عن المدة المتبقية من عقد الإيجار، ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك.

المادة (٢٠)

اللائحة التنفيذية

تُنظّم اللائحة التنفيذية لهذا القانون ضوابط إنهاء العلاقة الإيجارية وتسليم العين المؤجرة.

المادة (٢١)

استيفاء الرسوم والغرامات

تستوفي البلدية كافة الرسوم والغرامات المشار إليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة بشأنه لصالح خزينة حكومة الإمارة.

المادة (٢٢)

القرارات التنفيذية

تنفيذاً لأحكام هذا القانون يصدر المجلس بقرارات منه ما يلي:

١. اللائحة التنفيذية لهذا القانون.
٢. الرسوم والغرامات المقررة وفقاً لأحكام هذا القانون.
٣. الموضوعات التي لم يرد بتنظيمها نص في هذا القانون بما لا يتعارض أو يخالف أحكامه.
٤. المخالفات والجزاءات الإدارية لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية.

المادة (٢٣)

الإلغاء

يُلغى القانون رقم (٢) لسنة ٢٠٠٧م في شأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، على أن يستمر العمل بكافة الأنظمة واللوائح والقرارات التنفيذية الصادرة بموجبه إلى أن تعدل أو تلغى بموجب هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة بموجبه.

Sultan Bin Mohammed Al Qasimi
Supreme Council Member
Ruler of Sharjah

سُلطان بن محمد القاسمي
عضو المجلس الأعلى للإتحاد
حاكم الشارقة

المادة (٢٤)

النفذ والنشر

يُعمل بهذا القانون من تاريخ صدوره وعلى الجهات المعنية تنفيذه كل فيما يخصه، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

صدر عنا بتاريخ:

الخميس: ١٦ ربيع الأول ١٤٤٦ م

الموافق: ١٩ سبتمبر ٢٠٢٤ م

سلطان بن محمد القاسمي
حاكم إمارة الشارقة