



قرار رئيس دائرة القضاء رقم (25) لسنة 2018
بشأن لجان فض المنازعات الإيجارية والإجراءات المتبعة أمامها

رئيس دائرة القضاء،

بعد الاطلاع على القانون رقم (1) لسنة 1974 بإعادة تنظيم الجهاز الحكومي
في إمارة أبوظبي، وتعديلاته،

وعلى قانون الإجراءات المدنية، الصادر بالقانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992،
وتعديلاته،

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

وعلى القانون رقم (23) لسنة 2006 بشأن دائرة القضاء في إمارة أبوظبي،
وتعديلاته،

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

وبناء على اقتراح مجلس القضاء،

قرر:

المادة (1)

في تطبيق أحكام هذا القرار، يقصد بالكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة
قرين كل منها، ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:

القانون : القانون رقم (20) لسنة 2006 المشار إليه.

الدائرة : دائرة القضاء.

المجلس : مجلس القضاء.

اللجنة أو اللجان : لجنة أو لجان فض المنازعات الإيجارية.



الدعوى : الدعوى المنظورة أو التي يراد نظرها أمام لجان فض المنازعات
الإيجارية.

المادة (2)

تشكيل اللجان ونظام عملها

1. تشكل كل لجنة من لجان فض المنازعات الإيجارية الابتدائية من قاض فرد، يصدر بتحديد قراره من المجلس.
2. تشكل كل لجنة من لجان الاستئناف من ثلاثة قضاة، يصدر بتحديد قراره من المجلس.
3. تشكل لجنة النقض من ثلاثة قضاة، يصدر بتحديد قراره من المجلس.
4. تتولى اللجان مهامها وتباشر اختصاصاتها وفقاً لأحكام هذا القرار.
5. تكون تبعية اللجان لرئيس المحكمة المختصة تحت إشراف المجلس.

المادة (3)

1. تختص اللجان 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. للجنة أن تعين خبيراً لإبداء رأيه شفاهة بالجلسة بدون تقرير، ويثبت رأيه في المحضر.

المادة (4)

يكون مقر لجنة النقض في مدينة أبوظبي، ويحدد مقر اللجان الابتدائية ولجان الاستئناف في القرار أو توزيع العمل الصادر من المجلس.

المادة (5)

1. تعقد اللجان جلساتها وفق منظومة العمل القضائي لدى دائرة القضاء وما يراه المجلس.
2. يجوز أن تعقد اللجان جلسات مسائية، متى اقتضت الحاجة ذلك، وفق الضوابط التي يصدر بها قرار من مجلس القضاء. وفي هذه الحالة، ينبغي أن يحدد الإعلان صراحة وقت انعقاد الجلسة.

المادة (6)

إجراءات قيد وإعلان الدعوى

1. لا يتم قيد أي دعوى إيجارية، إلا إذا تم إرفاق صورة من عقد الإيجار وبعد التأكد من تسجيله لدى البلدية.



2. لا يتم قيد دعاوى الإخلاء بسبب رغبة المؤجر في هدم المبنى إلا إذا تم تقديم رخصة الهدم وشهادة بعمر المبنى وأن يقدم ما يثبت حصوله على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة (الاتصالات، شركة أبوظبي للتوزيع، أبوظبي للنقل والتحكم، الصرف الصحي، الدفاع المدني، إدارة الطرق، المرور، إدارة الأراضي والإسكان).

*3. إذا كانت الدعوى مرفوعة من المؤجر، يتم إعلان المستأجر أو المستأجرين على مقر العين المؤجرة المبينة بعقد الإيجار ومخطط العقار وتسلم في مقر العين المؤجرة وفي حالة رفض المستأجر أو المستأجرين أو من يمثلهم أو من يقيم معهم استلام الإعلان يتم تنفيذ الإعلان باللصق على مقر العين المؤجرة ويعد الرجوع للقاضي أو التصريح منه مباشرة ودون اللجوء إلى التحري، ويكون الإعلان لمرة واحدة.

*4. يستثنى من الحكم الوارد في البند (3) من هذه المادة، حالة قيام المستأجر بإخلاء العين المؤجرة وردها إلى المؤجر، حيث يكون الإعلان في هذه الحالة وفق الإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية المشار إليه.

المادة (7)

إجراءات نظر الدعوى وصدور الحكم

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 (8)

* 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 (9)

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

المادة (10)

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، وتعطي صورته وفقاً للقواعد المقررة لتسليم صور الأحكام.



المادة (11)

1. تصدر اللجان أحكامها وفق الإجراءات المتبعة في إصدار الأحكام بقانون الإجراءات المدنية المشار إليه.
2. تنفذ الأحكام النهائية الصادرة عن اللجان تحت إشراف إدارة التنفيذ بالدائرة.
3. يراعى في شأن حضور الخصوم أمام إدارة التنفيذ ما نصت عليه المادة (7) من هذا القرار، ويتبع في إجراءات التنفيذ والطعن عليها قانون الإجراءات المدنية المشار إليه.
4. تعتبر العقود الإيجارية المسجلة لدى دائرة البلديات المختصة بإمارة أبوظبي سندات تنفيذية ويجوز التنفيذ بمقتضاها فيما يتعلق بالمطالبة بالأجرة المتأخرة. ويجوز التنفيذ بمقتضى العقود الإيجارية المذكورة فيما يتعلق بالمطالبة بالإخلاء والتسليم لعدم الوفاء بقيمة الأجرة، بعد انقضاء المواعيد المنصوص عليها بالمادة (11) من القانون من تاريخ إعلان المستأجر بالسند التنفيذي وتكليفه بالوفاء.

المادة (12)

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

المادة (13)

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 أو تصحيحها إلكترونياً، ويوقعه هو ورئيس اللجنة بالطريقة العادية أو إلكترونياً.
2. يجوز لأطراف النزاع طلب تفسير ما قد يقع في الحكم من غموض، ويعتبر التفسير متمماً للحكم.

المادة (14)

تختص إدارة التفتيش القضائي بالتفتيش على أعمال اللجان.

المادة (15)

1. تطبق اللجان أحكام القانون رقم (20) لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي.
2. تطبق أحكام قانون المعاملات المدنية، وقانون الإجراءات المدنية، وقانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية، فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا القرار.



المادة (16)

1. * في أحوال التأجير من الباطن أو إحداث تغييرات بالعين المؤجرة أو أضرار أو تغيير النشاط أو إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة، أو سمح باستعمالها بطريقة تخالف شروط الإيجار، أو تضر بمصلحة المؤجر أو استعمالها في غير الأغراض المؤجرة من أجلها أو إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة، أو مقلقة للراحة أو منافية للنظام العام والآداب، للمؤجر قبل إقامة الدعوى الموضوعية أن يقدم عريضة يطلب إلى القاضي المختص لمعينة العين المؤجرة، وتكون هذه العريضة من نسختين ومشملة على وقائع الطلب وأسائده وموطن الطالب ومحل عمله وتعيين موطن مختار له في الدولة إذا لم يكن له موطن أو محل عمل فيها، ويرفق بالعريضة المستندات المؤيدة لها.
2. * يصدر القاضي المختص حسب الأحوال أمره كتابية أو إلكترونية على إحدى نسختي العريضة في اليوم التالي لتقديمها على الأكثر ولا يلزم ذكر الأسباب التي بني عليها الأمر إلا إذا كان مخالفاً لأمر سبق صدوره فعندئذ يجب ذكر الأسباب التي اقتضت إصدار الأمر الجديد وإلا كان باطلاً، ويسجل هذا الأمر في محضر خاص أو في محضر الجلسة.
3. ← ينفذ الأمر بكتاب يصدره القاضي المختص إلى الجهة المعنية أو لمن تندبه اللجنة من الخبراء للاستعانة به في إجراء المعاينة.
4. لا يجوز التظلم من الأمر الصادر بالمعاينة.

المادة (17)

1. استثناء من القواعد العامة في رفع الدعوى الإيجارية ابتداءً، يجوز أن تتبع الأحكام الواردة في هذه المادة إذا كانت المطالبة بالإخلاء لعدم سداد القيمة الإيجارية أو بسداد القيمة الإيجارية بعد فوات مواعيد استحقاقها أو بقيمة استهلاك المياه والكهرباء أو رد مبلغ التأمين بعد ثبوت انتهاء مدة عقد الإيجار سواء قدم أي منها على استقلال أو قدمت جميعها في طلب واحد.
2. * على المؤجر أن يكلف المستأجر أولاً بالوفاء بالقيمة الإيجارية وقيمة استهلاك المياه والكهرباء في ميعاد خمسة أيام على الأقل ثم يستصدر أمراً بالطلبات السابقة من القاضي المختص بنظر فرض المنازعات الإيجارية التي يقع في دائرتها مقر العين المؤجرة * ولا يجوز أن يكون الحق الوارد في التكليف بالوفاء أقل من المطلوب في عريضة استصدار الأمر بالأداء ويكفي في التكليف بالوفاء أن يحصل بإعلان صحيح على مقر العين المؤجرة وفق نص المادة (6) من هذا القرار، وتسري القواعد السابقة في شأن رد مبلغ التأمين المقدم من قبل المستأجر.
3. * يصدر الأمر بالأداء بناءً على عريضة يقدمها المؤجر أو المستأجر يرفق بها صورة من عقد الإيجار وما يثبت حصول التكليف بالوفاء.



4. يجب أن يصدر الأمر على نسخة العريضة خلال ثلاثة أيام على الأكثر من تقديمها وأن يبين أنه صادر في مادة إيجارية.
5. علي القاضي الفصل في الطلب قبولا أو رفضا كلياً أو جزئياً، فإذا صدر قراره بالرفض يجب أن يكون القرار مسبباً.
6. يعلن المستأجر أو المؤجر بالأمر الصادر ضده لشخصه أو في مقر العين المؤجرة وفق نص المادة (6) من هذا القرار.
7. يجوز للمستأجر أو المؤجر التظلم من الأمر خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانه إليه ويحصل التظلم أمام اللجنة الإيجارية المختصة ويكون بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى أمامها ويجب أن يكون مسبباً، ويعتبر المتظلم في حكم المدعي والمتظلم ضده في حكم المدعى عليه وتراعى عند نظر التظلم القواعد والإجراءات المتبعة أمام المحكمة.
8. يجوز للمستأجر أو المؤجر استئناف الأمر الصادر قبله وفقاً للقواعد والإجراءات المقررة لاستئناف الأحكام المنصوص عليها بهذا القانون ويبدأ ميعاد استئناف الأمر من تاريخ فوات ميعاد التظلم منه.
9. يسقط حق المستأجر أو المؤجر في التظلم من الأمر إذا طعن فيه مباشرة بالاستئناف.

المادة (18)

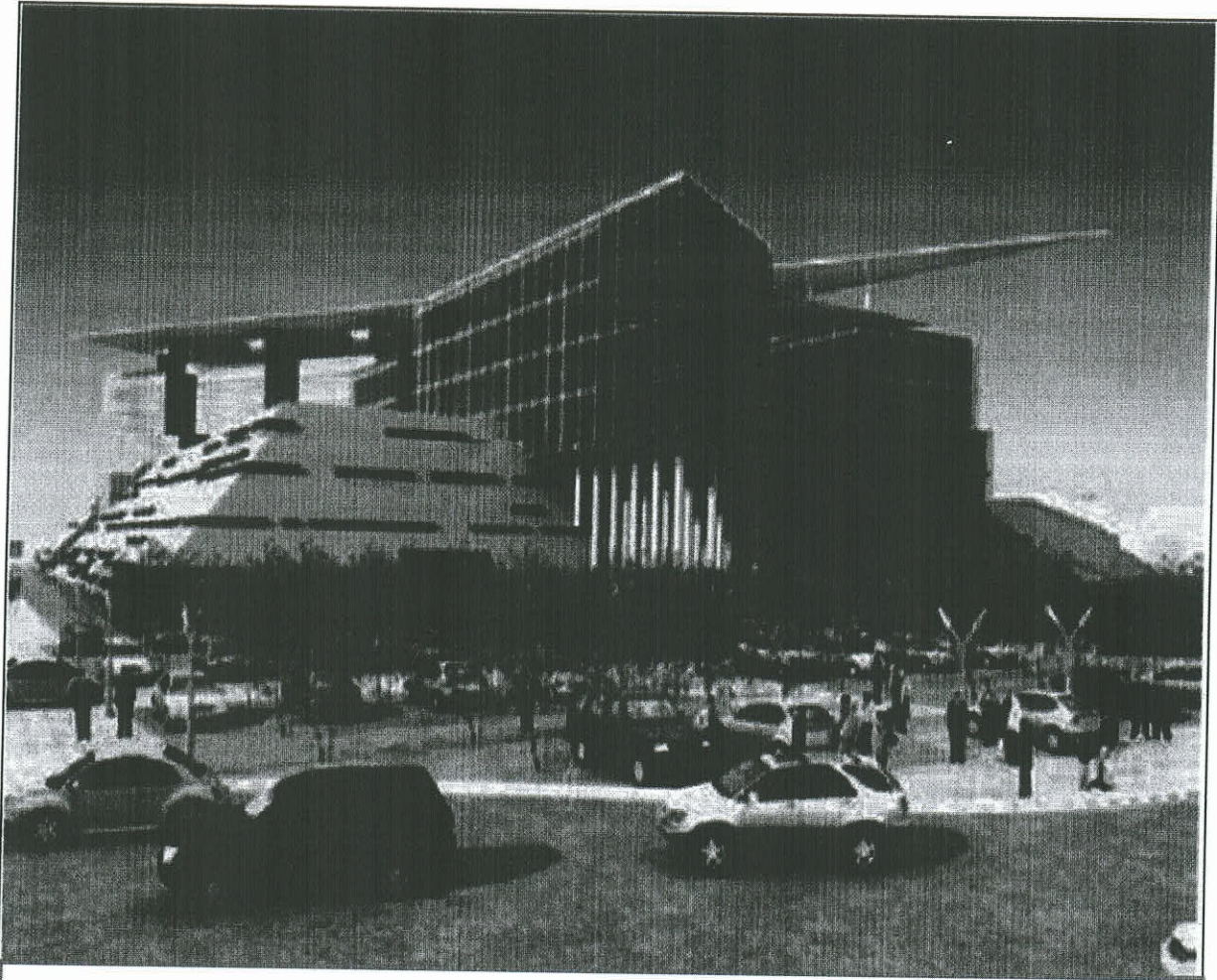
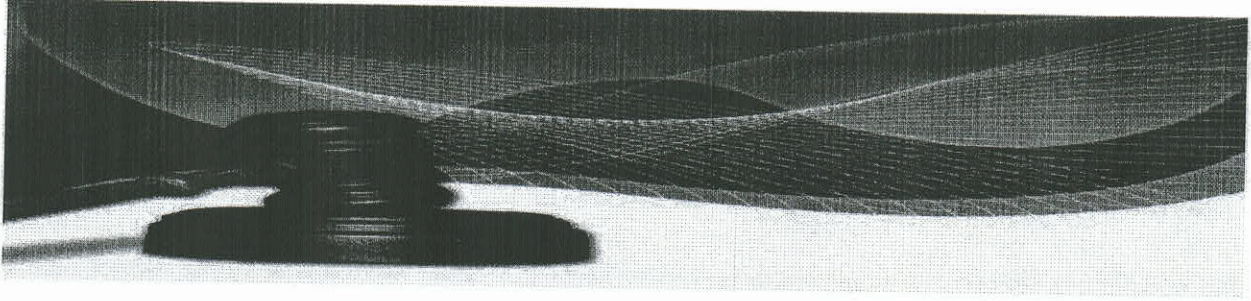
يلغي قرار رئيس دائرة القضاء رقم (9) لسنة 2010 المشار إليه، مع بقاء آثاره التي ترقبت عليه وقت سريانه فيما يتعلق بنقل تبعية الموظفين التابعين لدوائر فرض المنازعات الإيجارية إلى دائرة القضاء.

المادة (19)

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

منصور بن زايد آل نهيان
رئيس دائرة القضاء

صدر بتاريخ : 17 محرم 1440 هـ
الموافق : 27 سبتمبر 2018 م



محاضرة عن " الاجراءات المتعلقة بالمنازعات الإيجارية "

إعداد القاضي / فهد عيضة التميمي

قاضي الأمور المستعجلة والوقائية

❖ مقدمة :

أجازت المادة (26) من القانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992 بشأن الاجراءات المدنية المعدل بالقانون رقم (30) لسنة 2005 لكل إمارة أن تنشئ لجاناً تختص دون غيرها بنظر المنازعات المتعلقة بعقود إيجار الأماكن بين المؤجر والمستأجر.

وذلك استثناء من الاختصاص الأصلي للمحاكم الابتدائية بنظر المنازعات المدنية والتجارية والإدارية والعمالية والأحوال الشخصية إعمالاً للمادة (25) من ذات القانون المعدل بالقانون رقم (10) لسنة 2014.

ونفاذاً لذلك صدر القانون المحلي رقم (2) لسنة 1994 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بإمارة أبوظبي، ومن ثم ألغي بالقانون المحلي رقم (20) لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بإمارة أبوظبي المعدل بالقانون رقم (6) لسنة 2009، والقانون رقم (4) لسنة 2010، والقانون رقم (16) لسنة 2017.

وأوجبت المادتين (24، 26) من القانون الحالي سالف الذكر انشاء لجنة محلية أو أكثر تسمى " لجنة فض المنازعات الإيجارية " تتبع دائرة القضاء في إمارة أبوظبي، وتكون برئاسة قاض، وإنشاء لجنة محلية أو أكثر، تسمى " لجنة الاستئناف " تتبع دائرة القضاء في أبو ظبي، وتكون برئاسة أحد قضاة الاستئناف، وكذلك لجنة عليا تسمى "لجنة النقض" تتبع دائرة القضاء في أبو ظبي، يكون مقرها في مدينة أبو ظبي، وتكون برئاسة أحد قضاة محكمة النقض، ويصدر بتشكيل كل منها ومكافآت أعضائها قرار من رئيس دائرة القضاء.

كما فوضت المادة (27) من ذات القانون رئيس دائرة القضاء - بناءً على اقتراح مجلس القضاء - صلاحية اصدار بالأنظمة واللوائح الداخلية الخاصة بالإجراءات الواجب إتباعها أمام هذه اللجان، وكيفية تنفيذ أحكامها، والرسوم الواجب تحصيلها عن الطلبات المقدمة أمامها.

وإعمالاً لهذه المواد فقد صدر قرار رئيس دائرة القضاء رقم (9) لسنة 2010 بشأن لجان فض المنازعات الإيجارية والاجراءات المتبعة أمامها، والذي ألغي قرار رئيس دائرة القضاء رقم (25) لسنة 2018.

بحيث حدد القرار اجراءات معينة لإقامة الدعوى الإجارية، واستحدث نظام أوامر الأداء في أحوال معينة وامكانية التنفيذ الجبري المباشر بعقد الإيجار الموثق لدى الجهة الإدارية المختصة، وكذلك امكانية اجراء معاينة العين المؤجرة لأسباب محددة بموجب أمر على عريضة أو بقرار يصدر بمحضر جلسة نظر الدعوى الإجارية.

وذلك بهدف تسهيل اجراءات التقاضي وحكومتها وتحقيق معايير الشفافية والرقابة الذاتية وتعزيز دور اللجان الإجارية بالفصل في المنازعات الإجارية التي تحتاج إلى مواجهة حقيقية بين أطراف العلاقة الإجارية، من خلال استحداث حلول اجرائية سريعة وعاجلة لمواجهة امتناع المستأجر عن الوفاء بالقيمة الإجارية أو الاخلاء بسبب عدم الوفاء بالأجرة أو سداد قيمة استهلاك الكهرباء والماء، وفي المقابل تمكين المستأجر من استرداد مبلغ التأمين.

لذا نرى تسليط الضوء على اجراءات وحالات التنفيذ الجبري لعقد الايجار وأوامر الأداء ومن ثم الأوامر على العرائض وصولاً في النهاية إلى تحديد اجراءات الدعوى الإجارية، وذلك بهدف حث الأطراف ذات العلاقة بتفعيل نصوص القرار وتنفيذها واختيار الاجراء الأسهل في الحصول على الحق، ومن ثم الاجراءات الأخرى الأكثر صعوبة في حالة عدم توافر موجبات وضوابط الاجراء السابق.

❖ الفئة المستهدفة :

مندوبي مكاتب المحاماة - برنامج التكوين الأساسي لمتطلبات الترخيص.

❖ محاور الورشة :

1. قابلية عقد الإيجار الموثق إلى التنفيذ الجبري المباشر.
2. نظام أوامر الأداء.
3. نظام الأوامر على العرائض.
4. نظام الدعوى الإجارية.

من خلال عرض المحاور ومناقشة الحضور، ومن ثم توزيع تساؤلات على الحضور للإجابة عليها في موعد أقصاه يومين وإعادة إرسالها لتصحيحها وإرسال الأجوبة المثالية بشأنها.

أولاً: قابلية عقد الإيجار الموثق إلى التنفيذ الجبري المباشر:

اعتبرت المادة (4/11) من قرار رئيس دائرة القضاء رقم (25) لسنة 2018 بشأن لجان فض المنازعات الإيجارية والاجراءات المتبعة أمامها عقود الإيجار الموثقة لدى البلديات المختصة بإمارة أبوظبي¹ سندات تنفيذية بحيث يجوز من خلالها اتخاذ اجراءات التنفيذ الجبري لدى إدارة التنفيذ بدائرة القضاء²، في أحوال معينة، دون حاجة إلى الحصول على أمر أو حكم قضائي بها، وفق ما يلي:

1. المطالبة بالأجرة المتأخرة: بحيث يمكن المطالبة بها بشرط ذكر قيمتها وتاريخ استحقاقها في عقد الإيجار الموثق.

2. المطالبة بالإخلاء والتسليم لعدم الوفاء بالقيمة الإيجارية: بشرط مراعاة انقضاء مدة (21) يوماً من تاريخ الاستحقاق على الأقل للعقار الخاص بأغراض السكنى، ومدة (30) يوماً للعقار الخاص بالأغراض الأخرى.

وفوات مدة الإعلان بالسند التنفيذي والتكليف بالوفاء وفق المادة (239) من قانون الاجراءات المدنية.

والغاية من النص على ذلك هو تسهيل الاجراءات على المؤجر للحصول على حقه مباشرة، والذي لا يجوز اتخاذ اجراءات التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي اقتضاء لحق محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء نفاذا للمادة (225) من قانون الاجراءات المدنية، والتي أجازت تنفيذ أية الأوراق أخرى التي يعطيها القانون صفة السند التنفيذي، ومنها عقود الإيجار الموثقة سندا للتفويض التشريعي لقانون إيجار الأماكن سالف الذكر في تحديد رئيس دائرة القضاء كيفية تنفيذ اجراءات التقاضي وتنفيذ الأحكام.

1 - أوجبت المادة الخامسة من قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (4) لسنة 2011 بشأن قواعد وإجراءات تسجيل عقود الإيجار في إمارة أبوظبي جميع المؤجرين تسجيل بيانات عقاراتهم وكافة عقود الإيجار السارية التي تم إبرامها قبل أو بعد صدور هذا القرار.

2 - استحدثت المادة الخامسة من قانون رقم (23) لسنة 2006 بشأن دائرة القضاء في إمارة أبوظبي لإدارة لتنفيذ الأحكام القضائية تسمى إدارة التنفيذ برئاسة قاضي تنفيذ.

ويهدف نظام قاضي التنفيذ إلى توفير اشراف فعال متواصل للقاضي على إجراءات التنفيذ في كل خطوة من خطواته وعلى القائمين به في كل تصرف يتخذ منهم، كما يهدف إلى جمع شتات المسائل المتعلقة به في ملف واحد وفي يد قاض واحد قريب من محل التنفيذ يسهل على الخصوم الالتجاء إليه، ومن أجل ذلك خول المشرع هذا القاضي اختصاصات وسلطات واسعة في كل ما يتعلق بالتنفيذ، فجعله مختصاً نوعياً دون غيره بإصدار القرارات والأوامر المتعلقة بالتنفيذ وبالفصل في كل المنازعات المتعلقة به سواء الوقتية أو الموضوعية³.

³ - فقد اجمع قضاء المحاكم العليا بالدولة: محكمة نقض أبوظبي: الطعن رقم (394) لسنة 2015، نقض تجاري، تاريخ الجلسة 2015/09/03 - المحكمة الاتحادية العليا: الطعن رقم (433) لسنة 26 ق، تاريخ الجلسة 2005/10/09 مكتب فني 27، ج 4، ص 2108 - محكمة تمييز دبي: الطعن رقم (261) لسنة 2008 حقوق، تاريخ الجلسة 2009/03/02 مكتب فني 20 ج 1، ص 485 - محكمة تمييز رأس الخيمة: الطعن رقم (24) لسنة 5 ق، تاريخ الجلسة 2010/10/24، ص 620 على أن المشرع أورد نظام قاضي التنفيذ في الفصل الأول من الباب الأول من الكتاب الثالث من قانون الاجراءات المدنية، وكان النص في الفقرة الأولى من المادة 220 من هذا القانون على ان : 1 - يختص قاضي التنفيذ دون غيره بتنفيذ السند التنفيذي وبالفصل في جميع منازعات التنفيذ الوقتية بصفة مستعجلة ، كما يختص بإصدار الأحكام والقرارات والأوامر المتعلقة بذلك، مفاده ان القانون قد أناط بقاضي التنفيذ دون غيره الاختصاص بتنفيذ السند التنفيذي والفصل في جميع منازعات التنفيذ أيا كانت قيمتها أو طبيعتها وقتية كانت أو موضوعية - عدا ما استثناه القانون بنص خاص - وسواء أقيمت المنازعة من أحد أطراف خصومة التنفيذ أو من الغير.

ثانياً: نظام أوامر الأداء:

أضافت المادة (17) من قرار رئيس دائرة القضاء اجراءات اللجوء إلى القاضي لاستصدار أمر بالأداء وفق ما يلي:

1. القاضي المختص: هو القاضي المختص بنظر فض المنازعات الإيجارية التي يقع في دائرتها مقر العين المؤجرة⁴.

2. حالات اللجوء إليه: حددت المادة هذه الحالات، وهي:

- المطالبة بالإخلاء لعدم سداد القيمة الإيجارية.
- المطالبة بسداد القيمة الإيجارية.
- المطالبة بقيمة استهلاك المياه والكهرباء.
- رد مبلغ التأمين بعد ثبوت انتهاء مدة عقد الإيجار.
- يجوز التقدم بجميع الطلبات أو بطلب واحد منها.

3. الشروط الشكلية: يتعين توافر الشروط الشكلية الآتية:

- التكليف بالوفاء قبل ميعاد خمسة أيام على الأقل من تاريخ تقديم العريضة بإعلان صحيح بمراعاة المادة السادسة من القرار.
- تقديم عريضة بالطلبات.
- أن لا يكون التكليف بالوفاء أقل من المطالب في عريضة الأمر.
- إرفاق عقد الإيجار وما يقيد حصول التكليف بالوفاء.

4. الرسم المقرر: نسبة 5% من قيمة المطلوب بما لا يقل عن 100 درهم ولا يتجاوز 40 ألف درهم.

5. طريقة صدور الأمر: يمكن أن يصدر الأمر وفق ما يلي:

- صدور الأمر بالقبول.

4 - هو أحد قضاة اللجنة يندب لإصدار أوامر الأداء بموجب سلطته القضائية ويعتبر أمره فصلاً في أصل الحق للحالات التي حددها القرار.

- صدور الأمر بقبول بعض الطلبات ورفض بعضها، ولكن يجب تسبب الرفض.
 - رفض الطلب، ولكن يجب تسبب الرفض.
 - لا يتصور الامتناع وإحالته إلى دعوى موضوعية.
6. طرق الطعن على الأمر: يجوز الطعن على الأمر بطريق التظلم أو الاستئناف بحسب الأحوال.
- التظلم من الأمر: خلال 15 يوما من تاريخ الإعلان به وفق الاجراءات المعتادة في رفع الدعوى.
 - استئناف الأمر: يجوز استئناف الأمر مباشرة خلال مدة 30 يوما التالية من فوات مدة التظلم من أمر الأداء، ولكن بمجرد الاستئناف يسقط الحق في التظلم منه.
7. اجراءات التنفيذ: تتبع قواعد تنفيذ السندات التنفيذية بشأنه إعمالا للمادة (225) من قانون الاجراءات المدنية.

ثالثاً: نظام الأوامر على العرائض

أنطت المادة (3) من القرار اختصاص اللجنة البت في طلبات الاجراءات الوقتية التي يتقدم بها أي من طرفي العقد من خلال تقديم أمر على عريضة، في حين حددت المادة (16) منه إحدى صورها، وهي حالة التقدم بطلب معاينة العين المؤجرة قبل التقدم بالدعوى الموضوعية، كما يجوز الرجوع إلى القواعد العامة في نظام الأوامر على العرائض لتحديد الحالات التي يجوز التقدم بها بأمر على العريضة⁵، وهي حالات غير محددة على سبيل الحصر، وفق ما يلي:

1. معاينة العين المؤجرة: يمكن اللجوء إلى طلب اجراء المعاينة في أي من الأحوال الآتية:

- التأجير من الباطن.
- إحداث تغييرات أو أضرار أو تغيير النشاط بالعين المؤجرة.
- استعمال المستأجر أو السماح باستعمال العين المؤجرة بطريقة تخالف شروط الإيجار.
- استعمال المستأجر أو السماح باستعمال العين المؤجرة تضر بمصلحة المؤجر.
- استعمال المستأجر أو السماح باستعمال العين المؤجرة بطريقة ضارة بالصحة.
- استعمال المستأجر أو السماح باستعمال العين المؤجرة بطريقة مقلقة للراحة.
- استعمال المستأجر أو السماح باستعمال العين المؤجرة بطريقة منافية للنظام العام والآداب.

⁵ - نصت المادة (140) من قانون الاجراءات المدنية على أنه " في الأحوال التي يكون فيها للخصم وجه في استصدار أمر، يقدم عريضة بطلبه إلى القاضي المختص أو إلى رئيس الدائرة التي تنظر الدعوى ". بحيث جعلت لكل خصم يجد أي حالة تستدعي استصدار أمر على عريضة لمواجهة حماية وقتية عاجلة أن يتقدم بعريضة إلى القاضي الأمر، وهذا لا يمنع المشرع من أن ينص في القانون على بعض الحالات، والتي يمكن للشخص أن يتقدم بشأنه أمر على عريضة والتي تكون على سبيل المثال نظراً لأهميتها، وهو ما سار عليه قانون الإيجار بإمارة أبوظبي ولكنه حدد أطراف العلاقة وهما المؤجر والمستأجر وخلفهما العام أو الخاص طبقاً للقواعد العامة في الحلول دون تحديد أنواع معينة من الأوامر على العرائض.

2. الحالات الأخرى: التمكين من اجراء الصيانة أو الترميمات الضرورية أو إعادة التيار الكهربائي والماء أو المنع من السفر وفاء لقيمة الأجرة المتأخرة أو الحجز التحفظي وفاء لقيمة الأجرة المتأخرة.

3. الشروط الشكلية: يتعين توافر الشروط الشكلية الآتية:

- تقديم عريضة مشتملة على وقائع الطلب وأسانيده.
- تحديد موطن الطالب ومحل عمله.
- ارفاق المستندات المؤيدة لطلبه.

4. صدور القرار: يصدر الأمر بالقبول أو الرفض دون حاجة لذكر الأسباب ما لم يكن مخالف لأمر سابق ولا يجوز التظلم من الأمر الصادر بالمعاقبة.

5. طريقة تنفيذه: عن طريق كتاب إلى الجهة المختصة " الشرطة مثلا " أو ندب أحد خبراء اللجنة بحيث يرى القاضي الأمر الطريقة المناسبة لإجراء الأمر واصداره.

رابعاً: نظام الدعوى الإجارية

أنطت المادة الثالثة من القرار سلطة الفصل في المنازعات الناشئة عن العلاقة الإجارية بين المؤجر والمستأجر إلى لجنة فض المنازعات الإجارية التي تشكل بقرار من مجلس القضاء.

وطريق اللجوء إلى الدعوى هو الطريق المعتاد للمطالبة بالحماية القضائية سواء كانت بصورة مستعجلة أو موضوعية وفق الضوابط المقرر بالمادة (42) من قانون الاجراءات المدنية.

ولكن تجدر الإشارة إلى أن المشرع المحلي إيماناً منه بضرورة الوصول إلى الحقوق بصورة سريعة حدد طرق اجرائية سلف ذكرها يمكن اللجوء إليها في الحصول على الحماية القضائية، أما الحالات التي لا تنطبق عليها فلا بد من اللجوء طريق الاجراءات المعتادة في رفع الدعوى.

بحيث يمكن إقامة الدعوى في طلبات ذكرها قانون ايجار الأماكن المحلي على سبيل المثال يمكن عرضها بما يلي:

- دعوى تقدير أجره المثل في حالة عدم الاتفاق على أجره.
- فسخ أو انقاص الأجرة لانقاص المنفعة.
- اقتطاع جزء من الأجرة في القيام بأعمال الصيانة الضرورية.
- فسخ العقد أو انقاص الأجرة بسبب وجود ترميمات ضرورية تنقص من منفعة العين المؤجرة.
- إعادة حال العين المؤجرة إلى ما كان عليه والتعويض.
- تخفيض القيمة الإجارية إلى الحد القانوني المسموح.
- الاخلاء لعدم سداد الأجرة المنفق عليها.
- الاخلاء للتأجير من الباطن دون موافقة المؤجر.
- الاخلاء للإشغال بما يتجاوز عن العدد المتعارف عليه.
- الاخلاء بسبب الاستعمال بطريقة تضر الصحة أو تخلق الراحة أو تنافي النظام العام والآداب.
- الاخلاء بسبب الرغبة في هدم البناء أو تعليته.

- الاخلاء بقصد السكنى بنفسه.

وقد حدد القرار اجراءات خاصة بلجنة فض المنازعات الإيجارية تختلف عن الاجراءات المتبعة لدى المحاكم العادية، إلا أنه في حالة خلو أي نص يطبق قانون الاجراءات المدنية وقانون المعاملات المدنية وقانون الاثبات في المعاملات المدنية والتجارية.

بحيث نص القرار على عدة اجراءات خاصة وفق ما يلي:

1. ميعاد الجلسات: الأصل أن مواعيد الجلسات صباحية وفق منظومة العمل القضائي بالدائرة بحيث تكون اللجان الابتدائية بتمام الساعة 8.30 صباحا والاستئنافية في 10.00 صباحا والنقض خلال 11.00 صباحا وفق تعاميم مجلس القضاء الموقر، ويجوز عقد جلسات مسائية - عند الضرورة - وفق ضوابط يحددها مجلس القضاء.
2. قيد أي دعوى إيجارية: يتعين تقدي عقد ايجار مكتوب ومسجل لدى البلدية المختصة⁶، والجزاء على ذلك القضاء بعدم القبول.
3. قيد دعوى الاخلاء بسبب رغبة المؤجر في هدم المبنى: يتوجب تقديم الآتي:
 - رخصة الهدم.
 - شهادة بعمر المبنى.
 - صدور التراخيص اللازمة من الجهات المختصة " الاتصالات - شركة أبوظبي للتوزيع - أبوظبي للنقل والتحكم - الصرف الصحي - الدفاع المدني - إدارة الطرق - المرور - إدارة الأراضي والإسكان "

4. وسيلة الإعلان : حدد القرار حالتين وفق ما يلي:

- حالة وجود المستأجر: على مقر العين المؤجرة المبينة بالعقد.

⁶ - أوجبت المادة الخامسة من قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (4) لسنة 2011 بشأن قواعد وإجراءات تسجيل عقود الإيجار في إمارة أبوظبي جميع المؤجرين تسجيل بيانات عقاراتهم وكافة عقود الإيجار السارية التي تم إبرامها قبل أو بعد صدور هذا القرار، كما رسمت المادة السادسة منه طريقا للعمل على توثيق عقود الإيجار من خلال اللجوء إلى اللجنة المختصة لاستصدار حكم بصحة توقيع المؤجر ومن ثم تسجيله بالبلدية المختصة.

• حالة إخلاء المستأجر: طبقاً للقواعد العامة المقررة في المادتين الثامنة والتاسعة من قانون الإجراءات المدنية.

• اعلان المؤجر: طبقاً للقواعد العامة المقررة في المادتين الثامنة والتاسعة من قانون الإجراءات المدنية.

• يكون الإعلان لمرة واحدة أيا كانت وسيلة الإعلان.

5. الرسم المقرر: تحسب بقيمة البديل السنوي للمأجور⁷، بمراعاة ما يلي:

• طلب الفسخ أو الإخلاء أو التمكين من العين المؤجرة: وفقاً لبديل المدة الواردة بالعقد أو المتبقي منها بحسب الأحوال.

• طلب سداد الأجرة: بنسبة 5% بما لا يتجاوز مبلغ 40 ألف درهم.

• طلب تجديد العقد: وفقاً للبديل المحدد في المدة الإيجارية السابقة.

6. حضور الجلسات: حضور الشخص بنفسه أو أي وكيل آخر سواء كان محامي أو قريب أو مندوب

محامي أو أيا كانت صفته بهدف التسهيل على المتقاضين، باستثناء لجنة النقض وجوب حضور محام مقبول للمرافعة أمام محكمة النقض.

7. الاستمرار في حضور الجلسات: جواز الاستمرار في نظر الدعوى في حالة غياب أحد الخصوم ولو

كان المدعي نفسه تيسيراً للإجراءات، ولكن يثور التساؤل عن الحالات التي لا يجوز فيها الاستمرار في نظر الجلسات، وسوف يكون من ضمن الاختبار النهائي.

8. جواز أخذ رأي خبير شفهيًا: يمكن خلال نظر الدعوى بجلسات المحاكمة سماع رأي فني لخبير

المعين منها ويثبت رأيه في جلسة، والذي يمكن تفعيله من خلال أخذ رأيه في حالات عديدة، والذي سيكون مجالاً لأحد أسئلة الامتحان.

7 - نص المادة (4/16) من القانون المحلي رقم (13) لسنة 2017 بشأن الرسوم القضائية بإمارة أبوظبي، مع الأخذ بعين الاعتبار المادة (28) حينما نصت على يفرض على الدعاوى المعلومة القيمة، وطلبات استصدار أوامر الأداء، رسم نسبي قدره (5%) من قيمة الدعوى أو الطلب، على أن لا يقل الرسم عن (100) مائة درهم، ولا يزيد على (40000) أربعين ألف درهم.

قائمة القوانين

- 1) القانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992 بشأن الاجراءات المدنية وتعديلاته.
- 2) القانون المحلي رقم (20) لسنة 2006 بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بإمارة أبوظبي.
- 3) قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (4) لسنة 2011 بشأن قواعد وإجراءات تسجيل عقود الإيجار في إمارة أبوظبي وتعديلاته.
- 4) قرار رئيس دائرة القضاء رقم (25) لسنة 2018 بشأن لجان فض المنازعات الإيجارية والإجراءات المتبعة أمامها.
- 5) قرار رئيس دائرة الشؤون البلدية رقم (97) لسنة 2012 بشأن آلية تسجيل عقود الإيجار في إمارة أبوظبي.