**قانون رقم (4)** [**لسنة**](http://www.theuaelaw.com/vb/t6545.html) **2010
بتعديل بعض أحكام القانون رقم (20) لسنة 2006**[**بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية**](http://www.theuaelaw.com/vb/t6545.html) **بين** [**المؤجرين**](http://www.theuaelaw.com/vb/t6545.html) **والمستأجرين**

 **في إمارة أبو ظبي**

**نحن خليفة بن زايد آل نهيان، حاكم أبو ظبي**

بعد الاطلاع على القانون رقم (1) [لسنة](http://www.theuaelaw.com/vb/t6545.html) 1974 بإعادة تنظيم الجهاز الحكومي في إمارة أبو ظبي والقوانين المعدلة له، وعلى القانون رقم (2) [لسنة](http://www.theuaelaw.com/vb/t6545.html) 1971 في شأن المجلس الاستشاري الوطني والقوانين المعدلة له، وعلى القانون رقم (20) [لسنة](http://www.theuaelaw.com/vb/t6545.html) 2006 [بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية](http://www.theuaelaw.com/vb/t6545.html) بين [المؤجرين](http://www.theuaelaw.com/vb/t6545.html) والمستأجرين في إمارة أبو ظبي المعدل بالقانون رقم (6) [لسنة](http://www.theuaelaw.com/vb/t6545.html) 2009، وعلى القانون رقم (23) [لسنة](http://www.theuaelaw.com/vb/t6545.html) 2006 [بشأن](http://www.theuaelaw.com/vb/t6545.html) دائرة القضاء في إمارة أبو ظبي المعدل بالقانون رقم (11) [لسنة](http://www.theuaelaw.com/vb/t6545.html) 2008، وبناءً على ما عرضه رئيس دائرة القضاء، وموافقة المجلس التنفيذي عليه،

أصدرنا القانون الآتي:-

**المادة الأولى**

يستبدل بنصوص المواد (20) و(24) و(26) و(27) و(28) و(30) و(31) من القانون رقم (20) [لسنة](http://www.theuaelaw.com/vb/t6545.html) 2006 المشار إليه، النصوص الآتية:

مادة (20):

1. يسري عقد الإيجار إلى نهاية المدة المحددة فيه، ويجوز تجديده لمدة أو لمدد أخرى باتفاق الطرفين.
2. إذا انتهت مدة العقد، وظل المستأجر منتفعًا بالعين المؤجرة مع علم المؤجر بذلك ودون اعتراض منه، يعتبر العقد مجددًا لمدة مماثلة وبذات الشروط.
3. إذا رغب أحد الطرفين في عدم تجديد العقد أو تعديل شروطه، يتعين عليه أن يخطر الطرف الآخر كتابة وذلك قبل شهرين من تاريخ نهاية العقد بالنسبة للأماكن المؤجرة للسكنى وقبل ثلاثة أشهر من تاريخ نهاية العقد بالنسبة للأماكن المؤجرة لغرض تجاري أو صناعي أو حرفي أو لمزاولة مهنة حرة.
4. مع مراعاة البنود السابقة في هذه المادة، لا يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر إخلاء العين المؤجرة استنادًا لمضي المدة قبل تاريخ 9 نوفمبر 2010، ويجوز بقرار من رئيس المجلس التنفيذي تمديد هذا التاريخ وفقًا لما يراه مناسبًا.
5. للجنة أن تقرر إخلاء العين المؤجرة قبل التاريخ المحدد في البند 4 من هذه المادة، إذا كان استمرار المستأجر في العين المؤجرة من شأنه أن يلحق ضررًا جسيمًا بالمؤجر وبشرط أن يكون المستأجر قد انتفع بالعين المؤجرة مدة لا تقل عن سنتين، وفي هذه، الحالة يمنح المستأجر مهلة لا تجاوز ستة أشهر لإخلاء العين المؤجرة تبدأ من تاريخ قرار اللجنة.
6. تصدر بقرار من رئيس المجلس التنفيذي قواعد وإجراءات تسجيل عقود الإيجار المتعلقة بالعقارات الموجودة في الإمارة.

**مادة (24):**

تنشأ لجنة محلية أو أكثر، تسمى "لجنة فض المنازعات الإيجارية" تتبع دائرة القضاء في إمارة أبو ظبي، وتكون برئاسة قاض، ويصدر بتشكيلها وتحديد مقارها ومكافآت أعضائها قرار من رئيس دائرة القضاء.

**مادة (26):**

1. تنشأ لجنة محلية أو أكثر، تسمى "لجنة الاستئناف" تتبع دائرة القضاء في أبو ظبي، وتكون برئاسة أحد قضاة الاستئناف، ويصدر بتشكيلها وتحديد مقارها ومكافآت أعضائها قرار من رئيس دائرة القضاء.
2. تختص لجان الاستئناف بالفصل على وجه السرعة في الطعن على الأحكام التي تصدرها لجان فض المنازعات الإيجارية، وذلك بمراعاة المادة (28) من هذا القانون.
3. تنشأ لجنة عليا، تسمى "لجنة النقض" تتبع دائرة القضاء في أبو ظبي، يكون مقرها في مدينة أبو ظبي، وتكون برئاسة أحد قضاة محكمة النقض، ويصدر بتشكيلها ومكافآت أعضائها قرار من رئيس دائرة القضاء.
4. تختص لجنة النقض بالفصل في الطعن على الأحكام التي تصدرها لجان الاستئناف، وذلك بمراعاة المادة (28) من هذا القانون.
5. تستعين اللجان المذكورة بلجنة استشارية من الخبراء والمختصين في الأمور العقارية والإيجارية. ويصدر بتشكيل هذه اللجنة وحالات الاستعانة بها قرار من رئيس دائرة القضاء.

**مادة (27):**

1. يصدر قرار من رئيس دائرة القضاء – بناءً على اقتراح مجلس القضاء – بالأنظمة واللوائح الداخلية والهيكل الإداري والوظيفي والمالي الخاص بلجان فض المنازعات [الإيجارية](http://www.theuaelaw.com/vb/t6545.html) ولجان الاستئناف ولجنة النقض، والإجراءات الواجب إتباعها أمام هذه اللجان، وكيفية تنفيذ أحكامها، والرسوم الواجب تحصيلها عن الطلبات المقدمة أمامها.
2. تؤول كافة الرسوم لصالح دائرة المالية في حكومة أبو ظبي.
3. تستثنى الجهات الحكومية من سداد رسوم الطلبات.
4. يقوم وكيل دائرة القضاء برفع الميزانية السنوية الخاصة بلجان فض المنازعات ولجان الاستئناف ولجنة النقض لرئيس دائرة القضاء لاعتمادها.

**مادة (28):**

1. يكون الحكم الصادر من اللجنة نهائيًا، إذا لم تتجاوز قيمة المنازعة مائة ألف درهم.
2. تكون أحكام اللجنة فيما جاوز ذلك قابلة للاستئناف أمام لجنة الاستئناف، خلال خمسة عشر يومًا تبدأ من اليوم التالي لصدور الحكم إذا كان حضوريًا، واعتبارًا من تاريخ اليوم التالي لإعلان المحكوم ضده، أو علمه اليقيني إذا كان الحكم غيابيًا.
3. يجوز الطعن بالنقض في الأحكام الصادرة من لجنة الاستئناف، إذا جاوزت قيمة المنازعة خمسمائة ألف درهم، خلال ثلاثين يومًا تبدأ من اليوم التالي لصدور الحكم الحضوري المستأنف، واعتبارًا من تاريخ اليوم التالي لإعلان المحكوم ضده، أو علمه اليقيني إذا كان الحكم غيابيًا.

**مادة (30):**

يتبع في إجراءات نظر المنازعات والحكم فيها، أمام لجان فض المنازعات [الإيجارية](http://www.theuaelaw.com/vb/t6545.html) ولجان الاستئناف ولجنة النقض، والإجراءات السارية وقت صدور هذا القانون، وذلك لحين صدور قرار رئيس دائرة القضاء في هذا الشأن.

**مادة (31):**

1- تحال جميع المنازعات [الإيجارية](http://www.theuaelaw.com/vb/t6545.html) المتداولة إلى اللجان المشكلة بموجب هذا القانون، ما لم يكن قد تم حجزها للحكم.

2- تنظر محكمة النقض المنازعات [الإيجارية](http://www.theuaelaw.com/vb/t6545.html) التي طعن فيها أمامها قبل صدور هذا القانون.

**المادة الثانية**

يضاف إلى أحكام القانون رقم (20) [لسنة](http://www.theuaelaw.com/vb/t6545.html) 2006 المشار إليه، مادتان جديدتان برقمي 33 مكررًا (1) و33 مكررًا (2)، يكون نصهما الآتي:

مادة (33) مكررًا (1):

ينقل جميع موظفي ومستخدمي لجان فض المنازعات [الإيجارية](http://www.theuaelaw.com/vb/t6545.html) إلى دائرة القضاء، وذلك دون المساس بحقوقهم وامتيازاتهم، وتحول كافة المخصصات المالية اللازمة لهم إلى دائرة القضاء.

مادة (33) مكررًا (2):

تنقل كافة الإيداعات والاعتمادات المالية المتعلقة بلجان فض المنازعات [الإيجارية](http://www.theuaelaw.com/vb/t6545.html) من الأمانة العامة للمجلس التنفيذي إلى دائرة القضاء.

**المادة الثالثة**

يُنفذ هذا القانون من تاريخ صدوره، وينشر في الجريدة الرسمية.

**خليفة بن زايد آل نهيان
حاكم أبو ظبي**

صدر عنا في أبو ظبي
بتاريخ: 10 فبراير 2010م.
الموافق: 26 صفر 1431هـ