

حالات إخلاء العين المؤجرة-في إطار قانون وقضاء إمارة دبي

The Eviction of the leased property - the Emirate of Dubai

¹إسراء محمد ديب رحبياني * ، ²عواطف زواره¹جامعة الشارقة (الإمارات العربية المتحدة)، u17200392@sharjah.ac.ae²جامعة الشارقة (الإمارات العربية المتحدة)، azerara@sharjah.ac.ae

تاريخ النشر: 2023/12/31

تاريخ القبول: 2023/12/31

تاريخ الاستلام: 2023/06/20

ملخص:

يقوم المؤجر في كثير من الأحيان بطلب إخلاء العين المؤجرة عند انتهاء عقد الإيجار، بدون سبب وجيه، ونظراً للأهمية الكبيرة التي يتولاها الإيجار للمستأجر، حيث يؤدي كثرة التنقل إلى الشعور بعدم الاستقرار، كان لا بد من حماية المستأجر، حيث قام المشرع في إمارة دبي بتحديد الحالات التي تتيح للمؤجر طلب إخلاء العقار عند انتهاء مدة الإيجار، ومن خلال البحث قد بينا حالات إخلاء العقار و آلية الإخطار وكيفية احتساب مدته، كما نجد المشرع في إمارة دبي حصر حالات الإخلاء بأربع حالات على سبيل الحصر، وألزم المالك بإخطار المستأجر بسبب الإخلاء قبل 12 شهراً من تاريخ الإخلاء على أن يكون السبب من ضمن الحالات الأربع التي حددها المشرع. وفي حال افتقر الإنذار إلى شرطه الأساسي وهو بيان سبب الإخلاء، سيلقى طلب الإخلاء الرفض حال رفع الدعوى يطالب بها الإخلاء، حتى ولو تم تصحيح سبب الإخلاء أثناء طلب الإخلاء.

أجاز المشرع في إمارة دبي للمستأجر الحق بطلب التعويض حال تبين بعد إخلاء العقار قيام المؤجر بتأجيله إلى مستأجر آخر، وقد حدد المدة 2 سنتين للعقارات السكنية 3 سنوات للعقارات غير السكنية.

كلمات مفتاحية: إخلاء العقار، حالات الإخلاء، هدم البناء، بيع العقار، استعمال العقار.

Abstract:

The lessor often requests the eviction of the leased property at the end of the lease contract, without a valid reason, and given the great importance that rent attaches to the tenant, as frequent movement leads to a sense of instability, it was necessary to protect the tenant, as the legislator in the Emirate of Dubai specified The cases that allow the landlord to request the eviction of the property at the end of the lease term, and through research we have clarified the cases of eviction of the property and the notification mechanism and how to calculate its period. We also find that the legislator in the Emirate of Dubai limited eviction cases to four cases exclusively, and obligated the landlord to notify the tenant of the reason for eviction before 12 months from the date of eviction, provided that the reason is among the four cases specified by the legislator. And in the event that the warning lacks its basic condition, which is a statement of the reason for eviction, the eviction request will be rejected as soon as a lawsuit is filed demanding the eviction, even if the reason for eviction was corrected during the eviction request

The legislator in the Emirate of Dubai gives the tenant the right to request compensation if it becomes clear, after evacuating the property, that the landlord has leased it to another tenant, and has set a period of 2 years for residential properties and 3 years for non-residential properties.

Keywords: property eviction; eviction cases; building demolition; property sale; property use.

مقدمة:

إن عقد الإيجار من العقود ذات الأهمية من الناحية الاقتصادية والاجتماعية وقد أنشأ المشرع في إمارة دبي قانوناً خاصاً لتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قانون يسمى "تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي"، بالإضافة إلى القواعد العامة المنصوص عليها بقانون المعاملات المدنية الإماراتي، ويكون عقد الإيجار بقيام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع من العين المؤجرة لقاء مقابل معين وأجر معين .

وقد أشار المشرع في إمارة دبي إلى الحالات التي يحق، للمؤجر بها مطالبة المستأجر بإخلاء العين المؤجرة عند انتهاء عقد الإيجار، وذلك في المادة 2/25، حيث أن عقد الإيجار ينتهي بانتهاء المدة المحددة له، إلا أنه في حالة رغبة المستأجر بتحديد الإيجار، ولاقى ذلك رضا المؤجر سواء بشكل صريح أو بشكل ضمني، فإن العقد يجدد بذات الشروط، إلا أنه في حالة رغبة المستأجر بتحديد عقد الإيجار، وقابل ذلك رفض المؤجر تجديد العقد، فإن المشرع قد أشار إلى الحالات التي يجب توافرها لطلب المؤجر إخلاء العقار .

نبين حالات إخلاء العقار وذلك استناداً لقانون رقم (33) لسنة 2008 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (26) لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي .

أهداف البحث:

يهدف هذا البحث إلى دراسة إخلاء العين المؤجرة - في إمارة دبي، من خلال بيان حالات إخلاء العقار عند انتهاء مدته، ومن ثم بيان آلية الإخطار وآلية احتساب مدته.

أهمية البحث:

تتبلور أهمية الدراسة في تسليط الضوء على حالات إخلاء العقار، وذلك نظراً للأهمية الكبيرة التي يتولاها من الناحية الاقتصادية والاجتماعية، فهناك الكثير من عقود الإيجار عند انتهاء مدتها يرفض المؤجر تجديدها لأسباب عدة، وقد تكون بعض تلك الأسباب لا تمت للواقع بصلة، وعليه كان لا بد من حماية طرفي العقد وذلك بتبيان حالات إخلاء العقار بعد انتهاء مدته، إذ أن المستأجر عند استئجار العقار يسعى جاهداً إلى الحصول على الاستقرار ويؤدي كثرة التنقل إلى الشعور بعدم الاستقرار وبالتالي عبء يقع على عاتقه، وكما أن المؤجر يسعى من وراء تأجير العين الريح وعليه تظهر أهمية دراسة إخلاء العقار، وآلية الإخطار.

مشكلة البحث:

تحاول هذه الدراسة الإجابة عن السؤال الرئيس الآتي:

حيث حددت المادة (25) من قانون تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على حالات الإخلاء عند انتهاء مدة العقد، لكن السؤال الذي يثار هنا هل هذه الحالات قد وردت على سبيل الحصر أم على سبيل المثال. بالإضافة إلى الأسئلة الفرعية التي تظهر هنا، وهي مدى إلزامية إرسال إخطار قبل المطالبة بإخلاء العقار عند انتهاء مدته، وما هي مدة الإخطار وآلية احتسابه؟

وماذا إن قام المؤجر بإرسال إخطار بالإخلاء بعد بداية عقد الايجار، أو في منتصف مدة العقد، فكيفية احتساب المدة؟
منهج البحث:

سنعتمد في دراستنا على المنهج التحليلي، وذلك بتحليل النصوص القانونية المنظمة لعلاقة المؤجر والمستأجر في إمارة دبي، للإجابة على الاشكالية السابقة.

نطاق الدراسة:

يقتصر نطاق البحث على دراسة حالات إخلاء العقار عند انتهاء عقد الايجار وذلك وفقاً لقانون إمارة دبي، وكما يقتصر نطاق البحث أيضاً على دراسة آلية الأخطار قبل طلب إخلاء العقار عند انتهاء مدته.
خطة البحث:

اعتمدنا في بحثنا على الخطة الثنائية، وتقسم إلى محورين على النحو التالي:

المحور الأول: حالات الإخلاء عند انتهاء مدته لأسباب متعلقة بالعقار.

المحور الثاني: حالات إخلاء العقار لأسباب متعلقة بالمؤجر.

المحور الثالث: إجراءات إخلاء العقار عند انتهاء مدته.

المحور الأول: حالات الإخلاء عند انتهاء مدته لأسباب متعلقة بالعقار:

عقد الايجار هو عقد محدد لمدة معينة يتمكن من خلالها المستأجر الحصول على منفعة، وهي استعمال العين المؤجر، وكما أن المشرع في إمارة دبي وحماية للمستأجر، من قيام المؤجر من ارغامه على إخلاء العين المؤجرة، فقد حدد حالات معينة يحق من خلالها للمؤجر طلب إخلاء العقاري عند انتهاء مدته، ومن خلال هذا المحور نبين مدى حصريّة الحالات، أم أنّها على سبيل المثال ومدى إمكانية القياس عليها من عدمه.
كما يلي:

فيما نتناول الحالات التي حددها المشرع في إمارة دبي لإخلاء العقار والمتعلقة بهدم البناء لإعادة بنائه أو لرغبة بإضافة مبان جديدة، أو لصيانة أو ترميم العقار، وفيما يلي سيتم الحديث عن كل حالة على حدة.

أولاً: هدم البناء لإعادة بنائه أو رغب بإضافة مبان جديدة:

في السطور القليلة القادمة سيتم الطرق إلى حالة هدم البناء أو الرغبة بإضافة مبان جديد:

أ- هدم البناء لإعادة بنائه أو رغب بإضافة مبان جديدة:

الحالة الأولى من حالات إخلاء العقار عند انتهاء مدته هي حاجة المؤجر لهدم البناء وإعادة بنائه، أو إضافة مبانٍ جديدة.

حيث نصت المادة 25¹ من قانون الإيجارات على ما يلي:

2- " يكون للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار عند انتهاء عقد الإيجار حصراً في أي من الحالات التالية:

أ- إذا رغب مالك العقار في هدمه لإعادة بنائه أو رغب بإضافة أية مبان جديدة تحول دون انتفاع المستأجر بالعقار المؤجر وذلك شريطة الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.¹
"ولغايات البند (2) من هذه المادة، يجب أن يقوم المؤجر بإخطار المستأجر بأسباب إخلاء العقار قبل اثني عشر شهراً على الأقل من التاريخ المحدد للإخلاء، على أن يتم الإخطار عن طريق الكاتب العدل أو البريد المسجل".
كما نصت المادة 29² من قانون الإيجارات في إمارات دبي على ما يلي:

1- " يكون للمستأجر الأولوية في العودة إلى العقار في حال قيام المؤجر بهدمه وإعادة بنائه على أن يتم تحديد بدل الإيجار وفق الأحكام المشار إليها في المادة (9) من هذا القانون.
2- على المستأجر ممارسة حق الأولوية المشار إليه في البند السابق خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المؤجر له بذلك".

ب - شروط الإخلاء لهدم البناء وإعادة بنائه:

حيث إن المشرع في إمارة دبي قد أجاز للمؤجر عند رغبته في هدم البناء لإعادة بناءه أو لرغبته في إضافة مباني جديدة تمتع المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فقد أجاز المشرع في إمارة دبي للمؤجر بطلب إخلاء العقار، وذلك عند توافر الشروط التالية:

- أن يكون سبب الإخلاء هو لأحد الحالات المحددة حصراً في قانون تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر³ والحالة التي نتحدث عنها هنا، رغب مالك العقار في هدمه لإعادة بنائه أو رغب بإضافة أية مبان جديدة.
- لا بد من حصول المؤجر على جميع التراخيص اللازم لهدم العقار وإعادة بناءه أو التراخيص اللازم لإضافة مبان جديدة حال رغبته بذلك، والغاية من هذا الشرط التأكد من جدية المؤجر برغبته في الهدم وإعادة البناء ومن ناحية ثانية لا بد أن يتوافق ما يرغب القيام به مع القوانين والأحكام والأنظمة المخصصة للبناء⁴، أي لتأكد من جدية المالك ولضمان مشروعية هذا الأعمال⁵
- لا بد أن يقوم المؤجر بإخطار المستأجر قبل 12 اثنا عشر شهراً من التاريخ المحدد للإخلاء بواسطة كاتب العدل أو البريد المسجل، وذلك لإعطاء المستأجر فرصة تدبير أمره وإيجاد مسكن مغاير⁶.
- بعد استكمال جميع الشروط اللازمة والحصول على جميع التراخيص وانتهاء مدة الإخطار اللازمة يقوم المؤجر برفع دعوى يطلب به إخلاء العقار.
- عند قيام المؤجر بإعادة البناء بعد هدمه، يمنح المستأجر حق الأولوية للاستئجار في ذات العقار.
- يكون للمستأجر التقدم لاستئجار العقار الذي تم إعادة بنائه وذلك خلال 30 يوم من تاريخ إخطار المؤجر له.
- ألا يكون بإمكان المؤجر من إضافة مبان جديدة وإلا، لا يسمح له بالهدم، لأن في حالة تمكن المؤجر من إضافة مبان إضافية دون القيام بهدم البناء، فإن رغبة المؤجر تتحقق دون الحاجة إلى إخلاء العقار⁷.

من خلال ما سبق نرى أن المشرع في إمارة دبي قد أباح للمالك الحق بهدم البناء وإعادة بنائه حال رغبته بذلك إلا أنه وضمن لحقوق المستأجر فقد اشترط شروط لهذه الحالة، وأهمها الحصول على تراخيص من الجهات المختصة، وذلك لضمان جدية المالك وعدم التلاعب رغبة منه بإجبار المستأجر لإخلاء العقار، ومن ناحية أحر فقد سن المشرع في إمارة دبي، على إلزامية إخطار المستأجر بالإخلاء وذلك قبل 12 شهر من تاريخ الإخلاء وبعقدي أنها مدة كافية، ليتمكن المستأجر من تدبير أمره.

إلا أننا نوصي المشرع في إمارة دبي، على ضرورة تحديد مدة تقديرية يتم من خلالها هدم وإعادة بناء العقار وعليه نرى إضافة على المادة 25 من قانون دبي لتنص على ما يلي:

يشترط أن يتم إعادة البناء خلال مدة ثلاث سنوات من تاريخ الإخلاء، ويتم تمديد المدة حال اقتضت طبيعة البناء ذلك. يستحق المستأجر المطالبة بالتعويض حال لم يقيم المالك بالبناء خلال المدة المشار إليها، أو في حال عدم قيامه بإخطار المستأجر عند إتمام البناء في حال رغبته بالاستئجار كون له حق الأولوية كما ذكرنا سابقاً.

ثانياً: ترميم أو صيانة العقار وشروطه:

قد يحتاج العقار إلى أعمال صيانة أو ترميم، وعندها قد يتطلب أن تكون العين خالية من شاغلي العقار ليتمكن المالك من القيام بأعمال الترميم أو الصيانة، حسب حالة العقار⁸.

- ترميم أو صيانة العقار:

حث نص قانون في المادة 25 على ما يلي:

2- يكون للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار عند انتهاء عقد الإيجار حصراً في أي من الحالات التالية:

ب- إذا اقتضت حالة العقار ترميمه أو إجراء صيانة شاملة له وتعذر إجراء أعمال الترميم والصيانة بوجود المستأجر في العقار، على أن يتم التثبت من حالة العقار بتقرير في صادر من بلدية دبي أو معتمد من قبلها. ولغايات البند (2) من هذه المادة، يجب أن يقوم المؤجر بإخطار المستأجر بأسباب إخلاء العقار قبل اثني عشر شهراً على الأقل من التاريخ المحدد للإخلاء، على أن يتم الإخطار عن طريق الكاتب العدل أو البريد المسجل. حيث إن المشرع في إمارة دبي ناط بالجهة المختصة معانة، وفحص العقار؛ لتقدير ما يلزم إجراءه للمحافظة على الأرواح والأموال؛ لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله وذلك عن طريق تقرير في، صادر من بلدية دبي أو معتمد من قبلها⁹.

نلتبس أن يتضمن التقرير المدة اللازمة لانتهاج من أعمال الصيانة أو الترميم

- شروط الإخلاء لترميم أو صيانة العقار:

منعاً للتكرار فإننا نحيل إلى الشروط التي تم ذكرها بحالة هدم العقار وإعادة بناءه إلا أننا نضيف شرط

هنا وهو إلزامية تقديم تقرير في يفيد حالة العقار صادر من بلدية دبي أو معتمد من قبلها.

من جميع ما سبق نجد أن المشرع في إمارة دبي قد حدد حالة صيانة أو ترميم العقار، وذلك حماية للمستأجر من أي أضرار محتملة قد يتعرض لها حال وجوده في العقار، كما أن المشرع في إمارة دبي، قد أعطى للمستأجر الأولوية بالحق في العودة

إلى العقار خلال 30 يوم من تاريخ قيام المالك بإخطاره بانتهاء أعمال الصيانة أو الترميم. وكما أننا نلتزم من المشرع في إمارة دبي على تحديد المدة التي يجب أن يتم بها الانتهاء من ترميم أو صيانة العقار.

المحور الثاني: حالات إخلاء العقار لأسباب متعلقة بالمؤجر:

سيتم بحث في المطلب المائل حالة إخلاء العقار للاستعمال الشخصي من قبل المالك أو أقاربه، وكذلك سيتم التطرق إلى حالة بيع العقار.

أولاً: حالة إخلاء العقار للاستعمال الشخصي:

حيث نصت المادة 25¹⁰ من قانون الإيجارات قانون رقم (33) لسنة 2008:

ج- إذا رغب مالك العقار في استعادته لاستعماله الشخصي أو لاستعمال أي من أقاربه حتى الدرجة الأولى، شريطة إثبات عدم ملكيته للبديل المناسب لذلك الغرض.

وعليه نجد أن المشرع قد حدد الشروط التي يجب توافرها بهذه الحالة، وهي على النحو التالي:

- 1- رغبة مالك العقار باستعادة العين المؤجرة لكي يستخدمه بنفسه، أو لأحد أقاربه من الدرجة الأولى.
- 2- كما أشرت القانون بأن على المؤجر إثبات عدم ملكيته لأي عقار آخر، لأن في حال ملكيته لعقار آخر يتعذر الإخلاء.

3- على المالك إرسال إخطار إلى المستأجر قبل تاريخ الإخلاء ب 12 شهراً بالبريد المسجل أو عن طريق كاتب العدل كما سبق وذكرنا بحالات الإخلاء السابقة.

من خلال المادة أعلاه، نجد أن المشرع في إمارة دبي، قد منح المالك وحده حق طلب إخلاء العقار دون عداه وذلك عند وجود حاجة فعلية للسكن وليست وهمية¹¹.

نجد أن المشرع قد منح المؤجر عند الحاجة للعين المؤجرة الحق باستعادة العين المؤجرة. بشرط أن لا يكون المالك الذي يطلب إخلاء العقار يملك عقار آخر¹².

ولحماية المستأجر من محاولة تحايل المالك وطلب إخلاء العقار من اجل استخدامه استخدام شخصي له أو لأحد أقارب الدرجة الأولى، إلا أن السبب الحقيقي الذي يكمن برغبته بإخلاء العقار هو إجبار المستأجر على إخلاء العقار ليقوم بعدها بتأجيرها لمستأجر آخر ببدل إيجار أعلى، كون هذه الحالات الأربع الوحيدة التي تبيح للمؤجر حق طلب إخلاء العقار حال انتهاء العقد، ومنعاً للتحايل فإن المادة 26 من قانون الإيجارات قد نصت على أنه إذا استعاد المالك العقار للاستخدام الشخصي أو لاستخدام أقاربه، فلا يمكن تأجيره بشكل قانوني للآخرين إلا بعد عامين على الأقل من تاريخ الاستعادة وذلك بالنسبة للعقارات السكنية، ثلاث سنوات من تاريخ الاسترداد في حالة العقارات غير السكنية، إلا أن الجهات المختصة قد تقدر مدة أقل. وفي حال مخالفة المالك لنص المادة 26 للمستأجر الحق بالمطالبة بالتعويضات¹³.

وفي أحد القضايا التي تداولت أمام مركز فض المنازعات الإيجارية، قام المؤجر برفع دعوى إخلاء العقار ضد المستأجر، يطالب بها بإخلاء العين المؤجرة لأسباب شخصية، وليس للاستخدام الشخصي كما حددت المادة التي أشرنا إليها عالي، أو لأي سبب من الأسباب المحددة في المادة 25.

حيث صدر الحكم¹⁴ من مركز فض المنازعات الإيجارية ينص على ما يلي:

((وإذ كان ذلك وكان المدعين وهم المؤجرين ملاك العين المؤجرة إلا. أنهم لم يقدموا ما يفيد عدم امتلاكهم للبدل المناسب.. كما أنهم . وبغض النظر عن مخالفة الإنذار بالإخلاء للشكل المستوجب قانوناً حيث إنه جاء برسالة شخصية وليس عن طريق الكاتب العدل أو بالبريد المسجل حسبما استوجب القانون . وبغير حاجة إلى بحث مدى تحقق الغاية من الإجراء باعتبار أن المستأجر قد استلمه باليد بحسب إقراره.. فإن هذا الإنذار جاء مفتقداً شرط اساسي فيه إذ لم يحدد المؤجرين ملاك العين المؤجرة لطلب الإخلاء سبباً من بين الأسباب المحددة حصراً في الفقرة الثانية من المادة 25.. إذ ورد بالإخطار أن طلب الإخلاء (لسبب شخصي) فبات مجهلاً إذ لم يقرن بتحديد ما هي هذا السبب سواء كان للرغبة في استخدام العين المؤجرة استخدام شخصي للملاك مجتمعين أو أحدهم أو قريب لهم حتى الدرجة الأولى. أو أي سبب آخر من الاسباب التي تحددها الفقرة الثانية من المادة 25 ومن بينها الرغبة في هدم البناء وإعادة ترميمه أو صيانته أو بيعه، ومن ثم بات هذا الإنذار بحالته مفتقداً لأهم مقوماته المستوجبة قانوناً باعتبار أن تحديد سبب الإخلاء وعلم المستأجر بما عند إنذاره في اليوم الأول لهلة الإخلاء أمراً لازماً استوجب المشرع بحسب مفهوم الفقرة الثانية من المادة 25 سאלفة البيان.. مما يتعين معه والحال كذلك الحكم برفض طلب الإخلاء لهذا السبب ولعدم تقدم المدعين المؤجرين ما يفيد عدم امتلاكهم للبدل مناسب)).

وعليه يتضح بأن سبب الإخلاء الذي نص عليه المدعي في لائحته(أمام مركز فض المنازعات الإيجارية) هو للاستخدام الشخصي في حين أن سبب الإخلاء في الإخطار المرسل للإخلاء (لسبب شخصي) و الإخلاء لسبب شخصي ليست من ضمن الحالات التي قد حُددت في المادة 25 التي يجيز بها للمؤجر طلب الإخلاء وعليه وبالرجوع إلى المادة 25 من القانون أنفة الذكر نجد أن المشرع حدد حالات أربع ومن ضمنها الاستعمال الشخصي وليس طلب الإخلاء لأسباب شخصية، حيث أن هنالك فرق كبير بين الاستعمال الشخصية ، وبين أسباب شخصية، فكلمة أسباب أعم وأشمل من كلمة استعمال، وكما نجد أن المشرع قد أجاز الإخلاء في حالات معينة ومن ضمنها(استعمال شخصي) ناهيك عن أن المؤجر لم يقدم اي دليل على ذلك كأن يثبت عدم امتلاكه لمسكن آخر، وعليه حسناً فعل مركز فض المنازعات الإيجارية حين حكم برفض طلب الإخلاء

وحيث أن المشرع في إمارة دبي قد حرص على إلزامية إرسال إخطار إلى المستأجر قبل 12 شهر من تاريخ الإخلاء، محدداً به سبب الإخلاء وفقاً للأسباب الواردة في المادة 25 حصراً، وفي حال افتقر الإنذار إلى شرطه الأساسي وهو بيان سبب الإخلاء، بالتالي سيلقى طلب الإخلاء الرفض حال رفع الدعوى يطالب بها الإخلاء، حتى ولو تم تصحيح سبب الإخلاء أثناء طلب الإخلاء أمام مركز فض المنازعات الإيجارية وذلك ثابت في الحكم عالي.

وعليه نرى بأن المشرع في إمارة دبي حسناً فعل عندما حصر حالات الإخلاء بأربع حالات على سبيل الحصر، ولم يكتف بذلك، بل ألزم المالك بإخطار المستأجر بسبب الإخلاء قبل 12 شهراً من تاريخ الإخلاء على أن يكون السبب الذي دفعه للإخلاء من ضمن الحالات الأربع التي حددها المشرع وفقاً للأسباب الواردة في المادة 25 حصراً، وفي حال افتقر الإنذار إلى شرطه الأساسي وهو بيان سبب الإخلاء، فإن طلب الإخلاء عند تقديمه لمركز فض المنازعات التجارية الرفض سيلقى حال رفع الدعوى يطالب بها الإخلاء، حتى ولو تم تصحيح سبب الإخلاء أثناء طلب الإخلاء أمام مركز فض المنازعات التجارية. إذ أن سبب الإخلاء يجب أن يكون صحيحاً منتهى إرسال الإخطار إلى المستأجر قبل 12 شهر من الإخلاء ولا يعتد بتصحيح سبب الإخلاء أثناء رفع الدعوى بل أن الدعوى سترفض. كذلك أجاز للمستأجر الحق بطلب التعويض حال تبين بعد إخلاء العقار قيام المؤجر بتأجيله إلى مستأجر آخر، وقد حدد المدة 2 سنتين للعقارات السكنية 3 سنوات للعقارات غير السكنية.

ثانياً: طلب إخلاء العقار لرغبة المالك ببيعه:

أباح المشرع للمالك بطلب إخلاء العقار عند انتهاء مدته وذلك حال رغبته ببيعه، ولا بد أن يقوم المالك بإخطار المستأجر قبل 12 شهراً من تاريخ الإخلاء.

كما نصت المادة 25 من قانون الإيجارات في إمارات دبي في البند الثاني منها على ما يلي:

2- يكون للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار عند انتهاء عقد الإيجار حصراً في أي من الحالات التالية:

د- إذا كان المالك يرغب في بيع العقار المؤجر.

ولغايات البند (2) من هذه المادة، يجب أن يقوم المؤجر بإخطار المستأجر بأسباب إخلاء العقار قبل اثني عشر شهراً على الأقل من التاريخ المحدد للإخلاء، على أن يتم الإخطار عن طريق الكاتب العدل أو البريد المسجل.

ولغايات البند (2) من هذه المادة، يجب أن يقوم المؤجر بإخطار المستأجر بأسباب إخلاء العقار قبل اثني عشر شهراً على الأقل من التاريخ المحدد للإخلاء، على أن يتم الإخطار عن طريق الكاتب العدل أو البريد المسجل.

وكذلك يجب لطلب الإخلاء توافر الشروط المحددة بالقانون والتي سبق وأن تم بيانها آنفاً، أخطار المستأجر بالرغبة ببيع العقار قبل 12 من تاريخ الإخلاء، ويكون عن طريق بريد مسجل أو عن طريق كاتب العدل، ولا بد أن يقوم المالك بأثبات رغبته ببيع العقار وذلك على النحو الذي سيتم بيانه في السطور التالية، عند التطرق إلى حكم صادر من مركز فض المنازعات التجارية في إمارة دبي.

المحور الثالث: إجراءات إخلاء العقار عند انتهاء مدته.

ووفقاً لما مر معنا آنفاً بالزامية إرسال إخطار إلى المستأجر قبل طلب الإخلاء وحيث إجراءات طلب الإخلاء وهي

ثلاث مراحل:

- إرسال إخطار للمستأجر
- انقضاء مدة الإخطار

- رفع دعوى لطلب الإخلاء.

أولاً: إخطار المستأجر بالإخلاء و مدته

حيث نصت المادة 25 من قانون على ما يلي: " ياخطار المستأجر بأسباب إخلاء العقار قبل اثني عشر شهراً على الأقل من التاريخ المحدد للإخلاء.. عن طريق الكاتب العدل أو البريد المسجل"
وكما نجد أن الإخطار بالإخلاء يعد المرحلة الأولى من الإجراءات المطلوب لطلب الإخلاء، ويعد الإخطار شرطاً أساسياً لقبول دعوى الإخلاء، وعليه في حال كان الإخطار باطلاً فإن جميع الإجراءات التالية ستكون باطلة، ويلزم إعادتها، ويعتد بالإخطار الجديد، إذ أرسل وفقاً للشروط. ولا بد للمؤجر أن يشير بالإخطار إلى سبب الإخلاء الذي يستند إليه، كما يلزم مراعاة المدة القانونية¹⁵.

ثانياً: انقضاء مدة الإخطار:

حيث نص القانون 25/2 على ما يلي: " يجب أن يقوم المؤجر بإخطار المستأجر بأسباب إخلاء العقار قبل اثني عشر شهراً على الأقل من التاريخ المحدد للإخلاء" وعليه نجد أن مدة الإخطار لم يترك تحديدها إلى القاضي، بل حدد القانون مدة الإخلاء¹⁶. حيث يمنح المستأجر مدة 12 شهر قبل الإخلاء.

ثالثاً: رفع دعوى لطلب الإخلاء:

في حال رفض المستأجر إخلاء العقار على الرغم من إخطاره فلا يبقى أمام المؤجر إلا رفع دعوى يطلب بها إخلاء العقاري حال رفض المستأجر إخلاء العقار على الرغم من إخطاره- مع ذكر سبب الإخلاء في الإخطار فلا يكون أمام المؤجر إلا رفع الدعوى¹⁷.

ويجب أن يذكر في طلب الإخلاء الذي يرفع به الدعوى سبب الإخلاء، ويلزم أن يكون هو ذاته السبب الذي ذكر في الإخطار بالإخلاء، فإن كان سبب الإخلاء في الإخطار حالة معينة، ثم ذكر في طلب الإخلاء أمام مركز فض المنازعات الإيجارية ، حالة أخرى مغايرة، كان الطلب غير مستند إلى تنبيه يشتمل على نفس الضرورة، وكانت الدعوى غير مقبولة¹⁸.

وكما أن أحكام التحديد لا تنال حجية متى ما استحدثت حالة من حالات الإخلاء مكتملة الأركان وهذا ماجاء به أحد الأحكام في احدى الدعاوى التي رفعت أمام مركز فض المنازعات الإيجارية والتي تدور وقائعها كما يلي: تم إبرام عقد ايجار بين المالك والمستأجر، من تاريخ 5/6/2021 ولغاية 4/6/2022 بنظام سنوي.

قام المالك بإرسال إخطار إلى المستأجر لإخلاء العقار رغبة ببيعه 23/9/2021، وتم منحه 12 شهر للإخلاء. وحيث أن المستأجر أرسل إخطار إلى المستأجر يطلب به تجديد عقد الإيجار، وعند انتهاء مدة عقد الإيجار بتاريخ 4/6/2022، نظراً لعدم استجابة المؤجر بتحديد العقد، قام المستأجر برفع دعوى يطالب بها تجديد عقد الإيجار من 5/6/2022 ولغاية 4/6/2023، وعليه دفع المالك امام مركز فض المنازعات الإيجارية بوجود إخطار بالإخلاء لرغبة بيع العقار وإن مدة الإخطار تنتهي بعد مضي 12 شهر من تاريخ الإخطار. وبالتالي طلب المالك برفض طلب تجديد العقد¹⁹.

ليأتي حكم مركز فض المنازعات الايجارية كما يلي: " لما كان ما تقدم وكان الثابت للجنة الآتي أن المدعى عليه لم يقدم ما يفيد مبرر لرفضه او رغبته في تعديل أحد بنود العقد وفقا لما نص عليه القانون، إلا أنه يحتج بأخطاره للمدعي بالرغبة في البيع في 23/9/2021، ولما كان ذلك وكان دفع المدعى عليه مطروح قبل أوانه وأن مدة الإخطار العدلي لم تكتمل بعد فمن ثم تقضى اللجنة بتجديد العقد على النحو الذي سيرد بالمنطوق، ولا ينال من حكم التجديد استحداث أي حالة من حالات الإخلاء، كون حكم التجديد لا ينال حجية متى ما وردت حالة من حالات الإخلاء مكتملة الشروط²⁰ .

وعليه قام المالك بتاريخ 2/11/2022 عند انتهاء مدة الإخطار الـ 12 شهراً من تاريخ 23/9/2021 برفع دعوى أمام مركز فض المنازعات الايجارية يطلب بها إلزام المستأجر بإخلاء العقار. دفع المستأجر بعدم جواز رفع الدعوى لسابقة الفصل فيه.

لينص الحكم²¹ الصادر من مركز فض المنازعات الايجارية:

" ما كان ما تقدم وكان الثابت للجنة الآتي وعن الدفع بسابقة الفصل في الدعوى رقم 2022/6832 والمؤيدة بالاستئناف 2022/1527 والتي قضت بتجديد العقد لمدة سنة من 2022/6/5 وحتى 2023/6/4، وكان المقرر قضاء أن أحكام التجديد لا تنال حجية متى ما استحدثت حالة من حالات الإخلاء مكتملة الأركان.

وعن طلب الإخلاء للبيع ان المدعى أثبت جديته في رغبته في البيع بتقديمه مستندات المت بما للجنة وتقديمه ما يفيد اخطار المستأجر بالإخلاء قبل أثنى عشر شهرا (2021/9/23) ولم يقدم المدعى عليه ما يشكك في ذلك فمن ثم يكون الطلب قد صادف صحيح الواقع والقانون فتحجب اللجنة المدعى لطلبه بالإخلاء على النحو الذي سيرد بالمنطوق"
إن الحكم السابق أشار إلى أن المؤجر قد قدم اثبات برغبته ببيع العقار مما يثبت بأن على المؤجر أن يقدم ما يثبت رغبته ببيع العقار عن طلب الإخلاء لبيع العقار.

ومن الحكم المائل نجد أن الحكم قد ألزم المستأجر بإخلاء العقار عند انتهاء مدة الإخطار، على الرغم من صدور حكم سابق بتجديد عقد الايجار، وكما أن المحكمة أشارت بحيثياتها فيما يتعلق بالدفع بسابقة الفصل " بأن أحكام التجديد لا تنال حجية متى ما استحدثت حالة من حالات الإخلاء مكتملة الأركان".

وعليه نرى بأن حكم التجديد لا ينال الحجية متى ما ظهرت حالة من حالات الإخلاء المنصوص عليها بالقانون على أن تكون هذه الحالة مكتملة الأركان، وكما نجد أن المالك ملزم بتقديم ما يثبت رغبته ببيع العقار، منعاً لتحايل المالك، وحماية للمستأجر، كما أننا نرى بأن المشرع في إمارة دبي، لم ينص على تعويض مستحق للمستأجر في حال تبين عدم بيع المالك للمأجور بعد إخلائه.

كما نتوصل إلى أنه في حال إرسال إخطار بالإخلاء وانتهت مدة العقد قبل انتهاء مدة الإخطار فإن العقد يجدد في المدة المتبقية من الإخطار فقط.

نلتبس من المشرع بإمارة دبي على أن ينص على تعويض للمستأجر في حال تبين عدم بيع العقار الذي تم إخلاؤه وذلك أسوة في المادة 26 المتعلقة بحالة الإخلاء للاستخدام الشخصي. وعليه نقترح على أن ينص ما يلي:
إذا طلب المؤجر عند انتهاء مدة عقد الإيجار إخلاء العقار رغبة ببيعه وقضت له اللجنة بذلك، وتبين فيما بعد عدم بيعه فلا يجوز له تأجيله للغير، ويكون للمستأجر الطلب من اللجنة الحكم له بالتعويض المناسب.

خاتمة:

مما سبق نجد أن المشرع في إمارة دبي، قد حدد الحالات التي يجيز بها للمؤجر طلب إخلاء العقار عند انتهاء مدة العقد، وقد حددت على سبيل الحصر في المادة 25 من قانون تنظيم العلاقة تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات، وكما ان المشرع قد ألتزم المؤجر بإرسال إخطار إلى المستأجر للإخلاء وذلك قبل 12 شهر على الأقل من تاريخ الحدد للإخلاء.

النتائج:

- نرى أن المشرع في إمارة دبي قد أباح للمالك الحق بهدم البناء وإعادة بنائه حال رغبته بذلك إلا أنه وضمن لحقوق المستأجر فقد اشترط شروط لهذه الحالة، وأهمها الحصول على تراخيص من الجهات المختصة، وذلك لضمان جدية المالك وعدم التلاعب رغبة منه بإجبار المستأجر على إخلاء العقار، ومن ناحية أخرى فقد سن المشرع في إمارة دبي، على إلزامية إخطار المستأجر بالإخلاء وذلك قبل 12 شهر من تاريخ الإخلاء وبعقادي أنها مدة كافية، ليتمكن المستأجر من تدبير أمره.

- نرى بأن المشرع في إمارة دبي حسناً فعل عندما حصر حالات الإخلاء بأربع حالات على سبيل الحصر، ولم يكتف بذلك، بل ألتزم المالك بإخطار المستأجر بسبب الإخلاء قبل 12 شهراً من تاريخ الإخلاء على أن يكون السبب من ضمن الحالات الأربع التي حددها المشرع. وفي حال افتقر الإنذار إلى شرطه الأساسي وهو بيان سبب الإخلاء، بالتالي سيلقى طلب الإخلاء الرفض حال رفع الدعوى يطالب بها الإخلاء، حتى ولو تم تصحيح سبب الإخلاء اثناء طلب الإخلاء.

- أجاز المشرع في إمارة دبي للمستأجر الحق بطلب التعويض حال تبين بعد إخلاء العقار قيام المؤجر بتأجيله إلى مستأجر آخر، وقد حدد المدة 2 سنتين للعقارات السكنية 3 سنوات للعقارات غير السكنية.

- نجد أن المشرع في إمارة دبي قد حدد حالة صيانة أو ترميم العقار، وذلك حماية للمستأجر من أي أضرار محتملة قد يتعرض لها حال وجوده في العقار، كما أن المشرع في إمارة دبي، قد أعطى للمستأجر الأولوية بالحق في العودة إلى العقار خلال 30 يوم من تاريخ قيام المالك بإخطاره بانتهاء أعمال الصيانة أو الترميم.

- حكم التحديد لا ينال الحجية متى ما ظهرت حالة من حالات الإخلاء المنصوص عليها بالقانون على أن تكون هذه الحالة مكتملة الإركان، وكما نجد أن المالك ملزم بتقدم ما يثبت رغبته ببيع العقار، منعاً لتحايل المؤجر، وحماية للمستأجر، كما أننا نرى بأن المشرع في إمارة دبي، لم ينص على تعويض مستحق للمستأجر في حال تبين عدم بيع المالك للمأجور بعد إخلائه.

- كما نتوصل إلى أنه في حال إرسال إخطار بالإخلاء وانتهت مدة العقد قبل انتهاء مدة الإخطار فإن العقد يجدد في المدة المتبقية من الإخطار فقط.

التوصيات:

-نوصي المشرع في إمارة دبي، على ضرورة تحديد مدة تقديرية يتم من خلالها هدم وإعادة بناء العقار وعليه نرى إضافة على المادة 25 من قانون دبي لتنص على ما يلي: أن يشترط أن يتم إعادة البناء خلال مدة ثلاث سنوات من تاريخ الإخلاء، ويتم تمديد المدة حال اقتضت طبيعة البناء ذلك. يستحق المستأجر المطالبة بالتعويض حال لم يقم المالك بالبناء خلال المدة المشار إليها، أو في حال عدم قيامه بإخطار المستأجر عند إتمام البناء في حال رغبته بالاستئجار كون له حق الأولوية.

-نلتمس من المشرع في إمارة دبي على تحديد المدة التي يجب أن يتم بها الانتهاء من ترميم أو صيانة العقار.
-نوصي المشرع بإمارة دبي على أن ينص على تعويض للمستأجر في حال تبين عدم بيع المؤجر للعقار الذي تم إخلاؤه بسبب رغبة البائع ببيعه، وذلك اسوة في المادة 26 المتعلقة بحالة الإخلاء للاستخدام الشخصي. وعليه نقتح على أن ينص ما يلي: إذا طلب المؤجر عند انتهاء مدة عقد الإيجار إخلاء العقار رغبة ببيعه وقضت له اللجنة بذلك، وتبين فيما بعد عدم بيعه فلا يجوز له تأجيله للغير، ويكون للمستأجر الطلب من اللجنة الحكم له بالتعويض المناسب.

قائمة المراجع:

⁰⁻ الكتب:

عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الأجر والعارية، دار النهضة العربية القاهرة، المجلد الثاني، الجزء السادس، 1963.

عبد الرزاق السنهوري، عقد الإيجار، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، ب ت.

فتحي حسن مصطفى، إخلاء العين المؤجرة للتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار والهدم الكلي أو الجزئي، منشأة المعارف، الإسكندرية، ب ت.

محمد عابدين، دعوى الإخلاء والحماية التشريعية للمستأجر والتداعي في قضايا الإيجارات، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1990.

⁰⁻ الرسائل والأطروحات الجامعية

عودة عبد الكريم الحسبان، الحماية القانونية للمستأجر في ظل أحكام قانون المالكين والمستأجرين الحالي وتعديلاته، رسالة ماجستير، الدراسات العليا، جامعة مؤتة، 2017.

فراس تحسين البزور، انتهاء عقد الإيجار والاسباب القانونية للإخلاء في ظل أحكام القانون الأردني، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية، 2016.

محمود محمد سلامة، العابنة، إخلاء الأماكن المستأجرة في القانون الأردني: دراسة تحليلية ومقارنة، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية.

⁰المقالات:

العجمي، سالم فالخ، أسباب طلب الإخلاء القضائي للعين المؤجرة في القانون الكويتي، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، الكويت، الكويت
مج43، ع1، مارس.

⁰الوثائق القانونية:

الإمارات العربية المتحدة، إمارة دبي، الأمر محلي رقم (3) لسنة 1999م بشأن تنظيم أعمال البناء في إمارة دبي، صدر بتاريخ 15
نوفمبر 1999م

الإمارات العربية المتحدة، تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي، قانون رقم (33) لسنة 2008 بتعديل
بعض أحكام القانون رقم (26) لسنة 2007، صدر في دبي بتاريخ 1 ديسمبر 2008م.

الإمارات العربية المتحدة، قانون تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي رقم (26) لسنة 2007، صدر في دبي
بتاريخ 26 نوفمبر 2007م.

⁰الأحكام والقرارات القضائية:

1- مركز فض المنازعات التجارية، إمارة دبي، 02/12250/2022 لسنة 2022 إيجارات، 09/11/2022، مصدر

الحكم موقع مركز فض المنازعات التجارية <https://dubailand.gov.ae/ar/rdc/#/> تاريخ الزيارة

18/6/2023

2- مركز فض المنازعات التجارية، إمارة دبي، الحكم الصادر في الدعوى رقم 02/06832/2022 سكاني لسنة

2022 إيجارات، 25/7/2022، مصدر الحكم موقع مركز فض المنازعات التجارية

<https://dubailand.gov.ae/ar/rdc/#/> تاريخ الزيارة 18/6/2023

3- مركز فض المنازعات التجارية، دبي، الحكم رقم 02/15000/2021 سكاني لسنة 2021 إيجارات، الصادر في

13/12/2021، مصدر الحكم موقع مركز فض المنازعات التجارية

<https://dubailand.gov.ae/ar/rdc/#/> تاريخ الزيارة 18/6/2023

التهميش:

¹ - الإمارات العربية المتحدة، تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي، قانون رقم (33) لسنة 2008 بتعديل
بعض أحكام القانون رقم (26) لسنة 2007، المادة (25).

² - الإمارات العربية المتحدة، تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي، قانون رقم (33) لسنة 2008 بتعديل
بعض أحكام القانون رقم (26) لسنة 2007، المادة (29)

³ - ” يحظر على أي شخص طبيعي أو اعتباري عام أو خاص إجراء أية أعمال بناء كلية، أو جريئة دائمة، أو مؤقتة، أو تغيير معالم
أرض، أو عقار إلا بعد استصدار الرخصة اللازمة لذلك من الإدارة المختصة“، المادة رقم 4، من الأمر محلي رقم (3) لسنة 1999م
بشأن تنظيم أعمال البناء في إمارة دبي.

- 4 - محمود محمد سلامة، العبانية، إخلاء الأماكن المستأجرة في القانون الأردني: دراسة تحليلية ومقارنة، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية، 1993، ص 138
- 5- عودة عبد الكريم الحسين، الحماية القانونية للمستأجر في ظل أحكام قانون المالكين والمستأجرين الحالي وتعديلاته، رسالة ماجستير، الدراسات العليا، جامعة مؤتة، 2017، ص 64.
- 6- محمود محمد سلامة العبانية، المرجع نفسه.
- 7- محمود محمد سلامة العبانية، المرجع نفسه.
- 8- محمد عابدين، دعوى الإخلاء والحماية التشريعية للمستأجر والتداعي في قضايا الإيجارات، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1990، ص 42.
- 9- فتحي حسن مصطفى، إخلاء العين المؤجرة للتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار والهدم الكلي أو الجزئي، منشأة المعارف، الإسكندرية، ب ت، ص 165.
- 10- دولة الإمارات العربية المتحدة، تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي، قانون رقم (33) لسنة 2008 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (26) لسنة 2007، المادة رقم 25.
- 11- العجمي، سالم فالخ، أسباب طلب الإخلاء القضائي للعين المؤجرة في القانون الكويتي، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، الكويت مج 43، ع 1، مارس، ص 113.
- 12- فراس تحسين البزور، انتهاء عقد الإيجار والأسباب القانونية للإخلاء في ظل أحكام القانون الأردني، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية، 2016، ص 59.
- 13- دولة الإمارات العربية المتحدة، تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي، قانون رقم (33) لسنة 2008 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (26) لسنة 2007، المادة رقم 26.
- 14- مركز فض المنازعات الإيجارية، دبي، الحكم رقم 02/15000/2021سكني لسنة 2021 إيجارات، الصادر في 13/12/2021
- 15- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الأيجار و العارية، دار النهضة العربية، القاهرة، المجلد الثاني، الجزء السادس، تاريخ 1963، ص 1185 و ص 1186.
- 16- المرجع السابق نفسه، ص 1187.
- 17- الفصل في جميع المنازعات الإيجارية التي تنشأ بين مؤجري ومستأجري العقارات الواقعة في الإمارة أو في المناطق الحرة، بما ذلك الدعاوى المتقابلة الناشئة عنها، وكذلك طلب اتخاذ الإجراءات الوقتية أو المستعجلة التي يتقدم بها أي من طرفي عقد الإيجار. (مرسوم رقم 26 لسنة 2013 بشأن مركز فض المنازعات الإيجارية)
- 18- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 1190، ص 1191
- 19- مركز فض المنازعات الإيجارية، إمارة دبي، الحكم الصادر في الدعوى رقم 02/06832/2022 سكاني لسنة 2022 إيجارات، 25/7/2022

- ²⁰-مركز فض المنازعات الايجارية، إمارة دبي، الحكم الصادر في الدعوى رقم 02/06832/2022 سكاني لسنة 2022 ايجارات، 25/7/2022
- ²¹- مركز فض المنازعات الايجارية، إمارة دبي، 02/12250/2022 لسنة 2022 ايجارات، 09/11/2022، مصدر الحكم
موقع مركز فض المنازعات الايجارية [#/https://dubailand.gov.ae/ar/rdc](https://dubailand.gov.ae/ar/rdc/#/) تاريخ الزيارة 18/6/2023