

بيانات الجريدة الرسمية			
العدد	السنة	التاريخ الهجري	التاريخ الميلادي
11	35	18 شوال 1427	2006/11/9م
تاريخ آخر تحديث :		2020/1/20م	

## قانون رقم (20) لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبو ظبي

نحن خليفة بن زايد آل نهيان، حاكم أبو ظبي،  
بعد الاطلاع على القانون رقم (1) لسنة 1974 بإعادة تنظيم الجهاز الحكومي في إمارة أبو ظبي وتعديلاته،  
وعلى القانون رقم (2) لسنة 1971 في شأن المجلس الاستشاري الوطني وتعديلاته،  
وعلى القانون رقم (2) لسنة 1994 في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين وتعديلاته،  
وعلى القانون رقم (6) لسنة 2004 بإعادة تنظيم جهاز الرقابة المالية،  
وعلى القانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبو ظبي،  
وعلى القانون رقم (19) لسنة 2005 في الملكية العقارية،  
وعلى القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته،  
وعلى القانون الاتحادي رقم (10) لسنة 1992 بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية،  
وعلى القانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992 بإصدار قانون الإجراءات المدنية وتعديلاته،  
وبناءً على ما عرض على المجلس التنفيذي، وموافقة المجلس عليه،  
أصدرنا القانوني الآتي:

### الباب الأول في التعريفات

#### مادة (1)

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

الإمارة:	إمارة أبو ظبي.
المجلس التنفيذي:	المجلس التنفيذي للإمارة.
البلدية المعنية:	دائرة البلديات والزراعة والبلديات التابعة لها، أو أية بلدية تنشأ مستقبلاً في الإمارة.
العين المؤجرة:	المسكن المؤجر، أو الوحدة المؤجرة، أو محل الإيجار، أو أي عقار توجر منفعتة وفق أحكام هذا القانون.
الترميمات الضرورية:	الترميمات المستعجلة اللازمة لحفظ العين المؤجرة من الهلاك، وكذلك الترميمات اللازمة لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، التي يلتزم المؤجر بالقيام بها.
الترميمات التأجيرية:	الترميمات البسيطة التي جرى العرف على أن يلتزم بها المستأجر.
اللجنة:	لجنة فض المنازعات الإيجارية المشكلة طبقاً لهذا القانون.
لجنة الاستئناف:	لجنة الاستئناف المشكلة طبقاً لهذا القانون.

## الباب الثاني في الأحكام العامة

**مادة (2)** تم تعديل هذه المادة بموجب القانون رقم (6) لسنة 2009م بتعديل بعض أحكام القانون رقم (20) لسنة 2006م بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي تسرى أحكام هذا القانون على العقارات والأماكن وأجزائها على اختلاف أنواعها- المؤجرة للسكنى أو لغرض ممارسة نشاط صناعي أو تجاري أو مهني أو حرفي بالإمارة، كما تسري على العلاقات الإيجارية القائمة أو التي تنشأ بعد تاريخ العمل به، ويستثنى من تطبيق أحكام هذا القانون:

- 1- الأراضي الزراعية والمباني التابعة لها.
- 2- الأراضي والعقارات التي تملكها الحكومة المؤجرة لأغراض سكنية.
- 3- الأراضي والعقارات المخصصة لشركة أدنوك والتي تتولى تأجيرها.
- لأغراض صناعية محددة بالخدمات البترولية.
- 4- العقارات المؤجرة للأغراض الفندقية والسياحية بما في ذلك الشقق المفروشة.
- 5- المساكن التي تشغل لظروف العمل.

ويصدر بتنظيم العلاقة في شأن الحالات المنصوص عليها في البنود (1 و 2 و 3 و 4) قرار من المجلس التنفيذي.

### مادة (3)

اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون، تيرم عقود الإيجار كتاباً، كما يجب تحرير عقود عن الإيجارات القائمة وقت العمل بهذا القانون إن كانت غير محررة. ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات.

### مادة (4)

إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة، أو على كيفية تقديرها، أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة، وجب اعتبار أجرة المثل. ويعود تقدير أجرة المثل إلى اللجنة المختصة بالفصل في النزاع طبقاً لأحكام هذا القانون.

## الباب الثالث في آثار عقد الإيجار

### مادة (5)

يلتزم المؤجر بأن يسلم المستأجر العين المؤجرة وتوابعها، في حالة تصلح لأن تفي بما أعدت له من المنفعة، وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين.

### مادة (6)

إذا تم تسليم العين المؤجرة وتوابعها للمستأجر في حالة لا تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة، أو إذا نقصت هذه المنفعة نقصاً كبيراً، جاز للمستأجر أن يطلب من اللجنة فسخ العقد ورد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة تبعاً للظروف.

### مادة (7)

على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى صالحة للانتفاع، وأن يقوم أثناء مدة الإيجار بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية، ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.

#### مادة (8)

إذا تأخر المؤجر بعد إعداره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة في المادة السابقة، أو في حالة تعذر الاتصال به، يجوز للمستأجر أن يحصل على إذن من اللجنة لإجراء ذلك بنفسه واقتطاع ما أنفقه من الأجرة، وذلك مع عدم الإخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع.

#### مادة (9)

لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة، على أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين المؤجرة، جاز للمستأجر أن يطلب تبعاً للظروف إما فسخ عقد الإيجار أو إنقاص أو إسقاط الأجرة عن فترة فوات المنفعة أو مد مدة الإيجار بقدر فترة فوات المنفعة. ومع ذلك إذا بقي المستأجر شاغلاً للعين المؤجرة لمدة لا تقل عن شهر من تاريخ فوات المنفعة دون اللجوء إلى اللجنة، سقط حقه في طلب الفسخ أو إنقاص أو إسقاط الأجرة أو مد مدة الإيجار، ما لم يكن هناك عذر تقبله اللجنة.

#### مادة (10)

يجوز للمؤجر زيادة عدد الوحدات في المبنى المؤجر، بالإضافة أو التعلية، فإذا ترتب على ذلك نقص في منفعة العين المؤجرة، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة.

#### مادة (11)

يلتزم المستأجر بالوفاء بالأجرة المتفق عليها إلى المؤجر على النحو التالي:  
- خلال مدة لا تتجاوز واحد وعشرين يوماً من تاريخ استحقاقها المتفق عليه كتابياً، إذا كان الإيجار لغرض السكنى ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.  
- خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ استحقاقها المتفق عليها كتابياً، إذا كان الإيجار لغرض تجاري أو صناعي أو حرفي أو مهني، وذلك بإيصال يفيد السداد ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.  
- ويعتبر الوفاء بالأجرة المستحقة عن فترة معينة بإيصال مثبت فيه قيمة الأجرة، قرينة على الوفاء بالأجرة عن المدد السابقة عليها ما لم يثبت العكس.  
- فإذا لم يوجد اتفاق كتابي، يكون تاريخ الاستحقاق بداية كل شهر.  
- فإذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة أو لم يعين مكاناً يقع فيه الوفاء، فللمستأجر أن يودع الأجرة باسم اللجنة لدى أحد المصارف الوطنية، ويعتبر إيصال الإيداع سنداً لإبراء ذمة المستأجر بالقدر المودع، وعلى المستأجر واللجنة إخطار المؤجر بالإيداع، ولا يجوز للمستأجر سحب ما أودعه إلا بموافقة المؤجر أو بقرار من اللجنة.  
- للمؤجر بناءً على طلبه وموافقة رئيس اللجنة سحب ما أودع لصالحه.

#### مادة (12)

يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق يلتزم بأن يستعملها بحسب ما أعدت له، أو ما جرى عليه العرف السائد.

#### مادة (13)

لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن كتابي من المؤجر، إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر بها. فإذا أحدث المستأجر تغييراً في العين المؤجرة مجاوزاً في ذلك حدود الالتزام الوارد في الفقرة السابقة، كان للمؤجر الحق في إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها، وبالتعويض إن كان له مقتضى. وإذا أقام المستأجر في العين المؤجرة غراساً أو تحسينات، التزم بتركها عند انتهاء الإيجار، ما لم يكن هناك اتفاق كتابي يقضي بغير ذلك.

#### مادة (14)

يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضي بها العرف، أو التي تم الاتفاق عليها.

#### مادة (15)

يلتزم المستأجر بسداد قيمة استهلاك الماء والكهرباء، والهاتف للعين المؤجرة، وقيمة أي أضرار يكون قد ألحقها بالعين المؤجرة، وأي رسوم أخرى يلتزم بدفعها قانوناً، وذلك اعتباراً من تاريخ تسلمه العين المؤجرة، وحتى تاريخ إعادة تسليمها إلى المؤجر، ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك.

**مادة (16)** تم تعديل هذه المادة بموجب القانون رقم (6) لسنة 2009م بتعديل بعض أحكام القانون رقم (20) لسنة 2006م بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبو ظبي

- 1- مع عدم الإخلال بحق المؤجر في المطالبة بالزيادة السنوية المقررة قانوناً، تكون الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار ملزمة للمتعاقدين طوال مدة الإيجار المحددة في العقد.
- 2- لا يجوز للمؤجر زيادة الأجرة المحددة في العقد إلا مرة واحدة كل سنة بنسبة لا تزيد على خمسة في المائة (5%) من تلك الأجرة، ويجوز بقرار من رئيس المجلس التنفيذي زيادة أو إنقاص أو إلغاء هذه النسبة بحسب ما يراه مناسباً، ويجوز لصاحب المصلحة اللجوء إلى اللجنة إذا تجاوز المؤجر نسبة الزيادة المقررة.
- 3- يطبق الحكم السابق على عقود الإيجار السارية وقت العمل بأحكام هذا القانون عند تجديدها، مع المستأجرين الحاليين أو عند إبرامها مع مستأجرين جدد.
- 4- تبدأ مدة احتساب الزيادة السنوية للأجرة المشار إليها اعتباراً من تاريخ آخر عقد إيجار أو من تاريخ آخر زيادة للأجرة أيهما أقرب.
- 5- للجنة الحق في تخفيض نسبة الزيادة إلى الحد القانوني وفرض غرامة على المؤجر لا تجاوز إيجار سنة في حالة تجاوزه لنسبة الزيادة المقررة، أو في حال عدم امتثاله لقرارها بتصحيح هذه المخالفة، وللجنة فرض هذه الغرامة من تلقاء نفسها ولو لم يطلبها صاحب المصلحة.

#### الباب الرابع في التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن

##### مادة (17)

لا يحق للمستأجر التنازل عن الإيجار، أو التأجير من الباطن وذلك عن كل أو بعض ما استأجره إلا بإذن كتابي من المؤجر. تعتبر الإجازة اللاحقة للتصرف، سواء كانت صريحة أو ضمنية، كالإذن الكتابي السابق له. ويجوز للمؤجر منح المستأجر في عقد الإيجار الحق في التنازل أو التأجير من الباطن عن كل أو بعض العين المؤجرة، وفي حال التأجير من الباطن يجوز أن تختلف شروط العقد فيما بين المستأجر والمستأجر من الباطن عن شروط عقد الإيجار الأصلي شريطة ألا تتعارض معها وألا تخل بأحكام الفقرة الثانية من المادة (16) من هذا القانون، وعلى ألا تزيد مدة عقد الإيجار من الباطن عن المدة المحددة في العقد الأصلي. إذا أجر المستأجر العين المؤجرة، فإن عقد الإيجار من الباطن هو الذي يحكم العلاقة فيما بين المستأجر والمستأجر من الباطن، ولا يؤثر عقد الإيجار من الباطن على حقوق والتزامات المستأجر تجاه المؤجر بموجب عقد الإيجار الأصلي، إلا إذا تم الاتفاق على غير ذلك.

#### الباب الخامس في انتقال ملكية العين المؤجرة

##### مادة (18)

إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى شخص آخر، فإن الإيجار يكون نافذاً في حق المالك الجديد.

##### مادة (19)

لا يجوز للمالك الجديد مطالبة المستأجر بما عجله من الأجرة إلى المالك السابق، إلا إذا أثبت أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية، فإذا عجز عن الإثبات، فلا يكون له إلا الرجوع على المالك السابق.

## الباب السادس في انتهاء الإيجار

**مادة (20)** تم تعديل هذه المادة بموجب القانون رقم (4) لسنة 2010م بتعديل بعض أحكام القانون رقم (20) لسنة 2006م بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي

- 1- يسري عقد الإيجار إلى نهاية المدة المحددة فيه، ويجوز تجديده لمدة أو لمدد أخرى باتفاق الطرفين.
- 2- إذا انتهت مدة العقد، وظل المستأجر منتقياً بالعين المؤجرة مع علم المؤجر بذلك ودون اعتراض منه، يعتبر العقد ممدداً لمدة مماثلة وبذات الشروط.
- 3- إذا رغب أحد الطرفين في عدم تجديد العقد أو تعديل شروطه، يتعين عليه أن يخطر الطرف الآخر كتابةً 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 استناداً لمضي المدة قبل تاريخ 9 نوفمبر 2010، ويجوز بقرار من رئيس المجلس التنفيذي تمديد هذا التاريخ وفقاً لما يراه مناسباً.
- 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 ضرراً جسيماً بالمؤجر وبشرط أن يكون المستأجر قد انتفع بالعين المؤجرة مدة لا تقل عن سنتين، وفي هذه الحالة يمنح المستأجر مهلة لا تتجاوز 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 (21)

يبقى عقد الإيجار سارياً حتى نهاية مدته بعد وفاة المؤجر أو المستأجر، ومع ذلك يجوز لورثة المستأجر طلب إنهاء العقد. وإذا كان عقد الإيجار لم يبرم إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات تتعلق بشخصه ثم مات، جاز لورثة المستأجر أو للمؤجر طلب إنهاء العقد. وفي جميع الأحوال يجب مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء المنصوص عليها في المادة السابقة.

## مادة (22)

على المستأجر رد العين المؤجرة عند انتهاء عقد الإيجار، فإذا لم يستكمل إجراءات تسليم العين المؤجرة وفق ما اتفق عليه، يلتزم بالوفاء بكل الالتزامات المنصوص عليها في المادة (15) من هذا القانون، وبالأجرة من تاريخ نهاية العقد حتى تاريخ التسليم الفعلي للعين المؤجرة إلى المؤجر.

## الباب السابع في أسباب الإخلاء

## مادة (23)

- مع مراعاة ما ورد في المادة (20) من هذا القانون، لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة، إلا لأحد الأسباب الآتية:
- 1- إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال المواعيد المحددة في المادة (11) من هذا القانون، على أنه لا يجوز الحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل الفصل في النزاع بأداء الأجرة المستحقة مع كافة ما تحمله المؤجر من مصروفات التقاضي، فإذا تكرر تأخر المستأجر عن سداد الأجرة دون عذر مقبول جاز الحكم بالإخلاء.
  - 2- إذا قام المستأجر بالتنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن عن كل أو بعض ما استأجره، بأي وجه من الوجوه، باستثناء ما ورد من إجازة أو إذن في المادة (17) من هذا القانون.
  - 3- إذا قام المستأجر أو المستأجر من الباطن بشغل العين المؤجرة بما يجاوز العدد المتعارف عليه في السكنى.
  - 4- إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة، أو سمح باستعمالها بطريقة تخالف شروط الإيجار، أو تضر بمصلحة المؤجر أو استعملها في غير الأغراض المؤجرة من أجلها.
  - 5- إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة، أو مقلقة للراحة أو منافية للنظام العام والآداب.
  - 6- إذا رغب المالك في هدم العقار المؤجر لإعادة بنائه أو تليته أو بالإضافة عليه أو تحويره، ويشترط لذلك:
    - في حالة الهدم لإعادة البناء والتحويل، أن يكون قد مضى على إنشاء العقار خمس عشرة سنة على الأقل.
    - أن يحصل المالك على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.

- عدم إمكانية إجراء التعليق أو الإضافة مع بقاء المستأجر في العين المؤجرة، وتجرى التعليق أو الإضافة بعد صدور قرار من اللجنة بتحقيق هذا الشرط وللجنة الاستعانة بمن تراه مناسباً من الخبراء لتحديد ذلك.
- ألا يقتصر التحوير على العين المؤجرة دون سائر المبنى.
- منح المستأجر مهلة للإخلاء قدرها سنة أشهر من تاريخ صدور التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.
- تكون الأفضلية في استئجار العقار بعد إعادة بنائه أو تعليقه أو الإضافة عليه أو تحويره للمستأجر السابق.
- في حال عدم قيام المالك بإجراء إعادة البناء أو الإضافة أو التحوير بعد حصوله على التراخيص اللازمة وبعد إخلاء المستأجر، جاز الحكم للمستأجر بالعودة لشغل العقار مع التعويض أو بأي منهما، وللجنة أن تقرر مقدار التعويض المناسب على أن لا يتجاوز مقداره أجره سنة.
- 7- إذا رغب مالك العقار في شغل العين المؤجرة بقصد السكنى بنفسه، على أن لا يكون مالكاً لعقار آخر مناسب للسكن في منطقة اختصاص البلدية الواقع بها العين المؤجرة، ويشترط في هذه الحالة:
  - إخطار المستأجر قبل ستة أشهر من تاريخ انتهاء عقد الإيجار.
  - أن يشغل المالك العين المؤجرة فعلياً بعد إخلائها من المستأجر ولمدة سنة بدون انقطاع.
- في حال عدم قيام المالك بشغل العين المؤجرة فعلياً بغير عذر مقبول خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الإخلاء، أو شغله لمدة تقل عن سنة، أو في حال قيامه بتأجيرها إلى مستأجر آخر بعد إخلاءها من المستأجر، جاز الحكم للمستأجر بالعودة لشغل العقار مع التعويض أو بأي منهما، وللجنة أن تقرر مقدار التعويض المناسب على أن لا يتجاوز مقداره أجره سنة.
- وفي جميع الأحوال للجنة أن تمهل المستأجر المدة المناسبة للإخلاء، بحيث لا تتجاوز ستة أشهر.

## الباب الثامن في اللجان واختصاصاتها

**مادة (24)** تم تعديل هذه المادة بموجب القانون رقم (4) لسنة 2010 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (20) لسنة 2006م بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبو ظبي  
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 (25)

تختص اللجنة بالفصل على وجه الاستعجال في المنازعات الناشئة عن العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر طبقاً لأحكام هذا القانون، وقانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته فيما لم يرد به نص، وطلب اتخاذ الإجراءات الوقتية التي يتقدم بها أي من طرفي العقد، كما يكون لهذه اللجنة صلاحية مراقبة تنفيذ أحكام هذا القانون وصلاحية ملاحقة أي من أطراف العلاقة الإيجارية عند مخالفتهم لأحكام هذا القانون، وذلك بناءً على طلب أحد الأطراف أو الأمانة العامة للمجلس التنفيذي.

**مادة (26)** تم تعديل هذه المادة بموجب القانون رقم (4) لسنة 2010 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (20) لسنة 2006م بشأن إيجار

- الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبو ظبي
- 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)** تم تعديل هذه المادة بموجب القانون رقم (4) لسنة 2010م بتعديل بعض أحكام القانون رقم (20) لسنة 2006م بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبو ظبي

- 1- يصدر قرار من رئيس دائرة القضاء - بناءً على اقتراح مجلس القضاء - بالأنظمة واللوائح الداخلية والهيكل الإداري والوظيفي والمالي الخاص بلجان فض المنازعات الإيجارية 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)** تم تعديل هذه المادة بموجب القانون رقم (16) لسنة 2017م بتعديل بعض أحكام القانون رقم (20) لسنة 2006م بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبو ظبي

- 1- يكون الحكم الصادر من اللجنة نهائياً إذا لم تتجاوز قيمة المنازعة خمسين ألف درهم.
- 2- تكون أحكام اللجنة فيما جاوز ذلك قابلة للاستئناف أمام لجنة الاستئناف، خلال خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي لصدور الحكم إذا كان حضورياً، واعتباراً من تاريخ اليوم التالي لإعلان المحكوم ضده أو علمه اليقيني إذا كان الحكم غيابياً.
- 3- يجوز الطعن بالنقض في الأحكام الصادرة من لجنة الاستئناف، إذا جاوزت قيمة المنازعة ثلاثمائة ألف درهم، خلال ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي لصدور الحكم الحضورى المستأنف، واعتباراً من تاريخ اليوم التالي لإعلان المحكوم ضده أو علمه اليقيني إذا كان الحكم غيابياً.

## الباب التاسع في تأجير الشقق المفروشة

**مادة (29)** يصدر المجلس التنفيذي النظم واللوائح الخاصة بتأجير الشقق المفروشة وضوابطها، والترخيص الخاصة بها، ويستمر العمل بالنظم واللوائح الخاصة الصادرة بموجب القانون رقم (2) لسنة 1994 وتعدلاته وأي قوانين وأنظمة ذات صلة لحين صدور اللوائح والنظم الجديدة.

## الباب العاشر في الأحكام الختامية

**مادة (30)** تم تعديل هذه المادة بموجب القانون رقم (4) لسنة 2010م بتعديل بعض أحكام القانون رقم (20) لسنة 2006م بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبو ظبي

يتبع في إجراءات نظر المنازعات والحكم فيها، أمام لجان فض المنازعات الإيجارية ولجان الاستئناف ولجنة النقض، والإجراءات السارية وقت صدور هذا القانون، وذلك لحين صدور قرار رئيس دائرة القضاء في هذا الشأن.

**مادة (31)** تم تعديل هذه المادة بموجب القانون رقم (4) لسنة 2010م بتعديل بعض أحكام القانون رقم (20) لسنة 2006م بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبو ظبي

- 1- تحال جميع المنازعات الإيجارية المتداولة إلى اللجان المشكلة بموجب هذا القانون، ما لم يكن قد تم حجزها للحكم.
- 2- تنتظر محكمة النقض المنازعات الإيجارية التي طعن فيها أمامها قبل صدور هذا القانون.

**مادة (32)** للمجلس التنفيذي إصدار ما يراه مناسباً من القرارات والتعليمات لتنظيم العلاقة التعاقدية بين المؤجرين والمستأجرين، بما لا يتعارض أو يخالف أحكام هذا القانون.

### مادة (33)

يُلغى القانون رقم (2) لسنة 1994 في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين. كما يُلغى كل حكم يخالف أو يتعارض مع أحكام هذا القانون.

### مادة (33) مكرراً (1) تم اضافة هذه المادة بموجب القانون رقم (4) لسنة 2010م بتعديل بعض أحكام القانون رقم (20) لسنة

2006م بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبو ظبي ينقل جميع موظفي ومستخدمي لجان فض المنازعات الإيجارية إلى دائرة القضاء، وذلك دون المساس بحقوقهم وامتيازاتهم، وتحول كافة المخصصات المالية اللازمة لهم إلى دائرة القضاء.

### مادة (33) مكرراً (2) تم اضافة هذه المادة بموجب القانون رقم (4) لسنة 2010م بتعديل بعض أحكام القانون رقم (20) لسنة

2006م بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبو ظبي تنقل كافة الإيداعات والاعتمادات المالية المتعلقة بلجان فض المنازعات الإيجارية من الأمانة العامة للمجلس التنفيذي إلى دائرة القضاء.

### مادة (34)

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويُعمل به من تاريخ نشره.

خليفة بن زايد آل نهيان  
حاكم أبو ظبي

صدر عنا في أبو ظبي،  
بتاريخ: 30 أكتوبر 2006م،  
الموافق: 8 شوال 1427هـ.

## الفهرس

1	الباب الأول في التعريفات
1	مادة (1)
2	الباب الثاني في الأحكام العامة
2	مادة (2)
2	مادة (3)
2	مادة (4)
2	الباب الثالث في آثار عقد الإيجار
2	مادة (5)
2	مادة (6)
2	مادة (7)
3	مادة (8)
3	مادة (9)
3	مادة (10)
3	مادة (11)
3	مادة (12)
3	مادة (13)
3	مادة (14)
3	مادة (15)
4	مادة (16)
4	الباب الرابع في التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن
4	مادة (17)
4	الباب الخامس في انتقال ملكية العين المؤجرة
4	مادة (18)
4	مادة (19)
5	الباب السادس في انتهاء الإيجار
5	مادة (20)
5	مادة (21)
5	مادة (22)
5	الباب السابع في أسباب الإخلاء
5	مادة (23)
6	الباب الثامن في اللجان واختصاصاتها
6	مادة (24)
6	مادة (25)
6	مادة (26)
7	مادة (27)

7	..... مادة (28)
7	..... الباب التاسع في تأجير الشقق المفروشة
7	..... مادة (29)
7	..... الباب العاشر في الأحكام الختامية
7	..... مادة (30)
7	..... مادة (31)
7	..... مادة (32)
8	..... مادة (33)
8	..... مادة (33) مكرراً (1)
8	..... مادة (33) مكرراً (2)
8	..... مادة (34)