



دائرة القضاء
JUDICIAL DEPARTMENT



لجان فض المنازعات الإيجارية
RENTAL DISPUTE SETTLEMENT COMMITTEES

صحيفة دعوى إيجارية RENTAL CLAIM FORM



بيانات المدعى عليه Defendant Details

Defendant full name اسم المدعى عليه

Defendant Type صفة المدعى عليه Nationality الجنسية

e-mail البريد الإلكتروني Phone الهاتف

Address العنوان



بيانات المدعي Claimant Details

Claimant full name اسم المدعي

Are You هل أنت؟ Nationality الجنسية

e-mail البريد الإلكتروني Phone الهاتف

Address العنوان

Lawyer Address (if any) العنوان المختار (إن وجد)

رجاء اختيار ما هي طلباتك من المحكمة؟ Please select what are you seeking from the court?

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> إخلاء العين المؤجرة
Eviction of the leased property | <input type="checkbox"/> استرجاع تأمين الإيجار
Deposit return |
| <input type="checkbox"/> فسخ عقد الإيجار
Termination of the lease | <input type="checkbox"/> تجديد عقد الإيجار
Lease renewal |
| <input type="checkbox"/> تعيين خبير
Assignment of Expert | <input type="checkbox"/> تسليم العين
delivery of the unit |
| <input type="checkbox"/> سداد القيمة الإيجارية حتى تاريخ الإخلاء الفعلي
Payment of rent till the date of eviction | <input type="checkbox"/> إلزام المدعى عليه بالرسوم/المصاريف/المحامي
defendant to pay the fees/costs etc |
| <input type="checkbox"/> مخالفة تأجير من الباطن
Sub leasing dispute | <input type="checkbox"/> إلزام المدعى عليه بدفع فائدة حتى تاريخ السداد
defendant to pay interests |
| <input type="checkbox"/> اثبات حالة
Proof of a status | <input type="checkbox"/> تقديم شهادة براءة ذمة
Clearance utility bills |
| <input type="checkbox"/> مطالبة مالية
Financial Claim | <input type="checkbox"/> إلزام المدعى عليه بسداد مصاريف إعادة العين
الى الحالة التي كانت عليها وقت التأجير
defendant to pay for any repair costs |
| <input type="checkbox"/> أخرى (يرجى تحديدها)
Others (Please specify) | |

بيانات المنازعة الإيجارية About the rental dispute

Claim Value? قيمة المطالبة المالية؟

Tenancy start date تاريخ بداية عقد الإيجار

Tenancy end date تاريخ نهاية عقد الإيجار

Annual rent قيمة عقد الإيجار



لا تنسى ارفاق عقد الايجار الموثق من البلدية
Don't forget to attach the tenancy contract
certified by the municipality



Please keep it simple and summarized

يرجى تلخيص وقائع النزاع دون اطالة



The date

التاريخ



Signature



The claimant

المدعي



مواد قانونية تهتمك What the law says?

Article (11) tenant monetary obligation:

The tenant shall pay the agreed rental charge to the Lessor as follows:

- Within a period not exceeding 21 days from the due date agreed in writing if the leasehold is rented for residential purposes unless otherwise agreed.
- Within thirty days from the due date agreed in writing if the leasehold is rented for a commercial, industrial or vocational purpose against a receipt indicating payment unless otherwise agreed.
- Payment of the rental charge due for a specific period against a receipt showing the rental value shall serve as a presumption of payment of the rental for the periods preceding such period unless the contrary is proved.
- If no written agreement exists, the due date shall fall at the beginning of each month.
- If the Lessor abstains from receiving the rental charge or fails to appoint a place for payment, the tenant may deposit the rental charge in the name of the committee with a national bank. The deposit receipt shall be considered a release for the tenant to the extent of the deposited amount. The tenant shall notify the committee of the deposit, without being permitted to withdraw such deposit without the consent of the Lessor or the decision of the committee.
- The Lessor may at his own request and subject to the consent of the committee chairman without the amount deposited in his favor.

Article (15)

The tenant shall pay for the consumption of water, electricity, telephone of the leasehold, any damages he may cause to the leasehold and any other fees he is legally required to pay as of the date he takes over the leasehold till the date of surrender to the Lessor unless otherwise agreed.

Article (22)

The tenant shall turn over the leasehold upon expiry of the tenancy contract. If he fails to complete the surrender procedures as agreed, he shall fulfill all the obligations stipulated in Article (15) hereof and pay the rental charge from the contract expiry date till the actual surrender date of the leasehold to the Lessor.

Grounds for Evacuation Article (23)

Subject to Article (20) hereof, the Lessor may ask the tenant to evacuate the leasehold only for the following reasons:

1. If the tenant fails to pay the due rental within the periods fixed in Article (11) hereof. However, no evacuation may be awarded if the tenant, before determining the dispute, pays the due rental with all litigation costs incurred by the Lessor. If the tenant delays again in paying the rental without acceptable excuse, evacuation may be awarded.
2. If the tenant assigns or subrents all or some of the leasehold in any way with the exception of the permission or authorization in Article (17) hereof.
3. If the tenant or the subtenant occupies the leasehold with more than the number generally accepted for occupancy.
4. If the tenant uses or permits the leasehold to be used in a manner contrary to the tenancy contract conditions or impairing the Lessor's interest or uses the leasehold for other purposes than those for which it is rented.
5. If the tenant uses or permits the rented place to be used in a way detrimental to health, rest-disturbing or contrary to public order or manners.
6. If the Lessor desires to demolish the rented property for rebuilding, elevation, additions or alteration, subject to the following:
 - That, in case of demolition for rebuilding and alteration, the property has been built for more than fifteen years at least.
 - That the Lessor must obtain the necessary permits from competent authorities.
 - That the elevation or addition cannot be made if the tenant stays in the leasehold, and that the elevation or the addition is made after a decision concerning such condition is passed by the committee that may engage an appropriate expert to determine the presence of such condition.
 - That the alteration is not confined to the leasehold, but to the whole building.
 - The tenant is given a respite for evacuation equivalent to six months from the date necessary permits are issued by competent authorities.
 - The former tenant shall have the priority to lease the property after it is rebuilt, elevated or expanded or altered.
 - If the Lessor fails to rebuild, expand or alter the property after obtaining necessary permits and evacuation, a ruling for re-occupation and /or compensation may be awarded for the tenant. The committee may determine the appropriate compensation, provided that it does not exceed one year's rental.
7. If the Lessor desires to occupy the leasehold for his own habitation, provided that he does not own another habitable property within the jurisdiction of the municipality in which the leasehold is located, subject however in such condition to:
 - Serving the tenant a notice six months prior to the expiry date of the tenancy contract.
 - That the Lessor occupies the leasehold actually for one uninterrupted year after being evacuated by the tenant.

If the Lessor fails to occupy the leasehold actually without acceptable excuse within three months from the evacuation date or occupies it for less than one year or rents it to another tenant after being evacuated by the former tenant, a ruling for re-occupation and /or compensation may be awarded for the tenant. The committee may determine the appropriate compensation, provided that it does not exceed one year's rental.

In all cases, the committee may give the tenant a suitable respite for evacuation, provided that it does not exceed six months.

التزامات المستأجر وفقاً للمادة 11 من قانون رقم (20) لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن في إمارة أبوظبي

- يلتزم المستأجر بالوفاء بالأجرة المتفق عليها إلى المؤجر على النحو التالي:
- خلال مدة لا تتجاوز 21 يوماً من تاريخ استحقاقها المتفق عليه كتابة، إذا كان الإيجار لغرض السكني ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.
 - خلال مدة 30 يوماً من تاريخ استحقاقها المتفق عليها كتابة، 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.

التزامات المستأجر وفقاً للمادة 15 من قانون رقم (20) لسنة 2006

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 إعادته تسليمها إلى المؤجر، ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك.

التزامات المستأجر وفقاً للمادة 22 من قانون رقم (22) لسنة 2006

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.

أسباب الإخلال وفقاً للمادة 23 من قانون رقم (22) لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن في إمارة أبوظبي

- 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 يقم 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 السكني.
 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 والأداب.
 6. إذا رغب المالك في هدم العقار المؤجر لإعادة بنائه أو تعليته أو بالإضافة عليه أو تحويله، ويشترط لذلك:
 - في حالة الهدم وإعادة 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 التعليته أو بالإضافة مع بقاء المستأجر في العين المؤجرة، وتجرى التعليته أو بالإضافة بعد صدور قرار من اللجنة بتحقيق هذا الشرط وللجنة الاستعانة بمن تراه مناسباً من الخبراء لتحديد ذلك.
 - ألا يقتصر التحويل على العين المؤجرة دون سائر المبنى.
 - منح المستأجر مهلة للإخلاء قدرها ستة أشهر من تاريخ صدور التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.
 - تكون الأفضلية في استئجار العقار بعد إعادة بنائه أو تعليته أو بالإضافة عليه أو تحويله للمستأجر السابق.
 - في حال عدم قيام المالك بإجراء إعادة البناء أو بالإضافة أو التحويل بعد حصوله على التراخيص اللازمة وبعد إخلاء المستأجر، جاز الحكم للمستأجر بالعودة لشغل العقار مع التعويض أو بأي منهما، وللجنة أن تقر مقدار التعويض المناسب على أن لا يتجاوز مقداره أجرة سنة.
 - 7. إذا رغب مالك العقار في شغل العين المؤجرة بقصد السكني بنفسه، على أن لا يكون مالئاً 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 إخطاره 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 تقر مقدار التعويض المناسب على أن لا يتجاوز مقداره أجرة سنة.

وفي جميع الأحوال للجنة أن تعهل المستأجر المدة المناسبة للإخلاء، بحيث لا تتجاوز ستة أشهر.