



دائرة القضاء
JUDICIAL DEPARTMENT



لجان فض المنازعات الإيجارية
RENTAL DISPUTE SETTLEMENT COMMITTEES

صحيفة دعوى إيجارية 房租纠纷诉状



بيانات المدعى عليه 被告信息

👤	اسم المدعى عليه	被告姓名
✍️	صفة المدعى عليه	Defendant Type
🌐	الجنسية	国籍
✉️	الهاتف	邮箱地址
📞	الهاتف	البريد الإلكتروني
📍	العنوان	地址



بيانات المدعي 原告信息

👤	اسم المدعي	原告姓名
✍️	هل أنت؟	Are You
🌐	الجنسية	国籍
✉️	الهاتف	邮箱地址
📞	الهاتف	البريد الإلكتروني
📍	العنوان	地址

📍	العنوان المختار (إن وجد)	可选 地址 (如果有的话)
---	--------------------------	---------------

رجاء اختيار ما هي طلباتك من المحكمة؟ 请选择你向法院提出的诉求

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> إخلاء العين المؤجرة
驱离住房 | <input type="checkbox"/> استرجاع تأمين الإيجار
要回租赁押金 |
| <input type="checkbox"/> فسخ عقد الإيجار
解除合同 | <input type="checkbox"/> تجديد عقد الإيجار
延期租赁合同 |
| <input type="checkbox"/> تعيين خبير
指定专家 | <input type="checkbox"/> تسليم العين
交回房屋 |
| <input type="checkbox"/> سداد القيمة الإيجارية حتى تاريخ الإخلاء الفعلي
支付截至实际驱离日的租金 | <input type="checkbox"/> الزام المدعي عليه بالرسوم/المصاريف/المحامي
要求被告支付诉讼费、律师费等 |
| <input type="checkbox"/> مخالفة تأجير من الباطن
转租违法 | <input type="checkbox"/> الزام المدعي عليه بدفع فائدة حتى تاريخ السداد
要求被告支付截至付款时的利息 |
| <input type="checkbox"/> اثبات حالة
情况证明 | <input type="checkbox"/> تقديم شهادة براءة ذمة
提交免责声明 |
| <input type="checkbox"/> مطالبة مالية
要钱 | <input type="checkbox"/> إلزام المدعي عليه بسداد مصاريف إعادة العين
الى الحالة التي كانت عليها وقت التأجير
要求被告支付将房屋恢复租前原状的费用 |
| <input type="checkbox"/> أخرى (يرجى تحديدها)
其他 (请明确) | |

بيانات المنازعة الإيجارية 租赁纠纷信息

👄	قيمة المطالبة المالية؟	索要金额？
📅	تاريخ بداية عقد الإيجار	租赁合同起始日期
📅	تاريخ نهاية عقد الإيجار	租赁合同结束日期
✍️	قيمة عقد الإيجار	租金



لا تنسى ارفاق عقد الايجار الموثق من البلدية
请切记附上市政府认证的租房合同



الوقائع وملخص النزاع

الوقائع وملخص النزاع

📅	📅	👤	👤
المدعي	التوقيع	التاريخ	المدعى عليه



مواد قانونية تهمك 5 هل تعرفها؟

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 السكنى 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 المدة 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 إعادة 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 نفاذ العقد حتى تاريخ التسليم الفعلي للعين المؤجرة إلى المؤجر.

أسباب الإخلاء 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 بإداء الأجرة المستحقة مع كافة ما تحمله المؤجر من مصروفات التقاضي، فإذا تكررت تأخر المستأجر عن سداد الأجرة دون عذر مقبول حاز 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 عدم العقار المؤجر لإعادة بنائه أو تعديته أو بالإضافة عليه أو تحويله، ويشترط لذلك:
 - في حالة الهدم لإعادة البناء، أن يكون قد مضى على إنشاء العقار خمس عشرة سنة على الأقل.
 - أن يحصل المالك على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.
 - عدم إمكانية إجراء التعديلات أو الإضافات مع بقاء المستأجر في العين المؤجرة، وتجرى التعديلات أو الإضافات بعد صدور قرار من اللجنة بتحقيق هذا الشرط وللجنة الاستعانة بمن تراه مناسباً من الخبراء لتحديد ذلك، إلا يقتصر التحجير على العين المؤجرة دون سائر المبني.
 - منح المستأجر مهلة للإخلاء قدرها ستة أشهر من تاريخ صدور التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.
 - تكون الأفضلية في استئجار العقار بعد إعادة بنائه أو تعديته أو بالإضافة عليه أو تحويله للمستأجر السابق.
 - في حال عدم قيام المالك بإجراء إعادة البناء أو الإضافات أو التحويل بعد حصوله على التراخيص اللازمة وبعد إخلاء المستأجر، حاز الحكم للمستأجر بالعودة لشغل العقار مع التعويض أو بأي منهما، وللجنة أن تقرر مقدار التعويض المناسب على أن لا يتجاوز مقداره أجرة سنة.
 - 7. إذا رغب مالك العقار في شغل العين المؤجرة بقصد السكنى بنفسه، على أن لا يكون مالكاً للعقار آخر مناسب للسكن في منطقة اختصاص البلدية الواقعة 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، حاز الحكم للمستأجر بالعودة لشغل العقار مع التعويض أو بأي منهما، وللجنة أن تقرر مقدار التعويض المناسب على أن لا يتجاوز مقداره أجرة سنة.
- وفي جميع الأحوال للجنة أن تحمل المستأجر المدة المناسبة للإخلاء، بحيث لا تتجاوز ستة أشهر.