



دائرة القضاء
JUDICIAL DEPARTMENT



لجان فض المنازعات الإيجارية
RENTAL DISPUTE SETTLEMENT COMMITTEES

صحيفة دعوى إيجارية FORMULARIO DE DEMANDA DE ALQUILER



بيانات المدعى عليه Datos del demandado

Nombre del demandado اسم المدعى عليه

Defendant Type صفة المدعى عليه

Nacionalidad الجنسية

Correo electrónico البريد الإلكتروني

Teléfono الهاتف

Dirección العنوان



بيانات المدعي Datos del demandante

Nombre del demandante اسم المدعي

Are You هل أنت؟

Nacionalidad الجنسية

Correo electrónico البريد الإلكتروني

Teléfono الهاتف

Dirección العنوان

Lawyer Address (if any) بوكالة المحامي (إن وجد)

يرجى اختيار ما هي طلباتك من المحكمة؟ Por favor, Elija, qué son sus peticiones de la corte?

- إخلاء العين المؤجرة
Evacuación de propiedad arrendada
- فسخ عقد الإيجار
Resolución del contrato de arrendamiento
- تعيين خبير
Nombrar a un expert
- سداد القيمة الإيجارية حتى تاريخ الإخلاء الفعلي
Pago del alquiler hasta la fecha de evacuación
- مخالفة تأجير من الباطن
Infracción de del subarriendo
- اثبات حالة
Probar el caso
- مطالبة مالية
Reclamación financiera
- أخرى (يرجى تحديدها)
Otros (determine, por favor)
- استرجاع تأمين الإيجار
Recuperación de garantía de alquiler
- تجديد عقد الإيجار
Renovación de contrato de arrendamiento
- تسليم العين
Entrega de la unidad
- إلزام المدعى عليه بالرسوم/المصاريف/المحامي
Obligar al demandado a pagar honorarios / gastos / abogado
- إلزام المدعى عليه بدفع فائدة حتى تاريخ السداد
Obligar al demandado a pagar intereses hasta la fecha de pago
- تقديم شهادة براءة ذمة
Presentar facturas de los servicios públicos
- إلزام المدعى عليه بسداد مصاريف إعادة العين
إلى الحالة التي كانت عليها وقت التأجير
- إلزام المدعى عليه بدفع فائدة حتى تاريخ السداد
Obligar el demandado a pagar los gastos de restaurar la condición original de la casa al alquiler

بيانات المنازعة الإيجارية Información de la disputa sobre alquiler

El valor financiera de la demanda? قيمة المطالبة المالية؟

Fecha de inicio del alquiler تاريخ بداية عقد الإيجار

Fecha de finalización del alquiler تاريخ نهاية عقد الإيجار

El alquiler قيمة عقد الإيجار



لا تنسى ارفاق عقد الإيجار الموثق من البلدية
No olvide adjuntar el contrato de arrendamiento documentado por el municipio



Por favor, resume los hechos de la disputa sin prolongación

يرجى تلخيص وقائع النزاع دون اطالة



La fecha



التاريخ

La firma



التوقيع

El demandante

المدعي



Obligaciones del inquilino de conformidad con el artículo 11 de la Ley No. 20º del año 2006 en cuanto el alquiler de edificios en el Emirato de Abu Dabi.

El Inquilino está obligado a pagar el alquiler acordado al arrendador de la siguiente manera:

- Si el propósito del alquiler es la vivienda, se paga dentro de los 21 días a partir de la fecha de pago del acuerdo por escrito, a menos que el acuerdo requiera lo contrario.
- Si el alquiler de propósito comercial, industrial, profesional o artesanal, se paga dentro de los 30 días a partir de la fecha de pago del acuerdo por escrito, se prueba por un recibo de pago, a menos que el acuerdo requiera lo contrario.
- Un recibo de pago adeudado del alquiler por un cierto período de tiempo mencionando el importe del alquiler, confirma que el alquiler del período anterior ha sido pagado mientras no se demuestre lo contrario.
- En ausencia de un acuerdo por escrito, la fecha de vencimiento es el inicio de cada mes.
- Si el arrendador se niega a aceptar el alquiler o no especifica el lugar donde se debe pagar importe del alquiler, el arrendatario puede depositar el alquiler en nombre del comité en uno de los bancos nacionales. El recibo de depósito se considerará como un documento para el arrendatario según la cantidad depositada. El arrendatario y el comité deben notificar al arrendador del depósito. El arrendatario no puede retirar el depósito sólo con el consentimiento del arrendador o por la decisión del Comité.
- A petición del arrendador y aprobación del jefe del comité, el arrendador puede tomar el alquiler depositado del arrendatario.

Obligaciones del inquilino de conformidad con el artículo 15 de la Ley No.20 del año 2006

El arrendatario deberá pagar el consumo de agua y electricidad, el teléfono de la propiedad arrendada, el valor de los daños incurridos en la propiedad arrendada y cualquier otro cargo pagadero por ley, desde la fecha de recepción de la propiedad arrendada hasta la fecha de devolución al arrendador, a menos que se acuerde lo contrario.

Obligaciones del inquilino de conformidad con el artículo 22 de la Ley No.22 del año 2006

Al finalizar el contrato de arrendamiento, el inquilino deberá entregar la propiedad arrendada, si no termina los procedimientos de extradición la propiedad arrendada según lo acordado, el inquilino está obligado a cumplir todas las obligaciones estipuladas en el artículo (15) de esta ley, y está obligado también pagar el alquiler desde la fecha de finalización del contrato hasta la fecha de extradición real de la propiedad arrendada al arrendador.

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 كتابةً، إذا كان الإيجار لغرض السكنى ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.
- خلال مدة 30 يوماً من تاريخ استحقاقها المتفق عليها كتابةً، 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 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 نهاية العقد حتى تاريخ التسليم الفعلي للعين المؤجرة إلى المؤجر.



Motivos de la evacuación de conformidad con el artículo 23 de la Ley No. 22 del año 2006, sobre el alquiler de propiedades en el Emirato de Abu Dabi

Teniendo en cuenta el artículo (20) de esta Ley, que el arrendador no puede solicitar la evacuación de las propiedades arrendadas, sólo en las condiciones siguientes:

1. Si el arrendatario no paga la renta adeudada dentro del tiempo especificado en el artículo (11) de esta ley. Si el arrendatario ha pagado la renta y todos los gastos incurridos del arrendador, antes de la sentencia en la disputa, no se puede emitir la sentencia de evacuación, pero si el arrendatario demora en el pago otra vez sin una razón aceptable, está permitido ejecutar la sentencia.
2. Si el Inquilino renuncia a la propiedad arrendada o lo subarrenda de manera total o parcial por cualquier motivo, salvo lo establecido en el artículo 17 de esta Ley.
3. Si el arrendatario o subarrendatario ocupa la propiedad arrendada con más allá del límite estándar en viviendas.
4. Si el arrendatario usa la propiedad alquilada o permite utilizarla de una manera que viola las condiciones de alquiler, o perjudica el interés del arrendador o lo utiliza para fines distintos de los fines arrendados.
5. Si el inquilino usa la propiedad arrendada o permite utilizarla de una manera que perjudica la salud, perturba la comodidad o es contrario al orden público y la moralidad.
6. Si el propietario desea demoler el edificio alquilado para reconstruir, seguir construcción o rehabilitar, esto se requiere lo siguiente:
 - En el caso de demolición y reconstrucción, el establecimiento del edificio debe ser de al menos quince años.
 - El propietario obtiene las licencias necesarias de las autoridades competentes.
 - No se puede realizar ninguna construcción durante el período de residencia del arrendatario, hasta que el Comité decida cumplir esta solicitud y el Comité debe recurrir a expertos para determinarlo.
 - La renovación no se limita a la propiedad arrendada sin el resto del edificio.
 - Dar al arrendatario un período para evacuar de seis meses a partir de la fecha de emisión de las licencias necesarias por las autoridades competentes.
 - Después de reconstrucción o rehabilitación del edificio, se debe dar prioridad al arrendatario anterior.
 - En el caso de que el propietario no realice la reconstrucción, construcción adicional o rehabilitación después de recibir las licencias necesarias y después de que el inquilino haya evacuado, el comité puede ordenar que el arrendatario regrese a la propiedad y reciba una compensación o una de ellos y decide también la cuantía de la compensación correspondiente siempre que no exceda el importe de alquiler de un año.
7. Si el propietario quiere recuperar la entidad alquilada con el propósito de alojarse, siempre que el propietario no tenga otra vivienda adecuada en el municipio, en el que se encuentra la propiedad alquilada. En este caso se requiere lo siguiente:
 - Notificar al arrendatario seis meses antes de la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento.
 - El propietario deberá ocupar la propiedad arrendada efectivamente después de evacuación del inquilino por un año sin interrupción.

Si el propietario no ocupa la propiedad arrendada sin una excusa aceptable dentro de los tres meses posteriores a la fecha de la evacuación, lo ocupa por un período de menos de un año o si lo alquila a otro inquilino después de la evacuación el comité puede ordenar que el arrendatario regrese a la propiedad y reciba una compensación o una de ellos y decide también la cuantía de la compensación correspondiente siempre que no exceda el importe de alquiler de un año.

En todos los casos, el Comité da al arrendatario un período adecuado para la evacuación, siempre que no exceda de seis meses.

أسباب الإخلاء وفقا 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 يتم للمستأجر 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 استعمالها في غير الأغراض المؤجرة من أجلها.
5. إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة، أو مقلقة للراحة أو متنافية للنظام العام والآداب.
6. إذا رغب المالك في هدم العقار المؤجر لإعادة بنائه أو تعليته أو بالإضافة عليه أو تحويله، 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 التعلية أو الإضافة مع بقاء المستأجر في العين المؤجرة، وتجرى التعلية أو الإضافة بعد صدور قرار من اللجنة بتحقيق هذا الشرط ولجنة 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 الإضافة عليه أو تحويله للمستأجر السابق.
 - في حال عدم قيام المالك بإجراء إعادة البناء أو الإضافة أو التحويل 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 أجرة سنة.
7. إذا رغب مالك العقار في شغل العين المؤجرة بقصد السكنى بنفسه، على أن لا يكون مالكا 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 أجرة سنة.

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



Do you need a lawyer?
Please use QR code to search