



कृपया बिना लम्बाई, तथ्य और सारांश को संक्षेप में प्रस्तुत करें

يرجى تلخيص وقائع النزاع دون اطالة



तारीख



التاريخ

हस्ताक्षर



التوقيع

आवेदक

المدعي



مواد قانونية تهمك कानून क्या कहता है

अबू धाबी के अमीरात में किराए के स्थानों के बारे में 2006 के कानून

संख्या (20) के अनुच्छेद 11 के अनुसार किरायेदार की बाध्यताएं

- किरायेदार पट्टादाता को निम्नलिखित नुसार सहमत किराए भुगतान करने के लिए बाध्य है:
- यदि किराए का अनुबंध आवास के प्रयोजन के लिए लिखित रूप सहमति हो, नियत तारीख से 21 दिनों से अधिक की अवधि के भीतर, जब तक अन्यथा समझौते से सहमत नहीं हो।
- यदि किराए का अनुबंध कमर्शियल, इंडस्ट्रियल, वोकेशनल प्रयोजन के लिए लिखित रूप सहमति हो, नियत तारीख से 30 दिनों से अधिक की अवधि के भीतर, जब तक अन्यथा समझौते से सहमत नहीं हो।
- दो गैर अवधि के लिए किराया का भुगतान एक रसीद के रूप में माना जाएगा जिसमें किराया का मूल्य तय किया गया है। जब तक विपरीत साबित न हो, पूर्ववर्ती अवधि के भुगतान को पूरा करने के लिए माना जाता है।
- यदि कोई लिखित समझौता नहीं है, तो नियत तारीख हर महीने की शुरुआत है।
- यदि पट्टेदार किराया प्राप्त करने से इनकार करता है या उस स्थान को निदिष्ट नहीं किया है जहां पूरा हो जाएगा, किरायेदार को समिति की ओर से कोई नेशनल बैंक में किराया जमा कर सकता है। ये जमा पर्वी को जमाकर्ता संख्या से किरायेदार का बरी माना जाएगा और किरायेदार और समिति जमा के बारे में पट्टेदार को सूचित करेगा। किरायेदार अपनी जमा राशि को पट्टेदार की सहमति या समिति के निर्णय के अलावा वापस नहीं ले सकता है।
- उनके अनुरोध और समिति के अध्यक्ष की मजूरी पर पट्टेदार को अपने पक्ष में जो किरायेदार ने जमा किया है उसे वापस लेने के लिए हकदार मिलती है।

2006 के कानून संख्या (20) के अनुच्छेद 15 के अनुसार किरायेदार की बाध्यताएं

किरायेदार पानी और बिजली की खपत, पट्टे की टेलीफोन, किसी भी नुकसान की कीमत का भुगतान करेगा जो उसने पट्टे के साथ किया है, और किसी भी अन्य शुल्क जिसे वह कानून द्वारा भुगतान करने के लिए बाध्य है, पट्टे की प्राप्ति की तारीख से लेकर निकासी की तारीख तक, जब तक अन्यथा सहमत नहीं है।

2006 के कानून संख्या (22) के अनुच्छेद 22 के अनुसार किरायेदार की बाध्यताएं

किरायेदार पट्टे की अवधि समाप्त होने पर पट्टे का वापसी करेगा। यदि सहमति के अनुसार पट्टे की वापसी की प्रक्रिया पूरी नहीं हुई है, इस कानून के अनुच्छेद (15) में निर्धारित सभी दायित्वों को पूरा करने के लिए और अनुबंध की समाप्ति की तारीख से लेकर पट्टेदार को पट्टे की वास्तविक वापसी की तारीख तक किराया देना किरायेदार का जिम्मेदारी है।

अबू धाबी के अमीरात में किराए के स्थानों के बारे में 2006 के कानून संख्या (23) के

अनुच्छेद 22 के अनुसार वेदखली के कारण:

इस कानून के अनुच्छेद (20) के प्रावधानों के अधीन, निम्नलिखित किसी कारण से बिना, पट्टेदार को पट्टे को खाली करने की मांग नहीं कर सकता है:

- यदि किरायेदार इस कानून के अनुच्छेद (11) में निर्दिष्ट समय के भीतर किराए का भुगतान करने में विफल रहता है, हालांकि, वेदखल नहीं किया जा सकता है यदि किरायेदार, विवाद के निपटारे से पहले, पट्टेदार द्वारा किए गए सभी खर्चों के साथ किराया का भुगतान करता है। यदि किरायेदार स्वीकार्य बहाने के बिना किराए का भुगतान करने में विफल रहता है, तो निकासी का आदेश देने की अनुमति है।
- यदि किरायेदार, इस कानून के अनुच्छेद 17 में प्रदान की गई छुट्टी या अनुमति के अलावा, किराए नहीं देता है या किसी भी तरीके से सभी या कुछ पट्टे किराए की संपत्ति में उप-पट्टे करता है।
- यदि किरायेदार या उप-किरायेदार ने आवास की मानक संख्या से परे संख्या कब्जा कर लिया है।
- यदि किरायेदार पट्टे के समझौते के खिलाफ उपयोग करता है या उपयोग की अनुमति देता है, या पट्टेदार के हितों को नुकसान पहुंचाता है, या उन उद्देश्यों के अलावा उपयोग किया जाता है जिनके लिए यह पट्टे बना है।
- यदि किरायेदार पट्टे का हानिकारक तरीके से उपयोग करता है या उपयोग की अनुमति देता है, या आसम के लिए परेशान करता है, या सार्वजनिक व्यवस्था और नैतिकता के विपरीत रूप में उपयोग करता है।
- यदि मकान मालिक पट्टे पर दो गैर संपत्ति को पुनर्निर्माण, निर्माण, परिवर्धन या संशोधन के लिए व्यस्त करना चाहता है;
 - यह आवश्यक है;
 - पुनर्निर्माण और परिवर्धन के लिए विध्वंस के मामले में, संपत्ति की स्थापना कम से कम पंद्रह साल होनी चाहिए।
 - मालिक सक्षम अधिकारियों से आवश्यक लाइसेंस प्राप्त करता है।
- यदि किरायेदार पट्टेदार में रहता है, तो ऊंचाई या जोड़ नहीं बनाया जा सकता है और यह कि ऐसी स्थिति से संबंधित निर्णय के बाद उत्थान या परिवर्धन उस संपत्ति द्वारा पारित किया जाता है जो ऐसी स्थिति की उपस्थिति का निर्धारण करने के लिए एक उपयुक्त विशेषज्ञ को संलग्न कर सकती है।
- यह परिवर्धन पट्टेदारों तक ही सीमित नहीं है, बल्कि पूरे तामीर तक है।
 - किरायेदार को निकासी के लिए एक वर्ष दे दी जाती है, जो सक्षम अधिकारियों द्वारा आवश्यक परमिटर जारी किए जाने की तारीख से छह महीने के बराबर होती है।
 - पूर्व किरायेदार के पास फिर से निर्मित, उन्नत या विस्तारित या परिवर्धित होने के बाद संपत्ति को पट्टे पर देने की प्राथमिकता होगी। यदि आवश्यक परमिटर और निकासी प्राप्त करने के बाद, ऋणदाता संपत्ति के पुनर्निर्माण, विस्तार या परिवर्धन में विफल रहता है, किरायेदार के लिए पुनः कब्जे और / या मुआवजे के लिए एक निर्णय प्रदान किया जा सकता है। संपत्ति उचित मुआवजे का निर्धारण कर सकती है, बशर्ते कि यह एक वर्ष के किराये से अधिक न हो।
- यदि संपत्ति का मालिक स्वयं आवास के इरादे से किराए की संपत्ति पर कब्जा करना चाहता है, बशर्ते कि वह नगरपालिका के क्षेत्राधिकार में आवास के लिए एक और उपयुक्त संपत्ति का मालिक नहीं है जिसमें पट्टे पर संपत्ति स्थित है। इस मामले में,
 - पट्टे की समाप्ति की तारीख से छह महीने पहले किरायेदार को सूचित करें।
 - जर्माना पट्टेदार को बिना किसी रकबाद के एक वर्ष के लिए पट्टेदार द्वारा खाली करने के बाद प्रभावी ढंग से काम करेगा।

इस घटना में कि मकान मालिक निकासी की तारीख से वास्तव में तीन महीने के भीतर स्वीकार्य परिसर के बिना पट्टे के कब्जा नहीं करता है, या एक वर्ष से कम समय के लिए उनका रोजगार करता है, या अगर वह किरायेदार को छोड़ने के बाद इसे दूसरे किरायेदार को किराए पर दे देता है, किरायेदार के लिए पुनः कब्जे और / या मुआवजे के लिए एक निर्णय प्रदान किया जा सकता है। संपत्ति उचित मुआवजे का निर्धारण कर सकती है, बशर्ते कि यह एक वर्ष के किराये से अधिक न हो।

सभी मामलों में, संपत्ति किरायेदार को निकासी की उचित अवधि देगी, ताकि वह छह महीने से अधिक न हो।

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 يعض 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 يعض 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 بالفدر 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 أتحقها 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 التزامات المتكسب عليها في المادة (15) من هذا القانون، وبالأجرة من تاريخ نهاية 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 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 استعملها 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 الإضافة عليه أو تحويله، ويشترط لذلك:
 - في حالة الهدم لإعادة البناء والتحويل أن يكون قد مر 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 وللجنة الاستعانة بمن تراه مناسباً من الخبراء لتحديد ذلك، إلا يقتصر التحويل 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 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 تقر مقدار التعويض المناسب على أن لا يتجاوز مقدار أجرة سنة.
 - 7. إذا رغب مالك العقار في شغل العين المؤجرة بقصد السكنى بنفسه، على أن لا يكون مالكاً للعقار آخر مناسب للسكنى 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 إجازتها 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 مقدار أجرة سنة.

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