



دائرة القضاء
JUDICIAL DEPARTMENT

لجان فض المنازعات الإيجارية
КОМИТЕТ ПО РАЗРЕШЕНИЮ СПОРОВ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

صحيفة دعوى إيجارية БЛАНК ИСКА ОБ АРЕНДЕ



بيانات المدعى عليه СВЕДЕНИЯ ОБ ОТВЕТЧИКЕ



Ф.И.О. ОТВЕТЧИКА اسم المدعى عليه



ТИП ответчика صفة المدعى عليه



национальность الجنسية



е почта البريد الإلكتروني



контактный номер الهاتف

адрес العنوان



بيانات المدعي СВЕДЕНИЯ ОБ ИСТЦЕ



Ф.И.О. ИСТЦА اسم المدعي



КТО ВЫ هل أنت؟



национальность الجنسية



е почта البريد الإلكتروني



контактный номер الهاتف

адрес العنوان

Адвокат, его адрес (если имеется) بوكالة المحامي (إن وجد)

يرجى اختيار ما هي طلباتك من المحكمة؟

Пожалуйста выделите пункт вопроса для рассмотрения Судом

إخلاء العين المؤجرة
ВОЗВРАЩЕНИЕ по суду
АРЕНДОВАННОГО ИМУЩЕСТВА

فسخ عقد الإيجار
ИСТЕЧЕНИЕ СРОКА АРЕНДНОГО ДОГОВОРА

تعيين خبير
НАЗНАЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА

سداد القيمة الإيجارية حتى تاريخ الإخلاء الفعلي
ОПЛАТЫ РЕНТЫ ДО ДАТЫ ВЫСЕЛЕНИЯ

مخالفة تأجير من الباطن
СПОР ОБ СУБАРЕНДЕ

اثبات حالة
ПОДТВЕРДИТЬ СТАТУС

مطالبة مالية
ФИНАНСОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ

أخرى (يرجى تحديدها)
другое (пожалуйста укажите)

استرجاع تأمين الإيجار
ВОЗВРАТ ДЕПОЗИТА

تجديد عقد الإيجار
ПРОДЛЕНИЕ АРЕНДЫ

تسليم العين
Передача блока/ единицы недвиж

الزام المدعي عليه بالرسوم/المصاريف/المحامي
Оплата Ответчиком сборов / издержки/
расходов / др.

الزام المدعي عليه بدفع فائدة حتى تاريخ السداد
Оплата ответчиком процентов

تقديم شهادة براءة ذمة
Очистка по коммунальным платежам

إلزام المدعي عليه بسداد مصاريف إعادة العين
الى الحالة التي كانت عليها وقت التأجير
Оплата ответчиком ремонтных расходов

بيانات المنازعة الإيجارية СПОР ОБ АРЕНДЕ



ОЦЕНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ قيمة المطالبة المالية؟
ИСКА



Начальная дата владения تاريخ بداية عقد الإيجار
на правах аренды



Дата окончания срока تاريخ نهاية عقد الإيجار



годовая рента قيمة عقد الإيجار

لا تنسى ارفاق عقد الايجار الموثق من البلدية
НЕ ЗАБУДЬТЕ ПРИКРЕПИТЬ ДОГОВОР
АРЕНДЫ СЕРТИФИЦИРОВАННЫЙ
МУНИЦИПАЛИТЕТОМ.





Пожалуйста, излагать просто и обобщенно

يرجى تلخيص وقائع النزاع دون اطالة



Дата



Подпись



Заявитель

المدعي

التاريخ

التوقيع



Статья (11) Обязанность арендаторов

Арендаторы оплачивают арендодателю согласованную арендную плату следующим образом:

- В течение периода, не превышающего 21 день с даты оплаты, согласованной в письменной форме, если арендованное имущество арендуется с целью проживания, при отсутствии иной договоренности.
- В течение тридцати дней с письменной согласованной даты, имущество сдается в аренду в коммерческих, промышленных или профессиональных целях под квитанцию с указанием оплаты, при отсутствии иной договоренности.
- Оплата арендной платы за определенный период против квитанции, показывающей стоимость аренды, служит презумпцией уплаты арендной платы за периоды, если не доказано обратное.
- Если письменного соглашения не существует, срок оплаты должен быть в начале каждого месяца.
- Если арендодатель воздерживается от получения арендной платы, так как не назначает место для оплаты, арендатор может внести арендную плату на имя комитета в национальный банк.
- Депозитная квитанция считается оправдательным документом для арендатора о размере внесенной суммы. Арендатор должен уведомить комиссию о депозите без разрешения на снятие депозита без согласия арендодателя или решения комитета.
- Арендодатель может по собственному желанию и при условии согласия председателя комитета снять сумму, внесенную в его пользу.

Статья (15)

Арендатор должен оплачивать счета за воду, электричество, телефон, предоставленные в аренду, за любой ущерб, который он может нанести арендатору, и любые другие сборы, которые он обязан по закону уплатить с даты, когда он переходит в аренду, до даты передачи арендодателю, при отсутствии иной договоренности.

Статья (22)

Арендатор передает арендованное имущество по истечении срока действия договора аренды. Если он не завершит процедуры передачи в соответствии с соглашением, он должен выполнить все обязательства, предусмотренные в статье (15), и оплатить арендную плату с даты истечения срока действия договора до фактической даты передачи права аренды арендодателю.

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.



Статья (23)

В соответствии со статьей (20) лизингодатель может лишить арендодателя право аренды имущества на законных основаниях по следующим причинам:

1. Если арендатор не уплатит надлежащую арендную плату в течение периода, предусмотренные в статье (11) настоящего Закона, но выселение по суду не предусмотрено если арендатор, прежде чем решить спор, оплачивает надлежащую арендную плату со всеми судебными издержками, понесенными арендодателем. В случае повторной задержки оплаты аренды без приемлемого оправдания, выселение производится по суду.
2. Если арендатор переуступает или сдает в аренду все или часть арендованного имущества, за исключением разрешений предусмотренных в статье (17).
3. Если арендатор или субарендатор занимает арендованное имущество с количеством, больше общепринятого для проживания.
4. Если арендатор использует или разрешает использовать арендованное имущество таким образом, который противоречит условиям договора аренды или затрагивает интересы арендодателя, или использует арендованное имущество для иных непредусмотренных целей.
5. Если арендатор использует или разрешает использовать арендованное место таким образом, который наносит ущерб здоровью, нарушает общественный порядок и правила взаимного поведения, установленных действующим законодательством, а также нравственные нормы общезнания.
6. Если арендодатель желает снести арендованное имущество, для восстановления, расширения, дополнения или реконструкций, возможны при соблюдении следующих условий:
 - в случае сноса на реконструкцию и переделку, если имущество введено в эксплуатацию более пятнадцати лет.
 - арендодатель должен получить необходимые разрешения от компетентных органов.
 - любая реконструкция не может быть проведена, если арендатор остается в арендованном владении, и что повышение или добавление производится после того, как комитет принимает решение относительно такого условия, может нанять соответствующего эксперта для определения наличия таких условий.
 - при условии, что изменение не ограничивается арендованным имуществом, а всем зданием.
 - арендатору выдается уведомление о выселении в течение шести месяцев с даты выдачи необходимых разрешений компетентными органами.
 - бывший арендатор имеет право на аренду имущества после того, как оно будет перестроено, улучшено, расширено или изменено.
 - Если арендодатель не в состоянии восстановить, расширить или изменить собственность после получения необходимых разрешений и выселения арендатора, решение о повторной оккупации и / или компенсации может быть присуждено арендатору. Комитет может определить соответствующую компенсацию при условии, что она не превышает одного года аренды.
7. Если арендодатель желает занять арендованное имущество для своего собственного жилья, при условии, что он не владеет другим жилым имуществом в пределах юрисдикции муниципалитета, в котором находится арендованное имущество, при соблюдении следующих условий:
 - предоставление арендатору уведомления за шесть месяцев до истечения срока действия договора аренды.
 - арендодатель фактически занимает арендованное имущество в течение одного непрерывного года после выселения арендатором.Если арендодатель не может занять арендованное имущество фактически без приемлемого оправдания в течение трех месяцев с даты выселения, или занимает его менее одного года, или сдает его другому арендатору после выселения бывшим арендатором, решение о повторной оккупации и / или компенсации может быть присуждено арендатору. Комитет может определить соответствующую компенсацию при условии, что она не превышает одного года аренды.

Во всех случаях комитет может направить арендатору соответствующее уведомление для уведомления о выселении, при условии, что оно не превышает шести месяцев.

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 منافية 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 وللجنة الاستعانة بمن تراه مناسباً من الخبراء لتحديد ذلك.
 - ألا 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 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 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 إخطائها 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.