مرسوم رقم (٢٦) لسنة ٢٠١٣
بشأن
مركز فض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي

نحن محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بعد الاطلاع على القانون الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته،

وعلى القانون الاتحادي رقم (١١) لسنة ١٩٩٢ بإصدار قانون الإجراءات المدنية وتعديلاته،

وعلى قانون تشكيل المحاكم في إمارة دبي رقم (٣) لسنة ١٩٩٢ وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (٦) لسنة ١٩٩٢ بإنشاء المجلس القضائي وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (٢) لسنة ٢٠٠٣ بشأن مهنة استئجار وتأجير العقارات في إمارة دبي،

وعلى القانون رقم (٣) لسنة ٢٠٠٣ بشأن إنشاء مجلس تنفيذي لإمارة دبي،

وعلى القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي،

وعلى قانون إدارة الموارد البشرية لحكومة دبي رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٦ وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (٢٦) لسنة ٢٠٠٧ بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (١٥) لسنة ٢٠٠٩ بشأن نظر المنازعات الإيجارية داخل المناطق الحرة،

وعلى المرسوم رقم (٢) لسنة ١٩٩٣ بشأن تشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين وتعديلاته،

وعلى النظام رقم (٣) لسنة ٢٠٠٦ بشأن تحديد مناطق تملك غير المواطنين للعقارات في إمارة دبي وتعديلاته،

وعلى الأمر المحلي رقم (١) لسنة ٢٠٠٤ بشأن رسوم لجنة الإيجارات في إمارة دبي،

نرسم ما يلي:

اسم المرسوم

المادة (١)

يُسمّى هذا المرسوم «**مرسوم بشأن مركز فض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي رقم (٢٦) لسنة ٢٠١٣**».

التعريفات

المادة (٢)

تكون للكلمات والعبارات التالية، حيثما وردت في هذا المرسوم، المعاني المبيّنة إزاء كل منها، ما لم يدل سياق النص على غير ذلك:

الإمارة : إمارة دبي.

الحاكم : صاحب السمو حاكم دبي.

المجلس التنفيذي : المجلس التنفيذي للإمارة.

المجلس : المجلس القضائي.

الدائرة : دائرة الأراضي والأملاك.

المركز : مركز فض المنازعات الإيجارية في الإمارة.

اللجنة : اللجنة القضائية التي تشكل في الدائرة الابتدائية أو الدائرة الاستئنافية في المركز.

المنازعة الإيجارية : المنازعة التي تنشأ بين المؤجر والمستأجر فيما يتصل بتأجير واستئجار الأموال غير المنقولة.

أهداف المرسوم

المادة (٣)

يهدف هذا المرسوم إلى إيجاد منظومة قضائية متخصصة في النظر في المنازعات الإيجارية، وتطوير إجراءات البت في هذا النوع من المنازعات من خلال آلية سريعة ومبسطة، وذلك لغايات تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي لكافة المعنيين بقطاع تأجير العقارات والقطاعات المرتبطة به، دعماً للتنمية المستدامة في الإمارة.

نطاق التطبيق

المادة (٤)

أ- تُطبّق أحكام هذا المرسوم على اللجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين المشكّلة بموجب المرسوم رقم (٢) لسنة ١٩٩٣ المشار إليه.

ب- يُستبدل بمسمى «**اللجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين**» مُسمّى «**مركز فض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي**».

مقر المركز

المادة (٥)

يكون مقر المركز الرئيس في الدائرة، ويجوز فتح مكاتب له في الإمارة.

اختصاصات المركز

المادة (٦)

أ- يختص المركز - دون غيره - بما يلي:

١- الفصل في جميع المنازعات الإيجارية التي تنشأ بين مؤجري ومستأجري العقارات الواقعة في الإمارة أو في المناطق الحرة، بما ذلك الدعاوى المتقابلة الناشئة عنها، وكذلك طلب اتخاذ الإجراءات الوقتية أو المستعجلة التي يتقدم بها أي من طرفي عقد الإيجار.

٢- الفصل في الطعون المقدمة على القرارات والأحكام التي يجوز الطعن فيها بالاستئناف وفقاً لأحكام هذا المرسوم والأنظمة والقرارات الصادرة بموجبه.

٣- تنفيذ القرارات والأحكام الصادرة عن المركز في المنازعات الإيجارية التي يختص بنظرها.

ب- لا يختص المركز بنظر المنازعات الإيجارية التالية:

١- المنازعات الإيجارية التي تنشأ داخل المناطق الحرة والتي توجد لديها لجان قضائية أو محاكم خاصة تختص بالفصل في المنازعات الإيجارية التي تنشأ داخل حدودها.

٢- المنازعات الإيجارية الناشئة عن عقد التأجير التمويلي.

٣- المنازعات الناشئة عن عقود الإيجار طويلة الأمد المشمولة بأحكام القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ المُشار إليه.

الهيكل التنظيمي للمركز

المادة (٧)

أ- يتكوّن الهيكل التنظيمي للمركز من قطاعين، قطاع قضائي وقطاع إداري.

ب- يتألف القطاع القضائي من الدوائر والوحدات التنظيمية التالية:

١- إدارة التوفيق والصلح.

٢- الدائرة الابتدائية.

٣- الدائرة الاستئنافية.

٤- إدارة تنفيذ الأحكام.

ج- يتألف القطاع الإداري للمركز من عدد من الوحدات التنظيمية التي يُناط بها مهام تقديم الدعم الفني والإداري للقطاع القضائي.

رئيس المركز

المادة (٨)

يرأس المركز قاض لا تقل درجته عن درجة قاضي استئناف، يُعيّن بمرسوم يصدره الحاكم، يتولى الإشراف على أعمال القطاع القضائي للمركز، ويكون له على وجه الخصوص القيام بما يلي:

١- الإشراف على توزيع الدعاوى في الدائرتين الابتدائية والاستئنافية.

٢- اقتراح الأنظمة والقرارات التي من شأنها تنظيم العمل بالقطاع القضائي في المركز، بما في ذلك الرسوم وبدل الخدمات التي يقدمها المركز.

٣- التنسيق مع كافة الجهات القضائية والحكومية في كل ما يتعلق بعمل المركز في القطاع القضائي.

أمين عام المركز

المادة (٩)

يكون للمركز أمين عام يتم تعيينه بقرار من مدير عام الدائرة، يتولى مهمة الإشراف على أعمال القطاع الإداري للمركز، وأية مهام أخرى يتم تكليفه أو تفويضه بها من رئيس المركز.

إدارة التوفيق والصلح

المادة (١٠)

أ- تُنشأ في المركز إدارة للتوفيق والصلح تختص بإجراء التسوية الودية للمنازعات الإيجارية، وذلك وفقاً للضوابط التي يعتمدها رئيس المركز في هذا الشأن، ويستثنى من ذلك ما يلي:

١- الأوامر والطلبات والدعاوى المستعجلة والوقتية.

٢- الدعاوى التي تم قيدها قبل العمل بأحكام هذا المرسوم.

ب- تتكوّن إدارة التوفيق والصلح من عدد من القانونيين والخبراء يتم تعيينهم من قبل الدائرة.

ج- يتم نظر المنازعات الإيجارية التي تعرض على إدارة التوفيق والصلح وحلها بواسطة عدد من المختصين تحت إشراف قاض يتم انتدابه لهذه الغاية للعمل مع المركز.

د- تتولى إدارة التوفيق والصلح النظر في المنازعة الإيجارية المعروضة أمامها عن طريق دعوة أطرافها أو من يمثلهم، والاطلاع على الوثائق والمستندات والأدلة المتعلقة بها، وعرض الصلح عليهم وتقريب وجهات النظر بينهم وصولاً إلى حل ودي للمنازعة الإيجارية.

هـ- تُوقف المدد القانونية المقررة لعدم سماع الدعوى، وكذلك مدد التقادم المنصوص عليها في التشريعات السارية من تاريخ قيد المنازعة الإيجارية أمام إدارة التوفيق والصلح.

و- تعمل إدارة التوفيق والصلح على حل المنازعة الإيجارية بشكل ودي خلال مهلة أقصاها (١٥) خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ حضور الأطراف أمامها، ويجوز مد هذه المهلة لمدة مماثلة أو أكثر بقرار من القاضي المشرف على أعمالها.

ز- إذا تم الصلح بين أطراف المنازعة الإيجارية، فإنه يتم إثبات ذلك بموجب اتفاقية صلح يوقع عليها الأطراف ويعتمدها القاضي المشرف على إدارة التوفيق والصلح، وتكون لهذه الاتفاقية قوة السند التنفيذي.

ح- يكون لإدارة التوفيق والصلح الاستعانة بمن تراه مناسباً من الخبراء والمختصين لتقديم الخبرة الفنية في المسائل المعروضة أمامها، وتُحدد في قرار الاستعانة بالخبير المهمة المكلّف بها والمهلة اللازمة لإنجازها وأتعابه والطرف الملزم بهذه الأتعاب.

ط- يُستوفى على قيد المنازعة الإيجارية المعروضة أمام إدارة التوفيق والصلح الرسم المقرر على قيد الدعوى وفقاً للرسوم المقررة لدى المركز، ويتم رد نصف الرسم في حال الوصول إلى التسوية الودية بين أطرافه.

تعيين رؤساء وأعضاء اللجان

المادة (١١)

يتم تعيين رؤساء وأعضاء اللجان التي تتشكل منها الدوائر الابتدائية والاستئنافية بقرار من رئيس المجلس.

أداء اليمين

المادة (١٢)

يؤدي أعضاء اللجان من غير القضاة قبل مباشرة مهامهم أمام رئيس المجلس اليمين بالصيغة التالية: «**أقسم بالله العظيم أن أحكم بالعدل وأن أحترم القوانين وأن أؤدي مهمتي بكل أمانة وإخلاص**».

الدائرة الابتدائية

المادة (١٣)

أ- تتألف الدائرة الابتدائية من عدد كاف من اللجان، وتُشكّل كل منها من رئيس وعضوين من ذوي الكفاءة والخبرة في المجالات القانونية والعقارية، وتختص هذه اللجان بالفصل في المنازعات الإيجارية المشار إليها في المادة (٦) من هذا المرسوم، على أن يكون رئيس كل لجنة قاضياً، ويجوز لرئيس المجلس تعيين أحد القانونيين من ذوي الخبرة والاختصاص رئيساً لأي من تلك اللجان.

ب- يكون لرئيس المركز تخصيص لجنة أو أكثر ضمن الدائرة الابتدائية لنظر نوع معين من المنازعات الإيجارية تبعاً لطبيعة الدعوى أو موقع الوحدة العقارية المؤجرة أو طبيعة استعمالها.

الدائرة الاستئنافية

المادة (١٤)

تتألف الدائرة الاستئنافية من عدد كاف من اللجان، وتُشكّل كل منها من قاضيين وأحد الأشخاص المشهود لهم بالخبرة والاختصاص في المجال العقاري، على أن يكون رئيس كل لجنة قاضياً، وتختص هذه اللجان بالفصل في الطعون المقدمة على القرارات والأحكام التي تصدرها الدائرة الابتدائية، وتكون أحكام الدائرة الاستئنافية نهائية غير قابلة للطعن عليها بأي طريق من طرق

الطعن، وتنفذ وفقاً للإجراءات والأصول المعتمدة لدى المركز.

اجتماعات اللجان

المادة (١٥)

تكون اجتماعات اللجان صحيحة بحضور جميع أعضائها، وتصدر قراراتها وأحكامها بالإجماع أو بالأغلبية باسم الحاكم.

الفصل في الدعاوى

المادة (١٦)

يجب على اللجان المشكّلة وفق أحكام هذا المرسوم أن تفصل في الدعاوى الإيجارية المحالة إليها خلال مدة لا تزيد على (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ إحالة ملف الدعوى إليها، ويجوز تمديد هذه المهلة لمدد أخرى وفقاً للضوابط والإجراءات التي يعتمدها رئيس المجلس في هذا الشأن.

استئناف أحكام الدائرة الابتدائية

المادة (١٧)

أ- تستأنف أحكام الدائرة الابتدائية أمام الدائرة الاستئنافية باستثناء الأحكام الصادرة في دعاوى المطالبات الإيجارية التي تقل قيمتها عن (١٠٠,٠٠٠ درهم) مئة ألف درهم، والتي تكون نهائية وغير قابلة للطعن فيها بأي طريق من طرق الطعن.

ب- يجوز استئناف الأحكام الصادرة عن الدائرة الابتدائية والتي تقل قيمتها عن المبلغ المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة في أي من الحالات التالية:

١- إذا صدر الحكم بالإخلاء.

٢- إذا صدر الحكم بالمخالفة لقواعد الاختصاص.

٣- إذا قضى الحكم بشيء لم يطلبه الخصوم أو بأكثر مما طلبوه أو أغفل بعض الطلبات.

٤- إذا صدر الحكم على شخص لم يكن ممثلاً تمثيلاً صحيحاً في الدعوى أو كان هناك بطلان في الإعلان.

٥- إذا كان الحكم قد بني على أوراق أو مستندات تبيّن بعد صدوره إقرار بتزويرها أو قضي بتزويرها أو بني على شهادة قضي بعد صدوره بأنها شهادة زور.

٦- إذا أخفى أحد طرفي العقد عن الدائرة الابتدائية بيّنات أو مستندات كان من شأنها

تغيير الحكم في الدعوى.

ميعاد استئناف الأحكام

المادة (١٨)

أ- يكون ميعاد استئناف الحكم الصادر عن الدائرة الابتدائية (١٥) خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ جلسة صدور الحكم، فإذا تخلّف المحكوم عليه عن حضور جميع جلسات الدعوى ولم يقدم مذكرة بدفاعه فإن ميعاد الاستئناف يبدأ من تاريخ إعلانه بالحكم.

ب- يشترط لقبول استئناف الحكم الصادر عن الدائرة الابتدائية في دعاوى المطالبات المالية أن يقوم المحكوم عليه بإيداع نصف المبلغ المحكوم به عليه لدى المركز إلى حين الفصل في الاستئناف، ومع ذلك يجوز لرئيس المركز أن يقرر قبول الاستئناف بدون إيداع ذلك المبلغ أو باستيفاء نسبة منه.

المصادر الواجبة التطبيق

المادة (١٩)

تفصل اللجان في المنازعات الإيجارية والطعون المقدمة إليها استناداً إلى:

١- التشريعات المعمول بها في الإمارة.

٢- أحكام الشريعة الإسلامية.

٣- مبادئ العدالة الطبيعية وقواعد الحق والإنصاف.

٤- العرف إلا إذا كان مخالفاً للقوانين أو النظام العام أو الآداب العامة.

إجراءات عمل المركز

المادة (٢٠)

يُصدر رئيس المجلس النظام الخاص بالإجراءات والأصول التي تتبع لدى المركز في جميع المسائل المتعلقة بتسجيل الدعاوى والطلبات والحكم فيها وتنفيذها سواء لدى الدائرة الابتدائية أو الاستئنافية أو إدارة التوفيق والصلح أو إدارة تنفيذ الأحكام، وإلى حين إصدار ذلك النظام يجوز للمركز أن يسترشد بالأحكام المنصوص عليها في القواعد الإجرائية المعمول بها لدى اللجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين.

تنفيذ الأحكام القضائية

المادة (٢١)

يتم تنفيذ جميع الأحكام النهائية والباتة الصادرة عن الدوائر الابتدائية والاستئنافية عن طريق إدارة تنفيذ الأحكام التابعة للمركز، ويجوز لرئيس المركز الاستعانة بدائرة التنفيذ بمحاكم دبي لتنفيذ الأحكام الصادرة عن المركز.

استئناف القرارات والأحكام الصادرة قبل العمل بالمرسوم

المادة (٢٢)

مع مراعاة أحكام المادة (١٧) من هذا المرسوم، يجوز استئناف القرارات والأحكام التي لم يتم تنفيذها بتاريخ العمل بهذا المرسوم خلال (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ العمل به.

الرسوم

المادة (٢٣)

أ- يستوفي المركز نظير تسجيل الدعاوى والطلبات التي تقدم إليه وسائر الخدمات التي يقدمها، الرسوم التي يصدر بتحديدها قرار من رئيس المجلس التنفيذي.

ب- يستمر العمل بالرسوم المنصوص عليها في الأمر المحلي رقم (١) لسنة ٢٠٠٤ المشار إليه إلى حين صدور قرار المجلس التنفيذي المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة.

مكافآت أعضاء اللجان

المادة (٢٤)

يُصدر رئيس المجلس نظاماً بشأن المكافآت المالية التي يجوز صرفها لرؤساء وأعضاء اللجان.

الأتمتة واستخدام التكنولوجيا

المادة (٢٥)

يتم أتمتة أعمال المركز في القطاعين القضائي والإداري على النحو الذي يضمن تبسيط الإجراءات وسرعة الفصل في المنازعات الإيجارية.

تقديم الدعم للمركز

المادة (٢٦)

تتولى الدائرة توفير كل ما يلزم للمركز على النحو الذي يُمكّنه من القيام بالاختصاصات المنوطة به بموجب هذا المرسوم بما في ذلك توفير المقر والدعم الإداري والمالي والفني.

الموارد المالية للمركز

المادة (٢٧)

تتكون الموارد المالية للمركز مما يلي:

١- الدعم المقرر للمركز في موازنة الدائرة.

٢- الرسوم وبدل الخدمات التي يتقاضاها المركز عن الدعاوى والطلبات والمعاملات والخدمات التي يقدمها.

أحكام انتقالية

المادة (٢٨)

أ- يتولى المركز النظر والفصل في كافة الدعاوى والطلبات المنظورة أمام اللجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين وقت العمل بهذا المرسوم بالحالة التي هي عليها، ما لم تكن محجوزة للحكم.

ب- يُنقل إلى الدائرة جميع الموظفين العاملين لدى اللجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين بتاريخ العمل بهذا المرسوم، وذلك مع عدم المساس بحقوقهم المكتسبة، ويطبق بشأنهم قانون إدارة الموارد البشرية لحكومة دبي رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٦ وتعديلاته.

الإلغاءات

المادة (٢٩)

أ- يحل هذا المرسوم محل القانون رقم (١٥) لسنة ٢٠٠٩ بشأن نظر المنازعات الإيجارية داخل المناطق الحرة، والمرسوم رقم (٢) لسنة ١٩٩٣ بشأن تشكيل اللجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين.

ب- يُلغى أي نص في أي تشريع آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا المرسوم.

إصدار القرارات التنفيذية

المادة (٣٠)

يُصدر رئيس المجلس القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا المرسوم.

النشر والسريان

المادة (٣١)

يُنشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، ويُعمل به بعد ستين يوماً من تاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم
حاكم دبي

صدر في دبي بتاريخ ١٨ سبتمبر ٢٠١٣م
الموافق ١٣ ذو القعدة ١٤٣٤هـ