

مذكرة تفسيرية
حول عبارتي "إزالة التعرض" و "إثبات الحالة"
الواردتين في المادة (34) من القانون رقم (26) لسنة 2007
بشأن
تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي وتعديلاته

التمهيد:

سنداً للاختصاصات المنوطة بالأمانة العامة للجنة العليا للتشريعات في إمارة دبي، بموجب القانون رقم (14) لسنة 2024، في إصدار ونشر المذكرات التفسيرية للتشريعات المحلية السارية في إمارة دبي، وفق الضوابط والشروط الحاكمة لقواعد تفسير التشريعات المعتمدة لديها في هذا الشأن، وبالإشارة إلى الطلب المقدم إليها من "شرطة دبي" بتحديد المقصود بعبارتي "إزالة التعرض" و "إثبات الحالة" الواردتين في المادة (34) من القانون رقم (26) لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي وتعديلاته، وتحديد الإجراءات التي يجوز للشرطة اتخاذها لإزالة التعرض.

فإن الأمانة العامة للجنة تورد فيما يلي المقصود بعبارتي "إزالة التعرض" و "إثبات الحالة" في ضوء أحكام القانون رقم (26) لسنة 2007 المشار إليه، والإجراءات التي يجب على شرطة دبي القيام بها في هذا الشأن:

بتاريخ 26 نوفمبر 2007 أصدر صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم، نائب رئيس الدولة، رئيس مجلس الوزراء، رعاه الله، بصفته حاكماً لإمارة دبي، القانون رقم (26) لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي، الذي بدء العمل به بعد (60) ستين يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية لحكومة دبي، كما تم تعديل هذا القانون بموجب القانون رقم (33) لسنة 2008.

لقد جاء إصدار هذا القانون بهدف وضع إطار قانوني عصري ومتوازن ينظم العلاقة الإيجارية للعقارات في إمارة دبي، على النحو الذي يحقق ما يلي:

1. استقرار المعاملات الإيجارية في إمارة دبي.
2. حماية حقوق أطراف العلاقة الإيجارية.
3. تحديد التزامات أطراف العلاقة الإيجارية في إمارة دبي بشكل واضح وصريح.

4. ضبط سوق إيجار العقارات في إمارة دبي، ومنع تعسف أي طرف على حساب الطرف الآخر.
5. توفير آلية قضائية متخصصة وسريعة للفصل في المنازعات الإيجارية.

التفسير:

- إن من بين المواد التي تضمنها القانون رقم (26) لسنة 2007 وتعديلاته المُشار إليه، المادة (34) التي نصت على أنه: "يُحظر على المؤجر قطع الخدمات عن العقار أو التعرض للمستأجر بأية صورة من الصور للحيلولة دون انتفاعه بالعقار. ويكون للمستأجر في هذه الحالة اللجوء إلى مركز الشرطة الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه لطلب إزالة التعرض أو إثبات حالته، وكذلك اللجوء إلى اللجنة برفع دعوى معززة بالتقارير الرسمية المثبتة لوقوع التعرض وذلك لتعويضه عما يكون قد أصابه من ضرر".

وباستقراء نص هذه المادة، يتضح ما يلي:

- إن الغاية التي دفعت بالمشروع إلى وضع هذه المادة، تتمثل بما يلي:
 1. حماية المستأجر من أي ممارسات تعسفية قد يقوم بها المؤجر، تحول بين المستأجر وبين الانتفاع بالعين المؤجرة.
 2. كفالة استمرار المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة وفق عقد الإيجار.
 3. ربط حق المستأجر في التعويض بتقارير رسمية تثبت واقعة التعرض له من المؤجر.
- وبالتحليل اللغوي والحرفي لألفاظ وعبارات هذه المادة، تبين ما يلي:

1. "يحظر على المؤجر قطع الخدمات عن العقار"، فعل يحظر هنا، هو فعل مضارع مبني للمعلوم، يدل على المنع القانوني الصارم. والمؤجر هو كل من يملك حق تأجير العقار سواء كان هو مالك العقار أو من له الحق بتأجيره قانوناً أو اتفاقاً، وسواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً. وقطع الخدمات عن العقار، تفيد منع الخدمات الأساسية عن العقار، كالكهرباء والمياه والتكييف والصيانة، وغيرها من الخدمات الأساسية الأخرى.

2. "أو التعرض للمستأجر بأية صورة من الصور للحيلولة دون انتفاعه بالعقار"، والتعرض للمستأجر هنا تشمل كل فعل أو امتناع أو سلوك من المؤجر من شأنه عدم تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة على النحو المعهود. وبأية صورة من الصور، تشمل جميع أنواع التعرض، سواء كان مباشراً (كقطع الخدمات أو منع دخول المستأجر للعين المؤجرة) أو غير مباشر (كالتهديد والإزعاج ووضع الحواجز). للحيلولة دون الانتفاع بالعقار، وتشمل كل أفعال المؤجر، مهما كانت وسيلتها، والتي من شأنها منع المستأجر من الانتفاع بالعقار كلياً أو جزئياً.

3. "ويكون للمستأجر في هذه الحالة اللجوء إلى مركز الشرطة الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه"، ويكون للمستأجر في هذه الحالة، أي يكون من حق المستأجر قانوناً عند وقوع قطع للخدمات أو أي تعرض من المؤجر يحول بينه وبين الانتفاع بالعين المؤجرة. اللجوء إلى مركز الشرطة، أي طلب التدخل من الجهات الأمنية الرسمية لوقف التعرض المباشر أو غير المباشر الذي تعرض له المستأجر من المؤجر. الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه، أي المركز الأمني صاحب الاختصاص المكاني في المنطقة التي يقع فيها العقار المستأجر.

4. "لطلب إزالة التعرض أو إثبات الحالة"، طلب إزالة التعرض، أي المطالبة بوقف أي فعل من المؤجر يعيق الانتفاع بالعقار وإعادة الوضع إلى ما كان عليه قبل التعرض. إثبات الحالة، أي توثيق ما حدث من التعرض، بما في ذلك الضرر الواقع على العقار أو المستأجر، لتقديمه كدليل رسمي لاحقاً للجهات القضائية المختصة.

5. "وكذلك اللجوء إلى اللجنة برفع دعوى معززة بالتقارير الرسمية المثبتة لوقوع التعرض" اللجنة هنا يقصد بها مركز فض المنازعات الإيجارية المنشأ بموجب المرسوم رقم (26) لسنة 2013 الذي حل محل اللجنة القضائية الخاصة للفصل في المنازعات بين المؤجرين والمستأجرين. برفع دعوى معززة بالتقارير الرسمية، أي تقديم دعوى أمام مركز فض المنازعات الإيجارية للمطالبة بالتعويض عما أصابه من خسارة وما فاتته من كسب نتيجة تعرض المؤجر له، على أن تكون هذه المطالبة مدعومة بمحاضر الشرطة أو أي وثائق رسمية أخرى تثبت تعرض المؤجر له.

6. "وذلك لتعويضه عما يكون قد أصابه من ضرر"، لتعويضه، أي حقه القانوني في المطالبة بتعويض مالي عن الضرر الناتج عن تعرض المؤجر له. عما يكون قد أصابه من ضرر، أي ما يكون قد لحقه من أضرار مادية كتلف للممتلكات، أو أضرار معنوية عن الإزعاج أو فقدان المنفعة.

خلاصة ما تقدم، فإن هذه المادة تحظر على المؤجر إتيان أي سلوك يعيق المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، سواءً كان ذلك بشكل مباشر أو غير مباشر، كما أن هذه المادة تتيح للمستأجر اللجوء إلى وسيلتين قانونيتين لإزالة التعرض الذي وقع من المؤجر، الأولى اللجوء الفوري إلى الشرطة لإزالة التعرض وتوثيقه، والثانية رفع دعوى أمام مركز فض المنازعات الإيجارية للمطالبة بالتعويض، مدعومة بمحاضر وتقارير رسمية صادرة عن الشرطة أو أي جهة حكومية أخرى، كما أن عبارتي "إزالة التعرض" و "إثبات الحالة" تحملان معنى فورياً وإجرائياً، وهو التدخل الفوري لرفع العائق، وتوثيق الوقائع لتكون قابلة للاستخدام القانوني لاحقاً.

الإجراءات الواجب اتخاذها من شرطة دبي:

في ضوء تفسير عبارتي "إزالة التعرض" و "إثبات الحالة" على النحو السالف بيانه، فإن هناك العديد من الإجراءات التي يجب على شرطة دبي اتخاذها في حال قيام المؤجر بالتعرض للمستأجر على النحو الذي يحول دون انتفاعه بالعين المؤجرة، بحسب صور التعرض المبينة في الجدول أدناه، ونوع الإجراء الذي يطلب المستأجر من شرطة دبي اتخاذه:

م	صورة التعرض	الإجراء القانوني الذي يحق للمستأجر القيام به	الإجراء القانوني الذي يجب على شرطة دبي القيام به
1	قطع الخدمات الأساسية (الكهرباء، المياه، التكييف، الصرف الصحي، وغيرها).	إبلاغ مركز الشرطة فوراً بقطع الخدمات، والطلب منها التدخل لإعادة الخدمات الأساسية المقطوعة، والحصول على نسخة من محضر إثبات الحالة لتقديمه إلى مركز فض المنازعات الإيجارية للمطالبة بالتعويض.	1. التدخل الفوري لإعادة الخدمات، من خلال إصدار إشعار رسمي للمؤجر بإعادة الخدمة. 2. توثيق الواقعة في محضر رسمي، وتزويد المستأجر بنسخة منه.
2	منع الدخول إلى العقار أو إلى أي جزء منه.	طلب تدخل الشرطة لإزالة الحواجز، وتسجيل محضر رسمي يوضح تفاصيل المنع.	1. الطلب من المؤجر بإزالة الحواجز المادية أو الأقفال لضمان دخول المستأجر إلى العقار أو أي جزء منه. 2. توثيق الواقعة في محضر رسمي، وتزويد المستأجر بنسخة منه.
3	التهديد أو المضايقة لإجبار المستأجر على الإخلاء.	تقديم إفادة رسمية للشرطة مع أي دلائل (شهود، تسجيلات صوتية أو فيديو)، لوقف التهديدات والمضايقات.	1. الطلب من المؤجر بوقف المضايقات والتهديدات فوراً. 2. توثيق التهديدات والمضايقات، وإحالة المخالف للجهات القضائية المختصة في الأحوال التي تستدعي ذلك.
4	إحداث تغييرات مادية تعيق الانتفاع بالعقار المؤجر.	طلب توثيق الحالة تمهيداً للمطالبة بالتعويض.	1. معاينة العقار. 2. الطلب من المؤجر إزالة التغييرات إن أمكن. 3. توثيق الضرر في محضر، وتزويد المستأجر بنسخة منه.

5	منع المستأجر من استعمال مرافق أساسية في العقار متفق عليها في عقد الإيجار.	الطلب من الشرطة وقف المنع من استعمال أي مرافق أساسية في العقار، والحصول على محضر رسمي لإثبات الحالة، تمهيداً لرفع دعوى بالتعويض.	1. الطلب من المؤجر تمكين المستأجر من الانتفاع بمرافق العقار. 2. توثيق الواقعة بمحضر رسمي، وتزويد المستأجر بنسخة منه.
6	أي صورة أخرى من صور التعرض من شأنها منع المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة.	الطلب من الشرطة إزالة التعرض، والحصول على نسخة من المحضر للمطالبة بالتعويض.	1. التدخل لإيقاف التصرفات غير القانونية فوراً. 2. توثيق الواقعة بموجب محضر رسمي مع بيان نوع التعرض ووقت حدوثه، والآثار الناجمة عنه.

من خلال هذا الجدول، يتضح بأن الإجراءات العملية التي يجب على شرطة دبي اتخاذها في ضوء

المادة (34) من القانون رقم (26) لسنة 2007 وتعديلاته المشار إليه، تتمثل فيما يلي:

1. استلام مركز الشرطة الذي يقع العقار في نطاق اختصاصه البلاغ من المستأجر.
2. التحقق من صحة البيانات الواردة في بلاغ المستأجر، بما في ذلك معاينة العقار في الأحوال التي تستدعي ذلك.
3. تحديد نوع التعرض، والطلب من المؤجر إزالته فوراً، وملاحقة المؤجر قضائياً في الأحوال التي تستدعي ذلك.
4. تحرير محضر رسمي بواقعة التعرض، دون تكليف المستأجر بالحصول على قرار من قاضي الأمور الوقفية بمركز فض المنازعات الإيجارية، تُذكر فيه تفاصيل التعرض، ومن قام به، ومكانه ووقت حدوثه، وأي بيانات أخرى تراها شرطة دبي مناسبة.
5. إحالة المؤجر إلى الجهات القضائية المختصة في الأحوال التي تستدعي ذلك.