

حالات تمنح المالك الحق في إخلاء العقار خلال سريان عقد الإيجار 9



دبي: ملحم الزبيدي

يعمل مركز فض المنازعات الإيجارية في دبي، الذراع القضائية لـ «دائرة الأراضي والأملاك»، على تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي بشكل عام لكافة المعنيين بقطاع العقارات، ومن بينهم المستأجر والمالك؛ حيث يحدّد المركز العديد من الإجراءات التي يجب الأخذ بها عند القيام بعملية التأجير، ومنها الحالات التي يمكن لمالك العقار أن يطلب إخلاء عقاره المؤجّر خلال سريان عقد الإيجار.

ويأتي دور «مركز فض المنازعات الإيجارية» بالانسجام مع تنظيم البيئة الإيجارية في دبي، وانطلاقاً من خلق منظومة قضائية متخصصة في النظر في المنازعات، وتطوير إجراءات البت في هذا النوع منها، من خلال آلية سريعة ومبسطة.

ونتناول هنا، أبرز الحالات المتعلقة بهذا الشأن، مع الإشارة إلى أنّ طلب الإخلاء في جميع الحالات يشترط فيه إخطار المؤجّر للمستأجر بضرورة الإخلاء مع ذكر السبب، عن طريق كاتب العدل أو البريد المسجل، وهي

عدم السداد -1

إذا لم يقيم المستأجر بسداد بدل الإيجار أو أي جزء منه خلال 30 يوماً من تاريخ إخطار المؤجر له بالسداد، ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك، مع إمهال المستأجر فترة قانونية 30 يوماً، أو المدّة المتفق عليها في العقد من أجل السداد.

التأجير من الباطن -2

إذا قام المستأجر بتأجير العقار من الباطن أو أي جزء منه من دون الحصول على موافقة المؤجر الخطية، هنا يسري الإخلاء على المستأجر والمستأجر من الباطن، مع حفظ حق الأخير بالرجوع على المستأجر بالتعويض، ويجب إثبات ذلك لطلب الإخلاء.

استعمال «المؤجر» أو السماح للآخرين باستخدام العقار لغاية غير مشروعة أو مخالفة للنظام العام والآداب -3

إذا استعمل المستأجر العقار أو سمح لآخرين باستعماله لغاية غير مشروعة أو مخالفة للنظام العام والآداب العامة، وتمّ إثبات ذلك، فيمكن طلب الإخلاء.

ترك المحل التجاري مغلقاً من دون إشغال -4

إذا كان العقار المؤجر محلاً تجارياً، وتركه المستأجر من دون إشغال ومن دون سبب مشروع لمدة 30 يوماً متصلة أو 90 يوماً متقطعة في السنة، ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك، ويُشترط للإخلاء إثبات الترك أو الإغلاق للمدة المذكورة.

إحداث تغيير أو ضرر في العقار -5

إذا أحدث المستأجر تغييراً في العقار؛ بحيث يؤثر في سلامته بشكل يتعذر معه إعادته إلى حالته الأصلية، أو ألحق بالعقار ضرراً نتيجة فعله المتعمد أو إهماله الجسيم في اتخاذ الحيطة والحذر أو سماحه للغير بإلحاق ذلك الضرر، فيمكن الإخلاء في حال تمّ إثبات ذلك.

استعمال العقار في غير الغرض المؤجر لأجله -6

إذا استعمل المستأجر العقار في غير الغرض المؤجر لأجله أو استعمله على نحو يخالف أنظمة التخطيط والبناء واستعمالات الأراضي المعمول بها في الإمارة، وتمّ إثبات ذلك.

العقار آيل للسقوط -7

إذا كان العقار آيلاً للسقوط، على أن يُثبت المؤجر ذلك بتقرير فني صادر من بلدية دبي أو معتمد من قبلها.

الإخلاء لمخالفة شروط العقد -8

إذا لم يقيم المستأجر بمراعاة أي التزام فرضه عليه هذا القانون أو أي شرط من شروط عقد الإيجار؛ وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المؤجر له بتنفيذ ذلك الالتزام أو الشرط، ويجب إخطار المؤجر للمستأجر بضرورة الالتزام بينود

العقد أو الإخلاء، عبر كاتب العدل أو البريد المسجل، مع إمهال المستأجر فترة قانونية 30 يوماً لتنفيذ الالتزام بالإخلاء

الإخلاء لمتطلبات التنمية والتطور العمراني في الإمارة-9

إذا اقتضت متطلبات التنمية والتطور العمراني في الإمارة هدم العقار وإعادة بنائه، وفقاً لما تقررته الجهات الحكومية المختصة، مع إثبات القرار الحكومي بذلك

"حقوق النشر محفوظة" لصحيفة الخليج. © 2024