

هل يحق للملاك رفع أسعار الإيجار بعد مرور مدة؟



إعداد: سارة البلوشي

ورد سؤال من أحد قراء «الخليج»، يقول: هل يحق للمالك رفع الإيجار بعد مرور مدة من الزمن؟ وهل هناك قوانين لمن يرفع بعث؟

أجاب عن الاستفسار المحامي عبدالله بن حاتم، وقال: لا يحق للمالك رفع الإيجار لوحده من دون سابق إنذار، على أن يكون الإنذار قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر، وتكون الزيادة بضوابط، وتتحدد نسبة الزيادة القصوى في بدل إيجار العقارات في دبي، عند تجديد عقود على النحو الآتي

أن يكون من دون أية زيادة في القيمة الإيجارية للوحدة العقارية إذا كان بدل إيجارها يقل عن 10% من متوسط أجر المثل، و5% من القيمة إذا كان بدل إيجارها يقل بنسبة بين 11% وحتى 20% من متوسط أجر المثل، أو 10% من القيمة إذا كان بدل إيجارها يقل بنسبة بين 21% وحتى 30% من متوسط أجر المثل، أو 15% من القيمة الإيجارية

للوحدة العقارية إذا كان بدل إيجارها يقل بنسبة بين 31% وحتى 40% من متوسط أجر المثل. و20% من القيمة الإيجارية إذا كان بدل إيجارها يقل بنسبة تزيد على 40% من متوسط أجر المثل

وأكد أنه في حال عدم الاعتداد بذلك ورفع قيمة الإيجار واللجوء إلى المحكمة لقيود دعوى إيجارية للزيادة وتجديد العقد بالقيمة الجديدة، من دون الأخذ بالضوابط، فسترفض دعواه لمخالفتها نص المادة (9) التي نصت على «تعيين اللجنة أجر المثل آخذة في الحسبان معايير تحديد نسبة زيادة بدلات الإيجارات التي تضعها المؤسسة والوضع الاقتصادي العام في الإمارة وحالة العقار وإيجار المثل السائد في السوق العقارية المماثلة له في نفس المنطقة وما تنص عليه أية تشريعات سارية في الإمارة في شأن إيجار العقارات وأية عوامل أخرى تراها اللجنة

وأضاف: مخالفته كذلك للمادة (13)، لغايات تجديد عقد الإيجار، يجوز للمؤجر والمستأجر، قبل انتهاء مدة عقد الإيجار، تعديل أي من شروط العقد أو إعادة النظر في بدل الإيجار، بالزيادة أو النقصان، فإذا لم يصل إلى اتفاق بشأن ذلك فللجنة تحديد الأجر العادل آخذة في الحسبان المعايير المنصوص عليها في المادة (9) من هذا القانون

"حقوق النشر محفوظة" لصحيفة الخليج. © 2024