

# LAW



Concerning  
Tenancy and Organization of  
Landlord-Tenant relation  
In the Emirate of Abu Dhabi

*We*

Khalifa Bin Zayed Al Nahyan, Ruler of Abu Dhabi;

Pursuant to Law no. (1) of 1974 on the re-organization of the Government Structure in the Emirate of Abu Dhabi and the amending laws thereof; and after reviewing

Law no. (2) of 1971 concerning the National Consultative Council and the amending laws thereof;

Law no. (2) of 1994 concerning Tenancy of Places and Organization of Landlord-Tenant relation in the Emirate of Abu Dhabi and the amending laws thereof;

Law no. (6) of 2004 on the re-organization of the Financial Control Authority;

Law no. (3) of 2005 concerning the organization of real-estate registration in the Emirate of Abu Dhabi;

Law no. (19) of 2005 concerning property ownership;

Federal law no. (5) of 1985 on the issuance of the UAE Civil Code and the amending laws thereof;

Federal law no. (10) of 1992 on the issuance of the proof of evidence law in civil and commercial transactions;

Federal law no. (11) of 1992 on the issuance of civil procedures and the amending laws thereof; and

Upon a presentation to the Executive Council and the Council's assent thereto;

We enact the following law:

## CHAPTER ONE

### DEFINITIONS

#### ARTICLE (1)

In implementation of the provisions of this law, the following phrases; statements and wordings shall have the meanings specified against each one of them, unless it is otherwise determined by the context.

**THE EMIRATE:** Emirate of Abu Dhabi.

**THE EXECUTIVE COUNCIL:** the Executive Council in the Emirate.

**COMPETENT MUNICIPALITY:** Department of Municipalities & Agriculture and other affiliated municipalities or any other municipality that may be initiated in the Emirate in the future.

**THE IN-KIND SUBJECT OF TENANCY:** Any leased residential place or unit or any other property, the usufruct of which has been leased in accordance with the provision of this law.

**NECESSARY RENOVATION/REPAIR:** Those urgent renovations deemed necessary to maintain the property against destruction. Also any repairs deemed necessary for a tenant to benefit from the usufruct of the in-kind subject of tenancy, whenever a landlord pledges to get such works duly accomplished.

**RENTAL RENOVATION/REPAIR:** Those simple renovations or repairs which are, by convention, coming under the tenant's responsibility.

**THE COMMITTEE:** the committee for tenancy dispute settlement to be formed according to the law.

**COMMITTEE OF APPEAL:** the committee of appeal to be formed according to the law.

**RENT AMOUNT:** The in-lieu of usufruct incurred by the in-kind subject of tenancy. It also includes fees against benefiting from the services availed in the property.

## **CHAPTER TWO**

### **GENERAL PROVISIONS**

#### **ARTICLE (2)**

The provisions of the law herein shall be effective in respect of properties; places and all different associated parts which are leased for residence or for the purpose of exercising any industrial, commercial, professional or vocational activities within the Emirate. They shall also be applicable as far as existing or arising tenancy relations are concerned. However, these provisions shall not be applied to the following kinds of properties:

1. Agricultural lands and associated buildings constructed thereon.
2. Lands and properties owned by the government and leased for residential purposes.
3. Properties leased for exercising hotel and touristic activities including accommodated apartments.
4. Housing units occupied due to work exigencies.

Nevertheless, a decree to be issued by the Executive Council shall organize tenancy relation appertaining to such cases as those provided in clauses 1, 2 and 3 herein above.

#### **ARTICLE (3)**

- Tenancy contracts shall be drawn in writing as from the date at which this law becomes into force. Unwritten lease agreements existing at the said date of law enforcement shall also be made in writing.
- A tenant may prove the existence of a lease agreement and all associated contractual terms by all means of evidence.

#### **ARTICLE (4)**

- If the two signatories fail to agree on the rent amount or on how to determine it, or if it became too difficult for them to fix it, the rent amount of an equivalent place shall be counted upon.
- However, an equivalent rent amount shall be determined by the competent committee concerned with dispute settlement as per the provision of this law.

## **CHAPTER THREE**

### **CONSEQUENCES OF TENANCY CONTRACT**

#### **ARTICLE (5)**

A landlord shall abide by delivering the subject of tenancy and associated parts in a condition that may meet the demands of the supposed usufruct and as per what has been agreed upon, or in accordance with the nature of the in-kind subject of tenancy.

#### **ARTICLE (6)**

If a leased property and associated parts was taken-over in a condition that may not meet the demands of the supposed usufruct, or if such a usufruct became too short to meet such demands, a tenant shall have the right of requesting the committee to rescind the contract and deduct or refund him the in-lieu of shortage up to its extent decided according to the prevailing circumstances.

#### **ARTICLE (7)**

A landlord shall have to maintain the subject of tenancy so that it may always remain usufructible. He shall also undertake to conduct all necessary, but not rental renovations, unless it is otherwise agreed upon.

#### **ARTICLE (8)**

Without prejudice to his right in requesting contract rescinding or rent amount reduction up to the extent of usufruct shortage, a tenant may seek a committee permission to do by himself and deduct from the rent amount the cost of whatever obligations provided in the previous article the landlord may fail or be late to fulfill once being excused.

#### **ARTICLE (9)**

A tenant may not prevent the landlord from conducting urgent renovation work to maintain the subject of tenancy. But if such work incurs a total or partial prejudice to the usufruct, the tenant may, as to the case, either request contract rescinding or rent amount reduction up to the extent of usufruct shortage, or to deduct an amount against the period of usufruct forfeiture or to extend the contract period up to the extent of usufruct forfeiture. Nevertheless, if the tenant remains occupying the subject of tenancy for a period of less than a month from date of usufruct forfeiture before resorting to the committee, his right in rescinding request; reducing or dropping the whole rent amount, or his right in extending the contract period shall be dropped unless there is a justification that should be agreeable to the committee.

#### **ARTICLE (10)**

A landlord may increase the units in a building whether through vertical or horizontal annexes. But if such increase incurs a short usufruct from the subject of tenancy, the tenant may request contract rescinding or rent amount reduction.

## **ARTICLE (11)**

Tenant shall abide by paying up the rent amount to the landlord according to the following terms:

- Within a period of not more than 21 days from the date of maturity that has been previously agreed upon in writing if the subject matter of tenancy is specified for residential purposes, unless it is otherwise agreed upon.
- Within 30 thirty days from the date of maturity agreed in writing if the subject matter of tenancy is specified for commercial; industrial; professional or vocational purposes. Payment shall be made through a receipt to prove full discharge unless it is otherwise agreed by both parties.
- The discharge of a matured lease amount made through a receipt showing the total value against a fixed period shall be considered a presumption in respect of previous identical periods unless the contrary is otherwise proved.
- If there is no written agreement between the two parties, the first day of every month shall be considered as a date of maturity.
- In case the landlord abstained from receiving the rent amount or if he did not specify a place for fulfillment, the tenant may have the right of depositing the amount in the name of the Committee at any national bank. The bank receipt shall be recognized as a deed releasing the tenant up to the paid-up amount. However, the tenant and the Committee shall have to notify the landlord of such a deposit, whereas the tenant may not be able to withdraw such an amount unless upon the landlord permission or upon a relevant decision by the Committee. On the other side, the landlord may withdraw the said amount upon a request to be agreed by the Committee.

## **ARTICLE (12)**

The tenant shall abide by using the subject matter of tenancy in the way agreed upon. If there is no such an agreement, he shall have to use it for the purpose for which it was designed or according to the prevailing convention or familiarity.

## **ARTICLE (13)**

- The tenant may not introduce any changes to the subject of tenancy unless upon a written agreement by the landlord save in case such a change is not causing any damage.
- In case the change exceeded the limit provided in the previous clause, the landlord shall have the right of obligating the tenant to restore it to the original condition and to pay compensation whenever deemed lawful.
- If the tenant grew plants or introduced improvements, he shall leave them in place at the contract date of expiry, unless it is otherwise agreed upon in writing.

## **ARTICLE (14)**

The tenant shall abide by conducting rental renovations in accordance with the familiar convention or as being agreed upon.

## **ARTICLE (15)**

The tenant shall abide by discharging water; electricity and telephone bills and the value of any incurred damages in addition to any other fees he has to pay by the force of law. Such an obligation shall be due as from the date at which he takes the property over until he delivers it back to the landlord, unless it is otherwise agreed upon.

## **ARTICLE (16)**

- The rent amount agreed upon in the tenancy contract shall obligate both signatories over the whole period specified in the contract.
- But in case the contract period is three years or less, the landlord may neither increase the rent amount specified in the contract more than once a year nor more than 7% each time. However, the said percentage may go up or down upon a decree by the Chairman of the Executive Council as he deems it appropriate. For contracts of more than three years, the percentage of annual rent amount increase shall be fixed upon a decree to be issued by the Executive Council.
- The previous provision shall be applied to those still valid and already existing tenancy contracts at the time this law has become into force, or at the time of renewal in respect of present or new tenants.

- The annual rent amount increase referred to herein above shall be reckoned as from the date of the tenancy contract in question or as from the date of the latest increase whichever earlier. In case the date of the tenancy contract or that of the latest increase is dating back for more than one year prior to the date at which this law has come into force, the period in excess of the latest year shall not be reckoned.
- Taking the provision of clause (2) of this article into consideration, a tenant shall have the right of renewing his less than three-year tenancy contract already signed with the landlord for an identical period or for other periods making the total of not more than three years from the date of the original contract under the same terms and conditions. This may be done upon a notification to be addressed to the landlord showing interest in such a renewal at least one month prior to the contract date of expiry.
- The landlord shall have to notify the tenant in writing of his intention to increase the rent amount and shall have to fix such an increase at least three months before the contract date of expiry.
- Both parties shall have the right of addressing a petition to the committee on any dispute arising from increasing the rent amount within one month from the date of receiving the notification on increase or on refusal of such increase, as to the case.
- Whoever has an interest therein may have the right of lodging a complaint to the committee against the landlord if the latter has exceeded the percentage of increase specified in this law. The committee shall have the right to levy a fine of not more than the equivalent of one year-rent amount on the landlord if he has gone beyond the said percentage or if he failed to abide by the committee decision on posture modification afar from contravention. Nevertheless, the committee may impose such a fine as per its own discretion even without the need for a tenant to lodge a complaint against him.

## **CHAPTER ONE**

### **DEFINITIONS**

#### **ARTICLE (1)**

## **CHAPTER FOUR**

### **CONTRACT WAIVER & SUB-CONTRACTING**

#### **ARTICLE (17)**

- Tenants shall not have the right of waiver or sub-contracting, whether wholly or partially unless upon a prior written permission by the landlord in question.
- An explicit or implicit post-disposal permission shall be considered as a prior permission made in writing.
- A landlord may, in the tenancy contract, authorize the tenant to waiver or sub-contract the whole or part of the subject of tenancy. But in case of sub-contracting, the terms of contract between the tenant and the sub-contractor may differ from those of the original contract provided that they are not made in contravention to the original ones, nor found in breach of clause (2) of article (16) of the law herein, and provided that the period of sub-contract is not more than that of the original contract.
- In case a tenant leases the subject of tenancy to a third party, the sub-contract shall govern the relationship between the tenant and the sub-tenant, whereas such a sub-contract may not affect the rights and obligations incurred on the tenant towards the landlord unless it is otherwise agreed upon by both of them.

## **CHAPTER FIVE**

### **PROPRIETORSHIP TRANSFER**

#### **ARTICLE (18)**

If the proprietorship of an in-kind property subject matter of a tenancy contract has been transferred to a new landlord, the contract shall continue to be valid vis-à-vis the latter owner.

#### **ARTICLE (19)**

A new landlord shall not have the right of claiming the tenant of what he may have already paid to the previous landlord unless it is otherwise proved that the tenant has, at the time of payment, a previous knowledge of the proprietorship transfer. If he fails to prove that, he may not have the right of recourse vis-à-vis the previous landlord.

## **CHAPTER SIX**

### **EXPIRY OF TENANCY CONTRACT**

#### **ARTICLE (20)**

Tenancy contract shall remain valid until the end of the period specified therein. It may be renewed for an identical period(s) unless either party declares his willingness in writing to evacuate the subject of contract or to modify its terms prior to the date of expiry, yet according to the following conditions:

1. For residential places, declaration shall be made in writing two months before the contract date of expiry.
2. Regarding commercial, industrial or free-profession and craft places, declaration shall be made in writing three months before the contract date of expiry.
3. However, a landlord may not request the tenant to evacuate the subject of contract save upon the elapse of three years from the date of the original contract, unless it is otherwise decided by the committee and provided that the tenant is granted a time-grace of not more than six months beginning from the date fixed by the committee for such evacuation, and provided that the tenant has used the subject of tenancy for a period of not less than one year.

Nevertheless, all above conditions shall remain subject to the fact that the tenant has not prejudiced any of the terms agreed upon in the contract, a case in which the matter shall be referred to the committee concerned with dispute settlement as per the provisions of the law herein.

#### **ARTICLE (21)**

- Upon the demise of a tenant or a landlord, a tenancy contract shall remain valid until the relevant date of expiry. However, the tenant's inheritors may request termination of the contract in question.
- In case the tenancy contract has not been signed but because of the tenant's craft or for reasons personally pertinent to him, inheritors of both the tenant and the landlord may request termination of the contract.
- In all cases, notices fixing the required date of termination provided for in the previous article shall have to be taken into account.

#### **ARTICLE (22)**

Once a tenancy contract is expired, the tenant must deliver back the subject of tenancy. If the relevant procedures were not completed as per what had been agreed upon, he shall be obliged to fulfill all obligations as provided in article (15) of this law and to pay up the amount due from the date of contract expiry until the date of actual take-over by the landlord.



# **CHAPTER SEVEN**

## **ON REASONS FOR EVACUATION**

### **ARTICLE (23)**

Without prejudice to the provision of article (20) of this law, the landlord may not have the right to request evacuation unless for any of the following reasons:

1. The tenant fails to pay up the due rent amount in the dates fixed in article (11) of the law herein. However, evacuation shall not be ordered if he fulfills the due amount before reaching a dispute settlement, a case in which he shall further have to bear all expenses suffered by the landlord due to litigation. In case of reiteration involving late rent payment in due course without a justifiable reason, evacuation may be ordered.
2. The tenant waives or sub-contracts the whole or part of the subject of tenancy in any way, save the case of what has been provided on authorization or permission in article (17) of the law herein before.
3. The tenant or sub-tenant occupies the subject of tenancy with an unfamiliar number of residents.
4. The tenant used or allowed the usage of the subject of contract in a way that may contravene the terms of tenancy or cause damage or harm to the landlord interest or if he used
5. The tenant used or allowed the usage of the subject of contract in a way that may cause health injuries; nuisance or be found breaching the public order and morality.
6. The landlord wants to demolish the subject matter of tenancy in order to rebuild; heighten; annex additions or alterations to it. However, these shall remain subject to the following:
  - In case of demolition for rebuilding or alteration, the in-kind property in question must be at least 15 years of age.
  - The landlord has already got all licenses required from the concerned authorities.
  - Heightening or additions may not be possible with a tenant occupying the subject of contract, whereas such heightening or addition must not be done unless after a committee decision is issued to approve the fulfillment of the above condition. In determining the realization of such a condition the committee may seek assistance of whomever expert deemed appropriate for the task.
  - Alteration may not be confined to the subject matter of tenancy alone, i.e. without the whole building altogether.
  - Prior to evacuation, a tenant must be granted a six-month respite as from the date at which the required licenses are issued by the competent authorities.
  - Priority of lease after rebuilding; heightening; addition or alteration shall go to the tenant who previously occupied the subject of tenancy.

In case the landlord fails to fulfill rebuilding; heightening; addition or alteration even after evacuation and getting the required licenses duly issued by the competent authorities, re-occupation and/or compensation by the involved tenant may be ordered in his favor. The committee may determine a proper amount of such compensation provided that it may not be more than the equivalent value of one-year rent amount.

7. The landlord wishes to occupy the subject of contract by himself. However this reason justifying evacuation shall remain subject to that he owns no other proper residential place within the area falling in the jurisdiction of the municipality where the subject matter of tenancy is situated. In such a case:
- The landlord shall have to notify the tenant six months before the contract date of expiry.
  - He must actually occupy the subject of contract immediately after being evacuated and for an uninterrupted period of one year.

In case the landlord fails to occupy the subject of tenancy for the purpose of residing by himself without a justifiable reason and over three months from the date of evacuation, or if he fails to occupy it over an uninterrupted period of one year, re-occupation and/or compensation by the involved tenant may be ordered. The committee may determine a proper amount of such compensation provided that it may not be more than the equivalent value of one-year rent amount.

In all circumstances, the committee may grant the tenant a proper respite provided that it may not go beyond six months.

## **CHAPTER EIGHT**

### **COMMITTEES & INVESTED POWERS**

#### **ARTICLE (24)**

A local committee shall be formed and based in the Emirate of Abu Dhabi under the name of the "Committee for tenancy dispute settlement" and shall report to the General Secretariat of the Executive Council. A decree shall be issued by the said council to form the committee and fix the remunerations and allowances of its members.

#### **ARTICLE (25)**

The committee shall be concerned with finding urgent settlements to disputes arising from the tenancy relation between landlords and tenants as per the provisions of this law and per those of the UAE Civil Code and the amending laws thereof whenever a relevant provision is absent herein. The committee shall have the power of requesting the application of temporary measures suggested by any of the two parties. It shall also have the capacities of monitoring proper execution of the provision of this law and of withholding any breacher landlords/tenants upon request of either party or by the General Secretariat of the Executive Council.

## **ARTICLE (26)**

- Another local committee shall be formed under the name of the "Committee of Appeal" which shall report to the General Secretariat of the Executive Council. A decree shall be issued by the said council to form the committee; specify its headquarters and fix the remunerations and allowances of its members as well.
- Without prejudice to the provisions of article (27) herein after, the Committee of Appeal shall be concerned with deciding on applications challenging the decisions taken by the committee. Such decisions shall be final and unchallengeable by any means of appeal.

## **ARTICLE (27)**

- A decree shall be issued by the Executive Council on relevant by-laws; internal regulations; administrative; functional and financial structures of the Committee for Dispute Settlement and the Committee of Appeal, as well as on the procedures to be adopted before the said committees and the terms of decision-execution and fees against submitted applications, which shall be collected in favor of the Public Treasure of Abu Dhabi Government.
- Applications submitted by government departments shall be released from the above said fees.
- The General Secretary of the Executive Council shall present the annual budget of both the Committee for Dispute Settlement and the Committee of Appeal to the said Council for approval.

## **ARTICLE (28)**

- Committee decision shall be considered final if the involved value is less than Dhs100,000/-
- In respect of any other excessive amount, the said committee decisions may be challenged before the Committee of Appeal within 15 days from the day following that on which the decision was taken in presence, or as from the day following that on which the defendant was informed of the decision if taken in absentia.

## **CHAPTER NINE**

### **LEASE OF ACCOMMODATED APARTMENTS**

#### **ARTICLE (29)**

The Executive Council shall issue rules and regulations on the lease of accommodated apartments and associated restrictions and licenses in due course. For the time being, the rules; regulations issued by virtue of law (2) of 1994 and the amending laws thereof and any other appertaining laws, shall remain in force until the issuance of such new rules and regulations.

## **CHAPTER TEN**

### **CONCLUSIVE PROVISIONS**

#### **ARTICLE (30)**

Federal law (11) of 1992 concerning civil procedures shall be applied in respect of those procedures to be adopted for bringing lawsuits and taking relevant orders or judgments before the Committee for Tenancy Dispute Settlement or before the Committee of Appeal as far as they are not contradicting the provisions of this law. This provision shall remain applicable until the issuance of a relevant decree by the Executive Council in order to specify the procedures to be followed before the two committees.

#### **ARTICLE (31)**

All pending tenancy disputes in praesenti viewed before the courts of law but not yet settled through a final order or judgment shall be referred to the committees formed by the force of the law herein.

#### **ARTICLE (32)**

According to its own discretion, the Executive Council may issue whatever decrees and instructions deemed appropriate to organize the contractual relation between landlords and tenants in a way that may not contravene or breach the provisions of the law herein.

### **ARTICLE (33)**

- Law no. (2) of 1994 concerning tenancy of places and organization of landlord-tenant relation shall be null and void.
- Further more, any provision that may be found in breach or contravention of this law shall also be considered null and void.

### **ARTICLE (34)**

This law shall be promulgated in the official gazette and shall come into force as from the date of promulgation.

**Khalifa Bin Zayed Al Nahyan**  
Ruler of the Emirate of Abu Dhabi

**Issued by us in Abu Dhabi**  
**On the Thirtieth of October 2006 Anno Domini**  
**Corresponding to the Eighth of Shawal 1427 Anno Hijri.**

**Chairman of the Executive Council**

**Resolution No. (41) of 2006**

**Regarding the formation of Tenancy Dispute Settlement Committee, Appeals Committee, and applicable procedures before these committees.**

We Mohammad Bin Zayed Al Nahyan, Abu Dhabi Crown Prince, the Chairman of the Executive Council,

having cognized Law No. (1) of 1974 regarding the reorganization of the Government system in the Emirate of Abu Dhabi and its amendments,

the Law No. (20) of 2006 regarding the tenancy of premises, and regulating the tenancy relationship between landlords and tenants in the Emirate of Abu Dhabi,

the Federal Law No. (8) of 1978 regarding the government exemption from the legal fees, application fees, certificates, documents and judgments copies,

the Federal Law No. (11) of 1992 issued the Code of Civil Procedure, and its amendments.

the Federal Decree No. (15) of 1992 regarding the Judicial Charges of the Federal Courts and its amendments, and

according to what was presented to the Executive Council and approval by the Council,

We issued the following resolution:

## **ARTICLE (1)**

- One permanent committee or more shall be formed entitled "Tenancy Disputes Settlement Committee (hereinafter referred to as "the Disputes Settlement Committee" and another committee called "Appeal Committee") shall have the jurisdiction to take summary judgments on tenancy related disputes between the landlords and the tenants in accordance with the provisions of Law No. (20) of 2006 regarding the premises tenancy, and regulating the tenancy relationship between landlords and tenants in the Emirate of Abu Dhabi and the Code of Civil Procedures of the United Arab Emirates, and its amendments, for issues not included in any context, and the request for temporary action submitted by any of the contracting party.
- The Vice-Chairman shall replace the Chairman in case of absence or vacancy.
- All judgments shall be taken by the approval of at least three members.
- The Committees shall perform its functions and jurisdictions in accordance with the provisions of this resolution.

## **Article (2)**

The membership term shall be three years and this term may be renewed by a decision of the Chairman of the Executive Council.

## **ARTICLE (3)**

The Committees headquarter shall be located in the city of Abu Dhabi and branches may be opened in other cities of the Emirate by a decision taken by the Secretary of the Executive Council.

## **ARTICLE (4)**

This Committee shall observe the implementation of the provisions of Law No. (20) of 2006 regarding the tenancy of premises, and regulating the tenancy relationship between the landlords and tenants in the Emirate of Abu Dhabi, and the powers to prosecute any of the contracting parties for the violation of the provisions of this law upon the request of any party or the Secretariat of the Executive Council,

## **ARTICLE (5 )**

Each Committee shall formulate its own work system, and both Committees shall meet once a week at least or whenever the need arises, by the invitation of the Chairman or the Vice-Chairman in case the later was absent.

## **ARTICLE (6)**

The Committee shall be deemed plenary by the presence of the majority of its members,

- The Committee shall be chaired by its Chairman or his deputy and, in the event of their absence, the Committee shall elect any of its members as a Chairman of the Committee,
- The Committee sessions and deliberations shall remain confidential and all decisions shall be passed by the majority of the present votes. In the event of an equality of votes the Chairman shall have the casting vote and the Chairman shall sign on all judgments.

## **ARTICLE (7)**

- A member shall not be present or participate in the work of the Committee when considering any dispute related to him or has any direct or indirect interest, or if he is a relative of any party by marriage or affinity to the fourth degree, or an agent of any opponents, legal representative, guardian or trustee. In all cases, the member of the Committee shall declare any of such relation, if any.

## **ARTICLE (8)**

The Chairman of the Committee shall direct and supervise its work and implement its objectives and jurisdiction and shall represent it before all government bodies, courts, and other concerned bodies, and he also shall assign some of his responsibilities to one or more of the Committee members.

## **ARTICLE (9)**

The Committee shall have a Secretariat chaired by a Secretary to perform the following duties:

- Estimating the claim amount and collecting charges according to the Civil Procedures Code and its amendments, and Federal Decree No. (15) of 1992, regarding the judicial charges and its amendments.
- Receiving all documents related to the disputes.
- Notifying the concerned parties with the dispute subject and all related documents.
- Preparing a brief on the dispute and present it with documents to the Committee.
- Informing the concerned parties with dates and venues of sessions.
- Maintaining a special record for disputes presented to the Committee and to keep the original copies of judgments to be verified when necessary.
- Recording the Committee's Minutes of sessions.

## **ARTICLE 10**

The Executive Council shall take a decision to allocate financial funds necessary to cover the expenses of Committees upon the recommendation of the Secretary.

### **Article (11)**

The officers and employees of the Committees shall be subject to the provisions of this resolution and the applicable laws of Civil Service, Pensions and Civil Retirements Benefits in the Emirate of Abu Dhabi shall apply for issues provided in any context.

### **ARTICLE (12)**

In accordance with Article (3) of the provisions of this resolution, the Committees sessions will be held in the city of Abu Dhabi and the Chairman will appoint the date of its convention as recommended by the Secretariat and the members of the Committee will be informed with the session date and agendas prior its date in a sufficient time.

### **ARTICLE (13)**

It's provided to review the presented issues, the majority of Committee members must be attended. The Committee may take procedural decisions provided to be approved unanimously and the Committee may delegate Chairman to take such decisions.

### **ARTICLE (14)**

The Committees' meetings shall be confidential and attended only by those authorized by the Committee when necessary.

### **ARTICLE (15)**

The Claimant shall present a written application to the Secretariat after the payment of legal fees.

The application shall include the dispute facts and applicant view of point supported with documents and shall include the following:

- Claimant name, capacity, nationality and address.
- Respondent's name, capacity, nationality and address.
- Subject of dispute and claimant requests.

The application shall be presented with a number of copies correlates with the number of concerned parties.

### **ARTICLE (16)**

The Secretariat shall, after verifying the payment of charges, inform the other party with dispute settlement's request and its attachments within a period of not more than seven days from the date of receipt a registered mail with delivery acknowledgement, or using other notification methods used before other courts in the Emirate.

### **ARTICLE (17)**

The Respondent shall provide the Secretariat with his reply to the application or settlement attached with suitable supporting documents in a number of copies correlates with the number of the concerned parties within fifteen days from the receipt of the dispute settlement application that contains his response to the following:



- Respondent repelling to the Claimant requests.
- Any requests, if any.

The Secretariat shall submit the Respondent reply and its attachments, or counter repelling, if any, to the Claimant within three days.

### **ARTICLE (18)**

The Secretariat shall review that the application includes all data referred in Articles 15, 16 and 17 of this resolution, and to register it in a special record prepared for such purpose including the summary, number and date. Then the Secretariat shall present the application to the Chairman of the Committee to appoint a date for its consideration and to register the same in the above mentioned record.

### **ARTICLE (19)**

Judgments shall be issued within three months from the date of receipt of the application by the Secretariat for the application of dispute settlement, and the Committee may, based on the nature of the dispute, extend this period for an additional period, provided not exceeding in total the period of five months from the date of receipt of the application by the Secretariat.

### **ARTICLE (20)**

The Committees shall apply the laws of the United Arab Emirates, and prevailing customs, and in particular Law No. (20) of 2006 regarding the tenancy of premises, and regulating the tenancy relationship between landlords and tenants in the Emirate of Abu Dhabi.

### **ARTICLE (21)**

The Committees shall observe the basic principles in the performance of their duties, and in particular the following:

Provide each party with free access to the papers and documents provided by the other party.

Treating both parties on equal basis.

### **ARTICLE (22)**

The Committee shall, upon the receipt of the application, review the parties memoranda, and their documents and papers and shall have absolute authority to hear the parties statements, and request additional documents and request witnesses testimonies and shall decide to settle the dispute on the basis of the documents only if deemed sufficient .

### **ARTICLE (23)**

The concerned parties shall attend in person or by agent before the Committee and the Committee shall have the authority to verify the proper presentation.

### **ARTICLE (24)**

If any of the parties fails to attend the meetings called for by the Committee and that party did not provide, within a reasonable time, an acceptable justification for his absence, the Committee may proceed with considering the dispute in his absence.

## **ARTICLE (25)**

The dispute consideration procedures shall be suspended by the Committee in case of any legal or actual obstacles preventing the continuation of the procedures until the elimination of this obstacle.

## **ARTICLE (26)**

The deliberations of the Committees shall be held in the Arabic language.

## **ARTICLE (27)**

The Committee may, at any phase of reviewing the dispute, call the parties to settle their dispute. If they reach an agreement, then the procedure shall be suspended by their agreement. If they reach an agreement to their dispute, the Committee shall issue a judgment with the settlement result agreed by the two parties. This judgment will be final and irrevocable in whatsoever way.

## **ARTICLE (28)**

1- The judgment shall be approved unanimously and shall be signed by the Committee members who approved this judgment. The objecting member shall present a written appeal and signed by him in the judgment draft.

The Committee judgment shall be in writing and including the following:

- The issuing Committee and its date, place of issuance, and the names of approving members.
- Names and designations of concerned parties
- Summary of the dispute subject.
- Parties requests and pleadings.
- Judgment justifications and wordings.
- Claim expenses, party responsible for their payment or ratio of payment of each party.

## **ARTICLE (29)**

The Committee may rectify any physical or material errors in its judgments, whether spontaneously or by the concerned party's request, provided this rectifying shall be in the original judgment copy and shall be signed by the Committee members. The parties to the dispute may request an interpretation for any ambiguity in the judgment and this interpretation shall be deemed complementary to the judgment.

## **ARTICLE (30)**

The Tenancy Dispute Settlement Committee's judgment may be appealed before the Appeals Committee within fifteen days as of the day following the judgment delivered in the presence of the parties and as of the date of the day following the notification of sentenced if the judgment is absentia and the judgment shall be final and not subject to appeal in any way whatsoever.

- The Secretariat referred to in Article (9) of this resolution shall perform actions related to the dispute, including the preparation and notification of concerned parties, which enables the Appeals Committee to commence its action under this resolution
- The Appeals Committee shall follow the same procedures applied before the Committee.

### **ARTICLE (31)**

The final judgments of the Committees shall be executed under the supervision of the Enforcement Judge at the competent Court of Enforcement in the Emirate of Abu Dhabi in accordance with the Federal Civil Procedure Code, and its amendments.

### **ARTICLE (32)**

This resolution shall be published in the Official Gazette and come into force as of the date of its issuance.

**MOHAMMED BIN ZAYED AL NAHYAN,**  
Chairman of Executive Council  
Issued by us in Abu Dhabi,  
Dated: November 5, 2006  
Corresponding to : Shawal 14, 1247. H.J.

بما في ذلك التحضير لها وإخطار أطرافها، والتي تمكن لجنة الاستئناف من مباشرة عملها في ضوء هذا القرار.

- تتبع أمام لجنة الاستئناف ذات الإجراءات المتبعة أمام اللجنة.

### **مادة (٣١)**

تفد الأحكام النهائية للجان تحت إشراف قاضي التنفيذ لدى محكمة التنفيذ المختصة في إمارة أبوظبي وفقاً لقانون الإجراءات المدنية الاتحادي وتعديلاته.

### **مادة (٣٢)**

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ صدوره.

محمد بن زايد آل نهيان  
رئيس المجلس التنفيذي

صدر عنا في أبوظبي:  
بتاريخ: ٥ / نوفمبر / ٢٠٠٦ م  
الموافق: ١٤ / شوال / ١٤٢٧ هـ

### مادة (٢٣)

لأطراف النزاع الحضور بأشخاصهم أو بوكيل مفوضاً بالحضور أمام اللجنة، ولها أن تتحقق من صحة تمثيل الأطراف أمامها.

### مادة (٢٤)

إذا لم يحضر أحد الأطراف الجلسات التي تدعو إليها اللجنة ولم يقدم خلال مهلة معقولة مبرراً مقبولاً عن اسباب غيابه، جاز للجنة أن تستمر في نظر النزاع في غيابه.

### مادة (٢٥)

توقف إجراءات نظر النزاع إذا قام مانع قانوني او واقعي لدى اللجنة يحول دون استمرارها إلى حين زوال ذلك المانع.

### مادة (٢٦)

اللغة العربية هي اللغة المعتمدة أمام اللجان.

### مادة (٢٧)

يجوز للجنة في أي مرحلة من مراحل النظر في النزاع أن تدعو الأطراف للتفاوض لإجراء تسوية لنزاعهم فإذا استجابوا لذلك توقف الإجراءات أمام اللجنة باتفاقهم. وإذا توصلوا فيما بينهم إلى تسوية لنزاعهم تصدر اللجنة حكماً بنتيجة التسوية التي اتفقوا عليها، ويكون هذا الحكم نهائياً غير قابل للطعن فيه بأي طريق من طرق الطعن.

### مادة (٢٨)

- ١- يصدر الحكم بالأغلبية ويجب توقيعه من أعضاء اللجنة الذين وافقوا عليه، وعلى العضو المعارض أن يقدم اعتراضه مكتوباً وموقماً من قبله في مسودة الحكم.
- ٢- يكون حكم اللجنة مكتوباً، ويتضمن ما يلي:
  - اللجنة التي أصدرته وتاريخ إصداره ومكانه وأسماء الأعضاء الذين أصدره.
  - أسماء أطراف النزاع وصفاتهم.
  - ملخص لموضوع النزاع.
  - طلبات ودفع أطراف النزاع.
  - أسباب الحكم ومنطوقه.
  - مصروفات الدعوى و الخصم الذي يتحملها أو نسبة توزيعها بين الخصوم.

### مادة (٢٩)

للجنة أن تقوم بتصحيح ما وقع في أحكامها من أخطاء مادية أو حسابية سواء من تلقاء نفسها أو بناء على طلب من صاحب الشأن، على أن يتم هذا التصحيح في نسخة الحكم الأصلية ويوقع عليه من أعضاء اللجنة، ويجوز لأطراف النزاع طلب تفسير ما قد يقع في الحكم من غموض ويعتبر التفسير مكماً للحكم.

### مادة (٣٠)

- يجوز استئناف الحكم الصادر من لجنة فض المنازعات الإيجارية أمام لجنة الاستئناف خلال خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي لصدور الحكم الحصري واعتباراً من تاريخ اليوم التالي لإعلان المحكوم عليه إذا كان الحكم غيابياً، ويكون حكمها نهائياً وغير قابل للطعن فيه بأي طريق من طرق الطعن.
- وتتولى أمانة السر المشار إليها في المادة (٩) من هذا القرار كافة الأعمال المتعلقة بالمنازعة

- اسم المدعى عليه وصفته وجنسيته وعنوانه.

- موضوع النزاع وطلبات المدعى.

ويجب أن يقدم طلب الفصل من عدد من النسخ حسب عدد أطراف النزاع.

### مادة (١٦)

تقوم أمانة السر بعد التثبيت من استيفاء الرسوم بإبلاغ طلب الفصل ومرفقاته إلى الطرف الآخر خلال مدة لا تزيد على سبعة أيام من تاريخ استلامه بكتاب مسجل مع علم الوصول أو باستخدام طرق الاعلان الأخرى المتبعة أمام المحاكم الأخرى في الإمارة.

### مادة (١٧)

يجب على المدعي عليه ان يرسل إلى أمانة السر رده على طلب الفصل مع ما يراه من مستندات مؤيدة من عدد من النسخ حسب عدد أطراف النزاع وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تسلّم طلب الفصل على أن يتضمن الرد على ما يلي:

- رده على طلبات المدعي.

- أي طلبات مقابلة إن وجدت.

ترسل أمانة السر رد المدعى عليه ومرفقاته والرد المقابل إن وجد إلى المدعى خلال ثلاثة أيام.

### مادة (١٨)

تقوم أمانة السر بمراجعة استيفاء الطلب للبيانات المشار إليها في المواد ١٥، ١٦، ١٧ من هذا القرار، وقيده في سجل خاص يعد لهذا الغرض يثبت فيه ملخصه ورقمه وتاريخه ثم تقوم الأمانة بعرض الطلب على رئيس اللجنة لتحديد ميعاد لنظره وأثبات ذلك في السجل المشار إليه.

### مادة (١٩)

يصدر الحكم خلال ثلاثة أشهر من تاريخ استلام أمانة السر لطلب الفصل ويجوز للجنة لأسباب تعود إلى طبيعة النزاع ان تمدد المهلة لمدة إضافية على ألا تتجاوز في مجموعها خمسة أشهر من تاريخ استلام أمانة السر للطلب.

### مادة (٢٠)

تطبق اللجان قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة وأعرافها السائدة، وبصفة خاصة القانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠٠٦ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي.

### مادة (٢١)

على اللجان مراعاة المبادئ الأساسية في أدائها لمهمتها وعلى الأخص ما يلي:

١- تمكين كل طرف من الاطلاع على الأوراق والمستندات التي يقدمها الطرف الآخر.

٢- معاملة الأطراف على قدم المساواة.

### مادة (٢٢)

تقوم اللجنة بعد استلامها الطلب بفحص مذكرات الأطراف، وما قدموه من وثائق ومستندات ولها مطلق الصلاحية في سماع أقوالهم في مواجهة بعضهم البعض، وبطلب مستندات إضافية وطلب سماع من ترى ضرورة سماع شهادتهم كما لها أن تقرر الفصل في النزاع على أساس المستندات والوثائق وحدها إذا رأت ذلك كافياً.

## مادة (٨)

يقوم رئيس اللجنة بتوجيه العمل فيها والإشراف عليه بما يلزم لتنفيذ أهدافها واختصاصاتها ويقوم بتمثيلها لدى كافة الجهات الحكومية والقضائية والمؤسسات والهيئات والجهات المعنية الأخرى، كما يكون مسؤولاً بتكليف عضو أو أكثر من أعضاء اللجنة للقيام ببعض مسؤولياته.

## مادة (٩)

يكون للجنة أمانة سر يرأسها أمين سر تتولى الأعمال الآتية:

- تقدير قيمة الدعوى وتحصيل الرسوم وفقاً لقانون الإجراءات المدنية وتعديلاته. والمرسوم الإتحادي رقم (١٥) لسنة ١٩٩٢ في شأن الرسوم القضائية وتعديلاته.
- استلام كافة المستندات الخاصة بالنزاع.
- إخطار أطراف النزاع بموضوعه، وكافة المستندات المقدمة فيه.
- إعداد ملخص للنزاع وعرضه مع المستندات على اللجنة.
- إعلان أطراف النزاع بمواعيد الجلسات ومكان انعقادها.
- إعداد وحفظ سجل للمنازعات التي تعرض على اللجنة وحفظ أصول الأحكام الصادرة للرجوع إليها عنة الحاجة.
- تسجيل محاضر جلسات اللجنة.

## مادة (١٠)

يصدر قرار من المجلس التنفيذي بتخصيص الاعتمادات المالية اللازمة لتغطية نفقات اللجان بناء على اقتراح الأمين العام.

## مادة (١١)

يخضع موظفو ومستخدمو اللجان لأحكام هذا القرار، وتطبق قوانين ونظم الخدمة المدنية ومعاشات ومكافآت التقاعد المدنية المعمول بها في الإمارة فيما لم يرد به نص.

## مادة (١٢)

مع مراعاة ما ورد بالمادة (٣) من أحكام هذا القرار تعقد جلسات اللجان في مدينة أبوظبي، ويحدد رئيس اللجنة موعد جلساتها بناء على ما تعرضه عليه أمانة السر ويتم إعلان الأعضاء بموعد الجلسة وجدول الأعمال قبل التاريخ المحدد لانعقادها بوقت كاف.

## مادة (١٣)

يشترط حضور أغلبية أعضاء اللجنة للنظر في القضايا التي تعرض عليها، ويجوز للجنة اتخاذ قرارات اجرائية بالتمرير بشرط إجماع الأصوات وللجنة تفويض رئيسها باتخاذ مثل هذه القرارات.

## مادة (١٤)

جلسات اللجان سرية ولا يحضرها إلا من تأذن له اللجنة عندما ترى ضرورة في حضوره.

## مادة (١٥)

١- يقدم طالب الفصل في المنازعة طلب كتابي إلى أمانة السر بعد دفع الرسوم القانونية.  
٢- يجب أن يشتمل الطلب على سرد وقائع النزاع ووجهة نظر طالب الفصل مدعمة بالمستندات المؤيدة ويجب أن يشمل طلبه بصفة خاصة على ما يلي:  
- اسم المدعي وصفته وجنسيته وعنوانه.

## مادة (١)

- تشكل لجنة دائمة أو أكثر تسمى «لجنة فض المنازعات الإيجارية»، وأخرى تسمى «لجنة الاستئناف» من رئيس ونائب له أو أكثر وثلاثة أعضاء يصدر بتعيينهم وتحديد مكافآتهم قرار من رئيس المجلس التنفيذي، وتتبع اللجان الأمانة العامة للمجلس التنفيذي إدارياً ومالياً.

- يحل نائب الرئيس محل الرئيس عند غيابه أو خلو منصبه.

- تصدر الأحكام من ثلاثة أعضاء على الأقل.

- تتولى اللجان مهامها وتباشر اختصاصاتها وفقاً لأحكام هذا القرار.

## مادة (٢)

مدة العضوية في اللجان ثلاث سنوات ميلادية يجوز تجديدها بقرار من رئيس المجلس التنفيذي.

## مادة (٣)

يكون مقر اللجان مدينة أبوظبي ويجوز أن تتخذ مقراً لها أحد المدن الأخرى بالإمارة بقرار من الأمين العام للمجلس التنفيذي.

## مادة (٤)

- تختص لجنة فض المنازعات الإيجارية (ويشار إليها فيما بعد بلفظ «اللجنة») بالفصل على وجه الاستعجال في المنازعات الناشئة عن العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر طبقاً لأحكام القانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠٠٦ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي وقانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية

المتحدة وتعديلاته فيما لم يرد به نص، وطلب اتخاذ الإجراءات الوقتية التي يتقدم بها أي من طرفي العقد.

- يكون لهذه اللجنة صلاحية مراقبة تنفيذ أحكام القانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠٠٦ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي، وصلاحية ملاحقة أي من أطراف العلاقة الإيجارية عند مخالفتهم لأحكام هذا القانون وذلك بناء على طلب أحد الأطراف أو الأمانة العامة للمجلس التنفيذي.

## مادة (٥)

تضع كل لجنة نظام العمل الخاص بها، وتجتمع مرة واحدة في الأسبوع على الأقل أو كلما دعت الحاجة، وذلك بدعوة من رئيسها أو من نائبه حال غيابه.

## مادة (٦)

- يكون تشكيل اللجنة صحيحاً بحضور أغلبية أعضائها.

- يترأس جلسات اللجنة رئيسها أو نائبه، وفي حال غيابهما تنتخب اللجنة من بين أعضائها رئيساً للجنة.

- جلسات اللجنة ومداواتها سرية وتصدر أحكامها بأغلبية أصوات الحاضرين وفي حال تساوي الأصوات يكون لرئيس الجلسة صوت مرجح ويوقع رئيس الجلسة على الأحكام.

## مادة (٧)

لا يجوز لأي عضو أن يحضر أو يشترك في أعمال اللجنة عند بحث أي موضوع إذا كان طرفاً فيه أو له فيه مصلحة مباشرة أو غير مباشرة، أو إذا كان قريباً لأحد الأطراف بالنسب أو المصاهرة حتى الدرجة الرابعة، أو وكيلاً لأحد الخصوم في أعماله الخاصة أو ممثلاً قانونياً له، أو وصياً أو قياً عليه، وفي جميع الأحوال يتعين على عضو اللجنة أن يصرح عن أي من هذه الحالات حال وجودها.

قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (٤١) لسنة ٢٠٠٦  
بشأن لجنة فض المنازعات الإيجارية  
ولجنة الاستئناف والإجراءات الواجب إتباعها  
أمام هذه اللجان

- نحن محمد بن زايد آل نهيان، ولي العهد، رئيس المجلس التنفيذي.
- بعد الإطلاع على القانون رقم (١) لسنة ١٩٧٤ بإعادة تنظيم الجهاز الحكومي في إمارة أبوظبي وتعديلاته.
- وعلى القانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠٠٦ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي.
- وعلى القانون الاتحادي رقم (٨) لسنة ١٩٧٨ في شأن إعفاء الحكومة من الرسوم القضائية ورسوم الطلبات والشهادات والوثائق وصور الأحكام.
- وعلى القانون الاتحادي رقم (١١) لسنة ١٩٩٢ بإصدار قانون الإجراءات المدنية وتعديلاته.
- وعلى الرسوم الاتحادي رقم (١٥) لسنة ١٩٩٢ في شأن الرسوم القضائية أمام المحاكم الاتحادية وتعديلاته.
- وبناء على ما عرض على المجلس التنفيذي وموافقة المجلس عليه.
- أصدرنا القرار الآتي:

مادة (٣٢)

للمجلس التنفيذي إصدار ما يراه مناسباً من القرارات والتعليمات لتنظيم العلاقة التعاقدية بين المؤجرين والمستأجرين، بما لا يتعارض أو يخالف أحكام هذا القانون.

مادة (٣٣)

- يلغى القانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٤ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين.  
- كما يلغى كل حكم يخالف أو يتعارض مع أحكام هذا القانون.

مادة (٣٤)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره.

خليفة بن زايد آل نهيان  
حاكم أبوظبي

صدر عنا في أبوظبي:

بتاريخ: ٣٠ / أكتوبر / ٢٠٠٦ م

الموافق: ٨ / شوال / ١٤٢٧ هـ



## مادة (٢٧)

يصدر قرار من المجلس التنفيذي بالأنظمة واللوائح الداخلية والهيكل الإداري والوظيفي والمالي الخاص بلجنة فض المنازعات ولجنة الاستئناف والإجراءات الواجب اتباعها أمام هذه اللجان، وكيفية تنفيذ قراراتها والرسوم الواجب تحصيلها عن الطلبات المقدمة أمامها لصالح الخزينة العامة لحكومة أبوظبي.

- تستثنى الجهات الحكومية من سداد رسوم الطلبات.

- يقوم الأمين العام للمجلس التنفيذي برفع الميزانية السنوية الخاصة بكل من لجنة فض المنازعات ولجنة الاستئناف للمجلس التنفيذي لاعتمادها.

## مادة (٢٨)

يكون الحكم الصادر من اللجنة نهائياً، إذا لم تتجاوز قيمة الدعوى مائة ألف درهم.  
- تكون أحكام اللجنة فيما جاوز ذلك قابلة للاستئناف أمام لجنة الاستئناف، وذلك خلال مدة خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي لصدور الحكم الحضورى، واعتباراً من تاريخ اليوم التالي لإعلان المحكوم عليه إذا كان الحكم غائبياً.

## الباب التاسع في تأجير الشقق المفروشة

### مادة (٢٩)

يصدر المجلس التنفيذي النظم واللوائح الخاصة بتأجير الشقق المفروشة وضوابطها، والتراخيص الخاصة بها، ويستمر العمل بالنظم واللوائح الخاصة الصادرة بموجب القانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٤ وتعديلاته وأي قوانين وأنظمة ذات صلة لحين صدور اللوائح والنظم الجديدة.

## الباب في الأحكام الختامية

### مادة (٣٠)

يتبع في إجراء رفع دعاوى والحكم فيها أمام لجنة فض المنازعات الإجارية ولجنة الاستئناف، القانون الاتحادي رقم (١١) لسنة ١٩٩٢ بإصدار قانون الإجراءات المدنية وتعديلاته مالم تكن تتعارض مع أحكام هذا القانون، وذلك لحين صدور قرار المجلس التنفيذي بالإجراءات الواجب اتباعها أمام اللجنتين.

### مادة (٣١)

تحال جميع المنازعات الإجارية المنظورة أمام القضاء، والتي لم يفصل فيها بحكم نهائي، إلى اللجان المشكلة طبقاً لأحكام هذا القانون.

## الباب الثامن في اللجان واختصاصاتها

### مادة (٢٤)

تنشأ في الإمارة لجنة محلية أو أكثر تسمى «لجنة فض المنازعات الإيجارية» يكون مقرها في مدينة أبوظبي وتتبع الأمانة العامة للمجلس التنفيذي، ويصدر بتشكيلها وتحديد مكافآت ومخصصات أعضائها قرار من المجلس التنفيذي.

### مادة (٢٥)

تختص اللجنة بالفصل على وجه الاستعجال في المنازعات الناشئة عن العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر طبقاً لأحكام هذا القانون، وقانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته فيما لم يرد به نص، ومطلب اتخاذ الإجراءات الوقتية التي يتقدم بها أي من طرفي العقد. كما يكون لهذه اللجنة صلاحية مراقبة تنفيذ أحكام هذا القانون وصلاحيات ملاحقة أي من أطراف العلاقة الإيجارية عند مخالفتهم لأحكام هذا القانون، وذلك بناء على طلب أحد الأطراف أو الأمانة العامة للمجلس التنفيذي.

### مادة (٢٦)

تنشأ في الإمارة لجنة محلية أخرى تسمى «لجنة الاستئناف»، ويصدر بتشكيلها وتحديد مكافآت ومخصصات أعضائها ومقرها قرار من المجلس التنفيذي وتتبع الأمانة العامة للمجلس التنفيذي.

وتختص لجنة الاستئناف بالفصل في الطعن على الأحكام التي تصدرها اللجنة، وذلك بمراعاة أحكام المادة (٢٧) من هذا القانون، وتكون أحكامها نهائية وغير قابلة للطعن بأي طريق من طرق الطعن.

- أن يحصل المالك على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.
- عدم إمكانية إجراء التعلية أو الإضافة مع بقاء المستأجر في العين المؤجرة، وتجري التعلية أو الإضافة بعد صدور قرار من اللجنة بتحقيق هذا الشرط وللجنة الاستعانة بمن تراه مناسباً من الخبراء لتحديد ذلك.
- ألا يقتصر التحوير على العين المؤجرة دون سائر المبنى.
- 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 تحويره للمستأجر السابق.
- في حال عدم قيام المالك بإجراء إعادة البناء أو الإضافة أو التحوير 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 أجره سنة.
- ٧- إذا رغب مالك العقار في شغل العين المؤجرة بقصد السكنى بنفسه، على أن لا يكون مالكا لعقار آخر مناسب للسكن في منطقة اختصاص البلدية الواقع بها العين المؤجرة، ويشترط في هذا الحالة:
  - إخطار المستأجر قبل ستة أشهر من تاريخ انتهاء عقد الإيجار.
  - أن يشغل المالك العين المؤجرة فعلياً بعد إخلائها من المستأجر ولدة 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 إخلائها من المستأجر، جاز الحكم للمستأجر بالعودة لشغل العقار مع التعويض أو بأي منهما، وللجنة أن تقرر مقدار التعويض المناسب على أن لا يتجاوز مقداره أجره سنة.
- وفي جميع الأحوال للجنة أن تمهل المستأجر المدة المناسبة للإخلاء، بحيث لا تتجاوز ستة أشهر.

## مادة (٢٢)

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 (١٥) من هذا القانون، وبالأجرة من تاريخ نهاية العقد حتى تاريخ التسليم الفعلي للعين المؤجرة إلى المؤجر.

## الباب السابع في أسباب الإخلاء

### مادة (٢٣)

مع مراعاة ما ورد في المادة (٢٠) من هذا القانون، لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة، إلا لأحد الأسباب الآتية:

- ١- إذا لم يتم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال المواعيد المحددة في المادة (١١) 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.
- ٢- 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 (١٧) من هذا القانون.
- ٣- إذا قام المستأجر أو المستأجر من الباطن بشغل العين المؤجرة بما يجاوز العدد المتعارف عليه في السكنى.
- ٤- إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة، أو سمح باستعمالها بطريقة تخالف شروط الإيجار، أو تضر بمصلحة المؤجر أو استعملها في غير الأغراض المؤجرة من أجلها.
- ٥- إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة، أو مقلقة للراحة أو منافية للنظام العام والآداب.
- ٦- 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 خمسة عشر سنة على الأقل.

## الباب الخامس في انتقال ملكية العين المؤجرة

### مادة (١٨)

إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة الى شخص آخر، فإن الإيجار يكون نافذاً في حق المالك الجديد.

### مادة (١٩)

لا يجوز للمالك الجديد مطالبة المستأجر بما عجله من الأجرة إلى المالك السابق، إلا إذا أثبت أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية، فإذا عجز عن الإثبات، فلا يكون له إلا الرجوع على المالك السابق.

## الباب السادس في انتهاء الإيجار

### مادة (٢٠)

يسري عقد الإيجار إلى نهاية المدة المحددة فيه، ويتجدد لمدة أو مدد أخرى مماثلة، ما لم يعلن أحد الطرفين الطرف الآخر برغبته كتابة في إخلاء العين المؤجرة أو تعديل شروط العقد، وذلك قبل انتهاء المدة السارية وفقاً لما يأتي:

- ١- بالنسبة للأماكن المؤجرة للسكنى، فيكون الإعلان قبل نهاية العقد بشهرين.
  - ٢- بالنسبة للأماكن المؤجرة لغرض تجاري أو صناعي أو لمزاولة مهنة حرة، يكون الإعلان قبل نهاية العقد بثلاثة أشهر.
  - ٣- كما لا يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر إخلاء العين المؤجرة، إلا بعد مرور ثلاث سنوات من تاريخ العقد الأصلي، ما لم تقرر اللجنة خلاف ذلك، وشريطة أن يتم منح المستأجر مهلة لا تتجاوز ستة أشهر لإخلاء العين المؤجرة تبدأ من التاريخ الذي تحدده اللجنة، وأن يكون المستأجر قد انتفع بالعين المؤجرة مدة لا تقل عن سنة.
- وكل ذلك ما لم يخل المستأجر بشروط العقد المتفق عليها، ففي هذه الحالة يحال الأمر إلى اللجنة للفصل في النزاع القائم طبقاً لأحكام هذا القانون.

### مادة (٢١)

- يبقى عقد الإيجار سارياً حتى نهاية مدته بعد وفاة المؤجر أو المستأجر، ومع ذلك يجوز لورثة المستأجر طلب إنهاء العقد.
- وإذا كان عقد الإيجار لم يبرم إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات تتعلق بشخصه ثم مات، جاز لورثة المستأجر أو للمؤجر طلب إنهاء العقد.
- وفي جميع الأحوال يجب مراعاة مواعيد التبني بالإخلاء المنصوص عليها في المادة السابقة.

## مادة (١٦)

- تكون الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار ملزمة للمتعاقدين طوال مدة الإيجار المحددة في العقد.
- على أنه إذا كانت مدة العقد ثلاث سنوات أو أقل، فإنه لايجوز للمؤجر زيادة الأجرة المحددة في العقد، إلا مرة واحدة كل سنة بنسبة لا تزيد على سبعة في المائة (٧٪) من قيمة الأجرة المحددة في العقد، على أنه يجوز بقرار من رئيس المجلس التنفيذي زيادة أو انقاص هذه النسبة بحسب ما يراه مناسباً. وتحدد نسبة الزيادة السنوية للأجرة في العقود التي تزيد مدتها على ثلاث سنوات بقرار من المجلس التنفيذي.
- ويطبق الحكم السابق على عقود الإيجارات السارية والعقود القائمة وقت العمل بهذا القانون عند تجديدها، أو عند إعادة إبرامها مع المستأجرين الحاليين أو عند إبرامها مع مستأجرين جدد.
- وتبدأ مدة احتساب الزيادة السنوية للأجرة المشار إليها اعتباراً من تاريخ عقد الإيجار، أو آخر زيادة للأجرة أيهما أقرب، فإذا كان تاريخ عقد الإيجار أو تاريخ آخر زيادة يرجع إلى أكثر من سنة قبل تاريخ العمل بهذا القانون، فلا تحسب المدة الزائدة على السنة الأخيرة.
- مع مراعاة ما جاء في الفقرة الثانية من هذه المادة يكون للمستأجر الحق في تجديد عقد الإيجار المبرم مع المؤجر والذي تقل مدته الإيجارية عن ثلاث سنوات لمدة أو مدد أخرى لتصبح المدة الإيجارية في مجموعها لتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ عقد الإيجار الأصلي وذلك بنفس الشروط والأحكام وذلك بإشعار يوجهه إلى المالك برغبته بالتجديد وذلك قبل شهر من انتهاء مدة العقد.
- وعلى المؤجر إخطار المستأجر كتابة برغبته في زيادة الأجرة وتحديدتها قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر على الأقل.
- ويجوز لأي من الطرفين التظلم لدى اللجنة بشأن أي خلاف ينشأ عن الزيادة في الأجرة خلال مدة شهر من تاريخ استلام الإخطار بالزيادة أو برفضها.
- ويجوز لصاحب المصلحة التقدم بشكوى للجنة ضد المؤجر في حالة تجاوز الأخير لنسبة الزيادة المقررة، وللجنة الحق في فرض غرامة على المؤجر لا تجاوز إيجار سنة في حالة تجاوزه لنسبة الزيادة المقررة أو في حال عدم امتثاله لقرارها بتصحيح هذه المخالفة. وللجنة فرض هذه الغرامة من تلقاء نفسها ودون الحاجة إلى تحريك شكوى من قبل صاحب المصلحة.

## الباب الرابع

في

## التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن

### مادة (١٧)

- لا يحق للمستأجر التنازل عن الإيجار، أو التأجير من الباطن وذلك عن كل أو بعض ما استأجره إلا بإذن كتابي من المؤجر.
- تعتبر الإجازة اللاحقة للتصرف، سواء كانت صريحة أو ضمنية، كالإذن الكتابي السابق له.
- ويجوز للمؤجر منح المستأجر في عقد الإيجار الحق في التنازل أو التأجير من الباطن عن كل أو بعض العين المؤجرة، وفي حال التأجير من الباطن يجوز أن تختلف شروط العقد فيما بين المستأجر والمستأجر من الباطن عن شروط عقد الإيجار الأصلي شريطة ألا تتعارض معها وألا تخل بأحكام الفقرة الثانية من المادة (١٦) من هذا القانون، وعلى ألا تزيد مدة عقد الإيجار من الباطن عن المدة المحددة في العقد الأصلي.
- إذا أجر المستأجر العين المؤجرة، فإن عقد الإيجار من الباطن هو الذي يحكم العلاقة فيما بين المستأجر والمستأجر من الباطن، ولا يؤثر عقد الإيجار من الباطن على حقوق والتزامات المستأجر تجاه المؤجر بموجب عقد الإيجار الأصلي، إلا إذا تم الاتفاق على غير ذلك.

## مادة (٩)

لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة، على أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين المؤجرة، جاز للمستأجر أن يطلب تبعاً للظروف إما فسخ عقد الأيجار أو إنقاص أو إسقاط الأجرة عن فترة فوات المنفعة أو مد مدة الإيجار بقدر فترة فوات المنفعة. ومع ذلك إذا بقي المستأجر شاغلاً للعين المؤجرة لمدة لا تقل عن شهر من تاريخ فوات المنفعة دون اللجوء إلى اللجنة، سقط حقه في طلب الفسخ أو إنقاص أو إسقاط الأجرة أو مد مدة الإيجار، ما لم يكن هناك عذر تقبله اللجنة.

## مادة (١٠)

يجوز للمؤجر زيادة عدد الوحدات في المبنى المؤجر، بالإضافة أو التعلية، فإذا ترتب على ذلك نقص في منفعة العين المؤجرة، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة.

## مادة (١١)

يلتزم المستأجر بالوفاء بالأجرة المتفق عليها إلى المؤجر على النحو التالي:  
- خلال مدة لا تتجاوز واحد وعشرين يوماً من تاريخ استحقاقها المتفق عليه كتابة، إذا كان الإيجار لغرض السكنى ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.  
- خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ استحقاقها المتفق عليها كتابة، 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، ف للمستأجر أو 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 بناء على طلبه وموافقة رئيس اللجنة سحب ما أودع لصالحه.

## مادة (١٢)

يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق يلتزم بأن يستعملها بحسب ما أعدت له، أو ما جرى عليه العرف السائد.

## مادة (١٣)

لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن كتابي من المؤجر، إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر بها.  
- فإذا أحدث المستأجر تغييراً في العين المؤجرة مجاوزاً في ذلك حدود الالتزام الوارد في الفقرة السابقة، كان للمؤجر الحق في إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها، وبالتعويض إن كان له مقتضى.  
- وإذا أقام المستأجر في العين المؤجرة غراساً أو تحسينات، التزم بتركها عند انتهاء الإيجار، ما لم يكن هناك اتفاق كتابي يقضي بغير ذلك.

## مادة (١٤)

يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضي بها العرف، أو التي تم الاتفاق عليها.

## مادة (١٥)

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.

## الباب الثاني في الأحكام العامة

### مادة (٢)

تسري أحكام هذا القانون على العقارات والأماكن وأجزائها على اختلاف أنواعها - المؤجرة للسكنى أو لغرض ممارسة نشاط صناعي أو تجاري أو مهني أو حرفي بالإمارة - كما تسري على العلاقات الإيجارية القائمة أو التي تنشأ بعد تاريخ العمل به، ويستثنى من تطبيق أحكام هذا القانون:

- ١- الأراضي الزراعية والمباني التابعة لها.
  - ٢- الأراضي والعقارات التي تملكها الحكومة المؤجرة لأغراض سكنية.
  - ٣- العقارات المؤجرة للأغراض الفندقية والسياحية بما في ذلك الشقق المفروشة.
  - ٤- المساكن التي تشغل لظروف العمل.
- ويصدر بتنظيم العلاقة في شأن الحالات المنصوص عليها في البنود (١ و ٢ و ٣) قرار من المجلس التنفيذي.

### مادة (٣)

- اعتبار من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون، تبرم عقود الإيجار كتابة، كما يجب تحرير عقود عن الإيجارات القائمة وقت العمل بهذا القانون إن كانت غير محررة. ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات.

### مادة (٤)

- إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة، أو على كيفية تقديرها، أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة، وجب اعتبار أجرة المثل.

- ويعود تقدير أجرة المثل إلى اللجنة المختصة بالفصل في النزاع طبقاً لأحكام هذا القانون.

## الباب الثالث في آثار عقد الإيجار

### مادة (٥)

يلتزم المؤجر بأن يسلم المستأجر العين المؤجرة وتوابعها، في حالة تصلح لأن تقي بما أعدت له من المنفعة، وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين.

### مادة (٦)

إذا تم تسليم العين المؤجرة وتوابعها للمستأجر في حالة لا تصلح معها لأن تقي بما أعدت له من المنفعة، أو إذا نقصت هذه المنفعة نقصاً كبيراً، جاز للمستأجر أن يطلب من اللجنة فسخ العقد ورد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة تبعاً للظروف.

### مادة (٧)

على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى صالحة للانتفاع، وأن يقوم أثناء مدة الإيجار بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية، ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.

### مادة (٨)

إذا تأخر المؤجر بعد إعداره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة في المادة السابقة، أو في حالة تعذر الاتصال به، يجوز للمستأجر أن يحصل على إذن من اللجنة لإجراء ذلك بنفسه واقتطاع ما أنفقته من الأجرة، وذلك مع عدم الإخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع.

## الباب الأول في التعريفات

### مادة (١)

في تطبيق أحكام هذا القانون، يقصد بالكلمات والمعارف التالية، المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:

الإمارة : إمارة أبوظبي.

المجلس التنفيذي: المجلس التنفيذي للإمارة.

البلدية المعنية : دائرة البلديات والزراعة والبلديات التابعة لها، أو أية بلدية تنشأ مستقبلاً في الإمارة.

العين المؤجرة : المسكن المؤجر، أو الوحدة المؤجرة، أو محل الإيجار، أو أي عقار تؤجر منفصته وفق أحكام هذا القانون.

الترميمات الضرورية : الترميمات المستعجلة اللازمة لحفظ العين المؤجرة من الهلاك، وكذلك الترميمات اللازمة لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، التي يلتزم المؤجر بالقيام بها.

الترميمات التأجيرية : «الترميمات البسيطة التي جرى العرف على أن يلتزم بها المستأجر.

اللجنة : لجنة فض المنازعات الإيجارية المشكلة طبقاً لهذا القانون.

لجنة الاستئناف : لجنة الاستئناف المشكلة طبقاً لهذا القانون.

الأجرة : مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة، وتشمل رسوم الانتفاع بالخدمات الخاصة بالعين المؤجرة.

نصحت خليفة بن زايد آل نهيان، حاكم أبوظبي.

- بعد الإطلاع على القانون رقم (١) لسنة ١٩٧٤ بإعادة تنظيم الجهاز الحكومي في إمارة أبوظبي وتعديلاته.
- وعلى القانون رقم (٢) لسنة ١٩٧١ في شأن المجلس الاستشاري الوطني وتعديلاته.
- وعلى القانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٤ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين وتعديلاته.
- وعلى القانون رقم (٦) لسنة ٢٠٠٤ بإعادة تنظيم جهاز الرقابة المالية.
- وعلى القانون رقم (٢) لسنة ٢٠٠٥ في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي.
- وعلى القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٥ في الملكية العقارية.
- وعلى القانون الاتحادي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته.
- وعلى القانون الاتحادي رقم (١٠) لسنة ١٩٩٢ بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية.
- وعلى القانون الاتحادي رقم (١١) لسنة ١٩٩٢ بإصدار قانون الإجراءات المدنية وتعديلاته.
- وبناء على ما عرض على المجلس التنفيذي، وموافقة المجلس عليه.
- أصدرنا القانون الآتي:



# قانون

بشأن  
إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات  
الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين  
في إمارة أبوظبي

كتيب قانون رقم ٢٠ لسنة ٢٠٠٦  
بشأن إيجار الأماكن وتنظيم الإيجارين  
المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي

الطبعة الأولى / ٢٠٠٧

ق٧/ط١

إصدار : غرفة تجارة وصناعة أبوظبي:

البريد الإلكتروني: legal@adcci.gov.ae

الموقع على شبكة الإنترنت: <http://www.abudhabichamber.ae>

هاتف: ٠٠٩٧١٢٦٢١٤٠٠٠ فاكس: ٠٠٩٧١٢٦٢١٥٨٦٧

ص.ب: ٦٦٢ أبوظبي - الإمارات العربية المتحدة

حقوق الطبع والنشر محفوظة