

السند التنفيذي لعقود الإيجار يختصر مراحل المحكمة





«أبوظبي:» الخليج

أكد المستشار يوسف سعيد العبري، وكيل دائرة القضاء في أبوظبي، أن قرار سمو الشيخ منصور بن زايد آل نهيان نائب رئيس مجلس الوزراء وزير شؤون الرئاسة رئيس دائرة القضاء، باعتبار العقود الإيجارية المسجلة لدى دائرة البلديات المختصة بإمارة أبوظبي سندات تنفيذية، يمنح الحق لملاك العقارات في التقدم إلى إدارة التنفيذ مباشرة للمطالبة بالأجرة المتأخرة والإخلاء والتسليم في حال عدم السداد.

وأشار إلى أن القرار الصادر بشأن لجان فض المنازعات الإيجارية والإجراءات المتبعة أمامها، يعد نقلة نوعية في تسهيل الوصول إلى العدالة وسرعة الفصل في المنازعات، وصولاً إلى تحقيق الهدف الرئيسي لدائرة القضاء المتمثل في «قضاء عادل وناجز»، وبما يضمن المساهمة الفاعلة في تعزيز تنافسية إمارة أبوظبي.

وأوضح أن تلك المبادرة التي تعد الأولى من نوعها على مستوى المنطقة، تدعم جهود توفير بيئة جاذبة للاستثمار العقاري في أبوظبي، عبر تعزيز ثقة ملاك العقارات ومستأجري الوحدات السكنية في وجود آلية تقاض ناجزة تضمن تبسيط الإجراءات وسرعة الفصل في المنازعات.

وتطرق إلى أن اعتبار العقود الإيجارية المسجلة لدى دائرة البلديات المختصة سندات تنفيذية يضمن السرعة في إعادة الحقوق لأصحابها ويوفر الكثير من الوقت والجهد، إذ يتم اختصار مراحل المحاكم الابتدائية والاستئناف وتقليص حجم المنازعات المتعلقة بالإيجارات ويساعد في ضبط النظام الإيجاري في إمارة أبوظبي، من خلال التأكيد على أهمية العقود المسجلة بمنحها صفة السند التنفيذي الذي يسمح باقتضاء الحقوق مباشرة خلال مدة تتراوح بين يومين وثلاثة أسابيع كحد أقصى، بما يشجع أطراف العلاقة على اللجوء إليها، كما سيرفع الثقة في النظام الإيجاري لإتاحة إمكانية استيفاء الحقوق في التنفيذ من دون المرور بمراحل المحكمة الموضوعية.

وفي ما يتعلق بإجراءات قيد وإعلان الدعوى، أبان أن القرار نص على ألا يتم قيد أي دعوى إيجارية إلا إذا تم إرفاق صورة من عقد الإيجار وبعد التأكد من تسجيله لدى البلدية، وهو ما يشجع جميع الأطراف على الالتزام بعملية التسجيل وعدم اللجوء إلى السكن المخالف للأنظمة المعمول بها بما يضمن الحفاظ على أمن المجتمع.

وأجاز القرار التقدم بطلب أمر على عريضة أمام قاضي الأمور المستعجلة بلجان فض المنازعات الإيجارية، حال المطالبة بقيمة استهلاك المياه أو الكهرباء أو رد مبلغ التأمين بعد ثبوت انتهاء مدة عقد الإيجار، ويصدر الأمر بالأداء بناء على عريضة يقدمها المؤجر أو المستأجر ويكون قابلاً للتظلم خلال 15 يوماً.

كما أجاز في أحوال التأجير من الباطن، أو تعرض العقار لأي ضرر أو إحداث تغييرات في العقار نفسه أو في طبيعة النشاط التجاري، يكون لمالك العقار قبل إقامة الدعوى الموضوعية، اللجوء مباشرة إلى القاضي المختص لدى اللجنة الإيجارية، ليتم معاينة العين المؤجرة بواسطة خبير وإثبات حالتها، ويصدر الأمر في اليوم التالي لتقديم العريضة على الأكثر، ولا يجوز التظلم بالأمر الصادر بالمعاينة، ويسري العمل بالقرار بعد أسبوعين من تاريخ صدوره في السابع والعشرين من شهر سبتمبر الماضي.

ومن جهته، أكد فلاح محمد الأحبابي رئيس دائرة التخطيط العمراني والبلديات، أن القرار سيساهم في تفعيل دور قرار رئيس المجلس التنفيذي بشأن قواعد وإجراءات تسجيل عقود الإيجار في الإمارة، ويسهم في إحداث نقلة نوعية بتوثيق جميع العقود الإيجارية الصادرة عن دائرة التخطيط العمراني والبلديات، ويساعد في تحقيق انخفاض عدد المنازعات الإيجارية.