

تعرف إلى حالات إخلاء المستأجر قانونياً قبل انتهاء العقد في الشارقة؟



الشارقة: محمود الكومي

كشف المحامي عبدالله علي محمد بن حاتم عن الحالات الحصرية التي يحق فيها للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار قبل انتهاء مدة العقد في إمارة الشارقة، مشيراً إلى أن القانون رقم (5) لسنة 2024 بشأن تأجير العقارات جاء ليوازن بين حقوق الملاك واستقرار المستأجرين.

وأوضح بن حاتم أن القانون الجديد وضع «سياجاً من الحماية» للمستأجر، حيث يمنع طلب الإخلاء المبكر للاستخدام السكني قبل مرور 3 سنوات، و5 سنوات للاستخدام التجاري، إلا في حالات حددتها المادة (13) بشكل قاطع.

وذكر بن حاتم أن من أبرز هذه الحالات هو تأخر المستأجر عن سداد بدل الإيجار لمدة تتجاوز 15 يوماً من تاريخ الاستحقاق، أو عدم معالجة أي مخالفة للالتزامات التعاقدية خلال 30 يوماً من الإخطار الرسمي.

كما تشمل الحالات الحق في الإخلاء في حال التأجير من الباطن دون موافقة المؤجر، أو استخدام العقار في أغراض تخالف النظام العام والآداب، أو استخدامه في غير الغرض المخصص له.

وفيما يتعلق برغبة المالك في شغل العقار بنفسه، أكد المحامي عبدالله بن حاتم أن القانون اشترط إخطار المستأجر قبل

3 أشهر، مع إثبات عدم وجود عقار بديل للمالك في نفس النطاق، والالتزام بالسكن فيه فعلياً لمدة عام كامل. أما في حالات الهدم أو الصيانة الشاملة، فيجب أن يتم ذلك وفق ضوابط اللائحة التنفيذية التي تضمن عدم تشريد المستأجر دون مبرر فني وقانوني.

وأكد أن المشرع في الشارقة منح المستأجر الحق في المطالبة بالتعويض أمام لجان فض المنازعات في حال تبين أن الإخلاء تم لسبب غير حقيقي أو في حال أخل المالك بشروط شغل العقار بعد الإخلاء، ما يعزز من بيئة الاستثمار العقاري في الإمارة.

"حقوق النشر محفوظة" لصحيفة الخليج. © 2026