الخليج

اقتصاد, أرشيف الإقتصاد, اقتصاد محلي

20 يونيو 2013 03:13 صباحا

ملاك يلتفون على القانون لإخلاء المستأجرين بحجة إعادة البيع

على الرغم من وضوح العلاقة التعاقدية بين المالك والمستأجر في ظل نضج المنظومة التشريعية في سوق عقارات دبي، إلا أن بعض الملاك وجدوا لأنفسهم مخرجاً فسيحاً للضغط على المستأجرين لإخلاء العقار وإعادة تأجيره للاستفادة من الزيادة السعرية التي طرأت على الأسعار في الأشهر الثمانية عشر الأخيرة بواقع يتراوح بين 10 و30% على أقل تقدير .

يلجأ الملاك إلى محاولة الالتفاف على القانون الذي ينص في أساسه على أنه لا يحق للمالك إخلاء المستأجر من العقار ما لم يخل الثاني بنصوص عقد الإيجار، وهذا ما أكده المهندس مروان بن غليطة، المدير التنفيذي لمؤسسة التنظيم العقاري، ذراع التنظيم العقاري التابعة لدائرة الأراضي والاملاك في دبي، وخاطب ملاك عملاءهم بوجوب إخلاء العقار خلال فترة محددة بغية إعادة بيعه لشخص آخر .

وتقدم عدد من المستأجرين بشكاوى إلى لجنة فض المنازعات التابعة لبلدية دبي تفيد بتلقيهم رسائل تطلب منهم إخلاء العقار خلال فترة محددة لا تزيد على ثلاثة أشهر بسبب إعادة بيع العقار لطرف آخر اشترط تسليمه إياه خالياً .

وأوضحت مصادر قانونية لالخليج، أنه لا يحق للمؤجر إخلاء المستأجر من العقار إلا في حال أخل الثاني بأحد بنود عقد الإيجار كالتخلف عن سداد قيمة الإيجار، والإخلال بأصول الآداب أوالإساءة للآخرين، وهذه الحالات تتطلب حكماً من المحكمة بالتنسيق مع لجنة فض المنازعات الإيجارية .

أما في حال أثبت المالك حاجته للعقار لمصلحة ما، أو وفاة صاحبه ما يقتضي تنفيذ إجراءات حصر الإرث، فيتوجب مخاطبة دائرة الأراضي والاملاك والتنسيق معها لتنفيذ إجراءت الإخلاء . وفي حال رغب المؤجر بإخلاء العقار لأهداف غير واضحة كرفع قيمة الإيجار إلى نطاق يتجاوز القانون المعمول به حسب مؤشر الإيجارات، فيجب عليه مخاطبة المستأجر بكتاب يوضح من خلاله رغبته بذلك قبل مدة لا تقل عن عام واحد قبل تاريخ انتهاء العقد، ومن حق المستأجر رفض الإخلاء .

وطالب القانونيون الجهات المعنية في بلدية دبي ودائرة الأراضي والأملاك بالتنسيق مع محاكم دبي إلى ضرورة وضع آلية فعالة وأكثر سرعة لحسم القضايا والمنازعات الإيجارية خاصة فيما يتعلق بعملية تنفيذ حكم الإخلاء بمن أخلوا ببنود عقد الإيجار أو تغيبوا فترات طويلة عن العقار المستأجر، حيث تتطلب أغلبية هذه القضايا فترات طويلة تتجاوز السنة .

ومن الأمثلة على مثل هذه الحالات، صدور حكم بالسجن على المستأجر في قضية ما لعدة سنوات، وقد مضى على تنفيذ حكمه لغاية الآن سنة واحدة ولا تزال الشقة مغلقة لحين صدور حكم بالإخلاء من المحكمة وتنفيذه . كما رفض أحد المستأجرين إعادة تجديد عقد الإيجار وسداد قيم الإيجار المتخلف عنها مع تمسكه بقراره بعدم إخلاء العقار إلا بحكم من المحكمة حسب الأصول .

"حقوق النشر محفوظة "لصحيفة الخليج .2024 ©