«أراضي وأملاك دبي» تتصدى لتحديات سوق الإيجارات

دائرة الأراضي و الأملاك
Land Department

دبي مشرق علي حيدر – غرافيك : محمد أبوعبيدة

تعرضت عملية التصدي للنزاعات الإيجارية خلال السنوات القليلة الماضية إلى تحديات كبيرة رافقتها شكاوى من جميع أطراف النزاع في السوق، مما أثر سلباً على جاذبية قطاع الإيجارات الذي أحد أبرز القطاعات الاقتصادية الحيوية، لتصل تلك التأثيرات السلبية إلى قطاع الاستثمار العقاري. وانشغلت دائرة أراضي وأملاك دبي طيلة الأشهر الماضية في استطلاع العاملين في السوق العقاري بوصفها المرجعية الرسمية لكل ما يتصل بشؤون القطاع العقاري وأجرت سلسلة طويلة من الاجتماعات مع المختصين والمستثمرين وشريحة واسعة من المؤجرين والمستأجرين وقامت بإجراء دراسات ومقارنات مع آلية فض النزاعات في أسواق عالمية مرموقة وخلصت إلى رسم صورة دقيقة عن ما يجب ان تكون عليه آلية حسم النزاعات ودياً أو قضائياً وما يتناسب مع السمعة والمكانة العالمية التي بلغتها دبي على صعيد مؤشرات التنافسية..

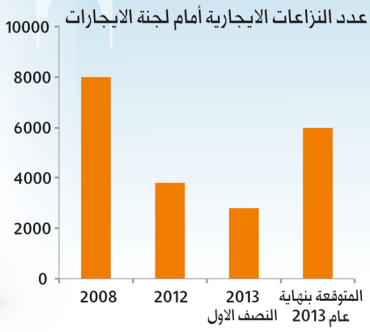
ما قبل صدور مرسوم تأسيس مركز لفض المنازعات الإيجارية

زيادة عدد النزاعات الايجارية تمثل تحديا كبيرا لاستراتيجية الدائرة و الامارة

370
عدد النزاعات الايجارية التي يتم حلها شهريا يتراوح تقريبا 370 نزاع ايجاري

500
عدد النزاعات الايجارية التي يتم تسجيلها شهريا يتراوح بين 450 و 500 نزاع ايجاري

2008
اتفق المحامون و بعض أعضاء اللجنة ان الوضع في عام 2008 كان مؤذي للأطراف المعنية و يؤثر على الوضع الحضاري للامارة حيث كانت تعقد الجلسات حتى الساعة الثانية عشر مساءا.



التحديات الحالية التي تواجه الأطراف المعنية

المؤجر

- التشريعات الحالية لا تواكب متطلبات النمو وترجح كفة على أخرى وتؤثر على ثقة المستثمر في الاستثمار في السوق العقاري بالامارة
- هدر في الوقت والجهد يرافق آلية حل النزاعات.
- اصدار الأحكام وتطبيقها يتراوح مابين 6 أشهر وسنة وهو ما لا يتناسب مع شهرة الإمارة في الدقة والسرعة في التنفيذ.

المستأجر

- ضعف الالمام بالتشريعات و اللوائح المنظمة لسقف زيادة قيمة الايجارات
- ضعف آلية المراقبة على شركات الايجار تفتح الباب أمام إحتمال وقوع حالات احتيال
- زيادة قيمة الايجار خارج الضوابط يهدد إستقرار الأسر.

المحامون و القانونيون

- أغلب أعضاء لجنة الايجارات غير قانونيين بالرغم من أنها لجنة بصفة قضائية مما يؤثر على حرفية و مهنية اللجنة المعنية بحل النزاعات
- بطء اجراءات حل النزاع الذي عادة ما يأخذ أشهر للوصول الى حكم وتنفيذه
- عدم وجود آلية واضحة لاجراءات التقاضي واستدامة الأحكام
- عدم وجود امكانية للطعن على أحكام اللجنة الا أمام اللجنة نفسها

مقارنات معيارية مع أسواق دول متقدمة للوصول الى أفضل الممارسات العالمية

	كندا	انجلترا	سنغافورة	الامارات دبي
تشريع واحد لكل قطاع عقاري (سكني / تجاري)	تشريع منفصل لكل قطاع	تشريع منفصل لكل قطاع	لا توجد تشريعات منفصلة	تشريع يشمل كل القطاعات
التزامات المؤجر والمستأجر لصيانة العقار	لا اختلافات جوهرية	لا اختلافات جوهرية	لا اختلافات جوهرية	لا اختلافات جوهرية
الجهات المختصة بحل النزاعات الايجارية	مجموعة جهات	مجموعة جهات	جهتان	جهة واحدة
المدة المطلوبة للاخطار بالاخلاء	حسب مدة العقد ولكن ستة شهور بحد أقصى	شهر	بانتهاء العقد	12 شهرا باستيفاء شروط حددها القانون
الزيادة الايجارية	وفق العرض والطلب مع حق التظلم	وفق العرض والطلب مع حق التظلم	تركت لقوى العرض والطلب بالسوق	حددها القانون وراعت الى حد كبير المستأجر
الوسائل المستخدمة للأخطارات	اي وسيلة تصل للطرف الاخر	بريد	الاخطار يجب أن يكون مكتوب ومطبوع	عن طريق كاتب العدل
نماذج موحدة للاخطارات؟	توجد	لا توجد	لا توجد	لا توجد
الهيئة المسئولة عن حل النزاع الايجاري	هيئة منفصلة مختصة بكل ما يتعلق بالايجارات	لجنة تابعة للقضاء البريطاني	لجنة تابعة للقضاء السنغافوري	لجنة ذات صفة قضائية مستقلة
صفة الأعضاء المحكمين	قضاة مدعمون بمساحيين ومهندسين	قضاة مدعمون بمساحيين ومهندسين	قضاة	معظمهم من غير القانونيين
هل مسموح بالطعن؟	نعم أمام المحكمة العليا	نعم أمام المحكمة العليا	في حالة الطعن باختصاص اللجنة	اللجنة تسمح بالطعن أمام نفسها فقط
رسوم التقاضي	بسيطة (بين 70 دولار كندي)	بسيطة (بين 70 الى 150 جنية استرليني)	متوسطة (00/10 دولار سنغافوري)	كبيرة 2.5 ٪ من مبلغ المطالبة – تتخطى الآلاف)
آلية لتحصيل مقابل الايجار في خلال النزاع	يتم ايداع مقابل الايجار لدى الهيئة المحكمة	لاتوجد آلية	لاتوجد آلية	لاتوجد آلية

توصيات أراضي دبي

الكلمة الفصل
صدور مرسوم تأسيس مركز فض المنازعات الإيجارية في دبي

المصدر: دائرة الأراضي والأملاك في دبي