

مرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2023

في شأن التأجير التمويلي

نحن محمد بن زايد آل نهيان

رئيس دولة الإمارات العربية المتحدة،

- بعد الاطلاع على الدستور،

- وعلى القانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1972 في شأن اختصاصات الوزارات وصلاحيات الوزراء، وتعديلاته،

- وعلى القانون الاتحادي رقم (8) لسنة 2018 في شأن التأجير التمويلي،

- وبناءً على ما عرضه وزير المالية، وموافقة مجلس الوزراء،

أصدرنا المرسوم بقانون الآتي:

الفصل الأول

الأحكام العامة

المادة (1)

التعريفات

في تطبيق أحكام هذا المرسوم بقانون، يُقصد بالكلمات والعبارات التالية المعاني الموضحة قرين كل منها، ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:

الدولة : الإمارات العربية المتحدة.

الوزير : وزير المالية.

المصرف المركزي : مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي.

الشخص : الشخص الطبيعي أو الاعتباري.

الأصل : 1. كل شيء غير استهلاكي مملوك للمؤجر أو يحوزه حيازة قانونية وفقاً لأحكام هذا المرسوم بقانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له، ويُستخدم في حرفة المستأجر أو تجارته أو أعماله أو استعمالاته الشخصية، ويشمل:

أ. الوحدات العقارية المفروزة على الخريطة التي يجوز أن تكون محلاً للتصرفات القانونية وفقاً للتشريعات النافذة في كل إمارة.

ب. الأصول الرأسمالية والمستقبلية والمصنعة بشكل معين والمعدات، والنباتات والحيوانات الحية وكذلك التي في طور الحمل، ويعد المنقول أصلاً ولو أصبح عقاراً بالتخصيص أو اندمج مع عقار.

2. لا يشمل الأصل المؤجر ما يأتي:

أ. الطائرات وهياكل الطائرات والمروحيات ومحركات الطائرات من أي نوع والتي تخضع للتسجيل في سجلات خاصة وفقاً للتشريعات السارية في الدولة والمعاهدات والاتفاقيات الدولية التي تكون الدولة منضمة إليها.

ب. المركبات البحرية من أي نوع والتي تخضع للتسجيل في سجلات خاصة وفقاً للتشريعات النافذة في الدولة.

ج. النقد.

د. سندات الاستثمار.

هـ. الأراضي الممنوحة من الدولة.

المركز الرئيسي للأعمال : المكان الذي يتولى فيه الشخص إدارة معاملاته بشكل منتظم، وفي حال عدم وجود ما يثبت ذلك، يُعد العنوان المسجل لدى الجهات المختصة أو مكان الإقامة المعتاد للشخص هو مركز معاملاته الرئيسية.

التأجير التمويلي : قيام المؤجر بتأجير الأصل للمستأجر مقابل أجرة لاستعماله لمدة محددة مع إجازة منح المستأجر خيار تملك الأصل وفقاً لما هو منصوص عليه في المادة (3) من هذا المرسوم بقانون.

عقد التأجير : عقد يقوم بموجبه المؤجر بتأجير الأصل للمستأجر وفقاً لأحكام هذا المرسوم بقانون.

المستأجر : الشخص الذي يكتسب الحق في حيازة الأصل المؤجر واستخدامه بموجب عقد التأجير، ويشمل المستأجر من الباطن.

المؤجر : الشخص الاعتباري الذي يمنح شخصاً آخر الحق في حيازة الأصل المؤجر واستخدامه بموجب عقد التأجير، ويشمل المؤجر من الباطن.

المورد : الشخص الذي يملك منه المؤجر الأصل المؤجر بموجب عقد التوريد في التأجير ثلاثي الأطراف.

عقد التوريد : عقد يملك بموجبه المؤجر الأصل من المورد لغايات تأجيره لشخص آخر في التأجير ثلاثي الأطراف.

المنقولات الخاصة : المنقولات التي تقتضي التشريعات النافذة في الدولة تسجيلها، ولا تشمل المنقولات التي يتم تسجيل الحقوق الواردة عليها في السجل المنشأ بموجب أحكام القانون الاتحادي رقم (4) لسنة 2020 بشأن ضمان الحقوق في الأموال المنقولة.

الكتابة : المعلومات التي يتم إنشاؤها أو نقلها أو تسلمها أو تخزينها خطياً أو من خلال أي من الوسائل الإلكترونية بما في ذلك وسائل الاتصال الحديثة.

المادة (2)

نطاق التطبيق

1. تُطبق أحكام هذا المرسوم بقانون على كل تأجير تمويلي للأصل المؤجر في الحالات الآتية:
 - أ. إذا كان ذلك الأصل المؤجر موجوداً في الدولة أو في أي من المناطق الحرة التي لا تخضع لأحكام خاصة تنظم التأجير التمويلي.
 - ب. إذا كان المركز الرئيسي للأعمال للمستأجر يقع في الدولة أو في أي من المناطق الحرة التي لا تخضع لأحكام خاصة تنظم التأجير التمويلي.
 - ج. إذا نص عقد التأجير على سريان أحكام قوانين الدولة على العلاقة العقدية.
2. لا يسري هذا المرسوم بقانون على المناطق الحرة المالية في الدولة.

المادة (3)

أنواع التأجير التمويلي

1. يُعد التأجير التمويلي ثنائي الأطراف الذي يمنح بموجبه المؤجر للمستأجر الحق في حيازة أصل ما واستعماله للمدة المحددة في عقد التأجير مقابل بدل إيجار أو مبالغ أخرى تستحق بموجب تلك المعاملة، مع تضمين العقد ما يأتي:
 - أ. خيار شراء الأصل المؤجر كله أو بعضه.
 - ب. بدل الإيجار أو المبالغ الأخرى المستحقة الدفع بموجب عقد التأجير وطريقة سدادها.
2. يُعد تأجيراً ثلاثي الأطراف، التأجير التمويلي الذي يتضمن الخصائص الآتية:
 - أ. قيام المستأجر بتعيين الأصل المؤجر ومواصفاته واختيار المورد.
 - ب. تملك المؤجر للأصل المؤجر لغايات التأجير، وأن يكون المورد على علم بذلك.
3. يجوز أن يتضمن عقد التأجير التمويلي الثلاثي منح المستأجر خيار شراء الأصل المؤجر كله أو بعضه.
4. يعد تأجيراً تمويلياً ثلاثي الأطراف، البيع مع إعادة الاستئجار والذي يقوم بموجبه المورد ببيع الأصل إلى المؤجر، ومن ثم يقوم المورد باستئجاره من المؤجر بموجب عقد تأجير كمستأجر له.
5. يعد تأجيراً من الباطن قيام المستأجر بتأجير الأصل المؤجر للغير.

المادة (4)

تنظيم وترخيص نشاط التأجير التمويلي

1. يتولى المصرف المركزي تنظيم وترخيص والإشراف على نشاط التأجير التمويلي الذي تمارسه البنوك والشركات والمؤسسات الخاضعة للتنظيم من قبله بموجب التشريعات النافذة في الدولة، ويُصدر شروط وضوابط مزاولة هذا النشاط.
2. يتولى مجلس الوزراء، بناءً على اقتراح الوزير:
 - أ. تحديد الجهة أو الجهات المشرفة على تنظيم وترخيص والإشراف على الأشخاص الاعتبارية التي تمارس نشاط التأجير التمويلي من غير البنوك والشركات والمؤسسات الخاضعة للتنظيم من قبل المصرف المركزي.
 - ب. إصدار شروط وضوابط مزاولة نشاط التأجير التمويلي للأشخاص الاعتبارية المشار إليهم في الفقرة (أ) من البند (2) من هذه المادة.
3. يُصدر الوزير الأنظمة اللازمة لتنظيم أحكام المعالجة المحاسبية المتعلقة بالتأجير التمويلي.
4. على الجهات المعنية في الدولة التي تعتمد إجراءات تسجيل الأصول أو ترخيصها أو التأشير على السجلات بالمعاملات الأساسية الجارية عليها، أن تتولى تعديل هذه الإجراءات أو مواءمتها لتسجيل الحالات التي تصبح فيها هذه الأصول مؤجرة بموجب عقد تأجير خاضع لأحكام هذا المرسوم بقانون في سجلاتها.

الفصل الثاني

عقد التأجير التمويلي

المادة (5)

بيانات عقد التأجير التمويلي

1. لأطراف عقد التأجير الاتفاق على تحديد الأحكام المنظمة لحقوق كل منهم والتزاماته.
2. يتضمن عقد التأجير البيانات والمعلومات التالية كحد أدنى:
 - أ. اسم المؤجر والمستأجر والبيانات الخاصة بهما.
 - ب. اسم المورد في العقد الثلاثي والبيانات الخاصة به.
 - ج. وصف الأصل المؤجر.
 - د. مدة عقد التأجير.
 - هـ. الغرض المخصص لاستخدام الأصل المؤجر وحدود استخدامه.

- و. مقدار بدل الإيجار وعدد دفعاته ومواعيد سداده.
- ز. حقوق والتزامات أطراف عقد التأجير.
- ح. أي بيانات أو معلومات أخرى يتفق عليها أطراف عقد التأجير وبما لا يخالف أحكام هذا المرسوم بقانون.
3. لا يؤثر إغفال أي من البيانات والمعلومات المنصوص عليها في الفقرات (د، هـ، و، ز) من البند (2) من هذه المادة في عقد التأجير على صحة العقد أو نفاذه في مواجهة الغير.
4. يجب أن يكون عقد التأجير مكتوباً، وإلا كان باطلاً.

المادة (6)

النفاذ بين الأطراف وفي مواجهة الغير

1. يكون عقد التأجير نافذاً وملزماً فيما بين أطرافه وفقاً لشروطه.
2. يخضع نفاذ حقوق أطراف عقد التأجير في مواجهة الغير، بما في ذلك أي طرف ثالث يشتري الأصل المؤجر ودائنو الأطراف وأمين التفليسة، لأحكام البنود (3) و(4) و(5) من هذه المادة.
3. يخضع نفاذ حقوق أطراف عقد التأجير في مواجهة الغير لأحكام القانون رقم (4) لسنة 2020 بشأن ضمان الحقوق في الأموال المنقولة وذلك في حدود سريان أحكامه على الأصول.
4. يتم التأشير بعقد التأجير الذي يرد على العقار وأي تعديل عليه بناءً على طلب المؤجر أو المستأجر في السجل العقاري الخاص بالعقار لدى الجهة المختصة في الإمارة المعنية وفقاً للإجراءات المعمول بها لديها، ويكون نافذاً في مواجهة الغير من تاريخ هذا التأشير.
5. يتم التأشير بعقد التأجير الذي يرد على المنقولات الخاصة وأي تعديل عليه بناءً على طلب المؤجر أو المستأجر في السجل المعد لذلك لدى الجهة المختصة في الإمارة المعنية وفقاً للإجراءات المعمول بها لديها، ويكون نافذاً في مواجهة الغير من تاريخ هذا التأشير.
6. لا يلغى التأشير الذي يتم وفقاً لأحكام البندين (4) و(5) من هذه المادة إلا بصور حكم نهائي بالإلغاء من المحكمة المختصة أو بموافقة أطراف عقد التأجير أو خلفهم القانوني، أو وفقاً لأي تشريع آخر نافذ في الدولة بحسب الأحوال.

المادة (7)

المستفيد من عقد التوريد في التأجير ثلاثي الأطراف

1. تكون التزامات المورد بموجب عقد التوريد في التأجير ثلاثي الأطراف واجبة الأداء للمستأجر كما لو كان طرفاً في عقد التوريد وكان الأصل المؤجر واجب التوريد مباشرة له، ولا

يجوز أن يُسأل المورد عن تعويض كل من المؤجر والمستأجر عن ذات الفعل الذي يترتب عليه الضرر لأكثر من مرة.

2. يلتزم المؤجر بناءً على طلب المستأجر، بإحالة حقوقه المتعلقة بتنفيذ عقد التوريد إلى المستأجر بما في ذلك الحقوق المتعلقة بالإجراءات القضائية وإجراءات التحكيم، وفي حال امتناع المؤجر يُعد مسؤولاً تجاه المستأجر عن أداء التزامات المورد.

3. إذا وافق المستأجر على عقد التوريد، فلا يجوز أن تتأثر حقوقه الناشئة عن عقد التوريد بأي تعديل يرد عليه، ما لم يوافق المستأجر على ذلك التعديل كتابةً، وإلا عُدَّ المؤجر مسؤولاً عن أداء التزامات المورد إلى المستأجر في حدود التعديل.

4. لا يجوز للمستأجر التفاوض على تعديل عقد التوريد أو إنهائه أو إلغائه ما لم يتفق الأطراف على خلاف ذلك.

المادة (8)

حقوق أطراف عقد التأجير

1. تكون حقوق أطراف عقد التأجير التمويلي نافذة وذات أثر قانوني في مواجهة دائني المؤجر.
2. لا يترتب على بطلان أو فسخ عقد التوريد أي أثر على عقد التأجير التمويلي.

المادة (9)

حالات عدم مسؤولية المؤجر في التأجير ثلاثي الأطراف

ما لم يتفق الأطراف على خلاف ذلك في التأجير ثلاثي الأطراف، لا يكون المؤجر مسؤولاً في مواجهة المستأجر أو الغير عن حالات الوفاة، أو الأضرار الشخصية، أو الأضرار المادية التي تلحق بالتملكات التي يُسببها الأصل المؤجر أو تنجم عن استخدامه، وذلك في حدود صفته كمؤجر للأصل، وفق ما هو مثبت في عقد التوريد وعقد التأجير.

الفصل الثالث

التنفيذ

المادة (10)

عدم قابلية الرجوع عن الالتزامات

1. ما لم يتفق المؤجر والمستأجر على خلاف ذلك:

أ. في التأجير ثلاثي الأطراف، عند تسليم الأصل المؤجر موضوع عقد التأجير للمستأجر وقبوله له، تصبح التزامات المؤجر والمستأجر الواردة في عقد التأجير مستقلة وغير قابلة للرجوع عنها.

ب. في التأجير ثنائي الأطراف، يجوز للمؤجر والمستأجر الاتفاق على أن تكون أي من التزاماتهما مستقلة وغير قابلة للرجوع عنها، وذلك من خلال تحديد تلك الالتزامات.

2. دون الإخلال بأحكام البند (3) من المادة (23) من هذا المرسوم بقانون، يجب تنفيذ كل التزام مستقل وغير قابل للرجوع عنه حتى لو لم يقيم أي طرف من الغير بتنفيذ التزاماته، ما لم يقيم الطرف الذي يجب الوفاء بالالتزام لمصلحته بإنهاء عقد التأجير.

المادة (11)

تبعة الهلاك

ما لم يتفق المؤجر والمستأجر على خلاف ذلك:

1. في التأجير ثلاثي الأطراف:

أ. تنتقل تبعة هلاك الأصل المؤجر إلى المستأجر من وقت نفاذ عقد التأجير بين أطرافه.

ب. إذا لم يتم تسليم الأصل المؤجر للمستأجر، أو تم تسليمه له بشكل جزئي، أو بشكل لا يتوافق مع عقد التأجير، وطالب المستأجر بالتعويض بموجب المادة (14) من هذا المرسوم بقانون، فيعتبر المؤجر أو المورد مسؤولاً عن الهلاك بحسب الأحوال.

2. في عقد التأجير ثنائي الأطراف، يظل المؤجر مسؤولاً عن هلاك الأصل المؤجر ولا تنتقل المسؤولية إلى المستأجر، ما لم يكن الهلاك بسبب المستأجر.

المادة (12)

هلاك الأصل المؤجر وتلفه

ما لم يتفق المؤجر والمستأجر على خلاف ذلك:

1. في التأجير ثلاثي الأطراف، إذا هلك الأصل المؤجر موضوع التأجير أو تلف بعضه قبل أن يتسلمه المستأجر دون خطأ منه أو من المؤجر، فللمستأجر أن يطلب معاينة الأصل المؤجر، ويكون له قبوله مع ضمان المورد نقصان القيمة أو المطالبة بالتعويضات الأخرى المقررة له بموجب التشريعات النافذة في الدولة.

2. في التأجير ثنائي الأطراف، إذا هلك الأصل المؤجر قبل أن يتسلمه المستأجر دون خطأ منه أو من المؤجر ينتهي عقد التأجير، وأما إذا تلف بعضه، فللمستأجر أن يطلب معاينة الأصل المؤجر، ويكون له اعتبار عقد التأجير منتهياً أو قبول الأصل المؤجر مع إنقاص بدل الإيجار

والمبالغ الأخرى المستحقة عن المدة المتبقية من عقد التأجير بما يعادل نقصان القيمة دون أن يكون له الحق في الرجوع على المؤجر بغير ذلك.

المادة (13)

قبول الأصل المؤجر

ما لم يتفق المؤجر والمستأجر على خلاف ذلك، يعد الأصل المؤجر مقبولاً من المستأجر إذا قام بإعلام المؤجر أو المورد بمطابقة الأصل المؤجر لشروط عقد التوريد، أو بعدم إبدائه رفض استلام الأصل المؤجر بعد حصوله على فرصة ملائمة لمعاينة الأصل المؤجر أو استعماله.

المادة (14)

تصحيح الأوضاع

ما لم يتفق المؤجر والمستأجر على خلاف ذلك:

1. في التأجير ثلاثي الأطراف، إذا لم يتم تسليم الأصل المؤجر، أو تم تسليمه بشكل جزئي، أو كان التسليم متأخراً، أو بشكل لا يتوافق مع شروط عقد التأجير أو عقد التوريد، فللمستأجر المطالبة بأي تعويضات مقررة له وفقاً للتشريعات النافذة في الدولة، كما له مطالبة المورد تسليمه بديلاً مطابقاً للأصل، وذلك بحسب الأحوال.

2. في التأجير ثنائي الأطراف، إذا لم يتم تسليم الأصل المؤجر، أو تم تسليمه بشكل جزئي، أو كان التسليم متأخراً، أو بشكل لا يتوافق مع شروط عقد التأجير، فللمستأجر قبول الأصل المؤجر أو رفضه، أو إنهاء عقد التأجير، وذلك دون الإخلال بأحكام المادة (23) من هذا المرسوم بقانون، على أن يتم إخطار المؤجر بالرفض والإنهاء خلال مدة معقولة من تسليم الأصل المؤجر.

3. في التأجير ثنائي الأطراف، يجوز للمستأجر بعد قبوله الأصل المؤجر أن يرفضه وفقاً لأحكام البند (2) من هذه المادة، بشرط أن يكون عدم توافق الأصل المؤجر مع شروط عقد التأجير يؤثر سلباً بشكل ملموس على قيمته، حتى وإن تحقق أي من الحالتين الآتيتين:

أ. أن يكون المستأجر قد قبل الأصل المؤجر دون أن يعلم بعدم التوافق بسبب صعوبة اكتشاف ذلك.

ب. أن يكون المؤجر قد دفع المستأجر إلى قبول الأصل المؤجر بموجب ضمانات صادرة عن المؤجر.

4. في التأجير ثنائي الأطراف، في حال رفض المستأجر الأصل المؤجر وفق أحكام هذا المرسوم بقانون أو وفق عقد التأجير، فله الامتناع عن سداد بدل الإيجار لحين التعويض عن التسليم غير المتفق مع شروط عقد التأجير، وله استرداد بدل الإيجار وأي مبالغ أخرى تم أدائها مقدماً بعد خصم مبلغ مقابل المنفعة التي استوفها المستأجر من الأصل المؤجر.

5. إذا كان المستأجر هو الذي زود المورد بمواصفات معينة يجب توفرها في الأصل المؤجر، فيعد ذلك قبولاً منه بعدم الرجوع على المؤجر أو المورد بالتعويض عن أي مطالبة بالإخلال الذي ينتج بسبب الالتزام بتنفيذ تلك المواصفات.

المادة (15)

انتقال الحقوق والالتزامات

1. ما لم يتفق المؤجر والمستأجر على خلاف ذلك:
 - أ. تكون حقوق المؤجر بموجب عقد التأجير قابلة للحالة دون حاجة إلى موافقة المستأجر.
 - ب. يجوز للمؤجر والمستأجر الاتفاق على عدم جواز تمسك المستأجر في مواجهة المحال له حقوق المؤجر، بأي من الدفع أو حقوق المقاصة المقررة له في مواجهة المؤجر، باستثناء تلك الناشئة عن عدم أهلية المستأجر، ودون الإخلال بحق المستأجر بالتمسك بحقوقه في مواجهة المؤجر.
 - ج. لا يجوز تحويل التزامات المؤجر الناشئة عن عقد التأجير إلا بموافقة المستأجر الكتابية ولا يجوز للمستأجر حجب تلك الموافقة بدون سبب معقول، مع مراعاة حقوق الغير.
 - د. يجوز تحويل حقوق والتزامات المستأجر الناشئة عن عقد التأجير بموافقة المؤجر الكتابية، ولا يجوز للمؤجر حجب تلك الموافقة بدون سبب معقول، مع مراعاة حقوق الغير.
 - هـ. يحل المستأجر الجديد الذي تم تحويل عقد التأجير له محل المستأجر الأصلي في كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد التأجير.
2. تخضع حالة حقوق المؤجر في استيفاء بدل الإيجار والمبالغ الأخرى المستحقة الدفع لأحكام القانون الاتحادي رقم (4) لسنة 2020 بشأن ضمان الحقوق في الأموال المنقولة.
3. تنتقل حقوق المستأجر إذا كان شخصاً طبيعياً في حالة وفاته إلى الخلف العام أو الخاص ما لم يتفق الأطراف على غير ذلك.

المادة (16)

ضمان عدم المنازعة في حيازة الأصل المؤجر

- ما لم يتفق المؤجر والمستأجر على خلاف ذلك:
1. يضمن المؤجر عدم منازعة المستأجر في حيازة الأصل والانتفاع به من أي شخص له حق عيني أو شخصي من درجة أولى، أو يدعي بموجب أمر قضائي أن له حقاً عينياً أو شخصياً من

درجة أولى، أو يدعي بوجود إهمال أو تقصير أو فعل متعمد من المؤجر، سواء كان عقد التأجير ثنائي أو ثلاثي الأطراف.

2. دون الإخلال بأحكام البند (3) من المادة (23) من هذا المرسوم بقانون، للمستأجر الحق في المطالبة بالتعويض عن المنازعة في حيازة الأصل المؤجر من خلال إقامة دعوى على المؤجر للمطالبة بالتعويض عن الضرر.

المادة (17)

ضمانات المورد والمؤجر للأصل المؤجر

ما لم يتفق المؤجر والمستأجر على خلاف ذلك:

1. في التأجير ثلاثي الأطراف، يضمن المورد أن الأصل المؤجر الموصوف في عقد التوريد من نوعية تتوافق مع العرف التجاري وأنه ملائم للاستخدام المعتاد فيما يستخدم فيه عادة أصل من النوع ذاته، ومع مراعاة ما ورد في البند (2) من المادة (7) من هذا المرسوم بقانون، لا يجوز التمسك بهذا الضمان إلا في مواجهة المورد.

2. في التأجير ثنائي الأطراف، يضمن المؤجر أن الأصل المؤجر المتفق عليه في عقد التأجير من نوعية تتوافق مع العرف التجاري وأنه ملائم للاستخدام المعتاد فيما يستخدم فيه أصل من النوع ذاته، إذا كان المؤجر ممن يتعامل عادة في أصول من ذات النوع.

المادة (18)

التزام المستأجر بصيانة الأصل المؤجر

1. يلتزم المستأجر ببذل العناية الواجبة للمحافظة على الأصل المؤجر، واستخدامه وفق الطريقة المعتادة لاستخدام مثيله، والمحافظة عليه في الحالة التي تم تسليمه عليها، باستثناء ما يعود للاستعمال والاستهلاك المعتادين.

2. ما لم يتفق المؤجر والمستأجر على خلاف ذلك، يلتزم المستأجر بصيانة الأصل المؤجر وبالتعليمات الفنية الصادرة عن المورد أو المصنع إن وجدت.

المادة (19)

ترخيص الأصل المؤجر

1. ما لم يتفق المؤجر والمستأجر على خلاف ذلك، ومع مراعاة البند (2) من هذه المادة، يقوم المستأجر وعلى نفقته الخاصة بترخيص الأصل المؤجر وتجديد ترخيصه والحصول من

الجهات المختصة على أي موافقات لازمة لتمكينه من الانتفاع به، في حال كان الأصل بطبيعته يتطلب الترخيص وفقاً للتشريعات السارية في الدولة.

2. يجب على المؤجر أن يقدم للمستأجر جميع المستندات والتصاريح اللازمة لتمكين المستأجر من أداء الواجب المنصوص عليه في البند (1) من هذه المادة.

الفصل الرابع

الإخلال والإنهاء

المادة (20)

الإخلال بالالتزامات الناشئة عن عقد التأجير أو أحكام المرسوم بقانون

يجوز للأطراف الاتفاق على تحديد الحالات التي تعد إخلالاً أو ترتب حقوقاً أو تعويضات وفق ما هو مقرر في هذا الفصل، وفي حال عدم الاتفاق يُعتبر الإخلال واقعاً إذا أخل أحد الأطراف بأي من التزاماته الناشئة عن عقد التأجير أو أحكام هذا المرسوم بقانون.

المادة (21)

الإشعارات

ما لم يتفق المؤجر والمستأجر على خلاف ذلك، يلتزم الطرف المتضرر بإخطار الطرف الذي وقع منه الإخلال بوقوع الإخلال أو بالتنفيذ أو بإنهاء مع إشعاره بإمكانية التصحيح.

المادة (22)

التعويض عن الأضرار

1. ما لم يتفق المؤجر والمستأجر على خلاف ذلك، يكون للطرف المتضرر عند وقوع الإخلال الحق في المطالبة بالتعويض، سواء منفرداً أو بالإضافة إلى التعويضات الأخرى عن الأضرار وفق ما ينص عليه عقد التأجير، والتي تكون لازمة لجبر الضرر بحيث يعيد للمضرور الوضع المفترض كما لو أن عقد التأجير قد تم تنفيذه طبقاً للشروط الواردة فيه.
2. إذا نص عقد التأجير على إلزام الطرف المخل بالتزاماته التي تضمنها عقد التأجير بأن يدفع للطرف المتضرر مبلغاً محدداً أو مبلغاً يتم احتسابه مقابل تعويض عن ذلك الإخلال، فيحق للطرف المتضرر المطالبة بهذا المبلغ.

المادة (23)

إنهاء عقد التأجير

ما لم يتفق المؤجر والمستأجر على خلاف ذلك:

1. يجوز إنهاء عقد التأجير في الحالات الآتية:

أ. وفقاً لأحكام البند (2) من المادة (12) من هذا المرسوم بقانون.

ب. باتفاق الأطراف.

ج. بناءً على طلب الطرف المتضرر في حال وقوع إخلال جوهري من المؤجر أو المستأجر.

د. في حال إخلال المؤجر بواجب ضمان عدم المنازعة في الحياة المنصوص عليه في المادة (16) من هذا المرسوم بقانون.

2. استثناء مما ورد في الفقرتين (أ) و(ب) من البند (1) من هذه المادة، لا يجوز للمستأجر في حال التأجير ثلاثي الأطراف إنهاء عقد التأجير بعد قبوله الأصل المؤجر وتسلمه له، وذلك لسبب يعود إلى إخلال جوهري من قبل المؤجر أو المورد دون الإخلال بحقه في المطالبة بالتعويضات الأخرى التي تم الاتفاق عليها بين الأطراف أو التي تنص عليها التشريعات النافذة في الدولة.

3. مع مراعاة أحكام المادة (10) من هذا المرسوم بقانون، في حال إنهاء العقد تسقط جميع الالتزامات المتقابلة الواجب تنفيذها من قبل الطرفين بموجب عقد التأجير، باستثناء الالتزامات التي تكون واجبة التنفيذ كنتيجة لانتهاؤه والحقوق المترتبة على الإخلال أو التنفيذ السابق للإنهاء.

المادة (24)

الإفلاس والتصفية

1. في حال تصفية المؤجر أو إشهار إفلاسه، يحق للمستأجر الاستمرار في تنفيذ عقد التأجير طبقاً لشروطه وأحكامه، بشرط إشعار المصفي أو أمين التفليسة بذلك.

2. على المؤجر الجديد الذي آلت إليه ملكية الأصل المؤجر نتيجة التصفية أو إشهار الإفلاس، الاستمرار في تنفيذ عقد التأجير إذا أبدى المستأجر رغبته بذلك.

المادة (25)

إعادة الأصل المؤجر وحق الحيازة والتصرف

1. عند إنهاء أو انتهاء عقد التأجير، على المستأجر أن يعيد الأصل المؤجر إلى المؤجر وفق الحالة المبينة في البند (1) من المادة (18) من هذا المرسوم بقانون، ما لم يتفق أطراف العقد على خلاف ذلك أو يتضمن العقد الاتفاق على تملك المستأجر للأصل المؤجر عند انتهاء مدة العقد.

2. يجوز للمؤجر بموجب عقد التأجير المتعلق بالمنقولات أن يقوم بالتنفيذ لتحصيل حقوقه وفق أحكام القانون الاتحادي رقم (4) لسنة 2020 بشأن ضمان الحقوق في الأموال المنقولة.

المادة (26)

التحسينات على الأصل المؤجر

ما لم يتفق المؤجر والمستأجر على خلاف ذلك، إذا تم إعادة الأصل المؤجر إلى المؤجر وفقاً لأحكام البند (1) من المادة (18) من هذا المرسوم بقانون، يجب مراعاة ما يأتي:

1. تبقى جميع التحسينات القابلة للفصل عن الأصل المؤجر دون الإضرار به والتي أجراها المستأجر على نفقته الخاصة ملكاً له.

2. يجوز للمستأجر مطالبة المؤجر بالتعويض عن أي تحسينات أجراها على الأصل المؤجر على نفقته الخاصة بموافقة المؤجر الكتابية المسبقة، إذا كانت مما لا يمكن فصلها عن الأصل المؤجر دون الإضرار به.

3. لا يستحق المستأجر أي تعويض عن التحسينات التي أجراها على الأصل المؤجر على نفقته الخاصة والتي تكون غير قابلة للفصل عن الأصل المؤجر دون الإضرار به، إذا كان قد أجراها بدون موافقة المؤجر الكتابية المسبقة على ذلك.

الفصل الخامس

الأحكام الختامية

المادة (27)

العقوبات

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها أي قانون آخر، يُعاقب بالحبس مدة لا تزيد على (6) ستة أشهر والغرامة التي لا تقل عن (100,000) مئة ألف درهم ولا تجاوز (5,000,000)

خمسة ملايين درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من زاول نشاط التأجير التمويلي أو استخدم عبارة تأجير تمويلي أو أي مرادفات لها في اسمه التجاري بدون ترخيص.

المادة (28)

الضبطية القضائية

يكون للموظفين الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير، أو قرار من رئيس الجهة القضائية المحلية بالاتفاق مع رئيس الجهة المعنية، صفة مأموري الضبط القضائي في إثبات ما يقع بالمخالفة لأحكام هذا المرسوم بقانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له.

المادة (29)

الإلغاءات

1. يُلغى القانون الاتحادي رقم (8) لسنة 2018 في شأن التأجير التمويلي، كما يُلغى كل حكم يخالف أو يتعارض مع أحكام هذا المرسوم بقانون.
2. يستمر العمل بالقرارات المعمول بها قبل سريان أحكام هذا المرسوم بقانون، وبما لا يتعارض مع أحكامه، إلى حين صدور ما يحل محلها وفقاً لأحكام هذا المرسوم بقانون.

المادة (30)

نشر المرسوم بقانون والعمل به

يُنشر هذا المرسوم بقانون في الجريدة الرسمية، ويُعمل بعد (6) ستة أشهر من تاريخ نشره.

صدر عنا في قصر الرئاسة في أبوظبي:

بتاريخ: 10/ ربيع الأول/ 1445هـ

الموافق: 25/ سبتمبر/ 2023م

محمد بن زايد آل نهيان

رئيس دولة الإمارات العربية المتحدة