



Università  
Ca' Foscari  
Venezia  
Facoltà  
di Lingue  
e Letterature  
Straniere

Corso di Laurea in Lingue e Istituzioni  
Economiche e Giuridiche dell'Asia e  
dell'Africa Mediterranea

Prova finale di Laurea

Il contratto di locazione negli  
Emirati Arabi Uniti tra *Sharia* e  
legislazione nazionale

**Relatore:**

Ch. Prof. Lorenzo Ascanio

**Correlatore:**

Ch. Prof. Francesco Grande

**Laureanda**

Veronica Polito

Matricola 840148

**Anno Accademico 2012 / 2013**

*Un altro traguardo raggiunto  
grazie al sostegno e all'appoggio  
di ogni genere che i miei genitori  
mi hanno dispensato e al loro amore  
che sempre continuano a dimostrarmi.  
Spero di renderli sempre orgogliosi di me.*

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE NEGLI EMIRATI ARABI UNITI  
TRA *SHARIA* E LEGISLAZIONE NAZIONALE

مقدمة .....	4
PREMESSA .....	23
1. I PRINCIPI ISLAMICI DEL CONTRATTO .....	25
1.1 RIBA .....	29
1.2 CONTRATTO DI LOCAZIONE NEL DIRITTO MUSULMANO.....	32
2. IL CONTRATTO DI LOCAZIONE NEGLI EMIRATI ARABI UNITI.....	33
3. LEGGE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE A CONFRONTO (1): <i>SHARIA</i> VS LEGISLAZIONE NAZIONALE.....	79
4. LEGGE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE A CONFRONTO (2): LEGGE UAE VS LEGISLAZIONE ITALIANA .....	86
5. CONCLUSIONE .....	103
BIBLIOGRAFIA.....	108
SITOGRAFIA .....	110
RIFERIMENTI IN ARABO.....	111

## مقدمة

دولة الإمارات العربية المتحدة اليوم هي قصة نجاح تلهم الجميع. ففي دولة الامارات البدو والحضر معا يشكّلون أمة تمتلك الجبال، الشواطئ، الصحاري، وعالم التسوق المعروف في آن واحد.

هناك العديد من ظواهر نمو السوق العقاري في دولة الامارات العربية المتحدة التي عملت على إظهار البلد كالمركز التجاري في الشرق الأوسط أجمع.

النمو الاقتصادي السريع في دولة الإمارات العربية المتحدة ينسب لها منصب واحدة من أفضل الدول في العالم التي لها الأفضلية السياحية مما يعمل على زيادة و إثراء الطلب على العقارات في الدولة.

العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة سواء كانت شقق ، فلل ، أو عقارات تجارية ما زالت مستمرة وشاهدة على زيادة الطلب مما جعل الدولة من أكثر المراكز العقارية نشاطاً وحسداً في العالم اليوم.

### مام للاستثمار العقاري

أنشأت شركة مام للاستثمار العقاري في عام 2007 ، وقد سعت لتكون في المقدمة بالمجال العقاري في أبوظبي . تمتلك الشركة مشاريع كثيرة .

فهي شركة خاصة لرجل أعمال محترم ومعروف . تقوم الشركة بعمل المعاملات مباشرة مع المالك فهذا يعمل على تخفيض تكلفة الوسطاء وتسهل على الشركة معرفة رغبات العميل .

عملاءها هم من الأُسَر ، الافراد ، و شركات كبرى ، ولديها العديد من البنايات وأكثر من 200 فيلا . من مشاريعها :

- فلة برفاهية عالية في منطقة المارينا مول
- مجمع مدينة خليفة أ (32 فيلا)
- فلل مدينة محمد بن زايد (25)
- بنايات تجارية كاملة
- محلات بمساحات مختلفة
- شقق مؤثثة

خطتها المستقبلية :

تريد الشركة أن تتوسع الى فروع مختلفة في الإمارات و أن تنوع فيخططها المستقبلية مثل:

- امتلاك فندق اخر في وسط المدينة
- برج بمعايير عالية في جزير الريم

أهداف الشركة :

- شقق ذات رفاهية عالية
- انتباه للتفاصيل
- خدمة العميل
- مصداقية
- التكلفة المناسبة

## الأقسام

في الشركة عدد من الأقسام:

1. قسم التأجير
2. قسم خدمة العملاء
3. قسم التسويق
4. قسم المحاسبة
5. مدير العقارات

مهام كل قسم:

### 1. قسم التأجير

- عمل العقد
- تقديم عرض أسعار للعقار
- تقديم إستشارة للعملاء حول إجراءات التأجير
- التواصل مع العملاء لتجديد العقد أو إنهائه

### 2. قسم خدمة العملاء

- الرد على إستفسارات العملاء حول تحويل الفاتورة والكهرباء
- عمل رسائل تحويل الفاتورة وإصدار براءة الذمة
- الإحتفاظ بوثائق العقارات

- التصرف في الحالات الطارئة

### 3. قسم التسويق

- عمل إعلانات في المواقع الإلكترونية والصحف وعمل لوحات في المباني
- الرد على إستفسارات العملاء عن الأسعار والقياسات والمفاوضة
- مقابلة العملاء لعمل إتفاقات
- تمثيل الشركة
- عمل علاقات عامة مع الشركات الأخرى

### 4. قسم المحاسبة

- إستلام الشيكات
- صرف الشيكات بالبنك
- توزيع الرواتب للموظفين
- إقتطاع نسبة من الدخل وإداعه في حساب خاص

### 5. مدير العقارات

- عمل علاقات عامة مع الشركات الأخرى
- إدارة وتنسيق العمل في القسم
- إدارة المباني
- التواصل مع فريق الصيانة
- التواصل مع الفريق القانوني في حال النزاعات

## عقارات الشركة

الشركة تمتلك 12 بناية في أبوظبي كما يلي :

- من 5 الى 9 محلات

- 4 مكاتب

- 30 شقة

لديها 5 مجمعات تحتوي على فلل :

- مجمع واحد يحتوي على 32 فيلا
- 3 مجمعات تحتوي على 5 فلل
- مجمع واحد يحتوي على 25 فيلا
- الشركة تمتلك 13 موقعا قابل للبناء أيضا .

تمتلك الشركة في دبي :

- شقة في برج خليفة
- 3 شقق في ديسكوفيري غاردن

كل عقار يجب أن يتوفر له مخططات يتم عملها من قبل المهندسين مثل :

- مخططات المعمارية
- مخططات انشائية
- مخططات كهربائية
- مخططات مكيف الهواء
- مخططات خدمة المياه
- مخططات مضاد للحرائق
- مخططات صرف صحي

## القطاع العقاري

في العام 2010 تم عمل تقرير يحلل السوق العقاري في مدينة أبو ظبي ، حيث انخفض ايجار المكاتب في مارس 2010 بنسبة 10% . أما في وسط المدينة فكان الانخفاض كبير وملحوظ حيث بلغ بنسبة 20% . أما فيما يخص الايجارات السكنية فقد أخذت مساراً سلبياً حيث الانخفاض كان بطيئاً وبلغ 9% .

في العام الحالي 2012 حققت الشركات العقارية في أبو ظبي تحسن ونمو ملحوظ ، حيث بلغت أرباح الشركات العقارية في الربع الاول 627.800.000 درهم (حولي 130.791.667 يورو) أما في العام 2011 فقد بلغت الأرباح مايعادل 301.200.000 درهم اماراتي (حوالي 62.750.000 يورو) فبهذا يكون نمو القطاع العقاري في أبو ظبي قد بلغ مانسبته 4.108 % في الربع الاول.

إن قطاع العقارات في سوق أبو ظبي المالي يضم 4 شركات وهي : الدار العقار ، رأس الخيمة ، صروح ، الإشراف العقارية .

الشركة	الربع المعلن 2012	الربع المقارن 2011	التغير %
الدار العقارية	478.155	189.072	152.90
رأس الخيمة	46.092	35.564	29.60
صروح	92.787	76.277	21.64
إشراق العقارية	10.775	- 0.329	3,370
الإجمالي	627.809	301.242	108.4

حيث حققت شركة إشراق العقارية أرباح قدرها 10.7 مليون درهم في 2012 الربع الاول مقابل خسارة في العام 2011 وقدرها 329.5 ألف درهم . وبذلك فإن الشركة تحولت من الخسارة 2011 إلى الربح 2012 .

أما الدار العقارية فقد حققت أعلى نسبة أرباح وقدرها 478.155 مليون درهم في الربع الأول من 2012 ، بزيادة قدرها 289 مليون درهم مقارنة بأرباح عام 2011 . وقد بلغت نسبة النمو 152.96 % .

حققت شركة صروح أرباح قدرها 92.787 مليون درهم في الربع الأول من عام 2012 ، بزيادة قدرها 16.51 مليون درهم مقارنة بأرباح عام 2011 .

حققت شركة رأس الخيمة أرباح قدرها 46.092 مليون درهم في الربع الأول من 2012 . بينما في العام 2011 فقد بلغت الأرباح 35.564 مليون درهم ، لذا فإن نسبة الزيادة بلغت 29.60 % .

هذا العام بلغ قطاع العقارات في أبوظبي زيادة نسبتها 21.3 % .

## عملية تأجير العقارات

### 1- التسويق

يقوم قسم التسويق بعمل اعلانات في المواقع الالكترونية والصحف وعمل لوحات على المباني.

يبدأ العملاء بالإصال والسؤال عن الأسعار والقياسات والمفاوضة.

يجب على قسم التسويق أن يعرف حال السوق.

### 2- العرض

في حالة اللاتفاق بين العميل و المالك :



يتم عمل رسالة (عرض سعر) للعميل تحتوي على المعلومات التالية :

- التاريخ
- رقم العقد
- إسم الشركة
- إسم المستأجر
- الموضوع
- الموقع
- عدد غرف النوم
- الدفع السنوي
- تفاصيل البنك
- مدة صلاحية العرض



التاريخ: 2012/03/04

رقم: MGT/52/2012

اخترمين ..

السادة / وزارة الداخلية

تحية طيبة وبعد..

الموضوع : عرض سعر الفيلا رقم (8) في مدينة محمد بن زايد رقم (25-37B) الخاصة بالسيد /

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه ، وبناء على طلب كتاب موظفكم السيد / ، يطلب  
استئجار الفيلا أعلاه وعمل عقد باسم قيادتكم الموقرة (وزارة الداخلية) نعرض عليكم الفيلا  
أعلاه بإيجار سنوي قيمته "150,000" درهم إماراتي (مائة وخمسون ألفا درهم).

في حال موافقتكم يرجى تحرير العقد باسم المالك السيد /  
وتحويل القيمة الإيجارية على حسابنا في بنك الإمارات دبي الوطني - فرع الخالدية "أبوظبي"  
حساب IBAN رقم ( )

ملاحظة : مدة العرض ثلاثة أيام اعتبارا من تاريخه

شاكرين لكم حسن تعاونكم معنا

مدير المقارات  
مختار خان  
(المكتب الرئيسي)

في حالة موافقة العميل على العرض (شركة أو فرد)، يجب عليه أن يقدم وثائقه مثل :

- صورة عن جواز السفر
- وترخيص الشركة
- أرقام الهواتف
- بطاقة الهوية

الدفعات اللازمة:

- رسوم العقد
- رسوم التأمين
- رسوم الإيجار: يمكن دفع الإيجار على فترتين:
  - < الدفعة الأولى: فورية (شيك – نقداً )
  - < الدفعة الثانية: بعد 6 أشهر

أو على حسب سياسة الشركة.

في حال إسترجع أحد الشيكات من البنك ، المالك يقوم بمطالبة العميل بدفع غرامة 5% من قيمة الشيك.

### **3- إصدار العقد**

يجب أن تذكر جميع الدفعات في العقد.

العقد هو نسختان أصليتان : النسخة الأولى للمستأجر والنسخة الثانية للمالك .

مع الإضافة يجب على الشركة نقل تكلفة المصروفات (الكهرباء والغاز والماء) بإسم المستأجر الجديد.



التاريخ : 2012/03/22

المرجع: MGT/81/2012

احترمين...

السادة / شركة أبوظبي للتوزيع

تحية طيبة وبعد...

الموضوع : تحويل التيار باسم مستهلك جديد

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه ، يرجى التكرم بعمل اللازم للإشتراك رقم (3628615015). وذلك بتحويله إلى السادة / ecovision L.L.C ، المسأجر الحالي للعقار رقم : ME-10 PLOT-251,Flat 202 في مدينة محمد بن زايد

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير

مقدمة الطلب

قبل إستخدام المستأجر للعقار يجب على الشركة عمل المعاينة والصيانة الضرورية.

يستمر العقد سنةً وإذا رغب المستأجر بتجديد العقد يجب دفع زيادة 5% (حسب قانون دولة الإمارات العربية المتحدة).

يطرد المستأجر إذا تمت الشكوى عليه من قبل السكان .

عندما يريد المستأجر المغادرة يجب عليه :

- كل مصروفاته (ماء وكهرباء وغاز) وإحضار براءة ذمة من شركة الماء والكهرباء .

شهادة براءة ذمة  
**CLEARANCE CERTIFICATE**

Clearance No.	6876325408	رقم براءة الذمة	Date	27-03-2012	التاريخ
Account No.				022064967	رقم الحساب
Consumer Name					اسم المستهلك
Beneficiary Name					اسم المستفيد
Owner Name					اسم المالك
Person Address				مدينة محمد بن زايد- شرق 10 , , (صندوق بريد) 130013	العنوان
Premise ID				4979626622	رمز العقار
Premise Type		نوع العقار	Area	مدينة محمد بن زايد	المنطقة
Premise Address	ME10 - Plot 251 - Flat 102	شقة			عنوان العقار

تشهد دائرة خدمة العملاء لدى شركة أبوظبي للتوزيع أن العميل المذكور أعلاه قد سدد المستحق عليه عن استهلاك الماء والكهرباء للحساب المذكور

The Customer Services Directorate in ADDC certifies that above customer has paid all outstanding debts for water and electricity of the mentioned account.

Last Payment Date	27-03-2012	تاريخ آخر دفع	Amount Paid	AED 27.10	المبلغ المدفوع
			Payment ID:	402206490713	رقم الإيصال

تاريخ آخر قراءة	آخر قراءة	الرقم المتسلسل للعداد	رقم العلامة المميزة	رقم العداد	الرقم المتسلسل
Last Reading Date	Last Reading	Meter SR. No.	Meter Badge No.	Meter No.	SR.No
08-03-2012	464	S08D035018	S08D035018	3040449493	1
08-03-2012	14402	ACD09D205742	ACD09D205742	7117559427	2

حالة التوصيل  
 مع فصل التيار  
 بدون فصل التيار  
 Disconnected Connected  
 ملاحظات

NOTES :

تم منح هذه الشهادة بناء على طلب العميل بدون أدنى مسؤولية على شركة أبوظبي للتوزيع  
 This certificate has been issued upon the request of the customer without any liabilities to  
 Abu Dhabi Distribution Co.



Prepared by : 43625  
 Date : 27-03-2012 10:18:25AM

- إذا كان المستأجر مواطن إستهلاك الماء يكون مجاني. أما إذا كان المستأجر وافد يجب عليه دفع جميع التكاليف
- في حال رغبة المستأجر بالمغادرة قبل إنتهاء العقد:
  - 1- إذا أكمل 6 أشهر:  
يدفع شهران غرامة " قيمة إيجار شهران "
  - 2- إذا لم يكمل 6 أشهر:  
سوف يقوم بدفع إيجار 6 أشهر كاملة و غرامة شهران.

ملاحظة:

هذه الشروط تعتمد على سياسة الشركة.

#### **4- معاينة نهائية**

تقوم الشركة بعمل معاينة نهائية للعقار المستخدم ، في حال وجود أضرار، يقوم فريق الصيانة بتقدير تكلفة الإضرار، وتقوم الشركة /المالك بمطالبة العميل بدفع التكاليف أو إقتطاعها من مبلغ التأمين.

# CLEARANCE FORM

Tenant Name : \_\_\_\_\_ Contact Number : \_\_\_\_\_  
Location : \_\_\_\_\_ Building No. : \_\_\_\_\_  
Building Name : \_\_\_\_\_ Plot Number : \_\_\_\_\_

Plot Description	Status	Remarks

Checked & Verified by :

\_\_\_\_\_  
Tenant Signature

\_\_\_\_\_  
Murali (Property Maintenance Manager)

Notes : (if any)

.....  
.....  
.....



## أساسيات عمل العقد

يكون عمل العقد حسب نوع العميل:

إذا كان العميل فرد يريد أن يستأجر محل أو مكتبا أو شقة أو فيلا ، فإنه يجب أن يتبع الإجراءات التالية:

يجب علناالشركة أن ترسل رسالة عرض أسعار رسمية ومن ثم تستلم موافقة العميل . بعد ذلك يجب على العميل أن يعطي صورة من جواز سفره مع الإقامة ومعلوماتهاالشخصية (البريد الإلكتروني ، فاكس ، رقم الهاتف النقال ، صندوق بريد). الشركة تستلم من العميل الدفع (رسوم العقد ، التأمين ، مبلغ الإيجار) وإعطاء العميلرسالة التحويل ، ثم عمل العقد وإرسال فريق الصيانة للمعاينة. بعد تحويل فاتورة الكهرباء يتم إعطاء العميل العقد والمفتاح.

إذا كان العميل مستثمر: يجب على الشركة أن ترسل رسالة عرض أسعار رسمية ومن ثم تستلم الموافقة الرسمية من العميل. وإرسالصورة من جواز سفره مع الإقامة ومعلوماته الشخصية ...إلخ.

يجب علنالمستثمر أن يوقع. بعد تحويل فاتورة الكهرباء يتم إعطاء العميل العقود والمفاتيح للشقق في البناية .

إذا كان العميل شركة : يجب على الشركة أن ترسل رسالة عرض رسمية و ثم تستلم موافقة رسمية من العميل . وإرسال الرخصة التجارية وشهادة العضوية ومعلومات العقد (البريد الإلكتروني ، فاكس ، رقم الهاتف النقال ، صندوق بريد). الشركة تستلم من العميل الدفع (رسوم العقد ، التأمين ، مبلغ الإيجار) وإعطاء العميل رسالة التحويل ، ثم عمل العقد وإرسال فريق الصيانة للمعاينة. بعد تحويل فاتورة الكهرباء يتم إعطاء العميل العقد والمفتاح.

إذا كان العميل جهة رسمية : يجب على الشركة أن ترسل رسالة عرض رسمية ومن ثم تستلم الموافقة الرسمية من العميل . وإعطاء العميل رسالة التحويل ، ثم يتم عمل العقد من قبل الشركة الجهة الرسمية أو المالك حسب الإتفاق وإرسال فريق الصيانة للمعاينة . بعد تحويل فاتورة الكهرباء يتم إعطاء العميل العقد والمفتاح .

## العدادات

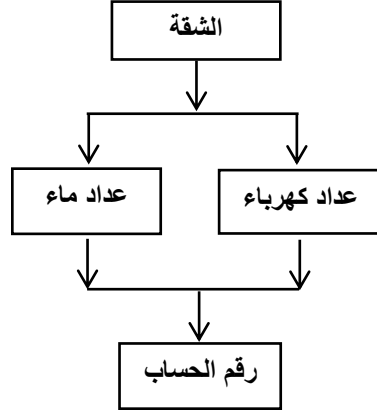
لكل بناية عدادان رئيسيان لكل شقة / عقار :

1. عداد الماء : يحسب إستهلاك الماء

2. عداد الكهرباء : يحسب إستهلاك الكهرباء

حسب قراءة العداد في الحساب الخاص للعميل : يظهر إستهلاك العميل ومن بعد ذلك يمكن معرفة الفاتورة

هذان العدادان: يقومان بحساب إستهلاك الماء والكهرباء لكل شقة ، فتظهر القراءة في رقم الحساب .



## عداد المكيف والخدمات العامة

بالإضافة إلى ذلك ، في المباني الحديثة يوجد عداد واحد خاص بإستهلاك المكيف وعداد آخر بإستهلاك الخدمات العامة مثل المصعد. يقوم المالك بدفع الفاتورة لهذان العدادان أو يقوم العميل بدفع تكاليف هذان العدادان في حال إستئجار كل البناية وذلك حسب الإتفاق .

## قانون الإيجارات في إمارة أبوظبي

وفيما يلي بعض القوانين:

**الباب الأول: في التعريفات:**

**مادة 1:** في تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها ما لم يقض سياق النص بغير ذلك :

الإمارة: إمارة أبوظبي .

المجلس التنفيذي: المجلس التنفيذي للإمارة .

البلدية المعنية: دائرة البلديات والزراعة والبلديات التابعة لها أو أية بلدية تنشأ مستقبلاً في الإمارة .

العين المؤجرة: المسكن المؤجر أو الوحدة المؤجرة أو محل الإيجار أو أي عقار تَؤجر منفعته وفق أحكام هذا القانون .

الترميمات الضرورية: الترميمات المستعجلة اللازمة لحفظ العين المؤجرة من الهلاك، وكذلك الترميمات اللازمة لانتفاع المستأجر

بالعين المؤجرة التي يلتزم المؤجر بالقيام بها .

- الترميمات التأجيرية: الترميمات البسيطة التي جرى العرف على أن يلتزم بها المستأجر .
- اللجنة: لجنة فض المنازعات الإجارية المشكلة طبقاً لهذا القانون .
- لجنة الاستئناف: لجنة الاستئناف المشكلة طبقاً لهذا القانون .
- الأجرة: مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة وتشمل رسوم الانتفاع بالخدمات الخاصة بالعين المؤجرة .

### إبرام العقود كتابة

**مادة 3:** اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة كما يجب تحرير عقود عن الإيجارات القائمة وقت العمل بهذا القانون إن كانت غير محررة .  
- ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات .

**مادة 4:** إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة، أو على كيفية تقديرها أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة وجب اعتبار أجره المثل .  
- ويعود تقدير أجره المثل إلى اللجنة المختصة بالفصل في النزاع طبقاً لأحكام هذا القانون .

### الباب الثالث: في آثار عقد الإيجار:

**مادة 5:** يلتزم المؤجر بأن يسلم المستأجر العين المؤجرة وتوابعها في حالة تصلح لأن تفي بما أعدت له من المنفعة وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين .

**مادة 6:** إذا تم تسليم العين المؤجرة وتوابعها للمستأجر في حالة لا تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة أو إذا نقصت هذه المنفعة نقصاً كبيراً جاز للمستأجر أن يطلب من اللجنة فسخ العقد ورد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة تبعاً للظروف .

### الصيانة

**مادة 7:** على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى صالحة للانتفاع وأن يقوم أثناء مدة الإيجار بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية، ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك .

**مادة 8:** إذا تأخر المؤجر بعد إعداره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة في المادة السابقة أو في حالة تعذر الاتصال به يجوز للمستأجر أن يحصل على إذن من اللجنة لإجراء ذلك بنفسه، واقتطاع ما أنفقه من الأجرة، وذلك مع عدم الإخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع .

## إجراء الترميمات

**مادة 9:** لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة على انه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر أن يطلب تبعاً للظروف إما فسخ عقد الإيجار أو إنقاص أو إسقاط الأجرة عن فترة فوات المنفعة أو مد مدة الإيجار بقدر فترة فوات المنفعة .  
ومع ذلك إذا بقي المستأجر شاغلاً للعين المؤجرة لمدة لا تقل عن شهر من تاريخ فوات المنفعة دون اللجوء للجنة سقط حقه في طلب الفسخ أو إنقاص أو إسقاط الأجرة أو مد مدة الإيجار ما لم يكن هناك عذر تقبله اللجنة .

**مادة 10:** يجوز للمؤجر زيادة عدد الوحدات في المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية فإذا ترتب على ذلك نقص في منفعة العين المؤجرة جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة .

**مادة 12:** يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه فإن لم يكن هناك اتفاق يلتزم بأن يستعملها بحسب ما أعدت له أو ما جرى عليه العرف السائد .

## التغيير بالعين المؤجرة

**مادة 13:** لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن كتابي من المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر بها .

- فإذا أحدث المستأجر تغييراً في العين المؤجرة مجاوزاً في ذلك حدود الالتزام الوارد في الفقرة السابقة، كان للمؤجر الحق في إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها، وبالتعويض إن كان له مقتضى .
- وإذا أقام المستأجر في العين المؤجرة غراساً أو تحسينات التزم بتركها عند انتهاء الإيجار ما لم يكن هناك اتفاق كتابي يقضي بغير ذلك .

## استهلاك الماء والكهرباء

**مادة 15:** يلتزم المستأجر بسداد قيمة استهلاك الماء والكهرباء والهاتف للعين المؤجرة وقيمة أي أضرار يكون قد ألحقها بالعين المؤجرة وأي رسوم أخرى يلتزم بدفعها قانوناً وذلك اعتباراً من تاريخ تسلمه العين المؤجرة، وحتى تاريخ إعادة تسليمها إلى المؤجر ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك .

## زيادة الإيجار

**مادة 16:** تكون الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار ملزمة للمتعاقدين طوال مدة الإيجار المحددة في العقد على أنه إذا كانت مدة العقد ثلاث سنوات أو أقل، فإنه لا يجوز للمؤجر زيادة الأجرة المحددة في العقد إلا مرة واحدة كل سنة بنسبة لا تزيد على سبعة في المئة 7% من قيمة الأجرة المحددة في العقد، على أنه يجوز بقرار من رئيس المجلس التنفيذي زيادة أو إنقاص هذه النسبة بحسب ما يراه مناسباً وتحدد نسبة الزيادة السنوية للأجرة في العقود التي تزيد مدتها على ثلاث سنوات بقرار من المجلس التنفيذي .

### تجديد عقد الإيجار .

- مع مراعاة ما جاء في الفقرة الثانية من هذه المادة يكون للمستأجر الحق في تجديد عقد الإيجار المبرم مع المؤجر والذي تقل مدته الإيجارية عن ثلاث سنوات لمدة أو مدد أخرى لتصبح المدة الإيجارية في مجموعها لا تتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ عقد الإيجار الأصلي وذلك بنفس الشروط والأحكام وذلك بإشعار يوجهه إلى المالك برغبته بالتجديد وذلك قبل شهر من انتهاء مدة العقد .  
- وعلى المؤجر إخطار المستأجر كتابة برغبته في زيادة الأجرة وتحديد ما قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر على الأقل .  
- ويجوز لأي من الطرفين التظلم لدى اللجنة بشأن أي خلاف ينشأ عن الزيادة في الأجرة خلال مدة شهر من تاريخ استلام الإخطار بالزيادة أو برفضها .

- ويجوز لصاحب المصلحة التقدم بشكوى للجنة ضد المؤجر في حالة تجاوز الأخير لنسبة الزيادة المقررة، وللجنة الحق في فرض غرامة على المؤجر لا تتجاوز إيجار سنة في حالة تجاوزه لنسبة الزيادة المقررة أو في حال عدم امتثاله لقرارها بتصحيح هذه المخالفة وللجنة فرض هذه الغرامة من تلقاء نفسها ودون الحاجة إلى تحريك شكوى من قبل صاحب المصلحة .

### الباب السادس: في انتهاء الإيجار:

**مادة 20:** يسري عقد الإيجار إلى نهاية المدة المحددة فيه، ويتجدد لمدة أو مدد أخرى مماثلة ما لم يعلن أحد الطرفين الطرف الآخر برغبته كتابة في إخلاء العين المؤجرة أو تعديل شروط العقد وذلك قبل انتهاء المدة السارية وفقاً لما يأتي :

1- بالنسبة للأماكن المؤجرة للسكنى، فيكون الإعلان قبل نهاية العقد بشهرين .

2- بالنسبة للأماكن المؤجرة لغرض تجاري أو صناعي أو لمزاولة مهنة حرة يكون الإعلان قبل نهاية العقد بثلاثة أشهر

**مادة 21:** يبقى عقد الإيجار سارياً حتى نهاية مدته بعد وفاة المؤجر أو المستأجر، ومع ذلك يجوز لورثة المستأجر طلب إنهاء العقد .  
- وإذا كان عقد الإيجار لم يبرم إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثة المستأجر أو للمؤجر طلب إنهاء العقد .

- وفي جميع الأحوال يجب مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء المنصوص عليها في المادة السابقة .

**مادة 22:** على المستأجر رد العين المؤجرة عند انتهاء عقد الإيجار فإذا لم يستكمل إجراءات تسليم العين المؤجرة وفق ما اتفق عليه يلتزم بالوفاء بكل الالتزامات وبالأجرة من تاريخ نهاية العقد حتى تاريخ التسليم الفعلي للعين المؤجرة إلى المؤجر .

#### **الباب الثامن: في اللجان واختصاصاتها :**

**مادة 24:** تنشأ في الإمارة لجنة محلية أو أكثر تسمى (لجنة فض المنازعات الاجبارية) يكون مقرها في مدينة أبوظبي وتتبع الأمانة العامة للمجلس التنفيذي، ويصدر بتشكيلها وتحديد مكافآت ومخصصات أعضائها قرار من المجلس التنفيذي .

**مادة 25:** تختص اللجنة بالفصل على وجه الاستعجال في المنازعات الناشئة عن العلاقة الاجبارية بين المؤجر والمستأجر طبقاً لأحكام هذا القانون، وقانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته فيما لم يرد به نص وطلب اتخاذ الإجراءات الوقتية التي يتقدم بها أي من طرفي العقد كما يكون لهذه اللجنة صلاحية مراقبة تنفيذ أحكام هذا القانون وصلاحيه ملاحقة أي من أطراف العلاقة الاجبارية عند مخالفتهم لأحكام هذا القانون وذلك بناء على طلب أحد الإطراف أو الأمانة العامة للمجلس التنفيذي .

#### **لجنة الاستئناف**

**مادة 26:** تنشأ في الإمارة لجنة محلية أخرى تسمى (لجنة الاستئناف) ويصدر بتشكيلها وتحديد مكافآت ومخصصات أعضائها ومقرها قرار من المجلس التنفيذي وتتبع الأمانة العامة للمجلس التنفيذي .  
- وتختص لجنة الاستئناف بالفصل في الطعن على الأحكام التي تصدرها اللجنة، وذلك بمراعاة أحكام المادة (27) من هذا القانون وتكون أحكامها نهائية وغير قابلة للطعن بأي طريق من طرق الطعن .

**مادة 27:** يصدر قرار من المجلس التنفيذي بالأنظمة واللوائح الداخلية والهيكل الإداري والوظيفي والمالي الخاص بلجنة فض المنازعات ولجنة الاستئناف والإجراءات الواجب اتباعها أمام هذه اللجان وكيفية تنفيذ قراراتها والرسوم الواجب تحصيلها عن الطلبات المقدمة أمامها لصالح الخزينة العامة لحكومة أبوظبي .  
-تستثنى الجهات الحكومية من سداد رسوم الطلبات .  
-يقوم الأمين العام للمجلس التنفيذي برفع الميزانية السنوية الخاصة بكل من لجنة فض المنازعات ولجنة الاستئناف للمجلس التنفيذي لاعتمادها .

**مادة 28:** يكون الحكم الصادر من اللجنة نهائياً، إذا لم تتجاوز قيمة الدعوى مائة ألف درهم.  
-تكون أحكام اللجنة فيما جاوز ذلك قابلة للاستئناف أمام لجنة الاستئناف وذلك خلال مدة خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي لصدور الحكم الحضورى واعتباراً من تاريخ اليوم التالي لإعلان المحكوم عليه إذا كان الحكم غيابياً .

## PREMESSA

Gli Emirati Arabi Uniti (EAU) hanno oggi una storia di successo. Qui i beduini e gli abitanti urbani si uniscono a formare una nazione che comprende geograficamente montagne, spiagge, deserti ed, economicamente, il più celebre duty free shopping.

La fenomenale crescita del mercato immobiliare degli EAU ha visto il paese emergere come centro commerciale del Medio Oriente. La rapida crescita economica, attribuita al fatto che gli UAE sono diventati una delle mete preferite dai turisti nel mondo, ha alimentato la domanda delle proprietà, sia appartamenti che ville o proprietà commerciali.

Il mio recente soggiorno negli Emirati Arabi Uniti e il mese di tirocinio svolto presso l'ufficio privato di Adel al-Hosani di Abu Dhabi, hanno permesso di avvicinarmi a quello che è il mondo del settore immobiliare. Un settore florido negli Emirati dove diverse sono le agenzie che si occupano di queste transazioni. Lavorando nell'ufficio dello sceicco ho avuto modo di studiare le principali norme che regolano i contratti di locazione in questa federazione di Stati, le procedure e il modo di operare nel settore e mi sono resa conto che esiste una regolamentazione nazionale generale integrata poi dalle legislazioni particolari interne ad ogni singolo Emirato. Questa esperienza mi ha spinto ad approfondire tale materia per essere un tramite e un facilitatore tra le varie regolamentazioni.

In particolare, la *Maam Property Investment*, costituita nel 2007, è la *Real Estate* di proprietà di Adel al-Hosani che si è battuta per essere la maggior forza nel mercato di Abu Dhabi. Tale agenzia possiede 12 edifici nella capitale ognuno dei quali ha al suo interno da 5 a 9 negozi, 4 uffici e 30 appartamenti. In questa città ha anche 5 *compound* di ville (dei quali 3 comprendenti 5 ville ciascuno, 1 da 25 ville e un'altro formato da 35 ville) e 13 terreni edificabili. Anche a Dubai è proprietaria di 1 appartamento al *Burj Khalifa* e di 3 appartamenti in *Discovery Gardens*. Come compagnia ambiziosa e in crescita, essa si sta espandendo in diverse aree degli Emirati Arabi Uniti, diversificando il portfolio delle sue proprietà con molteplici progetti: da ville di lusso e appartamenti completamente accessoriati a edifici commerciali e negozi di diverse dimensioni oltre ad hotel e lussuosi grattacieli.

Interessata alla questione dei contratti nel mondo arabo moderno, alle somiglianze e alle distanze prese dalla *Sharia* (شريعة), ho deciso, considerato il bagaglio di conoscenza pregressa del diritto islamico e quello acquisito con la mia esperienza sul campo, di approfondire tale argomento focalizzandomi sui contratti di locazione in questo Stato del Golfo.





## 1. I PRINCIPI ISLAMICI DEL CONTRATTO

Si è soliti affermare che la legge islamica non presenta una teoria generale sui contratti, tuttavia nel Corano, la principale fonte del diritto islamico, si ingiunge di adempiere ai contratti (C. 5,1: "Oh Credenti, adempite ai contratti"), principio fondamentale che sancisce la "santità" di ogni tipo di obbligazione. In accordo con tale "santità" dei contratti validi nella legge musulmana, uno stato islamico non ha il diritto di cancellare o alterare unilateralmente un contratto. Inoltre, la legge musulmana non discrimina gli stranieri e i non musulmani in materia di contratti e, a parte alcune eccezioni dettate dallo stato di guerra, la comunità ha il dovere di rispettare i suoi obblighi contrattuali anche nei confronti di quest'ultimi.

La parola araba usata per contratto è *Aqd* (عَقْد) che deriva dal verbo *Aqada* (عَقَدَ) che significa annodare, legare. *Aqd* può essere definito quindi un accordo di volontà che vincola gli attori a dei comportamenti e obbligazioni derivanti: ne scaturisce conseguentemente il principio della libertà contrattuale. Bisogna però aggiungere che nessun contratto che deroghi ad uno solo dei principi della *Sharia* può essere considerato valido: è il caso del *Riba* (interesse, رِبْح), o di contratti che hanno come oggetto qualcosa di illegale o proibito.

I pilastri più importanti, nonché fondamentali elementi costituenti dei contratti affinché essi siano validi, sono:

1. Accordo (*majlis al-'aqd*, مَجْلِسُ الْعَقْدِ): formato dall'incontro di offerta (*ijab*, إِجَاب) e accettazione (*qabul*, قَبُول).
2. Consenso (*rida*, رِضَاء) e intenzione di realizzare un contratto: un contratto bilaterale può essere posto in essere solo dal libero consenso delle parti.
3. Capacità contrattuale delle parti (*ahilyya*, أَهْلِيَّة): derivante da sanità mentale e la maggiore età (21 anni).
4. Giusta causa.
5. Prezzo: in valuta corrente, chiaro e definito esattamente al momento del contratto.
6. Oggetto (*al-ma'qud alayh*, الْمَعْقُود عَلَيْهِ): deve possedere alcune caratteristiche fondamentali ossia:

- I. Esistere: ad esempio, non è legale vendere il feto di un animale prima della sua nascita o il frutto che non è ancora comparso sull'albero; ossia qualsiasi cosa non sia ancora esistente.

Tuttavia è possibile accordarsi per un contratto futuro (ad esempio nel caso di beni che non esistono al momento dell'accordo) specificando però tutti i punti essenziali del contratto e il tempo necessario alla realizzazione e alla consegna dei beni.

Inoltre, sono previsti anche i contratti *salam* (سَلَمَ, dal verbo *sallama*, سَلَّمَ che significa consegnare) che si basano su un anticipo di pagamento. Formalmente autorizzati dal Profeta, si tratta del pagamento di un oggetto che verrà consegnato ad una data futura ma ben determinata. Questo genere di contratti è riconosciuto dal Codice Civile Federale degli EAU all'articolo 129 (b) dove si dice che i contratti *salam* sono validi escludendo ogni tipo di incertezza riguardo il loro oggetto ed essendo il più possibile precisi nella descrizione, tempi di consegna, e tutti i dettagli necessari che lo riguardano.

Nel caso la consegna del bene non avvenga secondo i termini pattuiti, sta al compratore la scelta di annullare la vendita o attendere finché i beni non siano disponibili.

- II. Essere legale: non deve contravvenire alla legge islamica, non deve essere vietato dalla legislazione nazionale e non deve essere contrario all'ordine o alla morale pubblici. Inoltre una persona non può trasferire il diritto di possesso dell'oggetto a una terza parte se non è lui il proprietario o comunque senza l'autorizzazione e la delega del proprietario.
- III. L'oggetto deve essere determinato precisamente (essenza, quantità, valore).
- IV. L'oggetto deve, in qualche modo, poter essere consegnato.

Essendo la legge musulmana strettamente collegata alla legge religiosa, appare ovvio che la violazione delle norme che riguardano i contratti (e ogni questione legale) nell'Islam non è solo un affronto al bene comune ma anche un'offesa verso Dio: molte sono le proibizioni di natura religiosa, e sono in maggior numero delle restrizioni civili.

Quando le condizioni elencate in precedenza, riguardanti l'oggetto di un contratto (legalità, esistenza, possibilità di essere consegnato) non si verificano al momento della stesura del contratto, esso è considerato non valido (*batil*, باطل). Le persone che si trovano nella condizione fisica e psicologica di poter stipulare un contratto non possono trattare con beni considerati illegali secondo la dottrina islamica come ad esempio il maiale e il vino, animali non uccisi secondo il rito islamico (*halal*, حلال, permesso, lecito), sangue, idoli e articoli di pubblica proprietà (che non possono essere oggetto di transazioni private come nel caso di una moschea che, per il suo uso, non può essere di proprietà di un singolo). Tutte queste *commodity* sono considerate impure e illegali nell'Islam. Anche se l'oggetto del contratto non è illegale, il suo utilizzo in modo sconveniente e contrario alla pubblica morale rende invalido il contratto stesso. Gli oggetti considerati illegali dal *Fiqh* ( فقه , diritto islamico) generalmente mantengono questo status anche all'interno delle moderne legislazioni e sono indicati come immorali, proibiti dalla legge. Nel Codice Civile Federale degli UAE, all'articolo 1, si legge che qualora il giudice non trovi una risposta all'interno del codice stesso egli debba decidere in accordo con la *Sharia* e, continuando con l'articolo 2, che il *Fiqh* è la prima fonte del diritto alla quale bisogna attingere, predominante anche sul codice civile.

Per quanto riguarda invece la forma che i contratti devono seguire, non ne esiste una fissa giacché il diritto islamico si concentra sull'intenzione piuttosto che sullo stile. Infatti, nell'articolo 258 (1) del Codice Civile Federale UAE si legge che quello che fa realizzare un contratto è l'intenzione e il significato, non l'espressione o la forma (tale articolo si trova anche nella *Majalla*<sup>1</sup> ottomana - مَجَلَّة - codice - all'art. 3). Nonostante questo ci sono delle particolarità che pongono in essere i diversi tipi di contratto: in particolare, i contratti di *'Ariya* (affitto, عَارِيَّة) e *qard* (prestito, قَرْض) dipendono, perché abbiano effetto legale, dalla presa di possesso dell'oggetto del contratto o dalla consegna del denaro al prestatore.

La legge islamica indica 4 forme di impedimento al consenso. Esse sono:

1. Gli errori (*ghalat*, غَلَط): possono riguardare, ad esempio, l'oggetto del contratto,

---

<sup>1</sup> **Majalla:** presentata nel 1869 sotto il Gran Visir 'Ali Pascià e impropriamente chiamata codice civile ottomano, è un'esposizione ordinata di articoli della scuola di diritto hanafita in materia di obbligazioni e contratti. Occidentalizzata nella forma esteriore (la divisione in articoli) è in realtà disposta secondo la tradizione sistematica delle opere di *fiqh* hanafita. Vedasi CASTRO, Francesco, *Il modello islamico*, Torino, Giappichelli Editore, 2007, pp. 120-121.

un'incomprensione tra le parti,  
un errore di espressione linguistica,  
un errore di valutazione del valore.

Le misure necessarie per la validità di un contratto nel sistema islamico sono fondamentali per ridurre di molto il rischio di errori, definiti dal *Fiqh* come una falsa o inesatta rappresentazione della realtà. Eventuali sbagli in questo campo potrebbero non portare direttamente all'annullamento del contratto, qualora indagata la causa, si stabilisse che l'errore sta dalla parte dell'acquirente che non avrà alcuna possibilità di rivalsa.

2. Le frodi (*tadlis*, تَدْلِيس, *taghrir*, تَغْرِير): che, secondo la definizione tradizionale, sono l'agire deliberato e falso di una delle parti contraenti verso l'altra per indurla in errore e convincerla a contrattare. Il principio guida della legge islamica è semplicemente quello di cercare di riparare il danno causato dal comportamento fraudolento.
3. I comportamenti coercitivi (*ikrah*, إِكْرَاه): il primo elemento di coercizione sono le minacce. In questo caso, una persona che voglia accusare l'altra parte contraente di coercizione in modo da rescindere dal contratto deve dimostrare con prove schiaccianti tale accusa e dimostrare anche che l'intimidazione ha esercitato su di lui uno stato d'ansia tale da spingerlo ad agire contro la sua volontà (verrà valutato lui nella sua soggettività: stazza, età, rango sociale, influenza, forma psicologica). Tale comportamento invalida il consenso e vizia la libertà di scelta.
4. Istighlal (إِسْتِغْلَال): ossia ci deve essere un bilanciamento tra i diritti e i doveri delle due parti contraenti. Nel caso in cui si presentino delle grosse sproporzioni tra le situazioni delle due parti quella più debole può recedere dal contratto.

Inoltre, un contratto può essere prematuramente concluso in caso di forza maggiore o in caso sopravvenga una impossibilità ad adempiere a quanto stabilito a causa di un cambiamento generale imprevisto e imprevedibile delle circostanze che è fuori dal controllo delle parti e indipendente da loro e che può costituire una sleale perdita o danno per la parte più debole. Ad esempio, un locatore potrebbe terminare un contratto di locazione della sua proprietà in qualsiasi momento se gli capitasse una variazione della sua posizione finanziaria che richieda la vendita della proprietà.

## 1.1 RIBA

Speciale menzione merita la questione del *Riba* . La definizione di questo concetto non appare in modo specifico e chiaro nel Corano e nella Sunna ma, desumendo appunto da queste due fonti, si potrebbe dire che il *Riba* è un qualsiasi aumento ingiustificato del capitale senza una giusta causa. Con questo termine potrebbe però venire indicata sia l'usura che gli interessi: se vi rientrasse solo l'usura ciò significherebbe che solo quest'ultima è illegale mentre gli interessi non lo sono; viceversa se indicasse anche gli interessi vorrebbe dire che entrambi sono illegali. Qui risiede la difficoltà della determinazione di cosa è vietato (prestito per il quale si riceve di più della somma prestata o maggiori vantaggi a discapito dell'altra parte) e cosa no (una donazione volontaria fatta dal debitore verso il creditore in restituzione di un regalo nei suoi confronti fatto da quest'ultimo). In realtà nel Corano tutti i *Riba* vengono assolutamente banditi (il primo versetto sull'argomento viene rivelato alla Mecca come esortazione verso i credenti e successivamente a Medina viene condannato espressamente). Si legge infatti:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا  
إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَمَأْنَتْهَا فَلَهُ مَا  
سَدَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ . يَمْحَقُ اللَّهُ الرِّبَا وَيُرْبِي  
الصَّدَقَاتِ ۗ وَاللَّهُ لَا يُحِبُّ كُلَّ كَفَّارٍ أَثِيمٍ

Coloro invece che si nutrono di usura resusciteranno come chi sia stato toccato da Satana. E questo perché dicono: "Il commercio è come l'usura!". Ma Allah ha permesso il commercio e ha proibito l'usura. Chi desiste dopo che gli è giunto il monito del suo Signore, tenga per sé quello che ha e il suo caso dipende da Allah. Quanto a chi persiste, ecco i compagni del Fuoco. Vi rimarranno in perpetuo. Allah vanifica l'usura e fa decuplicare l'elemosina. Allah non ama nessun ingrato peccatore.

(C. II: 275-276)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ فَإِن لَّمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِّنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ وَإِن تُبْتُمْ فَلَكُمْ رُءُوسُ أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ وَإِن كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَن تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِن كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

O voi che credete, temete Allah e rinunciate ai profitti dell'usura se siete credenti. Se non lo farete vi è dichiarata guerra da parte di Allah e del Suo Messaggero; se vi pentirete, conserverete il vostro patrimonio. Non fate torto e non subirete torto. Chi è nelle difficoltà, abbia una dilazione fino a che si risollevi. Ma è meglio per voi se rimetterete il debito, se solo lo sapeste!

(C. II: 278-280)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُّضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

O voi che credete, non cibatevi dell'usura che aumenta di doppio in doppio. E temete Allah, affinché possiate prosperare<sup>2</sup>.

(C. III: 130)

Agli albori dell'Islam, la pratica di prestare denaro era usata per ricavare dei guadagni eccessivi dagli interessi di tali prestiti. Nel caso in cui il debitore non riuscisse a ripagare alla data stabilita il prestito il creditore raddoppiava e ri-raddoppiava i tassi d'interesse riducendo il debitore sul lastrico, pratica considerata intimidatoria, ingiusta e contro il benessere economico e sociale. In contrapposizione a ciò, il Corano non solo condanna il *Riba* ma non prevede neppure punizioni per i debiti non saldati. Se però il debitore non ripaga i suoi debiti, la legge islamica prevede che venga incarcerato a meno che non riesca a dar prova della sua insolvenza. Inoltre, se egli è in buona salute potrà essergli richiesto di lavorare per ripagare il suo debito ma non al punto di diventare lo schiavo del creditore.

I comportamenti che sono scaturiti dal divieto del *Riba* sono stati essenzialmente tre:

---

<sup>2</sup> Per la traduzione vedasi anche: BAUSANI, Alessandro, *Il Corano, Radici BUR*, BUR Biblioteca Universitaria Rizzoli, Novembre 2006

-la prima fu quella di trascurare il precetto religioso dove il commercio veniva portato avanti in accordo con le consuetudini locali;

-la seconda fu un'espansione dell'uso di sotterfugi sotto forma di *hila* (trucchi legali, حيلة) o doppia vendita<sup>3</sup>;

-la terza reazione è stata il "pio" rifiuto di intrattenere qualsiasi transazione commerciale potesse contenere il *Riba* .

Gli stati nazionali arabi moderni, entrando in contatto con i paesi europei, sono stati influenzati dalle loro codificazioni, e hanno legiferato o tacitamente approvato il ruolo degli interessi all'interno delle loro economie.

Legata alla questione del *Riba* c'è il problema dell'assunzione di rischi che implica una situazione aleatoria (*gharara*, غَرَارَة).

I rischi possono essere di due tipi:

non necessari, presi per scopi frivoli, e quindi illegali;

necessari, fatti per business e inevitabili.

In questo secondo caso, l'Islam accetta la legalità di alcune transazioni commerciali che sono per natura aleatorie perché riconosce che tutti gli "azzardi" fatti per business, anticipando i profitti, inevitabilmente comportano dei rischi incalcolabili e inevitabili. Negare tale forma di speculazione vorrebbe dire soffocare il concetto di impresa che rappresenta un indispensabile processo che contribuisce alla produttività.



---

<sup>3</sup> La **doppia vendita** si ha quando l'eventuale debitore vende un oggetto per denaro all'eventuale creditore. Il debitore lo ricompra subito ad un prezzo maggiore pagabile a una data futura: la transazione risulta essere un prestito con l'oggetto come garanzia. La differenza tra i due prezzi rappresenta l'interesse. Vedasi CASTRO, Francesco, *Il modello islamico*, Torino, Giappichelli Editore, 2007.

## 1.2 CONTRATTO DI LOCAZIONE NEL DIRITTO MUSULMANO

In particolare, il contratto di locazione (*igara*, إيجارة) si comporta come un contratto di vendita per la legge islamica, essendo considerato una vendita in uso, e si modella su di esso (giacché forma il nucleo della disciplina musulmana delle obbligazioni). Vi si applicano perciò le stesse regole relative al contratto di vendita come ad esempio il diritto di recesso che comprende il diritto di risolvere o confermare unilateralmente un contratto conferito dalla legge o convenuto dalle parti nel caso in cui il bene abbia dei difetti o la qualità non sia la stessa sulla quale ci si è accordati. Se dopo la conclusione del contratto di locazione si presenta un vizio, il conduttore ha diritto a risolvere il contratto nel caso in cui tale difetto impedisca o riduca la possibilità d'uso (ad esempio se crolla il bene). Il conduttore può anche risolvere il contratto nel caso in cui lo scopo di quest'ultimo non sia realizzabile o comunque per una giusta causa. Infine *l'igara* si estingue se uno dei due contraenti muore (anche se nella legge degli Emirati ciò non avviene)

La durata di tale contratto e il canone devono essere fissati al momento della stesura del contratto. È considerato un metodo legittimo di produrre reddito: un bene tangibile può essere l'oggetto della locazione da parte del concedente verso l'utilizzatore per un periodo di tempo specifico contro un prezzo specifico; ciò significa che il beneficio di una parte e il costo dell'altra devono essere chiaramente inseriti nel contratto in modo da non lasciare adito a nessuna ambiguità. Durante il periodo di locazione il bene rimane di proprietà del concedente ma il suo diritto d'uso viene trasferito all'utilizzatore. Alla scadenza del contratto il diritto ritorna al concedente<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Testi di riferimento per la stesura del capitolo: AMANAT, Abbas, *Shari'a: Islamic Law in the Contemporary Context*, California, Stanford University Press, 2007; OWSIA, Parviz, *Formation of contract: a comparative study under English, French, Islamic and Iranian law*, Londra, Graham & Trotman, 1994; SCHACHT, Joseph, *Introduzione al diritto musulmano*, Torino, Fondazione G. Agnelli, 1995; RAMADAN, Hisham M., *Understanding Islamic Law: from Classical to Contemporary*, Maryland, Rowman Altamira, 2006.



## 2. IL CONTRATTO DI LOCAZIONE NEGLI EMIRATI ARABI UNITI

Fino al XX secolo, la *Majalla*, la codificazione ottomana dei precetti islamici e delle regole civili della *Sharia*, è stata la principale fonte della legge nei paesi arabi. Questa codificazione è stata realizzata tra 1869 e il 1876, nel periodo delle *Tanzimat*, le grandi riforme dell'Impero Ottomano (ormai in disfacimento) miranti a modernizzare e a omogeneizzare, dal punto di vista culturale ma anche internazionale, il vasto Impero. La *Majalla* si compone di sedici libri e un'introduzione (*muqaddima*) formata da cento articoli con principi di carattere sharaitico e frammentario tratti dall'opera medievale del giurista hanafita *Ibn-Nuğaim* (m. 1563). La codificazione ottomana è un'esposizione ordinata di articoli di diritto hanafita (la scuola scelta come quella ufficiale dell'Impero perché la più "moderata", lasciando la libertà agli individui di scegliere la loro scuola per quanto riguarda le questioni di culto cioè le *ibadat*) in materia di obbligazioni e contratti, diritto giudiziario, beni reali. La novità fondamentale della *Majalla* risiede però nella forma: nonostante sia una condensazione di norme hanafite senza la minima influenza dei principi occidentali, essa è strutturata in articoli come fosse un codice europeo e, su questo modello formale, ogni libro prevede anche una fase introduttiva contenente il significato di quello che verrà trattato all'interno dello stesso. Con la caduta dell'Impero Ottomano nel 1922, gli stati indipendenti cominciano a codificare un loro proprio codice sull'esempio ottomano e delle potenze occidentali. Nel 1938, in Egitto, viene dato il compito a *'Abd al-Razzaq Ahmad Al-Sanhuri* (1895-1971), giurista egiziano formatosi in Francia e uomo che godeva di alto prestigio scientifico in tutto il mondo arabo, Ministro della Pubblica Istruzione e Direttore della Sezione culturale della Lega degli Stati Arabi, coadiuvato da un altro giurista, Edouard Lambert, di realizzare un nuovo codice civile egiziano che sarà promulgato nel 1948 con 1149 articoli, suddivisi in un titolo introduttivo (disposizioni generali) e due parti (delle obbligazioni, dei diritti reali) suddivise in quattro libri: per la prima volta si ha un codice civile unico (non più misto e nazionale come in precedenza). In tale codificazione si possono riscontrare diversi "gruppi" di norme: un primo gruppo formato da norme che si rifanno espressamente al diritto musulmano (es.: successioni, ultima volontà, beni *waqf*,... il diritto di famiglia, ambito in cui è confinata la *Sharia* "pura"); norme che recano alcuni influssi del diritto musulmano consuetudinario (es.: alcuni tipi di contratto); norme che presentano parallelismi tra il diritto musulmano e il sistema romanista (particolarmente curate da *Al-Sanhuri* che voleva dare la dimostrazione di come si potesse fare un uso

moderno anche del diritto musulmano); infine norme contrarie al diritto musulmano (es.: contratti aleatori, scommesse, contratti d'assicurazione,...).

Con la promulgazione del Codice Civile Egiziano, si è cercato di conciliare la giurisprudenza occidentale europea con quella islamica (la base è l'impostazione napoleonica ma con norme arabe) tramite un nuovo atteggiamento nei confronti della recezione di leggi straniere: gli autori hanno insistito sulla natura composita del codice sottolineando che le norme di origine straniera sono state selezionate sulla base del loro generale accordo con la dottrina *sharaitica*. Tale codice, redatto da *Al-Shanuri*, ha influenzato molti paesi del mondo arabo (Algeria, Siria, Sudan, Libia...) e fu adattato dallo stesso *Al-Shanuri* al contesto iracheno, un contesto diverso da quello egiziano poiché l'Iraq era considerato il vero suolo dell'Impero Ottomano (*bilad al-majalla*, بلد المجللة). Nel 1936 ad *Al-Sanhuri* venne chiesto dal Ministro degli Interni iracheno di elaborare un progetto di codice civile "più rispondente allo spirito dei tempi di quanto non lo fosse ormai la Majalla" la quale però doveva essere inserita tra le fonti del nuovo codice. Nasce così una variante irachena del modello egiziano, più congeniale allo stesso *Al-Sanhuri* che voleva trovare un compromesso tra i sistemi islamico tradizionale e moderno occidentale (europeo e francese in particolare che riesce ad attecchire con facilità in diversi punti della regione perché molti giuristi si sono formati in Francia e il francese quindi è una lingua conosciuta) e che vede in essa una versione più in linea con il suo voler dare un uso moderno al diritto islamico. La variante irachena, approvata nel 1951 ed entrata in vigore nel 1953, conta 1383 articoli, 234 in più del modello di riferimento egiziano, del quale però riprende la suddivisione interna ovvero il titolo introduttivo e due parti suddivise in due libri (obbligazioni, contratti nominali, diritti reali). Le due varianti del codice civile di *Al-Sanhuri* si sono diffuse negli stati arabi adattandosi ai vari contesti, ma senza alterazioni dal punto di vista della struttura generale da lui impostata. La variante irachena del Codice Egiziano, più votata al modello ottomano ed in linea con esso divenne essa stessa un modello per altri numerosi Codici Civili tra i quali quello degli Emirati Arabi Uniti del 1985.

Gli Emirati Arabi Uniti sono uno stato molto giovane nato il 2 dicembre del 1971 dall'unione di sette emirati (*Abu Dhabi, Dubai, Sharjah, Ajman, Fujairah, Umm Al-Qaiwaindi, Ras Al-Kaimah*, quest'ultimo entrato a far parte della federazione nel 1972) e sono l'unico Paese del mondo arabo ad avere un sistema di Governo federale. Oltre al sistema di tribunali federali, in tutti gli emirati sono presenti tribunali secolari con competenza di giudizio sulle cause criminali, civili e commerciali, e i tribunali islamici, preposti a giudicare controversie familiari e religiose.

Ai nostri giorni siamo abituati a guardare agli Emirati Arabi Uniti come a uno Stato moderno, uno dei più "occidentalizzati" a livello sia sociale che economico e politico. Questo in considerazione delle sue ricchezze, del suo ruolo all'interno dei mercati economici mondiali e del grande numero di europei che vivono in questo stato come lavoratori. Questa definizione però risulterà superficiale ad una visione più approfondita. Bisogna porsi una domanda importante per entrare nella realtà attuale non solo degli EAU ma anche di tutti gli altri paesi arabi: il Medio Oriente arabo sta diventando sempre meno islamico e guarda all'Islam solo come un sistema ideale?

Guardando in profondità la situazione moderna di questi Stati una simile affermazione non può essere convincente. Infatti, il sistema legale islamico ha sempre avuto un significato notevole ma anche variabile all'interno degli schemi socio-politici delle società mediorientali. Soprattutto nei paesi del Golfo, si può dire che l'Islam è considerato epicentro culturale, eredità e nucleo dell'identità arabo-musulmana. Nonostante quindi gli EAU possano essere considerati uno dei paesi più liberali, la *Sharia* mantiene sempre un ruolo preponderante all'interno della società (Art. 2 del Codice civile Federale) avendo competenza in questioni di diritto di famiglia, successioni ed alcuni altri campi personali che naturalmente si riflettono anche nella sfera degli altri diritti non direttamente e ufficialmente "sottoposti" alla *Sharia*.

Possiamo quindi affermare che la legislazione di questa unione di Emirati è data da un insieme formato da diritto islamico (la maggior parte delle norme di diritto civile e penale trovano la loro fonte principale nella *Sharia*), e alcuni moderni diritti europei che ispirano la disciplina del diritto societario e commerciale. Tale ispirazione non presuppone un semplice copia-incolla dalle legislazioni occidentali, ma spesso le norme derivate vengono adattate al contesto islamico e vengono private degli elementi "proibiti" producendo un effetto ibrido che media tra modernità e tradizione. In certi casi però, visto l'andamento dei mercati globali e la necessità di tale paese di integrarsi all'interno di essi, si è cercato di trovare degli escamotage per aggirare gli obblighi islamici e poter essere competitivi nel mercato.

Il Codice Civile Federale degli EAU è il tentativo più realistico e attento all'interno dei paesi del Golfo Arabo di combinare armoniosamente i principi derivanti dalla tradizione islamica del *Fiqh* con i principi moderni. Qualsiasi conflitto che sorge nei moderni codici è il risultato di lacune o articoli ambigui. Sebbene infatti l'Islam proibisca determinati comportamenti socio-economici, lo fa in modo vago

attribuendo sì a queste pratiche il nome di *hudud* (crimini, حُدُود), ma senza indicarne le relative punizioni<sup>5</sup>.

I contratti e le obbligazioni sono trattati nel secondo libro del Codice Civile Federale degli EAU e, in particolare modo, il capitolo 2 prima sezione si riferisce ai contratti di locazione e noleggio. In essa viene definito tale tipo di contratto, i suoi elementi ed effetti, i doveri del locatore e dell'affittuario, la cessazione della locazione.

È necessario notare che il Codice Civile Federale fornisce solo delle linee guida da seguire valide per ogni Emirato e che, per una normativa più approfondita, bisogna guardare alle diverse codificazioni di ogni singolo Emirato.

Come esempio e per conoscenza tratteremo nello specifico la legge sulle locazioni relativa all'Emirato di Abu Dhabi che ci porterà ad esemplificare quanto diremo e ad avere qualcosa di pratico su cui lavorare.

Ciò detto, riporteremo di seguito il testo arabo, con traduzione italiana a fronte, degli articoli del Codice Civile Federale degli Emirati Arabi Uniti che si riferiscono alle locazioni e successivamente la specifica legislazione dell'Emirato di Abu Dhabi sull'argomento.

*Dal Libro Secondo del Codice Civile Federale degli Emirati Arabi Uniti, Capitolo secondo, concernente i Contratti di usufrutto:*

## **Sezione 1 - Locazione in generale**

**01 ( 1 ) تعريف الإيجار**

### **(1) Definizione di locazione**

*Articolo 742*

**المادة 742**

Una locazione si realizza con il conferimento da parte del

الإيجار تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء

---

<sup>5</sup> Testi di riferimento per la stesura di questo passaggio: CASTRO, Francesco, *Il modello islamico*, Torino, Giappichelli Editore, 2007, capitolo sesto; CASTRO, Francesco, *La codificazione del diritto privato negli stati arabi contemporanei*, Estratto dalla Rivista di Diritto Civile, anno XXXI, 1985, n.4, parte prima, CEDAM, Padova; COULSON, Noël J., *A History of Islamic Law*, Islamic Surveys, Edinburgh University Press, Edimburgo, 1964, parte terza, capitolo II; RAYNER, Susan E., *The Theory of Contracts in Islamic Law: a comparative analysis with particular reference to the modern legislation in Kuwait, Bahrain and the United Arab Emirates*, "Arab and Islamic Laws Series", Londra, Graham & Trotman, 1991.

locatore verso il conduttore del diritto d'uso della cosa locata per un periodo determinato in considerazione di una pigione determinata.

## (2) Elementi della locazione

### Articolo 743

Perché una locazione sia valida bisogna che entrambe le parti siano in pieno possesso delle loro capacità al momento del contratto.

### Articolo 744

(1) Perché una locazione sia valida, il locatore o chi per lui deve avere il diritto di disporre della cosa che vuole affittare.

(2) Una locazione concessa da un agente volontario (art. 325) dipende necessariamente dal consenso di colui che ha il diritto di disporre della proprietà alle condizioni sotto elencate.

### Articolo 745

L'oggetto della locazione dev'essere il godimento dell'uso della proprietà, e la consegna di quest'ultimo diventa effettiva al momento della consegna dell'oggetto della locazione.

### Articolo 746

Il godimento dell'uso contrattato deve soddisfare le seguenti condizioni:

- (a) il beneficio deve poter essere goduto;
- (b) dev'essere sufficientemente chiaro per evitare dispute.

### Articolo 747

La cosa di cui si gode l'uso deve essere determinata o attraverso un'ispezione oppure con descrizione chiara e precisa e del luogo particolare in cui si trova, altrimenti il contratto non è valido.

### Articolo 748

(1) La pigione deve essere nota attraverso la specifica

المؤجر لمدة معينة لقاء أجر معلوم.

## 02 ( 2 ) أركان الإيجار

### المادة 743

يشترط لانعقاد الإيجار أهلية المتعاقدين وقت العقد.

### المادة 744

1- يلزم لنفاذ عقد الإيجار أن يكون المؤجر أو من ينوب عنه مالكا حق التصرف فيما يؤجر.

2- وينعقد إيجار الفضولي موقوفا على إجازة صاحب حق التصرف بشرائطها المعتمدة.

### المادة 745

المعقود عليه في الإجارة هو المنفعة ويتحقق تسليمها بتسليم محلها

### المادة 746

يشترط في المنفعة المعقودة عليها:

- أ- أن تكون مقدوره الاستيفاء.
- ب- وأن تكون معلومة علما كافيا لحسم النزاع.

### المادة 747

يجب أن يكون ما تستوفي منه المنفعة معلوما أما بمعاينته أو بذكر محله المعين له أو بوصفه وصفا بينا وإلا بطل العقد.

### المادة 748

1- يشترط أن تكون الأجرة معلومة وذلك بتعيين نوعها

dell'ammontare in denaro o del tipo se non si tratta di pagamento in denaro.

(2) Nel caso in cui la pigione non sia nota, deve essere possibile la cancellazione della locazione e un'onesta pigione deve essere pagata in rispetto al periodo fino alla cancellazione.

#### Articolo 749

La pigione può essere corrisposta sotto forma di bene personale, debito o beneficio.

#### Articolo 750

La pigione deve essere corrisposta nel momento in cui si ottiene il godimento dell'uso o quando esso sia possibile.

#### Articolo 751

È possibile stabilire che il pagamento della pigione avvenga immediatamente oppure che esso sia corrisposto a rate in specifici termini.

#### Articolo 752

(1) Se il termine di pagamento della pigione non è specificato nel contratto, la pigione determinata per il godimento dell'uso deve assolutamente essere pagata dopo l'ottenimento del godimento dell'uso o dopo che esso sia possibile.

(2) Con riguardo alla pigione pagabile in rapporto a un'unità di tempo, la consuetudine deve essere seguita con riguardo al momento del pagamento, altrimenti il giudice deve decidere allo stesso modo su domanda della persona interessata.

#### Articolo 753

La pigione non deve essere pagata per qualsiasi periodo post-scadenza precedente la consegna della cosa affittata a meno che il conduttore non sia la causa (della mancata consegna).

و مقدارها إن كانت من النقود وبيان نوعها ووصفها وتحديد مقدارها إن كانت من غير النقود.

2- وإذا كانت الأجرة مجهولة جاز فسخ الإجارة ولزمت أجرة المثل عن المدة الماضية قبل الفسخ.

#### المادة 749

يجوز أن تكون الأجرة عينا أو دينا أو منفعة.

#### المادة 750

تستحق الأجرة باستيفاء المنفعة أو بالقدرة على استيفائها.

#### المادة 751

يصح اشتراط تعجيل الأجرة أو تأجيلها أو تقسيطها إلى أقساط تؤدي في أوقات معينة

#### المادة 752

1- إذا لم يبين في العقد ميعاد دفع الأجرة استحققت الأجرة المحددة للمنفعة بصورة مطلقة بعد استيفاء المنفعة أو بعد تحقق القدرة على استيفائها.

2- أما الأجرة المستحقة عن وحدة زمنية فيتبع العرف بشأن مواعيد أدائها وإلا حددها القاضي بناء على طلب من صاحب المصلحة.

#### المادة 753

لا تستحق الأجرة عن مدة انقضت قبل تسليم الشيء المؤجر ما لم يكن المستأجر هو المتسبب.

#### المادة 754

#### Articolo 754

Il periodo di locazione deve iniziare alla data pattuita nel contratto e, nel caso in cui essa non fosse specificata, inizierà alla data del contratto.

تبدأ مدة الإيجار من التاريخ المتفق عليه في العقد فإن لم يحدد فمن تاريخ العقد.

#### المادة 755

#### Articolo 755

La durata della locazione deve essere specificata.

يجب أن تكون مدة الإجارة معلومة.

#### المادة 756

#### Articolo 756

Nel caso in cui nel contratto di locazione non venisse specificata la durata o fosse impossibile provare la presunta durata, si considera che la locazione sia stata stabilita per il periodo specificato dal pagamento della pigione e che termini su scadenza di tale periodo e su richiesta di una delle due parti.

إذا كان عقد الإيجار غير محدد المدة أو تعذر إثبات المدة المدعاة اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة وينتهي بانتهاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين

#### المادة 757

#### Articolo 757

Nel caso in cui il contratto di locazione scadesse e il conduttore continuasse a godere della cosa locata e il locatore ne fosse a conoscenza e non opponesse nessuna obiezione, il contratto di locazione sarà considerato rinnovato alle stesse condizioni per un periodo uguale a quello precedente.

إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعا بالشيء المؤجر بعلم المؤجر دون اعتراض منه اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولمدة مماثلة

#### المادة 758

#### Articolo 758

È possibile concordare sul fatto che la locazione avvenga in una data futura ed essa è vincolante a meno che non si trattino di beni waqf (caritatevoli) o proprietà di un orfano, nel qual caso non sarebbe possibile iniziare la locazione più di un anno dopo la stipula del contratto.

تصح إضافة الإيجار إلى مدة مستقبلية وتلزم بالعقد إلا إذا كان الشيء المؤجر مال وقف أو يتيم فلا تصح إضافته إلى مدة مستقبلية تزيد على سنة من تاريخ العقد

#### المادة 759

#### Articolo 759

Nel caso in cui, allo scadere del contratto di locazione, venga provato che è necessaria una dilazione dello stesso, tale contratto può essere esteso fin quando la necessità sussisterà, stabilendo che il conduttore pagherà una pigione equa per tale periodo.

إذا انقضت مدة الإيجار وثبت قيام ضرورة لامتدادها فإنها تمتد بقدر الضرورة على أن يؤدي المستأجر أجر المثل عنها.

## المادة 760

### Articolo 760

Se il locatore chiede al conduttore un aumento specifico della pigione fissata dopo la scadenza del periodo di locazione, egli è costretto a corrisponderglielo nel caso in cui rimanga in possesso della cosa affittata senza obiezione oltre il termine di scadenza.

### (3) Effetti della locazione

#### Articolo 761

Ognuna delle due parti contraenti è obbligata a eseguire i contenuti del contratto in modo da raggiungere gli scopi legali.

#### Articolo 762

Se il contratto di locazione è stato realizzato in modo valido, il diritto di godere della cosa affittata passa al conduttore.

### (4) Obblighi del locatore

#### (a) Consegna della cosa affittata

##### Articolo 763

(1) Il locatore deve consegnare la cosa locata assieme a tutti gli annessi in condizione tale che il beneficio determinato possa essere goduto totalmente.

(2) La consegna deve essere effettuata tramite la presa di possesso della cosa noleggiata da parte del conduttore senza qualsiasi ostacolo al suo godimento ed egli rimarrà in possesso del bene fino alla scadenza del periodo di locazione.

##### Articolo 764

Il conduttore può rifiutarsi di riconsegnare la cosa affittata fintantoché la pigione sia stata pagata in anticipo.

##### Articolo 765

(1) Se un contratto di locazione è stipulato per una determinata cosa, per una certo ammontare di pigione e il numero di unità a cui ci si riferisce senza specificare la

إذا طلب المؤجر من المستأجر زيادة معينة على الأجر المسمى بعد انتهاء مدة الإيجار لزمته الزيادة إذا انقضت المدة وظل حائزا للشيء المؤجر دون اعتراض.

## 03 ( 3 ) آثار الإيجار

### المادة 761

يلتزم كل من المتعاقدين بتنفيذ ما اشتمل عليه العقد بصورة تحقق الغاية المشروعة منه.

### المادة 762

إذا تم عقد الإيجار صحيحا فإن حق الانتفاع بالشيء المؤجر ينتقل إلى المستأجر.

## 04 ( 4 ) التزامات المؤجر

### 01 ( أ ) تسليم الشيء المؤجر

### المادة 763

1- على المؤجر تسليم الشيء المؤجر وتوابعه في حالة يصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة كاملة.

2- ويتم التسليم بتمكين المستأجر من الشيء المؤجر دون مانع يعوق الانتفاع به مع بقاءه في يده بقاءا متصلا حتى تنقضي مدة الإيجار

### المادة 764

للمؤجر أن يمتنع عن تسليم الشيء المؤجر حتى يستوفي الأجر المعجل.

### المادة 765

1- إذا عقد الإيجار على شيء معين باجرة إجمالية وذكر عدد وحداته دون بيان أجره كل وحدة منها فظهرت وحداته أزيد أو



pigione per ciascuna di queste unità, e risulta che le unità sono in numero maggiore o minore, l'ammontare della pigione deve essere quello specificato nel contratto senza aumenti o deduzioni, e in caso di ammanco il conduttore ha l'opzione di cancellare il contratto.

(2) Se la pigione per ogni unità è specificata nel contratto il conduttore è obbligato a corrispondere la specifica pigione per le unità in sovrannumero e il locatore è obbligato a ridurre la pigione specifica per qualsiasi unità in difetto e il conduttore ha l'opzione di cancellare il contratto in entrambi i casi.

(3) A condizione che l'ammontare dell'ammanco o dell'eccesso sia minimo e non pregiudichi il godimento del bene, in tal caso il conduttore non ha diritto all'opzione di cancellazione.

#### Articolo 766

Gli effetti legali della consegna di beni venduti si applicano anche per le cose affittate e gli annessi a meno che le due parti si siano accordate in modo diverso.

#### (b) Mantenimento della cosa noleggiata

#### Articolo 767

(1) Il locatore ha l'obbligo di riparare qualsiasi difetto nella cosa affittata che pregiudica il godimento della stessa e, nel caso in cui non lo faccia, il conduttore ha il diritto di cancellare il contratto o di ottenere dal giudice il permesso che lo autorizzi a compiere le riparazioni e di ricorrere contro il locatore per le spese sostenute superiori a un certo livello generalmente accettabile.

(2) Se il difetto che per consuetudine il locatore è obbligato a sistemare è di secondaria importanza o urgente, tale da non ammettere rinvio, il conduttore ne richiede la riparazione e il locatore la rinvia o non è reperibile, allora il conduttore ha il diritto di intervenire sul difetto e ripararlo per poi

انقص كانت الأجرة هي المسماة في العقد لا يزداد عليها ولا يحط منها وفي حالة النقصان للمستأجر الخيار في فسخ العقد.

2- فإذا سمي في العقد اجر كل وحدة فان المستأجر يلتزم بالأجر المسمى للوحدات الزائدة ويلتزم المؤجر بحط الأجر المسمى للوحدات الناقصة وللمستأجر خيار الفسخ في الحالتين.

3- على أن مقدار النقص أو الزيادة إذا كان يسيرا ولا اثر له على المنفعة المقصودة فلا خيار للمستأجر.

#### المادة 766

يسري على تسليم الشيء المؤجر وتوابعه ما يسري على تسليم المبيع من آثار ما لم يتفق الطرفان على ما يخالفه

#### 02 ( ب ) صيانة الشيء المؤجر

#### المادة 767

1- يلتزم المؤجر بان يقوم بإصلاح ما يحدث من خلل في الشيء المؤجر يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة فان لم يفعل جاز للمستأجر فسخ العقد أو الحصول على إذن من القاضي يخوله الإصلاح والرجوع على المؤجر بما انفق بالقدر المتعارف عليه.

2- وإذا كان الخلل الذي يلتزم المؤجر بإصلاحه عرفا من الأمور البسيطة أو المستعجلة التي لا تحتل التأخير وطلب إليه المستأجر إصلاحه فتأخر أو تعذر الاتصال به جاز للمستأجر إصلاحه واقتطاع نفقته بالقدر المتعارف عليه من

dedurre dalla pigione dovuta i costi sostenuti, secondo un importo generalmente accettato.

#### Articolo 768

(1) Se, con il consenso del locatore, il conduttore costruisce edifici o compie riparazioni che giovino alla cosa affittata, o se compie manutenzione su di essa, ricade su di lui il sostenimento dei costi di tali attività, secondo un importo generalmente accettato, nonostante non vi siano esplicite clausole in merito a suddetta ricaduta dei costi sul conduttore.

(2) Se, comunque, qualsiasi nuova costruzione fatta dal conduttore è per il suo personale beneficio, egli non ha diritto di ricorso contro il locatore a meno che non ci sia un accordo diverso tra loro.

#### Articolo 769

(1) È permesso al locatore di impedire al conduttore di fare qualsiasi lavoro dal quale possa risultare un danno o un'alterazione della cosa affittata e l'installazione di qualsiasi attrezzatura o annessi che possano danneggiare o ridurre il valore del bene.

(2) Se il conduttore non si astiene dal fare questo, il locatore ha il diritto di richiedere al giudice la cancellazione del contratto e di chiedere i danni per le perdite causategli da questo atto illecito.

#### (c) Responsabilità della cosa locata

#### Articolo 770

(1) Non è permesso al locatore di esporre il conduttore a qualunque cosa possa disturbare il godimento durante il periodo della locazione né di effettuare qualsiasi tipo di alterazione della cosa locata che possa impedirne l'uso o pregiudicare il beneficio derivante dal contratto e, nel caso in cui egli lo faccia né è il responsabile.

#### المادة 768

1- إذا أحدث المستأجر بإذن المؤجر إنشاءات أو إصلاحات لمنفعة الشيء المؤجر أو صيانته رجع عليه بما أنفقه بالقدر المتعارف عليه وان لم يشترط له حق الرجوع.

2- أما إذا كان ما أحدثه المستأجر عائدا لمنفعته الشخصية فليس له حق الرجوع على المؤجر ما لم يتفق على غير ذلك.

#### المادة 769

1- يجوز للمؤجر أن يمنع المستأجر من أي عمل يفضي الى تخريب أو تغيير في الشيء المؤجر ومن وضع الات أو أجهزة قد تضره أو تنقص من قيمته.

2- فإذا لم يتمتع كان للمؤجر أن يطلب من القاضي فسخ العقد وضمن الضرر الذي سببه هذا التعدي.

#### 03 ( ج ) ضمان الشيء المؤجر

#### المادة 770

1- لا يجوز للمؤجر أن يتعرض للمستأجر بما يزعجه في استيفاء المنفعة مدة الإيجار ولا يحدث في الشيء المؤجر تغييرا يمنع من الانتفاع به أو يخل بالمنفعة المعقودة عليها وإلا كان ضامنا.

(2) La responsabilità del locatore non può essere ristretta agli atti che egli compie o a lui subordinati ma deve essere estesa a ogni esposizione o danno basato su una causa legale proveniente da qualsiasi altro conduttore o qualsiasi altra persona che derivi il suo diritto dal locatore

#### Articolo 771

Se l'interferenza deriva dal fatto che il conduttore viene privato dell'uso della cosa locata in accordo con il contratto, egli può richiedere che il contratto sia cancellato o la pigione diminuita e ha il diritto di reclamare i danni per il danno subito.

#### Articolo 772

(1) Il locatore è responsabile nei confronti del conduttore per qualsiasi difetto nella cosa noleggiata che impedisca o diminuisca sostanzialmente l'uso di essa, ma non può essere ritenuto responsabile dei difetti che per consuetudine rientrano nei margini di tolleranza.

(2) Il locatore non è considerato responsabile per difetti di cui il conduttore era a conoscenza al momento della stipula del contratto o nel caso in cui fosse stato semplice per lui venirne a conoscenza.

#### Articolo 773

Se come risultato di un difetto il conduttore fosse impossibilitato ad usufruire della cosa locata gli è possibile richiedere che il contratto venga cancellato o la pigione ridotta e ha il diritto di reclamare per qualsiasi perdita che ha sofferto.

#### Articolo 774

I provvedimenti che regolano l'opzione di cui all'articolo precedente si applicano ugualmente alle vendite e a qualsiasi difetto di locazione di proprietà.

#### Articolo 775

Qualsiasi accordo stabilisca di esimere dalla responsabilità

2- ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه بل يمتد هذا الضمان الى كل تعرض أو ضرر مبنى على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر

#### المادة 771

إذا ترتب على التعرض حرمان المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر طبقاً للعقد جاز له أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع ضمان ما أصابه من ضرر.

#### المادة 772

1- يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في الشيء المؤجر من عيوب تحول دون الانتفاع أو تنقص منه نقصاناً فاحشاً ولا يضمن العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها.

2- ولا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر على علم به وقت التعاقد أو كان من اليسير عليه أن يعلم به

#### المادة 773

إذا ترتب على العيب حرمان المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر جاز له أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع ضمان ما يلحقه من ضرر.

#### المادة 774

تسري على وجود العيب في الإجارة أحكام خيار العيب في المبيع في كل ما لا يتنافى مع طبيعة الإجارة.

#### المادة 775

كل اتفاق يقضي بالإعفاء من ضمان التعرض أو العيب يقع

il locatore per qualsiasi interferenza o danno è da considerarsi invalido se lo stesso ha fraudolentemente nascosto la causa di tale responsabilità.

## (5) Doveri del conduttore

### (a) La preservazione e la restituzione del bene locato

#### Articolo 776

(1) Il bene locato deve essere considerato come una presa di responsabilità del conduttore che è il responsabile di qualsiasi diminuzione, danno o perdita derivante da una sua inadempienza o da atto illecito. Egli deve comportarsi da buon padre di famiglia per preservare il bene locato.

(2) Nel caso in cui ci fossero diversi conduttori, ognuno di essi è responsabile per qualsiasi danno derivante da un loro atto illecito o inadempienza.

#### Articolo 777

(1) Non è consentito al conduttore di oltrepassare, per quanto riguarda l'uso del bene locato, i limiti d'uso stabiliti nel contratto, e, nel caso in cui non ci sia un specifico accordo, egli deve limitarsi ad usare il bene per gli scopi a cui esso è stato destinato e secondo la maniera dettata dalla consuetudine.

(2) Se nell'uso del bene egli oltrepassasse i limiti stabiliti o agisse in opposizione alla consuetudine, egli sarà considerato responsabile per qualsiasi danno risultante dai suoi atti.

#### Articolo 778

(1) Non è consentito al conduttore di compiere qualsiasi alterazione del bene locato senza il consenso del locatore a meno che egli non abbia il dovere di riparare la proprietà locata e dimostrando che non causerà perdite al locatore.

(2) Nel caso in cui il conduttore oltrepassi questo dovere egli ha l'obbligo, alla scadenza del contratto di locazione, di reintegrare la proprietà locata nelle condizioni in cui era

باطلا إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان.

## 05 ( 5 ) التزامات المستأجر.

### ( أ ) المحافظة على الشيء المؤجر ورده.

#### المادة 776

1- الشيء المؤجر أمانة في يد المستأجر يضمن ما يلحقه من نقص أو تلف أو فقدان ناشئ عن تقصيره أو تعديه. وعليه أن يحافظ عليه محافظة الشخص العادي.

2- و إذا تعدد المستأجرون كان كل منهم ضامنا للأضرار الناشئة عن تعديه أو تقصيره.

#### المادة 777

1- لا يجوز للمستأجر أن يتجاوز في استعمال الشيء المؤجر حدود المنفعة المتفق عليها في العقد فان لم يكن هناك اتفاق وجب الانتفاع به طبقا لما اعد له وعلى نحو ما جرى عليه العرف.

2- فإذا جاوز في الانتفاع حدود الاتفاق أو خالف ما جرى عليه العرف وجب عليه ضمان ما ينجم عن فعله من ضرر.

#### المادة 778

1- لا يجوز للمستأجر أن يحدث في الشيء المؤجر تغييرا بغير إذن المؤجر إلا إذا كان يستلزمه إصلاح الشيء المؤجر ولا يلحق ضررا بالمؤجر.

2- فإذا تجاوز المستأجر هذا الالتزام وجب عليه عند انقضاء الاجارة إعادة الشيء المؤجر الى الحالة التي يكون عليها فضلا عن التعويض إن كان له مقتضى وكل ذلك ما لم يتفق

على غيره.

#### المادة 779

- 1- يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التي تم الاتفاق عليها أو جرى العرف على انه مكلف بها.
- 2- وعليه خلال مدة الإيجار تنظيف الشيء المؤجر وإزالة ما تراكم فيه من أتربة أو نفايات وسائر ما يقتضي العرف بأنه مكلف به.

#### المادة 780

- 1- لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من القيام بالأعمال الضرورية لصيانة الشيء المؤجر.
- 2- وإذا ترتب على هذه الأعمال ما يخل بانتفاع المستأجر كان له الحق في فسخ العقد ما لم يستمر في استيفاء المنفعة حتى انتهاء أعمال الصيانة.

#### المادة 781

- 1- إذا فات الانتفاع بالشيء المؤجر كله سقطت الأجرة عن المستأجر من وقت فوات المنفعة.
- 2- فإذا كان فوات المنفعة جزئياً وبصورة تؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة كان له فسخ العقد وتسقط الأجرة من تاريخ الفسخ.
- 3- فإذا أصلح المؤجر الشيء المؤجر قبل الفسخ سقط عن المستأجر من الأجرة بمقدار ما فات من منفعة ولا خيار له في الفسخ.

al momento della presa di possesso e dovrà pagare un risarcimento adatto, in assenza di diverso accordo.

#### Articolo 779

(1) Il conduttore deve effettuare le riparazioni concordate che è obbligato a compiere per consuetudine. Egli deve, durante il periodo di locazione, pulire la proprietà locata e rimuovere da essa qualsiasi accumulo di sporco o spazzatura e qualsiasi altra cosa di cui egli si debba occupare secondo la consuetudine.

#### Articolo 780

(1) Non è consentito al conduttore di impedire al locatore di compiere i lavori necessari per la manutenzione del bene locato.

(2) Se tali lavori ostacolano il godimento del bene locato da parte del conduttore, egli ha il diritto di cancellare il contratto a meno che non continui a godere della proprietà fino al completamento dei lavori di manutenzione.

#### Articolo 781

(1) Nel caso in cui il godimento del bene locato fosse completamente perduto, il conduttore non sarebbe obbligato a pagare la pigione per il periodo di mancato uso.

(2) Se la perdita del diritto di usufruire del bene fosse parziale e tale da influire sul godimento stabilito del bene, il conduttore avrebbe il diritto di cancellare il contratto e il dovere di corrispondere la pigione decadrebbe dalla data della cancellazione.

(3) Se il locatore ripara il bene locato prima della cancellazione il conduttore è dispensato dall'obbligo di pagamento della pigione per tutta la durata della sua perdita d'uso e non potrà avvalersi dell'opzione di cancellazione.

## المادة 782

1- إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي بالشيء المؤجر دون سبب من المستأجر تنفسخ الإجارة وتسقط الأجرة من وقت المنع.

2- وإذا كان المنع يخل بنفع بعض الشيء المؤجر بصورة تؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة فللمستأجر فسخ العقد وتسقط عنه الأجرة من وقت قيامه بإعلام المؤجر.

## المادة 783

يجوز للمستأجر فسخ العقد في الحالتين الآتيتين:

- 1- إذا استلزم تنفيذه إلحاق ضرر بين بالنفس أو المال أو لمن يتبعه في الانتفاع بالشيء المؤجر.
- 2- إذا حدث ما يمنع تنفيذ العقد.

## المادة 784

1- على المستأجر رد الشيء المؤجر عند انقضاء مدة الإيجار إلى المؤجر بالحالة التي تسلمه بها إلا ما يكون قد أصاب الشيء من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه.

2- فإذا أبقاه تحت يده دون حق كان ملزماً بأن يدفع للمؤجر اجر المثل مع ضمان الضرر.

3- وإذا احتاج رد الشيء المؤجر إلى الحمل والمؤونة فأجرة نقله تكون على المؤجر.

## Articolo 782

(1) Nel caso in cui qualsiasi azione delle autorità competenti provochi l'impossibilità di godere pienamente del bene locato senza nessuna colpa da parte del conduttore, la locazione sarà cancellata e l'obbligo di corrispondere la pigione cesserà dal momento dell'insorgere di tale impossibilità.

(2) Se l'impossibilità impedisce il godimento di una parte della proprietà locata in modo tale da pregiudicare il godimento così come stabilito dal contratto, il conduttore potrà chiedere la cancellazione dello stesso e il suo obbligo di pagamento della pigione cesserà al momento della notifica al locatore.

## Articolo 783

È permesso al conduttore di cancellare il contratto nelle seguenti circostanze:

(1) Se l'adempimento comporta danni evidenti alla sua persona o alla proprietà o a chiunque dei suoi subordinati durante il godimento della proprietà locata;

(2) Nel caso in cui capiti un qualsiasi evento che impedisca l'adempimento del contratto.

## Articolo 784

(1) Il conduttore deve restituire il bene locato al locatore allo scadere del periodo di locazione nelle stesse condizioni in cui gli è stato affidato, ad eccezione di quelle perdite o danni che la proprietà ha sofferto non per sua colpa.

(2) Se egli si mantiene il possesso del bene indebitamente sarà costretto a pagare al locatore un'onesta pigione e sarà responsabile di qualsiasi perdita sofferta.

(3) Se la riconsegna del bene locato richiede spese di trasporto e rifornimenti, la spesa per il trasporto sarà a carico del locatore.

## المادة 785

### Articolo 785

Se il conduttore ha realizzato un nuovo edificio o piantato delle piante nella cosa locata, anche con il consenso del locatore, il locatore può, allo scadere del contratto:

- richiederli di demolire l'edificio e/o rimuovere le piante;
- rilevarne la proprietà per il valore che essi avrebbero se rimossi, nel caso in cui la distruzione o la rimozione dovessero causare danni alla proprietà.

Se la distruzione o la rimozione non causassero danni alla proprietà il locatore non può richiedere che essi rimangano dove sono senza il consenso del conduttore.

### (b) Prestito e sublocazione del bene locato

### Articolo 786

Il conduttore può prestare il bene affittato o può permettere a un'altra persona di usarlo e godere di tutto o di una parte di esso senza pigione a condizione che questo utilizzo non differisca da quello normale.

### Articolo 787

Non è consentito al conduttore di affittare il bene locato, sia totalmente che parzialmente, ad un'altra persona se non con il consenso o l'approvazione del locatore.

### Articolo 788

Nelle circostanze stabilite dai due articoli precedenti, il conduttore è sottomesso alle condizioni del contratto di locazione sia per il tipo che per il tempo.

### Articolo 789

Se il conduttore subaffitta il bene affittato con il consenso del locatore, il nuovo conduttore prende il posto del primo conduttore per quanto riguarda tutti i diritti e doveri derivanti dal primo contratto.

### Articolo 790

Se il contratto di locazione stipulato con il primo conduttore viene cancellato oppure scade, il locatore ha il

إذا حدث المستأجر ببناء أو غراسا في الشيء المؤجر ولو بإذن المؤجر كان للمؤجر عند انقضاء الإيجار إما مطالبته بهدم البناء أو قلع الغراس أو أن يملك ما استحدث بقيمته مستحق القلع إن كان هدمه أو إزالته مضرا بالعقار فإن كان الهدم أو الإزالة لا يضر بالعقار فليس للمؤجر أن يبقيه بغير رضاء المستأجر.

## 02 ( ب ) إعارة الشيء المؤجر وتأجيريه

## المادة 786

للمستأجر أن يعير الشيء المؤجر أو يمكن غيره من استعماله والانتفاع به كله أو بعضه بدون عوض إذا كان مما لا يختلف باختلاف المستعمل.

## المادة 787

لا يجوز للمستأجر أن يؤجر الشيء المؤجر كله أو بعضه الى شخص آخر إلا بإذن المؤجر أو اجازته.

## المادة 788

في الحالات المبينة في المادتين السابقتين يتقيد المستأجر بشروط عقد إيجاره نوعا وزمنا.

## المادة 789

إذا أجر المستأجر الشيء المؤجر بإذن المؤجر فإن المستأجر الجديد يحل محل المستأجر الأول في جميع الحقوق والالتزامات المترتبة بمقتضى العقد الأول.

## المادة 790

إذا فسخ العقد أو أنهى عقد الإيجار المبرم مع المستأجر الأول كان لمؤجره حق إنهاء العقد المبرم مع المستأجر الثاني

diritto di terminare il contratto fatto con il secondo conduttore e di recuperare il bene locato.

#### **(6) Cessazione del contratto di locazione**

##### *Articolo 791*

(1) Il contratto di locazione si conclude nelle due circostanze seguenti:

(a) Allo scadere del periodo stabilito nel contratto a meno che non sia una stipulazione che preveda il rinnovo automatico;

(b) Allo scadere del diritto di usufrutto se la locazione è garantita da una persona che ha tale diritto, a patto che la persona che possiede il diritto reversibile non abbia previamente esercitato tale diritto;

(2) Se il contratto di locazione scade e il conduttore continua a godere della proprietà locata con espresso o implicito consenso del locatore, il contratto viene considerato rinnovato alle condizioni originarie.

##### *Articolo 792*

Se il conduttore usa il bene locato indebitamente dopo lo scadere del periodo di locazione egli è obbligato a pagare un'onesta pigione con rispetto al periodo d'uso ed è responsabile di ogni danno sofferto dal bene affittato.

##### *Articolo 793*

(1) Il contratto di locazione non termina alla morte di una delle due parti.

(2) È possibile per gli eredi del conduttore richiedere la cessazione del contratto di locazione nel caso stabiliscano che il peso della locazione, in virtù della morte del loro testatore, sia diventato più opprimente di quanto le loro risorse non possano sopportare o se esso eccede i loro bisogni.

(3) Se la locazione è stata stipulata unicamente in ragione della presa di possesso da parte del conduttore o per altri

واسترداد الشيء المؤجر.

#### **06 ( 6 ) انتهاء الإيجار.**

##### **المادة 791**

1- ينتهي الإيجار في الحالتين الآتيتين:

أ- بانتهاء المدة المحددة في العقد ما لم يشترط تجديده تلقائياً.

ب- بانتهاء حق المنفعة إذا كان الإيجار صادراً ممن له هذا الحق وذلك ما لم يجزه مالك الرقبة.

2- وإذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالشيء المؤجر برضى المؤجر الصريح أو الضمني اعتبر العقد مجدداً بشروطه الأولى.

##### **المادة 792**

إذا استعمل المستأجر الشيء المؤجر بدون حق بعد انقضاء مدة الإيجار يلزمه اجر المثل عن مدة الاستعمال ويضمن للمؤجر فوق ذلك ما يطرأ على الشيء المؤجر من ضرر.

##### **المادة 793**

1- لا ينتهي الإيجار بوفاة أحد المتعاقدين.

2- إلا أنه يجوز لورثة المستأجر طلب إنهاء العقد إذا أثبتوا أن أعباء العقد قد أصبحت بوفاة مورثهم أثقل من أن تتحملها مواردهم أو تجاوز حدود حاجتهم.

3- وإذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته أو



interessi appartenenti a tale persona, ed egli muore, è consentito ai suoi eredi o allo stesso locatore di richiedere la cessazione del contratto.

#### Articolo 794

(1) È consentito ad entrambe le parti contraenti, per ragioni inattese ad esso connesse, di richiedere che il contratto di locazione finisca ed essi saranno responsabili di qualsiasi danno sostenuto dall'altra parte contraente risultante da tale cessazione, nei limiti di quanto stabilito dalla consuetudine.

(2) Nel caso in cui sia il locatore a richiedere la cessazione del contratto, il conduttore non può essere costretto a restituire il bene locato finché non gli venga versato un risarcimento o non gli venga data una garanzia sufficiente.

#### Articolo 795

(1) Se il bene locato viene venduto senza il consenso del conduttore, la vendita risulterà effettiva tra il venditore e il compratore ma non affetterà i diritti del conduttore.

(2) Nel caso in cui il conduttore acconsenta alla vendita o ratifichi la medesima, la vendita sarà effettiva anche nei suoi confronti e dovrà riconsegnare il bene locato a meno che non abbia pagato la pigione in anticipo, nel qual caso ha il diritto di riservarsi il bene locato fino a quando non avrà recuperato l'equivalente della pigione in termini di saldo del periodo nel quale non ha goduto del bene affittato.

#### Articolo 796

Un contratto di locazione per una casa o simili non cessa se risulta evidente che il conduttore l'ha usata per scopi immorali e il pubblico ministero l'ha rilevata per frenarne l'uso immorale, ma se tale uso non è cessato il giudice può espellere detto conduttore su richiesta del proprietario o dei vicini. Egli è inoltre obbligato a pagare la pigione se in

للمؤجر أن يطلب إنهاء العقد.

#### المادة 794

1- يجوز لأحد المتعاقدين لعذر طارئ يتعلق به أن يطلب إنهاء عقد الإيجار وحينئذ يضمن ما ينشأ عن هذا الإنهاء من ضرر للمتعاقد الآخر في الحدود التي يقرها العرف.

2- وإذا كان المؤجر هو الذي يطلب إنهاء العقد فلا يجبر المستأجر على رد الشيء المؤجر حتى يستوفي التعويض أو يحصل على تأمين كاف.

#### المادة 795

1- إذا بيع الشيء المؤجر بدون إذن المستأجر كان البيع نافذا بين البائع والمشتري ولا يؤثر ذلك على حق المستأجر.

2- فإذا أذن المستأجر بالبيع أو أجازته كان البيع نافذا في حقه ولزمه تسليم الشيء المؤجر ما لم يكن قد عجل بالاجرة فيكون له حق حبس الشيء المؤجر إلى أن يسترد مقابل الاجرة عن باقي المدة التي لم ينتفع بها.

#### المادة 796

لا ينهي عقد إيجار دار ونحوها بظهور فسق المستأجر لها وتأمرة النيابة بالكف عن فسقه فان لم يكف عنه أخرجه منها القاضي بناء على طلب المالك أو الجار وأجرها عليه أن حصل بفسقه ضرر للدار أو الجار يلزمه أجرتها في مدة

خروجه منها قبل إيجارها عليه.

ragione di tale uso immorale abbia arrecato un qualsiasi danno alla casa o ai vicini e, parimenti, dovrà pagare la pigione con rispetto al periodo durante il quale è stato sfrattato, fino al subentrare di un nuovo conduttore.

*Estratto della Legge n° 20 del 2006 riguardante la locazione e l'organizzazione delle relazioni locatore-conduttore nell'Emirato di Abu Dhabi:*

## (1) Definizioni

### Articolo 1

In attuazione dei provvedimenti di questa legge, le seguenti frasi, dichiarazioni e parole avranno il significato specificato per ognuna di esse a meno che non sia diversamente indicato dal contesto.

- Emirato: Emirato di Abu Dhabi
- Consiglio Esecutivo: dell'Emirato di Abu Dhabi
- Municipalità competente: dipartimenti municipali di ogni tipo e che nasceranno nell'Emirato anche in futuro
- Unità di locazione: abitazione del conduttore o di un gruppo di conduttori, luogo affittato o qualsiasi unità affittata a suo beneficio secondo le sentenze di questa legge
- Ristrutturazioni/riparazioni necessarie: le ristrutturazioni urgenti e necessarie per la salvaguardia dell'unità affittata dai danni o dalla distruzione. Tutte le ristrutturazioni necessarie per l'uso da parte del locatario dell'unità affittata.
- Ristrutturazioni/riparazioni da parte del locatario: le

## الباب الأول

### في التعريفات

#### مادة 1

في تطبيق أحكام هذا القانون، يقصد بالكلمات والعبارات التالية، المعاني المبينة قرين كل منها ، ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:

- الإمارة : إمارة أبوظبي

- المجلس التنفيذي : المجلس التنفيذي للإمارة

- البلدية المعنية : دائرة البلديات والزراعة والبلديات التابعة

لها، أو أية بلدية تنشأ مستقبلاً في الإمارة

- العين المؤجرة : المسكن المؤجر ، أو الوحدة المؤجرة ، أو

محل الإيجار ، أو أي عقار تؤجر منفعتة وفق أحكام هذا

القانون

- الترميمات الضرورية : الترميمات المستعجلة اللازمة لحفظ

العين المؤجرة من الهلاك، وكذلك الترميمات اللازمة لانتفاع

المستأجر بالعين المؤجرة ، التي يلتزم المؤجر بالقيام بها

ristrutturazioni/riparazioni semplici che si svolgono abitualmente e che, per consuetudine, sono a carico del conduttore

- Commissione: la commissione che dirime le controversie riguardanti gli affitti secondo questa legge

- Commissione d'appello: grado di appello per problemi da risolvere secondo questa legge

- Pigione: corrispettivo per l'uso dell'unità affittata. Include la tassa per i benefici disponibili nella proprietà

## (2) Disposizioni generali

### Articolo 2

Le disposizioni della legge si applicano alle proprietà, spazi e tutte le diverse parti ad essi associati che sono dati in locazione come abitazioni o per scopi industriali, commerciali, professionali nell'Emirato. Si applicano anche a tutti i rapporti di locazione ma non ai seguenti tipi di proprietà:

1. Terre agricole e edifici associati costruiti su di esse;
2. Terre e proprietà appartenenti al governo e da esso affittate per scopi abitativi;
3. Proprietà affittate per attività alberghiere o turistiche;
4. Unità abitative occupate per motivi di lavoro.

Tuttavia, un decreto del Consiglio Esecutivo organizza le relazioni di locazione riguardanti questi casi.

- الترميمات التأجيرية : الترميمات البسيطة التي جرى العرف على أن يلتزم بها المستأجر

- اللجنة : لجنة فض المنازعات الإيجارية المشكلة طبقاً لهذا القانون

- لجنة الاستئناف : لجنة الاستئناف المشكلة طبقاً لهذا القانون

- الأجرة : مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة، وتشمل رسوم

الانتفاع بالخدمات الخاصة بالعين المؤجرة

### الباب الثاني

### في الأحكام العامة

### مادة 2

تسرى أحكام هذا القانون على العقارات والأماكن وأجزائها على اختلاف أنواعها- المؤجرة للسكنى أو لغرض ممارسة نشاط صناعي أو تجاري أو مهني أو حرفي بالإمارة ، كما تسري على العلاقات الإيجارية القائمة أو التي تنشأ بعد تاريخ العمل به، ويستثنى من تطبيق أحكام هذا القانون:

- الأراضي الزراعية والمباني التابعة لها.

- الأراضي والعقارات التي تملكها الحكومة المؤجرة لأغراض سكنية.

- العقارات المؤجرة للأغراض الفندقية والسياحية بما في ذلك الشقق المفروشة.

- المساكن التي تشغل لظروف العمل.

ويصدر بتنظيم العلاقة في شأن الحالات المنصوص عليها في البنود ( 1 و 2 و 3 ) قرار من المجلس التنفيذي.

### Articolo 3

(1) I contratti di locazione devono essere scritti per essere validi a partire dal momento in cui questa legge entrerà in vigore. I contratti non scritti esistenti al momento suddetto dovranno anch'essi essere trascritti.

(2) Un conduttore potrà provare l'esistenza di un accordo di locazione e tutti i termini contrattuali ad esso associati con ogni mezzo di testimonianza/prova.

### Articolo 4

(1) Se le due parti non concordano sul prezzo della pigione o su come determinarlo, o risultasse troppo difficile per loro stabilirlo, si considererà l'ammontare della pigione di uno spazio equivalente.

(2) Comunque, una somma equivalente può essere determinata da una Commissione competente che si occupa di dirimere le controversie secondo quanto stabilito da tale legge.

### (3) Effetti dei contratti di locazione

### Articolo 5

Il proprietario deve consegnare l'oggetto del contratto di locazione e gli annessi in condizioni tali da poter essere usati e in base a quanto stabilito o in accordo con la natura dell'oggetto.

### Articolo 6

Se la proprietà e gli annessi non si trovano in condizioni tali da permetterne l'utilizzo o ne permettono l'utilizzo solo in parte, il conduttore può richiedere alla commissione di rescindere dal contratto o una

### مادة 3

1. اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون، تبرم عقود الإيجار كتابة، كما يجب تحرير عقود عن الإيجارات القائمة وقت العمل بهذا القانون إن كانت غير محررة.

2. ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات.

### مادة 4

1. إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة ، أو على كيفية تقديرها ، أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة ، وجب اعتبار أجرة المثل.

2. ويعود تقدير أجرة المثل إلى اللجنة المختصة بالفصل في النزاع طبقاً لأحكام هذا القانون.

### الباب الثالث في آثار عقد الإيجار

### مادة 5

يلتزم المؤجر بأن يسلم المستأجر العين المؤجرة وتوابعها ، في حالة تصلح لأن تفي بما أعدت له من المنفعة ، وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين.

### مادة 6

إذا تم تسليم العين المؤجرة وتوابعها للمستأجر في حالة لا تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة، أو إذا نقصت هذه المنفعة نقصاً كبيراً ، جاز للمستأجر أن يطلب من اللجنة فسخ العقد ورد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة

diminuzione della pigione.

تبعاً للظروف.

#### Articolo 7

A carico del locatore è la cura dell'unità affittata per l'intera durata della validità del contratto. Il proprietario ha il dovere di mantenere il bene locato in modo tale che possa sempre restare usufruibile. Deve anche impegnarsi a compiere tutto il necessario, ma non restauri del bene locato, a meno che non sia diversamente concordato.

#### Articolo 8

Senza pregiudicare il suo diritto di richiedere la cancellazione del contratto o una diminuzione della pigione in base al grado delle mancanze nell'usufrutto, il conduttore può richiedere il permesso alla Commissione per eseguire da solo i lavori necessari e dedurre tali spese dalla pigione o essere risarcito nel caso in cui il locatore che deve effettuare la manutenzione sia in ritardo o non rintracciabile

#### Articolo 9

Nel caso di manutenzione necessaria e urgente che dovesse affettare l'utilizzo dell'unità da parte del locatario, quest'ultimo non può ostacolare il lavoro del locatore ma può richiedere: una diminuzione della pigione in base al grado di affettazione dell'utilizzo, la cessazione del contratto, il pagamento del solo periodo di effettivo utilizzo o di estendere il contratto per un periodo pari al mancato utilizzo. Se però il conduttore continuerà ad occupare il bene locato per un periodo inferiore di un mese dalla data di cessato utilizzo prima di ricorrere alla Commissione, il suo diritto di rescindere dal contratto, ridurre o non pagare la pigione o di

#### مادة 7

على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى صالحة للانتفاع ، وأن يقوم أثناء مدة الإيجار بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية ، ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.

#### مادة 8

إذا تأخر المؤجر بعد إعداره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة في المادة السابقة ، أو في حالة تعذر الاتصال به، يجوز للمستأجر أن يحصل على إذن من اللجنة لإجراء ذلك بنفسه واقتطاع ما أنفقته من الأجرة ، وذلك مع عدم الإخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع.

#### مادة 9

لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة، على أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين المؤجرة، جاز للمستأجر أن يطلب تبعاً للظروف إما فسخ عقد الإيجار أو إنقاص أو إسقاط الأجرة عن فترة فوات المنفعة أو مد مدة الإيجار بقدر فترة فوات المنفعة. ومع ذلك إذا بقي المستأجر شاغلاً للعين المؤجرة لمدة لا تقل عن شهر من تاريخ فوات المنفعة دون اللجوء إلى اللجنة، سقط حقه في طلب الفسخ أو إنقاص أو إسقاط الأجرة أو مد مدة الإيجار، ما لم يكن هناك عذر تقبله اللجنة.

allungare il periodo di contratto decadrà a meno che non vi sia una giustificazione valida.

#### Articolo 10

Se il locatore volesse apportare modifiche all'edificio, aggiungendo un piano o creando più appartamenti, i conduttori, nel caso venissero ostacolati nell'utilizzo della loro unità, possono chiedere la cessazione del contratto o una diminuzione della pigione.

#### Articolo 11

Il conduttore dovrà versare la pigione al locatore nei seguenti termini:

- Entro 21 giorni dalla data di scadenza stabilita in precedenza se il bene locato è per uso residenziale.
- Entro 30 giorni dalla data di scadenza stabilita in precedenza per beni commerciali, industriali, professionali. Il pagamento deve risultare da una ricevuta comprovante il medesimo nella sua totalità a meno che non sia stato stabilito diversamente dalle parti.
- In caso di un arretrato nel pagamento di una locazione scaduta relativa a un determinato periodo, come risultante da una ricevuta che ne dimostri l'importo esatto. In tal caso, l'importo dell'arretrato, da corrispondersi da parte del conduttore, è da considerarsi equivalente rispetto a un periodo identico precedente, a meno che non sia provato il contrario.
- Se non c'è nessun accordo scritto tra le parti il primo giorno di ogni mese sarà considerato come data di scadenza.

#### مادة 10

يجوز للمؤجر زيادة عدد الوحدات في المبنى المؤجر ، بالإضافة أو التعلية ، فإذا ترتب على ذلك نقص في منفعة العين المؤجرة ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة.

#### مادة 11

يلتزم المستأجر بالوفاء بالأجرة المتفق عليها إلى المؤجر على النحو التالي:

- خلال مدة لا تتجاوز واحد وعشرين يوماً من تاريخ استحقاقها المتفق عليه كتابة، إذا كان الإيجار لغرض السكنى ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.
- خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ استحقاقها المتفق عليها كتابة، إذا كان الإيجار لغرض تجاري أو صناعي أو حرفي أو مهني، وذلك بإيصال يفيد السداد ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك .

- ويعتبر الوفاء بالأجرة المستحقة عن فترة معينة بإيصال مثبت فيه قيمة الأجرة، قرينة على الوفاء بالأجرة عن المدد السابقة عليها ما لم يثبت العكس .

- فإذا لم يوجد اتفاق كتابي، يكون تاريخ الاستحقاق بداية كل شهر.

• Nel caso in cui il locatore si astenga dal ricevere la pigione o non specifichi un luogo per l'adempimento, il conduttore ha il diritto di depositare l'ammontare in nome della Commissione in qualsiasi banca. La ricevuta bancaria è riconosciuta come atto che esonera il conduttore per l'importo suddetto. Il conduttore e la Commissione devono notificare al proprietario questo deposito considerato che il conduttore non può ritirare tale somma senza il permesso del locatore o previa decisione della commissione. D'altro canto, il locatore può ritirare la suddetta somma previa richiesta approvata dalla Commissione.

#### Articolo 12

Il conduttore deve usare l'unità affittata nel modo in cui è descritto nel contratto (abitazione, negozio, ufficio). Se non è menzionato nel contratto egli deve usare l'unità nel modo in cui ci si aspetta essa venga utilizzata (es.: se è zona residenziale ci si aspetterà un appartamento, *ndt*)

#### Articolo 13

(1) Il conduttore non può compiere modifiche nell'unità locata se non con l'accordo scritto del locatore a patto che queste modifiche non danneggino l'unità.

(2) Se le modifiche oltrepassano i limiti previsti dalla clausola precedente, il locatore ha il diritto di obbligare il conduttore a ripristinare le condizioni precedenti o a pagare un indennizzo.

(3) Se il conduttore installa delle piante o introduce dei miglioramenti, egli deve lasciarli allo scadere del contratto a meno che non sia diversamente stabilito.

- فإذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة أو لم يعين مكاناً يقع فيه الوفاء، فـللمستأجر أن يودع الأجرة باسم اللجنة لدى أحد المصارف الوطنية، ويعتبر إيصال الإيداع سنداً لإبراء ذمة المستأجر بالقدر المودع، وعلى المستأجر واللجنة إخطار المؤجر بالإيداع. ولا يجوز للمستأجر سحب ما أودعه إلا بموافقة المؤجر أو بقرار من اللجنة.

- للمؤجر بناء على طلبه وموافقة رئيس اللجنة سحب ما أودع لصالحه.

#### مادة 12

يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، فإن لم يكن هناك اتفاق يلتزم بأن يستعملها بحسب ما أعدت له، أو ما جرى عليه العرف السائد.

#### مادة 13

1. لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن كتابي من المؤجر، إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر بها

2. فإذا أحدث المستأجر تغييراً في العين المؤجرة مجاوزاً في ذلك حدود الالتزام الوارد في الفقرة السابقة ، كان للمؤجر الحق في إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها ، وبالتعويض إن كان له مقتضى.

3. وإذا أقام المستأجر في العين المؤجرة غراساً أو تحسينات ، التزم بتركها عند انتهاء الإيجار ، ما لم يكن هناك اتفاق كتابي يقضي بغير ذلك.

## مادة 14

### Articolo 14

Il conduttore si impegna ad apportare modifiche alla locazione secondo l'uso vigente o comunque secondo quanto sopra stabilito.

يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضي بها العرف، أو التي تم الاتفاق عليها.

## مادة 15

### Articolo 15

Il conduttore deve pagare per il consumo di acqua, elettricità e telefono dell'unità affittata oltre che sostenere la spesa per ogni danno che egli causasse all'unità e ogni altra tassa che deve pagare per legge. Questo è valido dal giorno in cui il conduttore prende possesso dell'unità fino al giorno in cui la riconsegna.

يلتزم المستأجر بسداد قيمة استهلاك الماء والكهرباء، والهاتف للعين المؤجرة، وقيمة أي أضرار يكون قد ألحقها بالعين المؤجرة، وأي رسوم أخرى يلتزم بدفعها قانوناً، وذلك اعتباراً من تاريخ تسلمه العين المؤجرة، وحتى تاريخ إعادة تسليمها إلى المؤجر، ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك.

## مادة 16

### Articolo 16

(1) La pigione stabilita nel contratto di locazione obbliga entrambi i firmatari per il periodo specificato nel contratto.

1. تكون الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار ملزمة للمتعاقدين طوال مدة الإيجار المحددة في العقد.

(2) Ma nel caso in cui la durata del contratto sia di 3 anni o meno, il locatore non può né aumentare la pigione specificata nel contratto più di una volta all'anno e non più del 7% ogni volta (in precedenza era del 5%, *ndt*). Comunque la suddetta percentuale può aumentare o decrescere su decreto del Presidente del Consiglio Esecutivo come egli considera appropriato. Per i contratti con durata superiore ai tre anni, la percentuale di aumento annuale della pigione deve essere fissato dal decreto del Presidente del Consiglio Esecutivo.

2. على أنه إذا كانت مدة العقد ثلاث سنوات أو أقل، فإنه لا يجوز للمؤجر زيادة الأجرة المحددة في العقد، إلا مرة واحدة كل سنة بنسبة لا تزيد على سبعة في المائة (7%) من قيمة الأجرة المحددة في العقد، على أنه يجوز بقرار من رئيس المجلس التنفيذي زيادة أو انقاص هذه النسبة بحسب ما يراه مناسباً. وتحدد نسبة الزيادة السنوية للأجرة في العقود التي تزيد مدتها على ثلاث سنوات بقرار من المجلس التنفيذي.

(3) Il precedente provvedimento si applica agli ancora

3. ويطبق الحكم السابق على عقود الإيجارات السارية



validi o già esistenti contratti di locazione al momento dell'entrata in vigore di tale legge, o al momento del rinnovo al presente o al nuovo conduttore.

(4) L'aumento annuale della pigione sopra descritto si considera valido a partire dalla data del contratto di locazione in questione o dalla data dell'ultimo aumento precedente. (Per i contratti la cui ultima data di contratto di locazione o ultimo aumento risalgono ai dodici mesi precedenti l'entrata in vigore di tale legge, non è previsto alcun aumento relativamente all'ultimo anno.)

(5) In accordo con la clausola (2) di questo articolo, il conduttore ha il diritto di rinnovare il suo contratto di locazione inferiore a tre anni già firmato con il locatore per un periodo identico o per altri periodi che però non eccedano i tre anni dalla data del contratto originale agli stessi termini e condizioni. Questo può essere fatto con una notifica indirizzata al locatore che mostri l'interesse a rinnovare il contratto almeno un mese prima della scadenza del contratto.

(6) Il locatore deve notificare al conduttore per iscritto la sua intenzione di aumentare la pigione e deve fissare tale somma aggiuntiva almeno tre mesi prima della scadenza del contratto.

(7) Entrambe le parti hanno il diritto di inviare una petizione alla commissione per qualsiasi disputa risultante da un aumento della pigione entro un mese dalla data di ricevuta notifica o dal rifiuto di tale aumento secondo il caso.

(8) Chiunque abbia interessi in merito ha il diritto di sporgere querela alla commissione contro il locatore nel

والعقود القائمة وقت العمل بهذا القانون عند تجديدها ، أو عند إعادة إبرامها مع المستأجرين الحاليين أو عند إبرامها مع مستأجرين جدد .

4. وتبدأ مدة احتساب الزيادة السنوية للأجرة المشار إليها اعتباراً من تاريخ عقد الإيجار ، أو آخر زيادة للأجرة أيهما أقرب، فإذا كان تاريخ عقد الإيجار أو تاريخ آخر زيادة يرجع إلى أكثر من سنة قبل تاريخ العمل بهذا القانون، فلا تحسب المدة الزائدة على السنة الأخيرة.

5. مع مراعاة ما جاء في الفقرة الثانية من هذه المادة يكون للمستأجر الحق في تجديد عقد الإيجار المبرم مع المؤجر والذي تقل مدته الإيجارية عن ثلاث سنوات لمدة أو مدد أخرى لتصبح المدة الإيجارية في مجموعها لا تجاوز ثلاث سنوات من تاريخ عقد الإيجار الأصلي وذلك بنفس الشروط والأحكام وذلك بإشعار يوجهه إلى المالك برغبته بالتجديد وذلك قبل شهر من انتهاء مدة العقد .

6. وعلى المؤجر إخطار المستأجر كتابة برغبته في زيادة الأجرة وتحديدتها قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر على الأقل.

7. ويجوز لأي من الطرفين التظلم لدى اللجنة بشأن أي خلاف ينشأ عن الزيادة في الأجرة خلال مدة شهر من تاريخ استلام الإخطار بالزيادة أو برفضها.

8. ويجوز لصاحب المصلحة التقدم بشكوى للجنة ضد المؤجر في حالة تجاوز الأخير لنسبة الزيادة المقررة، واللجنة الحق في

caso in cui quest'ultimo abbia oltrepassato la percentuale di aumento specificata in questa legge. La commissione ha il diritto di riscuotere una multa di non più dell'equivalente della pigione di un anno dal locatore se egli ha oltrepassato la suddetta percentuale o se egli non riesce a dimostrare il contrario. In ogni caso la commissione può imporre una multa a sua discrezione anche senza il bisogno che il conduttore sporga querela contro di lui.

#### (4) Recesso dal contratto e sub-locazione

##### Articolo 17

(1) Il conduttore non ha il diritto di recedere dal contratto o sub-affittare, ne totalmente ne parzialmente, senza un precedente permesso scritto da parte del locatore.

(2) Un esplicito o implicito permesso post-disposizione è considerato come un precedente permesso scritto.

(3) Il locatore può, nei contratti di locazione, autorizzare il conduttore a rinunciare o a sub-affittare il bene locato in parte o totalmente. Ma in caso di sub-locazione, i termini del contratto tra il conduttore e il sub-conduttore possono differire da quelli del contratto originale stabilito che essi non siano fatti in contravvenzione con quelli originali o con il comma (2) dell'articolo (16) di questa legge e stabilito che il periodo di sub-locazione non superi il periodo del contratto originale.

(4) Nel caso in cui il conduttore affitti il bene locato ad una terza parte il sub-locazione governerà le relazioni tra il conduttore e il sub-conduttore, sebbene tale sub-locazione non pregiudichi i diritti e i doveri del conduttore nei confronti del locatore, a meno che non sia

فرض غرامة على المؤجر لا تجاوز إيجار سنة في حالة تجاوزه لنسبة الزيادة المقررة أو في حال عدم امتثاله لقرارها بتصحيح هذه المخالفة. وللجنة فرض هذه الغرامة من تلقاء نفسها ودون الحاجة إلى تحريك شكوى من قبل صاحب المصلحة.

#### الباب الرابع في التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن

##### مادة 17

1. لا يحق للمستأجر التنازل عن الإيجار ، أو التأجير من الباطن وذلك عن كل أو بعض ما استأجره إلا بإذن كتابي من المؤجر.

2. تعتبر الإجازة اللاحقة للتصرف، سواء كانت صريحة أو ضمنية، كالإذن الكتابي السابق له.

3. ويجوز للمؤجر منح المستأجر في عقد الإيجار الحق في التنازل أو التأجير من الباطن عن كل أو بعض العين المؤجرة، وفي حال التأجير من الباطن يجوز أن تختلف شروط العقد فيما بين المستأجر والمستأجر من الباطن عن شروط عقد الإيجار الأصلي شريطة ألا تتعارض معها وألا تخل بأحكام الفقرة الثانية من المادة (16) من هذا القانون، وعلى ألا تزيد مدة عقد الإيجار من الباطن عن المدة المحددة في العقد الأصلي.

4. إذا أجز المستأجر العين المؤجرة، فإن عقد الإيجار من الباطن هو الذي يحكم العلاقة فيما بين المستأجر والمستأجر من الباطن، ولا يؤثر عقد الإيجار من الباطن على حقوق والتزامات المستأجر تجاه المؤجر بموجب عقد الإيجار

diversamente stabilito da entrambi.

الأصلي، إلا إذا تم الاتفاق على غير ذلك.

## (5) Trasferimento di proprietà

## الباب الخامس في انتقال ملكية العين المؤجرة

### Articolo 18

### مادة 18

Se la proprietà di un bene oggetto del contratto di locazione viene trasferita a un nuovo proprietario, il contratto continuerà ad essere valido con gli stessi termini.

إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى شخص آخر ، فإن الإيجار يكون نافذا في حق المالك الجديد.

### Articolo 19

### مادة 19

Il nuovo proprietario non ha il diritto di rivendicare sul conduttore ciò che egli ha già pagato al precedente proprietario a meno che non sia altrimenti provato che il conduttore ha, al momento del pagamento, una precedente conoscenza del trasferimento di proprietà. Se egli non riesce a dimostrare questo non avrà diritto a rivalersi sul precedente proprietario.

لا يجوز للمالك الجديد مطالبة المستأجر بما عجله من الأجرة إلى المالك السابق، إلا إذا أثبت أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية ، فإذا عجز عن الإثبات ، فلا يكون له إلا الرجوع على المالك السابق.

## (6) Scadenza del contratto di locazione

## الباب السادس في انتهاء الإيجار

### Articolo 20

### مادة 20

Il contratto di locazione è valido fino alla scadenza specificata in esso. Può essere rinnovato per la stessa/le stesse durata/e a meno che una delle due parti dichiarò per iscritto la sua intenzione di rescindere o di modificare i termini precedentemente alla data di scadenza, in accordo con le seguenti condizioni:

يسرى عقد الإيجار إلى نهاية المدة المحددة فيه ، ويتجدد لمدة أو مدد أخرى مماثلة، ما لم يعلن أحد الطرفين الطرف الآخر برغبته كتابة في إخلاء العين المؤجرة أو تعديل شروط العقد ، وذلك قبل انتهاء المدة السارية وفقا لما يأتي:

1. per le unità ad uso residenziale la comunicazione deve essere redatta per iscritto e recapitata due mesi prima della scadenza del contratto;

1. بالنسبة للأماكن المؤجرة للسكنى ، فيكون الإعلان قبل نهاية العقد بشهرين.

2. per le unità ad uso commerciale, industriale, o professionale deve esserne data comunicazione scritta tre

2. بالنسبة للأماكن المؤجرة لغرض تجاري أو صناعي أو

mesi prima della data di scadenza del contratto;

3. il proprietario non può richiedere al conduttore di lasciare l'unità se non dopo che siano trascorsi tre anni dalla data del contratto originario, a meno che non sia stato diversamente stabilito dalla commissione, e a condizione che al conduttore sia garantito un periodo di sfratto per un massimo di sei mesi a partire dalla data fissata dalla commissione; inoltre, a condizione che il conduttore abbia usato l'unità per un periodo non inferiore ad un anno.

Tuttavia tutte le condizioni sopra riportate sono soggette al fatto che il conduttore non abbia contravvenuto ai termini concordati nel contratto, nel qual caso la questione sarà rinviata alla commissione che si occupa di dirimere le controversie secondo i provvedimenti di tale legge.

#### Articolo 21

(1) In caso di morte di una delle due parti il contratto resta valido fino alla data di scadenza. Comunque gli eredi del conduttore possono richiedere la risoluzione del contratto in questione.

(2) Nel caso in cui il contratto di locazione non fosse stato firmato per astuzia del conduttore o per motivi personali, gli eredi del proprietario e del conduttore possono richiedere la risoluzione del contratto.

(3) In ogni caso, la richiesta di recesso deve tener conto delle disposizioni dell'articolo precedente.

لمزاولة مهنة حرة، يكون الإعلان قبل نهاية العقد بثلاثة أشهر.

3. كما لا يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر إخلاء العين المؤجرة ، إلا بعد مرور ثلاث سنوات من تاريخ العقد الأصلي، ما لم تقرر اللجنة خلاف ذلك، وشريطة أن يتم منح المستأجر مهلة لا تتجاوز ستة أشهر لإخلاء العين المؤجرة تبدأ من التاريخ الذي تحدده اللجنة ، وأن يكون المستأجر قد انتفع بالعين المؤجرة مدة لا تقل عن سنة.

وكل ذلك ما لم يخل المستأجر بشروط العقد المتفق عليها، ففي هذه الحالة يحال الأمر إلى اللجنة للفصل في النزاع القائم طبقاً لأحكام هذا القانون.

#### مادة 21

1. يبقى عقد الإيجار سارياً حتى نهاية مدته بعد وفاة المؤجر أو المستأجر ، ومع ذلك يجوز لورثة المستأجر طلب إنهاء العقد.

2. وإذا كان عقد الإيجار لم يبرم إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات تتعلق بشخصه ثم مات ، جاز لورثة المستأجر أو للمؤجر طلب إنهاء العقد.

3. وفي جميع الأحوال يجب مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء المنصوص عليها في المادة السابقة.

## Articolo 22

Una volta che il contratto scade, il conduttore deve riconsegnare l'unità. Nel caso in cui questo non succeda come è stato stabilito, egli è obbligato ad adempiere ai suoi doveri secondo quanto dichiarato nell'articolo (15) di questa legge e a pagare l'ammontare dovuto dalla data di scadenza del contratto fino alla data della riconsegna al proprietario.

### (7) Sulle ragioni dello sfratto

## Articolo 23

Senza pregiudicare quanto stabilito nell'articolo (20) di questa legge, il proprietario non ha il diritto di richiedere lo sfratto a meno che non sussista una delle seguenti ragioni:

1. Il conduttore non paga la pigione dovuta alle date stabilite nell'articolo (11) della presente legge. In ogni caso lo sfratto non può essere ordinato nel caso in cui egli adempia al pagamento prima di arrivare alla composizione della controversia, nel qual caso egli deve anche sopportare tutte le spese sostenute dal proprietario dovute alla lite. Nel caso in cui si reiteri un ritardo nel pagamento della pigione senza una giusta causa, lo sfratto può essere ordinato.
2. Il conduttore rinuncia o sub-affitta l'intera unità o parte di essa in qualsiasi modo, eccettuato il caso di quanto è stato stabilito sull'autorizzazione o permesso nell'articolo (17) di questa legge.
3. Il conduttore o il sub-conduttore occupa l'unità locata con un numero sconosciuto di residenti.

## مادة 22

على المستأجر رد العين المؤجرة عند انتهاء عقد الإيجار ، فإذا لم يستكمل إجراءات تسليم العين المؤجرة وفق ما اتفق عليه، يلتزم بالوفاء بكل الالتزامات المنصوص عليها في المادة (15) من هذا القانون ، وبالأجرة من تاريخ نهاية العقد حتى تاريخ التسليم الفعلي للعين المؤجرة إلى المؤجر .

### الباب السابع في أسباب الإخلاء

## مادة 23

مع مراعاة ما ورد في المادة (20) من هذا القانون، لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة، إلا لأحد الأسباب الآتية:

1. إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال المواعيد المحددة في المادة (11) من هذا القانون، على أنه لا يجوز الحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل الفصل في النزاع بداء الأجرة المستحقة مع كافة ما تحمله المؤجر من مصروفات التقاضي، فإذا تكرر تأخر المستأجر عن سداد الأجرة دون عذر مقبول جاز الحكم بالإخلاء.
2. إذا قام المستأجر بالتنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن عن كل أو بعض ما استأجره ، بأي وجه من الوجوه، باستثناء ما ورد من إجازة أو إذن في المادة (17) (من هذا القانون).
3. إذا قام المستأجر أو المستأجر من الباطن بشغل العين المؤجرة بما يجاوز العدد المتعارف عليه في السكنى.

4. Il conduttore usa o permette l'uso dell'unità in un modo che contravviene ai termini del contratto o provoca danni o lede gli interessi del proprietario.

5. Il conduttore usa o permette l'uso dell'unità locata in modo tale che possa provocare danni alla salute, seccature o sia contrario alla morale e all'ordine pubblico.

6. Il proprietario vuole demolire l'unità locata per ricostruirla, ingrandirla, aggiungendo degli annessi o alterandola. Comunque questo è soggetto alle seguenti condizioni:

- In caso di demolizione per ricostruzione o alterazioni, l'unità in questione deve avere almeno 15 anni.
- Il proprietario ha già acquisito tutte le licenze richieste dalle autorità competenti.
- L'ingrandimento o l'aggiunta non può essere effettuata se il conduttore continua ad occupare l'unità, sebbene tale ingrandimento o aggiunta non possa essere fatta se non dopo la decisione della commissione approvante l'adempimento delle condizioni sopra descritte. Determinando la realizzazione di tale condizione, la commissione può richiedere l'assistenza di qualunque esperto considerato appropriato per il compito.
- Le modifiche potrebbero non essere confinate alla sola unità oggetto del contratto (ad esempio senza l'intero edificio).
- Prima dello sfratto, il conduttore deve godere di una proroga di sei mesi dalla data nella quale le licenze

4. إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة، أو سمح باستعمالها بطريقة تخالف شروط الإيجار، أو تضر بمصلحة المؤجر أو استعمالها في غير الأغراض المؤجرة من أجلها.

5. إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة، أو مقلقة للراحة أو منافية للنظام العام والآداب.

6. إذا رغب المالك في هدم العقار المؤجر لإعادة بنائه أو تعلقته أو بالإضافة عليه أو تحويله، ويشترط لذلك:

- في حالة الهدم لإعادة البناء والتحويل، أن يكون قد مضى على إنشاء العقار خمسة عشر سنة على الأقل.

- أن يحصل المالك على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.

- عدم إمكانية إجراء التعلية أو الإضافة مع بقاء المستأجر في العين المؤجرة، وتجري التعلية أو الإضافة بعد صدور قرار من اللجنة بتحقيق هذا الشرط وللجنة الاستعانة بمن تراه مناسباً من الخبراء لتحديد ذلك.

- ألا يقتصر التحويل على العين المؤجرة دون سائر المبنى.

- منح المستأجر مهلة للإخلاء قدرها ستة أشهر من تاريخ صدور التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.

richieste sono state emesse dalle autorità competenti.

- Priorità di locazione dopo la ricostruzione, l'ingrandimento, l'aggiunta o le modifiche deve andare al conduttore che precedentemente occupava l'unità.

Nel caso in cui il proprietario non riesca ad adempiere alla ricostruzione, allargamento, aggiunta o modifica anche dopo lo sfratto e l'ottenimento delle licenze necessarie a tempo debito emanate dalle autorità competenti, la ri-occupazione e/o risarcimento nei confronti del conduttore può essere ordinata a suo favore. La commissione può determinare un appropriato risarcimento tenendo conto che non può essere superiore dell'equivalente valore della pigione di un anno.

7. Il proprietario intende occupare l'unità locata. La ragione che giustifichi lo sfratto deve rimanere soggetta al fatto che egli non posseda altre proprietà residenziali nella zona di giurisdizione della municipalità in cui è situata l'unità locata. In tale caso:

- Il proprietario deve informare il conduttore sei mesi prima della scadenza del contratto.
- Egli deve occupare l'unità immediatamente dopo lo sfratto e per un periodo ininterrotto di un anno.

Nel caso in cui il proprietario non occupi l'unità per la sua residenza senza un valido motivo e dopo tre mesi dalla data dello sfratto, o non la occupi per un periodo ininterrotto di un anno, la ri-occupazione e/o il risarcimento nei confronti del conduttore può essere ordinato. La commissione può determinare un giusto ammontare per questo risarcimento che non può superare

- تكون الأفضلية في استئجار العقار بعد إعادة بنائه أو تعليته أو الإضافة عليه أو تحويله للمستأجر السابق.

في حال عدم قيام المالك بإجراء إعادة البناء أو الإضافة أو التحويل بعد حصوله على التراخيص اللازمة وبعد إخلاء المستأجر، جاز الحكم للمستأجر بالعودة لشغل العقار مع التعويض أو بأي منهما، وللجنة أن تقرر مقدار التعويض المناسب على أن لا يتجاوز مقداره أجره سنة.

7. إذا رغب مالك العقار في شغل العين المؤجرة بقصد السكنى بنفسه، على أن لا يكون مالكاً لعقار آخر مناسب للسكن في منطقة اختصاص البلدية الواقع بها العين المؤجرة، ويشترط في هذه الحالة:

- إخطار المستأجر قبل ستة أشهر من تاريخ انتهاء عقد الإيجار.
- أن يشغل المالك العين المؤجرة فعلياً بعد اخلائها من المستأجر ولمدة سنة بدون انقطاع.

في حال عدم قيام المالك بشغل العين المؤجرة فعلياً بغير عذر مقبول خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الإخلاء، أو شغله لمدة تقل عن سنة، أو في حال قيامه بتأجيرها إلى مستأجر آخر بعد إخلاءها من المستأجر، جاز الحكم للمستأجر بالعودة لشغل العقار مع التعويض أو بأي منهما، وللجنة أن تقرر مقدار التعويض المناسب على أن لا يتجاوز مقداره أجره سنة.

l'equivalente della pigione di un anno.

In tutti i casi, la commissione può concedere una giusta proroga al conduttore stabilito che essa non possa superare i sei mesi.

## **(8) Commissioni e le loro competenze**

### *Articolo 24*

Negli Emirati è presente la Commissione per la risoluzione delle controversie riguardanti gli affitti con sede ad Abu Dhabi, appartenente al segretariato generale del Consiglio Esecutivo. Tale Consiglio, che ha il potere di prendere decisioni riguardo la Commissione, la nomina per decreto e fissa la remunerazione e l'indennità dei suoi membri.

### *Articolo 25*

La commissione ha il compito di dirimere le controversie urgenti che sorgono dai rapporti di locazione tra il locatore e il conduttore secondo i termini di questa legge, della legge degli Emirati Arabi e gli emendamenti nel caso in cui non esista norma scritta. La commissione ha il potere di richiedere l'applicazione di misure temporanee suggerite da una delle due parti. Ha inoltre la capacità di monitorare l'opportuna applicazione dei provvedimenti di questa legge e qualsiasi inadempienza del locatore/conduttore su richiesta di una delle due parti o del Segretariato generale del Consiglio Esecutivo.

### *Articolo 26*

(1) Un'altra corte locale è denominata "Corte d'Appello" e risponde al Segretariato Generale del Consiglio Esecutivo. Il decreto emesso da quest'ultimo formerà la

وفي جميع الأحوال للجنة أن تمهل المستأجر المدة المناسبة للإخلاء، بحيث لا تتجاوز ستة أشهر.

## **الباب الثامن في اللجان واختصاصاتها**

### **مادة 24**

تنشأ في الإمارة لجنة محلية أو أكثر تسمى "لجنة فض المنازعات الإيجارية" يكون مقرها في مدينة أبوظبي وتتبع الأمانة العامة للمجلس التنفيذي، ويصدر بتشكيلها وتحديد مكافآت ومخصصات أعضائها قرار من المجلس التنفيذي.

### **مادة 25**

تختص اللجنة بالفصل على وجه الاستعجال في المنازعات الناشئة عن العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر طبقاً لأحكام هذا القانون، وقانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته فيما لم يرد به نص، وطلب اتخاذ الإجراءات الوقتية التي يتقدم بها أي من طرفي العقد. كما يكون لهذه اللجنة صلاحية مراقبة تنفيذ أحكام هذا القانون وصلاحية ملاحقة أي من أطراف العلاقة الإيجارية عند مخالفتهم لأحكام هذا القانون، وذلك بناء على طلب أحد الأطراف أو الأمانة العامة للمجلس التنفيذي.

### **مادة 26**

1. تنشأ في الإمارة لجنة محلية أخرى تسمى "اللجنة الاستئناف"، ويصدر بتشكيلها وتحديد مكافآت ومخصصات



commissione, specificherà la sua sede e fisserà la remunerazione e le indennità dei suoi membri.

(2) Senza pregiudicare i provvedimenti dell'articolo (27), La Corte d'Appello avrà il compito di decidere sulle applicazioni che comportano le decisioni prese dalla Commissione. Tali decisioni sono finali e non sarà più possibile ricorrere in appello.

#### Articolo 27

(1) E' prerogativa del Consiglio esecutivo la deliberazione di decreti in materia di leggi suppletive, regolamenti interni, struttura amministrativo-finanziaria, pianta organica, così come di competenza della Commissione Tecnica di Conciliazione e la Commissione di Appello; è altresì prerogativa del Consiglio esecutivo la deliberazione di decreti in materia di procedure da adottare al cospetto di tali commissioni e modalità di esecuzione dei succitati decreti così come delle deliberazioni facenti seguito alle istanze presentate presso le due succitate commissioni nell'interesse della Tesoreria Pubblica del Governo di Abu Dhabi.

(2) Le istituzioni governative sono comunque esentate dall'ottemperare a tali deliberazioni e relative istanze

(3) Il Segretario Generale del Consiglio Esecutivo presenterà il budget annuale del Comitato che dirime le controversie e della Corte d'Appello al suddetto Consiglio per l'approvazione.

#### Articolo 28

(1) Le decisioni della commissione devono considerarsi finali se il valore coinvolto è inferiore ai 100.000

أعضائها ومقرها قرار من المجلس التنفيذي وتتبع الأمانة العامة للمجلس التنفيذي.

2. وتختص لجنة الاستئناف بالفصل في الطعن على الأحكام التي تصدرها اللجنة، وذلك بمراعاة أحكام المادة (27) من هذا القانون، وتكون أحكامها نهائية وغير قابلة للطعن بأي طريق من طرق الطعن.

#### مادة 27

1. يصدر قرار من المجلس التنفيذي بالأنظمة واللوائح الداخلية والهيكل الإداري والوظيفي والمالي الخاص بلجنة فض المنازعات ولجنة الاستئناف والاجراءات الواجب اتباعها أمام هذه اللجان، وكيفية تنفيذ قراراتها والرسوم الواجب تحصيلها عن الطلبات المقدمة أمامها لصالح الخزينة العامة لحكومة أبوظبي.

2. تستثنى الجهات الحكومية من سداد رسوم الطلبات.

3. يقوم الأمين العام للمجلس التنفيذي برفع الميزانية السنوية الخاصة بكل من لجنة فض المنازعات ولجنة الاستئناف للمجلس التنفيذي لاعتمادها.

#### مادة 28

1. يكون الحكم الصادر من اللجنة نهائياً، إذا لم تتجاوز قيمة الدعوى مائة ألف درهم.

Dirhams

(2) Per quanto riguarda qualsiasi somma superiore, le decisioni della suddetta commissione possono essere inoltrate alla Corte d'Appello entro 15 giorni dal giorno successivo alla data della decisione presa in presenza, o dal giorno seguente la notifica all'imputato se la decisione è stata presa in assenza.

### **(9) Locazione di appartamenti ammobiliati**

#### *Articolo 29*

Il Consiglio Esecutivo emette norme e disposizioni sulla locazione di appartamenti ammobiliati e le associate restrizioni e autorizzazioni nei termini stabiliti. Finora sono in vigore le regole, gli emendamenti, qualsiasi legge appartenente e le disposizioni promulgate nella legge (2) del 1994.

### **(10) Disposizioni conclusive**

#### *Articolo 30*

Nell'avviare mozioni concernenti dibattimenti e relative sentenze presso la Commissione Tecnica di Conciliazione, ci si atterrà alla legge federale 11 del 1992 in materia di procedure civili, e successive modifiche, a patto che queste ultime non confliggano con i dettami di tale legge, e comunque fino all'emissione da parte del Consiglio Esecutivo di un decreto concernente le procedure da adottare al cospetto delle due commissioni.

#### *Articolo 31*

Tutte le dispute pendenti riguardanti la locazione alle

2. تكون أحكام اللجنة فيما جاوز ذلك قابلة للاستئناف أمام لجنة الاستئناف، وذلك خلال مدة خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي لصدور الحكم الحضورى، واعتباراً من تاريخ اليوم التالي لإعلان المحكوم عليه إذا كان الحكم غيابياً.

### **الباب التاسع في تأجير الشقق المفروشة**

#### **مادة 29**

يصدر المجلس التنفيذي النظم واللوائح الخاصة بتأجير الشقق المفروشة وضوابطها، والتراخيص الخاصة بها، ويستمر العمل بالنظم واللوائح الخاصة الصادرة بموجب القانون رقم (2) لسنة 1994 وتعديلاته وأي قوانين وأنظمة ذات صلة لحين صدور اللوائح والنظم الجديدة.

### **الباب العاشر في الأحكام الختامية**

#### **مادة 30**

يتبع في إجراء رفع الدعاوى والحكم فيها أمام لجنة فض المنازعات الإجبارية ولجنة الاستئناف، القانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992 بإصدار قانون الإجراءات المدنية وتعديلاته ما لم تكن تتعارض مع أحكام هذا القانون، وذلك لحين صدور قرار المجلس التنفيذي بالإجراءات الواجب اتباعها أمام اللجنتين.

#### **مادة 31**

تحال جميع المنازعات الإجبارية المنظورة أمام القضاء، والتي لم يفصل فيها بحكم نهائي، إلى اللجان المشكلة طبقاً

لأحكام هذا القانون.

Corti ma non ancora risolte con un verdetto finale faranno riferimento alle Commissioni entrate in vigore grazie a questa legge.

### مادة 32

#### Articolo 32

A sua discrezione, il Consiglio Esecutivo può emettere qualsiasi decreto o istruzione considerata appropriata per organizzare le relazioni contrattuali tra il proprietario e il conduttore in modo tale da non contravvenire o rispettare le disposizioni di questa legge.

للمجلس التنفيذي إصدار ما يراه مناسباً من القرارات والتعليمات لتنظيم العلاقة التعاقدية بين المؤجرين والمستأجرين، بما لا يتعارض أو يخالف أحكام هذا القانون.

### مادة 33

#### Articolo 33

(1) La legge numero (2) del 1994 riguardante la locazione di luoghi e l'organizzazione delle relazioni proprietario-conduttore è da considerarsi nulla.

1. يلغى القانون رقم (2) لسنة 1994 في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين.

(2) Qualsiasi disposizione possa essere riscontrata in contrasto con questa legge deve anch'essa essere considerata nulla.

2. كما يلغى كل حكم يخالف أو يتعارض مع أحكام هذا القانون.

#### Articolo 34

### مادة 34

Questa legge sarà promulgata nella gazzetta ufficiale ed entrerà in vigore dalla data di promulgazione.

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره.

Tutte le leggi che sono appena state riportate riflettono le disposizioni *sharaitiche* trattate nel primo capitolo ma, allo stesso tempo possiamo anche notare come alcuni articoli si avvicinino molto alle codificazioni occidentali e la distinzione tra le due però non sempre è netta e chiara. Ci troviamo davanti a un sistema ibrido tra tradizione e modernità, cosa che sarà l'oggetto dei prossimi capitoli.

Ora però vorrei portare la vostra attenzione sui due esempi di seguito riportati di contratti validi per l'Emirato di Abu Dhabi: il primo esempio è il form non trasferibile fornito alle Real Estate operanti in tale Emirato dalla municipalità dello stesso, un esempio da seguire perché il contratto sia valido; le

successive due pagine sono fronte (indicazioni sulle parti e sulle coordinate del contratto) e retro (termini e condizioni) di un contratto emesso dalla *Maam Property Investment*.



## وثيقة إيجار

## TENANCY CONTRACT

Date : ..... التاريخ :  
No. : ..... الرقم :  
Landlord : ..... المؤجر :  
Tenant : ..... المستأجر :  
Subject of Tenancy : ..... موضوع الإيجار :  
Period of Tenancy : ..... مدة الإيجار :  
To : ..... من :  
From : ..... الى :  
Rent : ..... حق الإيجار :  
Terms of Payment : ..... أقساط الدفع :

### Conditions Mutually Agreed Upon as Under

### الشروط المتفق عليها كما يلي

- 1- يتعهد المستأجر أن لا ينقل موضوع الإيجار إلى أحد غيره بأي عنوان كان .
1. The Tenant undertakes not to transfer the subject of Tenancy to any one else under any circumstances.
- 2- يكون تجديد موضوع الإيجار باختيار المؤجر وإذا لم يجب المستأجر على طلب التجديد فسيكون ملزماً بالإيجار الذي طلبه المؤجر منه .
2. Renewal of Tenancy is at the discretion of the Landlord. If the Tenant does not renew the Tenancy on Expiry date he will have to pay the rent as demanded.
- 3- تعتبر هذه الوثيقة قائمة إلى انتهاء المدة المقررة وتسقط من الاعتبار حال انتهاء هذه المدة .
3. The contract is valid up to the end of the specified Period after which date it is considered as null and void.
- 4- في حالة الإخلال يتعهد المستأجر ويلتزم أن لا يزيل أي شيء ثبته في الجدار مثل مد الاسلاك الكهربائية وانايب الماء وجميع الادوات الصحية وغيرها التي تسبب اضرار للجدار وتعتبر هذه الشروط نافذة المفعول .
4. At the time of Vacating, the tenant undertakes not to remove any thing fixed or nailed on the Wall, such as Electric Wirings, Water Pipes, Sanitary installations etc. which may cause damage to the wall.
- 5- إذا اراد المستأجر احدثات أي اصلاح أو ترميم أو إدخال تحسينات في المحل المؤجر فسيكون ذلك على نفقته و حسابه الخاص و عليه أيضا مراجعة المؤجر للحصول على موافقته .
5. If the tenant wishes to carry out repairs or adjustments to the Subject of Tenancy he has to do it at his own expense but has to advise and ask permission of the Landlord.
- 6- إذا خالف المستأجر احد الشروط المسجلة ضمن هذه الوثيقة فمن حق المؤجر اخراج المستأجر من ملكه فوراً وتسقط حقوق المستأجر من الاعتبار ولله حق في ان يتسمك بشروط هذه الوثيقة .
6. If the tenant acts against any of the conditions made in the Contract the Landlord has the right to eject the Tenant from his premises instantly and the Tenant loses his Rights to the Conditions of the Contract.
- 7- يتعهد المستأجر بدفع كل ضريبة تفرضها الحكومة على المحل المؤجر كضريبة البلدية وغيرها من الادارة الحكومية سواء في الحاضر او في المستقبل .
7. The tenant undertakes to pay all Taxes levied by the Government on the subject of Tenancy such as Municipal or other Government Taxes in force now or in the future.
- 8- إذا اراد المستأجر إخلاء المحل المؤجر أو مغادرته بواسطة السفر من البلاد أو غير ذلك فعليه إشعار المؤجر رسمياً للحصول على موافقته وان سافر المستأجر بدون إشعار المؤجر فللمؤجر الحق والتصرف في فتح المحل المؤجر بصفته المالك الشرعي ولا للمستأجر اي حق في المعارضه او المطالبة في المستقبل .
8. If the Tenant wishes to vacate the Subject of Tenancy or wants to leave the town, he should officially inform the Landlord and obtain his consent. If the Tenant leaves without informing the Landlord, the Landlord has the right to open the premises in his capacity as the legal owner, and the Tenant has no objection or claim in the future.

### Extra Conditions for Foreign and Native Tenants

### قرار اضافي للمستأجر الأجنبي والداخلي

- 9- في حالة غياب المستأجر عن البلد بعد انتهاء مدة الإيجار أو مغادرته منها بدون رضی المالك أو في حالة عدم تسديد المتبقي عليه من الإيجار فللمالك الحق برفع شكواه الى المحكمة الشرعية المحلية في فتح المحل وتسليمه بعد حصر ما فيه وتسديد ما على المستأجر من الديون للمالك .
9. If the Tenant is absent from the town at the expiry of the period of Tenancy or leaves the premises without the Landlords consent or if he has not paid the balance of the Rent due by him the Landlord shall have the right to open the premises and to lease it to others he finds suitable.
- 10- استهلاك الماء والكهرباء على المستأجر .
10. Water and Electricity consumption for the account of Tenants.

الملاحظات : .....

.....  
.....  
.....

إني اتعهد بالعمل وفق هذه الاتفاقية وشروطها

I undertake to act in accordance with this Contract and its Conditions

الشاهد  
Witness

الشاهد  
Witness

إمضاء المستأجر  
Tenant's Signature

إمضاء المؤجر  
Landlord's Signature

Questo contratto contiene tutte le informazioni fondamentali che devono essere scritte secondo quanto stabilito dalla legge:

1. Data
2. Numero di contratto
3. Proprietario
4. Conduttore
5. Oggetto in locazione
6. Durata della locazione (dal...al...)
7. Ammontare della pigione
8. Termini di pagamento

Inoltre vengono riportate una serie di condizioni che devono essere accettate da entrambe le parti, vale a dire:

1. Il conduttore si impegna a non trasferire l'oggetto della locazione a qualcun'altro in qualsiasi circostanza;
2. Il rinnovamento della locazione è a discrezione del proprietario. Se il conduttore non rinnova la locazione alla data di scadenza dovrà pagare la pigione come richiesto.
3. Il contratto è valido fino alla fine del periodo specificato dopo il quale sarà considerato nullo o non valido;
4. Al momento dello sgombero il conduttore si impegna a non rimuovere qualsiasi cosa fissata al muro come cavi elettrici, tubi dell'acqua, sanitari, ecc. che potrebbero causare danni ai muri;
5. Se il conduttore desidera compiere riparazioni o migliorie all'oggetto della locazione deve farlo a sue spese ma deve avvisare e chiederne il permesso al proprietario;
6. Se il conduttore agisce contro le condizioni stabilite nel contratto il proprietario ha il diritto di sfrattare il conduttore dalla sua proprietà all'istante e il conduttore perde il suo diritto derivante dal contratto;
7. Il conduttore si impegna a pagare tutte le tasse riscosse dal Governo concernenti la locazione come le tasse Municipali o altre tasse del Governo in forza a presente o nel futuro;
8. Se il conduttore desidera sgomberare l'oggetto della locazione o vuole lasciare la città, egli deve informare ufficialmente il proprietario e ottenerne il consenso. Se il conduttore parte senza

informare il proprietario , quest'ultimo ha il diritto di entrare nella sua proprietà poiché ne è il possessore legale e il conduttore non potrà obiettare ne reclamare in futuro.

Due condizioni extra per i conduttori stranieri e nativi completano il quadro:

9. Se il conduttore è assente dalla città allo scadere del contratto o lascia l'unità senza il consenso del locatore o nel caso in cui egli non abbia pagato il saldo della locazione dovuta, il proprietario ha il diritto di aprire la sua proprietà e di affittarla ad altri;
10. Il pagamento di acqua ed elettricità è a carico del conduttore.

Dopo le eventuali osservazioni sia il locatore che il conduttore, alla presenza di due testimoni, devono firmare per confermare il loro impegno nel rispetto del contratto e delle sue condizioni.

Niente di nuovo insomma: sono cose che abbiamo appena sentito, ci troviamo di fronte ad una versione, seppur molto stilizzata, delle leggi sopra riportate.

Adel Al Hosani (Private Office)



عادل الحوسني (المكتب الخاص)

Contract No. 1087 رقم العقد

Contract Issue Date 12-Jun-2012 تاريخ تحرير العقد

**First Party**

The Private Office of Mr. \_\_\_\_\_ the  
Representative of the Landlord " \_\_\_\_\_"  
"and is referred here in after as "landlord"

المكتب الخاص بالسيد \_\_\_\_\_  
بصفته فوضا من مالك العقار  
"ويشار اليه فيما بعد بـ "المؤجر"

**الطرف الأول**

**Second Party**

Referred here in after as "Tenant":

\_\_\_\_\_ Randolph

2012-05-02 :Iss.Date / تاريخ الاصدار

Passport - \_\_\_\_\_ ID Type - No. /

\_\_\_\_\_ :Fax / فاكس

\_\_\_\_\_ :Mobile / الموبايل

ويشار اليه فيما بعد بالمستأجر:

\_\_\_\_\_ :Nationality / الجنسية

\_\_\_\_\_ :P.O.Box / ص.ب

**الطرف الثاني**

**Property**

Property is the Building Located at

Zone 1 :Sector/ قطاع

Abu Dhabi Island / جزيرة أبوظبي / City/ مدينة

ADI - Abu Dhabi Island :Area/ منطقة

BURJ KHALIFA (Flat)

ويقتصد به المبنى المقام على

F 5806 :Plot No./ رقم

\_\_\_\_\_ :Building Name / اسم

**العقار**

**Specified Property**

Referred here in after as "The Specified Property"

BURJ KHALIFA (Flat) :Prop. No. / رقم العقدة

Purpose of Leasing is used for:

Residence

30-Dec-2012 :Ends At/ تنتهي في

30-Jun-2012 :Starts In/ تبدأ بـ

( Sixty Six Thousand Two Hundred Only )

66,200.00

Security Deposit Amount:

6,000.00

ويشار اليها فيما بعد بـ " العين المؤجرة

BURJ KHALIFA (Flat) :Prop. / الطابق

الغرض من الايجار : استخدام العين المؤجرة فقط:

Yearly :Period / مدة الايجار

\_\_\_\_\_ :Amount / بدل الايجار

\_\_\_\_\_ :التأمين

**العين المؤجرة بالعقار**

**Term of Payment**

Payment Type نوع القسط	Payment Method طريقة الدفع	Amount المبلغ	Cheque No. رقم الشيك	Bank Name اسم البنك	Due Date تاريخ التحصيل
Cash	Cash	200.0	---	---	---
Cash	Cash	6000.0	---	---	---
Cheque	Cheque	30000.0	917360	HSBC	01-Jul-2012
Cheque	Cheque	30000.0	917361	HSBC	01-Oct-2012

**Remarks**

المياه والكهرباء والغاز على المستأجر. اعمار الخدمات ورسوم صرد على المالك.

**التعليقات**

يتمتع المستأجر بشروط العقد الصادر بها في خلف العقد  
Tenant is Obligated by the Terms and Conditions at the Back of the Contract

Tenant Signature / توقيع المستأجر

عادل الحوسني (المكتب الخاص)  
Adel Al Hosani (Private Office)



In questo caso abbiamo esemplificato un contratto tipo emesso dalla *Maam Property Investment*. Ritroviamo gli elementi del format esemplificativo della Municipalità di Abu Dhabi.

Sotto l'intestazione, sempre nella versione bilingue, sono riportati il numero del contratto e la data di emissione.

Successivamente vengono citate le due parti contraenti: il proprietario, ovvero il locatore, e il conduttore con tutte le sue coordinate (nome, numero di passaporto e data di emissione, numero di casella postale, numero di telefono, fax,...).

Vengono poi comunicate le coordinate della proprietà locata: il tipo di proprietà (edificio, appartamento, villa,...), la sua ubicazione e denominazione.

Le specifiche seguenti riguardo la proprietà si riferiscono alla destinazione d'uso della stessa (residenziale, ufficio,...), la durata del periodo della locazione, l'ammontare della pigione e l'ammontare del deposito cauzionale.

Infine vengono riportati i termini di pagamento.

Le osservazioni ricordano che il consumo di elettricità, acqua e gas sono a carico del conduttore.

Alla fine, per confermare la loro accettazione dei termini del contratto, entrambe le parti sottoscriveranno l'accordo.

Si tratta di un esempio chiaro molto pratico che serve per concretizzato quanto finora detto ed applicarlo a un caso reale.

## Terms and Conditions:

- This lease contract shall remain valid until the expiry date. The intention to renew or not renew this lease contract must be notified in writing by either parties, at least 3 months before expiry date or within the applicable legal period, whichever is longer.
- The tenant undertakes not to use the leased unit for purposes other than those agreed on in the lease contract, without a prior written permission from the lessor.
- The tenant undertakes not to assign the leased unit nor sublease it in whole or part without a prior written permission from the lessor. Tenant may use the unit rented as staff accommodation.
- The tenant undertakes not to practice or allow to practice any profession, work or activity that may cause disturbance or harm or hazard to any resident, or that may affect the safety and cause peril to the leased unit or that may compromise the reputation of the lessor.
- The tenant undertakes not to fix any advertisement, poster or sign in any part of the building considered as common area, or in any external side of the leased unit without prior written permission from the lessor, the tenant shall shoulder the cost of removing the same.
- The tenant undertakes not to remove anything fixed or attached on the walls, such as electrical wirings, water pipes and heater, sanitary installations, etc... which may cause damage to the walls. In case of damages, the tenant shall pay the cost of replacing the removed items (if such was part of the leased unit) and repairing any resulting damages.
- The tenant undertakes not to carry out repairs or improvements or modifications to the leased unit, without a prior written permission from the lessor. If modifications are made without the consent of the lessor, the tenant shall pay for the costs of bringing the leased unit back to its previous condition.
- The tenant agrees to compensate the lessor for any damages, not due to either force majeure or wear and tear, caused to the leased unit, and to rectify the damage(s) to the satisfaction of the lessor.
- The tenant undertakes to pay charges of water, electricity & other similar utilities of the leased unit, and any charges related to the maintenance of damages caused for the leased unit, as of the start date of the lease contract; and upon evacuation from the leased unit, the tenant shall present to the lessor clearance certificates that all bills are settled. If the tenant is other than an individual person, he undertakes to settle all charges of utilities and maintenance damages incurred by the beneficiary of the leased unit.
- The tenant has to pay all taxes imposed by the government on the leased unit like the Municipality fees or similar government taxes imposed now or maybe imposed in the future.
- The lessor or his representatives reserve the right to inspect the leased unit, at least twice a year with a minimum of 24 hours written notice to be served to the tenant without disclosing the reasons for such inspections.
- Renewal of the lease contract is subject to the lessor's approval. Upon the lessor's approval, the tenant shall pay AED 200 for issuance of lease contract. The tenant is obliged to settle the rent value due upon renewal date, otherwise, this lease contract is considered terminated without prejudice to the lessor's entitlement arising from the tenant's obligations contained herein. The lessor shall have the full right to impound the balance of the annual rent.
- If the tenant, for whatever reason, is unavailable in the leased unit or in the country upon the expiry of this lease contract without notifying the lessor of his absence in writing, and has failed to either renew the lease contract or pay the rent value due within the required legal period, the lessor has the right to ask the local court to open and handover the leased unit, with all the contents therein, to him. The contents shall be accounted and disposed accordingly to pay off the lessor's dues.
- All correspondences and notices under this lease contract that are to be given by either parties to the other must be in writing and shall be deemed to have been properly served through any medium of contact / correspondence set herein. In the event that the tenant changes his/her means of contact / correspondence set out in this lease contract, he/she must promptly notify the lessor in writing, otherwise, notices delivered to his/her medium of contact / correspondence registered here are considered legally enforceable.
- This lease contract shall be deemed automatically and promptly terminated, needless of any legal procedures, in case of violation of either terms 2, 3 or 4 stated herein, or if any cheque issued by the tenant for rental payment has been dishonored or returned by the bank, or in case of any legal penal actions available against the tenant.
- In the event of dishonored cheque, whatever the reasons is, the Tenant will pay 5% out of the cheque value as a Returned Cheque fine without prejudice of the lessor right stated in this contract.
- In case the tenant, other than a government agency is delayed in renewing his contract and paying the annual value rent for 30 days or more following the expiry date of the contract, the Tenant will pay 5% out of the total annual rental value of the current year as a delaying fee.
- Early termination of the lease contract due to evacuation by the tenant requires written notice by the tenant to the Lessor before two month, provided that such termination will effect after six months with effect from the beginning date of this contract, And the lessor has the right to deduct two months rental value. The Terms and Conditions of this contract and the provisions of the applicable laws will be enforced in full by the lessor.
- In Compliance with the Law of Emirate of Abu Dhabi, For disputes arising from the use of the leased unit by the tenant, the lessor shall be entitled to compensation, the case shall be referred to the court. All settlements and/or compensation shall be subject to court decision.
- If the tenant breaches any of the terms and conditions set forth in this lease contract, the lessor has the right to evacuate the tenant from the premises, and the tenant loses his/her rights to the conditions of the contract becomes responsible for all actions and moral damage.
- This lease contract is governed by the laws applicable in Abu Dhabi. All disputes arising in connection herewith shall be referred to the concerned courts or committees.
- Second Party acknowledges that he has received the unit leased mentioned, checked it and observed it, and it is valid for the purpose for which it was prepared and undertakes to hand over to the lessor on the same case.
- In the event of the expiration of the contract and prior to renewal or in case the tenant announced his desire to not renew the contract in accordance with applicable terms, is not entitled to carry anything from his luggage or his belongings from the leased unit before paying off his obligations of water, electricity consumption, etc., And if the tenant do the lessor has the right to custody of such baggage and personal property until receive all the payments.
- The Arabic text of this lease contract shall be considered the authentic text for the purpose of interpretation and performance thereof.
- The tenant hereby declares that he/she/they have read, understood and undertake to comply with the terms and conditions of this lease contract.

Tenant's Signature

## شروط عقد الإيجار:

- يسري عقد الإيجار إلى نهاية المدة المحددة فيه إن نية تجديد أو عدم تجديد عقد الإيجار يجب أن تكون عبر إشعار خطي من كلا الطرفين قبل 3 أشهر على الأقل من تاريخ انتهاء المدة السارية أو حسب المدة القانونية المطبقة، أيهما أطول.
- يلتزم المستأجر بأن لا يستعمل الوحدة المؤجرة لغرض المتفق عليه في هذا العقد إلا ب إذن خطي مسبق من المؤجر.
- لا يحق للمستأجر التنازل عن الإيجار أو التاجير من الباطن، وذلك عن كل أو بعض أجزاء الوحدة المؤجرة إلا بإذن خطي مسبق من المؤجر. يجوز للمستأجر استخدام الوحدة المؤجرة كمسكن للموظفين.
- لا يحق للمستأجر إزالة أو السماح ب إزالة أي مهينة أو نشاط أو عمل قد يسبب ضرراً أو خطراً أو إلحاقاً للسلطان أو يؤثر على سلامة الوحدة المؤجرة أو قد يضر بمصلحة المؤجر أو يُسيء لسمعته.
- لا يحق للمستأجر أن يضع أي إعلان أو ملصق أو علامة في أي جزء من البناية خارج الوحدة المؤجرة ويمكن يعتبر كتمس مشترك، إلا بإذن خطي مسبق من المؤجر وعلى المستأجر تحمل نفقة إزالة هذا الإعلان.
- على المستأجر أن لا يزال أي شيء مثبت أو موصول بالجدران، كالاسلاك الكهربائية وأنابيب المياه وسخان المياه والتحديدات الصحية، الخ. والتي قد تسبب إلحاقاً ضرراً بالجدران (في حالة الضرر)، على المستأجر أن يتحمل نفقات إعادة تركيب الأدوات المزالة (إذا كانت جزءاً من الوحدة المؤجرة) وتصلح الأضرار الناجمة عنها.
- لا يجوز للمستأجر أن يجري تحسينات أو تعديلات أو ترميمات للوحدة المؤجرة بدون إذن خطي مسبق من المؤجر. إذا أجرى المستأجر تعديلات من دون إذن المؤجر، يلتزم المؤجر بإعادة الوحدة المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها وعلى نفقته الخاصة.
- يلتزم المستأجر بتعويض المؤجر عن أي ضرر يلحق بالوحدة المؤجرة يُسببها ما هو ناتج عن القوة القاهرة أو الإهراء أو التلف، كما يتصلح بإصلاح الضرر بصورة ترضي المؤجر.
- يلتزم المستأجر بسداد قيمة استهلاك الماء والكهرباء والهاتف والخدمات الأخرى للوحدة المؤجرة وقيمة أي أضرار يكون قد لحقها بالوحدة المؤجرة وذلك اعتباراً من تاريخ تسلمه للوحدة المؤجرة وحتى تاريخ إعادة تسليمها إلى المؤجر. وعند الإخلاء، يقدم المستأجر براءات ثمة تبين تسديد كل تلك الفواتير. إذا كان المستأجر شخصاً معنوياً (شركة أو مؤسسة)، فعليه تسديد كل الفواتير المستحقة والتكاليف الناتجة عن أضرار الصيانة (إن وجدت) عن المستفيد من الإيجار.
- على المستأجر أن يدفع كل الضرائب التي تفرضها الحكومة على الوحدة المؤجرة كالرسوم البلدية والضرائب الحكومية المتعلقة المفروضة الآن أو التي قد تفرض في المستقبل.
- يحتفظ المؤجر أو مقلوه بحق معاينة الوحدة المؤجرة، مرتين في العام على الأقل وذلك بعد إشعار خطي يرسل للمستأجر قبل المعاينة بـ 24 ساعة كحد أدنى، دون التصريح عن أسباب مثل هذه المعاينة.
- إن تجديد عقد الإيجار يخضع لموافقة المؤجر، وعند الموافقة، على المستأجر تسديد مبلغ 200 درهم رسوم إصدار عقد الإيجار. ويلتزم المستأجر بدفع الأجرة المستحقة (غير المدفوعة) قبل تاريخ التجديد والإسبوعين عند الإيجار. هذا مسواً دون الإخلال بحقوق المؤجر في التزامات المستأجر التي يتضمنها هذا العقد. وللمؤجر الحق الكامل في أن يحجز على الرصيد المتبقي من الإيجار السنوي.
- إذا كان المستأجر لسبب ما، غير متواجد في المأجور أو في الدولة عند انتهاء عقد الإيجار، دون إخطار المؤجر عن غيابه خطياً، ولم يتمكن من تجديد عقد الإيجار أو الوفاء بالأجرة المستحقة خلال المدة القانونية المطلوبة، للمؤجر الحق في أن يطلب من المحكمة المحلية أن تفتح الوحدة المؤجرة وتسليم كل محتوياتها للمؤجر. وتحسب المحتويات من التصرف فيها لتغطي المبلغ المستحق للمؤجر.
- يجب أن تكون كل المراسلات والإشعارات الصادرة من أحد الطرفين تُنجز وتُمنع بمضمون هذا العقد خطياً، وتعتبر أنها سلمت بشكل قانوني عبر وسائل المراسلة / الاتصال المذكورة في هذا العقد. في حالة تغيير المستأجر لوسيلة المراسلة / الاتصال به المتوخى هنا، يجب عليه أن يُعلم المؤجر مباشرة بإشعار خطي، وإلا فالمستندات المرسلة إلى وسيلة المراسلة / الاتصال المذكورة تعتبر مسلمة بشكل قانوني سليم.
- يعتبر عقد الإيجار هنا مسوفاً تلقائياً ومباشر، دون الحاجة إلى أي إجراء قانوني، في حالة انتهاك المستأجر لأي بند من البنود 2 و 3 و 4 المذكورة سابقاً، أو إذا رفض البنك أو رداً أي شيك صادر أو مجبر من قبل المستأجر عن قيمة الإيجار، أو في حال وجود أية قضايا جنائية قانونية ضد المستأجر.
- في حالة رجوع أي شيك من شيكات المستأجر من البنك دون صرف قيمته لأي سبب كان، يدفع المستأجر للمؤجر مبلغ يعادل نسبة 5% من قيمة الشيك المرجع كغرامة شيك راجع، دون الإخلال بحقوق المؤجر المنصوص عليها في هذا العقد.
- في حالة تأخر المستأجر عن تجديد عقد الإيجار بعد انتهاء مدته بتلاتين يوماً وتسدّد القيمة الإيجارية، يدفع المستأجر للمؤجر مبلغ مالي يعادل نسبة 5% من قيمة الإيجار السنوية للعام المطلوب التجديد له كغرامة تأخير (تستلنى عقود الحكومية).
- إذا أراد المستأجر فسخ عقد الإيجار قبل انتهاء مدته، فيجب عليه إعلام المؤجر بكتاب رسمي قبل شهرين شريطة أن يتم ذلك بعد انقضاء سنة لنه من تاريخ بداية هذا العقد. وبحق للمؤجر خصم قيمة شهرين من القيمة الإيجارية. وعليه فإن أحكام وشروط العقد وأحكام القوانين المطبقة سوف تنفذ من قبل المؤجر.
- يحق للمؤجر مطالبة المستأجر بدفع أية مبالغ أو نفقات أو تكاليف مستحقة بتكديدها جراء أي نزاع قد ينشأ بسبب المستأجر ويعرض تنفيذ هذا العقد واستعمال الوحدة المؤجرة، وبما يتفق مع القوانين المعمول بها في إمارة أبوظبي.
- إذا أخل المستأجر بأي من الشروط والبنود المذكورة في هذا العقد، للمؤجر الحق في المطالبة بإخلاء المستأجر من الوحدة المؤجرة، وبالتالي يفقد المستأجر حقوقه المذكورة في شروط العقد. ويصبح مسؤولاً عن كل ما ينجم عن تصرفاته من أضرار مادية ومعنوية.
- تسري على هذا العقد أحكام القوانين المطبقة في إمارة أبوظبي وتحال كل النزاعات الناشئة عن هذا العقد إلى المحاكم أو اللجان المعنية المختصة.
- يقر الطرف الثاني بأنه تسلم الوحدة المؤجرة المذكورة وعليها معاينة نافية للجها له وأنها صالحة للغرض الذي أعنت له ويتعهد بتسليمها إلى المؤجر على نفس الحالة.
- في حال انتهاء مدة العقد وأقبل تجديده أو إعلان المستأجر رغبته بعدم تجديد العقد وفق الشروط المعمول بها، لا يحق له حمل أي شيء من أمتهته أو متفرقاته من المكان المؤجر قبل تسديد ما عليه من مستحقات إيجارية أو استهلاك الماء والكهرباء وغيرها، وإلا كان للمؤجر الحق في حجز التحفظي على تلك الأمتعة والمتفرقات حتى يتم التسديد.
- حرر هذا العقد على أن يمدد العقد باللغة العربية في تفسير العقد وأتفقيده.

يقر المستأجر بأنه قرأ و فهم شروط و احكام هذا العقد و يتعهد بالالتزام بها.

توقيع المستأجر

Infine, il retro del contratto analizzato alla pagina precedente: qui sono riportati i termini e le condizioni per la validità del contratto.

1. Questo contratto di locazione rimane valido fino alla data di scadenza. L'intenzione di rinnovare o non rinnovare questo contratto di locazione deve essere notificata per iscritto da entrambe le parti almeno tre mesi prima della scadenza o nel periodo legale applicabile qualsiasi sia la lunghezza;
2. Il conduttore si impegna a non usare la cosa affittata per scopi diversi da quelli stabiliti nel contratto senza un precedente permesso scritto da parte del locatore;
3. Il conduttore si impegna a non riassegnare l'unità affittata né sublocarla completamente o in parte senza un previo permesso del locatore. Il conduttore può usare l'unità affittata come alloggio per i dipendenti.
4. Il conduttore si impegna a non praticare o permettere la pratica di qualsiasi professione, lavoro o attività che potrebbe arrecare disturbo, danno o pericolo a qualsiasi residente, o che potrebbe influire sulla sicurezza e mettere in pericolo l'unità affittata o che possa compromettere la reputazione del locatore;
5. Il conduttore si impegna a non affiggere annunci, poster o insegne in qualsiasi parte dell'edificio considerato come area comune, o nelle facciate esterne dell'unità locata senza un precedente permesso scritto da parte del locatore, il conduttore deve sopportare i costi di rimozione degli stessi;
6. Il conduttore si impegna a non rimuovere nulla che sia fissato o attaccato al muro, come cavi elettrici, tubi dell'acqua e caloriferi, sanitari, ecc. che possano causare danni ai muri. In caso di danni, il conduttore dovrà pagare i costi di re-installazione degli oggetti rimossi (se questo faceva parte dell'unità locata) e riparare qualsiasi danno risultante;
7. Il conduttore si impegna a non eseguire riparazioni, migliorie o modifiche nell'unità affittata salvo un precedente permesso scritto da parte del locatore. Se le modifiche sono apportate senza il consenso del locatore, il conduttore dovrà sostenere i costi necessari a riportare l'unità alla sua condizione precedente;
8. Il conduttore è d'accordo nel rifondere al locatore qualsiasi danno, non dovuto a forza maggiore, uso o logoramento, arrecato all'unità affittata e nel rimediare ai danni per la soddisfazione del locatore;

9. Il conduttore si impegna a pagare per il consumo di acqua, elettricità e simili dell'unità, e qualsiasi spesa collegata alla manutenzione di danni causati all'unità a partire dalla data di inizio del contratto; e prima di lasciare l'unità, il conduttore dovrà presentare al locatore i certificati di pagamento dei conti saldati. Se il conduttore è altro da un individuo singolo, egli si impegna a saldare tutti i conti per i servizi e la manutenzione dei danni causati dal beneficiario dell'unità;
10. Il conduttore deve pagare tutte le tasse imposte dal governo sull'unità locata come le tasse municipali o simili tasse governative imposte adesso o in futuro;
11. Il locatore, o chi per lui, si riserva il diritto di ispezionare l'unità locata almeno 2 volte l'anno con almeno 24 ore di preavviso scritto dato al conduttore senza svelare le ragioni di tale ispezione;
12. Il rinnovo del contratto di locazione è soggetto all'approvazione del locatore. Dopo l'approvazione del locatore, il conduttore deve pagare 200 AED per l'emissione del contratto di locazione. Il conduttore è obbligato a saldare il valore della locazione dovuta alla data del rinnovo, altrimenti, questo contratto di locazione è considerato finito senza pregiudicare il diritto del locatore derivante dagli obblighi del conduttore ivi contenute. Il locatore ha tutto il diritto di richiedere il saldo della pigione annuale.
13. Se il conduttore, per qualsiasi ragione, non è disponibile nell'unità locata o nel paese alla scadenza del contratto senza notificare la sua assenza per iscritto al locatore, e non ha rinnovato il contratto né pagato l'ammontare della pigione dovuta nel periodo legale, il locatore ha il diritto di chiedere alla corte locale di aprire e prendere in consegna l'unità affittata con tutto il suo contenuto. Il contenuto deve essere catalogato e disposto in accordo col saldo del dovuto al locatore;
14. Qualsiasi corrispondenza o avviso riguardanti tale contratto che debbano prodursi tra le parti devono essere scritti e devono essere giudicati correttamente notificati attraverso qualsiasi mezzo di contatto/recapito fissato. Nel caso in cui il conduttore modifichi i suoi mezzi di contatto/recapiti fissati nel contratto, egli dovrà prontamente notificarlo al locatore per iscritto, altrimenti gli avvisi spediti ai suoi recapiti registrati nel contratto saranno considerati legalmente impugnabili;
15. Questo contratto di locazione deve essere automaticamente giudicato e prontamente terminato, senza necessità di procedure legali, nei casi di violazione dei termini 2, 3 o 4 qui riportati, o nel

- caso in cui qualsiasi assegno emesso dal conduttore per il pagamento della pigione non fosse coperto o rifiutato dalla banca, o in caso di qualsiasi azione penale contro il conduttore;
16. In caso di assegno scoperto, per qualsiasi ragione, il conduttore dovrà pagare in 5% in più del valore dell'assegno come assegno rifiutato multato con tassa di ritardo senza pregiudicare il diritto del locatore stabilito in questo contratto;
  17. Nel caso in cui il conduttore, diverso da agenzia governativa, è in ritardo nel rinnovare il contratto e versa la pigione annuale nei 30 giorni o oltre la data di scadenza del contratto, il conduttore dovrà pagare il 5% della pigione annuale stabilita per l'anno corrente come tassa di ritardo;
  18. La precoce fine del contratto di locazione dovuta allo sgombero del conduttore richiede avviso scritto da parte del conduttore al locatore due mesi prima, stabilito che questo termine avrà effetto dopo sei mesi dalla data d'inizio di questo contratto, e il locatore ha il diritto di detrarre 2 mesi della somma della pigione. I termini e le condizioni di questo contratto e le disposizioni riguardo la legge applicabile saranno fatte rispettare dal locatore.
  19. In conformità con la legge dell'Emirato di Abu Dhabi, per le dispute risultanti dall'uso dell'unità affittata da parte del conduttore, il locatore ha diritto a indennizzo e il caso deve essere rinviato alla corte. Tutti i pagamenti e/o indennizzi devono essere soggetti alla decisione della corte;
  20. Se il conduttore contravviene a qualche termine e condizione stabiliti in questo contratto, il locatore ha il diritto di far sgomberare il conduttore dalla sua proprietà e quest'ultimo perderà i suoi diritti derivanti dal contratto diventando responsabile per ogni azione o danno morale;
  21. Questo contratto di locazione è regolato dalle leggi applicabili ad Abu Dhabi. Tutte le dispute risultanti in connessione con esso saranno rinviate alle apposite corti o commissioni;
  22. La seconda parte riconosce di aver ricevuto l'unità affittata menzionata, averla controllata e osservata e che è valida per gli scopi per i quali è stata affittata e si impegna a riconsegnarla al locatore nella stessa condizione;
  23. Allo scadere del contratto e prima del rinnovo o se il conduttore ha annunciato il suo desiderio di non rinnovare il contratto in accordo con i termini applicabili, egli non ha il diritto di portar via nessuno dei suoi bagagli o averi dall'unità affittata fintantoché non abbia saldato il costo per il suo consumo di acqua, elettricità, gas, ecc., e il locatore ha il diritto di custodire i bagagli e i beni del conduttore fino al ricevimento di tutti i pagamenti dovuti;

24. Il testo arabo di questo contratto di locazione è da considerarsi il testo autentico per gli scopi di interpretazione ed esecuzione.

Il conduttore dichiara di aver letto, capito e si impegna a rispettare i termini e le condizioni di questo contratto di locazione ed esprimerà con una firma il suo consenso.

Anche in questo caso, tali disposizioni contrattuali non ci stupiscono più di tanto: infatti vi ritroviamo le linee guida riscontrabili nei testi delle leggi sopra menzionate.



### 3. LEGGE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE A CONFRONTO (1): *SHARIA* VS LEGISLAZIONE NAZIONALE

All'inizio di questo capitolo, riassumiamo brevemente le condizioni per la validità di un contratto di locazione secondo la *Sharia*.

- Gli elementi essenziali sono:
  1. L'oggetto: è l'utilità, l'uso o godimento di una cosa (possibile, lecita, determinata; diritto di opzione nel caso in cui non sia stato possibile vederla prima) per un tempo determinato mediante un corrispettivo o prezzo di locazione. Si tratta dunque di una vendita di utilità;
  2. Contraenti: locatore con facoltà di disporre della cosa (proprietà) e conduttore, entrambi con capacità di contrarre;
  3. Forma ed espressione del consenso
- Possono essere locate tutte le cose mobili/immobili da cui si può trarre un godimento lecito, le cose che si deteriorano ma non che si consumano con l'uso (perché devono essere oggetto di vendita). Può essere locata anche una quota indivisa di una cosa mobile, immobile (parte di una casa in un condominio ad esempio).
- Il prezzo deve essere determinato, effettivo (scritto), serio (reale) ma non c'è esigenza che sia giusto poiché è lecito ai contraenti avvantaggiarsi basta che però non vi sia dolo. Per la perfezione del contratto basta il consenso delle parti sull'oggetto (godimento di un determinato bene e prezzo dello stesso).
- Periodo di locazione: dalla data stabilita nel contratto altrimenti dalla data del contratto stesso. Può non avere una scadenza determinata ma essere stabilito per un certo ammontare a settimana, al mese,...
- Può essere risolubile a volontà delle parti: il conduttore paga la pigione in proporzione al tempo che intende restare o il locatore può espellere il conduttore (con preavviso da parte di entrambi). Nel caso in cui il prezzo fosse già stato anticipato il contratto è obbligatorio per tutto il periodo corrispondente. Se la data di termine è stata fissata nel contratto la locazione sarà valida per quel periodo determinato (salvo facoltà di recessione).
- Le locazioni di immobili non possono superare i 30 anni, 20 anni per i rustici e 10 per gli urbani.

- Effetti rispetto al locatore:

Egli ha due obblighi:

- a) Consegnare la cosa locata
- b) Garantire il godimento pacifico del bene locato e contro i difetti che impediscano tale godimento attraverso riparazioni ordinarie e straordinarie che sono a carico del proprietario (il conduttore può rescindere dal contratto nel caso in cui il locatore non voglia adempiere ai suoi doveri).

Le riparazioni di lieve importanza sono a carico del conduttore che, allo scadere del contratto, se possibile, può portare con sé le modifiche apportate al bene. Quelle invece di notevole importanza sono a carico del proprietario e, nel caso in cui egli non le riparasse, il conduttore potrebbe richiedere una diminuzione del contratto ma non recedere. Solo per le riparazioni maggiori che limitano il godimento del bene il conduttore ha la possibilità di recedere dal contratto se il locatore non intervenisse.

- Effetti rispetto al conduttore:

Ha due doveri:

- a) Pagare la pigione per tutto il tempo stabilito dal contratto nei termini stabiliti.
- b) Usare il bene in modo "normale": non deve usarlo in modo diverso dalla sua destinazione o scopo. Il conduttore può godere della cosa locata o cedere il suo diritto ad altri, ma non può sublocare per un uso diverso o più oneroso.
- c) Restituire la cosa locata allo scadere del contratto nello stesso stato in cui l'ha ricevuta: risponderà in caso di perimento o deterioramento. Il conduttore risponde per colpe a lui imputabili (non nel caso di forza maggiore) o per l'abuso del bene locato ( se lo adopera in modo eccessivo, diverso o anormale).

- Migliorie apportate o spese utili che aumentano il valore del bene: se non autorizzate il conduttore non ha il diritto di richiederne il risarcimento ma può asportarle se possibile o al massimo richiedere il valore dei materiali; se autorizzate il proprietario deve rimborsarne il valore.
- La locazione non si risolve con la morte di una delle due parti: gli eredi del conduttore possono continuare o rinunciare e il locatore può affittare al posto degli eredi in caso di rinuncia per il periodo che manca alla fine del contratto. Se la pigione corrisposta è più bassa gli eredi dovranno



pagare per l'ammontare che manca al raggiungimento del canone di locazione stabilito dal contratto, se invece il prezzo è più alto il locatore dovrà corrispondere il surplus agli eredi del conduttore.

- La fine della locazione si realizza nei seguenti casi:
  - a) Insolvenza del conduttore: il locatore può chiedere la recessione dal contratto;
  - b) Il conduttore può recedere dal contratto se il locatore non ha adempiuto alle riparazioni necessarie di sua competenza (fondo urbano);
  - c) Finisce di diritto con lo spirare del termine convenuto: se il conduttore continua a godere del bene il contratto si presume rinnovato per un altro periodo uguale al precedente;
  - d) Il proprietario ha necessità di abitare la cosa locata;
  - e) Vendita giudiziale o volontaria del bene locato;
  - f) Mancanza dell'oggetto: la cosa locata è perita o deteriorata<sup>6</sup>.

Ogni singolo Emirato, seguendo le linee guida della *Sharia* e del codice civile federale, emetterà le sue proprie norme specifiche che avranno forza di legge solo all'interno dell'Emirato che le ha emesse. L'obiettivo è quello della ricerca di una combinazione armoniosa tra la tradizione islamica e la modernità. La percezione che se ne ha è che l'interesse di uniformarsi al sistema legale mondiale porta la legge dei contratti ad assumere un sempre maggiore volume di principi internazionalmente accettati a spese dei precetti Islamici, come la proibizione del *Riba* o l'ingiusto arricchimento, cosa che rischia di farle perdere, a lungo andare, il suo carattere e identità musulmani. Invece, allo stesso tempo, gli EAU guardano con "devozione" alla loro tradizione islamica cercando di dare un nuovo look alle sue ingiunzioni per renderle compatibili con il commercio moderno e ridando alla legge delle obbligazioni e dei contratti il loro carattere musulmano facendo riassumere all'Islam il suo ruolo centrale. Bisogna però tenere in considerazione anche il fatto che le istituzioni emiratine si sforzano di emendare le leggi in modo tale da promuovere un ambiente favorevole all'attrazione di capitale straniero e incoraggiare le aziende internazionali ad entrare nel loro mercato. Tutte queste considerazioni ci portano ad analizzare più da vicino le leggi del Codice Civile Federale degli EAU e a rapportarle con quanto detto circa le norme *sharaitiche*.

---

<sup>6</sup> Vedasi anche: Santillana, *Istituzioni di diritto musulmano malichita con riguardo anche al sistema sciafita*, vol. 2, parte II

In generale possiamo dire che non sussistono differenze sostanziali tra i contratti *sharaitici* e quelli emiratini poiché entrambi si basano sul principio del *Pacta sunt Servanda* (i patti devono essere rispettati) e la libera volontà delle parti a contrattare. La *Sharia* però non permette l'imposizione di interessi nel caso in cui venissero violati i termini stabiliti nello stesso contratto e neppure il pagamento rateale con interessi, pratica che invece è accettata dalla legislazione emiratina, come vedremo di seguito. La differenza più evidente tra le due legislazioni è infatti il problema del *Riba* .

L'Articolo 714 del Codice Civile Federale degli EAU ci dice che se un contratto di locazione prevede un beneficio in eccesso l'essenza stessa del contratto, diversamente da una garanzia di diritto per il prestatore, questa stipula è nulla ma il contratto rimane valido. Cosa si può evincere da tale articolo? Il significato non è chiaro, e potrebbe esserlo volutamente, per lasciare l'onere dell'interpretazione alla Corte che dovrà decidere su un caso riguardante tale materia. Ma ci sono altri articoli che trattano della questione del *Riba* : l'articolo 575 è fortemente legato alle proibizioni sulle *commodity Ribawi* delle scuole islamiche poiché proibisce la vendita di denaro in cambio di un pagamento differito. L'Articolo 584 specifica maggiormente quello appena riportato proibendo le vendite nelle quali il venditore accetta che la provvigione venga corrisposta con pagamento differito in cambio di un aumento nella somma totale della provvigione. L'Articolo 710 preclude qualsiasi aumento del pagamento o interesse sul prestito emesso, mentre l'articolo 849 definisce il prestito come un conferimento di proprietà a un altro per un periodo limitato senza pagamento. Inoltre c'è la predominanza della *Sharia* come fonte generale del diritto nel caso di lacune nel codice.

Ciò nonostante, come emerge dall'articolo 714 e dalla sua ambiguità, si può pensare che il legislatore, non fornendo sanzioni ufficiali alle dispute sull'interesse, volesse, per non contravvenire alla *Sharia*, esprimere aberrazione per tale pratica senza però sanzionare coloro che la applicano. Infatti, nel 1981 e nel 1983, la Corte Suprema Federale ha emesso delle decisioni che hanno stabilito che il tasso d'interesse massimo applicabile sarebbe stato del 12% per i prestiti commerciali e 9% per quelli civili, un controsenso vero e proprio rispetto alle leggi che finora avevano regolato, o meglio aggirato, il divieto del *Riba* . La norma riguardante l'interesse è estremamente difficile da far rispettare anche per il fatto della proliferazione di istituzioni finanziarie straniere nel Golfo che hanno significativi effetti sull'economia dello Stato. Possiamo quindi affermare che lo status del *Riba* è abbastanza liberale giacché permette un limitato diritto di scelta finché tenta di evitare i mali della corruzione e dello sfruttamento.

Questo divieto è considerato importante perché favorisce l'equità e la giustizia sociale con lo scopo di prevenire l'usura. In questo caso allora la proibizione del *Riba* è interpretata come proibizione dell'usura. Tutte le società monoteiste proibiscono da sempre l'interesse usurario. Ma come definire il limite oltre il quale si parla di usura? Ovviamente, ogni stato impone il suo proprio limite. Questa interpretazione concernente solo una caratteristica specifica dell'interesse (cioè quello usurario) lascia spazio a diversi escamotage come, ad esempio, in economia islamica, è il caso della valutazione del costo del prestare denaro che, secondo la prassi, viene fatta calcolando i tassi di profitto sui tassi d'interesse delle banche convenzionali: infatti, l'assenza di un tasso d'interesse limita lo sviluppo e la crescita economica.

La definizione di *Riba*, come abbiamo visto nel primo capitolo, è quella di ingiustificato arricchimento a danno dei fratelli, guadagno non giustificato, vantaggio patrimoniale senza corrispettivo (*Shacht*). Condannato espressamente dal Corano (C. 3,120; C. 2,275-280; C. 30,39) poiché è in contrapposizione col principio di fratellanza e solidarietà, il *Riba* è una proibizione che si è sempre cercato di aggirare.

Anche nei contratti di locazione, che consistono in una vendita d'uso, possiamo riscontrare problemi a questo riguardo: nella legge riguardante la locazione e l'organizzazione delle relazioni locatore-conduttore nell'Emirato di Abu Dhabi, all' Articolo 16 si legge che "nel caso in cui la durata del contratto sia di 3 anni o meno, il locatore non può né aumentare la pigione specificata nel contratto più di una volta all'anno e non più del 7% ogni volta. La suddetta percentuale può aumentare o decrescere su decreto del Presidente del Consiglio Esecutivo come egli considera appropriato. Per i contratti con durata superiore ai tre anni, la percentuale di aumento annuale della pigione deve essere fissato dal decreto del Presidente del Consiglio Esecutivo". Ci viene detto chiaramente che chiunque prenda in locazione un immobile deve pagare un tasso annuale d'interesse che può arrivare fino al 7%. Questa percentuale è da considerarsi *Riba* ? Secondo quanto detto finora potrebbe rientrare facilmente nella categoria visto che è un tasso d'interesse sull'uso continuativo di un bene. Eppure esso è consentito dalla legge locale e quindi applicato normalmente. Inoltre, come si nota dagli esempi di contratto sopra riportati, è anche prevista una multa del 5% dell'ammontare della pigione annuale nel caso in cui il conduttore sia in ritardo col pagamento o emetta un assegno senza copertura.

Questione spinosa questa del *Riba* che tacitamente sembra essere accettato nonostante il divieto coranico nella legislazione emiratina che trova una possibilità di aggiramento grazie a C. 5,1: "Oh

credenti, adempite ai contratti", che consente di derogare ai principi coranici per necessità, per tener fede alle obbligazioni assunte.

Nonostante quanto sopra detto il Codice Civile Federale degli Emirati Arabi Uniti stabilisce anche che se una proibizione derivante dalla legge islamica entrasse in conflitto con un'obbligazione, la proibizione prevale; inoltre, se un giudice non trova una soluzione a un caso che gli è stato sottoposto nel Codice Civile Federale dovrà guardare alla *Sharia* e poi alle scuole Malikita, Hanbalita, Shafiita o Hanafita (in tale ordine).

I contratti di locazione e prestito dipendono, per il loro effetto legale, dalla presa di possesso dell'oggetto del contratto stesso o dal pagamento: altrimenti il contratto non esiste giacché l'oggetto del contratto e dell'usufrutto non è il bene stesso ma il diritto di utilizzare il bene.

Nella prassi legislativa emiratina ritroviamo le linee guida della *Sharia* e alcune norme che mirano a specificare maggiormente i comportamenti da seguire affinché si compia con successo un processo di locazione. Abbiamo ripetuto molte volte che il contratto deve essere chiaro e ben specificato in dettaglio per evitare elementi di incertezza. Anche gli obblighi e i diritti delle parti devono essere ben definiti. Nello specifico ad esempio, per il conduttore è fondamentale capire quali spese condominiali sono a carico del locatore e quali a suo carico, di quali servizi condominiali può usufruire, la durata del rapporto e l'obbligo di pagare le utenze, inoltre, allo scadere della locazione, dovrà farsi rilasciare un certificato di nullaosta predisposto dall'amministratore nel quale si dica che tutti gli oneri condominiali sono stati saldati.

Nell'Emirato di Dubai è inoltre presente il *RERA (Real Estate Regulatory Agency)*, un organismo governativo che amministra le leggi in materia di proprietà immobiliare e ha il compito di supervisionare tutta l'attività relativa agli immobili. Presso di lui devono essere registrati tutti i contratti di locazione stipulati per poter essere sottoposti, in caso di controversie, al suo giudizio. Inoltre protegge entrambe le parti per evitare frodi.

Tutte le norme emiratine riguardanti i contratti si trovano dunque ad essere in linea con i precetti islamici della *Sharia* fatte salvo le questioni del Riba (di cui abbiamo parlato sopra) e l'accordo a contrarre in futuro (ogni cosa deve essere specificata con esattezza per eliminare qualsiasi tipo di incertezza). Poiché un contratto può contenere qualsiasi cosa non sia proibita e non sia contro la legge,

l'ordine pubblico e la morale, le prassi appena menzionate, che non sono consentite dalla *Sharia*, vengono aggirate per poter crescere ed essere competitivi all'interno dei mercati internazionali.



#### 4. LEGGE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE A CONFRONTO (2): LEGGE UAE VS LEGISLAZIONE ITALIANA

Finora abbiamo visto quali siano le caratteristiche della locazione secondo i principi della *Sharia*, come essi vengano applicati negli Emirati Arabi Uniti e le differenze tra la "teoria" coranica e la pratica in tale Stato. Ora faremo un ulteriore passo avanti per andare a vedere se le leggi emiratine di cui abbiamo parlato nei capitoli precedenti trovano riscontro nel Codice Civile italiano o se ne discostano.

Di seguito si riporta un parallelo tra le norme del Codice Civile italiano e quelle sia del Codice Civile Federale degli Emirati che della Legge 20 della Municipalità di Abu Dhabi.

*Dal Libro Quarto del Codice Civile Italiano riguardante le obbligazioni, Titolo III, Capo VI  
concernente la locazione:*

##### **SEZIONE I - Disposizioni generali**

###### **Art. 1571 Nozione**

La locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo (1572 e seguenti), verso un determinato corrispettivo (att. 180).

- Articolo 742 del Codice Civile Federale degli EAU (successivamente chiamato CCF EAU): Una locazione si realizza con il conferimento da parte del locatore verso il conduttore del diritto d'uso della cosa locata per un periodo determinato in considerazione di una pigione determinata.

###### **Art. 1572 Locazioni e anticipazioni eccedenti l'ordinaria amministrazione**

Il contratto di locazione per una durata superiore a nove anni è atto eccedente l'ordinaria amministrazione (1350, n. 8, 2643, n. 8, 2923).

Sono altresì atti eccedenti l'ordinaria amministrazione le anticipazioni del corrispettivo della locazione per una durata superiore a un anno (1605).

###### **Art. 1573 Durata della locazione**

Salvo diverse norme di legge (1607, 1629), la locazione non può stipularsi per un tempo eccedente i trenta anni.

Se stipulata per un periodo più lungo o in perpetuo, è ridotta al termine suddetto.

- Articolo 755 CCF EAU: La durata della locazione deve essere specificata.

### **Art. 1574 Locazione senza determinazione di tempo**

Quando le parti non hanno determinato la durata della locazione (1616), questa s'intende convenuta:

- 1) se si tratta di case senza arredamento di mobili o di locali per l'esercizio di una professione, di un'industria o di un commercio, per la durata di un anno, salvi gli usi locali;
- 2) se si tratta di camere o di appartamenti mobiliati, per la durata corrispondente all'unità di tempo a cui è commisurata la pigione;
- 3) se si tratta di cose mobili, per la durata corrispondente all'unità di tempo a cui è commisurato il corrispettivo;
- 4) se si tratta di mobili forniti dal locatore per l'arredamento di un fondo urbano, per la durata della locazione del fondo stesso (2923).

- Articolo 756 CCF EAU: Nel caso in cui nel contratto di locazione non venisse specificata la durata o fosse impossibile provare la presunta durata, si considera che la locazione sia stata stabilita per il periodo specificato dal pagamento della pigione e che termini su scadenza di tale periodo e su richiesta di una delle due parti.

### **Art. 1575 Obbligazioni principali del locatore**

Il locatore deve:

- 1) consegnare (1171) al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione;
  - 2) mantenerla in stato da servire all'uso convenuto;
  - 3) garantirne il pacifico godimento durante la locazione (1585 e seguenti).
- Articolo 5, L. 20 del 2006 dell'Emirato di Abu Dhabi (in seguito L. 20 AD): Il proprietario deve consegnare l'oggetto del contratto di locazione e gli annessi in condizioni tali da poter essere usati e in base a quanto stabilito o in accordo con la natura dell'oggetto.

### **Art. 1576 Mantenimento della cosa in buono stato locativo**

Il locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore (1609, 1621).

Se si tratta di cose mobili, le spese di conservazione e di ordinaria manutenzione sono, salvo patto contrario, a carico del conduttore.

- Articolo 7 L. 20 AD: A carico del locatore è la cura dell'unità affittata per l'intera durata della validità del contratto. Il proprietario ha il dovere di mantenere il bene locato in modo tale che possa sempre restare usufruibile. Deve anche impegnarsi a compiere tutto il necessario, ma non restauri del bene locato, a meno che non sia diversamente concordato.

### **Art. 1577 Necessità di riparazioni**

Quando la cosa locata abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne avviso al locatore.

Se si tratta di riparazioni urgenti, il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso, purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore.

- Articolo 767 CCF EAU: (1) Il locatore ha l'obbligo di riparare qualsiasi difetto nella cosa affittata che pregiudica il godimento della stessa e, nel caso in cui non lo faccia, il conduttore ha il diritto di cancellare il contratto o di ottenere dal giudice il permesso che lo autorizzi a compiere le riparazioni e di ricorrere contro il locatore per le spese sostenute superiori a un certo livello generalmente accettabile. (2) Se il difetto che per consuetudine il locatore è obbligato a sistemare è di secondaria importanza o urgente che non ammette rinvio, il conduttore ne richiede la riparazione e il locatore la rinvia o non è reperibile, allora il conduttore ha il diritto di intervenire sul difetto e ripararlo per poi dedurre le sue spese, superiori a un certo livello generalmente accettato, dalla pigione dovuta.

### **Art. 1578 Vizi della cosa locata**

Se al momento della consegna la cosa locata è affetta da vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, il conduttore può domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, salvo che si tratti di vizi da lui conosciuti o facilmente riconoscibili.

Il locatore è tenuto a risarcire al conduttore i danni derivati da vizi della cosa, se non prova di avere senza colpa ignorato i vizi stessi al momento della consegna.

- Articolo 6 L. 20 AD: Se la proprietà e gli annessi non si trovano in condizioni tali da permetterne l'utilizzo o ne permette l'utilizzo solo in parte, il conduttore può richiedere alla commissione di rescindere dal contratto o una diminuzione della pigione.

### **Art. 1579 Limitazioni convenzionali della responsabilità**

Il patto con cui si esclude o si limita la responsabilità del locatore per i vizi della cosa non ha effetto (1229, 1421 e seguenti), se il locatore li ha in mala fede taciuti al conduttore oppure se i vizi sono tali da rendere impossibile il godimento della cosa.



- Articolo 775 CCF EAU: Qualsiasi accordo stabilisca di esimere dalla responsabilità il locatore per qualsiasi interferenza o danno è da considerarsi invalido se lo stesso ha fraudolentemente nascosto la causa di tale responsabilità.

#### **Art. 1580 Cose pericolose per la salute**

Se i vizi della cosa o di parte notevole di essa espongono a serio pericolo la salute del conduttore o dei suoi familiari o dipendenti, il conduttore può ottenere la risoluzione del contratto, anche se i vizi gli erano noti, nonostante qualunque rinuncia (1229).

#### **Art. 1581 Vizi sopravvenuti**

Le disposizioni degli articoli precedenti si osservano in quanto applicabili, anche nel caso di vizi della cosa sopravvenuti nel corso della locazione.

#### **Art. 1582 Divieto d'innovazione**

Il locatore non può compiere sulla cosa innovazioni che diminuiscano il godimento da parte del conduttore.

- Articolo 770, comma (1) CCF EAU: Non è permesso al locatore di esporre il conduttore a qualunque cosa possa disturbare il godimento durante il periodo della locazione né di effettuare qualsiasi tipo di alterazione della cosa locata che possa impedirne l'uso o pregiudicare il beneficio derivante dal contratto e, nel caso in cui egli lo faccia né è il responsabile.
- Articolo 7 L. 20 AD: A carico del locatore è la cura dell'unità affittata per l'intera durata della validità del contratto. Il proprietario ha il dovere di mantenere il bene locato in modo tale che possa sempre restare usufruibile. Deve anche impegnarsi a compiere tutto il necessario, ma non innovazioni del bene locato, a meno che non sia diversamente concordato.

#### **Art. 1583 Mancato godimento per riparazioni urgenti**

Se nel corso della locazione la cosa abbisogna di riparazioni che non possono differirsi fino al termine del contratto, il conduttore deve tollerarle anche quando importano privazione del godimento di parte della cosa locata.

- Articolo 9 L. 20 AD: Nel caso di manutenzione necessaria e urgente che dovesse affettare l'utilizzo dell'unità da parte del conduttore, quest'ultimo non può ostacolare il lavoro del locatore [...]

#### **Art. 1584 Diritti del conduttore in caso di riparazioni**

Se l'esecuzione delle riparazioni si protrae per oltre un sesto della durata della locazione e, in ogni caso, per oltre venti giorni, il conduttore ha diritto a una riduzione del corrispettivo, proporzionata all'intera durata delle riparazioni stesse e all'entità del mancato godimento.

Indipendentemente dalla sua durata, se l'esecuzione delle riparazioni rende inabitabile quella parte della cosa che è necessaria per l'alloggio del conduttore e della sua famiglia, il conduttore può ottenere, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto.

- Articolo 9 L. 20 AD : Nel caso di manutenzione necessaria e urgente che dovesse affettare l'utilizzo dell'unità da parte del conduttore, quest'ultimo non può ostacolare il lavoro del locatore ma può richiedere: una diminuzione della pigione in base al grado di affettazione dell'utilizzo, la cessazione del contratto, il pagamento del solo periodo di effettivo utilizzo o di estendere il contratto per un periodo pari al mancato utilizzo. Se però il conduttore continuerà ad occupare il bene locato per un periodo inferiore di un mese dalla data di cessato utilizzo prima di ricorrere alla Commissione, il suo diritto di rescindere dal contratto, ridurre o non pagare la pigione o di allungare il periodo di contratto decadrà a meno che non ci fosse una giustificazione valida.

#### **Art. 1585 Garanzia per molestie**

Il locatore è tenuto a garantire il conduttore dalle molestie che diminuiscono l'uso o il godimento della cosa, arrecate da terzi che pretendono di avere diritti sulla cosa medesima.

Non è tenuto a garantirlo dalle molestie di terzi che non pretendono di avere diritti, salva al conduttore la facoltà di agire contro di essi in nome proprio (1168).

#### **Art. 1586 Pretese da parte di terzi**

Se i terzi che arrecano le molestie pretendono di avere diritti sulla cosa locata, il conduttore è tenuto a darne pronto avviso al locatore, sotto pena del risarcimento dei danni.

Se i terzi agiscono in via giudiziale, il locatore è tenuto ad assumere la lite, qualora sia chiamato nel processo. Il conduttore deve esserne estromesso con la semplice indicazione del locatore, se non ha interesse a rimanervi (Cod. Proc. Civ. 108).

#### **Art. 1587 Obbligazioni principali del conduttore**

Il conduttore deve:

- 1) prendere in consegna la cosa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia (1176) nel servirsene per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze;
- 2) dare il corrispettivo nei termini convenuti (1282).

- Articolo 776, Comma (1) CCF EAU: Il bene locato deve essere considerato come una presa di responsabilità del conduttore che è il responsabile di qualsiasi diminuzione, danno o perdita derivante da una sua inadempienza o da atto illecito. Egli deve comportarsi da buon padre di famiglia per preservare il bene locato.

#### **Art. 1588 Perdita e deterioramento della cosa locata**

Il conduttore risponde della perdita e del deterioramento della cosa che avvengono nel corso della locazione, anche se derivanti da incendio, qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile (1218 e seguenti, 1256 e seguenti).

E' pure responsabile della perdita e del deterioramento cagionati da persone che egli ha ammesse, anche temporaneamente, all'uso o al godimento della cosa.

#### **Art. 1589 Incendio di cosa assicurata**

Se la cosa distrutta o deteriorata per incendio era stata assicurata dal locatore o per conto di questo (1891), la responsabilità del conduttore verso il locatore è limitata alla differenza tra l'indennizzo corrisposto dall'assicuratore e il danno effettivo.

Quando si tratta di cosa mobile stimata e l'assicurazione è stata fatta per valore uguale alla stima, cessa ogni responsabilità del conduttore in confronto del locatore, se questi è indennizzato dall'assicuratore. Sono salve in ogni caso le norme concernenti il diritto di surrogazione dell'assicuratore (1916).

#### **Art. 1590 Restituzione della cosa locata**

Il conduttore deve restituire (1177) la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto.

In mancanza di descrizione, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato di manutenzione.

Il conduttore non risponde del perimento o del deterioramento dovuti a vetusta.

Le cose mobili (812) si devono restituire nel luogo dove sono state consegnate.

- Articolo 784 comma (1) CCF EAU: Il conduttore deve restituire il bene locato al locatore allo scadere del periodo di locazione nelle stesse condizioni in cui gli è stato affidato, ad eccezione di quelle perdite o danni che la proprietà ha sofferto non per sua colpa.

### **Art. 1591 Danni per ritardata restituzione**

Il conduttore in mora (1219 e seguenti) a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno (1223; Cod. Proc. Civ. 657 e seguenti).

- Articolo 22 L. 20 AD: Una volta che il contratto scade, il conduttore deve riconsegnare l'unità. Nel caso in cui questo non succeda come è stato stabilito, egli è obbligato ad adempiere ai suoi doveri [secondo quanto dichiarato nell'articolo (15) di questa legge] e a pagare l'ammontare dovuto dalla data di scadenza del contratto fino alla data della riconsegna al proprietario.

### **Art. 1592 Miglioramenti**

Salvo disposizioni particolari della legge o degli usi, il conduttore non ha diritto a indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata.

Se però vi è stato il consenso del locatore, questi è tenuto a pagare un'indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna.

Anche nel caso in cui il conduttore non ha diritto a indennità, il valore dei miglioramenti può compensare i deterioramenti che si sono verificati senza colpa grave del conduttore.

- Articolo 13, L. 20 AD: (1) Il conduttore non può compiere modifiche nell'unità locata se non con l'accordo scritto del locatore a patto che queste modifiche non danneggino l'unità. (2) Se le modifiche oltrepassano i limiti previsti dalla clausola precedente, il locatore ha il diritto di obbligare il conduttore a ripristinare le condizioni precedenti o a pagare un indennizzo. (3) Se il conduttore installa delle piante o introduce dei miglioramenti, egli deve lasciarli allo scadere del contratto a meno che non sia diversamente stabilito.

### **Art. 1593 Addizioni**

Il conduttore che ha eseguito addizioni sulla cosa locata ha diritto di toglierle alla fine della locazione qualora ciò possa avvenire senza nocumento della cosa, salvo che il proprietario preferisca ritenere le addizioni stesse.

In tal caso questi deve pagare al conduttore un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore delle addizioni al tempo della riconsegna.

Se le addizioni non sono separabili senza nocumento della cosa e ne costituiscono un miglioramento, si osservano le norme dell'articolo precedente.

- Articolo 785 CCF EAU: Se il conduttore ha realizzato un nuovo edificio o piantato delle piante nella cosa locata, anche con il consenso del locatore, il locatore può, allo scadere del contratto: (a) richiederli di demolire l'edificio e/o rimuovere le piante; (b) rilevarne la proprietà per il valore che essi avrebbero se rimossi, nel caso in cui la distruzione o la rimozione dovessero causare danni alla proprietà. Se la distruzione o la rimozione non causassero danni alla proprietà il locatore non può richiedere che essi rimangano dove sono senza il consenso del conduttore.

#### **Art. 1594 Sublocazione o cessione della locazione**

Il conduttore, salvo patto contrario, ha facoltà di sublocare la cosa locatagli, ma non può cedere il contratto senza il consenso del locatore (1406).

Trattandosi di cosa mobile, la sublocazione deve essere autorizzata dal locatore o consentita dagli usi.

- Articoli 786 e 787 CCF EAU: Il conduttore può prestare il bene affittato o può permettere a un'altra persona di usarlo e godere di tutto o di una parte di esso senza pigione a condizione che questo utilizzo non differisca da quello normale. Non è consentito al conduttore di affittare il bene locato, sia totalmente che parzialmente, ad un'altra persona se non con il consenso o l'approvazione del locatore.

#### **Art. 1595 Rapporti tra il locatore e il subconduttore**

Il locatore, senza pregiudizio dei suoi diritti verso il conduttore, ha azione diretta contro il subconduttore per esigere il prezzo della sublocazione, di cui questi sia ancora debitore al momento della domanda giudiziale, e per costringerlo ad adempiere tutte le altre obbligazioni derivanti dal contratto di sublocazione.

Il subconduttore non può opporgli pagamenti anticipati, salvo che siano stati fatti secondo gli usi locali (2764).

Senza pregiudizio delle ragioni del subconduttore verso il sublocatore, la nullità (1418) o la risoluzione del contratto di locazione ha effetto anche nei confronti del subconduttore, e la sentenza pronunciata tra locatore e conduttore ha effetto anche contro di lui (2909).

- Articoli 789 e 790 CCF EAU: Se il conduttore subaffitta il bene affittato con il consenso del locatore, il nuovo conduttore prende il posto del primo conduttore per quanto riguarda tutti i diritti e doveri derivanti dal primo contratto.

Se il contratto di locazione stipulato con il primo conduttore viene cancellato oppure scade, il locatore ha il diritto di terminare il contratto fatto con il secondo conduttore e di recuperare il bene locato.

- Articolo 17 L. 20 AD: (1) Il conduttore non ha il diritto di sub-affittare, ne totalmente ne parzialmente, senza un precedente permesso scritto da parte del locatore. (2) Un esplicito o implicito permesso post-disposizione è considerato come un precedente permesso scritto. (3) Il locatore può, nei contratti di locazione, autorizzare il conduttore a sub-affittare il bene locato in parte o totalmente. Ma in caso di sub-locazione, i termini del contratto tra il conduttore e il sub-conduttore possono differire da quelli del contratto originale stabilito che essi non siano fatti in contravvenzione con quelli originali o con il comma (2) dell'articolo (16) di questa legge e stabilito che il periodo di sub-locazione non superi il periodo del contratto originale. (4) Nel caso in cui il conduttore affitti il bene locato ad una terza parte il sub-locazione governerà le relazioni tra il conduttore e il sub-conduttore, sebbene tale sub-locazione non pregiudichi i diritti e i doveri del conduttore nei confronti del locatore, a meno che non sia diversamente stabilito da entrambi.

#### **Art. 1596 Fine della locazione per lo spirare del termine**

La locazione per un tempo determinato dalle parti cessa con lo spirare del termine, senza che sia necessaria la disdetta.

La locazione senza determinazione di tempo non cessa, se prima della scadenza stabilita a norma dell'art. 1574 una delle parti non comunica all'altra disdetta nel termine (fissato dalle norme corporative o, in mancanza, in quello) determinato dalle parti o dagli usi (954).

- Articolo 791, Comma (1) CCF EAU: Il contratto di locazione si conclude nelle due circostanze seguenti: (a) Allo scadere del periodo stabilito nel contratto a meno che non sia una stipulazione che preveda il rinnovo automatico; (b) Allo scadere del diritto di usufrutto se la locazione è garantita da una persona che ha tale diritto, o la persona che possiede il diritto reversibile;
- Articolo 20, L. 20 AD: Il contratto di locazione è valido fino alla scadenza specificata in esso. Può essere rinnovato per la stessa/le stesse durata/e a meno che una delle due parti dichiara per iscritto la sua intenzione di rescindere o di modificare i termini precedentemente alla data di scadenza, in accordo con le seguenti condizioni [...]

### **Art. 1597 Rinnovazione tacita del contratto**

La locazione si ha per rinnovata se, scaduto il termine di essa, il conduttore rimane ed è lasciato nella detenzione della cosa locata o se, trattandosi di locazione a tempo indeterminato, non è stata comunicata la disdetta a norma dell'articolo precedente.

La nuova locazione è regolata dalle stesse condizioni della precedente, ma la sua durata è quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato (1574).

Se è stata data licenza, il conduttore non può opporre la tacita rinnovazione, salvo che consti la volontà del locatore di rinnovare il contratto.

- Articolo 757 CCF EAU: Nel caso in cui il contratto di locazione scadesse e il conduttore continuasse a godere della cosa locata e il locatore ne fosse a conoscenza e non opponesse nessuna obiezione, il contratto di locazione sarebbe considerato rinnovato alle stesse condizioni per un periodo uguale a quello precedente.
- Articolo 791, Comma (2) CCF EAU: Se il contratto di locazione scade e il conduttore continua a godere della proprietà locata con espresso o implicito consenso del locatore, il contratto viene considerato rinnovato alle condizioni originarie.

### **Art. 1598 Garanzie della locazione**

Le garanzie prestate da terzi non si estendono alle obbligazioni derivanti da proroghe della durata del contratto.

### **Art. 1599 Trasferimento a titolo particolare della cosa locata**

Il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente, se ha data certa (2704) anteriore all'alienazione della cosa (999).

La disposizione del comma precedente non si applica alla locazione di beni mobili non iscritti in pubblici registri, se l'acquirente ne ha conseguito il possesso in buona fede (1147, 1153).

Le locazioni di beni immobili non trascritte non sono opponibili al terzo acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione (2643 n. 8, 2644).

L'acquirente è in ogni caso tenuto a rispettare la locazione, se ne ha assunto l'obbligo verso l'alienante (2923).

### **Art. 1600 Detenzione anteriore al trasferimento**

Se la locazione non ha data certa, ma la detenzione del conduttore è anteriore al trasferimento, l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione che per una durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato.

### **Art. 1601 Risarcimento del danno al conduttore licenziato**

Se il conduttore è stato licenziato dall'acquirente perché il contratto di locazione non aveva data certa (2704) anteriore al trasferimento, il locatore è tenuto a risarcirgli il danno (1223 e seguenti).

**Art. 1602 Effetti dell'opponibilità della locazione al terzo acquirente**

Il terzo acquirente tenuto a rispettare la locazione subentra, dal giorno del suo acquisto, nei diritti e nelle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione.

**Art. 1603 Clausola di scioglimento del contratto in caso di alienazione**

Se si è convenuto che il contratto possa sciogliersi in caso di alienazione della cosa locata, l'acquirente che vuole valersi di tale facoltà deve dare licenza al conduttore rispettando il termine di preavviso stabilito dal secondo comma dell'art. 1596. In tal caso al conduttore licenziato non spetta il risarcimento dei danni, salvo patto contrario (2923).

**Art. 1604 Vendita della cosa locata con patto di riscatto**

Il compratore con patto di riscatto non può esercitare la facoltà di licenziare il conduttore fino a che il suo acquisto non sia divenuto irrevocabile con la scadenza del termine fissato per il riscatto (1500 e seguenti).

**Art. 1605 Liberazione o cessione del corrispettivo della locazione**

La liberazione o la cessione del corrispettivo della locazione non ancora scaduto non può opporsi al terzo acquirente della cosa locata, se non risulta da atto scritto avente data certa (2704) anteriore al trasferimento. Si può in ogni caso opporre il pagamento anticipato eseguito in conformità degli usi locali.

Se la liberazione o la cessione è stata fatta per un periodo eccedente i tre anni e non è stata trascritta (2643 n. 9, 2644), può essere opposta solo entro i limiti di un triennio; se il triennio è già trascorso, può essere opposta solo nei limiti dell'anno in corso nel giorno del trasferimento (2812, 2918, 2924).

**Art. 1606 Estinzione del diritto del locatore**

Nei casi in cui il diritto del locatore sulla cosa locata si estingue con effetto retroattivo, le locazioni da lui concluse aventi data certa (2704) sono mantenute, purché siano state fatte senza frode e non eccedano il triennio.

Sono salve le diverse disposizioni di legge.

**SEZIONE II - Della locazione di fondi urbani (I)**

**Art. 1607 Durata massima della locazione di case**

La locazione di una casa per abitazione può essere convenuta per tutta la durata della vita dell'inquilino e per due anni successivi alla sua morte.

(Vedere anche Legge 27 luglio 1978, n. 392, Leggi Speciali)



### **Art. 1608 Garanzie per il pagamento della pigione**

Nelle locazioni di case non mobiliate l'inquilino può essere licenziato se non fornisce la casa di mobili sufficienti (2764) o non presta altre garanzie (1179) idonee ad assicurare il pagamento della pigione.

### **Art. 1609 Piccole riparazioni a carico dell'inquilino**

Le riparazioni di piccola manutenzione, che a norma dell'art. 1576 devono essere eseguite dall'inquilino a sue spese, sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito (2764).

Le suddette riparazioni, in mancanza di patto, sono determinate dagli usi locali.

- *Articolo 779, Comma (1) CCF EAU:* Il conduttore deve effettuare le riparazioni concordate che è obbligato a compiere per consuetudine. Egli deve, durante il periodo di locazione, pulire la proprietà locata e rimuovere da essa qualsiasi accumulo di sporco o spazzatura e qualsiasi altra cosa di cui egli si debba occupare secondo la consuetudine.

### **Art. 1610 Spurgo dei pozzi e di latrine**

Lo spurgo dei pozzi e delle latrine è a carico del locatore.

### **Art. 1611 Incendio di casa abitata da più inquilini**

Se si tratta di casa occupata da più inquilini, tutti sono responsabili verso il locatore del danno prodotto dall'incendio (1588), proporzionalmente al valore della parte occupata. Se nella casa abita anche il locatore, si detrae dalla somma dovuta una quota corrispondente alla parte da lui occupata (1589).

La disposizione del comma precedente non si applica se si prova che l'incendio è cominciato dall'abitazione di uno degli inquilini, ovvero se alcuno di questi prova che l'incendio non è potuto cominciare nella sua abitazione.

### **Art. 1612 Recesso convenzionale del locatore**

Il locatore che si è riservata la facoltà di recedere dal contratto per abitare egli stesso nella casa locata deve dare licenza motivata nel termine stabilito dagli usi locali (Cod. Proc. Civ. 657).

(tacitamente abrogato dalla Legge 27 luglio 1978, n. 392, Leggi Speciali)

### **Art. 1613 Facoltà di recesso degli impiegati pubblici**

Gli impiegati delle pubbliche amministrazioni possono, nonostante patto contrario, recedere dal contratto nel caso di trasferimento, purché questo non sia stato disposto su loro domanda.

Tale facoltà si esercita mediante disdetta motivata, e il recesso ha effetto dal secondo mese successivo a quello in corso alla data della disdetta.

### **Art. 1614 Morte dell'inquilino**

Nel caso di morte dell'inquilino, se la locazione deve ancora durare per più di un anno ed è stata vietata la sublocazione, gli eredi possono recedere dal contratto entro tre mesi dalla morte.

Il recesso si deve esercitare mediante disdetta comunicata con preavviso non inferiore a tre mesi.

- Articolo 793 CCF EAU: (1) Il contratto di locazione non termina alla morte di una delle due parti. (2) Comunque, è possibile per gli eredi del conduttore di richiedere la cessazione del contratto di locazione nel caso stabiliscano che il peso della locazione, in virtù della morte del loro testatore, si è diventato più opprimente di quanto le loro risorse non possano sopportare o se esso eccede i loro bisogni. (3) Se la locazione è stata stipulata unicamente in ragione della presa di possesso da parte del conduttore o per altri interessi appartenenti a tale persona, ed egli muore, è consentito ai suoi eredi o allo stesso locatore di richiedere la cessazione del contratto.
- Articolo 21, Comma (1) L. 20 AD: In caso di morte di una delle due parti il contratto resta valido fino alla data di scadenza. Comunque gli eredi del conduttore possono richiedere la risoluzione del contratto in questione.

La normativa italiana ad un primo sguardo risulta essere più vasta e meglio definita e determinata di quella emiratina con articoli che comprendono una gamma di casi più ampia.

Ci sono però alcuni articoli comuni, simili tra loro, che sono quelli che riguardano il macro-ambito delle locazioni e le caratteristiche più importanti dei contratti ad esso riferito: si hanno delle norme affini quali ad esempio la necessità della specificazione della proprietà, durata e importo della locazione, le norme riguardanti la sublocazione, la scadenza del contratto, ecc.

Notiamo anche che queste aderenze con la normativa degli EAU è coerente e in linea anche con i precetti *sharaitici* di cui abbiamo parlato ai capitoli 1 e 2

Per completezza di paragone riporto di seguito un esempio di contratto di locazione ad uso residenziale valido in Italia:

***CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO AD USO DI ABITAZIONE***

L'anno 20...., il giorno .... del mese di ....., in ....., tra i Signori:

.... .., nato a ....., il ....., residente in ....., via ....., n. ...., codice fiscale ....

-Locatore-

**E**

.... .., nato a ....., il ....., residente in ....., via ....., n. ...., codice fiscale ....

-Conduttore-

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:**

**1) OGGETTO.**

Il Sig. .... concede in locazione ad uso di abitazione al Sig. ....., l'appartamento sito in ....., via ....., n. ...., composto da ....., contraddistinto in catasto al n. ...., foglio ....., confinante: .....

**2) CANONE DI LOCAZIONE.**

Il canone di locazione viene stabilito in Euro .... annue che il Sig. .... si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in .... rate anticipate dell'importo di Euro .... ciascuna entro il .... di ogni mese;

**3) AGGIORNAMENTO.**

Il canone di locazione sarà aggiornato ogni anno secondo la variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente;

**4) DESTINAZIONE D'USO.**

L'immobile viene locato ad uso di abitazione. E' fatto espresso divieto al conduttore di modificare la destinazione d'uso dell'immobile locato.

**5) ONERI ACCESSORI.**

Il conduttore si obbliga a sopportare le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'energia elettrica, dell'acqua e del riscaldamento, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore e alla fornitura di eventuali altri servizi comuni, nonché il 90% delle spese del servizio di portineria;

**6) DURATA.**

La locazione avrà la durata di anni quattro dal .... al .... e alla prima scadenza si rinnoverà tacitamente, alle medesime condizioni, per un periodo di quattro anni, fatti salvi i casi in cui il locatore intenda adibire

l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3, comma I°, Legge 9 dicembre 1998, n. 431, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo art.

3. Alla seconda scadenza del contratto ciascuna delle parti potrà attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia del predetto rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione a mezzo raccomandata A.R. da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo raccomandata A.R. entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata, con l'intesa che in mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla predetta data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione intesa ad attivare, alla seconda scadenza, la procedura per il rinnovo del contratto a nuove condizioni o la rinuncia allo stesso, il contratto si intende rinnovato tacitamente alle medesime condizioni per altri quattro anni;

**7) RECESSO ANTICIPATO.**

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento dandone comunicazione a mezzo raccomandata A.R. con preavviso di mesi sei, ai sensi dell'art. 4, I° comma, Legge 27 luglio 1978, n. 392.

*[Oppure: 7) RECESSO ANTICIPATO. Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto solo per gravi motivi*

*dandone comunicazione a mezzo raccomandata A.R. con preavviso di mesi sei, ai sensi dell'art. 4, II° comma, Legge 27 luglio 1978, n. 392.]*

**8) INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE.**

In caso di mancato pagamento del canone di locazione da parte del conduttore, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista o degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del

canone, il contratto si intenderà risolto di diritto.

**9) DIVIETO DI SUBLOCAZIONE.**

E' fatto espresso divieto al locatore di sublocare e comodare, in tutto o in parte, la cosa locata o di cedere ad altri il suo contratto;

**10) STATO LOCATIVO.**

Il conduttore dichiara di aver visitato i locali e di averli trovati, come realmente sono, in buono stato locativo, esenti da vizi che ne diminuiscano l'idoneità all'uso convenuto, compresi tutti gli impianti;

**11) INNOVAZIONI.**

Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione ai locali, alle pareti, ai soffitti, ai pavimenti, ai serramenti, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso del locatore;

**12) ELEZIONE DI DOMICILIO.**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore dichiara di essere domiciliato nei locali a lui affidati, anche per il caso che egli, in seguito, più non vi abiti;

**13) RICONSEGNA DEI LOCALI.**

Alla scadenza del contratto i locali dovranno essere lasciati liberi a disposizione della proprietà in perfetto stato, tinteggiati a nuovo, sia le pareti sia i serramenti; vetri intatti, pavimenti lamati, servizi e relative apparecchiature sanitarie e scaldabagno dovranno essere consegnati in perfetto stato di conservazione e di funzionamento; le piastrellature in perfetto ordine;

**14) CAUZIONE.**

Il conduttore s'impegna a versare entro il .... la somma di Euro .... pari a tre mensilità di canone a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali. Su tale deposito il locatore corrisponderà, alla fine di ogni anno, al conduttore un interesse pari a quello legale;

**15) DIRITTO DI PRELAZIONE.**

Il locatore non concede al conduttore il diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile locato.

*[Oppure: 15) DIRITTO DI PRELAZIONE. Il locatore concede al conduttore il diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n.392.]*

**16) REGISTRAZIONE E BOLLI.**

Tutte le spese del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni, nonché quelle di bollo, di amministrazione, esazione, quietanza ecc. sono a carico del conduttore. Le spese di registrazione del presente contratto vengono poste a carico dei contraenti in parti uguali;

**17) TRATTAMENTO DEI DATI.**

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

**18) RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE.**

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto si fa riferimento alle norme del codice civile e delle altre leggi in vigore.

Luogo e Data

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 C.C. il conduttore dichiara di aver letto tutti gli articoli e di approvarli specificatamente in particolare: artt. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18.

Luogo e Data

Il Locatore

Il Conduttore

Si può notare che le condizioni di questo contratto sono simili a quelle viste al capitolo precedente nel fac-simile emiratino.

## 5. CONCLUSIONE

Fin dall'inizio del mio percorso di studi la mia curiosità nei confronti del mondo arabo e della sua cultura mi ha spinto anche ad approfondire l'ambito del diritto musulmano, cosa che mi ha stimolato a ricercare e informarmi sempre più su tale argomento. È da qui che nasce tale ricerca, l'analisi del settore immobiliare visto come risorsa per un paese come gli Emirati Arabi Uniti. Non avrei potuto tradurre, capire ed analizzare i codici e le norme che regolano l'istituto del contratto, e in particolar modo del contratto di locazione in tale stato, senza prima aver capito come esso fosse visto all'interno del sistema islamico.

Un aspetto che mi ha affascinato è stato, dopo aver studiato le caratteristiche del contratto islamico, andare a vedere quali sono state le sue evoluzioni nel codice dello stato moderno degli EAU, uno stato apparentemente liberale eppure ancora, in qualche modo, rispettoso delle norme sharaitiche derivanti da Dio. Questa indagine mi ha permesso di capire da dove derivassero le prassi contrattuali che avevo visto applicare sul campo durante il mio tirocinio ad Abu Dhabi e anche di conoscere i fondamenti "legali", ma anche culturali e religiosi, che stavano dietro a questo modo di contrattare.

Giunti a questo punto la mia curiosità non si è placata e ho voluto andare oltre il confronto "interno" Sharia - legislazione nazionale e vedere anche quali fossero i punti di contatto con la legge italiana nella specifica normativa riguardante la locazione. Questo ulteriore confronto mi è servito per scoprire come in realtà non esiste una grandissima differenza tra la nostra normativa e quella emiratina: infatti dal confronto di alcuni articoli è emerso che esse si assomigliano molto, eccezion fatta per la maggior precisione della prima in confronto alla seconda, e possiamo riscontrare, sia dal confronto tra leggi che da quello tra fac-simile di contratto, che esiste un filo conduttore comune e dei principi fondamentali condivisi (vedasi capitolo precedente).

Tutto questo però non deve "confonderci": ci troviamo in presenza di una cultura che comunque presenta delle profonde differenze con quelle occidentali, differenze che devono essere rispettate e anche conosciute per potersi muovere con tranquillità all'interno di essa. Si tratta di una diversità soprattutto per quanto riguarda il modo di vedere e interpretare la realtà: la legge che governa i popoli musulmani è quella che proviene da Dio quindi tutto quello che lui dice non solo è vero ma anche insindacabile. Tale

modo di pensare comporta una serie di conseguenze in tutti gli aspetti quotidiani e delle relazioni tra gli uomini.

Bisogna ricordare che in un paese straniero, musulmano soprattutto, non è sufficiente analizzare il dato normativo come nel caso dei diritti positivi secondo i quali la legge dice già tutto quello che c'è da sapere. Il dato di produzione normativa non è l'unico formante del sistema giuridico o dell'ordinamento: ad esso vanno affiancati altri due formanti ossia la giurisprudenza, elemento che dà una visione più reale di com'è un tale ordinamento attraverso il lavoro dei giudici che rendono viva la norma interpretandola ed applicandola ad un fatto concreto e la dottrina che risulta dall'interpretazione delle norme da parte del giurista in base alla sua formazione e aspetto psicologico.

Per non essere esclusi dal sistema economico e commerciale mondiale ed essere competitivi su larga scala gli Emirati, ma anche gli altri paesi arabi, hanno in qualche caso trovato degli escamotage alle proibizioni coraniche sacrificando un po' la loro ortodossia a favore dell'integrazione nei sistemi mondiali. Anche il fatto di non avere norme specifiche ma abbastanza generali favorisce le interpretazioni e quindi anche un, seppur limitato, margine di manovra.

Non si tratta dunque di una semplice copia di un sistema occidentale ma un adattamento al mondo in cambiamento, alla modernità, senza per questo dimenticare o mettere all'angolo la legge di Dio. La creazione di una commistione modernità-tradizione coranica è ben visibile negli Emirati, uno degli stati più ricchi del mondo arabo e che meglio si è integrato nei meccanismi internazionali. Però sì l'Islam perde oggi la sua forza organizzativa pubblica a favore del nuovo stato nazione con la sua propria organizzazione. La Sharia rimane oggi un "substrato", vigente negli stati musulmani, del diritto positivo, dei diritti musulmani. Essa non è codificata in quanto tale ma è un elemento che rimane sottostante al diritto di produzione non divina, come una base da cui il diritto positivo affiora. È lo stato a decidere quali elementi sharaitici mantenere e con quali modalità e interpretazioni. La Sharia però ha anche il ruolo di strumento di equilibrio tra tradizione e la tendenza che potremmo definire di "laicizzazione" dello stato: viene inserita nelle costituzioni e nei codici civili come fonte dell'ordinamento perché è un elemento della tradizione che funge da strumento di bilanciamento contrapposto al progresso e la laicizzazione di uno stato che non ha nulla di laico di per sé alla base. Lo strumento della Sharia è importante dunque per contrastare il rischio che la tradizione religiosa venga superata dall'attività statale laica.



Esistono problemi di ordine operativo/applicativo, prassi che potrebbero coglierci di sorpresa qualora ci apprestassimo a locare un'immobile negli Emirati. Tre punti in particolare è bene ricordare: prima di tutto che i contratti di locazione hanno normalmente una durata annuale, rinnovabile automaticamente in assenza di disdetta. Il canone di locazione può essere determinato liberamente e, in caso di rinnovo e l'eventuale richiesta di aumento di tale canone, vigono una serie di regole che si basano su un "indice medio" dei canoni di locazione. Inoltre, il pagamento della locazione avviene mediante uno o più assegni postdatati, consegnati all'inizio del periodo annuale di locazione. Va poi ricordato che è di norma vietato dare in sublocazione l'immobile locato senza il permesso del proprietario.

È bene ricordare anche quali sono i punti principali della normativa emiratina sull'argomento:

- a) In primo luogo, il contratto di locazione deve avere la forma scritta a pena di nullità e deve specificare i dettagli della proprietà, la durata e l'importo del canone.
- b) Se poi il conduttore continua ad occupare l'immobile una volta scaduta la locazione senza obiezioni da parte del locatore, il contratto si intenderà tacitamente rinnovato alle stesse condizioni e per un periodo uguale (per un anno se il periodo era inferiore).
- c) Inoltre, un contratto di locazione non può essere terminato unilateralmente (salvo casi specifici) e qualsiasi contratto di sublocazione cessa alla data di scadenza del contratto principale.
- d) Altro punto è che il canone può essere aumentato e le condizioni contrattuali modificate ogni anno, nel rispetto di quanto stabilito annualmente dal governo in tema di tetto massimo degli affitti.
- e) I pagamenti del canone devono essere fatti in quattro rate annuali anticipate (se non diversamente indicato nel contratto).
- f) Al momento del rinnovo, le parti possono accordarsi su un nuovo importo del canone, ma nel caso in cui non trovassero un accordo, sarà il Rent Committee a individuare l'importo del canone tenendo conto dei valori medi applicati nella stessa zona.
- g) Inoltre, se una delle parti non intende rinnovare il contratto o intende modificarne le condizioni, deve darne avviso all'altra almeno 90 giorni prima dalla scadenza.
- h) Possono essere concessi in locazione anche locali non terminati ed il conduttore è responsabile della conclusione dei lavori.
- i) Il locatore può non rinnovare il contratto alla scadenza solo in casi particolari, come ad esempio nel caso in cui intenda adibire l'immobile ad abitazione propria o di un parente, nel qual caso deve comunque avvisare il conduttore almeno 90 giorni prima dalla scadenza. Se il proprietario ha ottenuto

il rilascio dell'immobile per adibirlo a scopi personali, non potrà concederlo nuovamente in locazione per un periodo di due anni nel caso di proprietà residenziali o tre anni se si tratta di proprietà commerciali.

- j) Il trasferimento della proprietà del bene non determina l'interruzione del contratto di locazione che prosegue con il nuovo proprietario per il rimanente periodo di validità del contratto.
- k) Ogni comunicazione locatore-conduttore riguardante il rilascio dell'immobile deve essere fatta a mezzo di un Notaio Pubblico o raccomandata a.r.

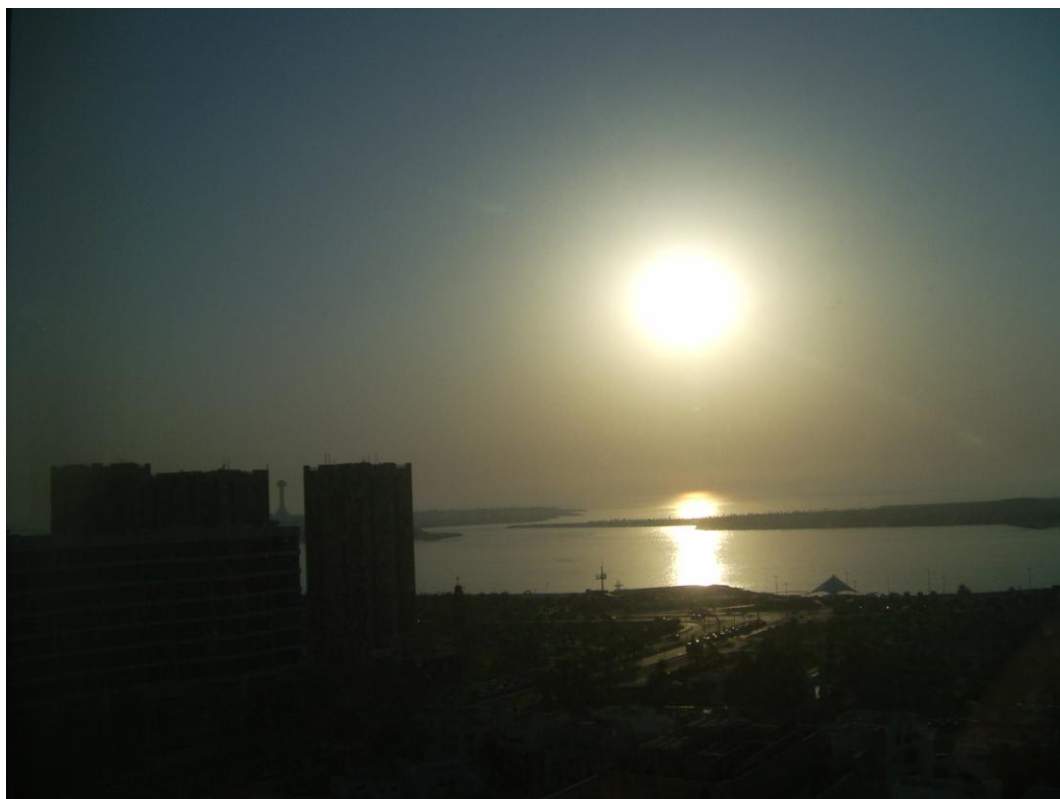
Vorrei ora fare una piccola parentesi sulle questioni di acquisto di immobili negli Emirati e quella delle successioni, argomenti che meriterebbero un lavoro di analisi di per se stessi, ma che potrebbero farci capire che la via migliore da seguire in questo paese è proprio quella della locazione. Infatti, è del 2006 la legge che consente anche agli stranieri (persone fisiche o giuridiche) di acquisire la piena proprietà (o il diritto di locazione per 99 anni) di immobili che però si trovano in determinate aree, le cosiddette freehold property area. In tutte le altre aree invece sono solo i cittadini o le società degli Emirati Arabi o dei Paesi del Golfo che possono acquisire la piena proprietà dell'immobile.

Per quanto riguarda le questioni ereditarie, esse sono disciplinate da due leggi federali: la n. 5 del 1985 relativa alla legge sulle transazioni civili e n. 28 del 2005 relativa agli Affari. Queste, come tutte le altre leggi federali, si applicano in tutti gli Emirati e si fondano sui principi della Sharia. In fatto di successione viene fatta una differenza tra cittadini EAU mussulmani e non mussulmani e cittadini non EAU determinando la legge da applicare nei diversi casi. Risulta ovvio che le questioni ereditarie concernenti cittadini mussulmani saranno risolte alla luce della Sharia mentre per i cittadini stranieri verrà applicata la legge del defunto. In realtà la questione è ben più complicata perché non è chiaro se questa regola si applichi anche nel caso in cui la successione riguardi immobili situati negli Emirati. Infatti, il codice civile stabilisce che la legge del defunto si applica alle questioni ereditarie, ma anche che i diritti relativi alla proprietà immobiliare sono regolati dalla legge del luogo ove si trova l'immobile (lex situs).

Il problema della successione è evidente: nonostante uno straniero abbia fatto testamento per una proprietà situata negli EAU, sarà la corte a decidere caso per caso quale legge applicare. Applicare la legge degli Emirati significa basarsi sulla Sharia cosa che comporta l'identificazione degli eredi legittimi e le quote di eredità spettanti a ciascuno di essi. Infatti, secondo la Sharia, ad ogni erede spetta una quota

diversa dell'eredità che viene determinata con criteri complessi che richiedono l'intervento di un esperto della Sharia. Per esempio, se il defunto lascia una moglie, un figlio ed una figlia otterranno rispettivamente 1/8 dell'eredità, 2/3 e 1/3. Inoltre tutti i figli illegittimi o adottati sono esclusi dall'eredità e se un erede è concepito ma non ancora nato al momento della morte, l'eredità non può essere distribuita fino alla sua nascita. In base poi al Codice Civile degli Emirati, se il defunto non ha eredi, l'immobile passerà allo Stato. Solo in caso di donazione prima della morte il bene non rientrerà nell'asse ereditario posto che il beneficiario abbia il possesso del bene al momento della morte del donante<sup>7</sup>.

Questo lavoro mira a far entrare nell'ottica che per quanto all'apparenza abbastanza occidentalizzati, gli Emirati Arabi sono uno stato fortemente unito alle sue radici musulmane cosa che contamina e pervade ogni aspetto della vita di tale paese. Capire e riconoscere questo permette di facilitare ogni tipo di rapporto che uno straniero si trovi ad avere con gli EAU nel rispetto e nell'accettazione reciproci.



---

<sup>7</sup> Vedasi anche le pubblicazioni dello Studio Legale DubaiLegal, *La locazione a Dubai: consigli utili per evitare spiacevoli sorprese; La normativa sulle locazioni e Stranieri e proprietà immobiliare a Dubai*, in <http://www.dubailegal.it>, 07/02/2013

## BIBLIOGRAFIA

- ABDELNOUR, Jabbour, *Al-Mawrid: Dictionnaire Français-Arabe Arabe-Français*, Dar El-Ilm Lilmalayin, Beirut, 2007.
- AL-SANHURI, 'Abd Al-Razzaq Ahmad, *Al-waht fii sharh al-qanun al-madani al-gadid* (commento medio al nuovo codice civile), I, II Cairo, 1952.
- AL-SANHURI, 'Abd Al-Razzaq Ahmad, *Le droit musulman comme élément de refonte du code civil égyptien*, in *Introduction à l'étude du droit comparé*, Recueil Eduard Lambert, vol. II, Parigi, 1938.
- AMANAT, Abbas, *Shari'a: Islamic Law in the Contemporary Context*, California, Stanford University Press, 2007.
- ANDERSON, James Norman D., *The Sharia and civil law, the debt owed by the new civil codes of Egypt and Syria to the Sharia*, in *Islamic Quarterly*, Londra, 1954.
- BALDISSERA, Eros, *Dizionario italiano-arabo arabo-italiano*, Zanichelli, Bologna, 2008.
- BÄLZ, Kilian Rudolf, *Sharia Risk?: How Islamic Finance has transformed Islamic Contract Law*, Islamic Legal Study Program, Harvard Law School, 2008.
- BAUSANI, Alessandro, *Il Corano*, Radici BUR, BUR Biblioteca Universitaria Rizzoli, Novembre 2006.
- BAUSANI, Alessandro, *L'Islam*, Gli Elefanti. Saggi, Garzanti Libri, Aprile 1999.
- BOUSQUET, Georges Henri, *Du droit musulman et de son application effective dans le monde*, Algeri, 1949.
- CALLIANO, Oreste, *Le code civil égyptien vehicule pour la diffusion des modèles européens en Afrique*, in *Dynamique et finalités des Droits africains*, Parigi, 1980.
- CASTRO, Francesco, *'Abd Al-Razzaq Ahmad Al-Sanhuri (1895-1971): primi appunti per una biografia*, In *Studi in onore di Francesco Gabrieli nel suo ottantesimo compleanno*, I, Roma, 1984.
- CASTRO, Francesco, *Il modello islamico*, Torino, Giappichelli Editore, 2007.
- CASTRO, Francesco, *La codificazione del diritto privato negli stati arabi contemporanei*, Estratto dalla *Rivista di Diritto Civile*, anno XXXI, n.4, parte prima, CEDAM, Padova, 1985.
- CHEHATA, Chafik, *Les survivances musulmanes dans la codification du droit civil égyptien*, in *Revue internationale de Droit Comparé*, XVII, Parigi, 1965.
- COULSON, Noël J., *A History of Islamic Law*, Islamic Surveys, Edinburgh University Press, Edimburgo, 1964.

- D'EMILIA, Antonio, *Il diritto musulmano e il nuovo codice civile egiziano*, Annuario di diritto comparato e studi legislativi, Vol. XXXI, Roma, 1955.
- DI MAJO, Adolfo, *Codice Civile*, I blu Giuffrè, Giuffrè Editore, Milano, 2011.
- HUSSEIN, Hassan, *Contracts in Islamic Law*, Londra, I.B. Tauris, 2012.
- MANCA, Agnese, *Grammatica teorico-pratica di arabo letterario moderno*, Ass. Naz. di amicizia e cooperazione italo – araba, Roma, 2008.
- OWSIA, Parviz, *Formation of contract: a comparative study under English, French, Islamic and Iranian law*, Londra, Graham & Trotman, 1994.
- RAMADAN, Hisham M., *Understanding Islamic Law: from Classical to Contemporary*, Maryland, Rowman Altamira, 2006.
- RAYNER, Susan E., *The Theory of Contracts in Islamic Law: a comparative analysis with particular reference to the modern legislation in Kuwait, Bahrain and the United Arab Emirates*, "Arab and Islamic Laws Series", Londra, Graham & Trotman, 1991.
- SACCO, Rodolfo, *Antropologia giuridica. Contributo ad una macrostoria del diritto*, Collana Collezione di testi e di studi, Il Mulino, Bologna, 2007.
- SANTILLANA, David, *Istituzioni di diritto musulmano malichita con riguardo anche al sistema sciafiita*, vol. 1 e 2, Roma, Istituto Per l'Oriente, 1926.
- SCHACHT, Joseph, *Introduzione al diritto musulmano*, Torino, Fondazione G. Agnelli, 1995.
- SCHACHT, Joseph, *Problems in modern islamic legislation*, in *Studia Islamica*, Fascicolo XII, Parigi, 1960.
- TEDESCHI, Giovanni, *The movement for codification in the Muslim countries: its relationship with western legal systems*, 5<sup>th</sup> international congress of comparative law, Bruxelles, 1958.
- TRAINI, Renato, *Vocabolario Arabo-Italiano*, Istituto Per L'Oriente, Roma, 2004.

## SITOGRAFIA

- ABU GHUDDAH, Abdul Sattar, *Ijarah (Lease)*, in Al-Baraka Banking Group, <http://www.albaraka.com/media/pdf/Research-Studies/RSIJ-200706201-EN.pdf>, 23/02/2013.
- AL SHAIKH, Omar, *Cancellation of contracts in the UAE and the impact of the economic downturn*, in HadeF&Partners, 06/07/2009, [www.hadefpartners.com/News/pageid/120-137/default.aspx?mediaid=72](http://www.hadefpartners.com/News/pageid/120-137/default.aspx?mediaid=72), 25/11/2012.
- GUARISE, Andrea, *L'immobiliare italiano visto da Dubai: se manca la visione sul futuro*, in Linkiesta.it, 08/06/2012, <http://m.linkiesta.it/blogs/abc-always-b-be-c-closing/l-immobiliare-italiano-visto-da-dubai-se-manca-la-visione-sul-futuro>, 02/01/2013.
- ICE/MAE, *Rapporti Paese Congiunti: Emirati Arabi Uniti, 2° Semestre 2011*, <http://www.rapportipaesecongiunti.it/rapporto-congiunto.php?idpaese=75>, 10/10/2012.
- KAMALI, Mohammad Hashim, *A Shari'ah Analysis of Issues in Islamic Leasing*, in Journal of King Abdulaziz University, Islamic Economics, 2007, [http://talsulimani.kau.edu.sa/Files/320/Researches/50944\\_21081.pdf](http://talsulimani.kau.edu.sa/Files/320/Researches/50944_21081.pdf), 20/02/2013.
- KHEDR, Ahmed Ali e AL-NUAIMI, Bassam, *A Guide to United Arab Emirates Legal System*, in GlobaLex, 06/2010, [http://www.nyulawglobal.org/globalex/united\\_arab\\_emirates.htm](http://www.nyulawglobal.org/globalex/united_arab_emirates.htm), 02/01/2013.
- KURAN, Timur, *The Islamic Commercial Crisis: Institutional Roots of Economic Underdevelopment in the Middle East*, in Cambridge University Press, 06/2003, <http://www.jstor.org/stable/3132442>, 05/02/2013.
- NASSIF, Karim e KANAKRI, Celine, *Damages and contracts in the UAE*, in The in-house lawyer.co.uk, 12/03/2010, <http://www.inhouselawyer.co.uk/index.php/united-arab-emirates/7893-damages-and-contracts-in-the-uae>, 24/11/2012.
- RODGERS, Alan, *UAE Laws and Islamic Sharia: some practical issues*, in HadeF&Partners, 08/06/2010, <http://www.hadefpartners.com/News/pageid/120-137/default.aspx?mediaid=136>, 25/11/2012.
- Studio Legale DubaiLegal, *La locazione a Dubai: consigli utili per evitare spiacevoli sorprese, La normativa sulle locazioni, Stranieri e proprietà immobiliare a Dubai*, in DubaiLegal.it, 07/02/2013, <http://www.dubailegal.it>, 01/03/2013.
- TARBUCK, Andrew e LESTER Chris, *Dubai's legal system creating a legal and regulatory framework for a modern society*, in Latham&Watkins LLP [www.lw.com](http://www.lw.com), 2009, [http://www.lw.com/upload/pubcontent/\\_pdf/pub2787\\_1.pdf](http://www.lw.com/upload/pubcontent/_pdf/pub2787_1.pdf), 12/12/2012.

- USMANI, Maulana Taqi, "Ijarah", in accountancy. com.pk, 20/01/2011, [http://www.accountancy.com.pk/docs/islam\\_ijarah.pdf](http://www.accountancy.com.pk/docs/islam_ijarah.pdf), 22/02/2013.
- WEBB, Michael, *United Arab Emirates: Sharia as a source of UAE Law*, in Mondaq, 12/11/2010, <http://www.mondaq.com/x/115222/international+trade+investment/Sharia+as+a+Source+of+UAE+Law>, 14/12/2012.

## RIFERIMENTI IN ARABO

- حسن، محمود محمد، العقود الشرعية في المعاملات المالية المصرفية : المراجعة المضاربة دراسة مقارنة، جامعة الكويت، 1997 .
- حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة، قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، قانون اتحادي رقم 5 لسنة 1985م، المعدل بالقانون الاتحادي رقم 1 لسنة 1987 ذ .
- شبكة المعلومات القانونية لدول مجلس التعاون الخليجي ،  
، <http://www.gcc-legal.org/mojportalpublic/DisplayArticle.aspx?country=2&LawArticleID=88022>  
. 07/06/2012
- غرفة تجارة وصناعات أبوظبي، كتيب قانون رقم 20 لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم الأيجر بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي، <http://www.abudhabichamber.ae> ، 07/06/2012 .