

## قانون اتحادي رقم ( 8 ) لسنة 2018 في شأن التأجير التمويلي

رئيس دولة الإمارات العربية المتحدة،

نحن خليفة بن زايد آل نهيان

- بعد الاطلاع على الدستور،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1972، بشأن اختصاصات الوزارات وصلاحيات الوزراء، وتعديلاته،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1975، في شأن السجل التجاري،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (10) لسنة 1980، في شأن المصرف المركزي والنظام النقدي وتنظيم المهنة المصرفية، وتعديلاته،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985، بإصدار قانون المعاملات المدنية، وتعديلاته،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (6) لسنة 1985، في شأن المصارف والمؤسسات المالية والشركات الاستثمارية الإسلامية،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (10) لسنة 1992، بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية، وتعديلاته،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992، بإصدار قانون الإجراءات المدنية، وتعديلاته،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (35) لسنة 1992 بإصدار قانون الإجراءات الجزائية، وتعديلاته،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (37) لسنة 1992، في شأن العلامات التجارية، وتعديلاته،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (18) لسنة 1993، بإصدار قانون المعاملات التجارية،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (17) لسنة 2002، في شأن تنظيم وحماية الملكية الصناعية لبراءات الاختراع والرسوم والنماذج الصناعية، وتعديلاته،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (1) لسنة 2006، بشأن المعاملات والتجارة الإلكترونية،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (6) لسنة 2010، بشأن المعلومات الائتمانية،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (1) لسنة 2011، بشأن الإيرادات العامة للدولة،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (2) لسنة 2015، بشأن الشركات التجارية، وتعديلاته،
- وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (9) لسنة 2016 بشأن الإفلاس،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (14) لسنة 2016، بشأن المخالفات والجزاءات الإدارية في الحكومة الاتحادية،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (20) لسنة 2016 في شأن رهن الأموال المنقولة ضمانا لدين،
- وبناء على ما عرضه وزير المالية، وموافقة مجلس الوزراء والمجلس الوطني الاتحادي،
- وتصديق المجلس الأعلى للاتحاد،

أصدرنا القانون الآتي:

## المادة (1)

### التعريفات

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

|                    |                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| الدولة             | : الإمارات العربية المتحدة.                                                                                                                                                                                                       |
| الوزارة            | : وزارة المالية.                                                                                                                                                                                                                  |
| الوزير             | : وزير المالية.                                                                                                                                                                                                                   |
| المصرف المركزي     | : مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي.                                                                                                                                                                                          |
| التأجير التمويلي   | : علاقة يتملك بموجبها المؤجر العين المؤجرة لغايات تأجيرها، ويؤجرها للمستأجر لفترة محددة بموجب عقد مستقل وفقاً لأحكام هذا القانون، مع منحه حق الخيار بتملك العين المؤجرة، وفقاً لأحكام هذا القانون.                                |
| العقد              | : عقد التأجير التمويلي الذي يتم إبرامه وفقاً لأحكام هذا القانون.                                                                                                                                                                  |
| السجل              | : السجل المنشأ وفقاً لأحكام هذا القانون.                                                                                                                                                                                          |
| العين المؤجرة      | : كل مال منقول أو عقار، مما يتحقق الانتفاع به باستعماله مع بقاء عينه، ويكون محلاً لعقد التأجير التمويلي، ويشمل ذلك الوحدات العقارية المفزة على الخارطة التي يجوز أن تكون محلاً للتصرفات القانونية وفقاً لأحكام التشريعات السارية. |
| المستأجر           | : الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي ينتفع بالعين المؤجرة وفقاً لأحكام العقد.                                                                                                                                                          |
| المؤجر             | : الشخص المعنوي المرخص له بمزاولة نشاط التأجير التمويلي وفقاً لأحكام هذا القانون والتشريعات المعمول بها.                                                                                                                          |
| الأجرة             | : القيمة المتفق عليها في العقد والتي يلتزم المستأجر بأدائها للمؤجر في مقابل الحق في الانتفاع بالعين المؤجرة.                                                                                                                      |
| المورد             | : الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي ينقل ملكية العين المؤجرة إلى المؤجر، ويشمل المقاول الذي يصنع أو يُنشئ العين المؤجرة.                                                                                                              |
| عقد التوريد        | : العقد الذي يقوم بموجبه المؤجر بتملك العين المؤجرة من المورد بهدف تأجيرها إلى المستأجر بموجب العقد.                                                                                                                              |
| تملك العين المؤجرة | : الحق في ملكية العين المؤجرة، أو الانتفاع بها، أو حق الإجارة طويلة المدة المشمولة بالتشريعات العقارية المعمول بها في أي من إمارات الدولة.                                                                                        |

المنقول الخاص : المنقول الذي تقضي التشريعات المعمول بها ضرورة تسجيله في السجلات المعدة لهذه الغاية لدى الجهات الحكومية المختصة، كالمركبات والطائرات والوسائل البحرية.

المعايير المحاسبية : القواعد والمعايير المحاسبية الخاصة بنظام التأجير التمويلي المعمول الخاصة بها والتي يصدر بتحديدتها قرار من الوزير.

## المادة (2)

### مزاولة نشاط التأجير التمويلي

1. لا يجوز مزاولة نشاط التأجير التمويلي في الدولة إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من المصرف المركزي.
2. يعد باطلاً كل عقد تأجير تمويلي أبرم مع شخص غير مرخص من المصرف المركزي.
3. يحظر على أي شخص غير مرخص من قبل المصرف المركزي بممارسة نشاط التأجير التمويلي استعمال عبارة تأجير تمويلي، أو أي مرادف لها في اسمه التجاري.
4. يضع المصرف المركزي الأنظمة الخاصة بترخيص المؤجر ومزاولة نشاط التأجير التمويلي في الدولة، بما في ذلك ترخيص فروع شركات التأجير التمويلي الأجنبية.

## المادة (3)

### اشتراط الكتابة في العقد

يجب أن يكون العقد مكتوباً ومسجلاً أو مؤشراً به في السجل الخاص به وفقاً لأحكام هذا القانون، وإلا عد باطلاً.

## المادة (4)

### مكونات العقد

- يجب أن يتضمن العقد البيانات الآتية:
1. اسم المؤجر والمستأجر والبيانات الخاصة بهما.
  2. وصف العين المؤجرة وصفاً نافياً للجهالة.
  3. مدة العقد.
  4. الغرض المخصص لاستخدام العين المؤجرة وحدود استعماله.
  5. مقدار الأجرة وعدد دفعاتها ومواعيد سدادها.
  6. شروط وأحكام تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر.
  7. حق تملك المستأجر للعين المؤجرة.
  8. البيانات المتعلقة بالمورد مع تحديد الطرف الذي اختار هذا المورد.
  9. حقوق والتزامات أطراف العقد.

10. الالتزامات الجوهرية التي يترتب على مخالفتها إمكانية المطالبة بفسخ العقد.
11. أية بيانات أو شروط أو أحكام أخرى يتفق عليها المؤجر والمستأجر، بما لا يخالف أحكام هذا القانون.

## المادة (5)

### تسجيل العقد

1. يُدْ شأ سجل لتسجيل العقد الذي يرد على المنقول، ويتم تنظيمه بقرار يصدر عن مجلس الوزراء بناء على توصية الوزير، على أن يتضمن هذا القرار الجهة التي ستتولى إدارته، والبيانات الواجب إدراجها فيه، والرسوم المستحقة على القيد فيه.
2. يتم التأشير بالعقد الذي يرد على العقار في صحيفته في السجل العقاري في كل إمارة.
3. يتم التأشير بتسجيل العقد الذي يرد على المنقول الخاص في السجل المعد لذلك لدى الجهة المختصة في كل إمارة.
4. يعتبر تسجيل العقد أو التأشير به في السجلات المشار إليها في هذه المادة حجة في مواجهة الغير.
5. يقع على عاتق المؤجر مسؤولية تسجيل العقد أو التأشير به وكل تعديل يرد عليه في السجلات المشار إليها في هذه المادة.
6. يلغى قيد العقد بانقضاء مدته أو بناء على طلب أطرافه في حالة انتهاء عقد التأجير التمويلي أو لصدور حكم نهائي بالإلغاء.

## المادة (6)

### التزامات المستأجر

- ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك في العقد، يلتزم المستأجر بما يأتي:
1. استلام العين المؤجرة من المؤجر أو المورد متى كانت بالحالة المتفق عليها في العقد.
  2. سداد الأجرة وفقاً للدفعات والمواعيد المقررة في العقد ولو لم ينتفع بالعين المؤجرة، ما لم يكن عدم الانتفاع بسبب يعود للمؤجر.
  3. استخدام العين المؤجرة وفقاً للغرض المخصص لها في العقد وفي حدود الاستعمال الملائم، وذلك مع مراعاة أية شروط وردت أو تم الإشارة إليها في العقد أو عقد التوريد.
  4. المحافظة على العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها بها، وعدم إجراء أي تغيير عليها إلا بموافقة من المؤجر، مع مراعاة ما قد يطرأ على العين المؤجرة من تغيير نتيجة الاستخدام المعتاد.

5. القيام بأعمال الصيانة العادية التي تحتاجها العين المؤجرة وفقاً للأصول الفنية المتعارف عليها أو المتفق عليها في العقد.
6. إخطار المؤجر بما يطرأ على العين المؤجرة من عوارض تمنع الانتفاع بها كلياً أو جزئياً، ووفقاً للإجراءات المنصوص عليها في العقد.
7. سداد التكاليف المالية المقررة على العين المؤجرة لصالح الجهات الحكومية من تاريخ تسلمه لها.
8. ترخيص وتجديد الترخيص السنوي للعين المؤجرة التي تتطلب ذلك.

## المادة (7)

### التزامات المؤجر

- ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك في العقد، يلتزم المؤجر بما يأتي:
1. تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر بالحالة المتفق عليها، وتمكينه من حيازتها والانتفاع بها.
  2. إخطار المورد كتابياً عند إبرام عقد التوريد عن نيته في تأجير المال المطلوب توريده بموجب العقد مع الإعلان عن اسم المستأجر في الإشعار.
  3. التأمين على العين المؤجرة.
  4. إجراء الصيانة الجوهرية التي تحتاجها العين المؤجرة، وفقاً للأصول الفنية المتعارف عليها أو المتفق عليها في العقد.
  5. التنازل للمستأجر عن ملكية العين المؤجرة في حالة ممارسته لخيار التملك.
  6. تزويد المستأجر بكافة المستندات والمعلومات المتوفرة لديه بشأن العين المؤجرة.
  7. اتخاذ أية إجراءات تمكن المستأجر من الرجوع على المورد وفقاً لأحكام هذا القانون.

## المادة (8)

### حقوق المستأجر

- ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك في العقد، يتمتع المستأجر بالحقوق الآتية:
1. اختيار المورد، وتحديد شروط التعاقد معه.
  2. اختيار العين المؤجرة وتحديد طريقة صنعها أو إنشائها والمواصفات الواجب توفرها فيها، والتفاوض مع المورد بشأن تلك المواصفات سواء بصورة مباشرة أو من خلال المؤجر بموجب تفويض خطي صادر له من المستأجر.
  3. حيازة العين المؤجرة والانتفاع بها وفقاً لأحكام العقد.

4. الرجوع على المورد مباشرة بشأن أية مطالبات أو دعاوى قضائية أو تحكيمية تنشأ للمؤجر عن عقد التوريد المبرم بينه وبين المورد، فيما عدا دعوى فسخ العقد، وذلك دون الإخلال بحق المؤجر في الرجوع على المورد بشأن تلك المطالبات والدعاوى.

#### المادة (9)

##### حقوق المؤجر

- ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك في العقد، يتمتع المؤجر بالحقوق الآتية:
1. معاينة العين المؤجرة، شريطة ألا يلحق هذا الإجراء أي ضرر بالمستأجر، وللمؤجر أن ينبذ عنه خطياً أي شخص للقيام بهذه المهمة.
  2. استعادة حيازة العين المؤجرة من المستأجر في الأحوال المنصوص عليها في العقد أو في هذا القانون.
  3. إحالة حقوقه المقررة بموجب العقد إلى الغير، مع مراعاة إخطار المستأجر كتابياً بهذه الحوالة، على ألا يترتب عليها أي انتقاص من حقوق المستأجر الواردة في العقد أو فرض أية التزامات جديدة عليه.

#### المادة (10)

##### العلاقة مع المورد

1. يجوز للمستأجر قبل إبرام العقد بناءً على موافقة كتابية مسبقة من المؤجر، أن يتفاوض مع المورد بشأن مواصفات العين المؤجرة أو طريقة صنعها أو إنشائها، على أن تتضمن هذه الموافقة المسائل التي يتم التفاوض بشأنها بين المستأجر والمورد.
2. يبرم في نهاية التفاوض عقد توريد بين كل من المؤجر والمورد، يحدد فيه العين المؤجرة ومواصفاتها وفقاً لما طلبه المستأجر، وأية شروط أخرى يتفق الطرفان على وضعها في عقد التوريد.
3. يجوز أن تكون العين المؤجرة مملوكة للمستأجر قبل إبرام العقد.

#### المادة (11)

##### تنازل المستأجر عن العقد

1. يجوز للمستأجر التنازل عن حقوقه والتزاماته المقررة له بموجب العقد إلى مستأجر آخر يحل محله، شريطة مراعاة ما يأتي:
- أ. موافقة المؤجر الكتابية المسبقة على ذلك.
- ب. التأشير بالتنازل الذي يتم وفقاً لأحكام هذا القانون في السجل الخاص بالعين المؤجرة.
- ج. ألا يتعارض ذلك التنازل مع التشريعات المعمول بها في الدولة.

2. يحل المستأجر الجديد الذي تم التنازل له عن العقد محل المستأجر الأصلي في كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن هذا العقد، وذلك من تاريخ التأشير بالتنازل في السجل.

#### المادة (12)

##### استعمال العين المؤجرة واستغلالها والانتفاع بها

1. يجوز للمستأجر إجراء أي تصرف قانوني لصالح الغير يكون محله استعمال العين المؤجرة أو استغلالها أو الانتفاع بها، شريطة مراعاة ما يأتي:
  - أ. الحصول على موافقة المؤجر الكتابية المسبقة على ذلك.
  - ب. بقاء المستأجر ملتزماً تجاه المؤجر بكافة بنود العقد.
  - ج. ألا تتجاوز مدة التصرف القانوني الذي يجريه المستأجر مدة العقد.
2. يترتب على فسخ العقد أو بطلانه، فسخ أو بطلان التصرف القانوني الذي أجراه المستأجر مع الغير.

#### المادة (13)

##### التحسينات على العين المؤجرة

- ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك في العقد، إذا تم إعادة العين المؤجرة إلى المؤجر فيجب مراعاة ما يأتي:
1. تبقى جميع التحسينات القابلة للانفصال عن العين المؤجرة دون الإضرار بها والتي أجراها المستأجر على نفقته الخاصة ملكاً له.
  2. يجوز للمستأجر مطالبة المؤجر بالتعويض عن أية تحسينات أجراها على العين المؤجرة على نفقته الخاصة بموافقة المؤجر الكتابية، إذا كانت ممّا لا يمكن فصلها عن العين المؤجرة دون الإضرار بها.
  3. لا يستحق المستأجر أي تعويض عن التحسينات التي أجراها على العين المؤجرة على نفقته الخاصة والتي تكون غير قابلة للانفصال عنها دون الإضرار بها إذا كان قد أجراها بدون موافقة المؤجر الكتابية على ذلك.

#### المادة (14)

##### التصرف في العين المؤجرة

1. يجوز للمؤجر نقل ملكية العين المؤجرة إلى مؤجر تمويلي آخر، مع مراعاة إخطار المستأجر كتابياً، وألا يترتب على ذلك أي انتقاص لحقوق المستأجر أو فرض أية التزامات جديدة عليه،

ويحل المؤجر الجديد محل المؤجر السابق في جميع الحقوق والالتزامات المقررة وفق أحكام العقد وهذا القانون.

2. يجب على المؤجر التأشير بالتصرف الناقل للملكية الوارد على العين المؤجرة، وفقاً لما نص عليه في المادة (5) من هذا القانون.

#### المادة (15)

##### استلام العين المؤجرة

1. يستلم المستأجر العين المؤجرة من المؤجر أو من المورد مباشرة وذلك بموجب إذن كتابي، ويتم الاستلام بموجب محضر تبين فيه حالة العين المؤجرة، ومدى مطابقتها للشروط والمواصفات المتفق عليها في العقد، ويتم توقيع هذا المحضر من المستأجر والمؤجر أو المورد حسب الأحوال.
2. لا يجوز للمستأجر الامتناع عن استلام العين المؤجرة في حال مطابقتها للمواصفات المطلوبة.
3. يجوز للمستأجر رفض استلام العين المؤجرة في الحالتين الآتيتين:
  - أ. إذا تبين له أن العين المؤجرة غير مطابقة للمواصفات المحددة في العقد.
  - ب. إذا امتنع المؤجر أو المورد عن تحرير محضر استلام العين المؤجرة أو توقيعه وفقاً لأحكام البند (1) من هذه المادة.
4. يكون المستأجر مسؤولاً قبل المؤجر عن أية بيانات تذكر عن العين المؤجرة في محضر الاستلام.

#### المادة (16)

##### المسؤولية عن العيوب والمواصفات

1. يكون المورد مسؤولاً، عن أية عيوب في العين المؤجرة، ويطبق هذا الحكم في حال كان المورد هو المستأجر نفسه.
2. يتحمل طرف العقد الذي يختار العين المؤجرة ويحدد أو صافها، مخاطر عدم ملائمتها لغايات استعمالها في الأغراض المنصوص عليها في العقد، كما يتحمل هذا الطرف جميع النفقات المترتبة على ذلك، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

#### المادة (17)

##### ترخيص العين المؤجرة

ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك، يقوم المستأجر وعلى نفقته الخاصة بترخيص العين المؤجرة أو تجديد هذا الترخيص، أو الحصول من الجهات المختصة على أية موافقات لازمة لتمكينه من الانتفاع بها، وفق أحكام العقد، ويراعى عند إصدار الرخصة أو الموافقة الرسمية أن تتضمن اسم المؤجر وبيان أن العين المؤجرة تحت حيازة المستأجر بموجب العقد.

## المادة (18)

### المسؤولية عن حيازة العين المؤجرة

يتحمل المستأجر المسؤولية الناشئة عن أية أضرار تلحق بالمؤجر أو بالغير نتيجة حيازته للعين المؤجرة أو انتفاعه بها.

## المادة (19)

### مسؤولية المؤجر

1. ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك في العقد، لا يكون المؤجر مسؤولاً تجاه المستأجر عن إخلال المورد في تنفيذ الالتزامات المترتبة عليه بمقتضى أحكام عقد التوريد إلا في الحالتين الآتيتين:  
أ. إذا كان المؤجر هو الذي اختار المورد.  
ب. إذا كان إخلال المورد في تنفيذ التزامه ناشئاً عن سبب يعود للمؤجر.
2. يكون المؤجر مسؤولاً عن أفعاله وتصرفاته إذا أدت إلى تمكين المورد أو الغير من التعرض للمستأجر بأية صورة تحد من الانتفاع بالعين المؤجرة.

## المادة (20)

### الحجز على العين المؤجرة

لا يجوز الحجز على العين المؤجرة تنفيذاً لأي دين مترتب في ذمة المؤجر لصالح الغير.

## المادة (21)

### ملكية العين المؤجرة

1. يبقى المؤجر مالكا للعين المؤجرة طيلة مدة العقد.
2. يجوز للمستأجر أثناء سريان العقد وبموافقة المؤجر، تملك العين المؤجرة شريطة قيامه بسداد بدل الإيجار المتفق عليه وأية رسوم أو بدلات أو نفقات أخرى متفق عليها فيه، وذلك دون إخلال بأحكام التشريعات السارية في الدولة.
3. تنتقل ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر عند انتهاء العقد وفقاً للشروط الواردة فيه.
4. إذا لم يمارس المستأجر خيار حق تملك العين المؤجرة عند انتهاء العقد، فيجب عليه رد العين المؤجرة إلى المؤجر أو تجديد العقد بالشروط التي يتفق عليها الطرفان.
5. يتم نقل ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر بعقد مستقل وذلك بناءً على شرط يعلق التملك على سداد دفعات العقد، أو سدادها مع مبلغ محدد، أو بوعده بالبيع بثمن رمزي، أو بثمن يتفق عليه في العقد، أو بقيمة العين المؤجرة وقت إبرام عقد البيع أو بالهبة.

## المادة (22)

### ممارسة خيار حق تملك العين المؤجرة

ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك في العقد، إذا أوفى المستأجر بجميع التزاماته المترتبة بموجب العقد، ورغب في ممارسة خيار حق تملك العين المؤجرة سواء أثناء سريان العقد أو بتاريخ انتهاء مدته، فتطبق الأحكام الآتية:

1. إذا كانت العين المؤجرة عقاراً، فيلتزم المؤجر بنقل ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر لدى الجهة الحكومية المختصة وذلك خلال (15) خمسة عشر يوم عمل من تاريخ إشعاره كتابياً بممارسة المستأجر لخيار حق تملك العين المؤجرة.
2. إذا كانت العين المؤجرة منقولاً خاصاً، فيلتزم المؤجر بالتنازل عنها للمستأجر لدى الجهة الحكومية المختصة خلال (15) خمسة عشر يوم عمل من تاريخ إشعاره كتابياً بممارسة المستأجر لخيار تملك العين المؤجرة.
3. إذا كانت العين المؤجرة من غير العقارات أو المنقولات الخاصة، فيعتبر المستأجر مالكاً لها حكماً بمجرد إشعار المؤجر كتابياً بممارسته لخيار حق تملك العين المؤجرة.

## المادة (23)

### تصفية المؤجر أو إشهار إفلاسه

1. يحق للمستأجر في حال تصفية المؤجر أو إشهار إفلاسه ممارسة أي من الخيارين الآتيين:  
أ. الاستمرار في تنفيذ العقد طبقاً لشروطه وأحكامه، شريطة إشعار المصفي أو أمين التفليسة بذلك.
- ب. تسليم العين المؤجرة للمصفي أو أمين التفليسة والدخول مع باقي الدائنين في تحصيل المبالغ المستحقة له -إن وجدت- وفق المعايير المحاسبية الخاصة.
2. على المؤجر الجديد الذي آلت إليه ملكية العين المؤجرة نتيجة لتصفية المؤجر السابق أو إشهار إفلاسه الاستمرار في تنفيذ العقد إذا أعلن المستأجر عن رغبته بذلك.

## المادة (24)

### تصفية المستأجر أو إشهار إفلاسه أو وفاته

- مع عدم الإخلال بأية قواعد تنظم عمليات التصفية والإفلاس بالدولة، يتبع في شأن تصفية المستأجر أو إشهار إفلاسه أو وفاته، ما يأتي:
1. لا تدخل العين المؤجرة في الضمان العام لدائني المستأجر ولا تعتبر جزءاً من موجودات التصفية أو الإفلاس أو التركة.
  2. على المصفي أو أمين التفليسة أو ورثة المستأجر إعادة العين المؤجرة إلى المؤجر خلال (90) تسعين يوم عمل من تاريخ صدور قرار التصفية أو الإفلاس أو الوفاة، إلا إذا أعلن

المصفي أو أمين التفليسة أو ورثة المستأجر بحسب الأحوال خلال هذه المدة عن الرغبة في الاستمرار بتنفيذ العقد، وفي هذه الحالة يستمر هذا العقد قائماً طبقاً لشروطه وأحكامه.

## المادة (25)

### هلاك العين المؤجرة

1. يعتبر العقد مفسوخاً حكماً إذا هلكت العين المؤجرة بصورة كلية أو بصورة يتعذر معها استيفاء المنفعة المقصودة منه.
2. يتحمل المؤجر تبعة هلاك العين المؤجرة إذا وقع هذا الهلاك بسببه.
3. يجوز للمؤجر مطالبة المستأجر بالتعويض في حال صدور حكم قضائي بمصادرة العين المؤجرة أو في حال هلاكها متى كان ذلك بسبب المستأجر، مع الأخذ بعين الاعتبار عند تحديد مقدار التعويض قيمة المبالغ التي أداها المستأجر كبذل إيجار، وقيمة التأمين التي قد يحصل عليها المؤجر نتيجة هلاك العين المؤجرة.

## المادة (26)

### حق المؤجر بفسخ عقد التأجير

1. يجوز للمؤجر المطالبة بفسخ العقد، عند توفر أي من الأسباب الآتية:
  - أ. إذا أخل الم ستأجر بالالتزامات المنصوص عليها في البنود (1، 2، 3، 4، 5) من المادة (6) من هذا القانون.
  - ب. إذا أخل المستأجر بأي التزام جوهري منصوص عليه في العقد.
  - ج. إذا ألحق المستأجر ضرراً جسيماً بالعين المؤجرة.
  - د. أية حالة أخرى ينص عليها العقد.
2. لا يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ العقد لأي من الأسباب المشار إليها في البند (1) من هذه المادة إلا بعد إخطار الم ستأجر كتابياً بذلك، وامتناعه عن تصحيح الإخلال المرتكب من قبله خلال (60) ستين يوم عمل من تاريخ تبليغه بالإخطار.
3. إذا مارس المؤجر حقه في فسخ العقد وفقاً لأحكام هذه المادة فإنه يحق له المطالبة بالمبالغ المستحقة له إن وجدت، وفق المعايير المحاسبية الخاصة.

## المادة (27)

### حق المستأجر بفسخ عقد التأجير

1. يجوز للمستأجر المطالبة بفسخ العقد عند توفر أي من الأسباب الآتية:
  - أ. إذا أخل المؤجر بالالتزامات المنصوص عليها في البنود (1، 3، 4) من المادة (7) من هذا القانون.

- ب. إذا أخلّ المؤجر بأي التزام جوهري منصوص عليه في العقد.
- ج. أية حالة أخرى ينص عليها العقد.
2. لا يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد لأي من الأسباب المشار إليها في البند (1) من هذه المادة إلا بعد إخطار المؤجر كتابياً بذلك، وامتناعه عن تصحيح الإخلال المرتكب من قبله خلال (60) ستين يوماً من تاريخ تبليغه الإخطار.
3. إذا مارس المستأجر حقه في فسخ العقد وفقاً لأحكام هذه المادة فإنه يحق له المطالبة بالمبالغ المستحقة له إن وجدت، وفق المعايير المحاسبية الخاصة.

#### المادة (28)

##### أثر عقد التوريد على العقد

1. لا يترتب على بطلان أو فسخ عقد التوريد أي أثر على العقد.
2. يجوز للمورد الرجوع مباشرة على المستأجر بما للمورد من حقوق تجاه المؤجر إذا كانت ناشئة عن بطلان أو فسخ عقد التوريد، وذلك بما لا يجاوز التزامات المستأجر تجاه المؤجر.

#### المادة (29)

##### إعادة العين المؤجرة إلى المؤجر

ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك في العقد، يكون المستأجر ملزماً بإعادة العين المؤجرة إلى المؤجر دون تأخير، مع مراعاة ما يطرأ عليها من تغير نتيجة الاستعمال الملائم، في حال عدم ممارسته لخيار تملك العين المؤجرة بانتهاء العقد، وذلك دون إخلال بما يترتب على ذلك من نفقات.

#### المادة (30)

##### الفصل في دعاوى العقد

1. استثناءً من حكم المادة (26) من القانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992 المشار إليه، ودون إخلال بحكم المادة (8) بند (4) من هذا القانون، يكون للمحاكم المختصة في الدولة اختصاص الفصل في كافة الطلبات والدعاوى والطعون الناشئة عن العقد.

## المادة (31)

### إلغاء الترخيص

1. يجوز للمصرف المركزي وفقاً للقرارات والأنظمة الخاصة بترخيص ومزاولة نشاط التأجير التمويلي في الدولة التي تصدر وفقاً لأحكام هذا القانون، أن يقوم بإلغاء ترخيص المؤجر في أي من الحالات الآتية:
  - أ. إذا لم يبدأ المؤجر بممارسة نشاطه فعلياً خلال (6) ستة أشهر من تاريخ ترخيصه.
  - ب. إذا انقطع المؤجر عن ممارسة نشاطه الفعلي لمدة تزيد على (6) ستة أشهر.
  - ج. إذا اختل المركز المالي للمؤجر ولم يعتمد إلى تصحيح وضعه وفقاً لتعليمات المصرف المركزي خلال (6) ستة أشهر من تاريخ صدور تلك التعليمات.
  - د. إذا أشهر إفلاس المؤجر أو وضع قيد التصفية.
2. مع عدم الإخلال بأحكام المادة (23) من هذا القانون يتم التعامل مع العقود القائمة وقت إلغاء ترخيص المؤجر وفقاً لهذه المادة، تبعاً للقواعد المقررة من المصرف المركزي في هذا الشأن.

## المادة (32)

### العقوبات

لا يخل تطبيق العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون، بأية عقوبة أشد ينص عليها أي قانون آخر.

## المادة (33)

يعاقب بالحبس وبالغرامة التي لا تقل عن (200.000) مائتي ألف درهم ولا تزيد على (10.000.000) عشرة ملايين درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من زاول نشاط التأجير التمويلي أو استخدم عبارة تأجير تمويلي أو أي مرادفات لها في اسمه التجاري بدون ترخيص.

## المادة (34)

يعاقب بالحبس وبالغرامة التي لا تقل عن (100.000) مائة ألف درهم ولا تزيد على (200.000) مائتي ألف درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من قام بأي طمس أو تغيير أي بيان مثبت في السجل.

### المادة (35)

مع عدم الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا القانون، يعاقب بالغرامة التي لا تزيد على (500.000) خمسمائة ألف درهم كل من خالف أي حكم من أحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له.

ويصدر مجلس الوزراء قراراً يحدد فيه المخالفات ومقدار الغرامة المقررة لكل منها.

### المادة (36)

#### التصالح

1. لا تحرك الدعوى الجزائية عن الجرائم المنصوص عليها في المادة (35) من هذا القانون، إلا بطلب كتابي من الوزارة.

2. يجوز التصالح عن الجرائم المنصوص عليها في المادة (35) من هذا القانون، قبل إحالة الدعوى إلى المحكمة المختصة مقابل أداء مبلغ يعادل نصف الغرامة المقررة لها، وتنقضي الدعوى الجزائية بسداد مبلغ التصالح.

3. إذا رفض المخالف الصلح يحال الأمر إلى النيابة العامة.

### المادة (37)

#### الضبطية القضائية

يكون للموظفين الذين يصدرون بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير صفة مأموري الضبط القضائي في إثبات ما يقع بالمخالفة لأحكام هذا القانون وذلك في نطاق اختصاص كل منهم.

### المادة (38)

#### توفيق الأوضاع

1. على كل من يزاوّل نشاط التأجير التمويلي قبل صدور هذا القانون أن يوفق أو ضاعه طبقاً لأحكامه خلال مدة سنة من تاريخ العمل به.

2. يجوز للمؤجر أن يسجل أو يؤشر على العقد وفق أحكام المادة (5) من هذا القانون، إذا كان العقد قد تم قبل سريان أحكام هذا القانون وذلك خلال سنة من تاريخ نفاذه.

**المادة (39)**

**إلغاء الأحكام المخالفة أو المتعارضة**

يُلغى كل حكم يخالف أو يتعارض مع أحكام هذا القانون.

**المادة (40)**

**نشر القانون والعمل به**

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويُعمل به من اليوم التالي لنشره.

**خليفة بن زايد آل نهيان**  
**رئيس دولة الإمارات العربية المتحدة**

صدر عنا في قصر الرئاسة في أبوظبي:

بتاريخ: 10 / ربيع الآخر / 1440هـ

الموافق: 18 / ديسمبر / 2018م