

لدى مركز فض المنازعات الإيجارية بإمارة دبي - الموقر

التظلم رقم / سكني لسنة 2024 ايجارات

من أمر الأداء رقم 06/01498/2024 سكني لسنة 2024 ايجارات

مقدمة من:-

المتظلم (المطلوب منه أمر الأداء) / ديجفيجاي ديف بال سينغ سينغ

العنوان المختار: دبي - ديره - شارع بورسعيد - دوار الساعة - قرية الأعمال - بلوك B - الطابق

الثالث - مكتب رقم 103 - هاتف رقم / 0504400073 - هاتف أرضي رقم / 043256020 - البريد

الإلكتروني / info@sw-advocates.com

بوكالة المحامي/ سعيد عبد الله السويدي

ضد

المتظلم ضدها (طالبة أمر الأداء) / باسنت عصام فتحى محمد

العنوان: دبي - المدينة الرياضية هاتف رقم: 0505686870 - البريد الإلكتروني:

BASANT.ESAM@GMAIL.COM

الموضوع / مذكرة شارحة لأسباب التظلم من أمر الأداء رقم 06/01498/2024 سكني لسنة

2024 ايجارات الصادر بتاريخ 2024/08/07.

الامر المتظلم منه : هو أمر الأداء رقم 06/01498/2024 سكني لسنة 2024 ايجارات الصادر
الصادر عن الدائرة الابتدائية - لجنة أمر الأداء الرابعة بتاريخ 2024/08/07 والقاضي في
منطوقه:

"1- إلزام المدعي عليه بإعادة التأمين للمدعية وقدره 2850 درهم . 2- رفض طلب الفوائد
القانونية. 3- إلزام المدعي عليه بالمناسب من الرسوم والمصاريف "
(لطفاً مستند رقم 1 صورة من أمر الأداء رقم 06/01498/2024 سكني لسنة 2024 ايجارات
الصادر بتاريخ 2024/08/07.)).

أولاً - في الوقائع:

تقدمت المتظلم ضدها (المستأجر) بتاريخ 2024/08/07 بطلب استصدار أمر أداء لإلزام المتظلم (المؤجر) بأن يؤدي له مبلغ 2,850 درهم والفائدة القانونية بنسبة 5% وحتى تمام السداد وذلك مقابل مبلغ التأمين المدفوع من قبل المتظلم ضدها (المستأجرة) ، وقد استندت المتظلم ضدها في طلبها انها سلمت الوحدة العقارية بنفس الحالة التي استلمتها بها.

وحيث أن الأمر المتظلم قد صدر باطلاً بالمخالفة لأحكام القانون ومخلاً بحقوق المتظلم القانونية فقد بادر المتظلم للمتظلم منه ضمن الميعاد القانوني طالباً بقبول تظلمه من حيث الشكل والموضوع وإلغاء الأمر المتظلم منه والحكم بعدم قبول وبالتناوب برفض طلب استصدار أمر الأداء للأسباب التالية :

- خالف الأمر المتظلم منه شرط جوهري من شروط وأركان أمر الأداء بأن يكون المبلغ المطلوب في طلب أمر الأداء حال الأداء وذلك حيث ان المتظلم ضدها (المستأجرة) لا تستحق مبلغ المطالبة في امر الأداء المتظلم منه ، كون ان إخلاء العقار قد تم بواسطة

حكم قضائي في الدعوى رقم -02/08963/2023 سكني لسنة 2023 إيجارات وذلك بتاريخ
26 - 07 - 2023 حيث صدر الحكم بالآتي :

- إلزام المدعى عليه بإخلاء العين المؤجرة وتسليمها للمدعي خالية من شواغلها
- إلزام المدعى عليه بأن يسلم للمدعي براءة ذمة من هيئة الكهرباء والمياه للفواتير المستحقة على المأجور حتى تاريخ الإخلاء الفعلي
- إلزام المدعى عليه بما يستجد من إيجار بواقع 48000 درهم سنوياً من تاريخ 2023/04/30 وحتى الإخلاء التام
- إلزام المدعي عليه بالرسوم والمصاريف.
- وحيث أن الحكم القضائي بالإخلاء قد صدر منذ ما يقارب عاماً ، وظلت العين المؤجرة خالية لفترة طويلة ، وحيث كان من اللازم عمل بعض الصيانات اللازمة لها، وحيث أنه تم عمل صيانة للعين المؤجرة بمبلغ وقدره 1837 درهم

((مستند رقم 2 - صورة من الحكم في الدعوى رقم -02/08963/2023 سكني لسنة 2023 إيجارات وذلك بتاريخ 26 - 07 - 2023))

((مستند رقم 3 - صورة من محضر إخلاء العين المؤجرة بواسطة مأمور التنفيذ))

((مستند رقم 4 - صورة من بعض الإصلاحات اللازمة للعين المؤجرة بسبب سوء الاستخدام))

((مستند رقم 5 - صورة من فاتورة دفع مبلغ 1837 درهم مقابل صيانة العين المؤجرة بعد

الإخلاء بموجب الحكم بالإخلاء))

- حيث تنص المادة 21 من القانون رقم 26 لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي : "يكون المستأجر ملزماً عند انتهاء الإجارة بتسليم العقار للمؤجر بالحالة التي تسلمه عليها وقت التعاقد إلا ما نقص نتيجة الاستعمال

العادي له أو لسبب خارج عن إرادته، وفي حالة اختلاف الطرفين على ذلك، يرفع الأمر
للجنة لإصدار قرارها في هذا الشأن".

ثانياً – من حيث قبول التظلم شكلاً:

وتنص المادة 1/66 من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية:

"للخصوم التظلم من أمر الأداء إذا كانت قيمته في حدود النصاب الانتهائي لمحكمة أول درجة خلال
(15) خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلان المدين بالأمر"

وبالتالي فإن هذا التظلم يكون مقدماً ضمن الميعاد القانوني للتظلم من أمر الأداء مما يقتضي قبول
التظلم من حيث الشكل .

بناء عليه

- يلتمس المتظلم من عدالة اللجنة الموقرة:

أولاً- قبول التظلم شكلاً.

ثانياً- وبشكل مستعجل وقف تنفيذ الأمر المتظلم منه لحين صدور حكم نهائي في التظلم .

ثالثاً- وفي الموضوع الغاء الأمر المتظلم منه والأمر مجدداً بعدم قبول طلب أمر الأداء وبالتناوب
رفضه .

رابعاً: الحكم بإلزام المتظلم ضدها بالرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

بوكالة المحامي / سعيد عبدالله السويدي

