

لدى مركز فض المنازعات الإيجارية بإمارة دبي - الموقر
التظلم رقم / سكاني لسنة 2024 ايجارات
من أمر الأداء رقم 06/01498/2024 سكاني لسنة 2024 ايجارات

مقدمة من:-

المتظلم (المطلوب منه أمر الأداء) / ديجفيجاي ديف بال سينغ سينغ
بوكالة المحامي/ سعيد عبد الله السويدي

ضد

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

حافضة مستندات

م	البيان
1	صورة من أمر الأداء رقم 06/01498/2024 سكاني لسنة 2024 ايجارات الصادر بتاريخ 2024/08/07
2	صورة من الحكم في الدعوى رقم -02/08963/2023 سكاني لسنة 2023 ايجارات وذلك بتاريخ 26 - 07 - 2023
3	صورة من محضر اخلاء العين المؤجرة بواسطة مأمور التنفيذ
4	صورة من بعض الإصلاحات اللازمة للعين المؤجرة بسبب سوء الاستخدام
5	صورة من فاتورة دفع مبلغ 1837 درهم مقابل صيانة العين المؤجرة بعد الاخلاء بموجب الحكم بالإخلاء

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

بوكالة المحامي/ سعيد عبدالله السويدي



مستند رقم

" 1 "

لائحة الأمر

قطاع: إيجارات
تاريخ القيد: 2024/08/07
اسم اللجنة: اللجنة الابتدائية الرابعة أوامر أداء
نوع الدعوى: أمر الأداء
رقم الدعوى: 06/01498/2024 / سكني
المدقق: مريم محمد المرزوقي

أطراف أمر الأداء

طالب أمر الأداء: باسنت عصام فتحى محمد

العنوان: دبی - المدينة الرياضية
الهاتف: +971505686870
البريد الإلكتروني: BASANT.EASAM@GMAIL.COM
صفته: مستأجر
الهاتف المتحرك: +971505686870

المطلوب ضده أمر الأداء: ديفيجاي سينغ

العنوان: Dubai
الهاتف: +971585110376
البريد الإلكتروني: ranvijaysinghrishi@gmail.com
صفته: مؤجر
الهاتف المتحرك: +971585110376

تفاصيل المأجور

رقم ديوا: 383166578
رقم مكاني: 77385 16321
رقم الأرض: 61-0
نوع الوحدة: وحدة
الاستخدام: سكني
رقم الوحدة: 803
المنطقة: الثانية الأولى
نوع الوحدة الفرعي: غرفة وصالة
اسم المبنى / فيلا:

تفاصيل العقد

تاريخ البدء: 2022/05/01
قيمة الإيجار: 48000
تاريخ الانتهاء: 2023/04/30

الطلبات

نوع الطلب: مطالبة مالية
القيمة: 2,850.00
نوع الطلب الفرعي: إسترجاع رسوم تأمين سكن

السبب: ان المدعى عليه يتمتع عن رد مبلغ التأمين السابق استلامه عند بداية التعاقد وذلك رغم انتهاء العلاقة الإيجارية بمبلغ 2850 درهم والفائدة القانونية بنسبة

اسباب الدعوى

مستند رقم

" 2 "

بسم الله الرحمن الرحيم

باسم صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم - حاكم دبي

الدائرة الابتدائية - اللجنة الابتدائية الثانية

تاريخ الحكم: 2023/07/26

الهيئة القضائية: القاضي / عبدالعزيز عبدالرحمن علي رئيس اللجنة
عبدالله انوهي

السيدة(ة) // خالد محمد نور محمد صالح
كمرستجي

السيدة(ة) // د. علي عبدالله عجيف

أمانة السر أحمد محمد المرزوقي

في الدعوى رقم 02/08963/2023- سكني لسنة 2023 إيجارات
اصدرت الحكم التالي

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع المرافعة والمدولة قانوناً :-

المدعي /	ديغفيجاي سينغ	الصفة	مؤجر
المدعى عليه /	- باسنت عصام فتحى محمد	الصفة	مستأجر
تاريخ قيد الدعوى :		2023/06/13	

بيانات المأجور	○ سكني، رقم العقار: 803، اسم المبنى: فهد 2، رقم الأرض: 61، التنيه الأولى
مدة عقد الإيجار	2022/05/01 إلى 2023/04/30
القيمة الإيجارية	(48000) درهم

عضو اللجنة



رئيس اللجنة



عضو اللجنة



<ul style="list-style-type: none"> ○ إخلاء عقار - إخلاء العقار لرغبة المالك في بيعه ○ إلزام بتسليم مستندات - تسليم براءة ذمة من الكهرباء والمياه ○ مطالبة مالية - ما يستجد من قيمة إيجاريه حتى الإخلاء الفعلي ○ مطالبة مالية - إلزام المدعي عليه بالرسوم والمصاريف. 	<p>طلبات المدعي</p>
<ul style="list-style-type: none"> ○ انه يرغب في بيع المأجور ورغم اخطار المدعي عليه في 3/6/2022 بالإخلاء لهذا السبب يرفض المدعي عليه إخلائه ○ ان المستأجر هو الملزم بقيمة استهلاك الكهرباء والمياه ولا بد من تطهير المأجور من تلك الالتزامات ليتمكن إعادة الانتفاع به ○ ما يستجد من إيجار بواقع (4000) شهريا من تاريخ 30/4/2023 وحتى الإخلاء الفعلي ○ إلزام المدعي عليه بالرسوم والمصاريف. 	<p>سبب الدعوى</p>
<ul style="list-style-type: none"> - صورة عقد إيجار بين طرفي الدعوى - صورة انذار عدلي للرغبة بالبيع والمعلن في في 3/6/2022 - صورة من مستندات أخرى ألفت بها اللجنة 	<p>مستندات المدعي</p>
<p>تم عقد الجلسة عن طريق الاتصال المرئي والمسموع وفقا للنظام المعمول به بالمركز ، وذلك بعد إرسال رابط الاتصال لكلا الطرفين من خلال البريد الإلكتروني المسجل لهما بالنظام والهاتف أيضا ، وفيها ظهر المدعي بالصوت والصورة واللجنة تعرفت عليه من واقع إبرازه لبطاقة الهوية ، وتخلف المدعي عليه عن الحضور فقررت اللجنة حجز الدعوى للحكم</p>	<p>جلسات اللجنة</p>
<p>وحيث انه وعن موضوع الدعوى فلما كان القانون رقم (26) لسنة 2007 والمعدل بالقانون 33 لسنة 2008 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي ، " قد نص على انه</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ يكون للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار عند انتهاء مدة الإجارة إذا رغب مالك العقار في بيع العقار المؤجر على أن يقوم المؤجر بإخطار المستأجر بهذا السبب للإخلاء قبل اثني عشر شهرا على الأقل من التاريخ المحدد للإخلاء، ويكون الاخطار عن طريق الكاتب العدل أو البريد المسجل. (م 25/2د) ○ ما لم يقض عقد الإيجار بخلاف ذلك، يلتزم المستأجر بسداد جميع الرسوم والضرائب المستحقة على الانتفاع بالعقار للجهات والدوائر الحكومية، وكذلك أية رسوم أو ضرائب مقررة على التاجير من الباطن(م 22). ○ يجب على المستأجر أن يسدد بدل الإيجار في مواعيد استحقاقه ولا يعفي رفع دعوى الإخلاء المستأجر من أداء بدل الإيجار طيلة المدة التي يستغرقها نظر 	<p>السند القانوني للحكم</p>

عضو اللجنة



رئيس اللجنة



عضو اللجنة



- وحيث أن المدعية قد أقامت دعواها بطلب الحكم لها بإلزام المدعى عليه بإخلاء العين المؤجرة على سند من رغبتها في البيع ، فإنه لما كان ذلك وكانت المادة 25 من القانون سالف البيان قد اشترطت في حال رغبة المؤجر في طلب إخلاء المستأجر من المأجور للرغبة في البيع شرطين ، أولهما أن يتم إخطار المستأجر بتلك الرغبة قبل إثني عشر شهرا من تاريخ الإخلاء ، وثانيهما أن يتم الإخطار عن طرق الكاتب العدل أو البريد المسجل ، ولما كان البين للجنة من مطالعة أوراق الدعوى أن المدعية مالكة المأجور موضوع الدعوى ، قد وجهت إخطارا إلى المدعى عليه أعلن إليه بتاريخ في 3/6/2022 تضمن تكليفاً له بإخلاء العين المؤجرة للرغبة في البيع إلا- أن الأخير رفض طلب الإخلاء ، ثم قامت المدعية بفتح الدعوى الماثلة في 2023/06/13 وهي مدة تجاوزت أثني عشر شهراً المقررة في الفقرة الثانية من المادة 25 سالفة البيان ، ولما كانت اللجنة تظمن إلى جدية رغبة المدعية في بيع المأجور بدلالة قيدها هذه الدعوى وطلبها في إخلاء المدعى عليه للرغبة في البيع ، فإنه لما كان ذلك وكان المدعى عليه لم يطعن أو يدفع ما تدعيه المدعية كما لم يقدم أية مستندات تفيد خلاف ذلك ، فمن ثم فقد بات طلب المدعية بإلزام المدعى عليه بإخلاء العين المؤجرة مستوفياً شرائطه ، مما يتعين معه إعمالاً لصحيح الواقع والقانون إجابة المدعية إلى طلبها بإلزام المدعى عليه بإخلاء العين المؤجرة وتسليمها إلى المدعية خالياً من الشواغل على النحو الذي سيرد بالمنطوق
- وحيث أنه وعن طلب المدعية بإلزام المدعى عليه بسداد ما يستجد من قيمة إيجارية من تاريخ من تاريخ 30/4/2023 حتى الإخلاء التام ، فإنه لما كان المدعى عليه لم يطعن أو يدفع ما تدعيه المدعية ، كما لم يقدم ما يفيد سدادها لما ترصد بذمته من إيجارات متأخرة ، فمن ثم فإن اللجنة تقضي بإلزام المدعى عليه بسداد ما يستجد من قيمة إيجاريه من تاريخ من تاريخ 30/4/2023 حتى الإخلاء التام بواقع أجرة سنوية وقدرها 48000 درهم وذلك على النحو الذي سيرد بالمنطوق
- وحيث أنه وعن طلب إلزام المدعى عليه بتسليم براءة الذمة من استهلاك الكهرباء والمياه ، فإنه لما كان هذا الطلب مرتبطاً بطلب الإخلاء وكانت اللجنة قد إنتهت في حكمها بإجابة طلب الإخلاء ، وكان المدعى عليه ملزم بها ولم يرد بالعقد ما يخالف ذلك ، فمن ثم فإن اللجنة تقضي بإلزام المدعى عليه بأن يسلم للمدعية براءة الذمة من استهلاك الكهرباء والمياه للفواتير المستحقة على العين المؤجرة حتى تاريخ الإخلاء التام على النحو الذي سيرد بالمنطوق.
- وحيث أنه وعن مصروفات الدعوى شاملة الرسوم فاللجنة تلزم بها المدعى عليه عملاً- بنص المواد 55 ، 56 ، 57 من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات

عضو اللجنة



رئيس اللجنة



عضو اللجنة



المدنية.	
حكمت اللجنة	حضور الخصوم وغيابهم
<ul style="list-style-type: none"> ● إلزام المدعى عليه بإخلاء العين المؤجرة وتسليمها للمدعى خالية من شواغلها ● إلزام المدعى عليه بأن يسلم للمدعى براءة ذمة من هيئة الكهرباء والمياه للفواتير المستحقة على المأجور حتى تاريخ الإخلاء الفعلي ● إلزام المدعى عليه بما يستجد من إيجار بواقع 48000 درهم سنويا من تاريخ 30/04/2023 وحتى الإخلاء التام ● إلزام المدعى عليه بالرسوم والمصاريف. 	الحكم

عضو اللجنة



رئيس اللجنة



عضو اللجنة



مستند رقم

" 3 "

Minutes Evacuation

Enforcement No. 04/14900/2023/Residential

Case Number 02/08963/2023/Residential Rents,
Court of (First Instance/Appeal)

On Monday; Date (2023/09/04) Time: 11:41 AM;
Place of Enforcement

To my knowledge, I, Omar Ahmad Abdullaah the RDC
bailiff with the Police

The enforcement claimant: digvijay singh

The enforcement claimant's agent: SAEED ABDALLA
ALSUWAIDI ADVOCATES AND LEGAL
CONSULTANTS .

The enforcement defendant: bassant issam fathy
mohamed

The enforcement defendant's agent: .

All, as stated in the verdict issued in Case Number
02/08963/2023/Residential Rents in Session
(2023/07/26 03:30 م) which ruled:

.....

.....

.....

stamped and with Execution Writ having been served
on the Defendant on (2023/08/18) and having set
today to execute the enforcement process, the
Defendant having been notified in advance, moved to
the place of enforcement set forth above and specified
in summons and lease, states herewith:

the Defendant's Agent admitted:

.....

.....

- that the defendant is aware of the Signatory's
commission to conduct the enforcement of the

محضر إخلاء

التنفيذ رقم 04/14900/2023/سكني/

الدعوى رقم 02/08963/2023/سكني إيجارات (ابتدائي/استئناف)

إنه في اليوم الإثنين الموافق 2023/09/04 الساعة 11:41 AM بمكان
التنفيذ الكائن نوع العقار: وحدة / استخدام العقار: سكني / رقم العقار: 803 /
رقم ديوا: 383166578 / اسم المبنى: فهد 2 / رقم الأرض: 61 / اسم
المنطقة: التثنية الأولى

و بمعرفتي أنا عمر أحمد عبدالله مأمور تنفيذ إدارة الأحكام بمركز فض
المنازعات الإيجارية و برفقتي رجل الأمن علي عباس علي

و بحضور طالب التنفيذ ديغفيجاي سينغ

و بحضور ممثل طالب التنفيذ سعيد عبدالله السويدي للمحاماة و الاستشارات
القانونية

و لم تحضر المنفذ ضده باسنت عصام فتحي محمد

و بناء على الحكم الصادر في الدعوى رقم 02/08963/2023/سكني
إيجارات بجلسة (2023/07/26 03:30 م) و الذي يقضي:

بالزام المنفذ ضده بإخلاء المأجور و الزامه بسداد قيمة المطالبة المالية بزمته
مع الرسوم و المصاريف حتى تاريخ الإخلاء الفعلي

و المشمول بالصيغة التنفيذية و المعلن للمدعي عليه بتاريخ (2023/08/18)
و المحدد له تاريخ اليوم لإجراء التنفيذ و السابق إخطار المدعي عليه به فقد
انتقلت إلى مكان التنفيذ المبين سلفا و المحدد بصحيفة الدعوى و عقد الإيجار و
مخاطباً:

ممثل المنفذ ضده و الذي قرر

.....

.....

- المنفذ ضده و الذي أفهمته بطبيعة مأموريته و تنفيذ حكم سند التنفيذ
فأجاب بأنه:

verdict of the eviction writ. He/she answered:

.....
.....

.....
.....

- the Defendant's Agent admitted:

.....
.....

• ممثل المنفذ ضده و الذي قرر

.....
.....

- in the absence of the Defendant and his/her Agent, and after taking permission from the judge, we sought for technicians to break open the door lock, then the Signatory noticed:

.....
.....

• في غياب المنفذ ضده أو من يمثله و بعد استئذان السيد قاضي التنفيذ
قد قمنا بالاستعانة بأحد الفنيين المختصين لفتح باب العين و كسر
الأقفال فتيبين لي

تم إخلاء الشقة وتم جرد الموجودات والمنقولات وهي كالتالي عدد ٢
أريكة جلوس وعدد ١ طاولة مكتبية وعدد ١ تلفزيون وعدد سرير نوم
مع تسريحة وعدد ١ ثلاجة وغسالة وفرن ومايكرويف وادوات
المطبخ توجد مجموعة كبيرة من الملابس والأحذية واكسسوارات
نسائية للمستاجر وتم تقدير قيمتها مبلغ ٣٥٠٠ درهم

The Signatory then organised the following:

لذلك قد قمت:

- ☐ Released the subject property to the claimant/ claimant's agent;
- ☐ Attached the aforementioned chattels and assets to fulfil the claimed debt;
- ☐ Appointed (judgment execution claimant/ claimant's agent) official receiver over attached chattels and assets, and entrusted the official receiver to preserve and maintain them, and not to destroy and dispose them of any item except by authority of a written decision by the Execution Judge, and present them at the time of request, otherwise, the official receiver shall be considered as having mishandled the items;
- ☐ Scheduled a session (/ /) for the attached to be auctioned to allow payment of the debt;
- ☐ Upon Claimant's refusal to be the official recipient over the attached chattels and assets then, the Signatory must:
- ☐ Lock the premises and request the Enforcement Judge to review the minutes and appoint a trustee over the attached chattels and assets.
- ☐ Request the Enforcement Judge to view the records and to appoint an expert to evaluate the

☒ بتسليم العين محل التنفيذ لطالب التنفيذ (طالب التنفيذ/وكيل التنفيذ)

☒ بتوقيع الحجز التنفيذي على المنقولات و الموجودات ساقفة الذكر و
فاء للدين المطالب به.

☒ تعيين (طالب التنفيذ/وكيل التنفيذ) حارسا قضائيا على المنقولات و
الموجودات المحجوز عليها (وله نقلها) و كلفته بالمحافظة عليها و
صيانتها و عدم تبديدها أو التصرف فيها إلا بقرار من السيد قاضي
التنفيذ و تقديمها وقت الطلب و إلا كان مبددا لها.

☐ تحديد جلسة (/ /) لإجراء بيع المنقولات والموجودات المحجوز
عليها بالمزاد العلني و فاء للدين المطالب به.

☐ رفض طالب التنفيذ تعيينه حارسا على المنقولات و الموجودات
المحجوز عليها.

☐ غلق العين وعرض المحضر على السيد قاضي التنفيذ لتعيين حارس
على المنقولات و الموجودات المحجوز عليها

☐ عرض الأوراق على السيد قاضي التنفيذ لندب خبير متخصص لتقدير
قيمة المنقولات و الموجودات المحجوز عليها.

attached chattels and assets.

- ☐ Record the proceedings and give a copy thereof to all parties involved.

Serve with the minutes of attachment.

- ☐ بتحرير محضر بما تم من إجراءات و سلمت صورة من المحضر للخصوم.

إعلان بمحضر الحجز.

يقر طالب التنفيذ بتقديم طلب إلكتروني خلال أسبوع للتصرف في الموجودات وتنفيذ ما يصدر بشأنها من قرارات خلال أسبوع أيضا، وإلا اعتبر اليوم تاريخ الإخلاء الفعلي يوقف به احتساب الاجرة

Claimant has to submit a request within a week to dispose the assets and execute the taken decisions also within a week, otherwise today date will be considered as the actual evacuation date and the rent will stop calculating

المنفذ ضده

رجل الأمن

طالب التنفيذ

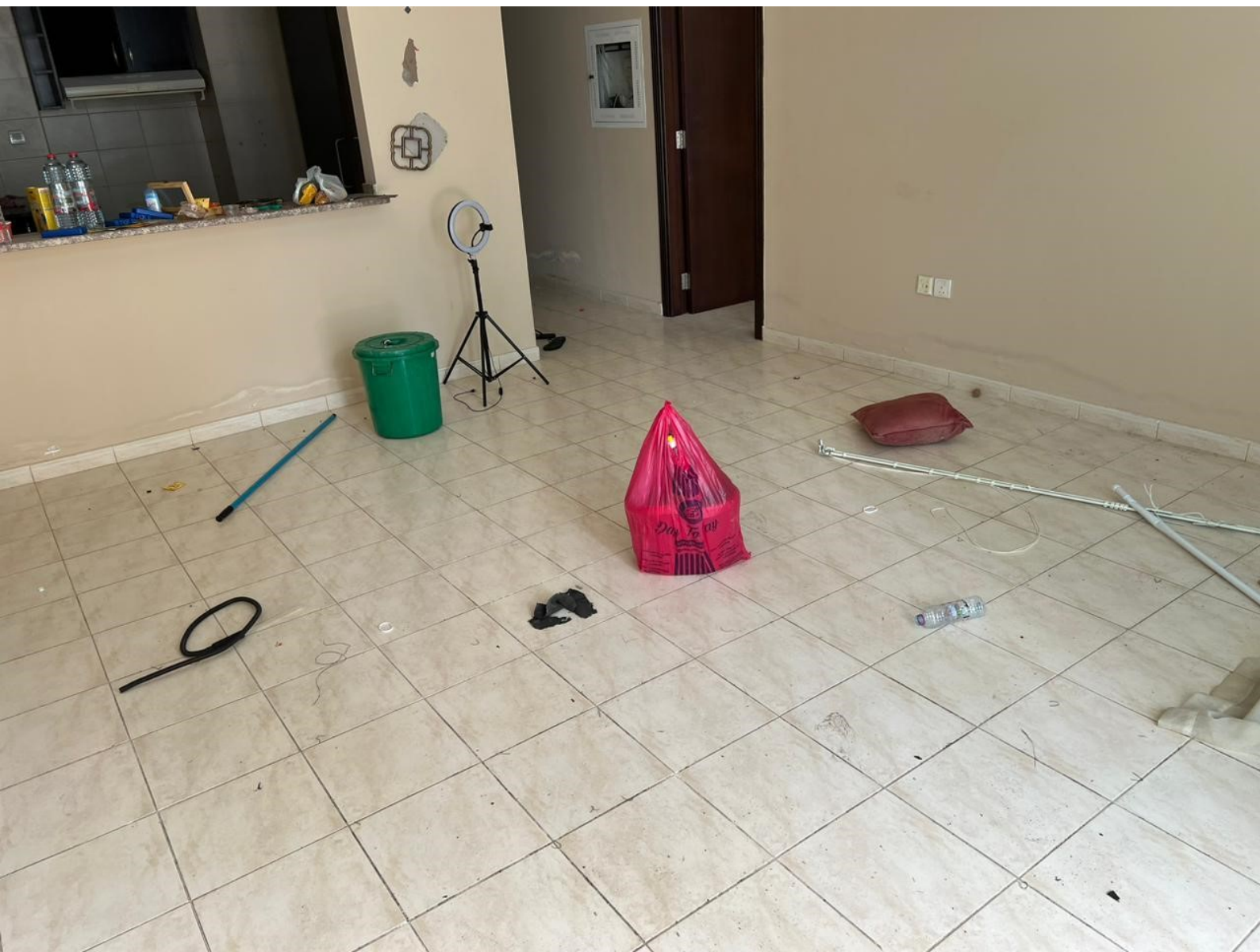
مأمور التنفيذ



مستند رقم

" 4 "























مستند رقم

" 5 "

ترجمة سند قبض صادرة باللغة الانجليزية

Arabic translation of Receipt Voucher issued in English

طه للمقاولات ش ذ م م

تليفون: 042828824 | فاكس: 042828806 | ص.ب: 118586 | دبي - إ.ع.م

سند قبض

درهم	فلس
1,837	

الرقم: 2080

التاريخ: 2021/08/05

استلمنا من السيد / ديجفيجاي سينغ

مبلغ وقدره: فقط ألف وثمانمائة وسبعة وثلاثون درهم فقط لا غير.

وذلك عن: أعمال صيانة للشقة رقم. 803 - برج الفهد 2

نقدًا/ بموجب شيك رقم: - نقدًا

مؤرخ: - البنك: -

توقيع المستلم: (يوجد توقيع)

أمين الصندوق: (يوجد توقيع)



14 AUG 2024



+971 7 221 0533



Medad.ltranslation@gmail.com



UAE - RAS AL KHAIMAH



info@elmedad.com

www.elmedad.com



طه للمقاولات ش.ذ.م.م.
TAHA CONTRACTING L.L.C.

تليفون: ٨٢٤ ٢٨٢٨ - ٠٤ فاكس: ٨٠٦ ٢٨٢٨ - ٠٤ ص.ب: ١١٨٥٨٦، دبي - ا.ع.م.
Tel.: 04 - 2828 824, Fax: 04 - 2828 806, P. O. Box : 118586, DUBAI - U. A. E.

سند قبض
Receipt Voucher

No. 2080

Amount ١,837

Date : ٠٥/٠٨/٢٠٢١ التاريخ

Received with thanks from Mr./M/s. Mr. Digvijay Singh استلمنا من السيد/السادة

The sum of ... One thousand Eight hundred thirty Seven only ... مبلغ وقدره درهم

On settlement of ... maintenance work Flat 803 Al Fahd 2 tower ... وذلك عن

Cheque No. Cash نقدا

Bank Dated مؤرخ

Received By توقيع المستلم

Cashier أمين الصندوق



ترجمة مستند صادر باللغة الانجليزية
Arabic translation of a document issued in English

طه للمقاولات (ش ذ م م)

فاتورة ضريبية

رقم التسجيل الضريبي: 100249011600003

التاريخ: 2024/08/05

المرجع: شقة رقم 803، برج الفهد 2، نيكوم - دبي

الموضوع: فاتورة عن أعمال الصيانة

عناية: السيد/ ديجفياي سينغ

تحية طيبة وبعد،

نود تقديم الفاتورة بمبلغ وقدره 1,837.00 درهم عن مشروعكم كما هو وارد أدناه:

الرقم.	التفاصيل	المبلغ (درهم اماراتي)
1.	أعمال الطلاء	1,000.00
2.	أعمال التنظيف	750.00
	المبلغ الإجمالي:	1,750.00
	الضريبة المضافة:	87.00
	المبلغ الإجمالي هو:	1,837.00

ألف وثمانمائة وسبعة وثلاثون درهم فقط لا غير.

مع اطيب التحيات،

طه للمقاولات (ش ذ م م)

(يوجد توقيع وختم طه للمقاولات ش ذ م م)

مكتب رقم 2304، برج ريجال، الخليج التجاري، دبي

الهاتف: 0097145516488 | الفاكس: 0097445516511 | البريد الإلكتروني: taha.group@yahoo.com

ص.ب: 118586 | دبي | ا.ع.م



14 AUG 2024

TAHA CONTRACTING (L.L.C.)



شركة المقاولات تاحا

TAX INVOICE

TRN NUMBER: 100249011600003

Date : 05/08/2024

Ref : Flat 803, Al Fahad 2 Tower,
Tecom , Dubai

Sub : **Invoice for Maintenance works**

Attn : Mr.Digvigay Singh

Dear Sir,

We would like to submit the invoice for Amount of **1,837.00 Dhs.** for your project as below:

No.	Description	Amount (Dhs)
1.	Painting works:	1,000.00
2.	Cleaning works:	750.00
	Total Amount:	1,750.00
	Value Added Tax (5%):	87.00
	The total amount is:	1,837.00

Dirhams one thousand eight hundred thirty seven only.

Yours Faithfully,
Taha Contracting L.L.C.



Taha Contracting L.L.C., Regal Tower, Business Bay, Dubai
Tel : 009714 551 6488, Fax : 009714 5516511 E-mail: taha group@yahoo.com
P.O.Box : 113586 DUBAI - U.A.E