

2023-04-28

تقرير الخبرة المحاسبية  
في  
الدعوى رقم 20428 لسنة 2023 سكاني-أيجارات

نسخة المحكمة الموقرة

أطراف الدعوى :

المستأنف: ورثة المرحوم/ محمد أرخيص محمد موسى ( المدعى عليه – ورثة )  
المستأنف ضده: برج المدينة للعقارات ش.ذ.م.م ( المدعى - المستأجر )

أعداد الخبر/ سعد الحمادي

## فهرس المحتويات

المسلسل	الموضوع	رقم الصفحة
أولاً:	المهمة حسب منطوق الحكم	(2)
ثانياً:	أسس إعداد التقرير	(3)
ثالثاً:	ملخص موضوع الدعوى	(3)
رابعاً:	الإجراءات المتبعة في تنفيذ المهمة	(5-3)
خامساً:	ملخص اجتماعات الخبرة	(6-5)
سادساً:	المناقشة والتحليل	(6-13)
سابعاً:	جواب الخبرة	(13-54)
ثامناً:	النتيجة	(54-57)

## أولاً: المهمة حسب منطوق الحكم :

### حكمت اللجنة وقبل الفصل في الشكل والموضوع:

- بإعادة المأمورية إلى الخبرة السابق نديها ابتدائيا وذلك لإعادة مباشرة المأمورية مجددا بذات الأمانة والصلاحيات الواردين بالحكم التمهيدي الابتدائي على ضوء ما يلي:

1. الاطلاع على أوراق الدعوى ومستنداتها وما قدمه الخصوم من اوراق ومستندات بعد ايداع تقرير الخبرة الابتدائي، وما عسى أن يقدموه الى الخبرة من مستندات.
  2. تنفيذ البنود الواردة بالحكم التمهيدي الابتدائي مجددا على ضوء اعادة الانتقال إلى المبنى الكائن به الوحدات المؤجرة ومعاينتها على الطبيعة وبيان حالتها وحائزها وسند حيازته وما إذا كانت المستأنف عليها مازالت تنتفع بالمأجور من عدمه.
  3. وعلى ضوء الاطلاع على الحكم السابق صدوره بشأن رسوم الخدمات والمنوه عنه بدفاع المستأنفين، والاطلاع لدى الخصوم وشركة الادارة على ما يخص رسوم الخدمات موضوع الدعوى لبيان ما إذا كان بيد سند المستأنف عليها سند يبرر لها المطالبة برسوم الخدمات على ضوء ما ورد باعتراض المستأنفين وما تضمنه الحكم سند دفاعهم في هذا الشأن من عدمه.
  4. مع بيان طبيعة نشاط المستأنف عليها ومدى تأثره بجائحة كورونا والقرارات الاحترازية المترتبة عليه.
  5. وفي الجملة بحث ما يثيره الخصوم من طلبات ذات صلة بالوقائع المادية محل المأمورية.
  6. وصولاً من جميع ما تقدم لبيان ما إذا كانت المستأجرة مازالت تنتفع بالمأجور من عدمه، وما إذا كانت مستحقة للرسوم المطالب بها من عدمه، وتصفية الحساب على ضوء ما يتضح.
- وصرحت للخبير في سبيل أداء مأموريته بالانتقال لأية جهة يري ضرورة الانتقال اليها للاطلاع على ما لديها من مستندات تكون لازمة للفصل في الدعوى وسماع أقوال الخصوم وغيرهم بغير حلف يمين.
  - وحددت لنظر الدعوي جلسة 2023 / 3 / 14 في حالة عدم سداد الأمانة وجلسة 2023 / 4 / 10 في حالة سدادها وحتى يقدم الخبير تقريره.

وعلى الخبير عرض نتيجة تقريره مبدئياً على الخصوم واثبات وفحص اعتراضاتهم عليه واثبات النتيجة النهائية بتقريره. وأبقت الفصل في المصاريف.

(مستند رقم 1)

#### ثانياً: أسس إعداد التقرير :-

1. منطوق الحكم التمهيدي للمحكمة حسب ما ورد أعلاه بتاريخ 2023/03/07.
2. ملف القضية وما يتضمنه من مستندات.
3. البيانات والمستندات المقدمة من الأطراف للخبرة.
4. قانون رقم (26) لعام 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي وتعديلاته.
5. الأسس والمبادئ المقررة في قانون الإثبات رقم 10 لسنة 1992.
6. مبادئ المحاسبة والمراجعة المتعارف عليها.

#### ثالثاً: ملخص موضوع الدعوى:-

- 1- فسخ العلاقة الايجارية بين المدعي والمدعى عليه لعدم قدرة المدعي على الوفاء بالتزاماتها التعاقدية المترتبة على تداعيات انتشار فيروس كورونا وفقاً لنظرية الظروف الطارئة.
- 2- إلزام المدعى عليه برد الشيكات بالبيانات التالية: الشيك رقم (902031-902032-902033-902034-902035-902036-902037-902038) بمبلغ إجمالي قدره (3600000) درهم.
- 3- إلزام المدعى عليهم بسداد للمدعية قيمة رسوم الصيانة التي ادتها نيابة من مالك المأجور المرحوم / محمد اريخيص محمد موسي بقيمة (1847184) درهم.
- 4- إلزام المدعي عليه بالرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة.

#### رابعاً: الإجراءات المتبعة في تنفيذ المهمة :-

- 1- تم ندبنا خبيراً حسابياً في الدعوى بموجب الاتصال الوارد إلينا من مركز فض المنازعات الإيجارية

2- بتاريخ 2023-03-08 تم دعوة الأطراف لعقد اجتماع الخبرة الأول بتاريخ 2023-03-10 الساعة 9:30 صباحا. (مستند رقم 2)

3- بتاريخ 2023/03/19 تم تقديم مذكرة شارحة مع حافظة مستندات من المستأنف للخبرة.

4- بتاريخ 2023/03/22 تم تقديم مذكرة شارحة مع حافظة مستندات من المستأنف ضده للخبرة.

5- بتاريخ 2023/04/11 تم إرسال أيميل للأطراف بتحديد موعد انتقال للعين المؤجرة في الدعوى أعلاه من قبل الخير يوم الأربعاء تاريخ 2023/04/12 الساعة 02:00 ظهرا. (مستند رقم 3)

6- بتاريخ 2023/04/12 أنتقل الخير للعين المؤجرة موضوع الدعوى وحضر ممثل المستأنف وأحد الورثة بشخصه ولم يحضر المستأنف ضده أو من يمثله اجتماع الخبرة الثاني بالعين المؤجرة على الرغم من تواصل الخير بممثل المستأنف ضده هاتفيا للتأكيد على الحضور.

7- بتاريخ 2023/04/13 تم إرسال أيميل من الخبرة الى ممثل المستأنف ضده لتزويدنا بعقود الأيجار من الباطن لعدد 15 وحدة في موعد أقصاه تاريخ 2023/04/14 .

8- بتاريخ 2023/04/14 أرسل ممثل المستأنف للخبرة عقود الأيجار من الباطن لعدد 15 وحدة.

9- بتاريخ 2023/04/16 أرسلت الخبرة أيميل الى ممثل المستأنف ضده بتزويدنا بناء على ما جاء بالحكم التمهيدي من شاغلي الوحدات محل النزاع بكتابات صادرة من جهة عملهم تثبت تأثرهم أثناء فترة جائحة كورونا في موعد أقصاه تاريخ 2023/04/19 الساعة 02:00 ظهرا.

10- بتاريخ 2023/04/16 تم إرسال أيميل الى ممثل المستأنف ضده لتزويدنا بناء على ما جاء بالحكم التمهيدي من شاغلي الوحدات محل النزاع بكتابات صادرة من جهة عملهم تثبت تأثرهم أثناء فترة جائحة كورونا في موعد أقصاه تاريخ 2023/04/19 الساعة 02:00 ظهرا.

11-بتاريخ 2023/04/19 أرسل ممثل المستأنف ضده أيميلًا للخبرة مفاده (الإشارة إلى طلبات الخبرة الموقرة بشأن الدعوى اعلاه وفيما يتعلق برسائل رسمية من الشركات التي يعمل لديها المستأجرون المتأثرون بجائحة كورونا نود ان نفيد سعادتكم ان الشركة ليس لديها تلك الرسائل وان ما بين يدينا هي رسائل بريد الكتروني متبادلة بين المستأجرين من الباطن والشركة المستأنف ضدها كما وأنه لا يمكن ان نطلب تلك الرسائل كون كافة المستأجرين المعاصرين لجائحة كورونا قد اخلو العقارات وحل محلهم مستأجرين جدد) **ومن ثم لم يقدم ممثل المستأنف ضده للخبرة كتابات صادرة من شاغلي الوحدات محل النزاع من جهة عملهم تثبت تأثرهم أثناء فترة جائحة كورونا.**

12-بتاريخ 2023/04/25 انتهت الخبرة من التقرير المبدئي وتم إرساله للأطراف للرد والتعقيب في موعد أقصاه تاريخ 2023/04/27 الساعة 12:00 ظهرا.

13- في الموعد المحدد أرسل ممثل المستأنف مذكرة يتبنى ما جاء بالتقرير المبدئي وأيضا أرسل ممثل المستأنف ضده مذكرة تعقيبيه على تقرير الخبرة المبدئي.

وبعدها باشر الخبير مهمة اعداد تقرير الخبرة....

**خامساً: ملخص ما جاء باجتماعات الخبرة:-**

**أ- اجتماع الخبرة الأول بتاريخ 2023-03-10 (مستند رقم 4)**

**1- ملخص اجتماع الخبرة الأول:-**

- حضر كلا من ممثل المستأنف وممثل المستأنف ضده اجتماع الخبرة الأول
- وطلب الخبير من ممثل المستأنف إرسال مذكرة الخبرة بالرد على الحكم التمهيدي + حافظة مستندات في موعد أقصاه تاريخ 2023/03/16 الساعة 12:00 ظهرا
- وطلب الخبير من ممثل المستأنف ضده إرسال مذكرة الخبرة بالرد على الحكم التمهيدي + حافظة مستندات في موعد أقصاه تاريخ 2023/03/16 الساعة 12:00 ظهرا.
- أفاد ممثل المستأنف بأنه ممثل قانوني عن ورثة محمد أرخيص جميعا .
- أفاد ممثل المستأنف ضده بأنه مازال مستغلا للوحدات حتى تاريخه ماعدا وحدة واحدة قد تم بيعها
- الرجاء من أطراف الدعوى تقديم المذكرة الشارحة للخبرة نسخة pdf + word

ب- اجتماع الخبرة الثاني بتاريخ 2023-04-12 (مستند رقم 5)

2- ملخص اجتماع الخبرة الثاني (العين المؤجرة):-

-أنتقل الخبير الى معاينة المأجور محل الدعوى وحضر ممثل المستأنف وأحد الورثة شخصيا(صلاح الدين محمد موسى) ولم يحضر المستأنف ضده(برج المدينة للعقارات) ولم يقدم أي سبب اعتذار عن الحضور للخبرة وتبين لنا بأن الهاتف المتحرك مغلق في موعد المعاينة على الرغم من إرسال موعد الانتقال على الإيميل والاتصال من قبلنا بممثل المستأنف ضده لتأكيد الموعد والحضور.

-أنتقل الخبير لأحدى الوحدات محل الدعوى رقم 1805 وتبين للخبرة بأن هناك عقد أيجار بين المستأجر من الباطن والمؤجر (برج المدينة للعقارات) المستأنف ضده

-على المستأنف ضده تزويد الخبرة بجميع عقود الأيجار من الباطن للوحدات محل الدعوى

-أفاد ممثل المستأنف بأنه يتبنى طلب الخبير لعقود الأيجار من الباطن للوحدات من المستأنف ضده

سادسا: المناقشة والتحليل من قبل الخبرة :-

-ملخص ماجاء بمذكره المستأنف للخبرة:-

أولاً – تمسك بالمذكرة الشارحة لأسباب الاستئناف وكافة المستندات المقدمة من المستأنفين في الدعوى :

يتمسك المستأنفين بمذكرتهم الشارحة لأسباب الاستئناف وكافة ما أرفق طمها من مستندات ويحيل المستأنفين لها ولكافة ما قدمه المستأنفين من مذكرات ومستندات أمام اللجنة الابتدائية والاستئنافية ويحصر المستأنفين مذكرتهم الماثلة بالرد على بنود الحكم التمهيدي - وفق طلب الخبرة المحترمة كسؤال وجواب - دون أن يكون في ذلك اسقاط لدلالة باقي الدفوع والمستندات المقدمة من المستأنفين في مذكرتهم الشارحة لأسباب الاستئناف والتي نرفق نسخة منها بصيغة ( الورد ) لرجوع الخبرة لها في كل تساؤل من حيث الواقع أو القانون حيث أن المذكرة تحوي ملخص لكافة وقائع الدعوى ومجرياتها واسانيد دفاع المستأنفين من حيث الوقائع المادية والقانون .

ثانياً – في الرد على بنود الحكم التمهيدي :

(1) البند الأول: الاطلاع على أوراق الدعوى ومستنداتها وما قدمه الخصوم من أوراق ومستندات بعد إيداع تقرير الخبرة الابتدائي وما عسى أن يقدموه إلى الخبرة من مستندات؟

**الجواب:** يقدم المستأنفين صورة من كافة ما تم تقديمه أمام اللجنة الاستئنافية وأمام اللجنة الابتدائية من مذكرات ومستندات بعد إيداع تقرير الخبرة الابتدائي بغياب المستأنفين و وفق التفصيل التالي :

1- نسخة من المذكرة الشارحة لأسباب استئناف الحكم الابتدائي الأول الصادر في غيبة المستأنفين بتاريخ 2020/11/16 وصورة من الحكم .

2- صورة من الحكم الاستئنافي الصادر بقبول استئناف المستأنفين وإلغاء الحكم الابتدائي لصالح المستأنفين فقط – حيث أن المدعية لم تستأنف الحكم لا أصلياً ولا فرعياً - وإعادة الدعوى إلى اللجنة الابتدائية لنظرها من هيئة مغايرة .

3- نسخة من المذكرة المقدمة من المستأنفين بعد إعادة الدعوى إلى اللجنة الابتدائية بهيئة مغايرة .

4- صورة من الحكم الثاني الصادر عن اللجنة الابتدائية بهيئة مغايرة وهو الحكم المستأنف حالياً .

5- نسخة من المذكرة الشارحة لأسباب الاستئناف للحكم الثاني الصادر في حضور المستأنفين مع المستندات المرفقة طيه ( الاستئناف موضوع المأمورية حالياً ) .

(2) **البند الثاني :** تنفيذ البنود الواردة بالحكم التمهيدي مجدداً على ضوء إعادة الانتقال إلى المبنى الكائن به الوحدات المؤجرة ومعاينتها على الطبيعة وبيان حالتها وحائزها وسند حيازته وما إذا كانت المستأنف عليها ما زالت تنتفع بالمأجور من عدمه ؟

**الجواب :** يتمسك المستأنفين بالحكم التمهيدي ويطلبون من الخبرة المحترمة تنفيذ الحكم التمهيدي و الانتقال إلى المبنى الكائن به الوحدات المؤجرة ومعاينتها على الطبيعة وبيان حالتها وحائزها وسند حيازته وذلك بعد أن أقرت المستأنف ضدها في محضر اجتماع الخبرة الأول بتاريخ 2023/03/10 أنها ما تزال تنتفع بالوحدات وتؤجرها للغير ، حيث أن المستأنفين لا يملكون أدنى معلومات عن المستأجرين الحاليين من الباطن للوحدات السكنية التي تؤجرها المستأنف ضدها بقيمة بدل ايجار كل وحدة مع الإشارة أن المستأنف ضدها امتنعت عن اخلاء الوحدات بانتهاء مدة الايجار سنة 2022 دون وجه حق حيث أن مدة عقد الايجار 10 سنوات ابتداءً من سنة 2012 ، وأن المستأنفين يتمسكون في حقوقهم ببديل الايجار المستحق عن كامل المدة التي تنتفع بها المستأنف ضدها من الوحدات موضوع عقد الايجار حتى تاريخ الاخلاء الفعلي ، وكذلك يتمسكون بحقوقهم في قيمة الوحدة المباعة و ايجار المثل لهذه الوحدة التي تم بيعها بالمزاد العلني في تنفيذ الحكم الابتدائي الأول الذي تم الغاءه بحكم الاستئناف الأول وبالتعويض عن كافة الخسائر والأضرار .



(3) البند الثالث: الاطلاع على الحكم السابق صدوره بشأن رسوم الخدمات والمنوه عنه بدفاع المستأنفين والاطلاع لدى الخصوم وشركة الإدارة على ما يخص رسوم الخدمات موضوع الدعوى لبيان ما إذا كان بيد المستأنف عليها سند يبرر لها المطالبة برسوم الخدمات على ضوء ما ورد باعتراض المستأنفين وما تضمنه الحكم سند دفاعهم في هذا الشأن من عدمه ؟ .

#### الجواب:

يصمم المستأنفين بعدم جواز نظر الدعوى بموضوع رد رسوم الصيانة لسابقة الفصل فيها بالدعوى رقم 02/06850/2017 تجاري لسنة 2017 ايجارات والدعوى المتقابلة رقم 02/07655/2017 تجاري ايجارات لسنة 2017 ، حيث سبق أن أقامت المستأنف ضدها الدعوى المتقابلة رقم 02/07655/2017 تجاري لسنة 2017 ايجارات بطلب رد رسوم الصيانة من المستأنفين رداً على دعوى المستأنفين الأصلية بالإخلاء فصدر الحكم بالدعوى المتقابلة برفض طلب رسوم الخدمات والزام المستأنف ضدها برسوم ومصاريف الدعوى المتقابلة وجاء في أسباب رفض طلب رد رسوم الخدمات وفقاً لأسباب الحكم ما يلي :

"وحيث أنه عن طلب المدعية تقابلاً بالزام المدعى عليها تقابلاً بسداد مبلغ وقدره 1984122 درهم كرسوم خدمات عن المأجور ، فلما كان الثابت من خلال الاطلاع على المستندات المقدمة من المدعى عليه تقابلاً والبريد الالكتروني المنسوب للمدعية تقابلاً ( برج المدينة للعقارات ) والمؤرخ في 2013/2/15 والتي لم تطعن أو تدفع بثمة مطعن أو دفع ، إنها تقر بأنها ستتحمل كمستأجرة لرسوم الخدمات وأكدت ذلك برسالة لاحقة في 2013/3/21 أوردت فيها أنها لم تتمكن من إعادة تأجير العين المؤجرة ، وبعد سدادها لرسوم الخدمات ذكرت أنها لحقتها خسائر قدرتها بمبلغ 180000 درهم وتطلب تخفيض الأجرة فهذا تأكيد منها على أنها الملزمة بتلك الرسوم ولا ينال من ذلك تلك الرسالة التالية المرسله منها بتاريخ 2013/9/3 والتي تطلب فيها المدعى عليه تقابلاً بسداد تلك الرسوم بعد أن أقرت بها لأن المرء ملزم بإقراره ومن ثم تكون الدعوى باتت على غير سند من القانون جديدة بالرفض " انتهى الاقتباس من أسباب الحكم "

وقد تأيد هذا الحكم وأضحى نهائياً بالحكم الاستئنافي رقم 03/01272/2017 إيجارات الصادر بتاريخ 2018/01/10 والذي قضى برفض استئناف المدعية تقابلاً برج المدينة للعقارات ( ش.ذ. م.م ) وبالتالي لا يجوز للمدعية إعادة إقامة ذات الدعوى مجدداً طالما سبق وصدر حكم نهائي ملزم للأطراف بدعوى سابقة وهذا المنع هو من النظام العام . كون أن العلاقة الوحيدة التي تربط الطرفين هو عقد ايجار واحد لمدة 10 سنوات موقع من مورث المستأنفين ولم يتم توقيع أي عقود أخرى بين المستأنفين والمستأنف ضدها مما يفيد أنه لا سند للمستأنف ضدها للمطالبة برد رسوم الخدمة الذي حسم أمره حكم قضائي بات .

(4) **البند الرابع:** مع بيان طبيعة نشاط المستأنف عليها ومدى تأثيره بجائحة كورونا والقرارات الاحترازية المترتبة عليه ؟ .

**الجواب:** ينكر المستأنفين تأثير نشاط المستأنف عليها بجائحة كورونا والقرارات الاحترازية المترتبة عليه ، حيث أن المستأنف ضدها تنشط في تأجير الوحدات السكنية ، وقد استأجرت الوحدات السكنية من مورث المستأنفين لغاية تأجيرها وهي أقرت في محضر اجتماع الخبرة الأول بتاريخ 2023/03/10 أنها ما تزال منتفعة من هذه الوحدات - رغم انتهاء عقد الايجار - وترفض إخلاءها وتمسكة بها دون وجه حق وترفض سداد البدل عن المدة التي تنتفع بها زيادة عن مدة الايجار وفق العقد الموثق - مع حفظ حقوق المستأنفين بالمطالبة ببدل الايجار المترصد في دعوى مستقلة - مما يدل يقيناً - وعلى ما سوف يثبت للخبرة من الانتقال لهذه الوحدات - على أن المستأنف ضدها منتفعة من تأجير هذه الوحدات ، والدليل الآخر القطعي على أنها مستفيدة من تأجير الوحدات وتحقق الأرباح منها أن المستأنف ضدها لم تستأنف الحكم السابق الصادر عن اللجنة السابقة بتاريخ 2020/11/16 والذي قضى فقط برد رسوم الصيانة ورفض طلبها فسخ عقد الايجار ورد الشيكات ، وقبلت به المستأنف ضدها وفتحت ملف تنفيذي بالحكم برسوم الصيانة و وصلت في التنفيذ إلى مرحلة بيع إحدى الوحدات في المزاد العلني ، وبالتالي أضى الحكم السابق نهائياً في مواجهة المستأنف ضدها فيما يتعلق برفض طلبها فسخ عقد الايجار ورد الشيكات .

(5) **البند الخامس:** وفي الجملة بحث ما يثيره الخصوم من طلبات ذات صلة بالوقائع المادية محل المأمورية وصولاً من جميع ما تقدم لبيان ما إذا كانت المستأجرة ما تزال تنتفع بالمأجور من عدمه وما إذا كانت مستحقة للرسوم المطالب بها من عدمه وتصفية الحساب على ضوء ما يتضح ؟

**الجواب:** يتمسك المستأنفين بحقوقهم القانونية في إقامة دعاوى مستقلة بما يتعلق بعقد الايجار موضوع الدعوى ولكن هو خارج نطاق هذه المأمورية .

وفيما يتعلق بنطاق هذه المأمورية فإن المستأنف ضدها ما تزال تنتفع حتى تاريخه وبإقرارها أمام الخبرة من بدل ايجار الوحدات السكنية بتأجيرها من الباطن ونطلب الانتقال إلى مقر الوحدات وفقاً للحكم التمهيدي للاطلاع على أرض الواقع والكشف على هذه الوحدات وبيان مستأجريها الحاليين من الباطن والذين أجرتهم المستأنف ضدها بقيمة بدل ايجار كل وحدة حالياً وكشف وبيان ايجار كل وحدة منذ بداية التعاقد سنة 2012 وحتى تاريخه إثباتاً لعدم تأثير المستأنف ضدها بجائحة كورونا إضافة لطلبنا من الخبرة إثبات سبق و تنازل المستأنف ضدها عن طلب فسخ العقد ورد الشيكات بعدم استئنافها الحكم الابتدائي برفض طلبها مسبقاً و إثبات الخبرة عدم استحقاق المستأنف ضدها لرسوم الخدمات لصدور حكم نهائي بموضوع رسوم الخدمات ملزم للكافة وعدم تغير الحال بعد الحكم الذي رفض منح المستأنف ضدها رسوم الخدمات كون العلاقة الوحيدة بين

الطرفين هي عقد ايجار واحد مدته 10 سنوات موقع من مورث المستأنفين ولا يوجد أي عقد آخر بين الطرفين ليكون سنداً جديداً للمستأنف ضدها للمطالبة برسوم الخدمات وفي النهاية تصفية الحساب برفض كافة طلبات المستأنف ضدها وحفظ حقوق المستأنفين بإقامة دعاوى مستقلة بحقوقهم بعقد الايجار مما لم يرد في هذه الدعوى .

#### -ملخص ماجاء بمذكره المستأنف ضده للخبرة:-

اولا / بشأن تحديد شاغلي الوحدات محل النزاع وفق العقود المبرمة وبيان مدى تاثير جائحة كورونا علي كل منهم خلال فترة كورونا :-

الوحدات موضوع التداعي هي الوحدات ارقام ( 1801-1802-1803-1804-1805-1806-1807-1808 ) الكائنة بالمبنى المسي ( اورامارينا ) على قطعة أرض رقم 219-0 مرسى دبي .

#### أ/ 1 - الوحدات الكائنة بالطابق 14 وعددها ثماني وحدات – مكونة من غرفة واحدة وهي :

- 1- الوحدة رقم 1401 شاغلها –المستأجر من الباطن- / ليث فؤاد توفيق
- 2- الوحدة 1402 شاغلها –المستأجر من الباطن- / عديلة موكدا وثابت من رسائل البريد الالكتروني الموجهة من المستأنف ضدها من قبل المستأجرة من الباطن العديدة ورده بالرفض تجديد التعاقد فيما بينه وبين المدعية لطلبها تخفيض راتبه وتركه العمل نظرا للظروف التي تمر بها الدولة فترة انتشار كورونا .
- 3- الوحدة 1403 خالية وليست مستأجرة بعد خروج المستأجر بسبب انتشار جائحة كورونا .
- 4- الوحدة 1404 شاغلها / ماريا فاروق ناجي
- 5- الوحدة 1405 شاغلها غسان اكرم سلام
- 6- الوحدة 1406 شاغلها ديلا بتيل
- 7- الوحدة 1407 شاغلها ارجون موراليدهارن
- 8- الوحدة 1408 شاغلها اياكوف فيدوروف

#### أ/ 2 – الوحدات الكائنة بالطابق 18 وعددها ثمانية وحدة وحدات – مكونة من غرفتين :

- 9- الوحدة رقم 1801 كان يشغلها / سيباهات يواس والثابت من رسائل البريد الالكتروني الموجه للمستأنف ضدها من قبل المستأجر من الباطن رده بالرفض تجديد التعاقد فيما بينه وبين المستأنف ضدها لطلبها تخفيض القيمة الايجارية الواردة بالعقد والا الخروج من العين المؤجرة بسبب تخفيض راتبه وتركه العمل نظرا للظروف التي تمر بها الدولة .
- 10- الوحدة رقم 1802 شاغلها جيوسيبي مارشيسانى

- 11- الوحدة 1803 شاغلها روبيرت وليم وارين
- 12- الوحدة 1804 شاغلها / كوين فريدريك ديفيد والثابت من رسائل البريد الإلكتروني رفض التجديد لتخفيض راتبه وتركه العمل بسبب كورونا .
- 13- الوحدة 1805 خالية وليست مستأجرة بعد خروج المستأجر منها بسبب كورونا
- 14- الوحدة 1806 شاغلها فيلجون ديميركيليس
- 15- الوحدة 1807 شاغلها كلاوديا باريولا
- 16- الوحدة 1808 شاغلها مهدي عكاشة والثابت رفض تجديد التعاقد بسبب تخفيض راتبه وتركه العمل بسبب كورونا

**ثانيا : الثابت من العقد سند الدعوي المؤرخ في 2014/3/19 ان القيمة الاجارية 1,350,000**

**درهم في حين ان الثابت وفق كشف الاجارات بعد تآثر العقارات بجائحة كورونا 1,047,300**

بالإضافة الي ذلك بلغت خسائر المدعية خلال الفترة من 2020/1/1 حتي 2020/4/30 مبلغ وقدره 612,386 درهم فضلا عن خصومات الايجار وشيكات الايجار المرتدة من قبل المستأجرين من الباطن بقيمة 255,386 درهم .

بما يؤكد ان مدي تأثر المستأنف ضدها من جراء انتشار جائحة كورونا .

الثابت من عقد الايجار ان الملزم بسداد رسوم الخدمات هو المؤجر ( المستأنفين ) وفق ما هو ثابت بالعقد المؤرخ في 2014/3/19 .

**ثالثا : المبالغ المترصدة بذمة المستأنفين :**

مبلغ اجمالي الشيكات	تاريخ الاستحقاق	رقم الشيك	البنك المسحوب عليه
345,768 درهم	2013/9/8	902468	المشرق
	2013/10/3	902469	
	2014/1/3	902470	
	2014/4/3	902471	
375,216	2015/8/20	1682	ابوظبي التجاري
	2015/10/3	1683	
	2016/1/3	1684	
	2016/4/3	1685	
103,568	2020/2/15	005555	راس الخيمة الوطني
136,443	2018/9/23	460	راس الخيمة الوطني

المشرق	902963	2014/9/23	375,216
	902964	2014/10/3	
	902965	2015/1/3	
	902966	2015/4/3	
الامارات دبي الوطني	5705	2016/7/25	375,215
	5706	2016/10/3	
	5707	2017/1/3	
	5708	2017/4/3	
الامارات دبي الوطني	6852	2017/7/25	381,101
	6853	2017/10/3	
	6854	2018/1/3	
	6855	2018/4/3	
راس الخيمة الوطني	6289	2020/7/15	322,896
	6290	2020/7/31	
	6292	2020/9/14	
	6291	2020/8/20	
دبي التجاري	005268	وحتي 2022/7/1	168,687
(مستند جديد مرفق)	005266	2022/12/31	
دبي التجاري	004555	الفترة من 2022/1/1	178,177
(مستند جديد مرفق)	004556	وحتي 2022/6/30	
دبي التجاري	001743	من 2020/1/1 وحتي	336,873
(مستند جديد مرفق)	001744	2020/12/31	
	001745		
	001746		
دبي التجاري	003580	من 2021/4/1 وحتي	252,860
(مستند جديد مرفق)	003581	2021/12/13	
	003582		

ويتضح من الجدول السابق ان المبلغ المستحق بذمة المستأنفين عن الفترة من 2014 وحتى 2022 هو 3,352,020 درهم مدفوعة من المستأنف ضدها نيابة عن المستأنفين مقابل رسوم الخدمات والصيانة لشركة كينج تكنولوجيز ليميتد وبناء على العقد مبلغ الصيانة والخدمات علي المالك .

لذلك

#### تلتمس المستأنف ضدها من الخبرة الموقرة :

أولاً: الاطلاع علي التقرير المودع امام اللجنة اول درجة حيث ان جميع المستندات التي تستند اليها المستأنف ضدها مقدمة وبهذا التقرير .

ثانيا : الاطلاع علي العقد المؤرخ في 2014/3/19 والذي يثبت تحمل المستأنفين رسوم الخدمات والصيانة

ثالثا : الاطلاع علي الفواتير الجديدة المسدد بموجبها رسوم الخدمات عن الفترة من 2020 وحتى 2022 وإعادة احتساب المترصد بذمة المستأنفين في ضوءها .

رابعا: اثبات انشغال ذمة المستأنفين بمبلغ وقدره 3,352,020 درهم عن رسوم الخدمات واحقية المستأنف ضدها في المطالبة بكامل المبلغ .

خامسا : نفوض الامر والرأي للخبرة الموقرة

#### -سابعاً/ جواب الخبرة :-

س1- الاطلاع على أوراق الدعوى ومستنداتها وما قدمه الخصوم من اوراق ومستندات بعد ايداع تقرير الخبرة الابتدائي، وما عسى أن يقدموه الى الخبرة من مستندات.

ج1- تم الأطلاع من قبل الخبرة على ملف الدعوى وما به من مستندات بعد ايداع تقرير الخبرة الابتدائي وقدم الأطراف مذكرات شارحة مع حافظة مستندات تم الأطلاع من قبلنا عليهم مع التحليل الدقيق والمناقشة للوقوف على الحقيقة كاملة.

س2- تنفيذ البنود الواردة بالحكم التمهيدي الابتدائي مجددا على ضوء اعادة الانتقال إلى المبنى الكائن به الوحدات المؤجرة ومعاينتها على الطبيعة وبيان حالتها وحائزها وسند حيازته وما إذا كانت المستأنف عليها مازالت تنتفع بالمأجور من عدمه.

-في البداية تحب أن توضح الخبرة أنها انتقلت للعين المؤجرة موضوع الدعوى بتاريخ 2023/04/12 وحضر ممثل المستأنف وأحد الورثة بشخصه ولم يحضر المستأنف ضده أو من

يمثله اجتماع الخيرة الثاني بالعين المؤجرة على الرغم من تواصل الخيرة بممثل المستأنف ضده هاتفيا للتأكيد على الحضور.

-وقبل الدخول لتنفيذ البنود الواردة بالحكم التمهيدي الابتدائي مجددا على ضوء اعادة الانتقال الى المبنى الكائن به الوحدات المؤجرة ومعاينتها على الطبيعة وبيان حالتها وحائزها وسند حيازته تحب أن توضح الخيرة بأن موظفي الاستقبال أفادوا لنا في يوم الانتقال بأن أرقام الوحدات محل الدعوى مشغولين جميعا من قبل مستأجرين من الباطن ولكن هؤلاء المستأجرين غير متواجدين وقت المعاينة ماعدا الوحدة رقم (1805) موجود المستأجر داخل الوحدة حيث كان انتقال الخيرة وقت الظهيرة الساعة 02:00 ظهرا ومن ثم قامت الخيرة بالانتقال الى الوحدة رقم (1805) وتبين لنا بأن المستأجر في الداخل وتم التقاط بعض الصور لهذه الوحدة

٤







-وفيما يلي سنقوم بعرض البنود الواردة بالحكم التمهيدي الابتدائي مجددا على ضوء إعادة الانتقال إلى المبنى الكائن به الوحدات المؤجرة كما يلي:-

1-تحديد شاغلي الوحدات محل النزاع وفقا للعقود المبرمة معهم و بيان مدى تأثر كل منهم بجائحة كورونا على ان يكون هذا التأثير مثبت بكتابات صادرة من جهة عملهم.

-تحب أن توضح الخبرة أنه بتاريخ 2023/04/13 تم إرسال أيميل من الخبرة الى ممثل المستأنف ضده لتزويدنا بعقود الأيجار من الباطن لعدد 15 وحدة وبالفعل تم تزويدنا بتلك العقود في الوقت المحدد. ولكن تحب أن توضح الخبرة أنه تبين لنا من خلال العقود الأخيرة المقدمة من ممثل المستأنف ضده بأن هناك اختلاف في بعض المستأجرين الحاليين عن المستأجرين السابق ذكرهم في تقرير الخبرة السابق في الدعوى الابتدائية وسنقوم بتوضيح المستأجرين من الباطن الحاليين والمستأجرين من الباطن السابقين كما يلي :-

- تبين لنا نحن الخبرة بأن شاغلي الوحدات وفقا للعقود المبرمة محل الدعوى كما يلي:-

أ- الوحدات الكائنة بالطابق 14 وعددها ثماني وحدات –كما يلي :-

رقم الوحدة	حاله الوحدات السابقة	حالة الوحدات الحالية	اسم شاغل الوحدة السابق	اسم شاغل الوحدة الحالي	بداية العقد الحالي	نهاية العقد الحالي
1401	مشغولة	مشغولة	ليث فؤاد توفيق	تم بيعها ياالمزاد لصالح المستأنف ضده والآن بحوزة مشتري الوحدة	-	-
1402	مشغولة ولكن أرسلت المؤجرة من الباطن رسائل البريد الإلكتروني للمدعية تطلب تخفيض القيمة الإيجارية الواردة بالعقد أو	مشغولة	عديله موكدا	هرمن سينغ ساندهو بالديف	2022/10/12	2023/10/11

					يتم رفض تجديد التعاقد بسبب انخفاض راتب زوجها وتركه العمل نظرا للظروف التي تمر بها الدولة من انتشار جائحه كورونا	
2023/10/13	2022/10/13	نوديربيك اشيروف	-	مشغولة	خالیه ولیست مستأجره بعد خروج المستأجر منها بسبب انتشار جائحه كورونا	1403
2023/07/19	2022/07/20	ماريا فاروق يازجي	ماريا فاروق يازجي	مشغولة	مشغولة	1404
2023/04/04	2022/10/01	روميتا دی	غسان أكرم	مشغولة	مشغولة	1405

			سلام			
2023/06/14	2022/06/15	ديلابينتيل	ديلابينتيل	مشغولة	مشغولة	1406
2023/02/16	2022/02/17	أرجون موراليدهارن يزفوت	أرجون موراليدهارن يزفوت	مشغولة	مشغولة	1407
2023/07/04	2022/07/05	اياكوف فيتوروف	اياكوف فيتوروف	مشغولة	مشغولة	1408

ب- الوحدات الكائنة بالطابق 18 وعددها ثمانية وحدات :-

رقم الوحدة	حالة الوحدة السابق	حالة الوحدة الحالي	أسم شاغر الوحدات السابق	أسم شاغر الوحدات الحالي	بداية العقد الحالي	نهاية العقد الحالي
1801	خالیه والثابت من رسائل البريد الإلكتروني الموجه للمدعية من قبل المستأجر من الباطن رده برفض تجديد التعاقد لطلبها تخفيض القيمة الإيجارية الواردة بالعقد والا الخروج من العين المؤجرة بسبب تخفيض راتبه	مشغولة	سيباهات يواس	محمد أمام حسين	2023/01/25	2024/01/24

					وتركه العمل نظرا للظروف التي تمر بها الدولة فتره انتشار كورونا.	
2024/01/25	2023/01/26	جيوسوب مارتشيديساني	جيوسوب مارتشيديساني	مشغولة	مشغولة	1802
2023/10/17	2022/10/01	ارلسونبيك افازبيكوفينش	روبيرت ويليم وارين	مشغولة	مشغولة	1803
2024/05/31	2023/06/01	كوين فريدريك ديفيد	كوين فريدريك ديفيد	مشغولة	مشغولة ولكن أرسل المؤجر من الباطن رسائل البريد الإلكتروني للمدعية تطلب تخفيض القيمة الإيجارية الواردة بالعقد أو يتم رفض تجديد التعاقد بسبب انخفاض راتبه وتركه العمل نظرا للظروف التي تمر بها الدولة من انتشار جائحه كورونا	1804
2024/01/09	2023/01/10	ايندر ميرث بيجون	-	مشغولة	خاليه وليست مستأجره بعد خروج المستأجر منها بسبب انتشار	1805

					جائحه كورونا.	
2024/03/27	2023/03/28	نيلجون ديميركيليس	نيلجون ديميركيليس	مشغولة	مشغولة	1806
2022/10/03	2021/10/04	كلاوديا باردولا	كلاوديا باردولا	مشغولة	مشغولة	1807
2023/09/30	2022/10/01	ايماكولاتي موراموكايا	مهدي عكاشة	مشغولة	مشغولة ولكن أرسل المستأجر من الباطن رسائل البريد الإلكتروني للمدعية تطلب تخفيض القيمة الإيجارية الواردة بالعقد أو يتم رفض تجديد التعاقد بسبب انخفاض راتبه وتركه العمل نظرا للظروف التي تمر بها الدولة من انتشار جائحه كورونا	1808

-ومما سبق ذكره تم توضيح شاغلي الوحدات محل النزاع وفقا للعقود المبرمة معهم والتي توضح بأن البعض منهم مستمرين في شغل الوحدات منذ العقود السابقة وحتى الآن والتي تمت الإشارة بهم في الجداول السابقة باللون الأصفر والبعض الآخر من المستأجرين الجدد بعقود جديدة .

- أما لبيان مدى تأثر كل منهم بجائحة كورونا على ان يكون هذا التأثير مثبت بكتابات صادرة من جهة عملهم فتجب أن توضح الخبرة بأنها طلبت من المستأنف ضده (المستأجر ) في الدعوى الابتدائية المستندات التي تدل على تأثر كل منهم بجائحة كورونا و أيضا بكتابات صادرة من جهة

عملهم تثبت ذلك ولكن ممثل المستأجر لم يقدم لنا تلك الكتابات الصادرة من جهة عملهم والتي تثبت تأثرهم بجائحة كورونا سوى بعض الإيميلات بين المستأجرين من الباطن وبين المستأنف ضده والتي مفادها مدى تأثرهم بجائحة كورونا وترك بعضهم العمل ومن ثم حث المستأنف ضده بتخفيض القيمة الإيجارية أو أنهم سوف يتركون الوحدة وتلك الإيميلات تمت الإشارة اليهم في الجداول السابقة .

-وتحب أن تضيف الخبرة بأنها أرسلت أيميل الى ممثل المستأنف ضده في الدعوى الحالية بتاريخ 2023/04/16 لتزويدنا بناء على ما جاء بالحكم التمهيدي في الدعوى الابتدائية من شاغلي الوحدات محل النزاع بكتابات صادرة من جهة عملهم تثبت تأثرهم أثناء فترة جائحة كورونا في موعد أقصاه تاريخ 2023/04/19 الساعة 02:00 ظهرا.

-بتاريخ 2023/04/19 أرسل ممثل المستأنف ضده أيميل للخبرة مفاده (الإشارة الى طلبات الخبرة الموقرة بشأن الدعوى اعلاه وفيما يتعلق برسائل رسمية من الشركات التي يعمل لديها المستأجرون المتأثرون بجائحة كورونا نود ان نفيد سعادتك ان الشركة ليس لديها تلك الرسائل وان ما بين يدينا هي رسائل بريد الكتروني متبادلة بين المستأجرين من الباطن والشركة المستأنف ضدها كما و انه لا يمكن ان نطلب تلك الرسائل كون كافة المستأجرين المعاصرين لجائحة كورونا قد اخلو العقارات وحل محلهم مستأجرين جدد) ومن ثم لم يقدم ممثل المستأنف ضده للخبرة للمرة الثانية كتابات صادرة من شاغلي الوحدات محل النزاع من جهة عملهم تثبت تأثرهم أثناء فترة جائحة كورونا سوى بعض رسائل بريد الكتروني متبادلة بين المستأجرين من الباطن وشركة المستأنف ضدها. مستند رقم 6

amamath@citytowerrealestate.com

المرسل: أدبلا موكرا adela.mokra@gmail.com  
التاريخ: الاثنين ١١ مايو ٢٠٢٠ الساعة ٣:٠٤ مساءً  
المرسل إليه: amamath@citytowerrealestate.com "إيلين"  
نسخة إلى: الإدارة  
الموضوع: رد: إشعار تجديد ١٤٠٢ ٧٢

تحية طيبة وبعد،  
شكراً أمارنات. أعلم بأن ذلك غير ممكن في الأحوال العادية، ولكن لدي استثناء من حولي حصلوا على تخفيض إيجار بمبلغ صغير بناء على الظروف الحالية. وأعلم كذلك أن هناك مستأجرين يعيشون في بنايتنا في غرفة نوم بسريرين في برج المدينة، يدفعون ٨٥٠٠٠ لشفة بسريرين نوم. وإنني أطلب المساعدة كمستأجر موجود في الشقة منذ عام ٢٠١٣. ولوا تخفيض راتب زوجي، لما طلبت ذلك منكم. هذه هي الرسالة التي أرسلتها لي صديق يعمل وسيطاً عقارياً وقال إنه يجب أن نتحدث إلى موجرينا أولاً حول تخفيض الإيجار. وإننا في وضع صعب ولذلك نطلب مساعدتكم. لذلك نرجى مناقشة الأمر مع إدارتكم. وتنص المادة ٢٤٩ من القانون المدني على أنه إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في التوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدية وإن لم يصبح مستحيلاً صار مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للقاضي تبعاً للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول إذا اقتضت العدالة ذلك ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك. ونفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير

أدبلا

amamath@citytowerrealestate.com

المرسل: سيباهات يو اس sebahatus@gmail.com  
التاريخ: السبت ٠٢ مايو ٢٠٢٠ الساعة ١٢:١٣ مساءً  
المرسل إليه: amamath@citytowerrealestate.com  
نسخة إلى: الإدارة management@citytowerrealestate.com "إلين"  
الموضوع: رد: منكرة تجديد ١٨٠١ ٧٢

تحية طيبة وبعد،  
أنا عاظم عن العمل فكيف يمكنني تجديد عقدي لمدة عام. وإنني على يقين من أنك تعرف الوضع ولا يمكنك تأجير الشقة بسهولة. وكل ما أطلبه هو تأخير المداد لشهر. من فضلك ترويدي بالبريد الإلكتروني للموجر، إذ أريد مراجعة الأمر معه. وسوف أراجع الأمر أيضاً مع مؤسسة التنظيم العقاري إذا كان بإمكانكم إجباري على الخروج، وما هي حقوقي في هذه الظروف غير العادية. ولا نعرف متى يمكن أن ينتهي هذا الوضع، إذ ربما لا ينتهي حتى يونيو. والآن ربما نحتاجون لتصريح خاص لإخراجي. على أي حال، أتمنى أن تقفوا معنا في ظل هذه الظروف الصعبة. ونفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير

سيباهات



amamath@citytowerrealestate.com

كوين ديفيد ewinsten@gmail.com

المرسل:

الثلاثاء ٤ فبراير ٢٠٢٠ الساعة ١٠:٣٣ مساءً

التاريخ:

amamath@citytowerrealestate.com: "إلين"

المرسل إليه:

"الإدارة"

نسخة إلى:

رد: مذكرة تجديد ١٨-٤-٢٢

الموضوع:

تحية طيبة وبعد،

شكراً على رسالة بريدكم الإلكتروني.

نحن سعداء بالشفقة والمعنى ولكن لسوء الحظ فإن أعمال البناء التي تتم بالقرب من المبنى تزعجنا كثيراً، خاصة خلال ساعات الليل. وعلى الرغم من رفعنا شكوى إلى بلدية دبي وإدارة المباني، لم تتخذ السلطات المختصة أي إجراء. لذلك أريدت سؤالك إذا كان لديك أي شقة شاغرة على الجانب الآخر من المبنى؟

مريحاً أمارنات،

يرجى إبلاغي عن أوقات فراغك، لأتصل بك.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير

كوين ديفيد

2 - مراجعة إدارة البرج الكائن به العين محل النزاع و التواصل مع ( شركة خدمات أورا لإدارة المطورين أصحاب المؤسسات ذ م م ) لبيان القائم بسداد رسوم الخدمات ، مع تفنيط الفواتير المقدمة من المدعي ما إن كانت جميعها مقابل رسوم خدمات ام فواتير أخرى مع بيان إجمالي الفواتير وبيان سبب قيام المدعي بسدادها من سنة 2014 وحتى تاريخه طالما إن المدعي عليه هو الملزم بها.

-تبين للخبرة من المستندات والاوراق لدينا بأن هناك أيمل من شركه (جلوبال كينج تكنولوجيز ليمتد) المسؤولة عن الخدمات والصيانة للوحدتين 14-18 الى السيد / محمد موسى (المالك) بمطالبه ماليه قدرها 404,827 درهم رسوم خدمات عن الوحدتين، ولكن لم يلتفت المالك لرساله شركه (جلوبال كينج تكنولوجيز ليمتد) ولم يتم الرد وبعدها تم إرسال أشعار نهائي آخر من شركه جلوبال كينج الى المالك تحذره بقطع الخدمات من تاريخ 2013/9/1 بسبب الاخفاق بسداد رسوم الصيانة والتبريد.

-تبين لنا نحن الخبرة من الاوراق والمستندات لدينا بأن المستأنف ضده هو الذي التزم بالدفع لشركه (جلوبال كينج تكنولوجيز ليمتد) للوحدتين 14-18 للحفاظ على الوحدات أمام المستأجرين من الباطن كما يلي:-

مبلغ اجمالي الشيكات	تاريخ الاستحقاق	رقم الشيك	البنك المسحوب عليه
345,768 درهم	2013/9/8	902468	المشرق
	2013/10/3	902469	
	2014/1/3	902470	
	2014/4/3	902471	
375,216	2015/8/20	1682	ابوظبي التجاري
	2015/10/3	1683	
	2016/1/3	1684	
	2016/4/3	1685	
103,568	2020/2/15	005555	راس الخيمة الوطني
136,443	2018/9/23	460	راس الخيمة الوطني
375,216	2014/9/23	902963	المشرق
	2014/10/3	902964	
	2015/1/3	902965	
	2015/4/3	902966	
375,215	2016/7/25	5705	الامارات دبي الوطني
	2016/10/3	5706	
	2017/1/3	5707	
	2017/4/3	5708	
381,101	2017/7/25	6852	الامارات دبي الوطني
	2017/10/3	6853	
	2018/1/3	6854	
	2018/4/3	6855	
322,896	2020/7/15	6289	راس الخيمة الوطني
	2020/7/31	6290	
	2020/9/14	6292	

	6291	2020/8/20	
دبي التجاري (مستند جديد)	005268 005266	وحتى 2022/7/1 2022/12/31	168,687
دبي التجاري (مستند جديد)	004555 004556	الفترة من 2022/1/1 وحتى 2022/6/30	178,177
دبي التجاري (مستند جديد)	001743 001744 001745 001746	من 2020/1/1 وحتى 2020/12/31	336,873
دبي التجاري (مستند جديد)	003580 003581 003582	من 2021/4/1 وحتى 2021/12/13	252,860

- ويتضح لنا من الجدول السابق ان المبلغ المسدد من قبل المستأنف ضده عن الفترة من 2014 وحتى 2022 هو 3,352,020 درهم مدفوعة من المستأنف ضده مقابل رسوم الخدمات والصيانة لشركة كينج تكنولوجيز ليميتد ومع وجود بنود العقد المبرم بين الطرفين الذي يفيد بأن رسوم الخدمات على المؤجر (المستأنف) وأن المستأنف ضده سدد رسوم الخدمات نيابة عن المستأنف وهذا ما استندت اليه الخبرة في التقرير السابق في الدعوى الابتدائي وذلك لعدم وجود وسيلة اتصال بالمؤجر أو مستندات مقدمة منه حيث تم الإعلان بالنشر في الجريدة لعدم وجود وسيلة اتصال بالمؤجر على الرغم أنه تم الاتصال بالأرقام الموجودة باللائحة الدعوى الابتدائية. مستند

رقم 7

## TENANCY CONTRACT

## وثيقة إيجار

Date : 23/09/2012 التاريخ :  
No : Plot No. 5N, ORNA MARINA, DUBAI الرقم :  
Landlord : Mr/Mohamed M.P.Moussa/Power of Attorney Mr/Saleh Ammer/Saleh Saleh Al-Hawarna المأجر :  
Tenant : M/S CITY TOWER REAL ESTATE LLC المستأجر :  
Subject of Tenancy 16 Units - ( 1BR - 8 units & 2BR - 8 Units ) on 14th - 15th Floor موضوع الإيجار :  
Period of Tenancy 10 YEARS مدة الإيجار :  
To 30/09/2022 إلى : From : 01/10/2012 من :  
Rent Dhs.1,350,000/- per year x 10 years =13,500,000 (Dhs. Thirteen Million five hundred thousand only) حق الإيجار :  
Terms of Payment 3 / frequency per annum أساليب الدفع :

### Conditions Mutually Agreed Upon as Under

### الشروط المتفق عليها كالتالي

- 1- The Tenant undertakes not to transfer the subject of Tenancy to any one else under any circumstances.  
يؤكد المستأجر أن لا يقل موضوع الإيجار إلى أحد غيره بأي عنوان كان.
- 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.  
يكون تجديد موضوع الإيجار واختيار المؤجر وإذا لم يجدد المستأجر على طلب التجدد فسيفكر المؤجر بالتأجير الذي طلبه التوحيث.
- 3- The contract is valid up to the end of the specified Period after which date it is considered as null and void.  
تعتبر هذه الوثيقة نائمة إلى انتهاء المدة المحددة وتنتهي من الاعتبار حال انتهاء هذه المدة.
- 4- At the time of vacating, the tenant undertakes not to remove any thing fixed or nailed on the Wall, such as Electric Wires, Water Pipes, Sanitary installations etc. which may cause damage to the wall.  
في حالة الإخلاء يتعهد المستأجر ويلتزم أن لا يزيل أي شيء مثبت في الجدار مثل من الأسلاك الكهربائية والنايليب الماء وجميع الأدوات الصحية وغيرها التي تسبب أضرار للجدران وتعتبر هذه الأشياء تابعة للمبنى.
- 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.  
إذا أراد المستأجر إحداث أي إصلاح أو ترميم أو إدخال تغييرات في الجدار المؤجر فسيفكر في ذلك على نفقته وحسبته الخاص و عليه أيضا مراجعة المؤجر للحصول على موافقة.
- 6- If the tenant acts against any of the conditions made in this 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.  
إذا خالف المستأجر أحد الشروط المصعدة في هذه الوثيقة فمن حق المؤجر إخراج المستأجر من ملكه فوراً وبسبب حقوق المستأجر من الاعتبار ولأنه حق في أن يتسكك بشرط هذه الوثيقة.
- 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.  
يتعهد المستأجر بدفع كل ضريبة تفرضها الحكومة على الجدار المؤجر كضريبة البلدية وغيرها من الضرائب الحكومية سواء في الحاضر أو 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.  
إذا أراد المستأجر إخلاء الجدار المؤجر أو مغادرته بواسطة السفر من البلاد أو غير ذلك فعليه إشعار المؤجر رسمياً للحصول على موافقة وأن يوافق المستأجر بدون إشعار المؤجر على تسليم المبنى والتصرف في فتح الجدار المؤجر بمقتضى المالك الشرعي ولا للمستأجر أي حق في المعارضة أو المطالبة في المستقبل.

**Terms & Conditions** الشروط والأحكام

**Note:** ملاحظة:

Terms selected from the standard terms as per the application الشروط المختارة من الشروط القياسية المعتمدة في التطبيق

---

**Additional Terms & Conditions** الشروط الإضافية

**Note:** ملاحظة:

Terms registered by the user as per the agreement between the two parties الشروط المسجلة من قبل المستخدم وفقاً للاتفاق بين الطرفين

---

**Responsibilities** المسؤوليات

Responsibilities	OWNER	MANAGEMENT COMPANY
Design Concept	OWNER	إدارة التصميم
Maintenance	OWNER	الصيانة
Management of Legal Issues	OWNER	إدارة الشؤون القانونية
Payment of Service Fees	OWNER	مدار رسوم الخدمة
Promotion and Signing of Tenancy Contract	OWNER	التسويق وإبرام عقد الإيجار
Rent Collection	OWNER	تجميع الإيجار
Signing of Service Agreements	OWNER	توقيع اتفاقات الخدمة
Administrative Details	OWNER	تفاصيل الإدارة

---

**TERMS**

1. Both parties agreed upon the following terms:

2. The user has agreed to the above conditions and conditions of use.

3. The user has agreed to the above conditions and conditions of use.

OWNER المالك

MANAGEMENT COMPANY شركة الإدارة

ولكن تحب أن توضح الخبرة ومع ظهور المستأنف ومن يمثله في الدعوى الحالية تبين للخبرة من خلال المستندات المقدمة لنا لأول مرة من المستأنف في الاستئناف المائل والخاصة برسوم الخدمات ومن هو المسؤول في سدادها وسنوضح تلك المستندات الجديدة كما يلي :-

1- الحكم الصادر بتاريخ 2017/11/27 في الدعوى الأصلية رقم 02/06850/2017 - تجارى لسنة 2017 إيجارات والدعوى المتقابلة رقم 02/07655/2017 - تجارى لسنة 2017 إيجارات وهو الحكم الصادر فيهما برفض مطالبة المستأنف ضده برسوم الخدمات من المستأنف. مستند

رقم 8



بسم الله الرحمن الرحيم

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

الدائرة الابتدائية - اللجنة الثانية

تاريخ الحكم : 2017/11/27

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

السيد(ة) / خالد محمد نور محمد صالح  
كرم مستجي

السيد(ة) / محمد احمد سيف راشد الكعبي

عضو

عضو

أمانة السر

خالد علي سليمان

في الدعوى الأصلية رقم 02/06850/2017-تجاري لسنة 2017 إيجارات  
والدعوى المتقابلة رقم 02/07655/2017-تجاري لسنة 2017 إيجارات  
اصدرت الحكم التالي

بعد الاطلاع على الأوراق ومسماع المرافعة والمداولة قانوناً :-

المدعى /	أنور محمد موسى بصفته وكيل الورثة المرحوم محمد	الصفة	مؤجر
المدعى عليها /	١ - برج المدينة للعقارات (ش. ذ. م. م)	الصفة	مستأجر
تاريخ قيد الدعوى الأصلية:	2017/08/14		
تاريخ قيد الدعوى المتقابلة:	2017		

بيانات المأجور

تجاري ، رقم العقار : ، اسم المبنى : اورا مارينا ، رقم الأرض : ، مرسى دبي

رئيس اللجنة  
عبدعزيز عبدالرحمن علي عبدالله انوهي

الله

أمين اللجنة  
خالد علي سليمان

الله



بأصل الحق ، بما مؤداه أنه في حالة عدم توافر أي من هذين الشرطين فإن الاختصاص ينعقد لقضاء الموضوع ، وإن كانت محكمة تمييز دبي قد خرجت عن هذا الأصل العام الذي قرره المشرع وأعطت قاضي الموضوع اختصاصاً بنظر تلك الدعاوى حتى مع توافر هذين الشرطين ومع عدم وجود طلبات موضوعية ، فإن هذا لا يغير الأصل العام الذي قصده المشرع من الاختصاص المنفرد لقاضي الأمور الوقفية والمستعجلة بدعاوى إثبات الحالة التي تقام منفرداً والتي غالباً ما يتم اللجوء إليها لتجهيز دليل لرفع دعوى موضوعية تكون الأسرع في نظر تلك الدعاوى هي قاضي الأمور المستعجلة وبعد الإنتهاء يكون الطالب بالخيار بين رفع دعوى من عدمه وفي هذا إختصار للوقت والإجراءات بما يتفق وأهداف المركز من أنه إليه سريعة وبسيطة وواضحة للفصل في النزاعات الإجارية ، أما إذا لجأ المدعي مباشرة للجنة الموضوع يدعى إثبات الحالة منفرداً فتكون غير مقبولة لرفعها بغير الطريقة التي رسمها القاتون (راجع الحكم الصادر في الاستئناف رقم 1119 لسنة 2017 اجازات جلسة 14 / 7 / 2017 ، ومن ثم فإن اللجنة تقضي بعدم قبول هذا الطلب على النحو الذي سيرد بالمنطوق

- وحيث أنه عن المصروفات متضمنة الرسوم فاللجنة تلزم بهما المدعي لخسارائه الدعوى إعمالاً لنص المادة 133 من قانون الإجراءات المدنية.
- وعن الدعوى المتقابلة رقم 2017/7655
- وحيث أنه وعن طلب المدعية تقابلاً يلزم المدعي عليه تقابلاً بسداد مبلغ وقدره 1984122 درهم كرسوم خدمات عن المأجور ، فلما كان التثبت من خلال الإطلاع على المستندات المقدمة من المدعي عليه تقابلاً-والبريد الإلكتروني المنسوب للمدعية تقابلاً ( برج المدينة للعقارات ) والمؤرخ في 15/2/2013 والتي لم تطعن أو تدفع بثمة مطعن أو نفع ، إنها تقر بأنها ستتحمل كمستأجرة لرسوم الخدمات ، وأكدت ذلك برسالة لاحقة في 21/3/2013 أوردت فيها أنها لم تتمكن من إعادة تأجير العين المؤجرة ، وبعد سدادها لرسوم الخدمات ذكرت أنها لحقتها خسائر قدرتها بمبلغ 180000 درهم وتطلب تخفيض الأجرة ، فهذا تأكيد منها على أنها الملزمة بتلك الرسوم ، ولا ينال من ذلك الرسالة التالية المرسلة منها بتاريخ 3/9/2013 والتي تطلب فيها المدعي عليه تقابلاً بسداد تلك الرسوم بعد أن أقرت بها ، لأن المرء ملزم بإقراره ، ومن ثم تكون الدعوى بكت على غير سند من القاتون جديرة بالرفض وهو ما تقضي به اللجنة على النحو الذي سيرد بالمنطوق
- وحيث أنه عن المصروفات متضمنة الرسوم فاللجنة تلزم بهما المدعية لخسارائها الدعوى إعمالاً لنص المادة 133 من قانون الإجراءات المدنية.

حضور الخصوم وغيبهم

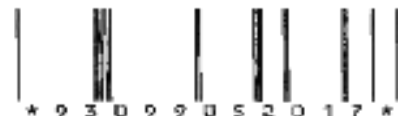
الدعوى الأصلية - 02/06850/2017- تجاري

الحكم

رئيس اللجنة  
عبد العزيز عبدالرحمن علي عتافه ترمي

أمين اللجنة  
خالد علي سالم

الله



رفض طلب الإخلاء  
عدم قبول طلب تدب خبير  
● إلزام المدعي برسوم ومصاريف الدعوى

الدعوى المتقابلة - 02/07655/2017 - تجاري

رفض المطالبة برسوم الخدمات  
● إلزام المدعية برسوم ومصاريف الدعوى

رئيس اللجنة  
عبدالحزيب عبدالحسين علي عبدالله الرعي

الله

6/6

2-الخطاب الصادر بتاريخ 2013/02/15 من المستأنف ضده لوكيل المستأنف آنذاك السيد /  
صالح أحمد سيد صالح الهاشمي والذي يقر فيه ويتعهد المستأنف ضده بأنه يتحمل رسوم  
الخدمات خلال المدة . مستند رقم 9



ترجمة مستند صادر باللغة الانجليزية

Arabic translation of a document issued in English

برج المدينة للعقارات ش.ذ.م.م

عضو مجموعة دبي للعقارات

ص ب: 54142، دبي، ا.ع.م، هاتف: 042940005، البريد الإلكتروني: [ctrcl02@emirates.net.ae](mailto:ctrcl02@emirates.net.ae)

التاريخ: 15 فبراير 2013

عناية: السيد/ صالح الهاشمي

الموضوع: شقق أورا مارينا 16

بعد التحية،

بهذا نلفت عنايتكم أنه، وفقا لنقاشنا واتفاقنا، يسرنا أن نؤكد لكم ما يلي:

أ) سوف تتحمل شركة برج المدينة للعقارات رسوم الخدمة خلال المدة.

ب) تم تسجيل جميع العقود في إيجاري (ريزا)

نأمل أن يفي المذكور أعلاه بالغرض ونتطلع إلى علاقة عمل مثمرة في المستقبل.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

توصيف حياة خان

(يوجد توقيع وختم برج المدينة للعقارات (ش.ذ.م.م))



عضو مجموعة دبي للعقارات

Date: 15<sup>th</sup> Feb 2013

**Sub: Orza Marine 16 Apartments**

Dear Bother Saleh,

This is to bring in your kind notice that as per discussion and agreement, we are pleased to confirm you the following:

- a) Service Charges shall be borne by City Tower Real Estate during tenure.
- b) All contracts have been registered in Ejari (RERA)

We hope above serve the purpose and look forward our most fruitful business relation in future.

Best Regards & Thanks,

Tauseef



## توكيل خاص

أنا الموقع أدناه / محمد أرحيض محمد موسى - الشخصية لبي - اهل جوال سفر رقم ( 870786 ) بعفتي الشخصية وبأني صفة كفاء بموجب هذا التوكيل وكلفت السيد / صلاح احمد سعيد صلاح الضامحي - إماراتي الجنسية - جوال سفر رقم ( ج 2389932 ) في أن يقوم مقامى وينوب عني في الشراء و التسجيل لأي وحدة سكنية باسمي في دولة الامارات العربية المتحدة وتقييم المعاملات وإستلامها وسحب الدراج المعدة وتوقيعها وله حق التأجير والإستئجار والتأجير ومداها بخدمات الماء والكهرباء وقبض القيمة الاجزائية دفعة أو بشتات وقبض التملك وتوقيع عقد الاجازة وإستلام اموات تسديدها وتحرير الإيصالات والمعاملات وإغلاقات الطرف وتوثيقها وفتح قبلاغات والتنازل عنها وتمثلي في أي نزاع اجازي مع المستأجرين يتعلق بالمعاملات أمام لجان الاجازات والتشدي وكافة الاحكام المعاصرة عنها اعم المحكمة المختصة وتوكيل المعلمين وتقييم قبلاغات بانشآت المدة المسافرة من المستأجرين والتنازل عنها بعد استوفاء قيمتها واتخاذ الاجراءات التقنية فيها وقبض قيمة الشيكات بعد مئادها وسحب الشيكات من البنك المسوية عليه واتخاذ الاجراءات التنفيذية والتعقيد وسحب سبور الاحكام وتأمينها وفي طلب إيقاع المجر التجاردي وبيع الممهورات والخص والاخلاء وتمثلي في لشكايات التقيد والمضور فيها وسحب وقبض أي مبالغ ناتجة عن الدعوى والقلاغات وحمل ما يلزم في هذا الخصوص وله الحق في حيل ذلك لا يتكفي أمام جميع الجهات الرسمية وغير الرسمية بدولة الامارات العربية المتحدة وتوافر الاراضي والاملاك والشركات المقارية المحلية والاشخاص والشركات الطبيعيين والأجانبين والوطنية بالتوقيع بالاسم عني على أية أوراق أو مستندات متعلقة بالعمل الموكل به أمام المراجع المختصة وله حق توقيع الغير في كل ما ذكر لو بمحضه وإصدق على جميع ما يجريه من تصرفات في حدود ما ذكرته به . وعليه لوقع وأطلب من الكاتب العدل توثيقه حسب الأصول.

الموكل

محمد أرحيض محمد موسى

محمد أرحيض محمد موسى  
Muhammad A. Al-Husseini

مستند  
DOCUMENT

سأريخ 2010-01-24 مدير إمامي السيد / محمد أرحيض محمد موسى وبعد التعرف عليه وقع على المستند بحضورى حسب الأصول

رقم الإيجال 18142

رقم المستند 2010/1/9232

الطور 4752

الكاتب بالعدل

www.dca.gov.ae

### -ملخص ما سبق:-

- ان المبلغ المسدد من قبل المستأنف ضده عن الفترة من 2014 وحتى 2022 هو 3,352,020 درهم مدفوعة من المستأنف ضده مقابل رسوم الخدمات والصيانة لشركة كينج تكنولوجيز ليميتد ومع وجود بنود العقد المبرم بين الطرفين الذي يفيد بأن رسوم الخدمات على المؤجر (المستأنف) وأن المستأنف ضده سدد رسوم الخدمات نيابة عن المستأنف ولكن تحب أن توضح الخبرة ومع ظهور المستأنف ومن يمثله في الدعوى الحالية تبين للخبرة من خلال المستندات المقدمة لنا لأول مرة من المستأنف في الاستئناف المائل والخاصة برسوم الخدمات ومن هو المسؤول في سدادها وستوضح تلك المستندات الجديدة كما يلي :-

1- الحكم الصادر بتاريخ 2017/11/27 في الدعوى الأصلية رقم 02/06850/2017 -تجاری لسنة 2017 إيجارات والدعوى المتقابلة رقم 02/07655/2017 - تجاری لسنة 2017 إيجارات وهو الحكم الصادر فيهما برفض مطالبة المستأنف ضده برسوم الخدمات من المستأنف.

2- الخطاب الصادر بتاريخ 2013/02/15 من المستأنف ضده لوكيل المستأنف آنذاك السيد / صالح أحمد سيد صالح الهاشمي والذي يقر فيه ويتعهد المستأنف ضده بأنه يتحمل رسوم الخدمات خلال المدة.

-وبهذا نكون قد ناقشنا هذه النقطة من كل الجوانب بناء على المستندات المقدمة لنا من الطرفين في الدعوى المائلة، ولكن دائما وأبدا يبقى الرأي الأول والأخير لسعادة القاضي الموقر فيما يراه مناسباً في تلك الحالة.

3- مراجعة إدارة البرج لبيان آلية التواصل مع ملاك العقار (ورثة المرحوم محمد أرخيص محمد موسى).

-تبين لنا نحن الخبرة في الدعوى الابتدائية بأنه يصعب الوصول الى ورثة المرحوم / محمد أرخيص محمد موسى) وأن العناوين المدونة في صحيفة الدعوى غير صحيحة وبسؤالنا للمدعية ما اذا كان يعرف طريقه للتواصل مع المدعى عليها لم يفيد الخبرة بشيء ولا يوجد تواصل بينه وبين الورثة وبناء على ذلك أقمنا اعلان بالنشر في الجريدة كما هو موضح من قبل وأيضا لم يحضر أحد من ورثة المرحوم /محمد أرخيص محمد موسى أو ممثل عنهم أما في الدعوى المائلة فيوجد ممثل قانوني للورثة ويوجد أحد الورثة بشخصه السيد(صالح الدين محمد موسى)



**4- على الخبير الاطلاع على شروط العقد وملاحظاته بعد ترجمتها من قبل المدعي، وإرفاق نسخه من الترجمة بملف الخبرة. مستند رقم 10**

-تبين لنا نحن الخبرة بأن العلاقة بين الطرفين هي علاقة تعاقدية عن 16 وحدة في مبنى (أورا دبي) بمنطقة مرسى دبي على قطعة أرض رقم 219-0 من خلال العقد المبرم بين برج المدينة للعقارات وبين ورثه المرحوم/ محمد أرخيص عن طريق السيد / صالح أحمد سيد صالح الهاشمي وهو وكيل خاص للمرحوم /محمد أرخيص محمد موسى وتبين أن العقد مدته 10 سنوات يبدأ من 2012/10/1 حتى 2022/9/30 بقيمه ايجاريه سنوية بمبلغ 1,350,000 درهم سنويا تقسم على 3 شيكات سنوية قيمه كل شيك 450,000 درهم.

-كما اتضح لنا نحن الخبرة بأن هناك توكيل خاص من المرحوم /محمد أرخيص محمد موسى للسيد / صالح أحمد سيد صالح الهاشمي يفوض له كل شؤون الوحدات السكنية ويمثله في أي جهة حكومية وهذا ماتم توضيحه سابقا.

**TENANCY CONTRACT**

**وثيقة إيجار**

Date : 22/09/2012 التاريخ  
 No. : RHE-MU-BN-DKKA-MARINA, DUBAI, U.A.E. الرقم  
 Landlord : 501, Technomic Rd, 12, Karama, P.O. Box 12, Karama, Dubai, U.A.E. المالك  
 Tenant : M/S. CITY TOWER REAL ESTATE LLC المستأجر  
 Subject of Tenancy : 16 Units ( 1 RM - 8 units & 2 RM - 8 Units ) on 14th - 15th Floor موضوع الإيجار  
 Period of Tenancy : 10 YEARS مدة الإيجار  
 TO : 20/09/2022 إلى From : 22/10/2012 من  
 Floor : 14th, 15th, 16th and 17th Floors ( 14th, 15th, 16th and 17th Floors ) طابق الإيجار  
 Terms of Payment : 1,350,000 AED per year + 10 years - 12,500,000 AED ( 12,500,000 AED ) شروط الدفع

**Conditions Mutually Agreed Upon as Under**

**الشروط المتفق عليها كما يلي**

1. The Tenant undertakes not to transfer the subject of Tenancy in any way other than as stated herein.
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 mentioned.
3. The tenant in void as in the case of the specified Period after which date it is considered as null and void.
4. At the time of Visiting, the tenant shall take care not to damage any thing fixed or placed on the Wall, such as Electric Wiring, Water Pipes, Sanitary installation etc. when may cause damage to the wall.
5. If the tenant wishes to carry out repairs or adjustments to the subject of Tenancy he has to do so at his own expense and pay in advance and ask permission of the Landlord.
6. If the tenant fails to comply with any of the conditions mentioned in the Contract the Landlord has the right to cancel the Tenancy and the tenant shall be liable for the same.
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. If the Tenant wishes to vacate the subject of Tenancy or wants to leave the place, he should notify the Landlord in writing and obtain his consent. If the tenant leaves without informing the Landlord, the Landlord has the right to open the premises to his tenants as the Landlord sees fit and the Tenant has no objection or claim in the future.

**قرار اصحاب المستأجر الأجنبي و الداخلي**

9. If the Tenant is absent from the town at the expiry of the period of Tenancy or leaves the premises without the Landlord's consent or if he has not paid the rent in full at the expiry of the period, the Landlord shall have the right to open the premises and to use it in any way he likes.
10. Water and electricity consumption for the subject of Tenancy.

**Observations: The Tenant has the right to make the improvements and repairs in the subject of Tenancy.**

الملاحظات: المستأجر له الحق في إجراء التحسينات والإصلاحات في الموضوع الإيجار.

The Tenant has the right to make the improvements and repairs in the subject of Tenancy.

المستأجر له الحق في إجراء التحسينات والإصلاحات في الموضوع الإيجار.

The Tenant has the right to make the improvements and repairs in the subject of Tenancy.

المستأجر له الحق في إجراء التحسينات والإصلاحات في الموضوع الإيجار.

The Tenant has the right to make the improvements and repairs in the subject of Tenancy.

المستأجر له الحق في إجراء التحسينات والإصلاحات في الموضوع الإيجار.

The Tenant has the right to make the improvements and repairs in the subject of Tenancy.

المستأجر له الحق في إجراء التحسينات والإصلاحات في الموضوع الإيجار.

The Tenant has the right to make the improvements and repairs in the subject of Tenancy.

المستأجر له الحق في إجراء التحسينات والإصلاحات في الموضوع الإيجار.

The Tenant has the right to make the improvements and repairs in the subject of Tenancy.

المستأجر له الحق في إجراء التحسينات والإصلاحات في الموضوع الإيجار.

## EJAR

CONTINUED ON PAGE 42B



الاسم بالإنجليزية	الاسم بالعربية
UNESCO World Heritage Site	تراث عالمي
World Bank	البنك الدولي
United Nations	الأمم المتحدة
International Organization of Labor	المنظمة الدولية للعمال
Organization of Economic Cooperation and Development	منظمة التعاون والتنمية الاقتصادية
World Health Organization	منظمة الصحة العالمية
World Trade Organization	منظمة التجارة العالمية
World Bank	البنك الدولي

١٠٤

MANAGEMENT COMPANY-

3- وعلى ضوء الاطلاع على الحكم السابق صدوره بشأن رسوم الخدمات والمنوه عنه بدفاع المستأنفين، والاطلاع لدى الخصوم وشركة الادارة على ما يخص رسوم الخدمات موضوع الدعوى لبيان ما إذا كان بيد سند المستأنف عليها سند يبرر لها المطالبة برسوم الخدمات على ضوء ما ورد باعتراض المستأنفين وما تضمنه الحكم سند دفاعهم في هذا الشأن من عدمه.

ج3- تبين لنا نحن الخبرة وكما ذكرنا سابقا بالتفصيل بشأن رسوم الخدمات أن هناك حكم صادر بتاريخ 2017/11/27 في الدعوى الأصلية رقم 02/06850/2017 -تجاري لسنة 2017 إيجارات والدعوى المتقابلة رقم 02/07655/2017 - تجاري لسنة 2017 إيجارات وهو الحكم الصادر فيهما برفض مطالبة المستأنف ضده برسوم الخدمات من المستأنف.



مركز فض النزاعات الإيجارية  
Rental Disputes Center



بسم الله الرحمن الرحيم

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

الدائرة الابتدائية - اللجنة الثانية

تاريخ الحكم : 2017/11/27

للجنة / عبدالعزيز عبدالرحمن علي رئيس اللجنة  
الهيئة القضائية: عبدالله النوهي

السيد(ة) / خالد محمد نور محمد صالح

كرومستجي عضو

السيد(ة) / محمد احمد سيف راشد الكعبي عضو

امانة السر خالد علي سليمان

في الدعوى الأصلية رقم 02/06850/2017-تجاري لسنة 2017 إيجارات

والدعوى المتقابلة رقم 02/07655/2017-تجاري لسنة 2017 إيجارات

اصدرت للحكم التالي

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع المرافعة والمدونة قانوناً :-

المدعى /	أنور محمد موسى بصفتة وكيل الورثة المرحوم محمد الصفة	مؤجر
المدعى عليها /	١ - برج المدينة للعقارات (ش. ذ. م. م.)	مستأجر
تاريخ قبول الدعوى الأصلية:	2017/08/14	
تاريخ قيد الدعوى المتقابلة:	2017	

بيانات المأجور

تجاري ، رقم العقار : ، اسم المبنى : لورا مارينا ، رقم الأرض : ، مرسى دبي

رئيس اللجنة

عبدعزيز عبدالرحمن علي عبدالله النوهي

الله

لبن اللجنة

خالد علي سليمان

الله



- رفض طلب الإغلاق
- عدم قبول طلب نديب خير
- إلزام المدعي برسوم ومصاريف الدعوى

الدعوى المتقابلة - 02/07655/2017 - تجاري

- رفض المطالبة برسوم الخدمات
- إلزام المدعية برسوم ومصاريف الدعوى

رئيس اللجنة  
الدعوى المتقابلة - 02/07655/2017 - تجاري

أحمد

أمين اللجنة  
الدعوى المتقابلة - 02/07655/2017 - تجاري

أحمد

6/6



-الخطاب الصادر بتاريخ 2013/02/15 من المستأنف ضده لوكيل المستأنف آنذاك السيد /  
صالح أحمد سيد صالح الهاشمي والذي يقر فيه ويتعهد المستأنف ضده بأنه يتحمل رسوم  
الخدمات خلال المدة.



برج المدينة للعقارات ش.ذ.م.م

عضو مجموعة دبي للعقارات

ص ب: 54142، دبي، ا.ع.م، هاتف: 042940005، البريد الإلكتروني: [ctrel02@emirates.net.ae](mailto:ctrel02@emirates.net.ae)

التاريخ: 15 فبراير 2013

عناية: السيد/ صالح الهاشمي

الموضوع: شقق أورا مارينا 16

بعد التحية،

بهذا نلفت عنايتكم أنه، وفقاً لتقاسمنا واتفاقنا، يسرنا أن نؤكد لكم ما يلي:

(أ) سوف تتحمل شركة برج المدينة للعقارات رسوم الخدمة خلال المدة.

(ب) تم تسجيل جميع العقود في إيجاري (ريزا)

نأمل أن يفي المذكور أعلاه بالغرض ونتطلع إلى علاقة عمل مثمرة في المستقبل.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

توصيف حياة خان

(يوجد توقيع وختم برج المدينة للعقارات (ش.ذ.م.م))

- ومن كل ما سبق ترى الخبرة بأن المستأنف عليها لا يوجد لديه سند يبرر لها المطالبة برسوم الخدمات على ضوء ما ورد باعتراض المستأنفين وما تضمنه الحكم سند دفاعهم في هذا الشأن سوى بنود العقد المبرم بين الطرفين بتاريخ 2012/09/23 الذي يفيد بأن رسوم الخدمات على المؤجر (المستأنف) ولكن يأتي بعد ذلك الخطاب الصادر من شركة المستأنف ضده بتاريخ 2013/02/15 الذي يتعهد فيه بأنه يتحمل رسوم الخدمات خلال المدة وأيضا الحكم الصادر بتاريخ 2017/11/27 في الدعوى الأصلية رقم 02/06850/2017 -تجاري لسنة 2017 إيجارات والدعوى المتقابلة رقم 02/07655/2017 - تجاري لسنة 2017 إيجارات وهو الحكم الصادر فيهما برفض مطالبة المستأنف ضده برسوم الخدمات من المستأنف . وبهذا نكون قد ناقشنا هذه

النقطة من كل الجوانب بناء على المستندات المقدمة لنا من الطرفين في الدعوى الماثلة، ولكن دائما وأبدا يبقى الرأي الأول والأخير لسعادة القاضي الموقر فيما يراه مناسباً في تلك الحالة.

س4- مع بيان طبيعة نشاط المستأنف عليها ومدى تأثيره بجائحة كورونا والقرارات الاحترازية المترتبة عليه.

ج4- تبين للخبرة بأن نشاط المستأنف عليها هو العقارات وتأجير الوحدات السكنية (قطاع خاص) وهي من الأنشطة التي تأثرت بجائحة كورونا وطبقت عليها القرارات الاحترازية الصادرة من الدولة بشأن جائحة كورونا وهي كالتالي:-

1- غلق كلي من تاريخ 2020/03/23 وحتى تاريخ 2020/04/23

2- فتح جزئي بنسبة 30% من تاريخ 2020/04/24 وحتى تاريخ 2020/06/02

3- فتح كلي بطاقة استيعابية 100% من تاريخ 2020/06/03

-ولكن تحب أن توضح الخبرة بأن القرارات الاحترازية الصادرة من الجهات المختصة بالدولة بشأن جائحة كورونا والتي تنطبق على شركة المستأنف ضده كقطاع خاص فهي تنطبق على شركات القطاع الخاص أي بين المستأنف ضده وبين مؤجر مقر شركة المستأنف ضده فقط أما علاقة الطرفين في الدعوى الماثلة هي علاقة تعاقدية بين الطرفين على عدد 16 وحدة يتم تأجيرهم لمستأجرين من الباطن.

- فتأثر المستأنف ضده يتمثل في المستأجرين من الباطن ووضعهم المادي في تلك الفترة فكما ذكرنا في الدعوى الابتدائية بأن هناك 3 وحدات فقط خاليه آنذاك ويوجد بعض الايميلات السابق ذكرها و الصادرة من المستأجرين من الباطن الى المستأنف ضده يطالبون بتخفيض القيمة الإيجارية التعاقدية بسبب تخفيض رواتبهم أو تركهم للعمل في مقابل التجديد أو عدم التجديد أي أنها ستنفذ في فتره قادمه مستقبليه وهذا يعنى بعد انتهاء العقد المبرم بين بعض المستأجرين من الباطن وبين المستأنف ضده .

- أما لبيان مدى تأثير المستأجرين من الباطن بجائحة كورونا على ان يكون هذا التأثير مثبت بكتابات صادرة من جهة عملهم فتحب أن توضح الخبرة بأنها طلبت من المستأنف ضده (المستأجر

( في الدعوى الابتدائية المستندات التي تدل على تأثر كل منهم بجائحة كورونا و أيضا بكتابات صادرة من جهة عملهم تثبت ذلك ولكن ممثل المستأجر لم يقدم لنا تلك الكتابات الصادرة من جهة عملهم والتي تثبت تأثرهم بجائحة كورونا سوى بعض الإيميلات بين المستأجرين من الباطن وبين المستأنف ضده والتي مفادها مدى تأثرهم بجائحة كورونا وترك بعضهم العمل ومن ثم حث المستأنف ضده بتخفيض القيمة الإيجارية أو أنهم سوف يتركون الوحدة وتلك الإيميلات تمت الإشارة إليها في الجداول السابقة .

-وتحب أن تضيف الخبرة بأنها أرسلت أيميل الى ممثل المستأنف ضده في الدعوى الحالية بتاريخ 2023/04/16 لتزويدنا بناء على ما جاء بالحكم التمهيدي في الدعوى الابتدائية من شاغلي الوحدات محل النزاع بكتابات صادرة من جهة عملهم تثبت تأثرهم أثناء فترة جائحة كورونا في موعد أقصاه تاريخ 2023/04/19 الساعة 02:00 ظهرا.

-بتاريخ 2023/04/19 أرسل ممثل المستأنف ضده أيميل للخبرة مفاده (الإشارة الى طلبات الخبرة الموقرة بشأن الدعوى اعلاه وفيما يتعلق برسائل رسمية من الشركات التي يعمل لديها المستأجرون المتأثرون بجائحة كورونا نود ان نفيد سعادتكم ان الشركة ليس لديها تلك الرسائل وان ما بين يدينا هي رسائل بريد الكتروني متبادلة بين المستأجرين من الباطن والشركة المستأنف ضدها كما و انه لا يمكن ان نطلب تلك الرسائل كون كافة المستأجرين المعاصرين لجائحة كورونا قد اخلو العقارات وحل محلهم مستأجرين جدد) ومن ثم لم يقدم ممثل المستأنف ضده للخبرة للمرة الثانية كتابات صادرة من شاغلي الوحدات محل النزاع من جهة عملهم تثبت تأثرهم أثناء فترة جائحة كورونا سوى بعض رسائل بريد الكتروني متبادلة بين المستأجرين من الباطن وشركة المستأنف ضدها ولذلك يصعب على الخبرة معرفة مقدار حجم تأثر المستأنف ضده أثناء فترة كورونا لعدم تقديم المستندات التي توضح ذلك وهذا للتوضيح فقط منا لسعادة القاضي الموقر صاحب الرأي الأول والأخير.

**س5- وفي الجملة بحث ما يثيره الخصوم من طلبات ذات صلة بالوقائع المادية محل المأمورية.**

**ج5- أولا / طلبات المستأنف :-**

-نطلب الانتقال إلى مقر الوحدات وفقاً للحكم التمهيدي للاطلاع على أرض الواقع والكشف على هذه الوحدات وبيان مستأجريها الحاليين من الباطن والذين أجرتهم المستأنف ضدها وقيمة بدل ايجار

كل وحدة حالياً وكشف وبيان ايجار كل وحدة منذ بداية التعاقد سنة 2012 وحتى تاريخه إثباتاً لعدم تأثر المستأنف ضدها بجائحة كورونا إضافة لطلبنا من الخبرة إثبات سبق و تنازل المستأنف ضدها عن طلب فسخ العقد ورد الشيكات بعدم استئنافها الحكم الابتدائي برفض طلبها مسبقاً و إثبات الخبرة عدم استحقاق المستأنف ضدها لرسوم الخدمات لصدور حكم نهائي بموضوع رسوم الخدمات ملزم للكافة وعدم تغير الحال بعد الحكم الذي رفض منح المستأنف ضدها رسوم الخدمات كون العلاقة الوحيدة بين الطرفين هي عقد ايجار واحد مدته 10 سنوات موقع من مورث المستأنفين ولا يوجد أي عقد آخر بين الطرفين ليكون سنداً جديداً للمستأنف ضدها للمطالبة برسوم الخدمات وفي النهاية تصفية الحساب برفض كافة طلبات المستأنف ضدها وحفظ حقوق المستأنفين بإقامة دعاوى مستقلة بحقوقهم بعقد الايجار مما لم يرد في هذه الدعوى .

#### ثانيا / طلبات المستأنف ضده:-

أولاً: الاطلاع على التقرير المودع امام اللجنة اول درجة حيث ان جميع المستندات التي تستند اليها المستأنف ضدها مقدمة وبهذا التقرير.

ثانيا: الاطلاع على العقد المؤرخ في 2014/3/19 والذي يثبت تحمل المستأنفين رسوم الخدمات والصيانة

ثالثاً: الاطلاع على الفواتير الجديدة المسدد بموجبها رسوم الخدمات عن الفترة من 2020 وحتى 2022 واعادة احتساب المترصد بذمة المستأنفين في ضوءها.

رابعا: اثبات انشغال ذمة المستأنفين بمبلغ وقدره 3,352,020 درهم عن رسوم الخدمات واحقية المستأنف ضدها في المطالبة بكامل المبلغ.

#### -ملخص ما سبق:-

- ان المبلغ المسدد من قبل المستأنف ضده عن الفترة من 2014 وحتى 2022 هو 3,352,020 درهم مدفوعة من المستأنف ضده مقابل رسوم الخدمات والصيانة لشركة كينج تكنولوجيز ليميتد ومع وجود بنود العقد المبرم بين الطرفين الذي يفيد بأن رسوم الخدمات على المؤجر (المستأنف) وأن المستأنف ضده سدد رسوم الخدمات نيابة عن المستأنف ولكن تحب أن توضح الخبرة ومع ظهور المستأنف ومن يمثله في الدعوى الحالية تبين للخبرة من خلال المستندات المقدمة لنا لأول مرة من المستأنف في الاستئناف المائل والخاصة برسوم الخدمات ومن هو المسؤول في سدادها وستوضح تلك المستندات الجديدة كما يلي :-

1- الحكم الصادر بتاريخ 2017/11/27 في الدعوى الأصلية رقم 02/06850/2017 -تجارى لسنة 2017 إيجارات والدعوى المتقابلة رقم 02/07655/2017 - تجارى لسنة 2017 إيجارات وهو الحكم الصادر فيهما برفض مطالبة المستأنف ضده برسوم الخدمات من المستأنف.

2- الخطاب الصادر بتاريخ 2013/02/15 من المستأنف ضده لوكيل المستأنف آنذاك السيد / صالح أحمد سيد صالح الهاشمي والذي يقر فيه ويتعهد المستأنف ضده بأنه يتحمل رسوم الخدمات خلال المدة.

-وبهذا نكون قد ناقشنا هذه النقطة من كل الجوانب بناء على المستندات المقدمة لنا من الطرفين في الدعوى الماثلة، ولكن دائما وأبدا يبقى الرأي الأول والأخير لسعادة القاضي الموقر فيما يراه مناسبا في تلك الحالة.

س6- وصولا من جميع ما تقدم لبيان ما إذا كانت المستأجرة مازالت تنتفع بالمأجور من عدمه، وما إذا كانت مستحقة للرسوم المطالب بها من عدمه، وتصفية الحساب على ضوء ما يتضح.

ج6- تحب أن توضح الخيرة وبأقرار ممثل المستأنف ضده في اجتماع الخيرة الأول بأنه مازال ينتفع بالمأجور حتى الآن وتحب أن توضح الخيرة أيضا بأن موظفي الاستقبال للمبنى الموجود به الوحدات محل الدعوى أفادوا لنا في يوم الانتقال بأن أرقام الوحدات محل الدعوى مشغولين جميعا من قبل مستأجرين من الباطن علما بأن العقد المبرم بين طرفي الدعوى الماثلة قد أنتهى بتاريخ 2022/09/30

- ترى الخيرة من كل ماسبق ذكره بأن المستأنف عليها لا يوجد لديه سند يبرر لها المطالبة برسوم الخدمات على ضوء ما ورد باعتراض المستأنفين وما تضمنه الحكم سند دفاعهم في هذا الشأن سوى بنود العقد المبرم بين الطرفين بتاريخ 2012/09/23 الذي يفيد بأن رسوم الخدمات على المؤجر ( المستأنف) ولكن يأتي بعد ذلك الخطاب الصادر من شركة المستأنف ضده بتاريخ 2013/02/15 الذي يتعهد فيه بأنه يتحمل رسوم الخدمات خلال المدة وأيضا الحكم الصادر بتاريخ 2017/11/27 في الدعوى الأصلية رقم 02/06850/2017 -تجارى لسنة 2017 إيجارات والدعوى المتقابلة رقم 02/07655/2017 - تجارى لسنة 2017 إيجارات وهو الحكم الصادر فيهما برفض مطالبة المستأنف ضده برسوم الخدمات من المستأنف.

**-ملاحظة هامة توضيحية :-**

-تحب أن توضح الخبرة بأن المستأنف ضده قام بفتح دعوى تنفيذ أيجارات رقم (04/00063/2021 سكني) لدى مركز فض المنازعات الأيجارية ضد المستأنف بتاريخ 2022/02/24 قرر مركز فض المنازعات الأيجارية الحجز على أموال المستأنف وهي عبارة عن شقة سكنية -مرسى دبي- رقم الأرض: 219-0 - اسم المبنى : أورا مارينا - رقم الوحدة: 1401 وفاء للمبلغ المطالب به (1,863,010.50 درهم).

- بتاريخ 2022/04/29 قرر مركز فض المنازعات الأيجارية بأرساء مزاد العقار المبين أعلاه على المزاد / ايونوت فينتورا لقاء المبلغ المعروض وقدره (869,547 درهم) وأتخاذ الإجراءات اللازمة نحو تسجيل العقار ونقل الملكية للراسي عليه المزاد المذكور أعلاه. **مستند رقم 11**



التاريخ : 2022-03-03

**إعلان وتكليف بالوفاء**

**في الدعوى رقم 04/00063/2021 سكني**

ألى المنفذ ضده / وريثة المرحوم / محمد ابراهيم محمد موسى مجهول محل الاقامة بما ان طالب التنفيذ برج المدينة للعقارات (ش.م.م) قرر مركز فض المنازعات الأيجارية بتاريخ 2021/09/01 بيع العقار عليه نود اعلانكم لسداد قيمة المطالبة وقدرها 1,863,010.50 درهم خلال خمسة عشر يوما من تاريخ التبليغ في ملف التنفيذ اعلانه والاسيتم بيع العقار بطريقة المزايده وفقا لنص المادة 295 من قانون الإجراءات المدنية ( نوع العقار : شقة سكنية - المنطقه : مرسى دبي - رقم الارض : 219 - رقم المبنى : 1 - اسم المبنى : اورا مارينا- رقم العقار : 1401 - مساحة العقار : 84.53 متر مربع .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،

**إدارة التنفيذ**



التاريخ: 17-08-2021

السيد/ مدير دائرة الأراضي والأمالك  
المحترم  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

الموضوع: تثمين قيمة أرض والعقار

طالب التنفيذ: برج المدينة للعقارات (ش. ذ. م. د)

المطلوب التنفيذ عليه: ورثة المرحوم / محمد اريخص محمد موسى

بيانات الأرض المطلوب التنفيذ عليها: رقم الأرض: 219 - المنطقة: مرسى دبي - اسم المبنى: اورا مارينا - رقم الوحدة: 1401 رقم البلدية - 392445

بمناسبة مباشرة المركز تنفيذ الحكم القضائي الصادر في الدعوى بأعلاء من خلال ملف التنفيذ رقم (2021/63)، نأمل الذكرم بموافاتنا عن قيمة الأرض - العقار المذكورة اعلاه حسب تثمينكم للتمكن من اتخاذ إجراءات التنفيذ عليها وصرحت لطالب التنفيذ باستلام الرد باليد.

لذا يرجى الإيعاز لمن يلزم بتنفيذ القرار والرد.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،

إدارة التنفيذ



X





التاريخ : 2022-03-03

### إعلان وتكليف بالوفاء

في الدعوى رقم 04/00063/2021 سكني

الى المنفذ ضده / ورثة المرحوم / محمد ابراهيم محمد موسى مجهول محل الاقامه بما ان طالب التنفيذ برج المدينة للعقارات (ش. ذ. م. ح) قرر مركز فض المنازعات الاجاربه بتاريخ 2021/09/01 ببيع العقار عليه نود اعلانكم لسداد قيمة المطالبه وقدرها 1,863,010.50 درهم خلال خمسة عشر يوما من تاريخ التبليغ في ملف التنفيذ اعلاه والا سيتم بيع العقار بطريقة المزايده وفقا لنص الماده 295 من قانون الاجراءات المدنية ( نوع العقار : شقه سكنيه - المنطقه : مرمى دبي - رقم الارض : 219 - رقم المبنى : 1 - اسم المبنى : اورا مارينا - رقم العقار : 1401 - مساحة العقار : 84.53 متر مربع .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،

**إدارة التنفيذ**





التاريخ : 2022-07-04

۴۴۴ اقتراب میں

GKT HOLDING LIMITED السادة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

الموضوع: 04/00063/2021 مكني

المختوم في : دائرة الضريبة

طالب التنفيذ: برج المدينة للحفارات (ش. ذ. م. م.)

المتنفذ ضده : وريثة المرحوم / محمد ابراهيم محمد مومي

قرار مركز فض المنازعات الاجباريه بتاريخ 29/04/2022 بإسداء مزاك العقار الميمن الميمن لوصافه أدناه على المزايد : المونوت فيستورا ثمن

و مقدار 869,517 درهم

شقة سكنية - المصطبة بمرسى دبي - رقم الأرض: 219 - رقم المبنى: 1 - اسم المبنى: اورا مارينا - رقم العقار: 1401 - المساحة: 84.53 متر مربع.

برجى الاعتراف بان يزوم نحو عدم تحميل الراسى عليه المزايا اى رسوم خدمات متعلقه من المالك السابق والتي تسبق تاريخ نقل الملكية باسمه وعدم تحميل الراسى عليه المزايا لأى رسوم خدمات متعلقه بالمالك السابق والتي تسبق تاريخ تسجيل ملكية العقار باسم الراسى عليه المزايا

وتفضلوا قبول فائق الاحترام،،،

ادارة التوظيف



-بتاريخ 2023/04/25 انتهت الخبرة من التقرير المبدئي وتم إرساله للأطراف للرد والتعقيب في

موعد أقصاه تاريخ 2023/04/27 الساعة 12:00 ظهرا.

- في الموعد المحدد أرسل ممثل المستأنف مذكرة يتبني ما جاء بالتقرير المبدئي و سنوضحها كما يلي

- 2 -

**أولاً – تمسك بالذاكرة الشارحة لأسباب الاستئناف وكافة المستندات المقدمة من المستأنفين في الدعوى :**

يتمسك المستأنفين بمذكرتهم الشارحة لأسباب الاستئناف وكافة ما أرفق طمها من مستندات ويحيل المستأنفين لها ولكافة ما قدمه المستأنفين من مذكرات ومستندات أمام اللجنة الابتدائية والاستئنافية وأمام الخبرة الموقرة ويحصر المستأنفين مذكرتهم الماثلة بالتعقيب على تقرير الخبرة المبدئي مع حفظ كافة حقوق المستأنفين بتقديم تعقيب على تقرير الخبرة النهائي أمام اللجنة الاستئنافية الموقرة وبالتعقيب على أي مستندات جديدة تقدم من المستأنف ضدها .

**ثانياً – في التعقيب على تقرير الخبرة المبدئي :**

**يتبنى المستأنفين أعمال الخبرة وتحقيقاتها ونتائجها من حيث :**

1-أنه لم يثبت للخبرة تأثير المستأنف ضدها بجائحة كورونا ويتمسك المستأنفين باعتراضهم على الايميلات المقدمة من المستأنف ضدها للخبرة في التقرير السابق من أنها طلبات من المستأجرين لتخفيض الايجار بسبب تأثير المستأجرين بجائحة كورونا حيث أنها مستندات لا تثبت أي حقيقة وتنبى أن الخبرة طلبت من المستأنف ضدهم تقديم خطابات صادرة من جهة عمل المستأجرين تثبت تأثيرهم بجائحة كورونا ولم تقدم المستأنف ضدها ما طلبته الخبرة ، إضافة أن تأثير المستأجرين على سبيل الفرض لا يعني أبداً تأثير المستأنف ضدها ، حيث ثبت للخبرة من عقود الايجار ومن الانتقال أن الوحدات جميعها مشغولة وأغلب هذه الوحدات مشغولة من ذات المستأجرين وقد نوهت الخبرة لذلك باللون الأصفر ضمن جدول ضمن أسماء المستأجرين في متن تقريرها المبدئي ، مما يثبت قطعاً ما انتهت اليه الخبرة الموقرة من عدم تأثير المستأنف ضدها بجائحة كورونا هو استنتاج مطابق لحقيقة الواقع .

2-وحيث أثبتت الخبرة يقيناً أن المستأنف ضدها ما تزال منتفعة حتى تاريخه بالوحدات وتستلم بدل الايجار من المستأجرين رغم انتهاء عقد الايجار فإن المستأنفين يحتفظون بحقوقهم بإقامة دعوى إخلاء والزام المستأنف ضدها بسداد بدل الايجار السنوي حتى الاخلاء الفعلي لكافة الوحدات .

3-كذلك يحتفظ المستأنفين بكافة حقوقهم بالتعويض عن بيع الوحدة رقم 1401 من قبل المستأنف ضدها في ملف التنفيذ وفق القيمة التي بيعت بها أو قيمة المثل أيهما أكبر والمطالبة ببذل الايجار عنها

حتى تاريخ الاخلاء الفعلي لكافة الوحدات وذلك بدعوى مستقلة وذلك كتعويض للمستأنفين عن الأضرار الجسيمة التي لحقت بهم جراء بيع الوحدة دون وجه حق .

**-وأيضاً أرسل ممثل المستأنف ضده مذكرة تعقيبيه على تقرير الخبرة المبدئي وفيما يلي سنقوم بعرض تلك النقاط التعقيبية والرد عليها من قبل الخبرة :-**

الرد من قبل الخبرة على النقاط التعقيبية للمستأنف ضده	النقاط التعقيبية للمستأنف ضده على التقرير المبدئي
<p><u>-نحب أن نجيب على هذه النقطة بأن الخبرة لم تتدخل في الشق القانوني وإنما تنفذ الخبرة مانسب اليها من سعادة القاضي الموقر وهو(وعلى ضوء الاطلاع على الحكم السابق صدوره بشأن رسوم الخدمات والمنوه عنه بدفاع المستأنفين، والاطلاع لدى الخصوم وشركة الادارة على ما يخص رسوم الخدمات موضوع الدعوى لبيان ما إذا كان بيد سند المستأنف عليها سند يبرر لها المطالبة برسوم الخدمات على ضوء ما ورد باعتراض المستأنفين وما تضمنه الحكم سند دفاعهم في هذا الشأن من عدمه) وهذا ماتمت الأجابة عنه من قبلنا بناء على المستندات المقدمة من الطرفين كما يلي :-</u></p>	<p><u>الاعتراض الاول :</u> بشأن ما توصلت اليه الخبرة بان المستأنف ضدها هي الملزمة بسداد رسوم الخدمات: تدخلت الخبرة في شق قانوني متمثل في حكم قضائي يتساند اليه المستأنفين وهو ما يخرج من نطاق عمل الخبرة الفنية، بجانب اغفال مستندات هامة في الدعوي ، فالخبرة عولت علي عقد الايجار المؤرخ في عام 2012 ولم تلتفت الي العقد المؤرخ في 2014/3/19 والذي يتضمن الزام المستأنفين بسداد رسوم الخدمات :</p> <p>حتي ان هذا المستند لم يكن متوافر لدي المستأنف ضدها اثناء نظر الدعوي رقم 2017/06850/02 ، ولم تقل فيه المحكمة كلمتها ، وهذا العقد هو ما تتساند اليه المستأنف ضدها في مطالبتها .</p>
<p><u>- ان المبلغ المسدد من قبل المستأنف ضده عن الفترة من 2014 وحتى 2022 هو 3,352,020 درهم مدفوعة من المستأنف ضده مقابل رسوم الخدمات والصيانة لشركة كينج تكنولوجيز ليميتد ومع وجود بنود العقد المبرم بين الطرفين الذي يفيد بأن رسوم الخدمات على المؤجر( المستأنف) وأن المستأنف ضده سدد رسوم</u></p>	<p>حتي ان المستأنفين انفسهم لم يجحدوا هذا العقد ولم ينالو منه بثمة مطعن حتي تطرحه الخبرة ولا تعول عليه.</p> <p>-مع الافتراض الجدلي ومع تمسكنا بعدم التسليم بما توصلت اليه الخبرة:</p> <p><u>فانه وان صح مذهب الخبرة بشأن الحكم الصادر في 2017 الا ان هذا الحكم لا يمنع من احقية المستأنف ضدها في استرداد رسوم الخدمات عن</u></p>

الفترة اللاحقة على هذا التاريخ كونها غير مشمولة بالحكم وهي فترة مغايرة تماما للفترة الواردة بالحكم، وان كان اساس الدعوى الماثلة يختلف كليا عن اساس الدعوى التي تساند اليها تقرير الخبرة.

الخدمات نيابة عن المستأنف ولكن تحب أن توضح الخبرة ومع ظهور المستأنف ومن يمثله في الدعوى الحالية تبين للخبرة من خلال المستندات المقدمة لنا لأول مرة من المستأنف في الاستئناف الماثل والخاصة برسوم الخدمات ومن هو المسؤول في سدادها وسنوضح تلك المستندات الجديدة كما يلي:-

1- الحكم الصادر بتاريخ 2017/11/27 في الدعوى الأصلية رقم 02/06850/2017 -تجارى لسنة 2017 إيجارات والدعوى المتقابلة رقم 02/07655/2017 - تجارى لسنة 2017 إيجارات وهو الحكم الصادر فيهما برفض مطالبة المستأنف ضده برسوم الخدمات من المستأنف.

-أما بالنسبة لما يقوله ممثل المستأنف ضده (وان صح مذهب الخبرة بشأن الحكم الصادر في 2017 الا ان هذا الحكم لا يمنع من احقية المستأنف ضدها في استرداد رسوم الخدمات عن الفترة اللاحقة على هذا التاريخ كونها غير مشمولة بالحكم وهي فترة مغايرة تماما للفترة الواردة بالحكم) فهذا غير صحيح لأن الخبرة أعتمدت على الحكم الصادر في عام 2017 وأيضا أعتمدت على الخطاب الصادر من المستأنف ضده في عام 2013

2-الخطاب الصادر بتاريخ 2013/02/15 من المستأنف ضده لوكيل المستأنف آنذاك السيد / صالح أحمد سيد صالح الهاشمي والذي يقر فيه ويتعهد المستأنف ضده بأنه يتحمل رسوم

## الخدمات خلال المدة.

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

برج العميلة للطرقات في د.م.م

مبنى مجموعة دبي للطرقات

ت.ب: 42-54، دبي، ا.م.م، هاتف: 042940003، الفاكس: 042940003، [info@emirates.net.ae](mailto:info@emirates.net.ae)

التاريخ: 15 فبراير 2013

عناية: السيد/ صالح الوشمي

الموضوع: خلق أورا مارتنا 16

بن التحية،

بهذا نلت غابكم أنه، وفقاً لتفاهنا والتعاقد، يهرب أن تؤكد لكم ما يلي:

(أ) سوف نتضمن شركة برج العميلة للطرقات رسوم لخدمة خلال المدة.

(ب) تم تسجيل جميع العقود في (إيجاز) (بري)

تأمين أن يلي المذكور أعلاه بالفرض وتتطوع إلى علاقة عمل مشرة في المستقبل.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

توصيف هذه هان

(يوجد توقيع وختم برج العميلة للطرقات في د.م.م)

الاعتراض الثاني: رغم اثبات الخبرة ان المستأنف

ضدها هي من سددت رسوم الخدمات الا ان  
النتيجة مناقضة للمستندات وبها اغفال واضح

للتسلسل الزمني:

1- ان المبلغ المسدد من قبل المستأنف ضده عن الفترة من 2014 وحتى 2022 هو 3,352,020  
درهم مدفوعة من المستأنف ضده مقابل رسوم الخدمات والصيانة لشركة كينج تكنولوجيز  
ليمتد ومع وجود بنود العقد المبرم بين الطرفين الذي يفيد بأن رسوم الخدمات على المؤجر  
(المستأنف) وان المستأنف ضده سدد رسوم الخدمات نيابة عن المستأنف ولكن تحب أن توضح  
الخبرة ومع ظهور المستأنف ومن مثله في الدعوى الحالية تبين للخبرة من خلال المستندات  
المقدمة لنا لأول مرة من المستأنف في الاستئناف المائل والخاصة برسوم الخدمات ومن هو  
المسؤول في سدادها وسنوضح تلك المستندات الجديدة كما يلي :-

1- الحكم الصادر بتاريخ 2017/11/27 في الدعوى الأصلية رقم 02/06850/2017 -تجاري لسنة  
2017 إيجارات والدعوى المتقابلة رقم 02/07655/2017 - تجاري لسنة 2017 إيجارات وهو  
الحكم الصادر فيما يرفض مطالبة المستأنف ضده برسوم الخدمات من المستأنف.

2-الخطاب الصادر بتاريخ 2013/02/15 من المستأنف ضده لوكيل المستأنف آنذاك السيد /  
صالح أحمد سيد صالح الهاشمي والذي يقر فيه ويتعهد المستأنف ضده بأنه يتحمل رسوم  
الخدمات خلال المدة.

ونجد ان الخبرة اغفلت الاشارة الي الاتفاق المؤرخ  
2014/3/19 والذي الزم المالك برسوم الخدمات اي  
انه بعد تاريخ 2014/9/13 يلتزم المالك برسوم  
الخدمات، وعلى مسلك الخبرة ان يضع فاصل زمني  
بين بداية العقد والاتفاق اللاحق، اما مسالة فصل  
دعوي اخري في 2017 فان تلك الدعوي تختلف في  
السند والدليل ولم يكن هذا المستند مطروحا فيها.

ان الخبرة تطرقت لمسائل قانونية يجب ان تناي  
بنفسها عنها فمسالة سابقة الفصل لا يملك الخبير  
ان يقول كلمته فيها كونها مسالة قانونية تخرج عن  
عمل اهل الخبرة.

لذلك

-نحب أن نجيب على هذه النقطة وكما ذكرنا

سابقا بأن الخبرة لم تغفل على الاتفاق المؤرخ  
وأما ذكرنا في تقريرنا مايلي (ان المبلغ المسدد من

قبل المستأنف ضده عن الفترة من 2014 وحتى

2022 هو 3,352,020 درهم مدفوعة من

المستأنف ضده مقابل رسوم الخدمات والصيانة

لشركة كينج تكنولوجيز ليميتد ومع وجود بنود

العقد المبرم بين الطرفين الذي يفيد بأن رسوم

الخدمات على المؤجر (المستأنف) وأن المستأنف

ضده سدد رسوم الخدمات نيابة عن المستأنف

ولكن تحب أن توضح الخبرة ومع ظهور المستأنف

ومن مثله في الدعوى الحالية تبين للخبرة من

خلال المستندات المقدمة لنا لأول مرة من

المستأنف في الاستئناف المائل والخاصة برسوم

الخدمات ومن هو المسؤول في سدادها وسنوضح

تلك المستندات الجديدة كما يلي :-

1- الحكم الصادر بتاريخ 2017/11/27 في

الدعوى الأصلية رقم 02/06850/2017 -تجاري

لسنة 2017 إيجارات والدعوى المتقابلة رقم

02/07655/2017 - تجاري لسنة 2017 إيجارات

وهو الحكم الصادر فيما يرفض مطالبة

المستأنف ضده برسوم الخدمات من المستأنف.

2-الخطاب الصادر بتاريخ 2013/02/15 من

المستأنف ضده لوكيل المستأنف آنذاك السيد /

صالح أحمد سيد صالح الهاشمي والذي يقر فيه

ويتعهد المستأنف ضده بأنه يتحمل رسوم

الخدمات خلال المدة.

<p><u>و- بهذا نكون قد ناقشنا هذه النقطة من كل الجوانب بناء على المستندات المقدمة لنا من الطرفين في الدعوى الماثلة، ولكن دائما وأبدا يبقى الرأي الأول والأخير لسعادة القاضي الموقر فيما يراه مناسبا في تلك الحالة.</u></p>	<p><u>تلتمس المستأنف ضدها من الخبرة الموقرة:</u>  أولاً: الاطلاع على الاعتراضات والاتفاق المرفق المؤرخ 2014/3/19 واعداد تقريرها في ضوء الاتفاق على تحمل المالك رسوم الخدمات وعدم التطرق الي مسائل قانونية الفصل فيها بيد المحكمة.  ثانيا: نفوض الامر والرأي للخبرة الموقرة</p>
---	--

#### -ثامنا / نتيجة الخبرة:-

- ترى الخبرة من كل ما تقدم لديها من أوراق ومستندات من الطرفين وبعد المناقشة والتحليل الدقيق داخل المستندات للوقوف على الحقيقة كاملة حيث سنقوم بتوضيح ما توصلت إليه الخبرة فيما يلي :-

1- في البداية تحب أن توضح الخبرة أنها انتقلت للعين المؤجرة موضوع الدعوى بتاريخ 2023/04/12 وحضر ممثل المستأنف وأحد الورثة بشخصه ولم يحضر المستأنف ضده أو من

يمثله اجتماع الخبرة الثاني بالعين المؤجرة على الرغم من تواصل الخير بممثل المستأنف ضده هاتفيا للتأكيد على الحضور.

**2-** أما لبيان مدى تأثير المستأجرين من الباطن بجائحة كورونا على ان يكون هذا التأثير مثبت بكتابات صادرة من جهة عملهم فتجب أن توضح الخبرة بأنها طلبت من المستأنف ضده (المستأجر) في الدعوى الابتدائية المستندات التي تدل على تأثير كل منهم بجائحة كورونا و أيضا بكتابات صادرة من جهة عملهم تثبت ذلك ولكن ممثل المستأجر لم يقدم لنا تلك الكتابات الصادرة من جهة عملهم والتي تثبت تأثرهم بجائحة كورونا سوى بعض الإيميلات بين المستأجرين من الباطن وبين المستأنف ضده والتي مفادها مدى تأثرهم بجائحة كورونا وترك بعضهم العمل ومن ثم حث المستأنف ضده بتخفيض القيمة الإيجارية أو أنهم سوف يتركون الوحدة وتلك الأيميلات تمت الإشارة اليهم في الجداول السابقة .

-وتجب أن تضيف الخبرة بأنها أرسلت أيميل الى ممثل المستأنف ضده في الدعوى الحالية بتاريخ 2023/04/16 لتزويدنا بناء على ما جاء بالحكم التمهيدي في الدعوى الابتدائية من شاغلي الوحدات محل النزاع بكتابات صادرة من جهة عملهم تثبت تأثرهم أثناء فترة جائحة كورونا في موعد أقصاه تاريخ 2023/04/19 الساعة 02:00 ظهرا.

-بتاريخ 2023/04/19 أرسل ممثل المستأنف ضده أيميل للخبرة مفاده (الإشارة الى طلبات الخبرة الموقرة بشأن الدعوى اعلاه وفيما يتعلق برسائل رسمية من الشركات التي يعمل لديها المستأجرون المتأثرون بجائحة كورونا نود ان نفيد سعادتكم ان الشركة ليس لديها تلك الرسائل وان ما بين يدينا هي رسائل بريد الكتروني متبادلة بين المستأجرين من الباطن والشركة المستأنف ضدها كما و انه لا يمكن ان نطلب تلك الرسائل كون كافة المستأجرين المعاصرين لجائحة كورونا قد اخلو العقارات وحل محلهم مستأجرين جدد) ومن ثم لم يقدم ممثل المستأنف ضده للخبرة للمرة الثانية كتابات صادرة من شاغلي الوحدات محل النزاع من جهة عملهم تثبت تأثرهم أثناء فترة جائحة كورونا سوى بعض رسائل بريد الكتروني متبادلة بين المستأجرين من الباطن وشركة المستأنف ضدها ولذلك يصعب على الخبرة معرفة مقدار حجم تأثير المستأنف ضده أثناء فترة كورونا لعدم تقديم المستندات التي توضح ذلك وهذا للتوضيح فقط منا لسعادة القاضي الموقر صاحب الرأي الأول والأخير .. مستند رقم 6



**3-** ان المبلغ المسدد من قبل المستأنف ضده عن الفترة من 2014 وحتى 2022 هو 3,352,020 درهم مدفوعة من المستأنف ضده مقابل رسوم الخدمات والصيانة لشركة كينج تكنولوجيز ليميتد ومع وجود بنود العقد المبرم بين الطرفين الذي يفيد بأن رسوم الخدمات على المؤجر (المستأنف) وأن المستأنف ضده سدد رسوم الخدمات نيابة عن المستأنف ولكن تحب أن توضح الخبرة ومع ظهور المستأنف ومن يمثله في الدعوى الحالية تبين للخبرة من خلال المستندات المقدمة لنا لأول مرة من المستأنف في الاستئناف المائل والخاصة برسوم الخدمات ومن هو المسؤول في سدادها وسنوضح تلك المستندات الجديدة كما يلي :-

1- الحكم الصادر بتاريخ 2017/11/27 في الدعوى الأصلية رقم 02/06850/2017 -تجارى لسنة 2017 إيجارات والدعوى المتقابلة رقم 02/07655/2017 - تجارى لسنة 2017 إيجارات وهو الحكم الصادر فيهما برفض مطالبة المستأنف ضده برسوم الخدمات من المستأنف.

2-الخطاب الصادر بتاريخ 2013/02/15 من المستأنف ضده لوكيل المستأنف آنذاك السيد / صالح أحمد سيد صالح الهاشمي والذي يقر فيه ويتعهد المستأنف ضده بأنه يتحمل رسوم الخدمات خلال المدة.

**4-** ومن كل ما سبق ترى الخبرة بأن المستأنف عليها لا يوجد لديه سند يبرر لها المطالبة برسوم الخدمات على ضوء ما ورد باعتراض المستأنفين وما تضمنه الحكم سند دفاعهم في هذا الشأن سوى بنود العقد المبرم بين الطرفين بتاريخ 2012/09/23 الذي يفيد بأن رسوم الخدمات على المؤجر (المستأنف) ولكن يأتي بعد ذلك الخطاب الصادر من شركة المستأنف ضده بتاريخ 2013/02/15 الذي يتعهد فيه بأنه يتحمل رسوم الخدمات خلال المدة وأيضا الحكم الصادر بتاريخ 2017/11/27 في الدعوى الأصلية رقم 02/06850/2017 -تجارى لسنة 2017 إيجارات والدعوى المتقابلة رقم 02/07655/2017 - تجارى لسنة 2017 إيجارات وهو الحكم الصادر فيهما برفض مطالبة المستأنف ضده برسوم الخدمات من المستأنف . وبهذا نكون قد ناقشنا هذه النقطة من كل الجوانب بناء على المستندات المقدمة لنا من الطرفين في الدعوى المائلة، ولكن دائما وأبدا يبقى الرأي الأول والأخير لسعادة القاضي الموقر فيما يراه مناسبا في تلك الحالة.

**5- تحب أن توضح الخبرة بأن المستأنف ضده قام بفتح دعوى تنفيذ أيجارات رقم (04/00063/2021 سكني) لدى مركز فض المنازعات الأيجارية ضد المستأنف**  
-بتاريخ 2022/02/24 قرر مركز فض المنازعات الأيجارية الحجز على أموال المستأنف وهي عبارة عن شقة سكنية -مرسى دبي- رقم الأرض: 0-219 - اسم المبنى : أورا مارينا - رقم الوحدة: 1401 وفاء للمبلغ المطالب به (1,863,010.50 درهم) .  
- بتاريخ 2022/04/29 قرر مركز فض المنازعات الأيجارية بأرساء مزاد العقار المبين أعلاه على المزاد / ايونوت فينتورا لقاء المبلغ المعروض وقدره (869,547 درهم) و اتخاذ الإجراءات اللازمة نحو تسجيل العقار ونقل الملكية للراسي عليه المزاد المذكور أعلاه. **مستند رقم 11**

**6- تحب أن توضح الخبرة وبأقرار ممثل المستأنف ضده في اجتماع الخبرة الأول بأنه مازال ينتفع بالمأجور حتى الآن وتحب أن توضح الخبرة أيضا بأن موظفي الاستقبال للمبنى الموجود به الوحدات محل الدعوى أفادوا لنا في يوم الانتقال بأن أرقام الوحدات محل الدعوى مشغولين جميعا من قبل مستأجرين من الباطن علما بأن العقد المبرم بين طرفي الدعوى الماثلة قد أنتهى بتاريخ 2022/09/30 .**

- ويترك الخبير القرار النهائي لسعادة القاضي.

وختامًا نرجو أن نكون قد وفقنا في أداء المهمة الموكلة إلينا مع استعدادنا لتقديم أية إيضاحات أو استفسارات قد تطلبها هيئة المحكمة الموقرة حول ما جاء بهذا التقرير.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

  
اعداد الخبير/ سعد الحمادي