

بسم الله الرحمن الرحيم

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

الدائرة الابتدائية - اللجنة الابتدائية الثامنة

تاريخ الحكم: 2023/01/31

الهيئة القضائية: القاضي / خالد محمد نور محمد صالح
رئيس اللجنة
كرمستحي

السيد(ة) // عبدالعزيز عبدالرحمن علي
عضو
عبدالله انوهي

السيد(ة) // محمد جمعة السويدي
عضو

أمانة السر
احمد عبدالقادر

في الدعوى رقم 02/05123/2020-سكني لسنة 2020 إيجارات
اصدرت الحكم التالي

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع المرافعة والمداولة قانوناً :-

المدعى /	برج المدينة للعقارات (ش. ذ. م. م)	الصفة	مستأجر
المدعى عليه /	ورثة المرحوم / محمد اريخيس محمد موسي	الصفة	مؤجر
تاريخ قيد الدعوى:		2020/06/24	

بيانات المأجور	o سكني، رقم العقار: 1802-1801-1806-1807-1805-1804-1803-1808، اسم المبنى: orra marina، رقم الأرض: 445-392، مرسى دبي
مدة عقد الإيجار	2012/10/01 إلى 2022/09/30
القيمة الإيجارية	(675000) درهم

عضو اللجنة



رئيس اللجنة



عضو اللجنة



طلبات المدعي	إلزام المدعي عليه ب <ul style="list-style-type: none"> مطالبة مالية - طلب صيانة مقدر القيمة فسخ عقد إيجار ساري - فسخ عقد إيجار ساري إلزام المؤجر بتسليم مستندات - إلزام المؤجر بتسليم مستندات مطالبة مالية - إلزام المدعي عليه بالرسوم والمصاريف.
سبب الدعوى	على سند من <ul style="list-style-type: none"> الزام المدعي عليهم بسداد للمدعية قيمة رسوم الصيانة التي ادتها نيابة من مالك المأجور المرحوم / محمد ارخيص محمد موسي بقيمة (1847184) درهم فسخ العلاقة الايجارية بين المدعي و المدعى عليه لعدم قدرة المدعي على الوفاء بالتزاماتها التعاقدية المترتبة على تدعيات انتشار فيروس كورونا وفقا لنظرية الظروف الطارئة الزام المدعى عليه برد الشيكات بالبيانات التالية : الشيك رقم (902031-902032-902033-902034-902035-902036-902037-902038) بمبلغ اجمالي قدره (3600000) درهم إلزام المدعي عليه بالرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة
حافطة المستندات المقدمة من المدعي تضمنت	سند الدعوى عقد إيجار سند الدعوى - صور شيكات إيجار سند الدعوى
جلسات اللجنة	باشرت اللجنة نظر الدعو على النحو المبين بمحاضر الجلسات، ظهر طرفي التداعي كل بوكيل وقدم الحاضر عن المدعية مذكرة وطلب في ختامها فسخ عقد إيجار ساري و برد الشيكات بالبيانات التالية : الشيك رقم (902031-902032-902033-902034-902035-902036-902037-902038) بمبلغ اجمالي قدره (3600000) دره، والحاضر عن المدعى عليهم مقدمة مذكرة ودفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل في الدعوتين 2017/6850 والدعوى رقم 2017/7655 إيجارات والإستئناف رقم 2017/1272 وكان الدعوى معادة للجنة أول درجة للبت فيها وعليه يضحى الدفع غير محله تلتف عنها اللجنة، أودع السيد الخبير تقريره، وصرحت للجنة للتعقيب عى التقرير لطرفي التداعي. قررت اللجنة حجز الدعوى للحكم لجلسة 2023/01/31.
السند القانوني للحكم	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

عضو اللجنة



رئيس اللجنة



عضو اللجنة



○ إذا كان عقد الإيجار صحيحاً فلا يجوز فسخه أثناء سريان مدته بالإرادة المنفردة للمؤجر أو المستأجر إلا بالتراضي أو وفقاً لأحكام هذا القانون (م 7) يلتزم المؤجر بتسليم العقار بحالة صالحة للاستعمال وبشكل يمكن المستأجر من استيفاء المنفعة المتعاقد عليها، (م15) كما أن المستقر عليه بقضاء محكمة التمييز بدبي أنه في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد أعذار المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه ويجوز للقاضي أن يلزم المدين بالتنفيذ في الحال أو بنظرة إلى أجل مسمى وله أن يحكم بالفسخ إن كان له مقتضى (جلسة 10/5/2009 في الطعن رقم 254 / 2008 طعن مدني) وأن تقدير ميررات فسخ العقود الملزمة للجانبين هو من المسائل الموضوعية التي تستقل بتقديرها محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق (جلسة 18/4/2010 في الطعن رقم 16 / 2010 طعن عقاري) كما وأن المادة (274) من قانون المعاملات المدنية تنص على أنه ((إذا انفسخ العقد أو فسخ أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد ، فإذا استحال ذلك يحكم بالتعويض)) مفاده أنه إذا فسخ العقد اتفاقاً أو قضاءً ترتب على ذلك انحلال العقد واعتباره كأن لم يكن وإعادة المتعاقدين إلى الوضع الذي كانا عليه قبل انعقاده . (الطعن العقاري 16 لسنة 2010 جلسة 18/4/2010 - والطعن العقاري 61 لسنة 2009 جلسة 11/4/2010) وانه يعمل الأثر الرجعي للفسخ على كافة العقود، إلا أنه بالنسبة لعقود أمدته أو العقود المستمرة انه يستعصى بطبيعته على فكره الأثر الرجعي، لان الزمن في عقود أمدته وما قدم من أعمال في العقود المستمرة مقصود لذاته باعتباره أحد عناصر المحل الذي ينعقد عليه، والتقابل بين الالتزامات فيه يتم على دفعات بحيث لا يمكن الرجوع فيما نفذ منه، فإذا فسخ العقد بعد البدء في تنفيذه فإن آثار العقد التي أنتجها قبل الفسخ تظل قائمة عملياً، ولا يعد العقد مفسوخاً إلا من وقت تحقق وقوعه إما بتحقيق الشرط الفاسخ الصريح أو باستحالة تنفيذه لقوه قاهره أو لغيرها من الأسباب ويعتبر الحكم كاشفاً للفسخ لا مقررأ له .(بتاريخ 27-05-2008 في الطعن رقم 50 / 2008 طعن تجاري و 51 / 2008 طعن تجاري)

○ للمحكمة الأخذ بتقرير الخبير محمولاً على أسباب متى اقتنعت به ودون أن تكون ملزمة بإعادة المأمورية للخبير متى وجدت في تقرير الخبير الذي أخذت به وفي باقي أوراق الدعوى ومستنداتها ما يكفي لتكوين عقيدتها في الدعوى وأقامت قضائها على أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق وبغير حاجة للرد على اعتراضات الخصوم أو تتبعهم في كافة مناحي دفاعهم لأن في أخذها بتقرير الخبير الذي ندبته ما يفيد أنها لم تجد في تلك الطعون ما يستحق الرد عليها بأكثر مما تضمنه تقريره وطالما أن الخبير قد تناول نقاط الخلاف بين الطرفين وانتهى بشأنها

عضو اللجنة



رئيس اللجنة



عضو اللجنة



إلى نتيجة سليمة ودلل عليها بأسباب سائغة ودون أن يعتبر ذلك منه فصلاً من مسألة قانونية طالما تعرضت إليها المحكمة وأدلت فيها برأيها) الطعن رقم 266 لسنة 2008 طعن تجاري جلسة 2009-3-17

o المادة 783 من قانون المعاملات المدنية تنص على انه يجوز للمستأجر فسخ العقد في الحالتين الآتيتين: 1- إذا استلزم تنفيذه إلحاق ضرر بين بالنفس أو المال أو لمن يتبعه في الانتفاع بالشيء المؤجر. 2- إذا حدث ما يمنع تنفيذ العقد

o وكانت المادة 249 من ذات القانون قد نصت على أن إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدي 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.

لا ضرر ولا ضرار. الضرر يزال . الضرر لا يزال بمثله (م42 معاملات مدنية)
o وكان المقرر قانوناً وفقاً لنص المادة (1) من قانون الإثبات في المعاملات المدنية بأن على المدعي أن يثبت حقه وللمدعى عليه نفيه ، وكان المقرر بأن المدعي ملزم بإقامة الدليل على ما يدعيه وللمدعى عليه نفيه إعمالاً لنص الفقرة الأولى من المادة الأولى من قانون الإثبات في المواد المدنية ، وكان المقرر بأن استخلاص جدية الادعاء بالمديونية من سلطة محكمة الموضوع شرط ذلك أن يكون استخلاصها سائغاً بما له سند في ظاهر الأوراق المطروحة عليها.
o يجوز لأطراف العقد النص على شروط خاصة لا تخالف النظام العام. (م 206) من قانون المعاملات المدنية.
o وما جرى به قضاء التمييز أن مهمة المحكمة في دعوى إثبات الحالة تعتبر منتهية بتعيين الخبير وتقديمه لتقريره وتقديم الخصوم ملاحظاتهم عليه ثم تترك للخصوم التنازل في أصل الحق محل النزاع عند نظر الدعوى الموضوعية التي قد يرفعها ذوي الشأن لأن الحكم الصادر في هذه الدعوى لا يفصل في خصومه وبالتالي فلا ولاية للقاضي وهو ينظرها في تحقيق المطاعن الموضوعية التي يوجهها الخصوم إلى تقرير الخبير وعليه أن يترك ذلك لرقابة محكمة الموضوع إذ لا يعدو التقرير أن يكون مجرد دليل من الأدلة التي يستند إليها الخصم في دفاعه أمام محكمة الموضوع التي لها أن تأخذ به متى أطمأنت إليه أو أن تطرحه وتندب خبيراً في الدعوى ولو كلفته بذات المهمة التي قام بها الخبير المنتدب في دعوى إثبات الحالة (الطعون أرقام 157 لسنة 2007 طعن مدني جلسة 2007-11-11)

لما كان ما تقدم وكان الثابت للجنة الاتي

تطبيق الوقائع على السند

عضو اللجنة



رئيس اللجنة



عضو اللجنة



وحيث أن المدعية قد أقامت دعواها بطلب فسخ العلاقة الإيجارية على سند من أن هناك ظرف طارئ خاص قد لحق بها مؤداه أنها قد تعرضت لأضرار وخسائر بسبب الإجراءات الإحترازية الصادرة من الجهات المختصة لمنع تفشي مرض كورونا والقوة القاهرة الذي أدى إلى غلق المأجور وعدم ممارسة النشاط المستأجر من الباطن من أجله، فإنه لما كانت اللجنة وفي مجال أثبات ونفي عناصر الدعوى قد ندبت خبيراً فيها، خلص الخبير في تقريره إلى أن المأجور قد استأجر بقصد مباشرة إعادة التأجير من الباطن لمستأجرين آخرين، وإن ذلك النشاط قد تأثر من تفشي مرض كورونا وتبين بأن بعض المستأجرين من الباطن قد أخلوا كذا مأجور، وأن ذلك الغلق ألحق الضرر بالمستأجرة والمستأجرين من الباطن التي تعتمد عليها المستأجرة أصلياً لوفاء دين الأجرة للمؤجر وذلك نتيجة لتوقف وعدم ممارسة النشاط في فترة الإغلاق العام وعدم تمكنها من تحقيق إيرادات خلال فترة التوقف و أثناء فترة السماح بعد التوقف، ولما كانت اللجنة وفي مقام تقدير الدليل تظمن إلى تقرير الخبير وتعد منه أسباب مكملة لأسباب هذا الحكم لاحتوائه على أسس سليمة وأسباب سائغة تؤدي إلى ما انتهى من نتائج مما مؤداه أنه ثبت أمام اللجنة أن الطرف الاستثنائي العام من تفشي جائحة كورونا قد ألحق ضرراً بالمدعية تمثل في توقف نشاطها وعدم قدرتها في مواكبة النشاط التجاري وقدمت تقرير استشاري عن التقارير المالية للإيرادات عن تلك الفترة وتبين تكبدها خسائر مما أدى بها إلى صعوبة الاستمرار في ذات النشاط وعلى هذا النحو، سيما وأن إعادة الحال إلى ما كان عليه في ظل الظروف الطبيعية من مباشرة النشاط الطبيعي تحتاج إلى المزيد من الوقت، والذي ترى معه اللجنة أنه لا قبل للمدعية بحملها، ومن ثم يضحى طلبها بحل الرابطة العقدية بالفسخ قد أقيم على سند من الواقع والقانون وتجييه اللجنة بإنفساح العلاقة الإيجارية محل الدعوى من تاريخ تسليم المدعية المأجور للمدعى عليها وكان طلب المدعية برد الشيكات بالبيانات التالية - الشيك رقم (902031-902032-902033-902034-902035-902036-902037-902038) بمبلغ إجمالي قدره (3600000) درهم وتبين من مطالعه اللجنة على تقرير الخبرة بأنها تستحق رد الشيكات من تاريخ 2020/04/30 وكان اللجنة قد خلصت بإنفساخ العلاقة الإيجارية وعليه تقضي بإلزام المدعى عليهم برد شيكات الأجرة سائلة الذكر عد (8) بقيمة إجمالية مبلغ 3600000 درهم أو قيمتهم في حال الصرف على النحو الذي سيرد بالمنطوق.

وحيث عن طلب لمدعية إلزام المدعى عليهم المدعى عليهم بسداد للمدعية قيمة رسوم الصيانة التي ادتها نيابة من ورثة المأجور بقيمة (1847184) درهم وبمطالعه اللجنة على أوراق الدعوى وتظمن لتقرير السيد الخبير لما أنتهى إليه بموجب المستندات والوثائق وخلص بأن المدعية تستحق مبلغ 2415423 درهم عبارة عن رسوم خدمات وقامت المدعية (المستأجرة) بسدادها نيابة عن المدعى

عضو اللجنة



رئيس اللجنة



عضو اللجنة



<p>عليهم لكي تحافظ على العقار ومصلحتها في ذلك للمحافظة على المستأجرين من الباطن وعليه لم يقدم المدعى عليهم ما يفيد السداد فإن اللجنة تلزمهم بالمبلغ على النحو الذي سيرد بالمنطوق.</p> <p>وحيث أنه وعن مصروفات الدعوى شاملة الرسوم فاللجنة تلزم بها المدعى عليهم عملاً بنص المواد 55, 56, 57 من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية.</p>	
<p>حكمت اللجنة حضورياً للمدعي عليهم</p>	<p>حضور الخصوم وغيابهم</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● إلزام المدعى عليهم برد رسوم خدمات الصيانة للمدعية بمبلغ وقدره 2,415,423 درهم ● بفسخ عقد الايجار سند الدعوى والميرم بين طرفي التداعي سند الدعوى ● بإلزام المدعى عليهم برد شيكات الأجرة بالبيانات التالية: الشيك رقم (902031-902032-902033-902034-902035-902036-902037-902038) بمبلغ اجمالي قدره (3600000) درهم أو قيمتهم في حال الصرف ● إلزام المدعى عليهم بالرسوم والمصاريف. 	<p>الحكم</p>

عضو اللجنة



رئيس اللجنة



عضو اللجنة

