

بسم الله الرحمن الرحيم

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

اللجنة الاستئنافية السادسة

تاريخ الحكم: 2023/05/23

الهيئة القضائية: القاضي / عبدالقادر موسى محمد

احمد رمزي مصطفى عطا الله

علي حسيني بدر

أمانة السر فيصل البلوشي

في الدعوى رقم 03/20428/2023-سكني لسنة 2023 إيجارات

اصدرت الحكم التالي

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع المرافعة والمدولة قانوناً :-

المستأنف /	ورثة المرحوم / محمد اريخص محمد موسى	الصفة	ورثة
المستأنف ضده/	برج المدينة للعقارات (ش. ذ. م. م)	الصفة	مستأجر
تاريخ قيد الإستئناف:		2023/02/13	

بيانات المأجور	هـ 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
رقم الدعوى الابتدائية المستأنفة	02/05123/2020 /سكني

عضو اللجنة



رئيس اللجنة



عضو اللجنة



• أقيمت الدعوى الابتدائية من المستأجرة بطلب الحكم بما يلي:

1. فسخ العلاقة الايجارية بين المدعية والمدعى عليه لعدم قدرة المدعى على الوفاء بالتزاماته التعاقدية نتيجة لتداعيات المترتبة على جائحة كورونا كورونا، تأسيسا على أحكام نظرية الظروف الطارئة.
2. إلزام المدعى عليه برد الشيكات التالية: (902031-902032-902033-902034-902035-902036-902037-902038) بمبلغ اجمالي قدره (3600000) درهم.
3. إلزام المدعى عليهم بسداد قيمة رسوم الصيانة التي ادتها المدعية نيابة من مالك المأجور المرحوم / محمد اريخيص محمد موسي بقيمة (1847184) درهم.
4. إلزام المدعى عليه بالرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة.

المرحلة الأولى من التداعي الابتدائي

- وفيها تداول نظر الدعوى أمام اللجنة الابتدائية على النحو المبين بمحاضر جلساتها، وحضرت المدعية بمن يمثلها، ولم يحضر المدعى عليهم. وقد قضت اللجنة الابتدائية بنذب خبير حسابي في الدعوى لتنفيذ ما ورد بمنطوق حكمها، وتحيل اليه اللجنة منعا من التكرار؛ ونفاذا لقضائها باشر الخبير المأمورية، وأودع تقرير بنتيجة أعماله - طالعته اللجنة - ثم حكمت بمثابة الحضورى بإلزام المدعى عليه برد رسوم الصيانة للمدعية مبلغ 2.415.423 درهم وبرفض ما عدا ذلك من طلبات مع الزامه الرسوم والمصروفات.

□□□□ □□□□□□□□

- طعن ورثة المؤجر على الحكم الابتدائي المتقدم بالاستئناف رقم 21461 لسنة 2022 ، بطلب الحكم بقبول الاستئناف شكلا، والغاء الحكم المستأنف والقضاء مجددا ببطلانه لبطلان الإعلان بصحيفة الدعوى وعدم انعقاد الخصومة واعادة الدعوى الى اللجنة الابتدائية واحتياطيا بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها فى الدعوى رقم 7655 لسنة 2017 ايجارات ومن باب الاحتياط الكلي برفضها موضوعا. وبجلسة 20-9-2022 قضت اللجنة الاستئنافية بقبول الاستئناف شكلا وفى الموضوع بالغاء الحكم المستأنف وإعادة الدعوى إلى الدائرة الابتدائية للحكم فى موضوعها من لجنة مغايرة والزمتم المستأنف عليه بمصروفات الاستئناف.

□□□□□□□□ □□□□□□□□ □□ □□□□□□ □□□□□□□□

- ونفاذا للحكم الصادر فى الاستئناف السابق نُظِرت الدعوى أمام اللجنة الابتدائية مجددا، على النحو المثبت بمحاضر الجلسات، وحضر الخصوم أمامها بوكلائهم،

عضو اللجنة



رئيس اللجنة



عضو اللجنة



وقدمت المدعية المستأجرة مذكرة ختامية بدفاعها بجلسة 2-11-2022 بطلب الحكم برفض الدفع المبدى من المدعى عليهم بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها فى الدعوى 6850 لسنة 2017 واستئنافها رقم 1272 لسنة 2017 ايجارات المركز. والقضاء بالزام المدعى عليهم بأداء مبلغ 2,415.423 درهم قيمة رسوم الخدمات والصيانة التى أدتها المدعية نيابة عن مالك المأجور مع الزام المدعى عليهم الرسوم والمصروفات.

منطوق الحكم المستأنف

حكمت اللجنة الابتدائية بجلسة 31 يناير 2023 حضوريا بما يلي:

- إلزام المدعى عليهم برد رسوم خدمات الصيانة للمدعية بمبلغ وقدره 2,415,423 درهم.
- بفسخ عقد الايجار سند الدعوى والمبرم بين طرفي التداعي سند الدعوى.
- بالزام المدعى عليهم برد شيكات الأجرة أرقام (902031-902032-902033-902034-902035-902036-902037-902038) بمبلغ اجمالي قدره (3600000) درهم أو قيمتهم في حال الصرف.
- إلزام المدعى عليهم بالرسوم والمصاريف

طلبات المستأنف

- **طعن المدعى عليهم** على القضاء المتقدم بالاستئناف الراهن، ابتغاء الحكم بقبول الاستئناف شكلا وإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجددا بعدم قبول الدعوى الابتدائية وعدم جواز نظرها لسابقة الفصل فيها ورفضها موضوعا واحتياطيا نذب خبير.

سبب دعوى الإستئناف

- **تأسيسا على** أن الدعوى الابتدائية غير مقبولة لعدم استكمال المدعية إجراءات التصحيح لشكل الدعوى بإدخال كافة الورثة فى الدعوى على مقتضى الحكم الاستئنافى السابق. وأن لحكم المستأنف خالف قاعدة ن الطاعن لا يضار بطعنه لذ قضى بالفسخ ورد الشيكات على الرغم من ن الحكم الابتدائي الأول كان قد رفض هذا الطلب ولم تستأنفه المدعية وأن طلبها الختامى أمام اللجنة الابتدائية اقتصر على طلب الإلزام برسوم الخدمات والصيانة، كما أخطأ بقضائه بالزام الطرف المؤجر بهذه الرسوم على الرغم من جواز نظر الدعوى فيما يتعلق برد رسوم خدمات الصيانة لسابقة الفصل فيها فى الدعوى 6850 و7655 لسنة 2017 ، وبرغم إقرار المستأجرة بانها الملتزمة بهذه الرسوم. فضلا عن أن المستأجرة مازالت منتفعة بالعقار بتأجير الشقق الى الغير وترفض الإخلاء، وهو ما يقتضى نذب خبير ليطلع على كافة المستندات ولينتقل إلى مقر الشقق محل الايجار لإثبات عدم صحة مزاعم التضرر المدعاة من المستأجرة وليثبت أن المدعية ما تزال

عضو اللجنة



رئيس اللجنة



عضو اللجنة



منتفعة من الشق حتى تاريخه وانتفاء أي أضرار لها وليلطلع على الأحكام السابقة الصادرة بين الطرفين فيما يتعلق برفض طلب المدعية رسوم الصيانة والتي لم تقدمها المدعية للخبرة أو المحكمة في غيبة المستأنفين.

حافطة المستندات المقدمة
من المستأنف تضمنت

- صورة من الحكم المستأنف ومستندات أخرى طالعها اللجنة.

جلسات اللجنة

- حضر طرفا الخصومة وفق المثبت بمحاضر الجلسات. وقضت اللجنة بجلسة 7-3-2023 بإعادة المأمورية إلى الخبير السابق ندبه ابتدائياً، لتنفيذ المأمورية المبينة بمنطوق حكمها، ونفاذا لقضائها بأشر الخبير المأمورية وأودع تقريراً بنتيجة أعماله. وتعقيباً عليه قدم المستأنفون مذكرة صمموا فيها على طلباتهم، وقدمت المستأنف عليها مذكرة بطلب رفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وندب خبير آخر في الدعوى.
- وقررت اللجنة إصدار حكمها اليوم.

شكل الإستئناف

- حيث إن الإستئناف قد أقيم في الميعاد مقبول شكلاً.

السند القانوني للحكم

- المستقر عليه قانوناً وقضائياً وفقهاً، أن نطاق الدعوى أمام محكمة الموضوع يتحدد بالطلبات الختامية للخصوم سواء ما يرد منها في صحيفة افتتاح الدعوى أو في طلباتهم المعارضة والتي تطرح أمامها بالطريق الذي رسمه القانون ، وإنه يتعين على المحكمة أن تقصر نظرها على ما يطرح أمامها من هذه الطلبات وأن تنقيد في حكمها بحدود ما قدم اليها فيها.
- والمقرر عملاً- بالمادة 87 من قانون الإثبات الجديد رقم 35 لسنة 2022 أن الأحكام والقرارات القضائية المنهية للخصومة وأوامر الأداء التي حازت حجية الأمر المقضي، تكون حجة فيما فصلت فيه من الحقوق، ولا- يجوز قبول دليل ينقض هذه الحجة - متى توافرت في الدعويين الراهنة والسابقة وحدة الموضوع والسبب والخصوم، وهو ما تستظهره محكمة الموضوع مما هو مطروح عليها طالما أقامت قضاءها على أسباب سائغة - بما يتمتع معه على الخصوم التنازع في المسألة التي فصل فيها الحكم السابق بدعوى تالية ولو بأدلة قانونية أو واقعية لم تسبق إثارتها في الدعوى السابقة أو أثيرت فيها ولم يبحثها الحكم الصادر في تلك الدعوى، بشرط أن تكون تلك المسألة هي بذاتها الأساس فيما يدعيه أي من الطرفين قبل الآخر من حقوق مترتبة عليها وتتاضل فيها الطرفان في الدعوى السابقة واستقرت حقيقتها بالحكم السابق استقراراً جامعاً مانعاً من إعادة مناقشتها. والقاعدة

عضو اللجنة



رئيس اللجنة



عضو اللجنة



في معرفه ما إذا كان موضوع الدعوى متحداً في الدعويين أن يتحقق القاضي من أن قضاءه في الدعوى الجديدة لا- يعدو أن يكون مجرد تكرار للحكم السابق، فلا يكون فائدة منه أو أن يكون مناقضاً للحكم السابق سواء بإقراره حقاً انكره أو بإنكار حق أقره، فيكون هناك حكمان متناقضان. حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ 24-01-2019 في الطعن رقم 2018 / 415 طعن مدني و2018 / 426 طعن مدني. **ومن المقرر قانوناً** أن المسألة الواحدة بعينها متى كانت أساسية وكان ثبوتها أو عدم ثبوتها هو الذي يترتب عليه القضاء بثبوت الحق المطلوب في الدعوى أو انتفاؤه فإن هذا القضاء يحوز قوة الشيء المحكوم به في تلك المسألة الأساسية بين الخصوم أنفسهم ويمنعهم من التنازع بطريق الدعوى أو الدفع في أي حق آخر يتوقف ثبوته أو انتفاؤه على ثبوت تلك المسألة السابق الفصل فيها بين هؤلاء الخصوم أنفسهم أو على انتفاؤها. حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ 28-04-2019 في الطعن رقم 2018 / 1029 طعن تجاري و2018 / 1068 طعن تجاري .

- **ومن المقرر أيضاً** أن للجنة السلطة التامة في تحصيل وفهم الواقع في الدعوى وبحث وتقدير الأدلة والمستندات المقدمة إليها تقديماً صحيحاً والموازنة بينها وترجيح ما تطمئن إليه، وتقدير عمل أهل الخبرة باعتباره عنصراً من عناصر الإثبات في الدعوى، ويخضع لمطلق سلطتها في الأخذ به متى اطمأنت إليه ورأت فيه ما تقتنع به ويتفق مع ما ارتأت أنه وجه الحق في الدعوى، وأنه متى رأت الأخذ به محمولاً- على أسبابه وأحالت إليه اعتبر جزءاً من أسباب حكمها دون حاجة لتدعيمه بأسباب خاصة لأن في أخذاً به محمولاً على أسبابه ما يفيد أنها لم تجد في تلك المطاعن والاعتراضات ما يستحق الرد عليه بأكثر ما تضمنه التقرير، ولا تثريب عليها إن هي لم تستجب لطلب إعادة المأمورية للخبرة طالما وجدت في تقرير الخبير المقدم ما يغنيها عن ذلك.

تطبيق السند القانوني على الوقائع

- **حيث إنه** عن سبب الاستئناف المؤسس على الدفع ببطالان الحكم المستأنف وعدم قبول الدعوى الابتدائية بمقولة أن المدعية ابتدائياً لم تقم بإجراءات تصحيح شكل الدعوى بإدخال كافة الورثة فيها، فمردود بأن الثابت من الأوراق والمستندات أن ورثة المؤجر قد تعينت أسمائهم ومثلوا في الخصومة الابتدائية في مرحلتها الأخيرة - وأمام الاستئناف، بما ينتفي معه التجهيل بهم باعتبارهم المدعى عليهم في الدعوى الابتدائية (والمستأنفون في الاستئناف الراهن) ومن ثم يكون هذا السبب من أسباب الاستئناف مفتقد لسنده من القانون والواقع ترفضه اللجنة.
- **وحيث إنه** عن سبب الاستئناف المؤسس على الدفع بعدم جواز نظر المطالبة برسوم الخدمات والصيانة لسبق الفصل فيه بموجب الحكم الصادر في الدعوى سند الدفع، فلما كانت المستأجرة قد أقامت دعاها بهذا الطلب تأسيساً على أن الطرف المؤجر هو الملتزم برسوم الخدمات المطالب بها بمقتضى عقد الإيجار، وكان البين للجنة من الاطلاع على الدعوى سند الدفع، أن الورثة (المستأنفون الراهنون) كانوا قد أقاموا الدعوى رقم 6850 لسنة 2017 إيجارات على الشركة

عضو اللجنة



رئيس اللجنة



عضو اللجنة



المستأجرة (المستأنف عليها الرهانة) بطلب الحكم بإخلاء العقار لمخالفة شروط العقد ذات الصلة بزيادة الأجرة. بينما أقامت المستأجرة الدعوى المتقابلة رقم 7655 لسنة 2017 ايجارات بطلب إلزام المدعين أصليا بمبلغ 1.984.122 درهم، قيمة رسوم الخدمات عن الشقق محل الايجار ، تأسيسا على أن المستأجرة قامت بسدادها عن المؤجر الملتزم بهذه الرسوم طبقا للعقد. وكان الثابت أن الدعوى المتقابلة المشار إليها قد قضى برفضها، على سند من أن {ال ثابت من خلال الإطلاع على المستندات المقدمة من المدعى عليه تقابلا- والبريد الإلكتروني المنسوب للمدعية تقابلا - برج المدينة للعقارات - والمؤرخ في 15/2/2013 .. إنها تقر بأنها ستتحمل كمستأجرة رسوم 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 المرسله منها بتاريخ 3/9/2013 والتي تطلب فيها المدعى عليه تقابلا بسداد تلك الرسوم بعد أن أقرت بها، لأن المرء ملزم بإقراره ، ومن ثم تكون الدعوى باتت على غير سند من القانون جديرة بالرفض { وكان ذلك القضاء السابق قد حاز قوة الأمر المقضى فيما فصل فيه، ومن ثم يمتنع على الخصوم المنازعة مجددا بشأن رسوم خدمات الشقق محل الإيجار والطرف الملتزم بها، وقد حسم الحكم السابق هذه المسألة الأساسية بتقريره أن الطرف المستأجر هو الملزم بسداد الرسوم بمقتضى إقراره. بما يكون معه الاستئناف فى هذا الصدد قد أقيم على سند صحيح من القانون.

• **وحيث إنه** عن الشق المقضى فيه بفسخ عقد الايجار ورد الشيكات، فلما كان الثابت للجنة من الأوراق أن الدعوى الابتدائية ولئن كانت قد أقيمت ابتداء بطلب فسخ العقد والالزام برد الشيكات وبقية رسوم الخدمات ، على التفصيل السالف تبيانها، وكان البين من الاطلاع على الدعوى المستأنفة، أن المستأجرة (المدعية ابتدائيا) قد قدمت مذكرة ختامية بدفاعها بجلسة 2-11-2022 إقتصرت على طلب الحكم بالإلزام المدعى عليهم بأداء مبلغ 2,415.423 درهم قيمة رسوم الخدمات والصيانة، بما يكون معه هذا الطلب الصريح الجازم هو الطلب الختامي الوحيد للمدعية الواجب الفصل فيه، وإذ خالف الحكم المستأنف هذا النظر وقضى بفسخ عقد الايجار والزام المدعى عليهم برد الشيكات فإنه يكون قد قضى فى طلبات لم تعد مطروحة على اللجنة بموجب الطلب الختامى فى الدعوى. وتضيف اللجنة لما تقدم من أسباب، أن الثابت أيضا من تقرير الخبرة النهائي المودع استئنافيا-والذى توليه اللجنة اطمئنانها وتعتبره مكملًا- لحكمها - أن المستأنف عليها لا يوجد لديها سند (قائم) يبرر لها المطالبة برسوم الخدمات، وأنه ثبت مما أقر به الحاضر عنها باجتماع الخبرة الأول، أن المستأجرة مازالت هى المنتفعة بالمأجور حتى الآن، وأنه ثبت من انتقال الخبرير ومما قرره له موظفى الاستقبال بالعقار محل الوحدات المؤجرة؛ أن جميع الشقق مؤجرة بمعرفة المستأنف عليها للغير من الباطن، باستثناء شقة واحدة تم بيعها بموجب اجراءات التنفيذ التى قامت بها المستأنف عليها -وهو ما

عضو اللجنة



رئيس اللجنة



عضو اللجنة



<p>ينتفى معه التضرر الذى زعمته بدعواها.</p> <p>• <u>لما كان ما تقدم</u>؛ تقضى اللجنة فى موضوع الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى.</p>	
<p>• وحيث إنه عن المصروفات شاملة الرسوم عن الدرجتين؛ تلزم اللجنة بها المستأنف عليها عملا بالمادة 133 من قانون الإجراءات المدنية.</p>	المصاريف
<p>• قبول الاستئناف شكلا وإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى، وألزم المستأنف عليها الرسوم والمصروفات عن الدرجتين.</p> <p>• .</p> <p>• .</p>	الحكم

عضو اللجنة



رئيس اللجنة



عضو اللجنة

