



**لدى مقام لجنة فض المنازعات الإيجارية بإمارة دبي الموقرة
مذكرة تعقبية**

**فى الدعوى رقم 5123 / 2020/02 / 02 سكنى إيجارات
والمحدد لها جلسة 2022/11/2**

مقدمة من :-

المدعية :- برج المدينة للعقارات (ش.ذ.م.م)
بوكالة المحامى / عصام الزرعوني

ضد

المدعي عليهم :- ورثة المرحوم / محمد أرخيص محمد موسي و هم :

- 1:- أنور محمد موسي
- 2:- ريحة عبدالغني موسي
- 3:- حادة أحمد العيساوي
- 4:- سمير محمد موسي أرخيص
- 5:- صلاح الدين محمد موسي أرخيص
- 6:- فتحية محمد موسي العبيدي
- 7:- سعاد محمد موسي أرخيص
- 8:- سميرة محمد أرخيص
- 9:- إنتصار محمد أرخيص موسي
- 10:- ست الكل محمد أرخيص موسي
- 11:- أمال محمد أرخيص موسي
- 12:- نازنده محمد أرخيص

بوكالة المحامى / سعيد عبدالله السويدي

الموضوع

مذكرة تعقيبية للرد على مذكرة المدعي عليهم المقدمة بجلسة

2022/10/24

أولاً :- تمسك وإحالة

تتمسك المدعية بكل ماورد بلائحة الدعوى الأصلية وكذلك حواظ المستندات المقدمة بالدعوى سواء ما قدم فيها أمام مقامكم الكريم أو ما تم تقديمه أمام لجنة الخبرة وتعتبر تلك المذكرة مكملة لكل ما سبق تقديمه وجزءاً منها ومكملة له وينظر لها بإعتبارها جسداً واحداً لا يتجزء و متصلاً لا انفصام فيه .

ثانياً :- في الرد على الدفع المبدى من المدعي عليهم بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها بالدعوى رقم 6850 لسنة 2017 بإجراءات والمستأنفة بالاستئناف الرقيم 1272 لسنة 2017 استئناف إيجارات .
القاعدة الإجرائية الأولى :-

يعد الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها أحد أهم الدفوع التي توجه إلى الدعوى بقصد منع المحكمة من نظرها لسبق الفصل فيها موضوعياً بحكم قضائي حاز حجية الأمر المقضي به و ذلك لأنه من غير المقبول عقلاً و منطقاً إستمرار الخصومات والمنازعات بين الخصوم وعدم وقوفها عند حد معين, فتصير مؤبدة لا تنتهي مع ما يترتب عمى ذلك من عدم استقرار المراكز القانونية, وعدم حصول صاحب الحق على حقه, بما يؤدي لتعطيل المعاملات بين الناس. ومن ثم كان لابد من وقوف المنازعات عند حد معين تنتهي عنده الخصومة, بحيث لا تستمر بعده, وهذا الحد هو صدور حكم فاصل في موضوع الخصومة, بحيث يصير هذا الحكم حجة بما انتهى إليه ويمنع من العودة إليه بأي وسيلة أخرى بخالف طرق الطعن المقررة قانوناً ولهذا تقرررت حجية الأحكام بمقتضي المادة (92) من قانون الإجراءات المدنية الذي أصبح بمقتضاه الدفع بسبق الفصل في الدعوى متعلقاً بالنظام العام تقضي به المحكمة من تلقاء نفسها إذ لم يعد حقا مقررراً للخصوم يسقط بالتنازل انما أصبح واجبا عليها سواء تم إبدائه أو عدم إبدائه كما كان عليه الحال قبل النص المشار إليه ولم يعد للخصوم حق التنازل عنه والمحكمة لا تلتفت لمثل هذا التنازل وعليها أن تقضي به من تلقاء نفسها وتفصل فيه .



القاعدة الإجرائية الثانية :- شروط الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها :-

فالمشرع وضع شروطاً للدفع بحجية الأمر المقضي به ونص عليه (49) من قانون الأثبات . وفيما يلي نتناول بهذه الشروط بما يكفي لبيان المقصود منها :-

الشرط الأول :- وحدة الخصوم :

وتعني وحدة الخصوم، أن الحكم الذي يحتج به بالنسبة للخصوم الذين صدر الحكم في مواجهتهم فالحجية كقاعدة عامة- نسبية يقتصر أثراً على طرفي الخصومة حقيقة أو حكماً فالأحكام لا تكون حجة إلّا بين طرفيها ولذلك يشترط أن يكون الخصوم في الدعوى الأولى هم الخصوم أنفسهم في الدعوى الثانية، وأن يكون الشخص قد اختصم في الدعوى الثانية بذات الصفة التي اختصم بها في الدعوى الأولى لان حجية الحكم لا تسرى على من لم يكن طرفاً في الخصومة وإنما تسرى هذه الحجية على طرفي الدعوى إذ الحكم كالعقد لا يمتد أثره إلا على من كان خصماً في الدعوى و الحكمة من اشتراط كون الخصوم في الدعوى الثانية هم ذات الخصوم في الدعوى الأولى التي صدر فيها الحكم، هو حرص المشرع على مصالح من يعتبر من الغير بالنسبة إلى الأحكام القضائية فالأصل أنه متى كانت الخصومة، نسبية فإن حجية الأمر المقضي تكون نسبية، فيحتج بهافي مواجهة الخصوم الحقيقيين، أما إذا كانت الخصومة عينية، كما إذا صدر حكم عيني بإلغاء قرار إداري معين، أو صدر حكم دستوري بعدم دستورية نص تشريعي، فإن الحجية تكون مطلقة بالنسبة للكافة فيما قضى به الحكم .

(لطفاً مراجعة د. أحمد السيد صاوي: الشروط الموضوعية للدفع بحجية

الشيء المحكوم فيه، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة

1971م، ص 232 (3) د. الأنصاري حسن النيداني: قانون المرافعات،

مرجع سابق، ج 2/226 (4) د. عبدالرزاق السنيوري، مرجع سابق،

ص 875 (5) .المستشار. سيد حسن البغال (المطول) ، المجمع الثاني

في المرافعات، مرجع سابق، ص 176. قواعد الدفع بسبق الفصل في

الدعوى وآثاره "دراسة تحليلية في قانون المرافعات مقارنة)

فإذا اختلف الخصوم في الدعويين فلا يحتج عملياً بحجية الأمر المقضي ولو كانوا شركاء في الدين المقضي به مادام أنه لم يسبق تمثيلهم في الخصومة التي صدر فيها الحكم الحائز للحجية



ولا يكفي أن يكون الشخص قد اختصم في كلا الدعويين حتى يدفع في مواجهته بحجية الحكم السابق صدوره في الدعوى الأولى و إنما تكون الصفة التي اختصم بها في الدعوى الثانية هي ذات الصفة في الدعوى الأولى, فإذا اختلفت هذه الصفة أدى بهذا الاختلاف إلى اختلاف الخصوم و بالتالي لا تتحقق شروط حجية الأمر المقضي. أما إذا اختلفت صفة الشخص في الدعوى الثانية عن صفته في الدعوى الأولى, فلا يحتج في مواجهته بحجية الحكم السابق صدوره لأختلاف صفته في الدعويين ولا يعتبر الحكم حجة علي الخصوم الحقيقيين في الدعوى فحسب, بل هو أيضاً حجة علي خلفائهم يستوى في ذلك أن تكون الخلافة عامة أو خاصة بل يكون الحكم أيضاً حجة على الدائنين وخلفائهم فلا يحتج بهذا الحكم من لم يكن طرفاً في الخصومة .

الشرط الثاني: وحدة الموضوع

ذلك أن لحجية الأحكام نطاق شخصي , فتقوم هذه الحجية بالنسبة لكل شخص طرفاً في المركز القانوني محل الحماية القضائية , وطرفاً في الدعوى التي حسمها القضاء , وطرفاً في الخصومة محل الحكم الحائز للحجية .

(لطفاً مراجعة د. فتحي والى : الوسيط, مرجع سابق, ص

149. والأستاذي د. الأنصاري حسن النيداني: قانون المرافعات مرجع

سابق, ج 2/226 - د. عبدالحكم فوده: حجية الامر المقضي وقوته مرجع

سابق, ص 292-293 و د. ابراهيم نجيب سعد , مرجع سابق , ص

293. قواعد الدفع بسبق الفصل في الدعوى وآثاره "دراسة تحليلية في

قانون المرافعات مقارنة)

لا يكفي للقول بحجية الأحكام أن تكون هناك وحدة بين الخصوم في الدعويينو إنما يشترط فضلاً عن ذلك, وحدة المحل أو الموضوع في كلا الدعويين .ويقصد بوحدة المحل أو وحدة الموضوع أن يكون الحق الذي يطالب به الخصم أو الفائدة التي يطلبها أو المصلحة التي يرمى إليها واحدة في كلا الدعويين, سواء تعلق ذلك الحق بشيء مادي أم معنوي فيجب للدفع بحجية الحكم أن يكون المضمون في الدعويين واحداً كلا منهما في لفظه ومبناه بحيث تتعلق الدعوى الثانية بذات الحق الذي كان محلاً للدعوى الأولى التي صدر فيها الحكم الحائز لحجية الأمر المقضي به .

وتتوافر هذه الوحدة إذا كانت المسألة المقضي فيها قضائياً مسألة أساسية لا تتغير وبشرط أن يكون الطرفان قد تناقشا فيها في الدعوى الأولى واستقرت حقيقتها بينهما



بالحكم الاول استقرارا جامعاً مانعاً بحيث تكون هي بذاتها الأساس فيما يدعيه بعد بالدعوى الثانية أي من الطرفين قبل الآخر من حقوق متفرعة عنها أما ما لم تنظر فيه المحكمة فلا يمكن أن يكون موضوعاً لحكم يحوز حجية الأمر المقضي .
أما إذا كان الموضوع مختلف في الدعويين بأن كانت المسألة الأخرى التي يتنازع فيها الطرفان في الدعوى الثانية تختلف عن المسألة التي فصلت فيها الدعوى الأولى، فإنه لا يكون للحكم الصادر في الدعوى الأولى حجية أمام المحكمة التي تنظر الدعوى الثانية حتى و ان اتحد الخصوم في الدعويين ،

(لطفاً مراجعة أستاذ د/ الأنصاري حسن النيداني: قانون المرافعات، ج2/227 - د. عبدالعزيز خميل بديوي :بحوث في قواعد المرافعات، مرجع سابق، ص462 - د. عبدالحميد الشواربي: الدفوع المدنية والإجرائية، مرجع سابق، ص347 (.)

(نقض: الطعن رقم 1242 لسنة 53 ق جمسة 1986/12/21 .)

والقول بوحدة الموضوع في الدعويين هو مسألة موضوعية تستقل بالفصل فيها محكمة الموضوع ولا معقب علي حكمها متى كانت قد استندت إلى أسباب من شأنها أن تؤدي إلى النتيجة التي أنتهت إليها . والمعيار في ذلك: هو تحقق القاضي من أن قضاؤه في الدعوى الثانية لا يعدو أن يكون مجرد تكرار للحكم الذي سبق صدوره في الدعوى الأولى ،ومن ثم لا تكون هناك فائدة منه أو أن يكون هذا الحكم مناقضاً للحكم السابق بأن يقر للخصم بحق أنكره الحكم السابق، أو ينكر على الخصم حق أقره الحكم السابق بحيث يتناقض الحكمان .

الشرط الثالث: وحدة السبب:

فضلاً عن الشرطين السابقين فإنه يشترط للدفع بحجية الأمر المقضي به في الدعوى التي صدر فيها الحكم الحائز للحجية أن يكون السبب واحداً في الدعوى المطروحة من جديد أمام القضاء . والمقصود بوحدة السبب؛ وحدة الأساس القانوني الذي تبنى عليه محلاً للدعوي فالسبب هو مصدر الطلب الذي يعتبر .

(وقد قضت محكمة النقض بأن: "المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المنع من إعادة النظر في المسألة المقضي فيها يشترط فيه أن تكون المسألة واحدة في الدعويين، ويجب لتوافر هذه الوحدة أن تكون المسألة المقضي فيها قضائياً مسألة أساسية ويكون الطرفان قد تناقشا فيها واستقرت

حقيقتها بينهما بالحكم الأول، وتكون هي بذاتها الأساس فيما يدعيه بعد في الدعوى الثانية - أياً من الطرفين قبلاً لآخر من حقوق متفرعة عنها وأنه متى حاز الحكم قوة الأمر المقضي فإنه يمنع الخصوم في الدعوى التي صدر فيها من العودة إلى المناقشة في المسألة التي فصل فيها بأي دعوى تالية يثار فيها النزاع ولو بأدلة قانونية أو واقعية لم يسبق إثارتها في الدعوى الأولى ولم يبحثها الحكم الصادر فيها)

(الطعن رقم 2776 لسنة 72 قضائية - جلسة 2012/5/27)

(لطفاً مراجعة د. توفيق حسن فرج، مرجع سابق، ص 253 - د. .

عبدالرزاق سابق، ص 895. قواعد الدفع بسبق الفصل في الدعوى وآثاره "دراسة تحليلية في قانون المرافعات مقارنة قانونية التي يتولد عنها الحق موضوع الدعوى فيه مصدر الالتزام أو سبب الحق المدعى به)

والسبب القانوني للدعوى هو الفعل الذي تولد منه الحق المدعى به وبعبارة أخرى هو الفعل المعتبر في القانون أساساً لكتساب الحق في المطالبة بالشئ المراد الحصول عليه في الدعوى ولا يكفي أن يكون السبب في الدعوى مشابهاً للسبب في الدعوى الأولى حتى يمكن أن يقال أن هناك وحدة جديدة في الدعويين. في السبب، بل يجب أن يكون السبب واحداً فإذا أقام شخص دعوى ضد آخر طالباً فيها الحكم بتثبيت ملكيته علي عقار بمقتضى عقد بيع، فعقد البيع هنا هو سبب الدعوى، فإذا صدر حكم برفض الدعوى لبطلان العقد، فإن هذا الحكم لا يحول دون قيام نفس الشخص برفع دعوى جديدة لمطالبة بذات العقار بناء على سبب آخر بخلاف عقد البيع، كالوصية، أو عقد هبة مثلاً وفي هذه الحالة لا يقبل الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها وذلك لأختلاف السبب في الدعويين، فالسبب في الأولى هو البيع وفي الثانية الوصية أو الهبة .

وهدياً علي ما تقدم

أولاً :- وكان الثابت من الأوراق أن الدعوي الأولى رقم 6850 لسنة 2017 إيجارات والمستأنفة بالإستئناف الرقيم 1272 لسنة 2017 استئناف إيجارات قد أقيمت علي أساس قانوني مختلف تماماً عن الدعوي الثانية المنظورة الراهنة ذلك أن الدعوي الأولى الصادر فيها حكماً بالرفض و مؤيد استئنافاً كانت قد أقيمت علي

أساس رسالة من البريد الإلكتروني صادرة من المدعية بتاريخ **2013/2/15** والتي تقر فيها المدعية صراحة من تحملها كافة رسوم الصيانة والخدمات للبرج المؤجر من قبل مورث المدعي عليهم المتوفي الي رحمه مولاة .

أما الدعوي الثانية

فقد أقيمت علي أساس قانوني مختلف تماماً عن سابقتها وذلك أنه بعد **2013/2/15** وبتاريخ لاحق تم الاتفاق فيما بين المدعية و مورث المدعي عليهم وبموجب العقد الجديد المؤرخ في **2014/3/19** والذي ورد فيه التزام المالك (المؤجر) مورث المدعي عليهم بكافة الخدمات الخاصة بالبرج ومنها الصيانة و إدارة الشؤون القانونية وكذلك سداد رسوم الخدمة و تسجيل و توقيع عقود الإيجار و تحصيله و توقيع اتفاقيات الخدمة

(لطفاً مراجعة حافظة المستندات المستند رقم (3) من الحافظة المقدمة بتاريخ جلسة 2022/9/6)

ثانياً :- أن المدة التي طالبت بها المدعية في الدعوي الراهنة تختلف نهائياً عن المدة التي سبق الفصل فيها بالدعوي الأولى والدليل اليقيني علي ذلك ما ورد بتقرير الخبرة المودع بالدعوى والتي إنتهت الي إعتداد المدة من تاريخ العقد الجديد المؤرخ في **2014/3/19** وأحتساب كافة الخسائر التي لحقت بالمدعية وهو ما يؤكد علي إختلاف الدعوى الماثلة و الراهنة عن الدعوى الاولى السابق الفصل فيها .
ولما كان نص المادة (49) من قانون الأثبات اشترط وحدة الموضوع والخصوم و السبب فإن الدعوى الماثلة تختلف عن سابقتها في الموضوع و السبب اختلافاً جذرياً وان اتحدت في الخصوم و هس من المسائل التي تستقل بها محكمة الموضوع بغير معقب عليها ما دام استخلاصها سائغاً له ما يؤيده ويسانده بالأوراق وكانت قد إعتمدت علي أسباب من شأنها أن تؤدي إلي النتيجة التي انتهت إليها .
بما يضحى معه الدفع بعدم الجواز نظر الدعوي لسابقة الفصل فيها قد أقيم بغير سند من القانون أو الدليل القانوني المعتبر و الصحيح متعينا رفضه

ثالثاً :- في الرد على الدفع المبدي من المدعي عليهم بعدم إستحقاق المدعية رسوم الصيانة والخدمات .

هنا لابد من الأخذ في الإعتبار مسلك المدعي عليهم في تزييف الحقائق لتضليل المحكمة الموقرة لانهم يعلمون جيداً بحقيقة العقد الجديد المؤرخ في **2014/3/19** وهو اتفاق ناسخ لما قبله وقد ألغي كل اتفاق سابق عليه .

وقد أرسلت المحكمة الموقرة الدعوي برمتها للخبرة وكانت مأموريته التي باشرها بكل إحترافية و أمانة و صدق هي مطالعة أوراق الدعوي و مستنداتها وما عسي أن يقدمه الخصوم من مستندات و الانتقال إلي العقار محل الإيجار إذا لزم الأمر و إنتهي تقرير الخبرة إلي نتيجة مؤداها

- ترى الخبرة من خلال ما تقدم من شرح وتحليل وما تقدم لدينا من مستندات وأوراق بأن المدعية (فقد تستحق مبلغ (2,415,423) درهم وذلك نظير دفع رسوم خدمات لشركه (جلوبال كينج تكنولوجيز ليمت نيابه عن المدعى عليها حفاظا منها على الوحدات أمام المؤجرين من الباطن وهذا أوضحناه سابقا. ويترك الخبر القرار النهائي لسعادة القاضي.

وهو ما يؤكد أحقية المدعية في إستحقاق المدعية مبلغ و قدره (2.415.423) فقط اثنين مليون درهم و اربعمائة وخمسة عشر ألفاً و اربعمائة وثلاثة وعشرون درهماً إماراتياً لا غير .

وحيث أن الاتفاق الجديد المؤرخ في **2014/3/19** قد تولدت عنه مراكز قانونية جديدة والتزامات ناشئة جديدة في ذمة مورث المدعي عليهم لانه بموجب العقد الجديد أصبح هو الوحيد المسئول عن سداد رسوم الخدمات ومنها رسوم الصيانة والتي تكبدتها المدعية بالسداد للحفاظ علي استمرار المحل المؤجر في أداء وظيفته وهو ما كبدها خسائر فادحة لحقت بها رغم وجود جائحة كورونا والتي كبدت المدعية خسائر فوق خسائرها وهو ما عناه تقرير الخبرة والذي نتمسك به وبكل ما ورد فيه وما إنتهي اليه .

لكل ما سبق وما تراه عدالتكم الموقرة بما هو أعم و أشمل ،،،،،،



لذلك

فأن المدعية تلتبس من قضائكم الكريم الحكم لها :-

أولاً :- القضاء برفض الدفع المبدى من المدعى عليهم بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها لأنه أقيم بغير سند من القانون ولأختلاف الدعويين فى الموضوع و السبب .

ثانياً :- القضاء بإلزام المدعى عليهم بأداء مبلغ و قدره (2.415.423) فقط اثنين مليون درهم و اربعمائة وخمسة عشر ألفاً و اربعمائة وثلاثة وعشرون درهماً إماراتياً لاغير للمدعية قيمة رسوم الخدمات ورسوم الصيانة والتي أدتها نيابة عن مالك المأجور المرحوم / محمد أرخيص محمد موسى .

ثالثاً :- إلزام المدعى عليهم بسداد المصروفات و الرسوم ومقابل أتعاب المحاماة .

مع وافر التقدير و الاحترام

المدعية
بوكالة المحامى / عصام الزرعوني

