



لدى مقام لجنة فض المنازعات الايجارية الموقرة
مذكرة تعقيبية علي تقرير الخبرة
في الدعوى رقم 2023/20428 استئناف سكني

مقدمة من:

المستأنف ضدها : برج المدينة للعقارات ش ذ م م
بوكالة المحامي: عصام الزرعوني

ضد

المستأنفين : ورثة المرحوم محمد ارحيص

بيان الحقائق

اولا / تمسك وإحالة :

بداية تتمسك المستأنف ضدها بكافة اوجه دفاعها ودفوعها سواء امام المحكمة الموقرة او امام الخبرة
واذ تخصص المذكرة الماثلة تعقيبا علي تقرير الخبرة المودع بالدعوي كما يلي :

الاعتراض الاول : بشأن ما توصلت اليه الخبرة بان المستأنف ضدها هي الملزمة بسداد رسوم

الخدمات:

لقد تجاهلت الخبرة المستندات المقدمة من المستأنف ضدها بشكل كامل وتدخلت 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 :



عقد تأجير وإعادة تأجير
LEASE AND SUBLEASE CONTRACT

إيجاري
EJARI

DATE: 19-03-2014

CONTRACT NO: 42899784



المالك				معلومات المالك			
Owner				MOHAMMED. M. R. MOUSSA			
Owner No				61033			
Passport No & Exp. Date				070761 12-JUN-06			
Visa No & Exp. Date							
Email							
Address							
Nationality				Libya			
Emirat Id							
Mobile No				0			
Tel. No							

الوكالة العقارية				معلومات الوكالة			
Property Management				CITY TOWER REAL ESTATE L.L.C			
License No & Expiry				501169 10-SEP-14			
Email				CTR102@EMIRATES.NET.AE			
P.O. Box				34047			
Address				402 - -			
Tel. No				042500200			
Fax No				046028396			

العقار				معلومات العقار			
Property							
Unit No.(s)				1403,1406,1401,1402,1407,1405,1408,1404,			
Building Name/No				Orta Marina			
Area				Maras Dubai			
Land No				219-0			
DM No				392-445			
DEWA (Premise No.)				392788265			
Address							
Unit Size(Sq.m)				-1			
Unit Usage				Residential			
Unit Type				Flat			

الاتفاقية				معلومات الاتفاقية			
Agreement							
Contract Amount							
Starting Date:				1/10/2012			
Ending Date:				30/3/2022			

الاتفاقية				معلومات الاتفاقية			
Agreement							
Contract Amount							
Starting Date:				1/10/2012			
Ending Date:				30/3/2022			



عقد تاجير وإعادة تاجير
LEASE AND SUBLEASE CONTRACT

إيجاري
EJARI

DATE: 19-03-2014

CONTRACT NO: 34283763



تفاصيل الوحدات				
Unit No.(s) / رقم الوحدة	Unit Type / نوع الوحدة	Unit Size / مساحة الوحدة	Unit Usage / الاستخدام	DEWA (Premise No.) / (Premise No.) رقم ليوا
1403	Flat	123.15	Residential	392288311
1406	Flat	123.15	Residential	392288281
1401	Flat	84.54	Residential	392288339
1402	Flat	125.44	Residential	392288320
1407	Flat	125.44	Residential	392288273
1405	Flat	84.54	Residential	392288290
1408	Flat	84.54	Residential	392288265
1404	Flat	84.54	Residential	392288303

الشروط و شروط العقد	
ملاحظة	
Note:	شروط يتم اختيارها من الشروط للتودعة الموحدة في البرنامج
Terms selected from the standard terms as per the application	

الشروط الإضافية	
ملاحظة	
Note:	شروط يتم اختيارها من الشروط للتودعة الموحدة في البرنامج
Terms registered by the user as per the agreement between the two parties	

المسؤوليات		
Responsibilities		
Cheque Deposit	OWNER	إيداع الشيك
Maintenance	OWNER	الصيانة
Management of Legal Issues	OWNER	إدارة الشؤون القانونية
Payment of Service Fees	OWNER	مدفوعات رسوم الخدمة
Registration and Signing of Tenancy Contract	OWNER	تسجيل وتوقيع عقد الإيجار
Rent Collection	OWNER	تجميع الإيجار
Signing of Service Agreements	OWNER	توقيع اتفاقيات الخدمة
Responsibilities Details	OWNER	تفاصيل المهام



حتى ان هذا المستند لم يكن متوافر لدي المستانف ضدها اثناء نظر الدعوي رقم 2017/06850/02 ، ولم تقل فيه المحكمة كلمتها ، وهذا العقد هو ما تتساند اليه المستانف ضدها في مطالبتها .

حتى ان المستانفين انفسهم لم يحددوا هذا العقد ولم ينالو منه بثمة مطعن حتي تطرحه الخبرة ولا تعول عليه .

الا ان مسلك الخبرة نحو تجاهل هذا العقد رغم اعتراض المستانف ضدها علي التقرير المبدئي ورافق العقد المشار اليه ، الا ان الخبرة لم تتطرق الي بحث المستند من الاساس وتجاهلت الرد عليه وتمسكت بالعقد القديم المؤرخ 2012 والرسالة المؤرخة عام 2013 ، ولم تتطرق الي هذا الاتفاق اللاحق بعام 2014 والذي الغي ما سبقه وتم الاتفاق علي الزام المستانفين برسوم الخدمات

• مع الافتراض الجدلي ومع تمسكنا بعدم التسليم بما توصلت اليه الخبرة :

فانه وان صح مذهب الخبرة بشأن الحكم الصادر في 2017 الا ان هذا الحكم لا يمنع من احقية المستانف ضدها في استرداد رسوم الخدمات عن الفترة اللاحقة علي هذا التاريخ كونها غير مشمولة بالحكم وهي فترة مغايرة تماما للفترة الواردة بالحكم ، وان كان اساس الدعوي الماثلة يختلف كليا عن اساس الدعوي التي تساند اليها تقرير الخبرة .

بما يصم التقرير بمخالفة الثابت بالمستندات والتطرق لمسائل قانونية تخرج عن عمل اهل الخبرة .



الاعتراض الثاني : رغم اثبات الخبرة ان المستأنف ضدها هي من سددت رسوم الخدمات الا ان النتيجة مناقضة للمستندات وبها اغفال واضح للتسلسل الزمني :

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 يجب 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 ويتعبد المستأنف ضده بأنه يتحمل رسوم الخدمات خلال المدة.

ونجد ان الخبرة اغفلت الاشارة الي الاتفاق المؤرخ 2014/3/19 والذي النزم المالك برسوم الخدمات اي انه بعد تاريخ 2014/9/13 يلتزم المالك برسوم الخدمات ، وكان لزاما علي الخبرة ان تضع 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 ، بل هي مسالة قانونية لا يجوز للخبرة الفصل فيها لاختلاف السند والموضوع والدليل والسبب في كلا الدعويين .



لـ _____ ذلك

تلتمس المستأنف ضدها من المحكمة الموقرة :

أولاً: ندب خبير آخر غير السابق ندبه في الدعوي لبحث اوراق الدعوي ومستنداتها وبيان وجه الحق فيها .

ثانيا : رفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف محمولا علي اسبابه .

ثالثا : الزام المستأنفة الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماه عن درجتي التقاضي .

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام والتقدير،،،

المحامي الوكيل

