



## لائحة الدعوى

الدعوى المرتبطة: 02/11543/2024

أطراف الدعوى

المستأنف: دار الفنون لخدمات ادارة المشاريع

صفته: مستأجر

العنوان: مكتب 206 - ملك اس او ل للتطوير العقاري ش.ذ.م.م - بر دبي - الخليج التجاري

الهاتف المتحرك: +971545558278

الهاتف: +97145698565

البريد الإلكتروني: Nabeeh.afara@hotmail.com

ممثّل قانوني - المستشار: سعيد عبدالله السويدي للمحاماة و الاستشارات القانونية

صفته: محامي

العنوان: مكتب رقم 319 ملك مؤسسه مجدين راشد لدعم مشاريع الشباب - ديرة - بورسعيد

الهاتف المتحرك: +971504400073

الهاتف: +97143256020

البريد الإلكتروني: info@sw-advocates.com

المستأنف ضده: اس او ل لإدارة العقارات الخاصة

صفته: شركة الإدارة

العنوان: مكتب رقم 202 - برج بالاديوم - أبراج بحيرات جميرا - دبي

الهاتف المتحرك: +971557977899

الهاتف: +97144322252

البريد الإلكتروني: THARWAT@SOLPROPERTIES.AE

المستأنف ضده: اس او ل للتطوير العقاري ش.ذ.م.م

صفته: مؤجر

العنوان: دبي - أبراج بحيرات جميرا - مجمع سي (Cluster C) - برج بالاديوم - مكتب 202

الهاتف المتحرك: +971557977899

الهاتف: +97144322252

البريد الإلكتروني: SHINCE@SOLPROPERTIES.AE

تفاصيل المأجور

رقم الوحدة: OFFICE 206

رقم ديوا: 346108667

رقم مكاني: 85931 25953

المنطقة: الخليج التجاري

رقم الارض: 166-0

نوع الوحدة الفرعي: مكتب

نوع الوحدة: وحدة

اسم المبنى / فيلا: سول باي

الاستخدام: تجاري

تفاصيل العقد

تاريخ الانتهاء: 2024/04/12

تاريخ البدء: 2023/04/30

قيمة الإيجار: 76559



نوع الطلب: إلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً

نوع الطلب الفرعي: تجديد عقد إيجار

السبب:

وفي الموضوع إلغاء الحكم المستأنف والقضاء: في الدعوى الأصلية: الحكم برفض الدعوى في الدعوى المتقابلة بطلب التجديد الحكم بإلزام المدعى عليها بتجديد عقد الإيجار المنتهي في 29-4-2024 ببديل إيجار سنوي بمبلغ وقدره 80,000 درهم عن كل سنة، بالإضافة الي مبلغ عد 2 شيكات (ضريبة القيمة المضافة) قيمة كل شيك 4,000 درهم وذلك وفق عقد الإيجار من تاريخ 30-4-2024 وحتى 29-4-2026

نوع الطلب: تعديل الحكم المستأنف

نوع الطلب الفرعي: تجديد عقد إيجار

السبب:

التصريح بقيد الاستئناف وإعلان المستأنف ضدها لأقرب موعد جلسة. (2) قبول الاستئناف شكلاً. (3) وقيل الفصل في الموضوع: الحكم بنسب الخبير الفني وذلك للإطلاع على ملف الدعوى والانتقال إلى مقر المأجور إثباتاً لدفاع المستأنفة بأنها استأجرت العقار دون تشطيب لغاية الإيجار الطويل وليس لمدة سنتين فقط وإثبات المبالغ التي تكلفتها المستأنفة على التشطيب وإثبات الضرر المتوقع للمستأنفة في حال اخلائها

نوع الطلب: مطالبة مالية

نوع الطلب الفرعي: إلزام المدعي عليه بالرسوم والمصاريف.

السبب:

الحكم بإلزام المدعية أصلياً في الدعوى الأصلية بطلب بالإخلاء رقم 2024/08426/02 المؤجرة / اس او ال للتطوير العقاري ذ.م.م بالرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة الحكم بإلزام المدعي عليها في الدعوى المتقابلة بطلب التجديد رقم 2024/11543/02 المؤجرة / اس او ال للتطوير العقاري ذ.م.م بالرسوم والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.

## أسباب الدعوى

أسباب الدعوى

الحكم المستأنف: هو الحكم الصادر بتاريخ 18/07/2024 في الدعوى الأصلية رقم 2024/08426/02 ؟ تجاري لسنة 2024 إيجارات والدعوى المتقابلة 2024/11543/02 ؟ تجاري لسنة 2024 إيجارات - في أسباب الاستئناف أولاً ؟ من حيث الشكل: ميعاد الاستئناف هو 15 يوم من تاريخ صدور الحكم وحيث أنه تم تقديمه ضمن الميعاد واستجمع كافة شرائطه مما يقتضي قبوله شكلاً ، ثانياً ؟ من حيث الموضوع: حيث أن الحكم صدر مخالفاً للقانون ومخلاً بحقوق دفاع المستأنفة ووجه الخطأ في الحكم المستأنف هو مخالفة الحكم للقانون وفساد استدلاله في أعمال حكم المادة (25/2 د ) ، حيث إنه ؟ وبخلاف ما انتهى إليه الحكم المستأنف - ليس كافياً للمؤجر فقط إخطار المستأجر بميعاد اثني عشر شهراً بالإخلاء لغرض البيع ليتم قبول دعوى الإخلاء والقضاء بإخلاء المستأجر من المأجور ، بل يجب حتماً على المؤجر إثبات جدية البيع وتقديم المستندات الدالة على جدية البيع للجنة لتقف على توافر الشرائط الشكلية والموضوعية لدعوى الإخلاء بغرض البيع . ، ولم ترفق المستأنف ضدها في دعواها من مستندات سوى الإخطار العدلي دون أي مستندات أخرى تثبت جدية البيع. وحيث أن الحكم المستأنف قضى بالإخلاء سنداً للإخطار العدلي بميعاد الاثني عشر فقط دون توافر الشرط الآخر لدعوى الإخلاء بغرض البيع وهو إثبات جدية البيع مما يكون الحكم المستأنف قد صدر بالمخالفة للقانون مما يقتضي الغاء والقضاء مجدداً بطلبات المستأنفة ، وتنعى المستأنفة على الحكم المستأنف الإخلال بحقوقها في استثمار المأجور لمدة معقولة تعادل التكاليف العالية التي صرفتها المستأنفة على تشطيب المأجور ، حيث استأجرت المستأنفة المأجور دون تشطيب نهائي ، وقامت المستأنفة بإنهاء التشطيب للمأجور بتكلفة عالية حيث منحتها المستأنف ضدها ثلاثة أشهر سماح بموجب العقد لإنهاء التشطيب بموجب عقد إيجار تجاري لغاية الاستثمار ، وقد فوجئت المستأنفة بإنذارها لإخلاء العقار بغرض البيع، أن المستأنفة استأجرت العقار للاستثمار لمدة طويلة ، ولا يعقل أن تكون المستأنفة قد استأجرت العقار وتكلفت عليه التكاليف العالية في التشطيب فقط لاستثماره لسنة واحدة أو سنتين ، وهذا لا يمنع من تقدير أجر المثل للعقار ، ثالثاً ؟ في طلب نذب خبير فني بالدعوى للإطلاع على ملف الدعوى والانتقال إلى مقر المأجور إثباتاً أنها استأجرت العقار دون تشطيب لغاية الإيجار الطويل

&lt;grammarly-desktop-integration data-grammarly-shadow-root="true"&gt;&lt;/grammarly-desktop-integration&gt;

مدقق الدعوى : مريم محمد المرزوقي

تم تسجيلها من قبل: سعيد عبدالله السويدي للمحاماة و الاستشارات القانونية (سعيد عبدالله السويدي للمحاماة و الاستشارات القانونية)

يتم إصدار هذه الوثيقة إلكترونياً ولا تتطلب أي ختم أو توقيع

