



بسم الله الرحمن الرحيم
باسم صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم - حاكم دبي
الدائرة الابتدائية - اللجنة الابتدائية الثالثة

تاريخ الحكم: 2024/07/18

الهيئة القضائية: القاضي/ احمد محمد احمد ادريس
رئيس اللجنة
القاضي الدكتور/ يوسف يعقوب أبو
الريش المنصوري
السيد سعيد بدر السويدي
عضو
أمانة السر زينب مبارك

في الدعوى الأصلية رقم 02/08426/2024- تجاري لسنة 2024 إيجارات
والدعوى المتقابلة رقم 02/11543/2024- تجاري لسنة 2024 إيجارات
اصدرت الحكم التالي

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع المرافعة والمداولة قانوناً :-

المدعي /	لس او ل لإدارة العقارات الخاصة و لس او ل للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	الصفة	شركة الإدارة المالك الحالي
المدعى عليه /	١ - دار الفنون لخدمات ادارة المشاريع	الصفة	مستأجر
تاريخ قيد الدعوى الاصلية:	2024/05/10		
تاريخ قيد الدعوى المتقابلة:	2024		

بيانات المأجور	٥ تجاري، رقم العقار : OFFICE 206، اسم المبنى: سول باي، رقم الأرض: 0-166، الخليج التجاري
مدة عقد الإيجار	2023/04/30 إلى 2024/04/12
القيمة الإيجارية	(76559) درهم
الدعوى الأصلية	
طلبات المدعي	الحكم بإلزام المدعى عليها بالآتي:

عضو اللجنة



رئيس اللجنة



عضو اللجنة



<p>-إلزام المدعى عليها بإخلاء المأجور لرغبة المالك في بيع المأجور.</p> <p>-إلزام المدعى عليها بأن تؤدي للمدعية مبلغاً قدره 1,753 درهماً قيمة الأجرة المستحقة عن الفترة من 2024/04/30 وحتى 2024/05/07، وما يستجد من الأجرة حتى الإخلاء الفعلي.</p> <p>إلزام المدعى عليها بأن تسلم للمدعية براءة ذمة من الكهرباء والمياه.</p> <p>إلزام المدعى عليها بالرسوم والمصاريف.</p>	
سبب الدعوى	الإخلاء للرغبة في البيع
مستندات المدعي	سند الدعوى عقد إيجار للمدة من 2023/04/30 إلى 2024/04/12 صورة من إخطار بالرغبة في البيع و الإخلاء خلال 12 شهراً مؤرخ بتاريخ 10/4/2023 معلن باللصق في تاريخ 12/4/2023.
الدعوى المتقابلة	
طلبات المدعي	الحكم بإلزام المدعى عليها بالآتي: -إلزام المدعى عليها بتجديد عقد الإيجار للفترة من 2024/04/30 إلى 2025/04/29 بذات الشروط والقيمة. -إلزام المدعى عليها بالرسوم والمصاريف.
سبب الدعوى	تجديد عقد الإيجار
مستندات المدعي	سند الدعوى عقد إيجار للمدة من 2023/04/30 إلى 2024/04/12 صورة عن كتاب صادر عن مركز فض المنازعات الإيجارية بتاريخ 21/05/2024 يفيد قيام المدعية بقيد ملف العرض والإيداع رقم 4391/2024 لصالح المدعى عليها بشأن المأجور موضوع الدعوى بأن المدعية عرضت شيكين بقيمة 160000 درهم، بل الإيجار شاملاً الضريبة للفترة من 2024/04/30 إلى 2025/04/29
جلسات اللجنة	جلسات نظر الدعوتين حضر وكلا طرفي النزاع وقررا انهما قدما جوابهما وطلبا حجز الدعوى للحكم، وتالياً قررت اللجنة إعادة الدعوى للمرافعة تحقيقاً للعدالة لتمكين المدعية أصلياً من تقديم ما يفيد الإنذار العدلي وتسليمه، وفي الجلسة التالية حضر الطرفان وتم تقديم المستندات، وطلب الطرفان حجز الدعوى للحكم.
السند القانوني للحكم	وحيث انه وعن موضوع الدعوى فلما كان القانون رقم (26) لسنة 2007 والمعدل بالقانون 33 لسنة 2008 بشأن تنظيم العلاقة بين موجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي ، " قد نص على انه o يكون للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار عند انتهاء مدة الإجارة إذا رغب مالك العقار في بيع العقار المؤجر على أن يقوم المؤجر بإخطار المستأجر بهذا السبب للإخلاء قبل اثني عشر شهرا على الأقل من التاريخ المحدد للإخلاء، ويكون الإخطار عن طريق الكاتب العدل أو البريد المسجل. (م 25/2د) o يجب على المستأجر أن يسدد بدل الإيجار في مواعيد استحقاقه ولا يعفي رفع دعوى الإخلاء المستأجر من أداء بدل الإيجار طيلة المدة التي يستغرقها نظر الدعوى وصدر الحكم فيها وتنفيذه. (م 19و31) o ما لم يقض عقد الإيجار بخلاف ذلك، يلتزم المستأجر بسداد جميع الرسوم والضرائب المستحقة على الانتفاع بالعقار للجهات والدوائر الحكومية، وكذلك أية رسوم أو ضرائب مقررة على التاجير من الباطن(م22). o لا يجوز للمؤجر الاعتراض على تجديد عقد الإيجار أو طلب إنهائه سواء أثناء سريان عقد الإيجار أو بعد انتهائه إلا بتوافر احد الحالات التي أوردها المشرع على سبيل الحصر وكذلك توافر ضوابط وأوردها المشرع لكل حاله ، كما انه في حال رغبة أي من طرفي عقد الإيجار تعديل أي من شروطه فعليه إخطار الطرف الآخر بذلك قبل مدة لا تقل عن تسعين يوما من إنتهاء العقد وانه عند تجديد عقد الإيجار قضاءً فإنه يحدد لمدة أخرى مماثلة أو لمدة سنة أيهما أقل وبذات شروط العقد الأخرى .(م 6، 25)

عضو اللجنة



رئيس اللجنة



عضو اللجنة



لما كان ما تقدم وحيث أنه:

وعن الدعوى الأصلية:

وحيث عن طلب الإخلاء لغرض البيع:

وكانت المدعية طالبت إلزام المدعى عليها بإخلاء المأجور لأنها ترغب في بيع المأجور ورفضت المدعى عليها إخلائه، مع إلزامها بتسليم براءة ذمة من الكهرباء والمياه و سداد الاجرة وما يستجد منها حتى الإخلاء الفعلي.

لما كان ذلك، وأن مفاد المادة (25 / 2 / د) من القانون رقم (26) لسنة 2007 والمعدل بالقانون رقم (33) لسنة 2008 بشأن تنظيم العلاقة بين موجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي أن للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار حصرياً عند انتهاء مدة الإجارة إذا رغب مالك العقار في بيع العقار المؤجر، شريطة قيامه بإخطار المستأجر بهذا السبب للإخلاء قبل اثني عشر شهراً على الأقل من التاريخ المحدد للإخلاء، ويكون الإخطار عن طريق الكاتب العدل أو البريد المسجل، والثابت أن المدعية أخطرت المدعى عليها عن طريق اللصق بتاريخ 12/4/2023 يفيد عدم رغبتها بتجديد عقد الإيجار لغرض البيع، وبما أن عقد الإيجار انتهى في 2024/04/12 وأن مدة الإنذار يجب أن لا تقل عن الـ (12) شهراً، وعليه يكون طلب المدعية جاء على سند من القانون والواقع، ولم تقدم المدعى عليها ما يفيد سدادها للأجرة المطالب بها ولم تدفع ما تدعيه المدعية، وعليه يكون طلب المدعية قد جاء على سند من الواقع والقانون ومن ثم تقضي اللجنة بإلزام المدعى عليها بإخلاء المأجور مع إلزامها بتسليم المدعية براءة الذمة من هيئة الكهرباء والمياه و سداد الاجرة المطالب بها وما يستجد من القيمة الإيجارية حتى الإخلاء الفعلي، وذلك على النحو الذي سيرد بالمنطوق.

وحيث إنه وعن مصروفات الدعوى شاملة الرسوم فاللجنة تلزم بها المدعى عليها لخسراتها الدعوى ، عملاً بنص المادة (133) من مرسوم بقانون اتحادي رقم (42) لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.

وعن الدعوى المتقابلة:

كانت المدعية تقابلًا تطالب إلزام المدعى عليها بتجديد عقد الإيجار للفترة من 2024/04/30 إلى 2025/04/29 بذات الشروط والقيمة، وإلزامها بالرسوم والمصروفات.

لما كان ذلك، وكانت اللجنة قد إنتهت في قضائها في الدعوى الأصلية إلى الحكم بإلزام المدعى عليها بإخلاء المأجور و تسليمه للمدعية، و عليه يكون طلب المدعية تقابلًا قد جاء بلا سند من الواقع والقانون، و تقضي اللجنة برفض الدعوى، وذلك على النحو الذي سيرد بالمنطوق.

وحيث إنه وعن مصروفات الدعوى شاملة الرسوم فاللجنة تلزم بها المدعية لخسراتها الدعوى ، عملاً بنص المادة (133) من مرسوم بقانون اتحادي رقم (42) لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.

حكمت اللجنة حضورياً

حضور الخصوم وغيابهم

الدعوى الأصلية - 02/08426/2024 - تجاري

الحكم

- إلزام المدعى عليها بإخلاء العين المؤجرة وتسليمها للمدعية خالية من شواغلها
- إلزام المدعى عليها بأن تؤدي للمدعية مبلغاً قدره 1,753 درهماً قيمة الأجرة المستحقة عن الفترة من 2024/04/30 وحتى 2024/05/07، وما يستجد من الأجرة حتى الإخلاء الفعلي.
- إلزام المدعى عليها بأن تسلم للمدعية براءة ذمة من هيئة الكهرباء والمياه للفواتير المستحقة على المأجور حتى تاريخ الإخلاء الفعلي.
- إلزام المدعى عليها بالرسوم والمصاريف.

عضو اللجنة

رئيس اللجنة

عضو اللجنة



- رفض الدعوى مع إلزام المدعية بالرسوم والمصاريف
-

عضو اللجنة



رئيس اللجنة



عضو اللجنة

