

لدى السادة / مركز فض المنازعات الايجارية ببلدية دبي - المحترمين

الإستئناف رقم / 2024

في الدعوى الأصلية رقم 02/08426/2024 – تجاري لسنة 2024 ايجارات

والدعوى المتقابلة رقم 02/11543/2024 – تجاري لسنة 2024 ايجارات

مقدمة من:

المستأنفة:

المدعية تقابلاً (المستأجرة): دار الفنون لخدمات المشاريع

(المدعي عليها أصلياً)

عنوانها : مكتب سعيد عبدالله السويدي للمحاماة والاستشارات القانونية - إمارة دبي - ديرة - دوار  
الساعة - قرية الأعمال - بلوك B - مكتب 319 - هاتف : 043256020 هاتف متحرك :  
0504400073 رقم مكاني : 3148494432 - فاكس : 043256020 - البريد الإلكتروني : [info@sw-](mailto:info@sw-advocates.com)  
[advocates.com](http://advocates.com)

بوكالة / المحامي سعيد عبد الله السويدي

ضد

المستأنف ضدها:

المدعى عليها تقابلاً (المؤجرة) : اس اوال للتطوير العقاري ش.ذ.م.م

(المدعية أصلياً)

عنوانها : إمارة دبي ، أبراج بحيرات جميرا - كلاستري - برج بالاديوم - مكتب 202.

البريد الإلكتروني : [admin@solproperties.ae](mailto:admin@solproperties.ae) - هاتف رقم : 044322252

الموضوع: مذكرة شارحة لأسباب إستئناف الحكم الصادر بتاريخ 2024/07/18 في الدعوى  
الأصلية رقم 02/08426/2024 – تجاري لسنة 2024 ايجارات والدعوى  
المتقابلة 02/11543/2024 – تجاري لسنة 2024 ايجارات .

الحكم المستأنف: هو الحكم الصادر بتاريخ 2024/07/18 في الدعوى الأصلية رقم  
02/08426/2024 – تجاري لسنة 2024 ايجارات والدعوى المتقابلة 02/11543/2024 –  
تجاري لسنة 2024 ايجارات والقاضي في منطوقه :

حكمت اللجنة حضورياً :

الدعوى الأصلية -02/08426/2024 – تجاري:

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

الدعوى المتقابلة – 02/11543/2024 – تجاري:

رفض الدعوى مع إلزام المدعية بالرسوم والمصاريف .

(( لطفاً مستند رقم 1 صورة من الحكم المستأنف الصادر بتاريخ 2024/07/18 في الدعوى  
الأصلية رقم 02/08426/2024 – تجاري لسنة 2024 ايجارات والدعوى  
المتقابلة 02/11543/2024 – تجاري لسنة 2024 ايجارات )) .

في أسباب الاستئناف

أولاً – من حيث الشكل:

حيث صدر الحكم المستأنف بتاريخ 2024/07/18، وميعاد الإستئناف هو 15 يوم من تاريخ صدور الحكم وفق المادة 18 / أ من المرسوم بقانون رقم 26 لسنة 2013 بشأن مركز فض المنازعات الايجارية في إمارة دبي والتي تنص:

" يكون ميعاد استئناف الحكم الصادر عن الدائرة الابتدائية (15) خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي لتاريخ جلسة صدور الحكم، فإذا تخلف المحكوم عليه عن حضور جميع جلسات الدعوى ولم يقدم مذكرة بدفاعه فإن ميعاد الاستئناف يبدأ من تاريخ إعلانه بالحكم "

وحيث أن الحكم المستأنف قد صدر بالإخلاء فهو يجوز استئنافه سنداً لنص المادة 17/ب - 1 من المرسوم بقانون رقم 26 لسنة 2013 بشأن مركز فض المنازعات الايجارية في إمارة دبي والتي تنص:

"ب-يجوز استئناف الأحكام الصادرة عن الدائرة الابتدائية والتي تقل قيمتها عن المبلغ المشار اليه في الفقرة ( أ ) من هذه المادة في أي من الحالات التالية : 1-إذا صدر الحكم بالإخلاء . " ، وحيث أن هذا الاستئناف تم تقديمه والتقرير به ضمن الميعاد القانوني وكان قد استجمع كافة شرائطه الشكلية مما يقتضي قبوله شكلاً .

#### ثانياً – من حيث الموضوع:

1)-تنعى المستأنفة على الحكم المستأنف أنه صدر باطلاً ومخالفاً للقانون فاسداً في الإستدلال ومخلاً بحقوق دفاع المستأنفة حين قرار الحكم في حيثياته أن مفاد المادة ( 2/25/د من القانون رقم ( 26 ) لسنة 2007 والمعدل بالقانون رقم ( 33 ) لسنة 2008 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي أن للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار حصرياً عند انتهاء مدة الاجارة 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 والثابت أن المدعية أخطرت المدعى عليها عن طريق اللصق بتاريخ 2023/04/12 يفيد عدم رغبتها بتجديد عقد الإيجار لغرض البيع وعليه يكون طلب المدعية جاء على سند من الواقع والقانون ومن ثم تقضي اللجنة بالزام المدعى عليها بإخلاء المأجور .

ووجه الخطأ في الحكم المستأنف هو مخالفة الحكم للقانون وفساد استدلاله في أعمال حكم المادة ( 2/25 / د ) ، حيث إنه – وبخلاف ما انتهى اليه 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.

وحيث أن المستأنف ضدها أقامت الدعوى الأصلية رقم 02/08462/2024 تطلب في ختامها الإخلاء لرغبتها في بيع المأجور، ولم ترفق المستأنف ضدها في دعواها من مستندات سوى الإخطار العدلي دون أي مستندات أخرى تثبت جدية البيع.

وحيث أن المستأنفة في مذكراتها الجوابية على الدعوى الأصلية المقدمة منها أمام الدائرة الابتدائية مصدرة الحكم المستأنف بتاريخ 2024/07/02 قد أنكرت دعوى المؤجر وأنكرت صحة الدعوى، ودفعت بعدم توافر الشرائط الشكلية والموضوعية لدعوى الإخلاء، ودفعت بأنه قد حيث استقرت أحكام اللجنة الموقرة أن على المؤجر أن يقدم الدليل على جديته في طلب البيع وهو الملزم بذلك سيما وأن المدعى عليه لم يقر بصحة دعوى الإخلاء للبيع، مما تكون الدعوى الأصلية بطلب الإخلاء قد جاءت على غير سند من واقع وقانون مما كان يقتضي الحكم برفضها وبإلزام المدعية أصلياً (المؤجر) بالرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة.

وحيث أن الحكم المستأنف قضى بالإخلاء سنداً للإخطار العدلي بميعاد اثني عشر فقط دون توافر الشرط الآخر لدعوى الإخلاء بغرض البيع وهو إثبات جدية البيع وفق ما استقر عليه قضاء اللجنة في الأحكام السابقة مما يكون الحكم المستأنف قد صدر بالمخالفة للقانون فاسداً في الاستدلال ومخلاً بحقوق المستأنفة مما يقتضي الغاء والقضاء مجدداً بطلبات المستأنفة.

2- وتنعى المستأنفة على الحكم المستأنف الإخلال بحقوق دفاعها وحقوقها 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 ومن ثم أقامت الدعوى وصدر الحكم المستأنف مما أضر بحقوقها واستثمارها أشد الضرر.

وتصمم المستأنفة على دفاعها أن إنذارها بالبيع وإقامة الدعوى من المستأنف ضدها قد خالف القانون وصدور الحكم المستأنف سيسبب أضرار جسمية للمستأنفة إن أضحي نهائياً ولم يتم الغاءه من جانب عدالة اللجنة الإستئنافية ، حيث أن المستأنفة استأجرت العقار للإستثمار لمدة طويلة ، ولا يعقل أن تكون المستأنفة قد استأجرت العقار وتكلفت عليه التكاليف العالية في التشطيب فقط لاستثماره لسنة واحدة أو سنتين ، بل القصد هو الاستثمار طويل الأجل ، وهذا لا يمنع من تقدير أجر المثل للعقار وفق القانون لا أن تلجأ المستأنف ضدها لإخلاء المستأنفة بحجة رغبتها في بيع المأجور دون أن تقدم ما يثبت جدية البيع وفق ما استقرت عليه أحكام اللجنة الموقرة ، وبالتالي وبجميع الأحوال فإن المستأنف ضدها مسؤولية عن تعويض المستأنفة عن كافة الأضرار التي يمكن أن تصيبها جراء إخلاءها من العقار دون رضاها .

وذلك سنداً للبند 11 من عقد الإيجار والذي ينص :

" يخضع هذا العقد لكافة أحكام القانون رقم ( 26 ) بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي وتعديلاته وأي تغيير أو تعديل يطرأ عليه من وقت لأخر كما يخضع للتشريعات واللوائح الأخرى ذات العلاقة في إمارة دبي "

وحيث تنص المادة 274 من قانون المعاملات المدنية:

" إذا انفسخ العقد أو فسخ أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد فإذا استحال ذلك يحكم بالتعويض "

ويبحث تنص المادة 794 من قانون المعاملات المدنية:

"1- يجوز لأحد المتعاقدين لعذر طارئ يتعلق به أن يطلب إنهاء عقد الإيجار وحينئذ يضمن ما ينشأ عن هذا الانهاء من ضرر للمتعاقد الآخر في الحدود التي يقررها العرف .

2- وإذا كان المؤجر هو الذي يطلب إنهاء العقد فلا يجبر المستأجر على رد الشيء المؤجر حتى يستوفي التعويض أو يحصل على تأمين كاف "

وسنداً كذلك للمواد 282 ، 292 ، 295 من قانون المعاملات المدنية .

3- وحيث أن القانون رقم ( 26 ) لسنة 2007 والمعدل بالقانون 33 لسنة 2008 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي قد نص على أنه لا يجوز للمؤجر



الاعتراض على تجديد عقد الايجار أو طلب انهاء سواء أثناء سريان عقد الايجار أو بعد انتهائه إلا بتوافر أحد الحالات التي أوردها المشرع على سبيل الحصر وكذلك تو افرضوا بطلان أو ردها المشرع لكل حالة ، كما أنه في حال رغبة أي من طرفي عقد الايجار تعديل أي من شروطه فعليه اخطار الطرف الآخر بذلك قبل مدة لا تقل عن تسعين يوماً من انتهاء العقد وأنه عند تجديد عقد الايجار قضاء فإنه يجدد لمدة أخرى مماثلة أو لمدة سنة أيهما أقل وبذات شروط العقد الأخرى ، م ( 6، 25 ) .

4- وحيث أن المستأنفة ( المستأجر ) ما تزال تشغل العين المؤجرة محل الدعوى ، وقد قامت بقيد ملف عرض وإيداع رقم 09/04391/2024 تجاري المقدم بتاريخ 2024/05/21 لعرض أصل عدد 2 شيكات بالقيمة الاجارية للفترة التي تبدأ في 30 ابريل 2024 وحتى 29 ابريل 2026 بقيمة إيجارية سنوية 80,000 درهم " ثمانون ألف درهم " عن كل سنة ، بالإضافة الى عدد 2 شيك (ضريبة القيمة المضافة) بمبلغ 4,000 درهم عن كل سنة، وحيث صدر قرار من سعادة قاضي الأمور الوقتية و المستعجلة في طلب العرض و الإيداع بالموافقة ولكن المدعى عليها رفضت إستلام الشيكات دون مبرر قانوني ، مما تكون الشرائط الشكلية والموضوعية قد توافرت لدعوى تجديد عقد الإيجار المقامة من المستأنفة مما يقتضي الحكم وفق طلباتها .

#### ثالثاً - في طلب ندب خبير فني بالدعوى:

وإثباتاً من المستأنفة لدفاعها الجوهرية في الدعوى فإنها تقرر سمع عدالة اللجنة الموقرة بندب الخبير الفني صاحب الإختصاص وذلك للإطلاع على ملف الدعوى والانتقال إلى مقر المأجور إثباتاً لدفاع المستأنفة بأنها استأجرت العقار دون تشطيب لغاية الايجار الطويل وليس لمدة سنتين فقط وإثبات المبالغ التي تكلفتها المستأنفة على التشطيب وإثبات الضرر المتوقع للمستأنفة في حال اخلائها من العقار واضطرارها لاستئجار عقار آخر مماثل وفق أسعار الإيجارات الحالية للعقارات المماثلة للمأجور موضوع الدعوى في إمارة دبي ، مع حفظ كافة حقوق المستأنفة ..

#### بناء عليه

تلتزم المستأنفة المدعية تقابلاً (المدعى عليها اصلياً) من عدالة اللجنة الموقرة:

1- التصريح بقيد الاستئناف وإعلان المستأنف ضدها لأقرب موعد جلسة.

(2)- قبول الإستئناف شكلاً.

(3)- وقبل الفصل في الموضوع: الحكم بنسب الخبير الفني صاحب الإختصاص 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 إخلائها من العقار واضطرابها لإستئجار عقار آخر مماثل وفق أسعار الإيجارات الحالية للعقارات المماثلة للمأجور موضوع الدعوى في إمارة دبي ، مع حفظ كافة حقوق المستأنفة ..

(4)- وفي الموضوع إلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً:

أولاً – في الدعوى الأصلية بطلب بالإخلاء رقم 02/08426/2024 المقامة من المؤجرة / اس اوال للتطوير العقاري ذ.م.م:

(1)- الحكم برفض الدعوى.

(2)- الحكم بإلزام المدعية أصلياً المؤجرة / اس اوال للتطوير العقاري ذ.م.م بالرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة.

ثانياً – في الدعوى المتقابلة بطلب التجديد رقم 02/11543/2024 المقامة من المستأجرة / دار الفنون لخدمات إدارة المشاريع:

(1)- الحكم بإلزام المدعي عليها المؤجرة / اس اوال للتطوير العقاري ذ.م.م بتجديد عقد الإيجار المنتهي في 29 ابريل 2024 ببديل إيجار سنوي بمبلغ وقدره 80,000 درهم عن كل سنة، بالإضافة الى مبلغ عدد 2 شيكات (ضريبة القيمة المضافة) قيمة كل شيك 4,000 درهم وذلك وفق شروط عقد الإيجار من تاريخ 30 ابريل 2024 وحتى 29 ابريل 2026

(2)- الحكم بإلزام المدعي عليها المؤجرة / اس اوال للتطوير العقاري ذ.م.م بالرسوم والمصروفات ومقابل اتعاب المحاماة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

بإكالة عن المستأنفة  
المحامي / سعيد عبدالله السويدي  
License No. 1076115  
DUBAI - U.A.E  
SAEED ABDALLA SUWAIDI  
ADVOCATES & LEGAL CONSULTANTS