

لدى مقام السادة / مركز فض المنازعات الإيجارية ببلدية دبي المحترمين

لدى سعادة رئيس المركز - الموقر

الدعوى الأصلية رقم 02/08426 / 2024 تجاري

الدعوى المنضمة رقم 02/11543/ 2024 تجاري

جلسة 2024/07/02

مقدمة من:-

المدعى عليها في الدعوى الأصلية (المدعية في الدعوى المنضمة) :

(المستأجر) : دار الفنون لخدمات إدارة المشاريع

عنوانها المختار: مكتب سعيد عبدالله السويدي للمحاماة والاستشارات القانونية - إمارة دبي - ديرة -
دوار الساعة - قرية الأعمال - بلوك B - مكتب 319 - هاتف 043256020 هاتف متحرك 0504400073
البريد الإلكتروني info@sw-advocates.com رقم مكاني : 3148494432

بوكالة المحامي أ/ سعيد عبدالله السويدي

ضد

المدعية في الدعوى الأصلية (المدعى عليها في الدعوى المنضمة)

المؤجر: اس اوال للتطوير العقاري ذ.م.م

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

البريد الإلكتروني : admin@solproperties.ae -هاتف رقم : 044322252

الموضوع: مذكرة جوابية على الدعوى الأصلية والتمسك بطلبات المستأجرة بدعواها المنضمة

، تقدم لجلسة 2024/07/02

أولاً: في الوقائع:

- (المستأجر) هي شركة ذات مسؤولية محدودة نشاطها خدمات إدارة المشاريع مرخصة برقم 964961 الصادرة من دائرة الاقتصاد و السياحة بدبي.
((لطفأ الإطلاع على مستند رقم 1 من مستندات صحيفة الدعوى المنضمة 02/11543/2024 -
صورة من الرخصة التجارية الخاصة بالمستأجرة))
- (المؤجر) هي شركة ذات مسؤولية محدودة نشاطها التطوير العقاري المرخصة برقم 696627 الصادرة من دائرة الاقتصاد و السياحة بدبي.
((لطفأ الإطلاع على مستند رقم 2 من مستندات صحيفة الدعوى المنضمة 02/11543/2024 -
صورة من الرخصة التجارية الخاصة بالمؤجرة))
- حيث استأجرت المدعية بالدعوى المنضمة "المستأجر" المأجور (المكتب رقم " 206 " - منطقة الخليج التجاري - مبنى SOL Bay) محل التداعي بموجب عقد إيجار لمدة عامين مبرم بين المدعية (المستأجر) والمدعى عليها (المؤجر) اعتبارا من 30 يناير 2022 وحتى 29 أبريل 2024 ببدل إيجار سنوي بمبلغ وقدره 80,000 درهم عن كل سنة ، بالإضافة الي مبلغ عدد 2 شيكات (ضريبة القيمة المضافة) قيمة كل شيك 4,000 درهم و ذلك وفق شروط عقد الإيجار .
((لطفأ الإطلاع على مستند رقم 3 من مستندات صحيفة الدعوى المنضمة - صورة عقد الإيجار
للفترة من 30 يناير 2022 وحتى 29 ابريل 2024))
- وحيث يرغب المستأجر في تجديد عقد الإيجار بنفس ذات الشروط السابقة عن المدة الإيجارية التي تبدأ 30 ابريل 2024 وحتى 29 ابريل 2026 إلا أن المؤجر يرفض تجديد عقد الإيجار واستلام الشيكات بالقيمة الايجارية.
- حيث رفضت المدعى عليها (المؤجر) استلام الشيكات التي تمثل قيمة بدل الإيجار و تجديد عقد الإيجار بدون سبب قانوني أو مبرر شرعي مما حدا بالمدعية (المستأجرة) إلى اللجوء إلى مركز فض المنازعات الإيجارية بموجب طلب عرض وإيداع رقم 09/04391/2024 تجاري المقدم بتاريخ 2024/05/21 لعرض أصل عدد 2 شيكات بالقيمة الايجارية للفترة التي تبدأ في 30 ابريل 2024 وحتى 29 أبريل 2026 بقيمة إيجارية سنوية 80,000 درهم " ثمانون الف درهم " عن كل سنة ، بالإضافة إلى عدد 2 شيك (ضريبة

القيمة المضافة) بمبلغ 4,000 درهم عن كل سنة، و حيث صدر قرار من سعادة قاضي الأمور الوقتية و المستعجلة في طلب العرض و الإيداع بالموافقة.

((لطفاً الإطلاع على مستند رقم 4 من مستندات صحيفة الدعوى المنضمة- صورة من طلب

العرض و الإيداع رقم 09/04391/2024 تجاري المقدم بتاريخ 2024/05/21))

((لطفاً الإطلاع على مستند رقم 5 من مستندات صحيفة الدعوى المنضمة- صورة من قرار

سعادة قاضي الأمور الوقتية والمستعجلة في طلب العرض و الإيداع بالموافقة))

ثانياً - في الجواب على الدعوى الأصلية رقم 02/08462/2024 بطلب الإخلاء للبيع:

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

فإن المدعى عليها في الدعوى الأصلية (المستأجرة) تنكر دعوى المؤجر وتنكر صحة الدعوى ، وتدفع بعدم توافر الشرائط الشكلية والموضوعية لدعوى الإخلاء، 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 جاءت على غير سند من واقع وقانون مما يقتضي الحكم برفضها وبإلزام المدعية أصلياً (المؤجر بالرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة .

ثالثاً - في القانون:

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 الإيجار أو طلب انهاءه سواء أثناء سريان عقد الإيجار 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 الإيجار تعديل أي من شروطه فعليه إخطار الطرف الآخر بذلك قبل مدة لا تقل عن تسعين يوماً من انتهاء العقد وأنه عند تجديد عقد الإيجار قضاء فإنه يجدد لمدة أخرى مماثلة أو لمدة سنة أيهما أقل وبذات شروط العقد الأخرى ، م (25,6) .

وحيث أن المدعية (المستأجر) ما تزال تشغل العين المؤجرة محل الدعوى ، وقد قامت ببيع ملف عرض وإيداع رقم 09/04391/2024 تجاري المقدم بتاريخ 2024/05/21 لعرض أصل عدد 2 شيكات بالقيمة الايجارية للفترة التي تبدأ في 30 ابريل 2024 وحتى 29 ابريل 2026 بقيمة إيجارية سنوية 80,000 درهم " ثمانون ألف درهم " عن كل سنة ، بالإضافة الي عدد 2 شيك (ضريبة القيمة المضافة) بمبلغ 4,000 درهم عن كل سنة، وحيث صدر قرار من سعادة قاضي الأمور الوقفية والمستعجلة في طلب العرض والإيداع بالموافقة ولكن المدعى عليها رفضت استلام الشيكات دون مبرر قانوني .

بناء عليه

تلتمس المستأجرة دار الفنون لخدمات إدارة المشاريع من عدالة اللجنة الموقرة:

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

(1)- الحكم برفض الدعوى.

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

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

(1)- الحكم بالزام المدعى عليها المؤجرة / اس او ال للتطوير العقاري ذ.م.م بتجديد عقد الإيجار المنتهي في 29 ابريل 2024 ببدل إيجار سنوي بمبلغ وقدره 80,000 درهم عن كل سنة ، بالإضافة الي 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 بالزام المدعى عليها المؤجرة / اس او ال للتطوير العقاري ذ.م.م بالرسوم والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.


المحامي **سعيد عبدالله السويدي**