



## في الدعوى رقم ٤١ / ٢٠٢٤ / ٩٤٢ عقاري

### مقدمة من

الاسم	اسم الوكيل	الفئة
1. مدعى	سيرب للتجارة العامة ذ.م.م	وكالة: نوال مصطفى محمد صالح المرباطي
عنوانه: الإمارات-إمارة دبي-بر دبي - دبي-شارع الشيخ زايد-مبنى برج تاور 1 -شقة مكتب 1901 secretary@syruptrade.com 0564221934 97143820501		

### ضد

1. الخصم المدخل	دي ايه اكس للعقارات شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م
عنوانه: الإمارات-إمارة دبي-بر دبي - دبي-شارع برج خليفة-مبنى برج خليفة A.alhamwi@axcapital.ae 0586448869 040000000	
2. الخصم المدخل	دريا جريتشانيك افيرشينا
عنوانه: الإمارات-إمارة دبي-بر دبي - دبي-شارع برج خليفة 0504877018	

### الوقائع

#### أولاً - ملخص الوقائع.

تتحصل وقائع هذه الدعوى، في قيام المدعية والمدعى عليه بإبرام عقد البيع الموحد رقم (CF202402202178)، بتاريخ 20/2/2024، والذي بموجبه تم الاتفاق فيما بينهما على أن تقوم المدعية بشراء العقار المملوك للمدعى عليه رقم ( 0/402 ) المقام على قطعة الأرض الكائنة بمنطقة نخلة جميرا بدبي، ومساحته 621.17 متر مربع، وذلك مقابل سعر بيع إجمالي مبلغ وقدره 19,300,000 درهم، حيث تضمن عقد البيع المبرم بينهما فيما يتعلق بالمعلومات المالية للعقار على أن تقوم المدعية بسداد مبلغ وقدره 1,930,000 درهم بما يعادل 10% من إجمالي سعر الشراء، وذلك على سبيل العربون، وعلى أن يتم سداد باقي المبلغ المقدر بقيمة 17,370,000 درهم ( باقي ثمن الشراء ) وقت نقل ملكية العقار المباع باسم المدعية لدى دائرة الأراضي والأموال بدبي.

#### عفوياً - راجع المستند رقم (1) من الحافظة المرفقة بلائحة الدعوى

ولما كان ذلك - وكان الثابت بالبند رقم (4) من شروط وأحكام عقد البيع المبرم بين طرفي هذه الدعوى أن تاريخ بداية العقد هو 20/2/2024 وأن تاريخ إنتهاء العقد في 20/4/2024، إلا أنه قد تم تمديد مدة إنتهاء العقد حتى تاريخ

- على الرغم من أن عقد البيع ينتهي بتاريخ 20/4/2024 وقد تم تمديده حتى تاريخ 5/5/2024 - بما مؤداه - إنتهاء عقد البيع فعلياً.

#### عفواً - راجع المستند رقم (2) من الحافظة المرفقة بلائحة الدعوى

ولما كان ذلك - وكان الثابت أن مستأجر العقار مازال ينتفع بالعقار المباع على الرغم من إنتهاء عقد الإيجار في 11/4/2024 وعلى الرغم من تعهد المدعى عليه بتسليم العقار للمدعية خالياً من الشاغلين وفقاً لما هو ثابت بعقد البيع، وهو الأمر الذي يخالف الغاية والهدف المنشود من وراء قيام المدعية بشراء العقار موضوع العقد، إذ أن غايتها من وراء شراء العقار هو الاستعمال الشخصي.

وحيث إن المادة (12) من الشروط والأحكام الواردة بعقد البيع المبرم بين المدعية والمدعى عليه قد نصت على - إلتزام البائع ( المدعى عليه ) وتعهد بتسليم العقار للمشتري ( المدعية ) بتاريخ نقل الملكية على الحالة التي كان عليها عند إبرام العقد إلى جانب أية شيكات أو مبالغ نقدية ناشئة عن عقود إيجار إن وجدت اعتباراً من تاريخ 20/4/2024. كما نصت المادة (13) من الشروط والأحكام الواردة بعقد البيع على أنه في حال إخلال البائع بتسليم العقار للمشتري على النحو المتفق عليه في البند السابق فإن البائع يلتزم بدفع أجر المثل للمشتري عن فترة التأخير وحتى تاريخ تمكينه من الانتفاع التام بالعقار.

كما نصت المادة (14) من الشروط والأحكام الواردة بعقد البيع والشراء على أنه إذا تراجع البائع عن إتمام عملية البيع لأسباب غير خارجة عن إرادته فإن للمشتري الحق في فسخ العقد واسترداد عربون الشراء مع مثل قيمته يدفعها البائع على سبيل التعويض للمشتري ما لم يتفق الطرفان خطياً على تعديل تلك المواعيد. كما نصت المادة (17) من الشروط والأحكام الواردة بعقد البيع على أن البائع اقر بأن العقار المباع ليس محلاً لأية عقود إيجار أو قيود تحول دون استفادة المشتري منه ما لم تذكر صراحة في هذه الاتفاقية.

وحيث إن استمرار مستأجر العقار المباع في الانتفاع به يحول دون انتفاع المدعية بالعقار المباع لاستعمالها الشخصي، ذلك أن بقاء مستأجر العقار بعد تاريخ إنتهاء عقد الإيجار في 11/4/2024 يعني تجديد عقد الإيجار لمدة مماثلة تنتهي في 11/4/2025 وفقاً لنصوص وأحكام القانون رقم 26 لسنة 2007 المعدل بالقانون رقم 33 لسنة 2008 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي، مما مفاده - أن المدعية لن تستطيع الانتفاع بالعقار المباع وفقاً للغاية من شرائه وهو الاستعمال الشخصي قبل تاريخ 11/4/2025 وهو الأمر الذي يكون فيه إهدار للحقوق والالتزامات الثابتة بعقد البيع المبرم بين المدعية والمدعى عليه.

ولما كان ذلك - وكان الثابت بعقد البيع سند هذه الدعوى أن المدعى عليه بصفته البائع ملتزم بتسليم العقار المباع للمدعية بتاريخ 20/4/2024 خالياً من اية عقود أو قيود تحول دون إنتفاع المدعية به، إلا أن بقاء المستأجر شاغلاً للعقار المباع حتى تاريخ رفع هذه الدعوى هو بمثابة إخلال من جانب المدعى عليه في تنفيذ التزامه الوارد بعقد البيع المبرم بينه وبين المدعية، وهو الأمر الذي دفع المدعية لإخطار المدعى عليه بموجب الإخطار الموثق لدى الكاتب العدل بتاريخ 6/5/2024 لفسخ عقد البيع المبرم بينهما نتيجة إخلال المدعى عليه في الوفاء بالتزامه الوارد بعقد البيع مع إلزامه بسداد قيمة الشرط الجزائي المتفق عليه بعقد البيع، إلا أن المدعى عليه تقاعس عن التنفيذ، مما حدا بالمدعية لإقامة هذه الدعوى ومطالبة المدعى عليه بسداد الشرط الجزائي المتفق عليه بعقد البيع نتيجة إخلاله في تنفيذ التزامه.

#### عفواً - راجع المستند رقم (3) من الحافظة المرفقة بلائحة الدعوى

#### المطالبات والأسانيد القانونية

#### ثانياً - بخصوص طلب الإدخال.




لما كان من المعلوم لعدالتكم وفقاً للمقرر بقضاء محكمة التمييز - أن المدعى يحق له في أية حالة كانت عليها الدعوى أمام محكمة أول درجة أن يدخل في الخصومة القائمة أمامها من كان يصح اختصامه فيها عند رفعها طالبا الزامه بما يدعيه قبله من حقوق متعلقة بذات موضوع الدعوى الموجهة إلى المدعى عليه الاصيل فيها.

ولما كان ذلك - وكان من المعلوم لعدالتكم وفقاً للمقرر بقضاء محكمة التمييز - أنه يحق للمدعي أو المدعى عليه أن يقدم من الطلبات العارضة ما يكون مرتبطاً بالطلب الأصلي ارتباطاً يجعل من حسن سير العدالة نظرهما معاً ومن الطلبات العارضة ما يتضمن تصحيح الطلب الأصلي أو تعديل موضوعه ..... الأمر الذي حدا بالمدعية لتصحيح شكل الدعوى على النحو سالف البيان.

### الطلبات الختامية

وصف المطالبة	مسلسل المطالبة
<p>لذلك</p> <p>تلتمس المدعية من المحكمة الموقرة.</p> <p>(1) قبول طلب الإدخال والتصريح للمدعية بسداد الرسم المقرر عنه، وإعلان الخصمين المدخلين بصورة من طلب الإدخال.</p> <p>(2) الحكم بإلزام المدعى عليه بأن يؤدي للمدعية مبلغ وقدره 1,930,000 درهم قيمة الشرط الجزائي الوارد بعقد البيع نتيجة إخلاله في الوفاء بما أوجبه عليه العقد من التزامات، والفائدة القانونية عن هذا المبلغ بواقع 5% سنوياً تبدأ من تاريخ إنتهاء العقد في 5/5/2024 وحتى السداد التام.</p> <p>(3) الحكم بإلزام الخصمين المدخلين برد الشيك رقم (000010) المؤرخ 16/2/2024 الم سحوب على ( ويو بنك ) بقيمة 1,930,000 درهم، إلى المدعية.</p> <p>(4) إلزام المدعى عليه والخصوم المدخلة بالتضامن فيما بينهم بسداد الرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة.</p> <p>وللمحكمة الموقرة الاحترام والتقدير،،</p> <p>بالوكالة عن المدعية</p> <p>المحامية/ نوال المرباطي</p>	1

### المستندات

المسلسل	الوصف
1	المستند رقم (1) من الحافظة المرفقة بهذه اللائحة  استعراض
2	الرخصة التجارية للخصم المدخل الاول  استعراض
3	هوية الخصم المدخل الثاني  استعراض



CR2024/208411/553785/25-06-2024