



SVM-30372/2023



بسم الله الرحمن الرحيم

باسم صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

محاكم دبي الابتدائية

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الخميس الموافق ٢٢ يونيو ٢٠٢٣ بمقر محاكم دبي الابتدائية بدبي

برئاسة القاضي / حاتم حسن سيد احمد السيد

في الدعوى رقم ٤٢٩ لسنة ٢٠٢٣ عقاري

مدعى: سوكراتيس كريستوفى

مدعى عليه: مونيكا دهير

مدعى عليه: فييان دهير

مدعى عليه: دى ايه اكس للعقارات شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.

اصدرت الحكم التالي

بعد سماع المرافعة والاطلاع على الأوراق: -

وحيث أن وقائع الدعوى تتحصل في أن المدعى أقامها بموجب صحيفة الكترونية أودعت بتاريخ ١٠/٢٠٢٣م وتم تحصيل الرسم المقرر عنها بتاريخ ١٢/٤/٢٠٢٣م معلنة قانوناً للمدعى عليهم وطالب في ختامها: -
إلزام المدعى عليهم بالتضامن فيما بينهم بأن يؤدي للمدعى مبلغ ٦٦٢٦٠٥ درهم ستة وستون ألف زستمائة وخمسة درهم اماراتي الشيك ومبلغ وقدره ٣٢٠,٠٠٠ درهم (ثلاثمائة وعشرون ألفاً درهماً إماراتياً) قيمة التعويض المتفق عليه عما لحقه من ضرر ومافاته من كسب نتيجة إخلال المدعى عليهم في تنفيذ التزاماتهم مع الفائدة القانونية المقررة بواقع ١٢% من تاريخ المطالبة القضائية حتى السداد التام إلزام المدعى عليهم بسائر الرسوم والمصروفات ومقابل أنعاب المحاماة
تتلخص الوقائع في أنه تم الاتفاق بين المدعى والمدعى عليهم على بيع الوحدة ٤١٠١ الكائنة ببرج رويال الدور الرابع -منطقة برج خليفة- بامارة دبي والمقام علي قطعة الأرض رقم ٤٦١ لصالح المدعى وتعهّد ت المدعى عليها الثالثة بتنفيذ كافة مآثم الاتفاق عليه مع المدعى عليهم الأولى والثانية سلم المدعى المدعى عليها الثالثة مبلغ ٦٦,٦٠٥ درهم بموجب الشيك رقم ٠٠٠٠١ الذى تم صرفه من حساب المدعى لدى بنك المشرق الإسلامي واستلامها له بموجب إقرارها المرفق بالمستندات كعمولة وتنفيذ كافة إجراءات البيع بحد أقصى بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ إلا أنهم أخلوا بتنفيذ التزاماتهم و طالبهم برد مبلغ الشيك الأمر حدا بالمدعى بتوجيه إنذار رسمي للمدعى عليهم للمطالبة برد مبلغ الشيك الذى تحصلت عليه المدعى عليها الثالثة أو تنفيذ الاتفاقية فوجئ المدعى بطلب المدعى عليهم مبلغ أكبر بكثير من أجل تنفيذ الاتفاقية.

وبالتالي يستحق المدعى تعويض عن هذه الأضرار التي أصابته لإخلالهم في تنفيذ التزاماتهم وقد حددت الاتفاقية مبلغ التعويض اتفاقياً وهو مبلغ ٣٢٠,٠٠٠ درهم يتعين على المدعى عليهم سدادها للمدعى في حالة عدم تنفيذ التزاماتهم التعاقدية.
قدمت المدعى سنداً لدعواه حافظة مستندات طويت على رخصة الشركة المدعى عليها الثالثة والعقد المبرم بين المدعى والمدعى عليهم وصورة من الشيك وإقرار من المدعى عليها الثالثة باستلام المبلغ وانزار عدلي
وحيث تداولت الدعوى بالجلسات بنظام التقاضي عن بعد على النحو الثابت في محاضرها، وفيها حضر المدعى والمدعى عليهم لم يحضر منهم أحد فيكون الحكم قبلهم بمثابة الحكم الحضورى عملاً بنص المادة ٥٥ من المرسوم بقانون ٤٢ لسنة ٢٠٢٢ بشأن قانون الإجراءات



SVM-30372/2023



المدينة

فلما كان من المقرر هدياً بنص المادة ١ من قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية وما تواترت عليه أحكام محكمة تمييز إمارة دبي أنه على المدعي أن يثبت حقه وللمدعى عليه نفيه. وأن إثبات الواقعة التي هي مصدر الحق المدعى به على عاتق من يتمسك بها. وأن موقف القاضي من الإثبات في المسائل المدنية والتجارية سلبى. إذ هو يتلقى أدلة الإثبات والنفي كما يقدمها الخصوم دون تدخل من جانبه. ولا يلزم بتكليف الخصوم بتقديم الدليل على دفاعهم. أو لفت نظرهم إلى مقتضيات هذا الدفاع. وأن عبء الإثبات يقع على عاتق الخصم الذي يدعي خلاف الظاهر في الأوراق. وأنه في المسؤولية العقدية يقع على الدائن عبء إثبات خطأ المدين بعدم تنفيذ التزاماته الناشئة عن العقد أو الإخلال بتنفيذها والضرر الذي أصابه من جراء ذلك. ومن المقرر كذلك أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل وفهم الواقع في الدعوى وفي تقدير الأدلة والمستندات المقدمة تقديماً صحيحاً إلى المحكمة (الطعن رقم ١٣٨ لسنة ٢٠٠٦ مدني جلسة ٢٠٠٦-١١-٥) وأنه يقع على الدائن عبء إثبات خطأ المدين بعدم تنفيذ التزاماته الناشئة عن العقد أو الإخلال بتنفيذها أو التأخير فيه وكذلك إثبات الضرر الذي أصابه ومداه ولا تقوم المسؤولية العقدية إلا بتوافر هذين الركنتين إضافة لرابطة السببية المفترضة بين الخطأ والضرر التي لا يستطيع المدين التخلص منها إلا بإثبات القوة القاهرة أو السبب الأجنبي أو قبل الدائن أو فعل الغير وحيث أنه عن موضوع الدعوى وعن طلب المدعي بفسخ عقد البيع المحرر في ١١/٠٦/٢٠٢٠ والمبرم بينه والمدعى عليهما المؤسس على عدم الالتزام العقدي بتسليم العين في الموعد المحدد والتأخير في تنفيذ المشروع، فمتى كان من المقرر فقهاً أن عقد البيع هو من العقود الملزمة للجانبين إذ هو يتكون من إرادتين تلتزم كل منهما بالتزامات معينة فالبايع يلتزم بنقل ملكية المبيع إلى المشتري وتسليمه له وعدم التعرض له فيه، أما المشتري فإنه يلتزم بسداد الثمن. (شرح القانون المدني المجلد الأول- عقد البيع للدكتور سليمان مرقص طبعة ١٩٨٠) ومن المقرر بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٤٣ من قانون المعاملات المدنية الاتحادي أنه (يجب على كل المتعاقدين الوفاء بما أوجبه العقد عليه منهما) والمقرر بنص المادة ٢٤٦ من ذات القانون أنه (يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية) ومفاد ذلك أن أثار العقد من حقوق والتزامات تثبت في المعقود عليه بمجرد انعقاده دون توقف على أي شرط آخر، ما لم ينص القانون أو الاتفاق على غير ذلك وتكون تلك الآثار منجزه وتقع في الحال إذا تم العقد بصفة مطلقة غير مضاف إلى أجل مستقبل أو معلق على شرط، ويجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية. وأن التزام المتعاقدين ليس مقصوراً على ما ورد في العقد ولكنه يشمل أيضاً كل ما هو من مستلزماته وفقاً للقانون والعرف وطبيعة التصرف ومقتضيات تنفيذه بحسن نية، وهو ما تستخلصه محكمة الموضوع بما لها من سلطة في تحصيل وفهم الواقع في الدعوى، وأن التأخير في الوقت في تنفيذ العقد ومداه والذي يرقى إلى مستوى التقصير الذي يعطى لأحد المتعاقدين الحق في طلب فسخ العقد أو طلب التعويض من عدمه هو مما يدخل في نطاق سلطة محكمة الموضوع التقديرية متى أقامت قضاها على أسباب سائغة لها ما يساندها في الأوراق. (الطعن ٣٠ لسنة ٢٠٠٩ عقاري جلسة ٢٠١٧-١-١٧) وأن التأخير في تنفيذ العقد ومداه والذي يرقى إلى مستوى التقصير الذي يعطى لأحد المتعاقدين في طلب فسخ العقد هو مما يدخل في نطاق سلطة محكمة الموضوع التقديرية متى أقامت قضاها على أسباب سائغة لها ما يساندها في الأوراق. ومن المقرر أن من شروط إيقاع الفسخ في العقود الملزمة للجانبين أن يكون تخلف الطرف الآخر عن تنفيذ التزامه المقابل راجعاً إلى تقصيره وليس إلى استعمال حق مشروع (الطعن رقم ١٨٧ لسنة ١٩٩٩ حقوق جلسة ٢٠٠٩-١٠-١٧) وأن استخلاص عدم إيفاء أحد طرفي العقد لما أوجبه عليه العقد بما يجيز للعقاد الآخر طلب فسخ العقد قضائياً عملاً بالمادة ٢٧٢ من قانون المعاملات المدنية كجزاء لعدم قيام الطرف المتعاقد معه بتنفيذ التزامه العقدي هو مما تستقل به محكمة الموضوع دون معقب عليها من محكمة التمييز متى أقامت قضاها على أسباب سائغة لها ما يساندها في الأوراق. وهي تستقل بسلطة تقدير الأدلة وبحث المستندات والموازنة بينها، وحسبها أن تبين الحقيقة التي اقتنعت بها وأن تقيم قضاها على أسباب سائغة تكفي لحمله، وهي غير ملزمة بتتبع الخصوم في مختلف أقوالهم وحججهم والرد استقلالاً على كل حجة أو قول أثاروه ما دام الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها عليها فيها الرد الضمني المسقط لتلك الحجج والأقوال. (الطعن ٢٩٦ لسنة ٢٠٠٨ مدني جلسة ٢٠٠٩-٢-٢٣).

لما كان ذلك وكانت واقعة البيع موضوع الدعوى هي بيع لوحدة عقارية وكان الثابت من سائر الأوراق ومنها عقد البيع رقم الوحدة ٤١٠١



SVM-30372/2023



الكاتبة ببرج رويال -الدور الرابع -منطقة برج خليفة - بإمارة دبي والمقام على قطعة الأرض رقم ٤٦١ وعلى أن يكون تاريخ الانجاز والاستلام التعاقدي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م، وتبين بعد انقضاء تلك الفترة من التعاقد أن المدعى عليهم لم يقوموا بتنفيذ التزاماتهم بعد مرور الفترة الزمنية من التعاقد ومن ميعاد التسليم المتفق عليه إذ كان يجب الإشراف على الانتهاء من إنجاز الوحدة وتسليمها في الميعاد المتفق عليه للمدعي، الأمر الذي تستخلص معه المحكمة أن المدعى عليهما غير جادين في تعاقدتهما مع المدعي وأنهما أخلا بالتزاماتهما التعاقدية لفوات المواعيد المتفق عليها، مما يعطي الحق للمدعي في إقامة دعواه الماثلة والمطالبة بطالباته سالفه الذكر حفاظاً على أمواله من الضياع

وحيث إنه عن طلب المدعي رد ما تم سداؤه من مبلغ فلما كان النص في المادة ٢٧٤ من قانون المعاملات المدنية يدل على أنه في العقود الملزمة للجانبين إذا أخل أحد المتعاقدين بما فرضه عليه العقد من التزامات جاز للمتعاقد الآخر طلب الفسخ ويترتب على فسخ العقد إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد فيرد ما تسلمه من مبلغ ويتم ذلك إعمالاً لأحكام رد غير المستحق وفقاً لنص المادة ٣٢١ من قانون المعاملات المدنية (الطعن رقم ٢٣٥ لسنة ٢٠٠٨ تجارى جلسة ١٢-١-٢٠٠٠).

لما كان ذلك وكان الثابت من أن المدعي سدد المبالغ محل المطالبة ولم يقدم المدعي عليهم ما يبرئ ذمتهم منه الأمر الذي تقضى معه المحكمة بإلزام المدعى عليهم برد المبلغ المسدد ومقداره (٦٦.٦٠٥) (سنة وستون ألف وستمائة وخمسة درهم إماراتياً) (للمدعي على نحو ما سيرد بالمنطوق).

وحيث أنه عن الفوائد المطالب بها فلما كان من المقرر أن الفائدة التي يقضى بها للدائن عند تأخر المدين في الوفاء بالدين رغم حلول ميعاد استحقاقه لا تعد من قبيل الفوائد الربوية المحظورة قانوناً بل هي صورة من صور التعويض عن الضرر الذي يحمق بالدائن من جراء مطل المدين في الوفاء بالدين رغم حلول أجله والحيولة بين الدائن وبين الانتفاع به وذلك سواء كان الالتزام مدنياً أو تجارياً أو كان الدين بين أشخاص طبيعية أو اعتبارية وهو ضرر مفترض لا يقبل إثبات العكس ويتعين تعويض الدائن عنه نتيجة خطأ المدين لتأخره في الوفاء بالدين المقضي به (الطعن رقم ٦١ لسنة ٢٠٠٦ مدنى جلسة ١٤ مايو ٢٠٠٦).

لما كان ذلك وكان المبلغ المطالب به محدداً على أسس ثابتة وغير خاضع في تحديده لمطلق تقدير القاضي وكانت الفوائد التأخيرية المطالب بها هي بمثابة تعويض عما يلحق الدائن من ضرر نتيجة التأخير في الوفاء ومن ثم تقضى بها المحكمة بواقع ٥% سنوياً (عملاً بالقرار رقم ١ لسنة ٢٠٢١ الصادر بجلسة ٢٠٢١/٠٦/٠٩ من الهيئة العامة لمحكمة التمييز) من تاريخ المطالبة القضائية الحاصل في ٢٣/٠٤/٢٠٢٣ وحتى تمام السداد

وحيث أنه عن طلب إلزام المدعي عليهما بأن يؤديا للمدعي مبلغ مقداره (٣٢٠,٠٠٠ درهم) ثلاثمائة وعشرون ألف درهم على سبيل التعويض عن الضرر المادي والأدبي استناداً إلى نص الفقرة ٦ من الاتفاقية نجد أن هذه الدعوى أقيمت لأجل فسخ التعاقد وطلب المدعي رد ما سدده من مبلغ وأن تنفيذ العقد وفسخه لا يمكن أن يكون في أن واحد وغير جائز قانوناً من المقرر أن يطلب الدائن تنفيذ العقد لا طلب فسخه بحيث إذا انفسخ العقد أو فسخ فلا يجوز تنفيذ الشرط الجزائي الوارد به (حكم تميز دبي بتاريخ ١١/١١/٢٠٠٨م الطعن رقم ٣٣٩/٢٠٠٨ م تجاري) وعليه تقرر المحكمة رفض طلب التعويض دون إيراد ذلك في المنطوق

وحيث أنه عن المصاريف شاملة أتعاب المحاماة- فالمحكمة تلزم المدعي عليهما بها عملاً بالمادة ١/١٣٣ و٢ من المرسوم بقانون ٤٢ لسنة ٢٠٢٢ بشأن قانون الإجراءات المدنية.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بمثابة الحضور في مواجهة المدعي عليهم وبالذام المدعي عليهم بالتضامن برد مبلغ (٦٦,٦٠٥ درهم) (سنة وستون ألف وستمائة وخمسة درهم إماراتياً) مع الفائدة القانونية ٥% من تاريخ إقامة الدعوى الحاصل في ١٢/٠٤/٢٠٢٣م حتى تمام السداد وألزمتهما بالرسوم والمصاريف وألف درهم مقابل أتعاب المحاماة



في الدعوى رقم 429/2023/41

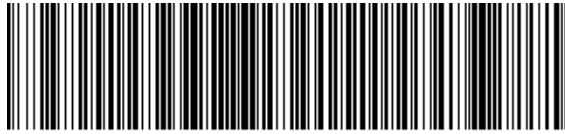


SVM-30372/2023




التوقيع

القاضي / حاتم حسن سيد احمد السيد



CSC41-CY2023-CSN429-DJI3003

الهيئة المبينة بصدر هذا الحكم هي التي سمعت المرافعة وحجرت الدعوى للحكم وأصدرت الحكم ووقعت عليه، أما الهيئة التي نطقت به فهي المشكلة وفق محضر جلسة النطق به.

محاكم دبي - الصيغة التنفيذية	
	على السلطات والجهات المختصة أن تُبادر إلى تنفيذ هذا السند وإجراء مقتضاه وعليها أن تعين على تنفيذه ولو جبراً متى طُلب إليها ذلك.
للتحقق يرجى قراءة QR	تحررت الصيغة التنفيذية رقم ٢٦٦٩ / بتاريخ ٢٠٢٣-٠٩-١٥