

بسم الله الرحمن الرحيم

باسم صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم - حاكم دبي

الدائرة الابتدائية - اللجنة الابتدائية الثامنة

تاريخ الحكم: 2023/10/17

الهيئة القضائية: القاضي / خالد محمد نور محمد صالح  
رئيس اللجنة  
كرمستحي

السيد(ة) // عبدالعزيز عبدالرحمن علي  
عضو  
عبدالله انوهي

السيد(ة) // محمد جمعة السويدي  
عضو

أمانة السر  
احمد عبدالقادر

في الدعوى الأصلية رقم 02/13078/2023 - سكني لسنة 2023 إيجارات

والدعوى المتقابلة رقم 02/14894/2023 - سكني لسنة 2023 إيجارات

اصدرت الحكم التالي

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع المرافعة والمداولة قانوناً :-

المدعى /	سرينيفاسان راميشايراجودا س	الصفة	مستأجر
المدعى عليه /	مؤسسة ارنكو للعقارات	الصفة	مؤجر
تاريخ قيد الدعوى الاصلية:	2023/08/22		
تاريخ قيد الدعوى المتقابلة:	2023		

بيانات المأجور

o سكني، رقم العقار: 407، اسم المبنى: SILVER SANDS 1، رقم الأرض:  
0-590، منخول

عضو اللجنة



رئيس اللجنة



عضو اللجنة



مدة عقد الإيجار	2022/07/28 إلى 2023/08/27
القيمة الإيجارية	( 90000 ) درهم

## الدعوى الأصلية

طلبات المدعي	الحكم بإلزام المدعي عليه بالآتي:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ تجديد عقد إيجار - تجديد عقد إيجار</li> <li>○ إلزام المؤجر بتسليم مستندات - إلزام (المؤجر) بتسليم المستأجر عقد (إيجاري)</li> <li>○ مطالبة مالية - إلزام المدعي عليه بالرسوم والمصاريف.</li> </ul>

سبب الدعوى	على سند من
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ تجديد عقد الإيجار للوحدة السكنية محل الدعوى من تاريخ 2023/8/28 إلى 2024/8/27</li> <li>○ لن المدعي عليه (المؤجر) يتمتع عن تسليمه عقد الإيجار مسجل لدى مؤسسة التنظيم العقاري (إيجاري) ليتمكن من الانتفاع الكامل بالماجور</li> <li>○ إلزام المدعي عليه بالرسوم والمصاريف.</li> </ul>

مستندات المدعي	سند الدعوى
	عقد إيجار سند الدعوى - صورته ملف عرض وإيداع رقم 2023/5293 تاريخ 2023/08/14 عبارة عن ثلاث شيكات قيمة إيجارية بإجمالي قيمة 90000 درهم للفترة من 2023/08/28 وحتى 2024/08/27

## الدعوى المتقابلة

طلبات المدعي	الحكم بإلزام المدعي عليه بالآتي:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ إخلاء عقار - إخلاء لإنهاء العقد</li> <li>○ إلزام بتسليم مستندات - تسليم براءة ذمة من الكهرباء والمياه</li> <li>○ مطالبة مالية - ما يستجد من قيمة إيجاريه حتى الإخلاء الفعلي</li> <li>○ مطالبة مالية - إلزام المدعي عليه بالرسوم والمصاريف.</li> </ul>

سبب الدعوى	على سند من
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ إلزام المدعي عليه بإخلاء العين المؤجرة وتسليمها للمدعية خالية من الشواغل والأشخاص لعدم تجديد عقد الأيجار الحالي والذي ينتهي بتاريخ 27/08/2023</li> <li>○ لن المستأجر هو الملزم بقيمة استهلاك الكهرباء والمياه ولابد من تطهير المأجور من تلك الالتزامات ليتمكن إعادة الانتفاع به</li> <li>○ ما يستجد من إيجار بواقع 90,000 درهم سنوياً ابتداء من 28/08/2023 حتى</li> </ul>

عضو اللجنة



رئيس اللجنة



عضو اللجنة



تاريخ الإخلاء الفعلي وتسليم المفتاح .  
 ○ إلزام المدعي عليه بالرسوم والمصاريف.

مستندات المدعي

سند الدعوى  
 عقد إيجار سند الدعوى - أخطار عن طريق بريد إلكتروني بعدم الرغبة في التجديد

جلسات نظر الدعوتين

جلسات اللجنة

باشرت اللجنة نظر الدعوتين على النحو المبين بمحاضر الجلسات، ظهر طرفي التداعي  
 تعرفت عليهما اللجنة وطلبت المدعية بالتقابل والمدعى عليها أصلياً بالإخلاء لإنهاء العقد  
 وتم إخطاره بذلك، المدعي أصلياً أنكر الاتفاق وقبول الإخلاء وطلب تجديد العقد وتسليم  
 عقد إيجاري.

قررت اللجنة حجز الدعوتين للحكم لجلسة 2023/10/17.

السند القانوني للحكم

وحيث انه وعن موضوع الدعوى فلما كان القانون رقم (26) لسنة 2007 والمعدل  
 بالقانون 33 لسنة 2008 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة  
 دبي ، " قد نص على انه

- 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 أوردها 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 يوماً من إنتهاء العقد وانه عند تجديد عقد  
 الإيجار قضاءً فانه يجدد لمدة أخرى مماثلة أو لمدة سنة أيهما أقل وبذات شروط  
 العقد الأخرى .م(6، 25)
- يلتزم المؤجر بتسليم العقار بحالة صالحة للاستعمال وبشكل يمكن المستأجر من  
 استيفاء المنفعة المتعاقد عليها. (م-15) وانه يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه  
 وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية. - ولا يقتصر العقد إلزام المتعاقد بما ورد  
 فيه ولكن يتناول أيضاً ما هو من مستلزماته وفقاً للقانون والعرف وطبيعة  
 التصرف. (المادة 246 معاملات مدنية).

- إذا انتهت مدة عقد الإيجار واستمر المستأجر شاغلاً للعقار دون اعتراض من  
 المؤجر يجدد العقد لمدة أخرى مماثلة أو لمدة سنة أيهما أقل وبذات شروط العقد  
 الأخرى. (م6) ما ثبت بنص أمر يقدم على ما وجب بالشرط (م31 معاملات مدنية)  
 وكان المشرع قد اود حصر الحالات التي يجوز فيها للمؤجر طلب اخلاء  
 المستأجر من المأجور سواء اثناء قبل انتهاء عقد الإيجار او اثناء سريانه، على ن  
 يقوم المؤجر بإخطار المستأجر بذلك عن طريق الكاتب العدل أو البريد المسجل.

عضو اللجنة



رئيس اللجنة



عضو اللجنة



كما أن المستقر عليه قضاء أنه لإعمال شرط فاسخ بالعقد لابد الا يكون متعارض مع نص قانونيا أمر ، فإذا وقع التعارض بينهما بطل الشرط فيما لا يوافق حكم النص.

- 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 التأجير من الباطن(م22).
- وكان المقرر قانوناً وفقاً لنص المادة (1) من قانون الإثبات في المعاملات المدنية بأن على المدعي أن يثبت حقه وللمدعى عليه نفيه ، وكان المقرر بأن المدعي ملزم بإقامة الدليل على ما يدعيه وللمدعى عليه نفيه إعمالاً لنص الفقرة الأولى من المادة الأولى من قانون الإثبات في المواد المدنية ، وكان المقرر بأن استخلاص جدية الادعاء بالمديونية من سلطة محكمة الموضوع شرط ذلك أن يكون استخلاصها سائغاً بما له سند في ظاهر الأوراق المطروحة عليها.

تطبيق القانون على الطلبات

لما كان ما تقدم وحيث أنه:

### الدعوى الأصلية رقم 2023/13078

- وحيث عن طلب التجديد أن المدعى عليها ترفض التجديد دون مسوغاً قانونياً ولم تبدي رغبتها في تعديل أي بند من بنود العقد فمن ثم تقضى اللجنة بتجديد العقد على النحو الذي سيرد بالمنطوق.
- أن المدعى عليها وهي الملزمة بتمكين المدعي من الانتفاع الكامل بالمأجور وكان حيازة المدعي لعقد إيجار مسجل لدى الجهات المعنية ضروري لتكتمل استفادته من المأجور لكون جميع التعاملات تتطلبه وكانت المدعى عليها لم تبرر سبب عدم تعاونها وتسليم المدعي مستندات استخراجها سوى بانهاء العقد والمخالف قانوناً، فمن ثم تكون ملزمة بذلك فتقضى اللجنة بإلزامها بذلك على النحو الذي سيرد بالمنطوق.
- وحيث أنه وعن المصروفات شاملة الرسوم فاللجنة تلزم بها المدعى عليها عملاً بنص المواد 133 , 134 , 135 من مرسوم بقانون اتحادي 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.

### الدعوى المتقابلة رقم 2023/14894

- وعن طلب الاخلاء أن المدعية تؤسس طلبها بالإخلاء على إنتهاء مدة العقد وكان الشرط الفاسخ الصريح باعتبار العقد منتهى من تلقاء نفسه بانتهاء مدته لم ترد في حالات الاخلاء التي أوردتها المشرع حصراً، بل نصت المادة السادسة على التجديد التلقائي للعقد ما لم تتوافر احدى تلك الحالات الحصرية، فمن ثم يكون الشرط الفاسخ متعارض مع النص الأمر فيقع هذا الشرط باطل ولا يعمل أثره ومن ثم يكون طلب المدعية بالإخلاء استناداً لانتهاء مدة العقد على غير سند من القانون

عضو اللجنة



رئيس اللجنة



عضو اللجنة



<p>والواقع فترفضه اللجنة على النحو الذي سيرد بالمنطوق.</p> <p>○ وحيث عني طلب ما يستجد من أجرة وتسليم براءة ذمة من الكهرباء والمياه فأن الطلبين مرتبطين بطلب الإخلاء وكانت اللجنة قد خلصت برفض طلب الإخلاء مما يتعين عليها رفض الطلبين على النحو الذي سيرد بالمنطوق.</p> <p>○ وحيث أنه وعن المصروفات شاملة الرسوم فاللجنة تلزم بها المدعية عملاً بنص المواد 133, 134, 135 من مرسوم بقانون اتحادي 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.</p>	
<p><b>حكمت اللجنة حضوريا:</b></p>	<p><b>حضور الخصوم وغيابهم</b></p>
<p><b>الدعوى الأصلية - 02/13078/2023 - سكني</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● إلزام المدعى عليها بتجديد العقد لمدة سنة تبدأ من 28/08/2023 بذات القيمة والشروط</li> <li>● بإلزام المدعى عليها بأن يسلم للمدعية عقد إيجار لفترة الإيجار محل الدعوى مسجل لدى مؤسسة التنظيم العقاري (عقد إيجاري)</li> <li>● إلزام المدعى عليها بالرسوم والمصاريف.</li> </ul> <p><b>الدعوى المتقابلة - 02/14894/2023 - سكني</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● برفض الدعوى</li> <li>● .</li> <li>● .</li> <li>● إلزام المدعية بالرسوم والمصاريف.</li> </ul>	<p><b>الحكم</b></p>

عضو اللجنة



رئيس اللجنة



عضو اللجنة

