

لدى مقام السادة / مركز فض المنازعات الايجارية ببلدية دبي المحترمين

لدى سعادة رئيس المركز الموقر

لائحة تعديل الطلبات في الدعوى رقم /02/13078/2023 إيجارات سكني دبي

المدعي (المستأجر): سرينيفاسان راميش ايراجودي اس سرينيفاسان

Srinivasan Ramesh Irajudai S Srinivasan

الجنسية الهند - رقم الهوية 784196036329462.

العنوان المختار: مكتب سعيد عبدالله السويدي للمحاماة والاستشارات القانونية - إمارة دبي - ديرة -

دوار الساعة - قرية الأعمال - بلوك B - مكتب 319 - هاتف 043256060 هاتف متحرك 0504400073

البريد الإلكتروني [info@sw-advocates.com](mailto:info@sw-advocates.com) رقم مكاني: 3148494432

بوكالة المحامي أ/ سعيد عبدالله السويدي

ضد

المدعي عليها (المؤجر): مؤسسة ارنكو للعقارات

ARENCO REAL ESTATE EST

العنوان: الامارات - إمارة دبي - بر دبي ، شارع المنخول ، مبني جولدن ساندز 14 ، الطابق

الأرضي- هاتف : 043735455 ، صندوق بريد 9168 - مكاني 2828593688. الهاتف:

00 97143735455 الهاتف المتحرك: 00971505554013 -البريد الإلكتروني:

[mansour@arencore.ae](mailto:mansour@arencore.ae)



سعيد عبدالله السويدي  
للمحاماة والاستشارات القانونية  
SAEED ABDALLA ALSUWAIDI  
ADVOCATES & LEGAL CONSULTANTS

الموضوع: لائحة تعديل طلبات الدعوى رقم 02/13078/2023 سكني وإلزام المدعي عليها (المؤجر)  
بتجديد عقد الإيجار السنوي اعتباراً من تاريخ 2023-8-28 إلى 2024-8-27 ببدل إيجار سنوي  
قدره 90000 درهم

#### أولاً: في تعديل الطلبات:

انه بتاريخ 2023/8/22 تم تسجيل دعوى بإلزام المؤجر بتسليم المستندات وقيدت برقم 02/13078/2023 سكني، حيث ان المدعي عليه (المؤجر) يمتنع عن تسليم المدعي (المستأجر) عقد الإيجار مسجل لدى مؤسسة التنظيم العقاري (إيجاري) ليتمكن من الانتفاع الكامل بالمأجور وتم تحديد أول جلسة لها بتاريخ 2023/9/19 ، وعليه يقدم المدعي إلى عدالة المحكمة الموقرة لائحة تعديل الطلبات إلى: أولاً: التصريح بقبول لائحة تعديل الطلبات شكلاً وبسداد فرق الرسم وإعلان المدعي عليها بها. ثانياً: في موضوع الطلبات الختامية والمعدلة الحكم بالآتي:

- 1- تجديد عقد الإيجار للوحدة السكنية محل الدعوى من تاريخ 2023/8/28 إلى 2024/8/27.
- 2- إلزام المدعي عليه بتقديم عقد إيجاري المبرم بين الطرفين والذي ينتهي في 2023/8/28 وجميع المستندات المتعلقة بمحل الدعوى.

ثالثاً: إلزام المدعي عليه كافة الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة.

#### ثانياً: في الوقائع:

- المدعي (المستأجر) سرينيفاسان راميش ايراجودى اس سرينيفاسان - هندي الجنسية يحمل هوية رقم 784196036329462، يقيم في الإمارات العربية المتحدة قرابة 25 عاماً.

((لطفاً - مستند رقم 1 - صورة من هوية المدعي))

- المدعي عليها (المؤجر): مؤسسة ارنكو للعقارات يقع مقرها في الامارات -امارة دبي - بردبي، شارع المنخول، مبني جولدن ساندز 14، الطابق الأرضي- هاتف: 043735455، صندوق بريد 9168

- مكاني 2828593688. الهاتف: 97143735455 00 الهاتف المتحرك: 00971505554013 - البريد

الإلكتروني: [mansour@arencore.ae](mailto:mansour@arencore.ae)

((لطفاً – مستند رقم 2- صورة من الرخصة التجارية للمدعي عليها))

-طبقاً للتعاملات السابقة بين الطرفين منذ قرابة 21 عاماً والثقة المتبادلة بينهما، وقع المدعي (المستأجر) والمدعي عليها (المؤجر) عقد إيجار وحدة سكنية عبارة عن شقة والكائنة في اماره دبي – بر دبي – منطقة منخول – بناية سيلفر ساندزا – الطابق الأول شقه 407 بعقد إيجار مدته سنة واحدة تنتهي في تاريخ 2023/8/28 بقيمة ايجارية تبلغ 90000 درهم سنوياً بموجب ثلاث شيكات تقدم الى المدعي عليها (المؤجر)، وتجدر الإشارة ان المدعي (المستأجر) يلتزم سنوياً بدفع القيمة الايجارية المستحقة دون الإخلال بأي شرط من شروط العقد المبرم بينهما طبقاً لنص المادة رقم 19 من القانون رقم (26) لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري العقارات في إمارة دبي المعدل بعض مواده بالقانون رقم 33 لسنة 2008 على أن (يجب على المستأجر أن يسدد بدل الايجار في مواعيد استحقاقه ....).

- وبتاريخ 2023/5/1 قامت المدعي عليها بإرسال شهادة تجديد عقد الإيجار الى المدعي (المستأجر) وفقاً للشروط السابقة بينهما وبنفس قيمة العقد الإيجارية بمبلغ قدره 90000 درهم تقدم على ثلاث شيكات ووافق المدعي المستأجر على التجديد السنوي.

- وبتاريخ 2023/6/28 وبسبب نشوء أمر طارئ ولسبب أجنبي لا يد للمستأجر (المدعي) فيه اضطر للسفر الى الهند، حيث كان يجري ابنه عملية طارئة أدت الى سفره فوراً والمكوث في المستشفى قرابة ثلاث أسابيع مما كان سبباً وظرفاً قهرياً لعدم تواجده في الامارات العربية المتحدة.

((مستند رقم 3 – مرفق صورة من اثبات اجراء ابن المدعي عميلة طارئة وتواجد المستأجر معه في

المستشفى خارج البلاد))

- وبتاريخ 2023/8/9 وعند عودة المدعي (المستأجر) اجتمع مع مسؤولي مؤسسة ارنكو للعقارات (المدعى عليها) لإتمام الاتفاق وتجديد العقد ودفع القيمة الإيجارية المتفق عليها 90000 درهم مما يتوافر معه حسن النية من جانب المدعي (المستأجر) ورغبته في التجديد وتنفيذ جميع التزاماته ورغبته في إتمام الاتفاق قام بإرسال

بريد إلكتروني الى المدعي عليه (المؤجر) مفاده انه ملتزم بالاتفاق الذي اتفقا عليه وانه ينوي تجديد عقد الوحدة السكنية.

((مستند رقم 4 - مرفق صورة من البريد الإلكتروني المرسل من المدعي الي ممثل المدعي عليه(المؤجر)  
تفيد التزامه بتجديد العقد -مترجم قانونياً))

-وعلى عكس ما اتفقا عليه وما جرى عليه سابق التعامل بين الطرفين، حيث فوجئ المدعي(المستأجر) بالرد من ممثل المدعي عليها (المؤجر) عن طريق البريد الإلكتروني مفاده رفض ما اتفق عليه سابقاً وإبلاغ المدعي بضرورة اخلاء الوحدة السكنية بحلول تاريخ 2023/8/28 دون أي مبرر او سبب قانوني.

((لطفاً - مستند رقم 5 - صورة من الايميل المرسل من ممثل المدعي عليها تفيد برفض تجديد العقد بدون أي مبرر- مترجم قانونياً)).

الى جانب ذلك طلب المستأجر من المدعي عليها (المؤجر) نسخة من عقد الإيجار المبرم بينهما والذي ينتهي بتاريخ 2023/8/28، حيث امتنعت المدعي عليها من تسليم المستأجر نسخة من عقد ايجاري المبرم بينهما، بما يتعارض مع نص المادة 33 فقرة ب من قانون الاثبات في المعاملات المدنية الإماراتي: يجوز للخصم أن يطلب من القاضي المشرف أو المحكمة، حسب الأحوال، إلزام خصمه بتقديم أي محرر إلكتروني أو ورفي منتج في الدعوى يكون تحت يده في الحالات الآتية:

أ. إذا كان القانون يجيز مطالبته بتقديمه أو تسليمه

ب. إذا كان المحرر مشتركاً بينه وبين خصمه، ويعد المحرر مشتركاً على الأخص إذا كان لمصلحة

الخصمين. أو كان مثبثاً لالتزاماتهما وحقوقهما المتبادلة أو مؤثراً في المركز القانوني للخصمين

ج. إذا استند إليه خصمه في أي مرحلة من مراحل الدعوى

- استناداً الى ما سبق ورغبةً من المستأجر في تجديد عقد الإيجار بنفس الشروط المتفق عليها سابقاً، وان عدم تجديد العقد من جانب المدعي عليها (المؤجر) بدون سبب قانوني أو مبرر شرعي يسبب الاضرار البالغة للمستأجر من جراء ذلك الرفض وهو ما حدا بالمدعي (المستأجر) الى اللجوء الى مركز فض المنازعات ايجارية بموجب طلب عرض وإيداع رقم 09/05293/2023 سكاني بتاريخ 2023/8/14 على عرض ثلاث شبكات بمبلغ وقدره 90000 درهم بدل القيمة ايجارية للفترة من 2023/8/28 حتى

2024/8/27 ، حيث صدر قرار من سعادة قاضي الأمور الوقتية والمستعجلة في طلب العرض والإيداع

بالموافقة.

((لطفاً- مستند رقم 6 - صورة من شهادة ب قيد طلب العرض والإيداع بدل القيمة الاجارية للسنة

الحالية 9000 درهم))

((لطفاً- مستند رقم 7 - صورة من قرار سعادة قاضي الأمور الوقتية والمستعجلة بالموافقة على طلب

العرض والإيداع))

ثالثاً: في القانون:

- تنص المادة 761 من قانون المعاملات المدنية:

يلتزم كل من المتعاقدين بتنفيذ ما اشتمل عليه العقد بصورة تحقق الغاية المشروعة منه.

تنص المادة 246 من قانون المعاملات المدنية:

1- يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية.

2- ولا يقتصر العقد على إلزام المتعاقد بما ورد فيه، ولكن يتناول أيضاً ما هو من مستلزماته وفقاً للقانون والعرف وطبيعة التصرف.

تنص المادة (14) من قانون الاجارات القانون رقم 26 لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين مؤجري

ومستأجري العقارات في إمارة دبي والمعدلة بالقانون رقم 33 لسنة 2008:

في حال رغبة أي من طرفي عقد الإيجار عدم تجديد العقد أو تعديل أي من شروطه فعليه إخطار الطرف الآخر بذلك قبل مدة لا تقل عن تسعين يوماً من انتهاء العقد وذلك ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك.

-كما أنه من المقرر-في قضاء هذه المحكمة- أنه إذا كان العقد صحيحاً ولازماً فلا يجوز لأحد طرفيه أن يستقل بالرجوع فيه ولا تعديله ولا فسخه إلا برضاء المتعاقد الآخر أو بمقتضى نص في القانون، ومن المقرر -وعلى ما جري به قضاء هذه المحكمة- أن المشرع أجاز لكل من المؤجر والمستأجر تعديل أي من شروط عقد

الإيجار أو إعادة النظر في بدل الإيجار المتفق عليه في العقد في حالة تجديد عقد الإيجار بما يعني أنه سلب  
حقهما في طلب تعديل الأجرة المتفق عليها في العقد بالزيادة أو النقصان في حال سريان عقد الإيجار.  
(حكم محكمة التمييز- دبي بتاريخ 2022-01-26 في الطعن رقم 918 / 2021 طعن تجاري))

بناءً عليه:

يلتمس المدعي من عدالة المحكمة الموقرة:

أولاً: التصريح بقبول لائحة تعديل الطلبات شكلاً وبسداد فرق الرسم وإعلان المدعي عليها بها.  
ثانياً: في موضوع الطلبات الختامية والمعدلة الحكم بالآتي:

- 1- تجديد عقد الإيجار للوحدة السكنية محل الدعوى من تاريخ 2023/8/28 الى 2024/8/27.
- 2- إلزام المدعي عليه بتقديم عقد إيجاري المبرم بين الطرفين والذي ينتهي في 2023/8/28 وجميع  
المستندات المتعلقة بمحل الدعوى.

ثالثاً: إلزام المدعي عليه كافة الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

بالوكالة عن المدعي (المستأجر)

المحامي / سعيد عبدالله السويدي

