



بسم الله الرحمن الرحيم

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

الدائرة الابتدائية - اللجنة الابتدائية الثانية

تاريخ الحكم: 2020/04/08

الهيئة القضائية: القاضي / عبدالعزيز عبدالرحمن علي رئيس اللجنة
عبدالله انوهي

السيدة(ة) // علي حسن سالم البلوشي عضو

السيدة(ة) // د. علي عبدالله عجيف عضو

أمانة السر

في الدعوى رقم [REDACTED] والادعى المتقابلة رقم [REDACTED]
اصدرت الحكم القاضي [REDACTED]

بعد الاطلاع [REDACTED] المدعوى المدعوى قانوناً :-

المدعية /	[REDACTED]
المدعى عليها /	[REDACTED]
تاريخ قيد الدعوى الاصلية:	[REDACTED]
تاريخ قيد الدعوى المتقابلة:	[REDACTED]

بيانات المأجور

[REDACTED] سكن [REDACTED]
رقم الارض: 3/1 [REDACTED]

عضو اللجنة
د. علي عبدالله عجيف

[REDACTED]

رئيس اللجنة
عبدالعزیز عبدالرحمن علي عبدالله انوهي

[REDACTED]

عضو اللجنة
علي حسن سالم البلوشي

[REDACTED]



مدة عقد الإيجار	2018/01/01 إلى 2018/12/31
القيمة الإيجارية	(81900) درهم
الدعوى الأصلية	
طلبات المدعية	الحكم بإلزام المدعى عليها بالآتي:
	<ul style="list-style-type: none"> ○ إخلاء عقار - إخلاء لعدم سداد الأجرة ○ مطالبة مالية - إلزام بقيمة إيجارية ○ مطالبة مالية - رسوم خدمات ○ مطالبة مالية - غرامة ○ مطالبة مالية - آخر - مطالبة مالية ○ إلزام بتسليم مستندات - تسليم براءة ذمة من الكهرباء والمياه ○ مطالبة مالية - ما يستجد من قيمة إيجاريه حتى الإخلاء الفعلي ○ مطالبة مالية - إلزام المدعي عليها بالرسوم والمصاريف.
سبب الدعوى	على سند من
	<ul style="list-style-type: none"> ○ ان المدعى عليها تمتنع عن سداد الاجرة للمأجور للفترة من 01 / 01 / 2019 وحتى 23 / 10 / 2019 فترصد بذمتها مبلغ 66416 درهم ويمتنع عن سداه رغم اخطارها بالسداد او الاخلاء في 19 / 02 / 2020 ○ انه ترصد بذمة المدعى عليها مبلغ كقيمة إيجاريه للفترة من 01 / 01 / 2019 وحتى 23 / 10 / 2019 و رغم اخطارها في 19 / 02 / 2020 تمتنع عن السداد ○ إلزام المدعى عليها بسداد مبلغ وقدره 4451 درهم رسوم التكييف حتى أغسطس 2019 وما يستجد منها ○ إلزام المدعى عليها بسداد مبلغ وقدره 6552 درهم غرامة التأخير في السداد بواقع 1% عن كل شهر من تاريخ 01/01/2019 وحتى تاريخ 23/10/2019 وفقا لشروط العقد البند رقم (39) الفقرة (ب) ومايستجد منها. ○ 1- إلزام المدعى عليها بسداد مبلغ وقدره 525 درهم رسوم إداريه . 2- إلزام المدعى عليه بسداد مبلغ وقدره 220 درهم رسوم إيجارى . ○ ان المستاجر هو الملزم بقيمة استهلاك الكهرباء والمياه ولا بد من تطهير المأجور من تلك الالتزامات ليتمكن إعادة الانتفاع به ○ مايستجد من إيجار بواقع (81900) سنوياً وحتى الإخلاء الفعلي ○ إلزام المدعي عليها بالرسوم والمصاريف.
مستندات المدعي	- عقد ايجار بين طرفي الدعوى - انذار عدلي والمعلن في 19/2/2020

عضو اللجنة
د. علي عبدالله عجيف



رئيس اللجنة
عبدالعزیز عبدالرحمن علي عبدالله انوهي



عضو اللجنة
علي حسن سالم البلوشي





الدعوى المتقابلة

<p>الحكم بإلزام المدعى عليه بالآتي:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ مطالبة مالية - دعوى استرداد مبلغ تأمين ○ فسخ عقد إيجار ساري - فسخ عقد إيجار ساري ○ مطالبة مالية - إلزام المدعى عليه بالرسوم والمصاريف. 	<p>طلبات المدعية</p>
<p>على سند من</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ إلزام المدعى عليها برد مبلغ التأمين بقيمة 3900 درهم - احتياطيا إجراء المقاصة القضائية بما قد يقضي به في الدعوى رقم 02/3232 / 2020 ايجارات ○ وبين مبلغ التأمين المستحق للمدعية و قدرة / 3900 درهم ○ ان المدعية ترغب في فسخ العلاقة الايجارية وذلك لانهاء خدماتها من جهة عملها ○ إلزام المدعى عليها بالرسوم والمصاريف. 	<p>سبب الدعوى</p>
<p>- صمرة من عقد ايجار بين طرفي الدعوى</p> <p>- صورة من رسالة بتاريخ 29/12/2019 صادرة من شركة ■■■■■ تفيد</p> <p>انهاء خدمات المدعى عليها</p> <p>- صورة من رسالة بالبريد الالكتروني بين طرفي الدعوى تفيد عرض المدعى عليها لمفتاح المأجور للمدعية</p> <p>- صورة من ايصال عربون الضمان بمبلغ 3900 درهم</p> <p>- صورة من شهادة براءة الذمة من الكهرباء والمياه</p>	<p>مستندات المدعية</p>
<p>جلسات نظر الدعوتين</p>	
<p>حضرت المدعية والمدعى عليها كلاهما بوكيل عنهما وطلبت المدعى عليها أصليا أجل للجواب لتسجيل دعوى متقابلة ، وبالجلسة التالية قدم الحاضر عن المدعى عليها أصليا مذكرة دفع فيها بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الاوان ، وطلب الحاضر عن المدعية أصليا أجل للرد على الدعوى المتقابلة</p>	<p>جلسات اللجنة</p>
<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ يكون للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار قبل انتهاء مدة الإجارة إذا لم يقوم المستأجر بسداد بدل الإيجار أو أي جزء منه خلال ثلاثين يوما من تاريخ إخطار 	<p>السند القانوني للحكم</p>

عضو اللجنة

د. علي عبدالله عفيف



رئيس اللجنة

عبدالعزیز عبدالرحمن علي عبدالله انوهي



عضو اللجنة

علي حسن سالم البلوشي




المؤجر له بالسداد ، عن طريق الكاتب العدل أو البريد المسجل. وذلك ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك. (م 1/25 أ)

○ يجب على المستأجر أن يسدد بدل الإيجار في مواعيد استحقاقه ولا يعفي رفع دعوى الإخلاء المستأجر من أداء بدل الإيجار طيلة المدة التي يستغرقها نظر الدعوى وصدور الحكم فيها وتنفيذه. (م 19 و 31)


○ 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 (م 22).

○ إذا كان عقد الإيجار صحيحاً فلا يجوز فسخه أثناء سريان مدته بالإرادة المنفردة للمؤجر أو المستأجر إلا بالتراضي أو وفقاً لأحكام هذا القانون (م 7) يلتزم المؤجر بتسليم العقار بحالة صالحة للاستعمال وبشكل يمكن المستأجر من استيفاء المنفعة المتعاقد عليها، (م 15) كما ان المستقر عليه بقضاء محكمة التمييز بدبي انه في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد أعذار المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه ويجوز للقاضي أن يلزم المدين بالتنفيذ في الحال أو بنظرة إلى أجل مسمى وله أن يحكم بالفسخ إن كان له مقتضى (جلسة 10/5/2009 في الطعن رقم 254 / 2008 طعن مدني) وأن تقدير مبررات فسخ العقود الملزمة للجانبين هو من المسائل الموضوعية التي تستقل بتقديرها محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سانعة لها أصلها الثابت بالأوراق (جلسة 18/4/2010 في الطعن رقم 16 / 2010 طعن عقاري) كما وأن المادة (274) من قانون المعاملات المدنية تنص على أنه ((إذا انفسخ العقد أو فسخ أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد ، فإذا استحال ذلك يحكم بالتعويض)) مفاده أنه إذا فسخ العقد اتفاقاً أو قضاءً ترتب على ذلك انحلال العقد واعتباره كأن لم يكن وإعادة المتعاقدين إلى الوضع الذي كانا عليه قبل انعقاده . (الطعن العقاري 16 لسنة 2010 جلسة 18/4/2010 - والطعن العقاري 61 لسنة 2009 جلسة 11/4/2010) وانه يعمل الأثر الرجعي للفسخ على كافة العقود ، إلا- أنه بالنسبة لعقود ألمده أو العقود المستمرة انه يستعصى بطبيعته على فكره الأثر الرجعي ، لان الزمن في عقود ألمده وما قدم من أعمال في العقود المستمرة مقصود لذاته باعتباره أحد عناصر المحل الذي ينعقد عليه ، والتقابل بين الالتزامات فيه يتم على دفعات بحيث لا يمكن الرجوع فيما نفذ منه ، فإذا فسخ العقد بعد البدء في تنفيذه فإن آثار العقد التي أنتجها قبل الفسخ تظل قائمة عملياً ، ولا يعد العقد مفسوخاً إلا من وقت تحقق وقوعه إما بتحقق الشرط الفاسخ الصريح أو باستحالة تنفيذه لقوه قاهره أو لغيرها من الأسباب ويعتبر الحكم كاشفاً للفسخ لا مقررأ له . (بتاريخ 27-05-2008 في الطعن رقم 2008 / 50 طعن تجاري و 2008 / 51 طعن تجاري)

○ وقد استقر قضاء محكمة التمييز بدبي على أن " المفهوم القانوني (للقوة القاهرة) والتي إذا ما طرأت على البنود الملزمة للجانبين في العقد تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلأ وفقاً للبند رقم (1) من المادة (273) من قانون المعاملات المدنية

عضو اللجنة

د. علي عبدالله عجيف



رئيس اللجنة

عبدالعزیز عبدالرحمن علي عبدالله انوهي



عضو اللجنة

علي حسن سالم البلوشي




- وعلى ما ورد بالمذكرة الإيضاحية لهذا القانون - هي الآفة السماوية والتي يترتب على حدوثها وفقاً لحكم هذا النص انقضاء الالتزام المقابل وانفساخ العقد من تلقاء نفسه ". محكمة التمييز -دبي بتاريخ 10-02-2013 في الطعن رقم 2012 / 238 طعن عقاري و أنه " يشترط لإعمال نظرية الحوادث الطارئة أو القوة القاهرة والتي توقف أو تحد من تنفيذ الالتزام ألا يكون تراخي تنفيذ التزام المدين إلى ما بعد وقوع الحادث الطارئ راجعاً إلى خطئه إذ لا يستفيد في هذه الحالة من تقصيره ، كما أن هذه النظرية لا تقوم أصلاً سواء في نظر المتعاقدين أو بنصوص القانون المنظم لها إلا بتوافر الشروط التي يتطلبها القانون في وصف الحادث الطارئ بمعناه العام بأن يكون حادثاً استثنائياً طارئاً وغير مألوف وليس في الوسع توقعه وقت التعاقد كما لا- يمكن دفعه بعد وقوعه ويترك لقاضي الموضوع تقدير ما إذا كان البحث فيما إذا كان الحادث غير علم وما في وسع الشخص العادي أن يتوقعه أو أنه من الحوادث العامة الطارئة غير المتوقعة طالما أنه أقام قضاءه في ذلك على أسباب تؤدي إلى ما انتهى إليه ". محكمة التمييز - دبي بتاريخ 23-12-2012 في الطعن رقم 2011 / 415 طعن عقاري

○ " على المدعي أن يثبت حقه وللمدعى عليه فيه " (م قانون الإثبات)

تطبيق القانون على الطلبات

لما كان ما تقدم وحيث أنه:

○ وعن الدعوى المتقابلة رقم 3618/2020 :
○ وحيث أن المدعية (المستأجرة) قد أقامت دعواها الماثلة ابتغاء القضاء لها بفسخ العلاقة الإيجارية مع المدعى عليها (المؤجرة) على سند من القول أنها غير قادرة على الإستمرار في العين المؤجرة بسبب إنهاء خدماتها من جهة عملها ، وقدمت سنداً لذلك صورة من رسالة صادرة من شركة [REDACTED] بتاريخ 29/12/2019 والتي تفيد إنهاء خدمات المدعية ، والتي لم يتم الطعن عليها بأية مطعن أو دفع أو دفاع ، فإنه لما كان المستقر عليه العمل بالمركز أنه لا يجوز فسخ عقد الإيجار أثناء سريانه إلا- بالتراضي ، وهو ما لم يتوافر في الدعوى ، ويجوز الفسخ أيضاً في حالتي القوى القاهرة والظرف الطارئ ، وكانت اللجنة ترى أن إنهاء خدمات المدعية من قبيل الظرف الطارئ الذي لا قبل له في درئه أو توقعه ، وبت استمرار عقد الإيجار يبلغ من الإرهاق إلى حد الإستحالة في الإستمرار فيه ، ومن ثم فإن اللجنة تجيب المدعية إلى طلبها هذا ، وتقضي بفسخ عقد الإيجار سند الدعوى إعتباراً من تاريخ صيرورة الحكم نهائياً ، بإعتبار أن هذا القضاء منشأ للفسخ وليس مقرر له وذلك على النحو الذي سيرد في المنطوق

○ وحيث أنه وعن طلب إلزام المدعى عليهما برد مبلغ 3900 درهم قيمة التأمين ، فإنه لما كان التأمين مرتبط بتسليم العين المؤجرة إلى المؤجر ، وكان التأمين ضامناً لهذا التسليم بالحالة التي كان عليه المأجور وقت التعاقد ، وإذ لم تقم

عضو اللجنة

د. علي عبدالله عجيف



رئيس اللجنة

عبدالعزیز عبدالرحمن علي عبدالله انوهي



عضو اللجنة


علي حسن سالم البلوشي




- المدعية (المستأجرة) بتسليم العين المؤجرة بعد الى المدعى عليها (المؤجرة) فإن طلبها برد مبلغ التأمين يكون سابقا لأوانه وتقضي اللجنة بعدم قبوله على النحو الذي سيرد بالمنطوق
- وحيث أنه وعن مصروفات الدعوى شاملة الرسوم فاللجنة تلزم بها المدعى عليها بالمناسب من المصروفات عملا بنص المواد 55 , 56 , 57 من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية.
- وعن الدعوى الاصلية رقم 3232/2020 :
- وحيث انه وعن طلب المدعية (المؤجرة) بإلزام المدعى عليها (المستأجرة) بإخلاء العين المؤجرة لعد سدادها الأجرة ، فإنه لما كانت اللجنة قد انتهت في قضائها المتقدم إلى حل الرابطة العقدية بالفسخ ، ومن ثم فلم تعد وهناك إجارة قائمة حتى تكون محلا لطلب الإخلاء بما يتعين معه القضاء برفض هذا الطلب على النحو الذي سيرد بالمنطوق
- وحيث أنه وعن طلب المدعية بإلزام المدعى عليها بسداد القيمة الاجارية المترصدة في ذمتها للفترة من 01 / 01 / 2019 وحتى 23 / 10 / 2019 ، وما يستجد من قيمة إيجارية حتى الإخلاء التام ، فإنه لما كانت المدعى عليها قد حضرت لم تطعن أو تدفع ما تدعيه المدعية ، كما لم تقدم ما يفيد سدادها لما ترصد بذمتها من إيجارات متأخرة ، فمن ثم فإن اللجنة تقضي بإلزام المدعى عليها بسداد تلك المتأخرات مع ما يستجد من قيمة إيجاريه حتى الإخلاء التام على النحو الذي سيرد بالمنطوق
- ولا ينال من ذلك الدفع المبدى من المدعى عليها بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان بمقولة أن الدعوى قد أقيمت قبل مرور مدة ثلاثون يوما من تاريخ الإخطار ، فإن هذا الدفع مردود ، ذلك أن البين أن مدة الثلاثون يوما قد إنقضت وتاريخ انعقاد الخصومة بإعلان الدعوى ولم تسدد خلالها المدعى عليها الأجرة ، بل ظلت مستمرة حتى الآن دون سداد ، فمن ثم تكون الدعوى قد أقيمت وفق صحيح القانون وبات الدفع على غير سند من الواقع والقانون جدير بالرفض دون الحاجة لبيانه في المنطوق
- وحيث انه وعن طلب المدعية بإلزام المدعى عليها بسداد غرامة التأخير في سداد الأجرة المستحقة بمبلغ 6552 درهم ، فإنه لما كان العقد قد تضمن اتفاقا على التزام المستأجر بسداد غرامة بواقع 1% عن كل شهر تأخير ، فمن ثم وتطبيقا للنص الاتفاقي فإن اللجنة تقضي بإلزام المدعى عليها بسداد مبلغ وقدره 6552 درهم كغرامة تأخير في السداد للفترة من تاريخ 01/01/2019 وحتى تاريخ 23/10/2019 مع ما يستجد من تأخير حتى الإخلاء التام على النحو الذي سيرد بالمنطوق
- وحيث أنه وعن طلب المدعية بإلزام المدعى عليها بسداد مبلغ وقدره 525 درهم رسوم إداريه ومبلغ 220 درهم رسوم إيجاري ، فإنه لما كان الثابت في عقد الايجار التزام المدعى عليها بسداد تلك الرسوم ، وكانت المدعية قد أرفق ضمن


عضو اللجنة

د. علي عبدالله عجيف



رئيس اللجنة

عبدالعزیز عبدالرحمن علي عبدالله انوهي



عضو اللجنة

علي حسن سالم البلوشي




أوراق الدعوى ما يفيد ذلك ، وكانت المدعى عليها لم تقدم ما يفيد سدادها قيمة المطالبة ، فمن ثم فإن اللجنة تقضي بإلزام المدعى عليها بسداد تلك المبلغ على النحو الذي سيرد بالمنطوق

○ وحيث أنه وعن طلب المدعية بإلزام المدعى عليها بسداد مبلغ وقدره 4451 درهم رسوم التكييف وطلب بتسليمها براءة الذمة من استهلاك الكهرباء والمياه ، فإنه لما كان هذا الطلب مرتبط بطلب انتهاء العلاقة الإيجارية وكانت اللجنة قد إنتهت في حكمها بإجابة طلب الفسخ ، وكانت المدعى عليها ملزمة بتسليم براءة الذمة من الكهرباء والمياه ولم يرد بالعقد ما يخالف ذلك ، فمن ثم فإن اللجنة تقضي بإلزام المدعى عليها بأن تسلم للمدعية براءة الذمة من رسوم التكييف واستهلاك الكهرباء والمياه للفواتير المستحقة على العين المؤجرة حتى تاريخ الإخلاء التام على النحو الذي سيرد بالمنطوق.

○ وحيث أنه وعن مصروفات الدعوى شاملة الرسوم فاللجنة تلزم بها المدعى عليها بالمناسب من المصروفات عملاً بنص المواد 55 ، 56 ، 57 من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية

حكمت اللجنة
حضورياً

حضور الخصوم وغيابهم

الدعوى الأصلية - 02/03232/2020 - سكني

الحكم

- إلزام المدعى عليها بسداد بدل الإيجار 66416 درهم للفترة من 01/01/2019 وحتى 23/10/2019
- إلزام المدعي عليها بسداد غرامة التأخير في السداد مبلغ 6552 درهم
- إلزام المدعي عليها بسداد مبلغ 745 درهم رسوم إدارية وسم إيجاري
- إلزام المدعى عليها بأن تسلم للمدعية براءة ذمة من رسوم التكييف وبراعة ذمة من هيئة الكهرباء والمياه للفواتير المستحقة على المأجور حتى تاريخ الإخلاء الفعلي
- إلزام المدعى عليها بما يستجد من إيجار بواقع 81900 درهم سنوياً من تاريخ 24/10/2019 وحتى الإخلاء التام
- إلزام المدعي عليها بالمناسب من المصروفات ، ورفضت ماعدا ذلك من طلبات

الدعوى المتقابلة - 02/03618/2020 - سكني

- بفسخ عقد الإيجار سند الدعوى إعتباراً من تاريخ صيرورة هذا الحكم نهائياً
- إلزام المدعي عليه بالمناسب من المصروفات ، ورفضت ماعدا ذلك من طلبات

عضو اللجنة

د. علي عبدالله عجيف

رئيس اللجنة

عبدالعزیز عبدالرحمن علي عبدالله انوهي

عضو اللجنة

علي حسن سالم البلوشي



عضو اللجنة
د. علي عبدالله عجيف



رئيس اللجنة
عبدالعزیز عبدالرحمن علي عبدالله انوهي



عضو اللجنة
علي حسن سالم البلوشي

