

قضت محكمة التمييز مؤخراً في حكم عقاري استثنائي بعدم فسخ العقد

ألقي أحد الأحكام الصادرة مؤخراً عن محاكم دبي لصالح أحد المطورين العقاريين الرئيسيين الضوء على كيفية تفسير المحاكم لفسخ اتفاقية البيع والشراء التي أبرمها مستثمر لشقة فندقية مخصصة لأغراض الاستثمار.

فقد قضت محكمة التمييز مؤخراً بحكم استثنائي:

إن تبيان الغرض من شراء شقة فندقية أو وحدة فندقية أمر بالغ الأهمية لتحديد الحق في إنهاء اتفاقية البيع والشراء والمطالبة بإنهاء العقد.

وفي تلك الدعوى بالتحديد، طالب المشتري بفسخ العقد واسترداد سعر الشراء بعد أن أجرى المطور تعديلات على الوحدة التنفيذية للشقة الفندقية، والتي أصبحت بذلك لا تتوافق مع مواصفات الوحدة كما هو موضح في اتفاقية البيع والشراء. ودفع المطور بأن التعديلات تم إجراؤها لجعل الوحدة أكثر ملاءمة للتأجير، ومن ثم لتحقيق المزيد من الأرباح للمشتري، وهو ما يتوافق مع الغرض النهائي من شراء الوحدة الفندقية. ويذكر أن محكمتي الموضوع (الابتدائية والاستئناف) قد قضتا لصالح المشتري وقررا بوقوع خرق للعقد من جراء التغييرات في مواصفات الوحدة التنفيذية.

استأنف مكتب حبيب الملا ومشاركوه (عضو مكتب المحاماة بيكر أند مكنزي انترناشيونال) (بالنيابة عن المطور) الحكم أمام محكمة التمييز والتي قضت بعد الاطلاع على المستندات والإحاطة بالأدلة بنقض الحكم الابتدائي وأيضاً حكم محكمة الاستئناف، وأقرت بأن المحكمتين الابتدائية والاستئناف

لم يبحثوا أو يأخذوا في اعتبارهما الغرض من العقد المبرم بين المشتري والمطور، وهو لأغراض الاستثمار وليس لأغراض شخصية أو لغرض السكنى في الوحدة. وإضافة إلى ذلك، قضت محكمة التمييز بأن الطرفين قد اتفقا على أن المطور له الحق في إجراء أي تغييرات على مواصفات الوحدة، ومن ثم فلا يحق للمشتري التقدم بمطالبات تتعلق بخرق العقد أو طلب فسخه بناءً على تلك الأسباب. وخلصت محكمة التمييز إلى أن الأحكام السابقة شابها الفساد في الاستدلال والقصور في التسيب والإخلال بحق المطور في الدفاع نظراً لضرورة قيام المحكمة بإدراج إشارة واضحة في حكمها إلى أنها قد اطلعت على جميع الأدلة المقدمة وكذلك على الدفاع الشرعي للمطور وتعرضت له رداً وإيراداً.

للتشاور معنا فيما يتعلق بأية مسائل تتعلق بالعقارات أو التقاضي، يرجى التواصل مع إحدى جهات الاتصال المذكورة أعلاه أو جهة الاتصال بمكتب بيكر مكنزي المعتادة.

دكتور / حبيب الملا

الرئيس التنفيذي

habib.almulla@bakermckenzie.com

طارق سعد

شريك

tarek.saad@bakermckenzie.com

كيري واتكينز

محام أول

keri.watkins@bakermckenzie.com

إيمان أسد

محام أول

eman.asad@bakermckenzie.com