



بسم الله الرحمن الرحيم

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

الدائرة الابتدائية - اللجنة الابتدائية السابعة

تاريخ الحكم: 2025/09/

رئيس اللجنة

الهيئة القضائية: القاضي/

عضو

القاضي/

عضو

أمانة السر

في الدعوى رقم 2025' - سكني لسنة 2025 إيجارات
اصدرت الحكم التالي

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع المرافعة والمداولة قانوناً :-

المدعى /	الصفة	المالك الحالي
المدعى عليه /	الصفة	المالك السابق
-	-	مستأجر
تاريخ قيد الدعوى:	2025/08/20	

بيانات المأجور	
مدة عقد الإيجار	2022/ / إلى 2025/ /
القيمة الإيجارية	(1800000) درهم
طلبات المدعى	الحكم بإلزام المدعى عليه بالآتي: - إخلاء عقار - إخلاء لعدم سداد الأجرة - 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 المدعى عليه بالرسوم والمصاريف.
سبب الدعوى	على سند من

عضو اللجنة



رئيس اللجنة



عضو اللجنة



- 1- إلزام المدعي عليها الثانية (المستأجرة) بإخلاء الفيلا رقم . وذلك لعدم سداد قيمة الإيجار رغم انذارها بالطرق القانونية. 2- إلزام المدعي عليها الثانية بتسليم العين خالية من الشواغل متممة الصيانة وبحالة صالحة للاستخدام.
- إلزام المدعي عليهما بالتضامن بسداد الأجرة من تاريخ إرساء المزا على المدعي (المالك الحالي) تاريخ 2025/ وما يستجد حتى تاريخ الإخلاء الفعلي والتام.
- إلزام المدعي عليها الثانية بإصدار وتسليم براء ذمة من هيئة كهرباء ومياه دبي وأي جهة خدمية حكومية أو خاصة.
- مايستجد من إيجار بواقع (50000) شهريا وحتى الإخلاء الفعلي
- إلزام المدعي عليهما بالرسوم والمصاريف.

مستندات المدعي

- صورة من عقد الإيجار
- صورة من الإنذار العدلي
- صورة من انتقال ملكية العين إلى المدعي من خلال إرساء المزا على المدعي
- مستندات أخرى أحاطت بها اللجنة

جلسات اللجنة

حضر عن المدعي عليه الأول وكيله وحضر عن المدعي عليه الثاني وكيله وقدم كل منهما جوابه ومستنداته في الدعوى ، وكانت وقائع الدعوى على النحو المبين في محاضرها قد استقرت وأستوت على سوقها ، فقررت اللجنة حجز الدعوى للحكم لجلسة اليوم .

السند القانوني للحكم

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

تسري أحكام هذا القانون على الأراضي والعقارات الموجودة في الإمارة ، تنظم العلاقة الإيجارية بين موجر العقار ومستأجره بموجب عقد إيجار يشتمل على وصف للعقار وصفا نافيا للجهالة والغرض من تأجيره ومدة و بدل الإيجار (م 3 و 4)

- يكون للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العقار قبل انتهاء مدة الإجارة إذا لم يقم المستأجر بسداد بدل الإيجار أو أي جزء منه خلال ثلاثين يوما من تاريخ إخطار 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 وصدر 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).

لما كان ما تقدم وحيث أنه:

تطبيق القانون على الطلبات

• وحيث أنه وعن طلب المدعي إخلاء المدعي عليها الثانية (المستأجر) من العين المؤجرة لعدم سداد الأجرة ، وحيث أنه لما كان الثابت من أوراق الدعوى قيام المدعي عليها الثانية بتاريخ 2024/ أي عند بداية عقد الإيجار بسداد كامل القيمة الإيجارية للمالك السابق (المدعي عليه الأول) وأن المالك السابق لم يطعن أو يحدد المستند المقدم من المستأجرة ، الأمر الذي تقضي معه اللجنة بصحة المستند المقدم الذي يفيد سداد كامل القيمة الإيجارية ، فمن ثم بات طلب الإخلاء على غير سند من الواقع و القانون فتقضي اللجنة برفض الدعوى في مواجهة المدعي عليها الثانية على النحو الذي سيرد في المنطوق.

عضو اللجنة



رئيس اللجنة



عضو اللجنة



- وحيث أنه وعن طلب المدعي إلزام المدعى عليه الأول بسداد القيمة الإيجارية عن المدة التي أوردتها، فإن هذا الطلب يخرج عن اختصاص لجنة فض المنازعات الإيجارية الولائي، إذ أن اللجنة مختصة بالفصل في الدعاوى الإيجارية وطلباتها الموضوعية وأن العلاقة بين المدعي و المدعى عليه الأول هي علاقة تعاقدية (عقد بيع جبري) لا تقع ضمن اختصاص اللجنة ولا تتمتع بالولاية القانونية للفصل فيها، و تقع ضمن اختصاص محاكم دبي و بناءً عليه يكون هذا الطلب خارج نطاق اختصاص هذه اللجنة ، و تقضي بعدم اختصاصها ولائياً في مواجهة المدعي عليه الأول/ وقاص بن سليمان بن محمد العدوي ، و ذلك على النحو الذي سيرد في المنطوق.
- وحيث أنه وعن المصروفات شاملة الرسوم فاللجنة تلزم بها المدعي عملاً بنص المواد 133 ، 134 ، 135 من مرسوم بقانون اتحادي 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية.

حكمت اللجنة حضوريا للمدعي عليه (أ) الأول حضوريا للمدعي عليه (أ) الثاني	حضور الخصوم وغيابهم
• عدم اختصاص اللجنة ولائياً بنظر الدعوى في مواجهة المدعي عليه الأول/ وقاص بن سليمان بن محمد العدوي ، مع إلزام المدعي برسوم و مصاريف دعواه • • • • رفض الدعوى في مواجهة المدعى عليه الثاني مع إلزام المدعي برسوم ومصاريف دعواه.	الحكم

عضو اللجنة



رئيس اللجنة



عضو اللجنة

