



SVM-62228/2025



بسم الله الرحمن الرحيم
باسم صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
محاكم دبي الابتدائية
بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الاربعاء الموافق ٢٠ أكتوبر ٢٠٢٥ بمقر محاكم دبي الابتدائية بدبي
برئاسة القاضي /
في الدعوى رقم / لسنة ٢٠٢٥ تجاري جزئي

مدعى:

مدعى عليه:

اصدرت الحكم التالي

بعد سماع المرافعة ومطالعة الأوراق:
حيث تخلص واقعات التداعي في أن المدعية أقامت بها بموجب صحيفة استوفت شرائطها القانونية اودعت بتاريخ ٢٠٢٥ \ ١٠ طلبت في ختامها الحكم ب إلزام المدعى عليها بأن تسدد للمدعي مبلغ وقدره (٤٨٨,٠٠٠) درهم أماراتي قيمة عائد الاستثمار المستحق له عن الوحدة الفندقية التي قام بشرائها من المدعى عليها وذلك عن الفترة من أكتوبر ٢٠٢٠ حتى تاريخ أكتوبر ٢٠٢٥ والذي يمثل عائد الاستثمار المتفق عليه عن الخمس سنوات وذلك استنادا لما تم الاتفاق (بالتعديل رقم ١ بتاريخ ٢٠١٩ / /) وما يستجد له حتى تاريخ الفصل في هذه الدعوى بحكم نهائي بات مع الفائدة التأخيرية المستحقة للمدعي عن المبالغ المترصدة لدى المدعى عليها بواقع ٩% حتى تاريخ السداد التام، مع إلزام المدعى عليها بالرسوم وبالمصروفات وبالمقابل أتعاب المحاماة.
وذلك على سند من القول إنه بتاريخ ٢٠١٧ / / تم توقيع اتفاقية استثمار بين المدعي والمدعى عليها والتي وافق من خلالها المدعي على التوقيع على اتفاقية البيع والشراء النهائية لشراء وحدة فندقية بمشروع والقائمة على تنفيذه الشركة المدعى عليها والذي كان متوقع لتمام إنجازه شهر أكتوبر ٢٠١٨.
وبالفعل وباتاريخ ٢٠١٧ / / تم توقيع اتفاقية البيع والشراء النهائية للوحدة الفندقية بفندق والتي بموجبها اشترى المدعي من المدعى عليها الوحدة رقم () العقار ، رقم قطعة أرض الجزيرة والتي تبلغ مساحتها الإجمالية ٤٥٧ قدما مربعا والواقعة في مشروع مع "كونهما المجمع الرئيسي.
تم هذا البيع نظير مبلغ إجمالي وقدره (١,٢٢٠,٠٠٠) تم سدادها بالكامل من المدعي (المشتري) للشركة المدعي عليها (البائع) وأصبحت ذمته خالية من أي استحقاقات مالية للمدعى عليها.
تضمنت شروط وأحكام اتفاقية البيع والشراء واتفاقية الاستثمار المكمل لها (بالتعديل رقم ١) من الاتفاقية المعدلة، أن الشركة المدعى عليها قد ضمنت بأنه سيتم دفع العائد الأول على الاستثمار للمدعي (المشتري) كعائد استثمار قدره ٨% سنويا لمدة ٥ سنوات قابلة للتجديد لمدة مماثلة بدءاً من ٢٠١٩، وسيتم دفع العائد الأول من الاستثمار للمدعي (المشتري) بداية من ٢٠٢٠ حيث ورد بملحق التعديل :-
"شريطة سداد الدفعة النهائية المذكورة في الجدول ٣ في موعدها المحدد بأموال صافية في أو قبل ٢٠١٩ ، يضمن البائع أن العائد الصافي وقدره ٨% لمدة ٥ سنوات سيبدأ اعتباراً من على أن يتم دفع أول عائد على الاستثمار اعتباراً من ٢٠٢٠ مع دفعات سنوية للسنوات التالية.
اعتباراً من بداية شهر ٢٠٢٠ طالب المدعي المدعى عليها مراراً وتكراراً بصورة ودية بضرورة حصوله على عائد الاستثمار المتفق عليه



SVM-62228/2025



للوحة الفندقية التي يمتلكها استناداً لما تم الاتفاق عليه في الاتفاقية المعدلة (التعديل رقم ١) ولكن المدعى عليها لم تحرك ساكناً. ووفقاً ونزولاً على مطالب المدعي العديدة قامت الشركة المدعى عليها بإصدار ما اسمته (بقسيمة ائتمان) بمبلغ (٩٧,٦٠٠) درهم إماراتي ، بالإضافة إلى مبلغ (٤,٨٨٠) درهم إماراتي نظير ضريبة القيمة المضافة باسم المدعي، وجاء في وصف هذه القسيمة أنها "مقابل عائد على الاستثمار (ROI) عن الوحدة رقم () وذلك عن السنة الأولى والتي تبدأ من ٢٠٢٠ / ، إلا أن الشركة المدعى عليها ورغم إصدارها للفاتورة إلا أنه لم يتم تسليم المدعي لقيمتها المالية حتى تاريخه، ولكنه يعني في الوقت ذاته إقرار الشركة المدعى عليها بأحقية المدعي في بدل الاستثمار للوحدة المشتراة منها من جانب المدعي.

الأمر الذي حدا بالمدعي إلى إرسال إخطاراً قانونياً للمدعى عليها بتاريخ ٢٠٢٥ / عن طريق وكيله القانوني لمطالبة المدعى عليها بدفع عائد الاستثمار المتفق عليه وبالبالغ قدره (٤,٨٨,٠٠٠) درهم إماراتي عن السنوات الخمس من ٢٠٢٠ وحتى ٢٠٢٥، خلافاً لما يستجد إلا أن الشركة المدعى عليها أيضاً لم تحرك ساكناً حتى تاريخه.

وبناء على ما سبق فإنه يكون قد ترصد للمدعي قبل المدعى عليها مبلغ وقدره (٤٨٨,٠٠٠) درهم إماراتي للفترة من ٢٠٢٠ وحتى ٢٠٢٥ والذي يمثل عائد الاستثمار المتفق عليه للوحدة الفندقية التي يمتلكها المدعي وذلك استناداً لما تم الاتفاق (بالتعديل رقم ١ بتاريخ ٢٠١٩ /) وهو الأمر الذي حدا بالمدعي إلى إقامة هذه الدعوى بطلب إلزام المدعى عليها بسداد مبلغ وقدره (٤٨٨,٠٠٠) درهم إماراتي قيمة عائد الاستثمار المستحق له عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٠ وحتى ١ أكتوبر ٢٠٢٥ وما يستجد له من عائد الاستثمار حتى تاريخ الفصل في هذه الدعوى بحكم نهائي بات ، بالإضافة إلى الفائدة التأخيرية للمبالغ المترصدة لدى المدعى عليها بواقع ٩% حتى تاريخ السداد التام.

وقدم سنداً لدعواه صورة من اتفاقية بيع وشراء المؤرخة ٢٠١٢ ، صورة من عقد بيع مؤرخ ٢٠١٧ ، كشف حساب وسندات قبض، صورة من اتفاقية الاستثمار المؤرخة ٢٠١٧ ، قسيمة ائتمان، صور من رسائل بريد الكتروني بين طرفي التداوي، وبعض المستندات الأخرى طالعها المحكمة وألمت بها.

وحيث تداولت الدعوى في إدارة الدعوى على النحو المبين بمحاضرها، وحضر وكيل عن المدعي، ومثل كيل عن المدعى عليها وقدم مذكرة طلب فيها رفض الدعوى، وقرر القاضي المشرف في ٢٠٢٥ ندب خبير لتنفيذ الأمور الواردة بمنطوق ذلك القرار، وقد باشر الخبير المنتدب بالمأمورية وأودع تقريره وانتهى فيه إلى "إن طبيعة العلاقة بين طرفي التداوي عبارة عن أنه بتاريخ ٢٠١٧ / أبرم طرفي الدعوى اتفاقية استثمار ومن ثم بتاريخ ٢٠١٧ / أبرم طرفي الدعوى اتفاقية بيع وشراء عقار علي أن يقوم المدعي بشراء الوحدة الفندقية رقم () الكائنة علي قطعة أرض الجزيرة بمجمع جزر العالم

وبتاريخ ٢٠١٩ / أبرم طرفي الدعوى التعديل رقم (١) لاتفاقية البيع والشراء وذلك وفق الشروط والأحكام المنصوص عليها باتفاقية البيع والشراء وملاحقها واتفاقية التعديل المبرمة بين الطرفين .

إن ذمة المدعي عليها مشغولة لصالح المدعي بمبلغ وقدره (٤٨٨,٠٠٠) درهم عن عائد استثمار الوحدة الفندقية موضوع الدعوى بنسبة ٨% وذلك عن الفترة من ٢٠٢٠ / حتى ٢٠٢٥ / وفق ما تم الاتفاق عليه وما نصت عليه اتفاقية التعديل رقم (١) لاتفاقية البيع والشراء المبرمة بين الطرفين بتاريخ ٢٠١٩ /

أن عائد الاستثمار المطالب به مُعلق علي شرط واقف وهو سداد المدعي الدفعة النهائية المذكورة في الجدول ٣ في موعدها المحدد في أو قبل ٢٠١٩ / وأن الثابت بالمستندات المقدمة سداد المدعي إجمالي قيمة الوحدة الفندقية موضوع الدعوى بمبلغ وقدره (١,٢٢٠,٠٠٠) درهم وأن آخر قسط تم سداؤه بتاريخ ٢٠١٩ / بموجب شيك وذلك في الموعد المحدد وفق ما تم الاتفاق عليه بين الطرفين باتفاقية التعديل رقم (١) وبذلك تكون قد تحققت شروط استحقاق العائد الاستثماري المتفق عليه بين الطرفين .

أن المدعي أوفى بالتزاماته التعاقدية بسداد إجمالي قيمة الوحدة الفندقية موضوع الدعوى بمبلغ وقدره (١,٢٢٠,٠٠٠) درهم في الموعد المحدد وفق ما تم الاتفاق عليه بين الطرفين باتفاقية التعديل رقم (١) وأن المدعي عليها أخلت بالتزاماتها التعاقدية لعدم سداد عائد الاستثمار بنسبة ٨% اعتباراً من ٢٠٢٠ / وفق ما تم الاتفاق عليه بين الطرفين باتفاقية التعديل رقم (١) . ، وتم الاطلاع من الطرفين،



SVM-62228/2025



وقدم وكيل المدعى عليها مذكرة دفع خلالها بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان وبرفض الدعوى، وأحيلت الدعوى عقب ذلك للمحكمة. وقد تداولت الدعوى بالجلسات أمام المحكمة على النحو المبين بمحاضرتها وبها حضر المدعي بوكيل عنه، ومثل وكيل المدعى عليها، وبجلسة المرافعة الأخيرة طلبا الطرفين الحكم، وقررت المحكمة حجز الدعوى للحكم جلسة اليوم.

وحيث أن المدعي عليها قد مثلت مما يكون الحكم في حقها حضورياً عملاً بنص المادة ٥٤/١ من قانون الإجراءات المدنية. وحيث أنه عن موضوع الدعوى، وكان كان المقرر بنص المادة ١٢/٢ من المرسوم بقانون اتحادي رقم ٥٠ لسنة ٢٠٢٢ بإصدار قانون المعاملات التجارية أنه " ١. يسري على التجار وعلى الأعمال التجارية ما اتفق عليه المتعاقدون ما لم يتعارض اتفاقهم مع نص تجاري أمر. " والمقرر بنص المادة ٣٤ منه " تكون الدفاتر التجارية التي يمسكها التاجر مقبولة للإثبات في الدعاوى المقامة من التجار أو عليهم متى كانت متعلقة بأعمالهم التجارية، وذلك وفقاً للقواعد الآتية:

١- تكون البيانات الواردة بالدفاتر التجارية - ولو لم تكن منتظمة وفقاً لأحكام القانون - حجة على صاحبها، ومع ذلك لا يجوز لمن يريد أن يستخلص منها دليلاً لنفسه أن يجزئ ما ورد بها من بيانات.

٢- تكون البيانات الواردة بالدفاتر التجارية المنتظمة وفقاً لأحكام القانون حجة لصاحب هذه الدفاتر على خصمه التاجر، إلا إذا نقضها الخصم ببيانات واردة بدفاتره المنتظمة وفقاً لأحكام القانون أو بأية طريقة تدل على عدم صحتها .

٣- إذا كانت دفاتر كل من الخصمين منتظمة وفقاً لأحكام القانون وأسفرت المقارنة بينهما عن تناقض بياناتهما، وجب على المحكمة أن تطلب دليلاً آخر.

٤- إذا اختلفت البيانات الواردة بدفاتر الخصمين وكانت دفاتر أحدهما منتظمة وفقاً لأحكام القانون ودفاتر الآخر غير منتظمة، كانت العبرة بما ورد بالدفاتر المنتظمة إلا إذا أقام الخصم الدليل على عكس ما ورد بها، ويسري هذا الحكم إذا قدم أحد الخصمين دفاتر منتظمة ولم يقدم الخصم الآخر أية دفاتر. "

والمقرر بنص المادة ٩١ منه " يجوز إثبات الالتزامات التجارية أيّاً كانت قيمتها بجميع طرق الإثبات ما لم ينص القانون أو يقض الاتفاق بغير ذلك. "

وكان المقرر بنص المادة ١٢٥ من القانون اتحادي رقم ٥ لسنة ١٩٨٥ بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة " العقد هو ارتباط الإيجاب الصادر من أحد المتعاقدين بقبول الآخر وتوافقهما على وجه يثبت أثره في المعقود عليه. ويتربط عليه التزام كل منهما بما وجب عليه للآخر. ويجوز أن تتطابق أكثر من إرادتين على إحداث الأثر القانوني. " وكان المقرر وفقاً لنص الفقرة الأولى من المادة (٢٤٦) منه أنه "يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية. "

وكان المقرر بنص المادة ٢٧٢ منه " ١ - في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه. ٢ - ويجوز للقاضي أن يلزم المدين بالتنفيذ للحال أو ينظره إلى أجل مسمى وله أن يحكم بالفسخ وبالتعويض في كل حال إن كان له مقتضى. "

وكان المقرر إنه في العقود اللازمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين بالخيارين طلب التنفيذ أو فسخ العقد وهو لا يكون إلا بحكم القاضي بعد الإعذار وجرى القضاء على أن مجرد رفع الدعوى بالفسخ بإعلان صحيح أو حضور المدين أمام محكمة الموضوع يعتبر إعذاراً.

الطعن رقم ٢٠٢٤ / ٤٧٤ طعن عقاري - حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ٢١-١٠-٢٠٢٤

وكان المقرر أن الاستثمار طريقة من طرق الانتفاع بالشيء المستثمر في الوقت الحالي أو المستقبلي. مسؤولية المستثمر في المحافظة على العين المستثمرة وفي استعمالها. امتدادها إلى أعمال تابعيه وكل شخص له صلة بالمستثمر مكنته من الإضرار بالعين المستثمرة. لا تنتفي المسؤولية إلا بإثبات السبب الأجنبي. التزام المستثمر. التزام بتحقيق غاية. انتهاء عقد الاستثمار. أثره.

الطعن رقم ٢٠١٧ / ٥٣٠ طعن مدني - حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ١-٠٢-٢٠١٨



SVM-62228/2025



ولما كان ما تقدم وهدياً به وكان العقد شريعة المتعاقدين فإذا ما تم صحيحاً غير مشوب بعيب من عيوب الرضا دون أن يتضمن مخالفة النظام العام أو الآداب وجب على كل من المتعاقدين الوفاء بما أوجبه العقد من التزامات ومتى أثبت المدعى قيام الالتزام في جانب المدعى عليه فإن هذا الأخير هو الذي يقع عليه عبء إثبات الوفاء بالتزامه، وكان الثابت للمحكمة من أوراق الدعوى ومستنداتها ورسائل البريد الإلكتروني، و من تقرير الخبير المنتدب والذي تطمئن له المحكمة لسلامة أبحاثه لقيامها على أسانيد فنية وواقعية صحيحة، أن هناك علاقة استثمار بين المدعي و المدعى عليها، على أثرها قام المدعي بشراء الوحدة الفندقية محل التداعي بمبلغ وقدره (١,٢٢٠,٠٠٠) درهم، وكان طرفي التداعي قد اتفقا بالبند ١ من اتفاقية التعديل رقم (١) لاتفاقية البيع والشراء المبرمة بين الطرفين بتاريخ ٢٠١٩ / على أن يضمن البائع - المدعى عليها - أن يبدأ العائد الصافي بنسبة ٨% لمدة ٥ سنوات اعتباراً من ٢٠١٩، ويتم دفع أول عائد على الاستثمار في ٢٠٢٠، وتكون الدفعات اللاحقة سنوية للسنوات التالية، وذلك شريطة سداد المستثمر - المدعى - لكامل المبلغ في المواعيد المحددة بالاتفاق، ولما كان الأخير قد سدد كامل المبلغ في المواعيد المحددة في الجدول رقم ٣ في العقد، ومن ثم فقد تحقق شرط استحقاقه لعائد الاستثمار المتفق عليه بواقع ٨% عن الفترة من ٢٠٢٠ / حتى ٢٠٢٥ / وفق ما تم الاتفاق عليه بمبلغ وقدره (٤٨٨,٠٠٠) درهم ، ولما كانت المدعى عليها وهي المكلفة بعبء إثبات سداد ذلك المبلغ لم تقدم ما يفيد براءة ذمتها منه، فضلاً عن خلو الأوراق من أي مسوغ قانوني أو مانع مادي يبرر عدم السداد، ومن ثم فقد باتت ذمتها مشغولة بهذا الدين، وهو الأمر الذي تقضي معه المحكمة والحال كذلك بإلزام المدعى عليها بأن تؤدي للمدعي إجمالي مبلغ وقدره (٤٨٨,٠٠٠) درهم " أربعمئة ثمانية وثمانون ألف درهم " وذلك على نحو ما سيرد بالمنطوق.

وحيث أنه وعن طلب الفوائد القانونية بواقع ٩% على المبلغ المستحق حتى تمام السداد، فلما كان المقرر بنص المادة ٧٢ من المرسوم بقانون اتحادي رقم ٥٠ لسنة ٢٠٢٢ بإصدار قانون المعاملات التجارية أنه " للدائن الحق في اقتضاء فائدة على القرض التجاري حسب السعر المنصوص عليه في العقد، وإذا لم يعين سعر الفائدة في العقد فيتم احتسابها وفق سعر الفائدة السائد في السوق وقت التعامل على ألا يزيد في هذه الحالة على (٩%) سنوياً حتى تمام السداد."

وكان المقرر بنص المادة ٨٤ منه " إذا كان محل الالتزام التجاري مبلغاً من النقود وكان معلوم المقدار وقت نشوء الالتزام وتأخر المدين في الوفاء به، كان ملزماً أن يدفع للدائن على سبيل التعويض عن التأخير الفائدة المحددة في المادتين (٧٢) و(٧٣) ما لم يتفق على غير ذلك."

والمقرر بنص المادة ٨٦ منه " تستحق الفوائد عن التأخير في الوفاء بالديون التجارية بمجرد استحقاقها ما لم ينص القانون أو الاتفاق على غير ذلك."

وكان المقرر بقضاء التمييز أنه إذ كان تغير سعر الفائدة ارتفاعاً وانخفاضاً إنما يدور وجوداً وعدماً مع الظروف الاقتصادية والاجتماعية السائدة في البلاد ، وكان العرف القضائي الذي سارت عليه محكمة التمييز بشأن تحديد سعر الفائدة بنوعها القانونية والتأخيرية في حال عدم الاتفاق عليها بنسبة ٩% سنوياً لم يعد مناسباً للظروف الحالية للبلاد والأسعار السائدة لفوائد البنوك العاملة فيها ، مما يقتضي إعادة النظر في تحديد سعر الفائدة بما يلائم هذه الظروف ويؤدي إلى تنشيط السوق وتحقيق العدالة في التعاملات للأفراد والمؤسسات . وحيث إنه بدراسة تلك المتغيرات وأثرها على تحديد سعر الفائدة ارتأت الهيئة العامة لمحكمة التمييز بإجماع الآراء تخفيض سعر الفائدة بنوعها القانونية والتأخيرية في حال عدم الاتفاق عليها إلى نسبة (٥%) سنوياً حتى تمام السداد. - الطعن رقم ٢٠٢١ / ١ قرارات الهيئة العامة - التمييز - جلسة ٢٠٢١/٦/٩

وهدياً بما تقدم، وكان المستقر عليه أنه إذا كان محل الالتزام التجاري مبلغاً من النقود وكان معلوم المقدار وقت نشوء الالتزام وتأخر المدين في الوفاء به، كان ملزماً أن يدفع للدائن على سبيل التعويض عن التأخير فائدة قانونية بواقع ٥% سنوياً من تاريخ الاستحقاق، ومن ثم فإن المحكمة تقضي بإلزام المدعى عليها بأن تؤدي للمدعية فائدة تأخيرية بواقع ٥% على المبلغ المحكوم به من تاريخ الاستحقاق وحتى تمام السداد، ورفض ما عدا ذلك من طلبات، وذلك على نحو ما سيرد بالمنطوق.

وحيث أنه وعن المصاريف والرسوم شاملة اتعاب فإن المحكمة تلزم بها المدعى عليها عملاً بنص المادة ١٣٣ من قانون الإجراءات المدنية.



SVM-62228/2025



فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة حضورياً: بإلزام الشركة المدعى عليها بأن تؤدي للمدعي مبلغ وقدره (٤٨٨,٠٠٠) درهم " أربعمائة ثمانية وثمانون ألف درهم " والفائدة القانونية عن هذا المبلغ بواقع ٥% من تاريخ الاستحقاق وحتى تمام السداد، وألزمت المدعى عليها بالرسوم والمصاريف ومبلغ الف درهم مقابل أتعاب المحاماة ورفضت ما عدا ذلك من طلبات.

التوقيع

القاضي



CSC16-CY2025-CSN2293-DJ13186

الهيئة المبينة بصدر هذا الحكم هي التي سمعت المرافعة وحجّزت الدعوى للحكم وأصدرت الحكم ووقعت عليه، أما الهيئة التي نظقت به فهي المشكلة وفق محضر جلسة النطق به.