

في الدائرة المدنية

مذكرة جواب

القضية رقم 731 لعام 2024

المقرر لها جلسة يوم 27/08/2024

مقدم من المدعي:

الاسم: كلاوديو جونزاغا سداد - المدعي

الاسم: العنود ع. يوسف مطر المالكي - المدعى عليه

الحقائق:

رفضت المدعى عليها إعادة مبلغ سبعة آلاف درهم (7,000 درهم) الذي تم تحويله كوديعة تأمين لاتفاقية إيجار لم يتم توثيقها. استمرت المفاوضات بين المدعي والمدعى عليها من 14 ديسمبر إلى 18 ديسمبر 2023—إجمالي أربعة أيام فقط. خلال هذه الفترة، رفضت المدعى عليها التوقيع على عقد الإيجار حتى يتم دفع ستة أشهر من الإيجار مقدماً (67,500 درهم)، مما جعل الاتفاقية غير ملزمة وغير مكتملة. يوضح الجدول الزمني التالي الأحداث الرئيسية خلال هذه الفترة (مُثبتة برسائل واتساب المرفقة مع الوكيل العقاري الذي كان يدير الإيجار):

الجدول الزمني للأحداث (الأدلة على الصفحات 13 إلى 43 من هذه المذكرة):

1. 14 ديسمبر 2023 - فحص الشقة:
عند الفحص، تبين أن الشقة في حالة سيئة، بخلاف الصور التي قدمها الوكيل. وأكد لي الوكيل أنه سيتم تنظيف الشقة وتجهيزها للسكن، مما يبرز مسؤولية المدعى عليها في الحفاظ على العقار.
2. 15 ديسمبر 2023 - دفع وديعة التأمين وتوقيع العقد:
دفعت وديعة التأمين البالغة 7,000 درهم ووقعت عقد الإيجار. ومع ذلك، غيرت المدعى عليها الشروط بعد ذلك، مشيرة إلى صعوبات بسبب خطط سفرها للعطلة، ورفضت التوقيع على العقد بنفسها.
3. 16 ديسمبر 2023 - تغيير في شروط الدفع:
أبلغني الوكيل أن المدعى عليها غيرت شروط الدفع من جانب واحد، مطالبة بدفع القسط الثاني بعد شهر بدلاً من الفجوة الزمنية المتفق عليها وهي شهرين، على الرغم من اتفاقنا السابق.
4. 18 ديسمبر 2023 - قرار عدم المضي قدماً:
بسبب المطالب غير المعقولة للمدعى عليها ورفضها التوقيع على العقد، قررت عدم المضي قدماً في اتفاقية الإيجار وطلبت استرداد وديعة التأمين البالغة 7,000 درهم، والتي أكد الوكيل أنه سيتم ردها في غضون شهر.

التفاعلات بعد التفاوض:

1. 20 ديسمبر 2023 - استفسار عن حالة استرداد الوديعة:
تابعت مع الوكيل بشأن حالة استرداد وديعة التأمين. أبلغني الوكيل أن المدعى عليها كانت مسافرة ولن يتم رد الوديعة إلا بعد تأجير الشقة لمستأجر آخر.
2. 16 يناير 2024 - الاتصال المباشر بالمدعى عليها:
بعد عدم تلقي أي تحديثات، اتصلت بالمدعى عليها مباشرة للاستفسار عن استرداد الوديعة. رفضت المدعى عليها التواصل معي وأمرتني بالاتصال بالوكالة بدلاً من ذلك.
3. 18 يناير 2024 - التهديد باتخاذ إجراءات قانونية:
أبلغتني الوكالة أن المدعى عليها تعزم اتخاذ إجراءات قانونية ضدي إذا استمرت في طلب استرداد الوديعة، على الرغم من تأكيدها السابق بأنه سيتم رد الوديعة.
4. 21 مارس 2024 - التواصل خلال رمضان:
خلال شهر رمضان، تواصلت مع المدعى عليها مباشرة وطلبت استرداد الوديعة بأدب. قامت المدعى عليها بحظر رقمي بعد هذا المحاولة، ورفضت أي تواصل مباشر آخر.
5. 15 مايو 2024 - المحاولة النهائية لحل النزاع:
بعد عدة أشهر من الوعود غير المحققة وعدم التواصل، قمت بمحاولة أخيرة لحل النزاع من خلال الاتصال بالمدعى عليها من رقم مختلف، مؤكداً على أهمية استرداد الوديعة. قامت المدعى عليها مرة أخرى بحظر رقمي واستمرت في رفض استرداد الوديعة، مما لم يترك لي خياراً سوى متابعة الإجراءات القانونية.

الحق القانوني لاسترداد كامل الوديعة:

وفقاً ل **القانون رقم (20) لسنة 2006** بشأن تأجير المباني وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي، وكذلك **القانون رقم (4) لسنة 2010** وتعديلاته، يتعين على المدعى عليها رد وديعة التأمين عند إنهاء عقد الإيجار. ونظراً لعدم توقيع العقد، فلا يوجد أساس قانوني للاحتفاظ بالوديعة. علاوة على ذلك، **قانون اتحادي رقم 26 لسنة 2007، المادة 16** يلزم المدعى عليها بالحفاظ على العقار في حالة صالحة لاستخدام المستأجر. حقيقة أن المدعى عليها اضطرت لإنفاق أموال على التنظيف والتحسينات تشير إلى أن الشقة لم تكن في حالة صالحة للإيجار، مما يتعارض مع ادعاءاتها بشأن الأضرار الناتجة عن اهتمامي باستئجار الشقة.

أفعال المدعى عليها والخسائر:

تدعي المدعى عليها أنها تعرضت لخسائر بسبب بقاء الشقة غير مستأجرة لمدة شهرين. ومع ذلك، كانت في عطلة لفترة طويلة من هذا الوقت، ولا تزال الشقة غير مستأجرة على الأرجح بسبب حالتها السيئة **(الدليل في الصفحة 6 من المذكرة)**، والتي أقرت المدعى عليها بأنها تحتاج إلى تحسين. ادعاءات المدعى عليها بالخسائر ليست مرتبطة باهتمامي القصير بالعقار.

حسن النية في اتفاقيات الإيجار:

من الممارسات القياسية طلب توقيع العقد قبل القيام بأي دفعات كبيرة. وفقاً ل **القانون الاتحادي رقم 5 لسنة 1985، المادة 246**، يجب تنفيذ العقود بحسن نية. رفض المدعى عليها التوقيع على العقد، بينما قامت في الوقت نفسه بتغيير الشروط والاحتفاظ بوديعة، يعتبر تصرفاً بسوء نية. كان قراري بعدم المضي قدماً مبرراً في ظل هذه الظروف، وقد التزمت بممارسات الإيجار القياسية بحسن نية.

التواصل مع المدعى عليها:

وجهتني المدعى عليها بشكل صريح للتواصل فقط من خلال الوكالة ومن ثم قامت بحظر رقمي بعد أن حاولت التواصل المباشر بأدب واحترام **(الأدلة في الصفحات من 7 إلى 12 من المذكرة)**. لم يترك لي هذا سوى اتباع تعليماتها والبحث عن وسائل بديلة لحل المشكلة.

حفظ سلطة المحكمة:

قرار المدعى عليها الأحادي الجانب بالاحتفاظ بالوديعة والسعي للحصول على تأكيد من المحكمة قد يضع سابقة مقلقة حيث يشعر المؤجرون بأنهم مخولون للتصرف خارج نطاق حقوقهم القانونية. من الأهمية بمكان أن تظل مثل هذه القرارات ضمن اختصاص المحكمة، لضمان العدالة والالتزام بالقانون. تصرفات المدعى عليها تقوض العملية القانونية وتهدد بإقامة سابقة خطيرة إذا لم يتم التحقق منها.

الطلبات:

في ضوء الحقائق المقدمة والالتزامات القانونية بموجب قانون دولة الإمارات العربية المتحدة، يطلب المدعي بكل احترام من المحكمة الموقرة النظر في الآتي والحكم عليها:

1. استرداد كامل وديعة التأمين:
 - المبلغ: 7,000 درهم
 - السبب: المدعى عليها ملزمة قانوناً برد وديعة التأمين، حيث لم يتم إتمام عقد الإيجار، ولا يوجد أساس قانوني للاحتفاظ بالوديعة.
2. تعويض النفقات المتعلقة بالمحكمة:
 - خدمات ترجمة واتساب:
 - 500 درهم لجولة الترجمة الأولى.
 - 105 درهم لخدمات الترجمة الإضافية.
 - تعويض عن النفقات المتعلقة بالمحكمة **(الإيصالات في الصفحات من 44 إلى 51 من**

المذكورة)

- 300 درهم في 29/02 لتقديم الدعوى الأولية.
 - 300 درهم في 01/04 لتقديم المستندات القانونية.
 - 300 درهم في 28/04 لإجراءات قانونية إضافية.
 - 500 درهم في 26/06 لتوثيق القضية.
 - 300 درهم في 27/06 لنفقات متعلقة بالمحكمة.
 - 675 درهم في 11/07 لإجراءات قانونية ضرورية.
 - 350 درهم في 14/08 لرسوم المحكمة.
 - 100 درهم في 06/08 لخدمات الترجمة في المحكمة.
 - 100 درهم في 15/08 لخدمات الترجمة في المحكمة.
 - 100 درهم في 21/08 لخدمات الترجمة في المحكمة.
 - 100 درهم في 27/08 لخدمات الترجمة في المحكمة خلال الجلسة القادمة.
 - إجمالي النفقات المتعلقة بالمحكمة: 3,730 درهم
3. تعويض الأضرار المعنوية:
 - المبلغ: 3,770 درهم
 - السبب: تعويض عن الوقت والجهد المبذول (432 ساعة) في البحث والدراسة وإدارة هذا النزاع خلال الأشهر الماضية، تم احتسابه بواقع 8.3 دراهم لكل ساعة.
 4. إجمالي التعويض المطلوب:

4. إجمالي التعويض المطلوب:

○ 14,500 درهم

○ التفصيل:

■ 7,000 درهم لاسترداد وديعة التأمين.

■ 3,730 درهم للنفقات المتعلقة بالحكمة.

■ 3,770 درهم لتعويض الأضرار المعنوية.

5. الاعتراف بعدم وجود اتفاقية إيجار موقعة:

○ الطلب: تعترف المحكمة بأن اتفاقية الإيجار لم يتم إتمامها بسبب رفض المدعى عليها التوقيع

على العقد، وبالتالي إبطال أي أساس قانوني للاحتفاظ بوديعة التأمين.

6. رفض ادعاءات المدعى عليها بشأن الأضرار المزعومة:

○ الطلب: ترفض المحكمة ادعاءات المدعى عليها بالخسائر الناتجة عن الإيجار وغيرها من

الأضرار المزعومة باعتبارها غير مبررة وغير مرتبطة بأفعال المدعى أو فترة التفاوض

القصيرة.

7. الحفاظ على العملية القانونية والسوابق القضائية:

○ الطلب: تؤكد المحكمة على أهمية التزام المؤجرين بالالتزامات القانونية وتجنب إقامة سابقة

قد تسمح للمؤجرين بالاحتفاظ بالودائع أو التصرف خارج حقوقهم القانونية دون مبرر.

الخاتمة:

في ضوء الأدلة والوقائع المقدمة، أطلب بكل احترام من
المحكمة أن تحكم لصالح طلبي لاسترداد وديعة التأمين
وتعويض الأضرار، مما يؤدي إلى حل نهائي لهذه القضية.



أقدر وقت المحكمة واعتبارها في هذا الشأن.

مع خالص التحية،


كلاوديو جونزاغا سداد

لماذا لا تزال الشقة شاغرة ومعرضة للإيجار بسعر أعلى؟ هل ينوي المالك تأجيرها والإبقاء عليها في حالة سيئة ورفع السعر؟ لماذا يتم عرضها للإيجار رغم أنها تدعي أن المدعية هي المسؤولة عن الشغور؟

<https://abudhabi.dubizzle.com/ar/property-for-rent/residential/apartmentflat/2024/6/22/spacious-3br-canal-view-furnished-rent-it-3-228/>

abudhabi.dubizzle.com/ar/property-for-rent/residential/apartmentflat/2024/6/22/spacious-3br-canal-view...  




العودة إلى البحث > عقارات للإيجار > أبو ظبي > جزيرة ياس > حافة الماء > ZME-R-26609



درهم 150,000 سنويا
3 غرف 3 حمامات 1,488 قدم مربع
حافة الماء، جزيرة ياس، أبو ظبي، UAE

المفضلة < الشرة مع الأصدقاء

Jawad Abu Issa
عرض جميع العقارات
Zain Middle East
< Properties

Spacious 3BR | Canal View | Furnished | Rent It

نوع مغروشة/ غير مغروشة غير مغروشة شقة

الغرض من البحث للإيجار

محدث 23 أغسطس 2024