لــدى مركز فض المنازعات الإيجارية ـ دبــي الموقر
الاستئناف رقم /2013 إيجارات

مذكــرة جوابيــة
مقدمة بجلسة 2014/11/6

مـــــن
المستأنف ضده :
بوكالة المحامى /

ضـــد
المستأنفـــــة :
بوكالة المحامين/

الموضـــــــوع : جواب المستأنف ضده على أسباب الاستئناف

* بداية يكرر المستأنف ضده (المدعى عليه) كافة أقواله ودفوعه وطلباته لدى لجنة أول درجة .

أولاً:
في تصوب وقائع الدعوى

* لقد بترت المستأنفة وقائع الدعوى لإخفاء حقيقة الواقع ، الذي يثبت أنها هي من فاوضت المستأنف ضده على زيادة بدل الإيجار والاستمرار في المأجور.
ـ لفظاً راجع المستند رقم 1و2و3 من حافظة المستندات ـ

* وتناست أنها هي من أرسلت عقد الإيجار الجديد ممهور بتوقيعها إلى المستأنف ضده (المدعى عليه) والذي يبدأ من تاريخ 2013/7/10 ولغاية 2014/7/9 .
إلا أن المستأنفة أضافت عبارة بالعقد الجديد (**عام واحد فقط ولا تجديد**).

AL-FAROUK

ـ لفظا راجع المستند رقم 4 من حافظة المستندات ـ

ثانياً:
في الرد على أسباب الاستئناف

* بمطالعة أسباب الاستئناف محل الجواب الماثل ، يتبين أن المستأنفة قد طعنت على الحكم المستأنف بالخطأ في تطبيق القانون ومخالفة الثابت في الأوراق والفساد في الاستدلال و والقصور في التسبيب.

* **وجواباً على ما جاء في الاستئناف من مغالطات في الواقع والقانون يدلي المستأنف ضده رده على هذه الأسباب بالآتي :-**

في الرد على السبب الأول
الخطأ في تطبيق القانون ومخالفة الثابت في الأوراق

* نعت المستأنفة على الحكم المستأنف بالخطأ في القانون ومخالفة الثابت في الأوراق ، على سند من القول ، أن السبب الذي تستند إليه المستأنفة في دعواها هو اتفاق الطرفين على الإخلاء .

وهذا مردود عليه بالآتى :-

* لما كان الثابت من أوراق الدعوى ومن المستندات المرفقة ، خاصة عقد الإيجار الجديد المرسل موقع من المستأنفة (المدعية) إلى المستأنف ضده (المدعى عليه) بتاريخ 2013/6/12 ، بما يفيد أن المستأنفة فاوضت المستأنف ضده على تجديد عقد الإيجار الجديد ببدل إيجار وقدره /73,600 درهم ، إلا أنها هي من غيرت رأيها في تجديد العقد بدون سبب أو مبرر قانوني .

* ولما كان الحكم المستأنف قد محص مستندات الدعوى وفحصها وتوصل إلى أن المرسلات التي تمت بين الطرفين وعقد الإيجار الجديد المرسل من المستأنفة للمستأنف ضده وسبب قضاءه على الاتي :-

ALFAROUK

(بعد الاطلاع على أوراق الدعوى والمستندات المبرزة فيها فقد تبين للجنة بأن المراسلات التي تمت بين الطرفين والعقد المرسل من المدعية للمدعى عليه لا تتعدى مفاوضات على التجديد ولم تنجح ، ولم يوجد سبب واضح للإخلاء مع عدم وجود إشعار من المدعية بذلك خلافاً لأحاكم القانون ، لذلك فقد رأت اللجنة رد الدعوى لعدم قيامها على أساس من الواقع أو القانون)

* الأمر الذي يكون معه الحكم المستأنف قد جاء مصادفاً لصحيح الواقع والقانون .

* ويكون معه نعي المستأنفة على الحكم المستأنف بالخطأ في تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالأوراق ، قد جاء في غير محله مستوجباً الالتفات عنه ، لاستناده على زعم ليس أساس من الصحة ، مما يستلزم رفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف .

<u>في الرد على السبب الثاني</u>
<u>الفساد في الاستدلال والقصور في التسبيب</u>

* نعت المستأنفة على الحكم المستأنف بأنه شابه فسادا في الاستدلال وقصورا في التسبيب ، على زعم منها ... عدم بحث حقيقة الواقع ونية الأطراف المشتركة ولم يكن الحكم المستأنف على دراية كافية بالظروف المحيطة بعقد الإيجار .

<u>وهذا مردود عليه بالآتي :-</u>

* تحاول المستأنفة جاهدة قلب الحقيقة بإخفاء عقد الإيجار الذي أرسلته إلى المستأنف ضده موقعاً منها لتوقيعه والاستمرار في المأجور ، بحجة واهية لا تستند إلى واقع أو قانون ، معززة زعمها بقول **فاسد** لا يحصل به مقصود ولا يندفع به محذور ـ أي أن المستأنفة أرادت من المستأنف ضده توقيع عقد الإيجار الجديد المتضمن شرط عام واحد فقط ولا تجديد .

ALTAROUK

* في حين أن الثابت من عقد الإيجار الجديد الذي أرسلته إلى المستأنف ضده موقعاً منها ، يعتبر قرينة على المستأنفة أنها طلبت من المستأنف ضده الاستمرار في المأجور بالزيادة التي طلبتها .

* ولما كان الحكم المستأنف قد فحص ومحص مستندات الدعوى وتوصل إلى أن المرسلات التي تمت بين الطرفين وعقد الإيجار الجديد المرسل من المستأنفة للمستأنف ضده لا تتعدى سوى مفاوضات على التجديد ولم تنجح ، ولم يوجد سبب واضح للإخلاء مع عدم وجود إشعار من المدعية بذلك خلافاً لأحاكم القانون ، لذلك فقد رأت اللجنة رد الدعوى لعدم قيامها على أساس من الواقع أو القانون .

* الأمر الذي يكون معه الحكم المستأنف قد جاء مصادفاً لصحيح الواقع والقانون .

* ويكون معه نعي المستأنفة على الحكم المستأنف بالفساد في الاستدلال والقصور في التسبيب ، قد جاء في غير محله مستوجباً الالتفات عنه ، لاستناده على زعم ليس أساس من الصحة ومخالفا للواقع وصحيح القانون ، مما يستلزم رفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف .

<u>وبناءً على ما سبق بيانه</u>

* يكون النعي على الحكم المستأنف برمته قد جاء في غير محله يهدمه الثابت بالأوراق ، مما يستوجب رفضه وتأييد الحكم المستأنف .

<u>فلهـذه الأسبــاب</u>
<u>ولكـل ما تراه عدالتكم الموقرة أفضل وأشمل</u>
<u>يلتمس المستأنف ضده من عدالتكم الموقرة :-</u>

1- رفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف .

AL-FAROUK

2- تضمين المستأنفة كافة الرسوم والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة عن درجتي التقاضي .

ولعدالة لجنتكم كل احترام تقدير ،،،،،

بوكالة عن المستأنف ضده المحامى

AL-FAROUK