



559/2025/26



SVM-14964/2026



بسم الله الرحمن الرحيم

باسم صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

محاكم دبي الابتدائية

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الاربعاء الموافق ٠٤ مارس ٢٠٢٦ بمقر محاكم دبي الابتدائية بدبي

رئيس الدائرة	شريف محمد محفوظ الجندي	برئاسة القاضي
عضو الدائرة	احمد لطفي سالمان سالم	و عضوية السيد
عضو الدائرة	ياسر عبدالرحمن محمد حلمي جبران	و القاضي

في الدعوى رقم ٥٥٩ لسنة ٢٠٢٥ عقاري كلي

مدعى: سيي امانويل تيكلي

مدعى: كالكيدان بيليت بيني

مدعى عليه: تي اف جي للعقارات ش.م.م

اصدرت الحكم التالي

بعد الاطلاع وسماع المرافعة والمدولة قانوناً،

حيث إن وقائع الدعوى تخلص في أن المدعين بها - سيي امانويل تيكلي، كالكيدان بيليت بيني - كانا قد أقامها بقيد صحيفتها إلكترونياً بتاريخ ٢٠٢٥\٩\٨ وإعلانها وسداد رسومها على المدعى عليها - شركة/ تي اف جي للعقارات- بطلب الحكم أولاً: بفسخ اتفاقية البيع والشراء المبرمة فيما بين الطرفين ورد كافة المبالغ المسددة من قبل المدعين والبالغة ١,١٦٣,٩٣٩.١٧ درهم إماراتي والفائدة القانونية بنسبة ١٢% منها، ثانياً: تعويض المدعين عن الأضرار التي أصابتهما من فوات الكسب المشروع بواقع ١٠٠,٠٠٠ درهم والفائدة القانونية بنسبة ١٢%، مع إلزامها بالرسوم والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.

وقالا شرحاً للدعوى إنهما بموجب اتفاقية حجز العقار المؤرخة ٢٠٢٢\٩\٢٠ تعاقدا مع الشركة المدعى عليها على شراء الوحدة العقارية المبينة بالصحيفة مقابل سعر إجمالي قدره ١,١٥٠,٦٩٥ درهم بخلاف رسوم التسجيل والرسوم الإدارية، وقد تضمن الاتفاق عرض الشركة عليهما الحصول على عائد نقدي سنوي من الاستثمار وإيجار الوحدة مع وعد الشركة بتضمين ذلك بالاتفاقية النهائية، وإذ أنهما أوفيا بثمان البيع بالإضافة للرسوم المقررة إلا أن المدعى عليها لم تنجز المشروع رغم الاتفاق على إنجازه بتاريخ ٢٠٢٣\١٢\٣٠ كما أنها لم تصدر لهما اتفاقية بيع وشراء نهائية، فضلاً عن عدم استصدارها للتراخيص اللازمة لممارسة النشاط الفندقي فقد أقاما الدعوى .

وساند المدعيان دعوتهما بحافظة مستندات طالعت المحكمة محتواها وطويت فيما طويت عليه على صور مما يلي: اتفاقية حجز عقار وترجمتها، بيان بتفاصيل المشروع، استعلام عقاري، محادثات عبر تطبيق الواتس آب وترجمتها، كشف حساب وترجمته، انذار قانوني، تقرير خبر في الدعوى رقم ٤٨ لسنة ٢٠٢٥ عقاري.

وإذ عرضت الدعوى على مكتب إدارة الدعوى بالمحكمة وأمامه وردت إفادة دائرة الأراضي والاملاك مبينا بها أن الوحدة محل النزاع منجزة ومسجلة باسم المدعين وحضرت المدعى عليها بوكيل قدم مذكرة طلب فيها رفض الدعوى، وقد شفعتها بحافظة مستندات طويت علي صور مما يلي: اتفاقية بيع حصة جزئية مؤرخة ٢٠٢٣\١\٣٠، إفادة بالتسجيل، شهادة إنجاز مبني، شهادة تصنيف منشأة فندقية، وبجلسة ٢٠٢٥\١١\١٣ قرر القاضي المشرف إسناد الدعوى الي الدائرة الحالية فتداول نظرها أمامها على النحو المثبت بمحاضر جلساتها وبها ندبت المحكمة خبيراً فأودع تقريره بنتيجة مؤداها ما يلي:-



١- قامت المدعى عليها والمدعيان بالتوقيع على اتفاقية بيع وشراء (حصة جزئية) بتاريخ ٣٠/٠١/٢٠٢٣ بشأن حصة جزئية في الغرفة الفندقية - محل الدعوى - رقم (٤٨٠٤-١١) سيال - دبي مارينا - وتم تسجيل ملكية هذه الحصة شائعة بمساحة ١٨.١٠ متر مربع من ٣٦.٢٠ متر مربع أي نسبة ٥٠% بموجب شهادة ملكية رقم ٣٢٨٦٠/٢٠٢٣ بتاريخ ٢٠/٠٢/٢٠٢٣.

٢- بناءً على المعاينة الميدانية التي أجرتها لجنة الخبرة، وما قدمته المدعى عليها من مستندات رسمية، يتبين أن المشروع محل التداعي قد نُفذ باعباره مشروعاً فندقياً متكاملًا، وأن الوحدة محل النزاع تقع ضمن فندق «سيال» الكائن بمنطقة مرسى دبي، وهو فندق قائم ومشيد فعليًا ومصنف فئة خمس نجوم، ويعمل ضمن منظومة تشغيل فندقية معتمدة، وعليه وفي ضوء ما أسفرت عنه المعاينة على الطبيعة، وما ثبت من المستندات الرسمية الصادرة من الجهات المختصة، تخلص الخبرة إلى أن المدعى عليها قد نفذت التزاماتها التعاقدية من حيث طبيعة المشروع ووصفه كوحدة فندقية ضمن مشروع فندقية.

٣- سدد المدعيان مبلغ ١,٠٥٨,٦٣٩.٤٠ درهم من ثمن الوحدة بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة ورسوم العقود والرسوم الإدارية بإجمالي مبالغ مُسَددة قدرها ١,١٦٣,٩٣٩.١٧ درهم ويترصد في ذمة المدعيين قيمة القسط الأخير المستحق في ١٥/٠٦/٢٠٢٥ بمبلغ ٩٦,٦٥٨.٣٨ درهم شامل الضريبة.

٤- لم يتم تقديم أي اتفاقية إدارة للوحدة، كما لم تقدم المدعى عليها أي سجلات خاصة بأرباح الفترة من الافتتاح التجريبي للفندق في نوفمبر ٢٠٢٥ وحتى يناير ٢٠٢٦ (شهرين) وإذا ما رأت المحكمة تعويض المدعيين عن التأخير في إنجاز وافتتاح الفندق من تاريخ الإنجاز المتوقع في العقد ٣٠/١٢/٢٠٢٣ وحتى تاريخ الافتتاح التجريبي في نوفمبر ٢٠٢٥ على أساس العائد الفائت على المدعيين، فتكون قيمته طبقاً لبيان العائد المرفق باتفاقية الحجز على النحو التالي: -

= ٨٧٢ درهم يومياً (متوسط سعر الغرفة) × ٦٧٢ يوم × ٧٩% (متوسط معدل الإشغال) × ٢٠% (الحصة المقدرة من إيرادات الغرفة) = ٩٢,٥٨٥.٤٧ درهم.

وحيث تداول نظر الدعوى أمام المحكمة عقب إيداع تقرير الخبير، وبجلسة ٢٠٢٦\٢\١٦ حضر الطرفان كل بوكيل والمحكمة قررت حجز الدعوى للحكم لجلسة اليوم.

وحيث إنه وعن موضوع الدعوى وعن طلبي الفسخ والرد، فلما كان من المقرر بنص المادة ٢٦٧ من قانون المعاملات المدنية أنه "إذا كان العقد صحيحاً لازماً فلا يجوز لأحد المتعاقدين الرجوع فيه ولا تعديله ولا فسخه إلا بالتراضي أو التقاضي أو بمقتضى نص في القانون".

وبنص المادة ٢٧٢ من ذات القانون أنه "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".

وبالمادة ٥٢٨ منه " يتم التسليم حكماً بتسجيل المبيع باسم المشتري إذا تطلب القانون التسجيل لنقل الملكية".

ومن المقرر في قضاء محكمة التمييز أن "الفسخ المبني على الشرط الفاسخ الضمني المقرر في القانون لجميع العقود الملزمة للجانبين على ما تفيد المادة ٢٧٢ من ذلك قانون المعاملات المدنية يخول المدين دائماً أن يتوقى الفسخ بالوفاء بالدين إلى ما قبل صدور الحكم النهائي في الدعوى طالما لم يتبين أن هذا الوفاء المتأخر هو مما يضار به الدائن، بما مؤداه أنه يشترط لإجابة طلب الفسخ في هذه الحالة أن يظل الطرف الآخر في العقد متخلفاً عن الوفاء بالتزامه حتى صدور الحكم النهائي بالفسخ".

طعن عقاري - الطعن رقم ٦٥٩ لسنة ٢٠٢٥ ق | تاريخ الجلسة ١٣ / ١ / ٢٠٢٦

وأن "تقدير مبررات فسخ العقد الملزم للجانبين واستخلاص الجانب المقصر في العقد أو نفي التقصير عنه وتقدير الأدلة والمستندات المقدمة في الدعوى والموازنة بينهما والأخذ بما تطمئن اليه منها وإطراح ما عداه هو من إطلاقات محكمة الموضوع متى كان في قيام الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت عليها دليلها فيه الرد الضمني المسقط لما يخالفها وأقامت قضاها على أسباب سائغة تكفي لحمله".

طعن عقاري - الطعن رقم ٧٥٨ لسنة ٢٠٢٢ ق | تاريخ الجلسة ٧ / ٣ / ٢٠٢٣

ومن المقرر أن "العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز لأحد المتعاقدين الرجوع فيه ولا تعديله ولا فسخه إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي



SVM-14964/2026



يقررها القانون، وأن الأصل في العقد رضا المتعاقدين وما التزمه في التعاقد، وأنه إذا كانت عبارات العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفسيرها، إذ يجب اعتبارها تعبيراً صادقاً عن إرادتهما المشتركة وذلك رعاية لمبدأ سلطان الإرادة وتحقيقاً لاستقرار المعاملات".

طعن عقاري - الطعن رقم ٥٧٩ لسنة ٢٠٢٤ ق | تاريخ الجلسة ٢٨ / ١ / ٢٠٢٥
فلما كان ذلك وكان الثابت من مطالعة الدعوى وما حوته من مستندات أن العلاقة بين طرفي الدعوى قد ابتدأت بتوقيع استثمارية الحجز المؤرخة ٢٠٢٢\٩\٢٠ والتي أعقبها توقيع اتفاقية البيع المؤرخة ٢٠٢٣\١\٣٠ والتي بموجبها تعاقدا المدعيان مع الشركة المدعى عليها علي شراء حصة بمقدار النصف في الوحدة الفندقية رقم (H١-٤٨٠) بمشروع سيال - دبي مارينا مقابل ثمن قدره ١,١٥٠,٦٩٥ درهم اتفق بينهم على سداد المدعيين له على أقساط تنتهي بالقسط المستحق بتاريخ ٢٠٢٥\٦\١٥ وتم الاتفاق به على أن يكون موعد الإنجاز بتاريخ ٢٠٢٣\١٢\٣٠ ، وإذ كان الثابت من شهادة الإنجاز الكلي للبناء ومن شهادة التصنيف الفندقي المقدمتين رفقة أوراق أن الشركة المدعى عليها قد أنجزت المشروع بتاريخ ٢٠٢٤\١٢\٦ وتحصلت على رخصة تشغيل الفندق وشهادة استقبال النزلاء ثم أخطرت المدعيين بافتتاح الفندق الكائنة به الوحدة محل النزاع بموجب البريد الإلكتروني المؤرخ ٢٠٢٥\١٠\٣١ كما ثبت من معاينة لجنة الخبرة المنتدبة تمام استيفاء متطلبات التشغيل الفندقي وجاهزية الوحدة للغرض الذي تم التعاقد على أساسه بكونها وحدة فندقية فإن المحكمة تقدر أنه وإن كانت الشركة المدعى عليها قد تأخرت في الإنجاز عن الموعد المتفق عليه إلا أنها توقفت فسخ العقد بتمام تنفيذه أثناء تداول نظر الدعوى بتشغيل الفندق وافتتاحه تجريبياً وإخطار المدعيين بذلك وتري المحكمة أن ما وقع منها من تأخير لا يرتقي لأن يكون مبرراً لفسخ العقد سيما وقد أوفت بالتزامها بتسليم الحصة المباعة منها للمدعيين بتسليمها حكماً بتمام تسجيل ملكيتهما لها بموجب شهادة ملكية رقم ٣٢٨٦٠/٢٠٢٣ بتاريخ ٢٠٢٣/٠٢/٢٠، بما تنتهي معه المحكم إلى أن طلبى الفسخ والرد قد جاء على غير سند فترفضهما.

ولا ينال من ذلك ما تمسك به المدعيان من أنهما تعاقدا مع الشركة المدعى عليها على شراء الحصة محل النزاع على أساس تشغيلها بمعرفة مشغل فندقي معين بخلاف من أسند إليه التشغيل فعلياً إذ أن الثابت للمحكمة من مطالعة بنود اتفاقية البيع واستثمارية الحجز سندی الدعوى أن أيهما لم يتضمن التزاماً على الشركة البائعة بتعيين علامة تجارية معينة كمشغل فندقي، ولا يؤثر في سلامة هذا التقرير ما تمسك به المدعيان من وعد الشركة لهما بذلك وما قدماه من محادثات تتضمن انتواء الشركة تعيين مشغل بعلامة تجارية محددة وأن ذلك كان دافعهما للتعاقد إذ أنه -وأياً كان وجه الرأي في مدى التزام الشركة بهذه المراسلات- فإن ما ورد بها وقد سبق توقيع عقد البيع الحاكم للعلاقة لا يعدو أن يكون سوي إعلان لجذب جمهور المتعاملين وكانت العبرة في العقود هو بما تم الاتفاق عليه باعتبار أن العقد شريعة وقانون المتعاقدين وليس ما يرد في الإعلانات الترويجية للمشروع (طعن عقاري - الطعن رقم ٢٠٩ لسنة ٢٠٢٥ ق | تاريخ الجلسة ١ / ٧ / ٢٠٢٥) وهو المستقر عليه في قضاء محكمة التمييز من أن "الإعلان الموجه للجمهور هو مجرد دعوه للتفاوض وإن المفاوضات ليست ألا عملاً مادياً لا يترتب عليها أي التزام قانوني مما مؤداه أن الإعلانات التسويقية ما هي ألا دعوه للتعاقد ومن المتعارف عليه أنها في الأغلب تكون مصحوبة بالمبالغة من المنتج في مدح تجارته والترويج له فمن ثم فأنها لا ترقى لمرتبة التصرف القانوني وبالتالي فإنها لا تربط أطرافها برابطة إلزامية وهذا ما يميزها عن العقد الملزم لعاقديه بما اتفقا عليه" (طعن عقاري - الطعن رقم ٢٢٢ لسنة ٢٠٢٤ ق | تاريخ الجلسة ١٢ / ٨ / ٢٠٢٤).

كما لا ينال من ذلك ما تمسك به المدعيان من اختلاف اتفاقية البيع الموقعة عن الاتفاقيات التي تصدرها الشركة المدعى عليها وعدم اكتمال الشروط والأحكام المضمنة بها إذ أن الثابت من اتفاقية البيع المشار إليها أنها تضمنت الشروط الأساسية المطلوبة لاعتبارها عقد بيع ملزماً من إيجاب وقبول وتعيين للمحل وتحديد للثمن وطريق سداذه ومن ثم يكون هذا الدفاع غير قائم على أساس فطرحة المحكمة. كما لا ينال من ذلك ما تمسك به المدعيان من قيام الشركة المدعى عليها بالتصرف في الحصة اليهما كوحدة فندقية قبل الحصول على التراخيص اللازمة واستيفاء متطلبات التشغيل الفندقي، ذلك أن المقرر بنص المادة ٣ من المرسوم رقم (١٧) لسنة (٢٠١٣) بشأن ترخيص و تصنيف المنشأة الفندقية في إمارة دبي أنه " يحظر تشغيل أية منشأة فندقية في الإمارة ما لم تكن مرخصة ومصنفة من الدائرة ويحظر تشييد أية منشأة فندقية أو تحويل مبنى قائم إلى منشأة فندقية إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الدائرة، واستيفاء الشروط المقررة بموجب التشريعات السارية. وعلى جميع الجهات الحكومية المعنية في الإمارة عدم إصدار أي ترخيص لإقامة أي مبنى أو



SVM-14964/2026



تحويل مبنى قائم إلى منشأة فندقية إلا بعد حصول مقدم الطلب على موافقة الدائرة الختية المسبقة على ذلك"، و بنص المادة (٥) على أن " يتم منح الجهة الراغبة بمزاولة النشاط في الإمارة الموافقات الأولية والترخيص والتصنيف الذي تستحقه، وشهادة عدم الممانعة باستقبال النزلاء وفقا للإجراءات المعتمدة لدى الدائرة في هذا الشأن و يجب على المنشأة الفندقية الراغبة بمزاولة النشاط توفير كافة متطلبات تشغيلها فعليا، والتقدم للدائرة بطلب الحصول على الترخيص وبعد منح المنشأة الفندقية الترخيص، يتم الكشف والتدقيق الموقعي عليها وذلك لغايات تصنيفها وفقا للمعايير المعتمدة لدى الدائرة في هذا الشأن ويحظر على المنشأة الفندقية ممارسة النشاط قبل توفير كافة متطلبات التشغيل المعتمدة لدى الدائرة وحصولها من الدائرة على شهادة عدم ممانعة باستقبال النزلاء وبعد حصول المنشأة الفندقية على الترخيص، يتم تسجيلها في السجل المعتمد لدى الدائرة لهذه الغاية والذي تدون فيه كافة البيانات الأساسية المتعلقة باسم المنشأة الفندقية والمرافق التابعة لها، وعنوانها واسم مالكيها ومديرها وأية بيانات أخرى تراها".

فلما كان ذلك وكانت القانون سالف البيان لم يرتب جزاء البطلان على مخالفة أحكامه فإن ما ينعى به المدعيان بمعرض دفاعهما يكون غير قائم على سند من القانون فترفضه المحكمة (طعن عقاري - الطعن رقم ٦٣٣ لسنة ٢٠٢٣ ق | تاريخ الجلسة ٤ / ٦ / ٢٠٢٤). وحيث إنه وعن طلب التعويض، فلما كان من المقرر في قضاء محكمة التمييز أنه "متى كان أحد من طرفي العقد الملزم للجانبين مخلا بتنفيذ التزامه التعاقدى، فلا يحق له - طالما ما زال مخلا - أن يطلب التعويض استنادا إلى عدم قيام الطرف الآخر بتنفيذ التزامه التعاقدى أو التأخير في تنفيذه - طالما أن العقد ما زال ساريا، وإلا عد طلبه قبل الأوان". الطعن رقم ٧١٣ و ٧٢٣ لسنة ٢٠٢٥ عقاري | تاريخ الجلسة ٢٤ / ٢ / ٢٠٢٦ .

ومن المقرر أنه "في العقود الملزمة للجانبين إذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ التزامه إذا لم يتم التعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به - بما لازمه - أحقية المشتري في حبس ما لم يكن قد وفاه من ثمن المبيع ولو كان مستحق الأداء لحين زوال الخطر الذي يهدده من عدم وفاء البائع بالالتزام المقابل ما لم يكن قد نزل عن حقه في الحبس بعد ثبوته أو كان هناك شروط في العقد يمنعه من استعماله وأن تقدير الخطر الذي يهدد المشتري ويجعل له الحق في حبس ما لم يؤده من ثمن المبيع أو يمنعه من استعماله هو من أمور الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديرها بغير معقب عليها في ذلك من محكمة التمييز متى كان استخلاصها سائغا ومستمدا مما له أصله الثابت بالأوراق وكافيا لحمل قضائه في هذا الشأن".

طعن عقاري - الطعن رقم ٢٦٢ لسنة ٢٠٢٠ ق | تاريخ الجلسة ٢٩ / ١٢ / ٢٠٢٠ . فلما كان ذلك وكان الثابت من تقرير الخبرة المنتدبة أن المدعيين قد أخلا بالتزامهما بسداد أقساط الثمن في المواعيد المتفق عليها بعدم سداد القسط الأخير المستحق بتاريخ ١٥\٦\٢٠٢٥ بقيمة ٩٦,٦٥٨ درهم، وكان لا يجديهما الإشارة بمعرض مذكرة الاعتراضات المقدمة أمام الخبرة بحبس باقي الثمن لتحقيق خطر عدم تنفيذ الشركة البائعة لالتزامها بالإنجاز بالموعد المحدد إذ تقرر المحكمة تحقق زوال الخطر المجيز لهما حق حبس باقي الثمن بتمام الشركة لإنجاز المبنى بتاريخ ١٢\١٢\٢٠٢٤ ثم حصولها على تراخيص ومتطلبات تشغيل الفندق وإشعارهما بذلك أثناء نظر الدعوى وبتاريخ ٣١\١٠\٢٠٢٥ ودون أن يبادرا بسداد المترصد في ذمتهم سالف البيان فضلا عن ثبوت تنازلهما عن الحق في الحبس بسدادهما لأقساط مستحقة بعد تاريخ الإنجاز المتفق عليه - ٣٠\١٢\٢٠٢٣ - وهي الأقساط من السابع وحتى القسط الحادي عشر المستحقة ابتداء من تاريخ ١٥\٣\٢٠٢٤ حتى تاريخ ١٥\٣\٢٠٢٥ بما يكون معه طلب التعويض قد جاء على غير سند فترفضه المحكمة.

وحيث إنه وعن المصروفات فلما كانت الشركة المدعى عليها قد توقت إيقاع الفسخ بتمام تنفيذ العقد بتشغيل الفندق وإخطار المدعيين بالافتتاح التجريبي له أثناء نظر الدعوى أمام المحكمة فإن المحكمة تلزمها مناصفة والمدعيين بمصروفات الدعوى عملا بنص المادتين ١٣٣ و ٢٥١ من قانون الإجراءات المدنية.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة حضورياً: برفض الدعوى، وألزمت المدعيين والمدعى عليها مناصفة بالمصروفات، وأمرت بالمقاصة في أنعاب المحاماة.

559/2025/26



SVM-14964/2026



التوقيع
القاضي / شريف محمد محفوظ الجندي



CSC26-CY2025-CSN559-DJI2038

التوقيع
القاضي / ياسر عبدالرحمن محمد حلمي جبران



CSC26-CY2025-CSN559-DJI3272

التوقيع
السيد / احمد لطفي سالمان سالم



CSC26-CY2025-CSN559-DJI3127

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