

دراسة حالة قانونية في دبي: قضية فسخ عقد بيع عقاري بسبب الإخلال بالالتزامات التعاقدية

المقدمة:

في هذه الدراسة، نناقش قضية عقارية تم النظر فيها من قبل محاكم دبي الابتدائية في 13 فبراير 2023. تتعلق القضية بدعوى لفسخ عقد بيع عقاري بسبب إخلال المدعى عليها بتنفيذ التزاماتها التعاقدية.

الوقائع:

أقام المدعي دعوى ضد المدعى عليها (شركة عقارية) لفسخ عقد بيع مبدئي تم توقيعه في 12 نوفمبر 2017. العقد كان يتضمن شراء شقة في مشروع "برج 108" الواقع في البرشاء جنوب الرابعة. المدعي كان قد دفع مبلغ 699,600 درهم من إجمالي المبلغ المتفق عليه 1,359,600 درهم، لكنه لم يستلم الشقة في الموعد المحدد بسبب تأخر المدعى عليها في إتمام العمل وعدم الوفاء بالمواعيد المتفق عليها. المدعي عليها لم تلتزم بجدول الإنجاز المتفق عليه بل قامت بتغيير نوع الوحدة من "فيلا" إلى "تاون هاوس" وأخلت بالعديد من التفاصيل الفنية.

في المقابل، المدعي عليها دافعت بوجود إجراءات قانونية صحيحة قد اتخذتها، بما في ذلك إخطار المدعي عبر دائرة الأراضي والأملاك بتخلفه عن سداد الدفعات المتأخرة، مما أدى إلى إلغاء تسجيل الوحدة باسم المدعي وإعادة تسجيلها باسم المدعي عليها.

الطلبات:

المدعي طالب بفسخ العقد واسترجاع المبالغ التي دفعها مع الفوائد القانونية، بينما المدعي عليها طلبت رفض دعوى الفسخ بناء على أن العقد قد "انفسخ" قانونياً بناء على الإجراءات المتبعة، وذلك وفقاً للقانون رقم 13 لسنة 2008 وقانون الإجراءات المدنية المعدل.

التسلسل الزمني للإجراءات:

1. المدعي سدد المبالغ المستحقة بموجب العقد ولكنه لم يستلم الشقة.
2. المدعي عليها أرسلت إشعارات متعددة للمدعي حول التزامات السداد.
3. بعد عدم سداد المدعي للمبالغ المتأخرة، تقدمت المدعي عليها بشكوى إلى دائرة الأراضي والأملاك في دبي، التي أصدرت إخطاراً للمدعي وأكدت صحة الإجراءات القانونية.
4. بناءً على ذلك، تم إلغاء تسجيل الوحدة العقارية من اسم المدعي وتسجيلها باسم المدعي عليها في 25 أغسطس 2022.

القرار القضائي:

- المحكمة رفضت طلب المدعي بفسخ العقد، معتبرة أن العقد قد تم فسخه بناء على الإجراءات القانونية التي اتخذتها المدعي عليها وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2020.
- المحكمة قضت بأن المدعي عليها تحتفظ بحق استرجاع نسبة 10% من المبلغ الإجمالي للثمن، بينما تم تحديد مبلغ 414,222.53 درهم لاسترداده من المدعي عليها.
- كما قضت المحكمة بالزام المدعي عليها بدفع الفائدة القانونية بواقع 5% سنوياً على المبلغ المستحق من تاريخ المطالبة في 1 يناير 2023 وحتى السداد التام.
- كما تم تحميل المدعي عليها المصروفات القانونية وأتعاب المحاماة.

التحليل القانوني:

1. إجراءات الفسخ وحقوق الأطراف: المحكمة أثبتت أن المدعي عليها قد اتبعت الإجراءات القانونية الصحيحة وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2020. بموجب هذا القانون، يمكن للمطور فسخ عقد البيع على الخارطة في حالة إخلال المشتري بالالتزامات التعاقدية، مثل عدم سداد المبالغ المتأخرة. كما أكدت المحكمة على أن الإجراءات التي اتخذتها المدعي عليها كانت قانونية وسارية المفعول.

2. **الحق في استرداد المبالغ المدفوعة:** في قضايا فسخ العقود، يُمنح الطرف المتضرر الحق في استرداد المبالغ المدفوعة في حال إلغاء العقد. المحكمة قررت أن المدعى عليها تحتفظ بحق استرداد 10% من المبلغ الإجمالي كجزء من التعويض، وهو تقدير للمبلغ الذي يحق للمطور الاحتفاظ به وفقاً للقانون.
3. **الفائدة القانونية:** المحكمة قضت بأن الفائدة القانونية تقدر بنسبة 5% سنوياً من المبلغ الذي تم المطالبة به، وهو ما يعكس التوجه العام للمحاكم في مثل هذه القضايا.

الاستنتاج:

تعد هذه القضية مثلاً هاماً على كيفية تطبيق قانون المعاملات العقارية في الإمارات، خصوصاً فيما يتعلق بإجراءات فسخ عقد بيع عقاري بسبب إخلال أحد الأطراف بالتزاماته التعاقدية. تبرز أهمية التزام الأطراف بالعقود المبرمة واتباع الإجراءات القانونية عند حدوث خلافات. كما أن المحكمة في هذه القضية اعتمدت على نصوص قانونية دقيقة وأخذت في اعتبارها جميع جوانب القضية عند إصدار حكمها.