

استئناف الشارقة» تعويض خليجياً مليون درهم لتأخر تسليم وحدات سكنية»



إعداد: سارة البلوشي

أيدت محكمة الشارقة الاستئنافية حكماً بالتعويض بقيمة مليون درهم لخليجي، بسبب تأخير تسليم ملكيات الوحدات العقارية، بعد أن كان الحكم قد أعيد إليها من المحكمة العليا لنظره من جديد

وتعود تفاصيل الواقعة إلى سنوات سابقة، حينما رغب المحكوم له في الاستثمار العقاري، فتعاقد على شراء عدد من الوحدات السكنية والمستودعات لاستثمارها لاحقاً، بعد تمام تسلمها، بإعادة البيع أو بالتأجير والانتفاع بالقيمة الإيجارية

وأقر وكيل المحكوم له المستشار محمد جاويش، إبرام التعاقد عام 2007 بين المشتري ومالك البرج، وكان المفترض والمتعاقد عليه أن يكون الإنجاز وتسليم الملكيات عام 2013، ورغم عدم تأخر الإنجاز فإن مالك البرج لم يتمكن من تسليم ملكيات الوحدات المبيعة، لكون البرج بالكامل مرهوناً لأحد البنوك، ضماناً للقرض الممنوح للمالك. ونتيجة ذلك

الرهن لم يتمكن المالك من فرز العقار أو تسليم الملكيات منذ عام 2013 حتى تاريخ فك الرهن.

وبعد مخاطبة المحكمة لعدد من الجهات الحكومية وغير الحكومية وتعيين خبير عقاري في الدعوى، ثبت للمحكمة، أن سبب تأخر فرز الوحدات، وتسليم الملكيات رهن البرج وتاريخ فك الرهن كان في 2018، وتاريخ تسليم أول ملكية منذ تاريخ الإنجاز، كان في 2019 وتوابع ذلك أن المشتري لم يتمكن على مدار 6 أعوام من الانتفاع بوحداته التي دفع ثمناً لها ملايين عدة، سواء بالتأجير أو بإعادة البيع، لعدم وجود سند ملكية لتلك الوحدات، وهو ما دفع المشتري إلى قيد دعواه، طالباً التعويض بمليون ومئتي ألف درهم عن الكسب الفائت، وعدم تمكنه من الانتفاع بـ18 مستودعاً على مدار الأعوام السابقة.

وقال محمد جاويش إن محكمة أول درجة نذبت خبيراً عقارياً أعدّ تقريره بعد الاجتماع بالأطراف، وبحث ما أبداه وقدمه كل طرف تجاه الآخر، وانتهى إلى ثبوت مسؤولية مالك البرج عن الضرر. فقضت المحكمة بقيمة التعويض بالكامل، وهو مليون ومئتا ألف درهم. غير أن المحكمة رأت خصم قيمة الصيانة المستحقة على الوحدات من مبلغ التعويض، فأصبحت قيمة مبلغ التعويض الصافي 950 ألف درهم.

وعليه طعن الأطراف على الحكم أمام محكمة الاستئناف التي أيدت الحكم، ثم طعن الأطراف أمام المحكمة الاتحادية العليا حيث طعن مالك البرج بمبلغ التعويض وطعن المشتري على الحكم بخصم قيمة مصروفات الصيانة.

ورأت المحكمة الاتحادية العليا وجود تناقض بين تقرير الخبير وحكم المحكمة في بعض المسائل، فرأت إعادة القضية إلى محكمة الاستئناف للفصل فيها من جديد، التي أعادت نظر القضية بناء على حكم محكمة النقض، وبحثت المسائل التي أثارها محكمة النقض فرأت تأييد الحكم، بعد أن يقنت من أحقية المشتري في مبلغ التعويض المقضي به.