



دراسة حالة من أعمال كاونسلو

دراسة قانونية عُرضت على كاونسلو خلال مرحلة الاستئناف

نزاع إيجاري تجاري حول دقة توصيف العقار وإمكان التأجير من الباطن، ومدى ارتباط استحقاق الأجرة بالمنفعة الفعلية.

أُعدت هذه الدراسة بصيغة مهنية مع إخفاء أسماء الأطراف وأرقام القضايا والبيانات التي قد تكشف هويتهم، حفاظاً على السرية المهنية.



مقدمة

عُرضت على كاونسلو خلال مرحلة الاستئناف قضية تجارية معقدة تتعلق بعقد إيجار لمجمع تجاري متعدد الوحدات، وذلك بعد صدور حكم ابتدائي بإلزام المستأجر بسداد أجرة متبقية. وتمثلت المهمة القانونية في إعادة دراسة القضية من أساسها، وتحليل الحكم الابتدائي، وأسباب الاعتراض، والمستندات الفنية، والأنظمة المنظمة للعلاقة الإيجارية والوساطة العقارية، للوصول إلى تقييم قانوني مستقل وبناء استراتيجية استئنافية متماسكة

ولم يكن جوهر النزاع مجرد امتناع عن السداد، بل انصب على سؤال قانوني أدق: هل يستحق المؤجر كامل الأجرة إذا كان المستأجر قد حُرم من الانتفاع الفعلي بجزء معتبر من العين المؤجرة بسبب خلل في توصيف العقار وتنظيم العقد؟

منهجية كاونسلو في دراسة الحالة

اعتمدت كاونسلو منهجية متعددة المراحل، فلم تكتفِ بقراءة منطوق الحكم، بل أعادت بناء الوقائع زمنياً وربطتها بالمستندات وبالغرض الاقتصادي الحقيقي من العقد. وشملت الدراسة مراجعة عقد الإيجار بنداً بنداً، ومقارنة وصف العقار بالعقار القائم فعلياً، وتحليل مراسلات منصة إيجار، ومراجعة إفادات الوسطاء العقاريين المرخصين، ودراسة سجل الإيجارات، ومقارنة العقد محل النزاع بالعقد اللاحق، ثم اختبار أسباب الحكم الابتدائي في ضوء هذه العناصر مجتمعة

الغرض	محور الدراسة
تحديد محل الإيجار، عدد الوحدات، وحدود التأجير من الباطن	تحليل العقد
تحديد فترات الانتفاع الفعلي وتطور نسبة الاستفادة من الوحدات	إعادة بناء الوقائع
دراسة ردود منصة إيجار وإفادات الوسطاء العقاريين	تحليل الأدلة الفنية
مقارنة العقد محل النزاع بالعقد اللاحق للعقار ذاته	مقارنة العقود
فحص التسبب، التكيف، ومدى مناقشة الدفوع الجوهرية	تقييم الحكم



أولاً: إعادة توصيف المشكلة القانونية

بعد دراسة الملف، تبين أن العقار في الواقع مبنى تجاري مكوّن من ثمان وحدات مستقلة، بينما تم توثيق العقد على منصة إيجار باعتباره أرضاً تحتوي على وحدة إيجارية واحدة. ورأت كاونسلو أن هذا الاختلاف لا يمثل خطأً وصفيّاً عارضاً، بل يمس محل المنفعة ذاته؛ لأن البيانات المسجلة في العقد هي التي تحدد عملياً مدى إمكان إنشاء عقود فرعية لكل وحدة واستثمار العقار وفق الغرض المنفق عليه.

ثانياً: العلاقة بين الأجرة والمنفعة الفعلية

ركزت الدراسة على أن المنفعة هي محل عقد الإيجار، وأن مجرد وجود عقد موثق أو تسليم مادي للعقار لا يكفي دائماً للقول باستحقاق كامل الأجرة إذا تعذر على المستأجر الانتفاع بالصورة التي أبرم العقد من أجلها. ومن خلال السجل الزمني، ظهر أن الانتفاع لم يكن كاملاً أو ثابتاً طوال مدة العقد، وأن بعض الوحدات ظلت شاغرة لعدم إمكان توثيق عقود مستقلة لها.

ثالثاً: تحليل مراسلات منصة إيجار

راجعت كاونسلو سلسلة المراسلات الرسمية المتبادلة مع منصة إيجار، وتبين أن الردود الأولى أكدت عدم إمكان تعديل بيانات العقد بعد توثيقه، وأن جميع الوحدات ينبغي أن تكون مدرجة في العقد الأساسي حتى يمكن إبرام عقود من الباطن. ثم ورد لاحقاً رد يتحدث عن مسار بديل يُطبّق استثنائياً بالتنسيق مع فريق التشغيل. وقد عالجت الدراسة هذا التفاوت باعتباره مسألة محورية تحتاج إلى وزن قضائي دقيق، لا سيما مع عدم ظهور هذا المسار في الردود الأولى أو في ممارسات الوسطاء الذين تمت مراجعتهم.

رابعاً: تقييم الآلية البديلة الاستثنائية

خصّصت كاونسلو جزءاً مستقلاً لتحليل ما سُمّي بالآلية البديلة الاستثنائية، وطرحت أسئلة عملية ونظامية حول مصدرها، ومدى نشرها، والجهة المختصة بتطبيقها، وما إذا كانت تمثل طريقاً عاماً متاحاً للمستخدمين أو معالجة خاصة لحالة بعينها. وانتهت الدراسة إلى أن وصف المسار بأنه استثنائي، مع عدم معرفته من قبل عدد من الوسطاء العقاريين، يضعف إمكان تحميل المستأجر تبعه عدم سلوكه، خصوصاً إذا كان تطبيقه غير واضح أو قد يعرّض الأطراف لمخاطر تعاقدية أو تنظيمية.

خامساً: تحليل سجل الإيجارات

أعادت كاونسلو بناء خط زمني للانتفاع بالعقار، فتبين أن نسبة الاستفادة كانت في مرحلة أولى بحدود نصف الوحدات، ثم ارتفعت لاحقاً بعد تأجير وحدة إضافية قبل انتهاء العلاقة التعاقدية بمدة محدودة. وأظهر هذا التحليل



أن المنفعة لم تتحقق بكامل العقار خلال أغلب مدة العقد، وأن تقييم الأجرة لا ينبغي أن ينفصل عن المدة الفعلية ونطاق الانتفاع المتحقق خلالها.

سادساً: مقارنة العقد اللاحق بالعقد محل النزاع

قامت كاونسيلو بمقارنة العقد محل النزاع بالعقد الذي أبرم لاحقاً للعقار ذاته مع مستأجر آخر. وأظهرت المقارنة أن العقد اللاحق وصف العقار بوصف أكثر دقة باعتباره مبنى مكوناً من ثمان وحدات، كما عالج بصورة أوضح مسألة التأجير من الباطن. ورأت الدراسة أن هذه التعديلات تمثل قرينة مهمة على أن الصياغة السابقة لم تكن ملائمة لتحقيق الغرض الاستثماري كاملاً، وإن كانت لا تُعد وحدها إقراراً قضائياً حاسماً بالمسؤولية.

سابعاً: ما خلصت إليه المحكمة

بعد نظر الاستئناف ومناقشة إفادات منصة إيجار وسجل الانتفاع، خلصت المحكمة إلى أن وصف العقار في العقد كان مانعاً من تمكين المستأجر من المنفعة الكاملة وتأجير بعض المحلات من الباطن، وأن ذلك يؤيد دفع المستأجر بعدم القدرة على الانتفاع بسبب اختلاف وصف العين المؤجرة. وبنت المحكمة قضاءها على نسبة الانتفاع الفعلي، فلم تعتبر المستأجر منتفعاً بكامل الوحدات، وإنما قصرت الاستحقاق على حدود المنفعة التي ثبت تحققها، وانتهت إلى رد مطالبة المؤجر بالأجرة على النحو الذي طُلب به.

النتيجة القضائية الأهم: استحقاق الأجرة ارتبط بحدود المنفعة الفعلية، لا بمجرد وجود عقد موثق أو تسليم مادي للعقار.

الأثر المهني للدراسة

تكشف هذه الحالة أهمية ألا تقتصر دراسة المنازعة الإيجارية على ظاهر العقد، بل يجب تحليل الغرض الاقتصادي، وطبيعة العين المؤجرة، وإمكان تنفيذ العقد عبر المنصة الرسمية، والفارق بين التسليم المادي والتمكين القانوني من المنفعة. كما تؤكد أن بناء الاستئناف الفعال يتطلب تحويل الوقائع المتفرقة إلى تسلسل منطقي مدعوم بمستندات فنية وزمنية واضحة.

النتيجة

انتهت كاونسيلو إلى أن دقة توصيف العقار ليست مسألة شكلية، بل عنصر جوهري في قابلية العقد للتنفيذ وتحقيق المنفعة. وقد أسهمت إعادة بناء الوقائع وتحليل مراسلات منصة إيجار وسجل الإيجارات والعقد اللاحق في تقديم



رؤية متكاملة أمام محكمة الاستئناف، انتهت إلى نتيجة قضائية تربط استحقاق الأجرة بقدر المنفعة التي ثبت تحققها فعلياً.

تنويه بالسرية: تم إخفاء أسماء الأطراف وأرقام القضايا والتواريخ والبيانات التعريفية، وعرض الحالة لأغراض مهنية وتنقيفية فقط.