



دراسة قضية قانونية من أعمال كاوسلو

فسخ عقد إيجار تجاري بسبب خطأ بيانات منصة إيجار

كيف قادت الدراسة القانونية والتنفيذ المهني إلى إنهاء العلاقة الإيجارية وتحقيق الغاية الحقيقية من الدعوى؟

دراسة قانونية - استراتيجية دعوى - متابعة قضائية - فسخ عقد بالتراضي مع حفظ الحقوق المالية

Counselo Legal Platform | إعداد: كاوسلو

دراسة حالة منشورة لأغراض التوعية القانونية مع مراعاة السرية المهنية



مقدمة القضية

عُرضت على كاونسلو حالة قانونية تتعلق بعقد إيجار لمبنى تجاري مكوّن فعليًا من ثماني وحدات، في حين جرى توثيق العقار في منصة «إيجار» على أنه أرض تضم وحدة واحدة فقط. وقد أدى هذا الاختلاف إلى تعذر استفادة المستأجرة من كامل الغرض الذي أبرم العقد من أجله، والمتمثل في استثمار الوحدات وتأجيرها من الباطن. لم تكن المشكلة مجرد خطأ وصفي بسيط في العقد، بل تحولت إلى عائق عملي ونظامي حال دون توثيق عقود التأجير من الباطن لبقية الوحدات، وهدد استمرار المشروع بخسائر متزايدة، رغم التزام المستأجرة بسداد الأجرة عن كامل العقار.

أولاً: عرض الحالة على كاونسلو

قدمت الحالة إلى كاونسلو لدراسة المركز القانوني للمستأجرة وتحديد المسار الأنسب لمعالجة الخلل. وتضمنت المستندات محل الدراسة عقد الإيجار الإلكتروني، والمراسلات المتبادلة بين الطرفين، ومحاولات تصحيح بيانات العقار، وردود المكاتب العقارية، وإفادة منصة «إيجار» بشأن عدم إمكانية تعديل العقد بعد توثيقه. ركزت كاونسلو في دراستها على تحديد ما إذا كان الخلل في بيانات العقار يمس عنصرًا جوهريًا في التعاقد، وما إذا كان استمرار العقد يحقق الغرض الاقتصادي والقانوني الذي أبرم من أجله، إضافة إلى تقييم إمكان المعالجة الودية قبل اللجوء إلى القضاء.

ثانيًا: النتائج التي توصلت إليها الدراسة

١. ثبت أن العقار يتكون فعليًا من ثماني وحدات تجارية، بينما عكس العقد الإلكتروني وجود وحدة واحدة فقط.
٢. سبق تنبيه المؤجرة إلى الخطأ قبل توثيق العقد، مع طلب تعديل البيانات لتتوافق مع الواقع.
٣. تعذر على المستأجرة توثيق عقود التأجير من الباطن لبقية الوحدات بسبب بيانات العقد المسجلة في منصة «إيجار».
٤. أوضحت منصة «إيجار» أن العقد بعد توثيقه لا يمكن تعديله، وأن الحل يتمثل في إلغاء العقد القائم وإبرام عقد جديد بالبيانات الصحيحة، أو صدور أمر قضائي يسمح بالتعديل.
٥. سددت المستأجرة الأجرة عن كامل العقار، في حين لم تتمكن عمليًا من استثمار سوى جزء من وحداته.
٦. استمرار العقد بصورته القائمة يعني استمرار الضرر وتعذر تحقيق الغاية الأساسية من التعاقد.

ثالثًا: قرار كاونسلو بإقامة الدعوى

بعد تحليل الوقائع والمستندات ومحاولات الحل الودي، خلصت كاونسلو إلى أن استمرار العلاقة الإيجارية لم يعد يحقق الغرض الأساسي من العقد، وأن الخلل في تسجيل العقار أصبح مانعًا عمليًا ونظاميًا من الانتفاع الكامل به.



وبناءً على ذلك، اتخذت كاونسلو القرار القانوني بإقامة دعوى قضائية بطلب فسخ عقد الإيجار، مع المحافظة على حق المستأجرة في الرجوع بالمطالبات المالية والتعويضات الناتجة عن عدم الانتفاع الكامل بالعقار.

رابعاً: الاستراتيجية القانونية المعتمدة

التطبيق في القضية	محور العمل
اعتبار الخطأ في وصف العقار وعدد وحداته خلافاً جوهرياً أثر في الانتفاع المقصود من العقد	التكييف القانوني
الاستناد إلى العقد الإلكتروني والمراسلات وإفادة منصة إيجار ومحاولات التصحيح الودية	الإثبات
فسخ عقد الإيجار وإنهاء العلاقة التعاقدية التي لم تعد تحقق غرضها الحقيقي	الطلب الأصلي
عدم التنازل عن المطالبات المالية، وترك حق الرجوع بها محفوظاً في دعوى مستقلة	حفظ الحقوق
الوصول إلى إنهاء ملزم للعقد، سواء بحكم فاصل أو بصلح قضائي يحقق ذات الغاية	النتيجة العملية

خامساً: التنفيذ المهني أمام المحكمة

بعد أن انتهت كاونسلو من دراسة الحالة واتخذت قرار إقامة الدعوى، تولى ممثل المدعية مباشرة الإجراءات القضائية والعمل على تنفيذ الاستراتيجية القانونية التي خلصت إليها الدراسة

وقد عمل ممثل المدعية بإخلاص ومهنية، واتبعت دراسة كاونسلو وتوجيهاتها القانونية، من خلال عرض الوقائع والمستندات المؤيدة لها، والتركيز على أن الخلل في تسجيل العقار على منصة «إيجار» «حال دون تحقيق الغرض الحقيقي من العقد، ومتابعة الدعوى حتى الوصول إلى النتيجة المستهدفة

ويمثل هذا الدور نموذجاً للتكامل بين الدراسة القانونية المتخصصة والتنفيذ القضائي العملي؛ إذ لا تكفي الاستراتيجية القانونية وحدها ما لم يتولَّ ممثل الدعوى تطبيقها بدقة، والمحافظة على تسلسل الوقائع والطلبات، والتعامل المهني مع تطورات القضية أمام المحكمة

سادساً: نتيجة الدعوى

أثناء نظر القضية، أبدت المدعى عليها استعدادها لإنهاء العلاقة التعاقدية، وانتهى الطرفان إلى الاتفاق على فسخ عقد الإيجار بالتراضي، مع احتفاظ كل طرف بحقه في الرجوع بشأن المطالبات المالية. وقد أثبتت المحكمة هذا الاتفاق، وصادقت على الصلح، وأصبح الفسخ ملزماً للطرفين

ولا ينال من نجاح الدعوى أن الفسخ تحقق عن طريق الصلح والتراضي بدلاً من صدور حكم بالفسخ في مواجهة المدعى عليها؛ لأن الغاية الحقيقية من إقامة الدعوى لم تكن مجرد الحصول على حكم في خصومة، وإنما إنهاء عقد الإيجار بصورة قضائية ملزمة، وتحرير المدعية من استمرار العلاقة التعاقدية، مع حفظ حقوقها المالية



النتيجة الجوهرية: تحقق الهدف الحقيقي من الدعوى بفسخ العقد وإنهاء آثاره المستقبلية، مع إبقاء المطالبات المالية محفوظة، وهو ما يعكس نجاح الاستراتيجية القانونية بصرف النظر عن كون الفسخ تم بالتراضي.

سابعًا: لماذا تُعد القضية ناجحة؟

- ١.. لأن إقامة الدعوى دفعت النزاع من مرحلة التعثر والمماطلة إلى حل قضائي ملزم
- ٢.. لأن النتيجة النهائية حققت المصلحة العملية للموكلة، وهي إنهاء العقد وعدم استمرار الالتزامات المستقبلية
- ٣.. لأن الصلح أثبت قضائياً، ولم يقتصر على اتفاق غير موثق بين الطرفين
- ٤.. لأن الحقوق المالية لم تُهدر، بل احتفظ كل طرف بحقه في الرجوع بها بصورة مستقلة
- ٥.. لأن ممثل المدعية التزم بالدراسة والتوجيهات حتى الوصول إلى الغاية القانونية المقصودة

ثامناً: الدروس القانونية المستفادة

تؤكد هذه القضية ضرورة التحقق من تطابق وصف العقار وعدد وحداته في العقد الإلكتروني مع الواقع قبل التوثيق، خصوصاً عندما يكون التأجير من الباطن أو استثمار الوحدات عنصرًا أساسيًا في الجدوى الاقتصادية للعقد.

كما تؤكد أن نجاح الدعوى لا يُقاس فقط بصدور حكم فاصل ضد الخصم، بل بمدى تحقق المصلحة الحقيقية للموكل . فالصلح القضائي قد يكون وسيلة أكثر كفاءة للوصول إلى النتيجة المقصودة، متى كان ملزمًا ويحفظ الحقوق الأخرى.

وتبرز القضية كذلك قيمة التكامل بين الدراسة القانونية الدقيقة والعمل المخلص لممثل الطرف أمام المحكمة؛ إذ ساهم الالتزام بالاستراتيجية، وترتيب الوقائع، وتقديم المستندات، والاستمرار في متابعة الدعوى، في الوصول إلى فسخ العقد وحماية المركز القانوني للموكلة.

خلاصة عمل كاوسلو

- ١.. استلام الحالة ودراسة العقد والمراسلات والمستندات المرتبطة بمنصة إيجار
- ٢.. تحديد أثر الخطأ في بيانات العقار على الانتفاع والتأجير من الباطن
- ٣.. تقييم الحلول الودية والنظامية المتاحة قبل رفع الدعوى
- ٤.. اتخاذ القرار بإقامة دعوى فسخ عقد الإيجار مع حفظ الحقوق المالية
- ٥.. وضع الاستراتيجية القانونية وتوجيه ممثل المدعية في المسار القضائي
- ٦.. الوصول إلى فسخ العقد بصلح قضائي ملزم يحقق الغاية الحقيقية من الدعوى

الخاتمة



تعكس هذه القضية منهج كاونسلو في التعامل مع النزاعات القانونية: دراسة الوقائع والمستندات أولاً، تحديد الغاية الحقيقية للموكل، اختيار الإجراء القضائي المناسب، ثم متابعة تنفيذ الاستراتيجية حتى الوصول إلى نتيجة عملية قابلة للتنفيذ.

وقد أثمر التعاون بين كاونسلو وممثل المدعية عن إنهاء عقد الإيجار وحماية حقوق الموكل، بما يؤكد أن العمل القانوني الناجح يقوم على وضوح الهدف، ودقة الدراسة، والإخلاص في التنفيذ، والمرونة في قبول الحل الذي يحقق المصلحة الحقيقية، ولو انتهت القضية بالتراضي.



القانون ... حيث تكون

Online %كاونسلو | منصة قانونية رقمية 100