

مستند رقم 6



## نظام الوثائق

**تقرير الخبرة الهندسية النهائي****في المنازعة رقم 200/2023 تعيين خبرة - دبي****مركز التسوية الودية للمنازعات - محاكم دبي****المتنازع / سيد محمد عدنان حيدر****بوكالة مكتب محمد بخيت للمحاماة****المتنازع ضدها / دانوب للتطوير العقاري ش.ذ.م.م****بوكالة مكتب سعيد عبدالله السويدي للمحاماة**

م	دليل محتويات التقرير النهائي	رقم الصفحة
أولاً	مهمة الخبرة حسب ما جاء بالحكم التمهيدي	2
ثانياً	طلبات المتنازع وفقاً لصحيفة النزاع	3
ثالثاً	الإجراءات التي قامت بها الخبرة الهندسية	4 - 8
رابعاً	دراسة وبحث وتحليل المستندات المقدمة من أطراف النزاع	9 - 13
خامساً	النتائج والرأي الفني والرد على منطوق الحكم - مهمة الخبرة	14 - 22
سادساً	ملاحظات واعتراضات الأطراف على تقرير الخبرة المبدئي ورد الخبرة عليها	22 - 24
سابعاً	النتيجة النهائية التي توصلت اليها الخبرة	24 - 27
ثامناً	المرفقات	28

**أولاً: حسب ما جاء بالحكم التمهيدي (مهمة الخبرة) (مرفق رقم 1):****• بناءً على ما جاء بالحكم التمهيدي (مهمة الخبرة) الصادر عن عدالة المحكمة الموقرة****(مركز التسوية الودية للمنازعات - محاكم دبي) بتاريخ 2023/04/03، والذي حدد مهمة****الخبرة كالتالي:**

- الاطلاع علي أوراق النزاع وكلما يقدمه المتنازع من مستندات لبيان وبحث طلباته الواردة في صحيفة النزاع، وما عسى ان يقدمه الخصوم من مستندات ومذكرات وبيان مدى أحقيته تلك الطلبات، وصرحت للخبير وقبل الشروع في المهمة بدعوة أطراف النزاع بجلسة الخبرة الأولي بكافة طرق التواصل المتاحة ، وعلي المتنازع التعاون مع السيد الخبير بإعلان المتنازع ضده بكافة طرق الاتصال المتاحة قانونا ، مع بيان الطريقة التي تم بها دعوة أطراف النزاع، كما تصرح للسيد الخبير عرض الصلح علي أطراف النزاع أي مرحلة من مراحل الخبرة مع بيانه في التقرير، كما يصرح له في سبيل أداء المهمة سماع أقوال أطراف النزاع وغيرهم بغير حلف يمين، ، واستلام المذكرات والمستندات المتعلقة بموضوع النزاع، وبالجملية بحث ما يثيره الخصوم من طلبات ذات صلة بالوقائع المادية محل المأمورية وتحقيق دفاعهم، والانتقال الى أي جهة يرى ضرورة الانتقال إليها تفييده في بحثه ويمكن أن تعينه في أداء المهمة، وخصها مقر المتنازع والمتنازع ضدها للاطلاع علي ما بها من مستندات والاطلاع علي سجلاتهم ودفاترهم التجارية الورقية والإلكترونية الخاصة بموضوع النزاع، علي السيد الخبير إعداد خطة زمنية لمواعيد واجراءات الخبرة يخطر بها أطراف النزاع اجتماع الخبرة الأولي، وعلي المتنازع تزويد السيد الخبير بنسخة من ملف النزاع علي أن تسلم النسخة للمتنازع ضده قبل موعد اجتماع الخبرة الأول، وعلي طرفي النزاع تسليم الخبير ما لديهم من مستندات في الموعد المحدد وفق تلك الخطة ، علي السيد الخبير إعداد تقريره في مده أقصاها (15) يوماً من تاريخ استلامه المأمورية، وفي حال عدم ورود التقرير في الموعد المحدد علي الخبير إعداد مذكرة تفصيلية يبين فيها الأسباب التي حالت دون إعداد التقرير، علي السيد الخبير مراجعة المركز عبر الطلبات الذكية حال عرض عليه دفع أو طلب قانوني يتطلب الفصل فيه، وعلي السيد الخبير إدراج تقريره النهائي عبر نظام الطلبات الذكية بعد الرد والتعقيب علي اعتراضات الخصوم إن وجدت مع ارفاق ما يفيد استلام أطراف النزاع نسخته منه. (مرفق رقم 1 - الحكم

**التمهيدي - مهمة الخبرة)**

**ثانياً: طلبات المتنازع حسب صحيفة النزاع (سبق إدراجها بنظام عدالة المحكمة الموقرة):**

**- حسب ما جاء بصحيفة النزاع المقيمة بتاريخ 2023/03/16، ولأئحة تصحيح شكل الدعوي والطلبات الختامية بتاريخ 2023/04/11، فإن المتنازع يتقدم للمحكمة الموقرة (مركز التسوية الودية للمنازعات - محاكم دبي) بهذا النزاع، ويلتمس المتنازع من عدالة المحكمة التفصل بالحكم بالآتي:**

نذب خبير عقاري متخصص تكون مهمته الاطلاع علي العقد المبرم بين أطراف النزاع الواقع علي الوحدات العقارية البالغ عددها إحدى عشر وحدة عقارية بمجمع استديو مدينة دبي لبناء مبنى B+G+8 متعدد الاستخدام (لدى مؤسسة التنظيم العقاري: علي قطعة الأرض رقم (SC-C-003) بمجمع استديو مدينة دبي، وذلك لبحث الآتي:

**أولاً:** بيان المطور الرئيسي والمطور الفرعي بمجمع استديو مدينة دبي لبناء مبنى B+G+8 متعدد الاستخدام (لدى مؤسسة التنظيم العقاري: علي قطعة الأرض رقم (SC-C-003) بمجمع استديو مدينة دبي.

**ثانياً:** بيان نسبة الإنجاز في المشروع وعمّا إذا كانت الأعمال الإنشائية تمت طبقاً للمخططات الهندسية المعتمدة من الجهات المختصة وبيان الموعد المبدي المحدد لاستكمال المشروع حال توقفه، وكذا الموعد المتوقع للإنتهاء من المشروع حال استمرار العمل به.

**ثالثاً:** حساب المبالغ المسددة للمدعي عليها من قبل المدعين ونسبتها للثمن الإجمالي، وبيان نسبة الإنجاز في المشروع وقت سداد المتنازع تلك المبالغ.

**رابعاً:** بيان الإخلال التعاقدى والطرف البادئ به والمتسبب فيه بقياس نسبة إنجاز المدعى عليها للبناء بالتوازي مع قيام المتنازع بسداد كامل ثمن الوحدات العقارية وما يفوق ذلك الثمن بالأساس.

**خامساً:** الانتقال للمشروع والمعاينة على أرض الواقع نسبة إنجاز المشروع، وكذا بيان سبب امتناعها عن دعوة المدعين لإبرام التعاقد النهائي.

**سادساً:** حساب الضرر الواقع على المدعين من جراء التأخير في إنجاز الوحدات العقارية وبيان حجم الخسارة التي لحقت بهم جراء عدم الانتفاع بملكية الوحدات العقارية وحجز ما يفوق ثمن تلك الوحدات مبلغ وقدره 10,522,000 درهم (عشر مليون وخمسمائة وأثنى عشر ألف درهم) منذ تاريخ التعاقد الأول وحتى تاريخه والارتباط بينهما وبين ما فاتهم من كسب بعد ذلك وصولاً لبيان القصور الواضح ومناطه الإخلال التعاقدى من قبل المتنازع ضده، وذلك بعد تحديد التعويض الجابر للضرر بمراعاة (مرفق

**طلبات المتنازع بصحيفة النزاع المقيمة بتاريخ 2023/03/16 ولأئحة بتصحيح شكل الدعوي والطلبات الختامية بتاريخ 2023/04/11 - سبق إدراجها بالنظام الإلكتروني لعدالة المحكمة الموقرة)**

**ثالثاً: الإجراءات التي قامت بها الخبرة الهندسية (مرفق رقم 2):**

م	بيان بالإجراءات التي قامت بها الخبرة
1	بتاريخ 2023/07/17 إسناد المأمورية - تكليف الخبرة بالمهام
2	بتاريخ 2023/07/17 قامت الخبرة عن طريق البريد الإلكتروني إرسال رساله لأطراف النزاع كالتالي: "بالإشارة إلى قرار النذب والحكم التمهيدي - (مهمة الخبرة) الصادر لنا من مركز التسوية الودية للمنازعات - محاكم دبي الموقرين بتاريخ 03 أبريل 2023 بتكليفنا بمباشرة المهمة في الدعوى المشار إليها أعلاه، حيث تقترح الخبرة على طرفي النزاع ومن يمثلهم قانونياً عقد اجتماع الخبرة الأول المرئي (عن بعد) ليكون يوم الخميس الموافق 20 يوليو 2023 في تمام الساعة (03:00 مساءً) عن طريق برنامج زووم ، وعليه برجاء سرعة التأكيد على الموعد لإرسال الرابط (اللينك)" ، و" بتاريخ 2023/07/18 رد وكيل المتنازع: مستعدون للاجتماع وتشرف بالحضور مع سعادتكم" و" بتاريخ 2023/07/18 رد وكيل المتنازع ضدها: بخصوص البريد الإلكتروني المرسل من سيادتكم المقترح بتحديد أول اجتماع يوم الخميس وبصفتنا نحن سعيد عبد الله السويدي / وكلاء عن المتنازع ضدها- نعتذر على المقترح المقدم بالاجتماع الأول يوم الخميس - ونلتمس من سيادتكم بالتكرم بتحديد يوم الإثنين في تمام الساعة الثالثة عصراً وسيتم تقديم مذكره توضيحية بالرد على الدعوى والمؤيدة بالمستندات" وعليه بتاريخ 2023/07/18 قامت الخبرة بتحديد موعد حضور اجتماع الخبرة المرئي الاول وذلك ليكون يوم الاثنين الموافق 24 يوليو 2023 في تمام الساعة (03:00 مساءً) عن طريق برنامج زووم
3	1. بتاريخ 2023/07/24 قامت الخبرة بإستلام رسالة عن طريق البريد الإلكتروني من وكيل المتنازع مرفق بها الاثباتات الشخصية والتفويض لحاضري الاجتماع دون مستندات، ولم يتم تقديم اية مستندات ومذكرات وتعقيبات للخبرة من جانب المتنازع، وبعد مطالعة النظام الالكتروني وجدت الخبرة ان المتنازع قام بتقديم لائحة النزاع بتاريخ 2023/03/16 مرفق بها حافظة مستندات تحتوي على عدد 2 مستند وبتاريخ 2023/04/11 لائحة بتصحيح شكل النزاع مقدمة لعدالة المحكمة الموقرة. 2. بتاريخ 2023/07/20 قامت الخبرة بإستلام رسالة عن طريق البريد الإلكتروني من وكيل

المتنازع ضدها مرفق بها مذكرة جوابية مقدمة للخبرة بالرد على النزاع مرفق بها حافظة مستندات تحتوي على عدد 5 مستندات والاثباتات الشخصية والوكالات للحاضرين أعلاه ، ولم يتم تقديم اية مستندات ومذكرات وتعقيبات للخبرة من جانب المتنازع ضدها الاولي.

4 بتاريخ 2023/07/24 قامت الخبرة بعقد اجتماع خبرة في تمام الساعة (03:00 مساءً) عن طريق برنامج زووم ، وذلك بحضور كلاً من:

1- حضر المتنازع شخصياً / سيد محمد عدنان حيدر - هوية رقم 784196939698690 - هاتف رقم 0501514027، وحضر وكيل المتنازع / أحمد عبدالغني احمد جاد ابراهيم - هوية رقم 784199027903188 - هاتف رقم 0521875802 (تفويض)

2- حضر عن المتنازع ضدها/ علي محمد عجوب - هوية رقم 784197272095064 - هاتف رقم 0527955700، (مكتب سعيد عبدالله السويدي للمحاماة) ، وحضر / داني عماد العبد - هوية رقم 784199770276865 - هاتف رقم 0566879151 (تفويض)

وقد ناقشت واستمعت الخبرة لشرح مختصر عن موضوع الدعوى بخصوص دفاعهم ودفعوهم وطلباتهم وشهودهم بالنزاع الماثل، وذلك حسب الحكم التمهيدي (مهمة الخبرة) الصادر بتاريخ 2023/04/03.

- أفاد المتنازع شخصياً أنه بتاريخ 2015/04/06 وحسب استمارة الحجز (مذكرة التفاهم) ، تم الاتفاق مع المتنازع ضدها "دانوب للتطوير العقاري ش.ذ.م.م - البائع" والمتنازع (ممثل المشترى) على شراء 11 وحدة (704 - 706 - 711 - 713 - 714 - 715 - 716 - 718 - 719 - 721 - 722) بالطابق السابع - بالمبنى المكون من (أرضى + ميزانين + 8 طوابق متكررة) - القائم على قطعة الأرض رقم SC-C-003 - الكائن بمنطقة مجمع استديو مدينة دبي - نظير اجمالي مبلغ وقدره 10,522,000.00 درهم.

- كما أفاد المتنازع شخصياً أن المتنازع ضدها أخلت بالتزاماتها التعاقدية حسب الاتفاق بين الطرفين، وسيتم تزويد الخبرة بما يثبت ذلك.

- سألت الخبرة المتنازع عن بيان المبالغ المسددة للمتنازع ضدها:

- أفاد المتنازع أن تم سداد مبلغ بالزيادة عن نسبة 10% المتفق عليها بشيك بمبلغ 1,084,700.00 درهم بتاريخ 2015/04/08، والشيك الثاني بمبلغ وقدره 1,627,050.00 درهم بتاريخ 2015/07/01

- أفاد الحاضرين عن المتنازع ضدها أن الاتفاق هو اتفاق عمولة فقط وليس اتفاق بيع وشراء

وان مذكرة التفاهم (استمارة الحجز) غير موقعه ومختومة، وإن العلاقة التعاقدية بين المتنازع والمتنازع ضدها هي علاقة وساطة عقارية مقابل 5% عمولة للمتنازع من الوحدات التي تباع عن طريق وساطته.

- كما أفاد الحاضرين عن المتنازع ضدها أنه تم استرجاع مبلغ 32,500 درهم للمتنازع قيمة الفارق (الدفعة المقدمة - العربون).

- سألت الخبرة الحاضر عن المتنازع ضدها عن بيان المبالغ المسددة للمتنازع:

- أفاد الحاضرين عن المتنازع ضدها أن المتنازع سددت للمتنازع مبلغ 263,050 درهم بموجب الشيك رقم 000042 بتاريخ 2023/05/25 ما يعادل 2,5% من عمولة المتنازع عن المبلغ المسدد منه وهو ال 10% مبلغ 1,052,200 درهم وذلك تنفيذاً من المتنازع ضدها لبنود استمارة الحجز ومن ثم مذكرة التفاهم أنه يسدد للمتنازع نصف عمولته أي 2.5% من قيمة التعاقد على الاحدى عشر وحدة وفق استمارة الحجز ومذكرة التفاهم عند تسديده الدفعة الأولى والتي تمثل 10%.

- أفاد الحاضرين عن المتنازع ضدها أنه كان يتوجب على المتنازع تسديد الدفعة الثانية والتي تعادل 15% من التعاقد خلال 60 يوم وقد سلم المتنازع المتنازع ضدها الشيك الثاني رقم 739061 بتاريخ 2015/07/01 بمبلغ 1,627,050 درهم ولكن هذا الشيك ارتد من الصرف وبالتالي أخل المتنازع بالاتفاق ولم يستحق النصف الثاني من عمولته.

- **وبناءً عليه تطالب الخبرة أطراف النزاع ضرورة تقديم المستندات التالية:**

- مطلوب من وكيل المتنازع سرد جميع بنود استمارة الحجز (مذكرة التفاهم) بالكامل على ان يتم تقديمها بصيغة **Word**.

- مطلوب من وكيل المتنازع ضدها تقديم جميع اتفاقيات البيع والشراء المسجلة لدى دائرة الأراضي والاملاك للوحدات (11 وحدة موضوع النزاع) (704 - 706 - 711 - 713 - 714 - 715 - 716 - 718 - 719 - 721 - 722) بالطابق السابع - بالمبنى المكون من (أرضى + ميزانين + 8 طوابق متكررة) - القوائم على قطعة الأرض رقم **SC-C-003** - الكائن بمنطقة مجمع استديو مدينة دبي - بإمارة دبي (بالدليل المستندي).

- مطلوب من وكيل المتنازع ضدها تقديم بيانات جميع الحاصلين على العمولة 5% نظير البيع والشراء للوحدات موضوع النزاع ، وبيان ما اذا كانت المتنازع ضدها قد قامت بالبيع المباشر للمالكين المسجلين الان للوحدات (بالدليل المستندي).



<p>- مطلوب من وكيل المتنازع ضدها تقديم الخطابات والاشعارات والمراسلات الصادرة للمتنازع بخصوص الوحدات موضوع النزاع.</p> <p>- مطلوب من وكيل المتنازع ضدها تقديم شهادة الإنجاز للمبنى الكائن به الوحدات موضوع النزاع (أرضى + ميزانين + 8 طوابق متكررة) - القائم على قطعة الأرض رقم SC-C-003 - الكائن بمنطقة مجمع استديو مدينة دبي.</p> <p>- مطلوب من جميع أطراف النزاع ترجمة جميع المستندات المقدمة للخبرة حسب إجراءات الخبرة المتبعة).</p> <p>- (تنويه): مطلوب من جميع أطراف النزاع التوقيع على جميع صفحات المحضر، ويمنع منعاً باتاً كتابة أية ملاحظات على محضر الاجتماع، وبينما هو توقيع للحاضرين فقط، وإذا كان هناك أية ملاحظات من طرفي النزاع مطلوب إثباتها بمذكرة وإرسالها للخبرة.</p> <p>- تم التسجيل المرئي للاجتماع بعلم الحاضرين الموضح ببياناتهم أعلاه، وحسب إجراءات الخبرة المتبعة بخصوص عرض التسوية على أطراف النزاع فتعرض الخبرة الصلح والتسوية على أطراف النزاع</p> <p>- طلب الحاضرين مهلة للرد والتعقيب، وقررت الخبرة منح الاطراف أجلاً ينتهي في يوم الخميس الموافق 2023/07/27 حتى الساعة 04:00 مساءً، وأقفل المحضر بتوقيع الحاضرين على ذلك في تاريخه تمام الساعة 04:00 مساءً.</p>	5
بتاريخ 2023/07/25 قامت الخبرة عن طريق البريد الإلكتروني بإرسال محضر الاجتماع للأطراف وذلك للاطلاع والتوقيع، وعليه قامت الخبرة باستلام محضر الاجتماع مذيلاً بالتوقيع من الحاضرين الموضح ببياناتهم اعلاه	6
بتاريخ 2023/07/27 قامت الخبرة بإرسال رسالة عن طريق البريد الإلكتروني من وكيل المتنازع ضدها مرفق بها حافظة مستندات	7
بتاريخ 2023/07/27 قامت الخبرة بإرسال رسالة عن طريق البريد الإلكتروني لوكيل المتنازع بسرعة تقديم ما تطالب به الخبرة بمحضر اجتماع الخبرة الاول الذي تم انعقاده مع الأطراف عن طريق برنامج التواصل الاجتماعي زووم بتاريخ 2023/07/27 والذي قررت الخبرة منح الأطراف أجلاً ينتهي في يوم الخميس الموافق 2023/07/27 حتى الساعة 04:00 مساءً وذلك للرد والتعقيب وتقديم ما تطالب به الخبرة.	8

	عن طريق برنامج التواصل الاجتماعي زووم بتاريخ 2023/07/27 والذي قررت الخبرة منح الأطراف أجلاً ينتهي في يوم الخميس الموافق 2023/07/27 حتى الساعة 04:00 مساءً، وذلك للرد والتعقيب وتقديم ما تطالب به الخبرة وحتى الآن لم تتسلم منكم أية رد وتمهلكم الخبرة أجلاً أخيراً ينتهي في يوم الاثنين الموافق 2023/07/31 تمام الساعة 02:00 مساءً
9	بتاريخ 2023/07/31 قامت الخبرة بإستلام رسالة عن طريق البريد الإلكتروني من وكيل المتنازع مرفق بها ملف <b>WORD</b> به بنود مذكرة التفاهم باللغة الإنجليزية، وآخر <b>PDF</b> مترجم دون مستندات ، ولم يتم تسليم بنود وسرد الشروط المتفق عليها كما طلبت الخبرة من وكيل المتنازع
10	بتاريخ 2023/08/13 قامت الخبرة عن طريق النظام الإلكتروني بالاستعلام عن المشروع الكائن به الوحدات موضوع النزاع بنظام مؤسسة التنظيم العقاري - حكومة دبي ، حيث تبين للخبرة أن بداية المشروع في 2015/06/01، وأن نسبة الإنجاز وقت سداد المتنازع الدفعة الثانية (القسط رقم 02) (مرتجع) في 2015/07/01 (تبين ان اول تفتيش في 2015/09/07 بنسبة انجاز 1%)
11	بتاريخ 2023/08/16 قامت الخبرة عن طريق البريد الإلكتروني بإرسال التقرير المبدئي لأطراف النزاع وذلك للاطلاع والرد والتعقيب ان كان وعليه قررت الخبرة منحكم أجلاً بموعد أقصاه ينتهي في يوم الثلاثاء الموافق 2023 / 08 / 22 حتى الساعة 03:00 مساءً
12	بتاريخ 2023/08/22 قامت الخبرة باستلام رسالة عن طريق البريد الإلكتروني من وكيل المتنازع بالموافقة على ما جاء بتقرير الخبرة المبدئي
13	بتاريخ 2023/08/22 قامت الخبرة باستلام رسالة عن طريق البريد الإلكتروني من وكيل المتنازع ضدها مرفق بها مذكرة تعقيبيه على تقرير الخبرة المبدئي دون مستندات
14	بتاريخ 2023/08/23 قامت الخبرة عن طريق النظام الإلكتروني بتقديم التقرير النهائي لعدالة المحكمة الموقرة وذلك بعد عرض التقرير المبدئي على الأطراف والرد على اعتراضاتهم وتسليمهم نسخة منه

(مرفق رقم 2 - بيان الاجراءات التي قامت بها الخبرة الهندسية)

## رابعاً: دراسة وبحث وتحليل وفحص وتمحيص المستندات المقدمة من أطراف النزاع:

## أولاً: المستندات المقدمة من المتنازع بالدعوي الماثلة (مرفق رقم 3):

م	بيان دراسة وبحث وتحليل وفحص وتمحيص المستندات
1	<p>بتاريخ 2023/03/16 صحيفة النزاع مقدمة لعدالة المحكمة الموقرة مرفق بها حافظة مستندات تحتوي على عدد 2 مستند عبارته عن التالي:</p> <p>- <b>مستند رقم 1:</b> بتاريخ 2015/04/06 صدرت استمارة الحجز (مذكرة التفاهم) ، وتم الاتفاق مع المتنازع ضدها "دانوب للتطوير العقاري ش.ذ.م.م - البائع" ، والمتنازع (ممثّل المشتري) على شراء 11 وحدة (704 - 706 - 711 - 713 - 714 - 715 - 716 - 718 - 719 - 721 - 722) بالطابق السابع - بالمبنى رقم 2 المكون من (1) باركن + أرضى + 8 طوابق متكررة + سطح) - القوائم على قطعة الأرض رقم SC-C-003 - الكائن بمنطقة مجمع استديو مدينة دبي - نظير اجمالي مبلغ وقدره 10,522,000.00 درهم ، وذلك حسب الشروط والمواصفات الواردة بالاتفاقية وملحقاتها - مترجم <b>(مرفق مستند رقم 1 - بحافظة مستندات المتنازع طي صحيفة النزاع ولائحة بتصحيح شكل الدعوي والطلبات الختامية بتاريخ 2023/04/11 - سبق تقديمها وإدراجها بالنظام الإلكتروني لعدالة المحكمة الموقرة)</b></p> <p>- <b>مستند رقم 2:</b></p> <p>- بتاريخ 2015/04/08 شيك رقم 739062 صادر من حساب المدعى للمدعى عليها مسحوباً على بنك اتش اس بي سي الشرق الأوسط المحدود بمبلغ وقدره 1,084,700.00 درهم</p> <p>- بتاريخ 2015/04/08 شيك رقم 739063 صادر من حساب المدعى للمدعى عليها مسحوباً على بنك اتش اس بي سي الشرق الأوسط المحدود بمبلغ وقدره 1,084,700.00 درهم مرفق به كشف حساب باسم المدعى بتاريخ 2015/05/05</p> <p>- بتاريخ 2015/05/25 شيك رقم 000042 صادر من حساب المدعى للمدعى مسحوباً على بنك الاتحاد الوطني بمبلغ وقدره 263,050.00 درهم</p> <p>- بتاريخ 2015/05/25 شيك رقم 000046 صادر من حساب المدعى للمدعى مسحوباً على بنك الاتحاد الوطني بمبلغ وقدره 32,500.00 درهم</p>

<p>- بتاريخ 2015/07/01 شيك رقم 739061 صادر من حساب المدعى للمدعى عليها مسحوباً على بنك اتش اس بي سي الشرق الأوسط المحدود بمبلغ وقدره 1,627,050.00 درهم مرفق به مذكرة إعادة شيك بتاريخ 2015/08/08 صادر من بنك الاتحاد الوطني (تاريخ ارجاع الشيك 2015/08/06)</p> <p>- صورة من رسائل متبادلة بين المتنازع والمتنازع ضدها عن طريق البريد الالكتروني</p> <p>- صورة من كشف حساب عن الأرباح وقيمة الوحدات موضوع النزاع (مرفق مستند رقم 2 - بحافظة مستندات المتنازع طي صحيفة النزاع ولائحة بتصحيح شكل الدعوي والطلبات الختامية بتاريخ 2023/04/11 - سبق تقديمها وإدراجها بالنظام الالكتروني لعدالة المحكمة الموقرة)</p>	
الوكالات والاثباتات الشخصية	2

### ثانياً: المستندات المقدمة من المدعي عليها بالدعوي الماثلة (مرفق رقم 4):

بيان دراسة وبحث وتحليل وفحص وتمحيص المستندات	م
<p>1 بتاريخ 2023/07/20 مذكرة جوابية على النزاع مقدمة للخبرة مرفق بها حافظة مستندات تحتوي على عدد 5 مستندات عبارة عن التالي:</p> <p>- <u>مستند رقم 1:</u> بتاريخ 2015/04/08 شيك رقم 739063 صادر من حساب المدعى للمدعى عليها مسحوباً على بنك اتش اس بي سي الشرق الأوسط المحدود بمبلغ وقدره 1,084,700.00 درهم</p> <p>- <u>مستند رقم 2:</u> بتاريخ 2015/05/25 شيك رقم 000046 صادر من حساب المدعى عليها للمدعى مسحوباً على بنك الاتحاد الوطني بمبلغ وقدره 32,500.00 درهم</p> <p>- <u>مستند رقم 3:</u> بتاريخ 2015/05/25 شيك رقم 000042 صادر من حساب المدعى عليها للمدعى مسحوباً على بنك الاتحاد الوطني بمبلغ وقدره 263,050.00 درهم</p> <p>- <u>مستند رقم 4:</u> بتاريخ 2015/07/01 شيك رقم 739061 صادر من حساب المدعى للمدعى عليها مسحوباً على بنك اتش اس بي سي الشرق الأوسط المحدود بمبلغ وقدره 1,627,050.00 درهم مرفق به مذكرة إعادة شيك بتاريخ 2015/08/08 صادر من بنك</p>	

<p>الاتحاد الوطني (تاريخ ارجاع الشيك 2015/08/06)</p> <p>- <b>مستند رقم 5:</b> بتاريخ 2022/10/31 الحكم الصادر بالطعن رقم 1 / 2022 قرارات الهيئة العامة - التمييز - محكمة التمييز بدبي (مرفق رقم 4 - بحافظة مستندات المتنازع ضدها طي المذكرة الجوابية المقدمة للخبرة بتاريخ 2023/07/20 - لم يسبق تقديمها وإدراجها بالنظام الالكتروني لعدالة المحكمة الموقرة)</p>	
<p>2 بتاريخ 2023/07/27 مذكرة تعقيبيه على محضر الاجتماع الأول والرد على طلبات الخبرة مقدمة للخبرة مرفق بها حافظة مستندات تحتوي على عدد 3 مستندات عبارة عن التالي:</p> <p><b>مستند رقم 1:</b></p> <p>- بتاريخ 2022/03/15 صدرت شهادة ملكية عقار رقم 704 - الطابق السابع - صادر من دائرة الأراضي والاملاك - حكومة دبي بين المدعى عليها (رضوان اسكير الى ساجان - البائع) والسيد / محمد على احمد موسي (المشتري) في مشروع جليتز ريزيدنس 3 - تاور 1 - بمنطقة الحبيه الثانية - بإمارة دبي بمساحة 120.12 متر مربع - بمبلغ وقدره 1,250,000.00 درهم</p> <p>- بتاريخ 2016/08/28 صدرت اتفاقية حجز للوحدة العقارية رقم 706 - الطابق السابع - صادر بين المدعى عليها (البائع) والسيد / أسامة بيح (المشتري) في مشروع جليتز ريزيدنس 3 - تاور 1 - بمنطقة الحبيه الثانية - بإمارة دبي بمساحة 739.00 قدم مربع - بمبلغ وقدره 820,000.00 درهم وذلك حسب الشروط المتفق عليها - مترجم</p> <p>- بتاريخ 2018/10/17 صدرت شهادة ملكية عقار رقم 711 - الطابق السابع - صادر من دائرة الأراضي والاملاك - حكومة دبي بين المدعى عليها (ساجن رضوان عسكر - البائع) والسيد / فؤاد احمد ابوبكر لرضى الحضرمي (المشتري) في مشروع جليتز ريزيدنس 3 - تاور 1 - بمنطقة الحبيه الثانية - بإمارة دبي بمساحة 107.99 متر مربع - بمبلغ وقدره 1,095,000.00 درهم</p> <p>- بتاريخ 2018/11/20 صدرت شهادة ملكية عقار رقم 713 - الطابق السابع - صادر من دائرة الأراضي والاملاك - حكومة دبي بين المدعى عليها (ساجن رضوان عسكر - البائع) والسيد / روهيت كومار كوديس ، وهرسا داهير اجل كرسان رانيجا كوديدس (المشتري) في مشروع جليتز ريزيدنس 3 - تاور 1 - بمنطقة الحبيه الثانية - بإمارة دبي بمساحة</p>	

125.45 متر مربع - بمبلغ وقدره 1,375,000.00 درهم

- بتاريخ 2022/06/20 صدرت شهادة ملكية عقار رقم 714 - الطابق السابع - صادر من دائرة الأراضي والاملاك - حكومة دبي بين المدعى عليها (رضوان اسكير الى ساجان - البائع) والسيد/ برامود كهينشي (المشتري) في مشروع جليتز ريزيدنس 3 - تاور 1 - بمنطقة الحبيبه الثانية - بإمارة دبي بمساحة 76.17 متر مربع - **بمبلغ وقدره 940,000.00 درهم**

- بتاريخ 2021/12/14 صدرت شهادة ملكية عقار رقم 715 - الطابق السابع - صادر من دائرة الأراضي والاملاك - حكومة دبي بين المدعى عليها (رضوان اسكير الى ساجان - البائع) والسيد/ ماتديب سينغ جور شاران سينغ (المشتري) في مشروع جليتز ريزيدنس 3 - تاور 1 - بمنطقة الحبيبه الثانية - بإمارة دبي بمساحة 62.17 متر مربع - بمبلغ وقدره 786,000.00 درهم

- بتاريخ 2022/07/18 صدرت شهادة ملكية عقار رقم 716 - الطابق السابع - صادر من دائرة الأراضي والاملاك - حكومة دبي بين المدعى عليها (رضوان اسكير الى ساجان - البائع) والسيد/ موهيت سينغ (المشتري) في مشروع جليتز ريزيدنس 3 - تاور 1 - بمنطقة الحبيبه الثانية - بإمارة دبي بمساحة 68.64 متر مربع - **بمبلغ وقدره 830,000.00 درهم**

- بتاريخ 2018/09/03 صدرت شهادة ملكية عقار رقم 718 - الطابق السابع - صادر من دائرة الأراضي والاملاك - حكومة دبي بين المدعى عليها (ساجن رضوان عسكر - البائع) والسيد/ محمد عاطف إبراهيم احمد الحاج (المشتري) في مشروع جليتز ريزيدنس 3 - تاور 1 - بمنطقة الحبيبه الثانية - بإمارة دبي بمساحة 62.42 متر مربع - **بمبلغ وقدره 796,000.00 درهم**

- بتاريخ 2021/10/31 صدرت شهادة ملكية عقار رقم 719 - الطابق السابع - صادر من دائرة الأراضي والاملاك - حكومة دبي بين المدعى عليها (رضوان اسكير الى ساجان - البائع) والسيد/ فؤاد محمد على الاربش (المشتري) في مشروع جليتز ريزيدنس 3 - تاور 1 - بمنطقة الحبيبه الثانية - بإمارة دبي بمساحة 40.27 متر مربع - بمبلغ وقدره 475,000.00 درهم

- بتاريخ 2019/06/19 صدرت شهادة ملكية عقار رقم 721 - الطابق السابع - صادر من

دائرة الأراضي والإملاك - حكومة دبي بين المدعى عليها (ساجن رضوان عسكر - البائع) والسيد/ عزيز شيخ حجا محي الدين ، سيا بانو (المشتري) في مشروع جليتز ريزيدنس 3 - تاور 1 - بمنطقة الحبييه الثانية - بإمارة دبي بمساحة 105.35 متر مربع - بمبلغ وقدره 1,085,000.00 درهم

- بتاريخ 2016/11/14 صدرت اتفاقية حجز للوحدة العقارية رقم 722 - الطابق السابع - صادر بين المدعى عليها (البائع) والسيدة/ جوان رين (المشتري) في مشروع جليتز ريزيدنس 3 - تاور 1 - بمنطقة الحبييه الثانية - بإمارة دبي بمساحة 1,167.00 قدم مربع - بمبلغ وقدره 1,160,000.00 درهم وذلك حسب الشروط المتفق عليها - مترجم (مرفق رقم 4 - مستند رقم 1 - بحافظة مستندات المتنازع ضدها طي المذكرة التعقيبيه المقدمة للخبرة بتاريخ 2023/07/27 - لم يسبق تقديمها وإدراجها بالنظام الالكتروني لعدالة المحكمة الموقرة)

مستند رقم 2: صورة من كشف حساب صادر عن بيان الوحدات موضوع النزاع (مرفق رقم 4 - مستند رقم 2 - بحافظة مستندات المتنازع ضدها طي المذكرة التعقيبيه المقدمة للخبرة بتاريخ 2023/07/27 - لم يسبق تقديمها وإدراجها بالنظام الالكتروني لعدالة المحكمة الموقرة)

مستند رقم 3: بتاريخ 2018/03/22 شهادة إتمام البناء رقم REQ-098917 - للمبنى الكائن به الوحدات موضوع النزاع - القائم على قطعة الأرض رقم SC-C-003 - الكائن بمنطقة مجمع استديو مدينة دبي صادرة من سلطة دبي للمجمعات الإبداعية - حكومة دبي (مرفق رقم 4 - مستند رقم 3 - بحافظة مستندات المتنازع ضدها طي المذكرة التعقيبيه المقدمة للخبرة بتاريخ 2023/07/27 - لم يسبق تقديمها وإدراجها بالنظام الالكتروني لعدالة المحكمة الموقرة)

بتاريخ 2023/08/22 مذكرة بالتعقيب على التقرير المبدئي مقدمة للخبرة دون مستندات

الوكالات والاثباتات الشخصية



**خامساً: النتائج والرأي الفني والرد على منطوق الحكم - مهمة الخبرة:**

- حسب ما جاء بالحكم التمهيدي الصادر (مهمة الخبرة) بتاريخ 2023/04/03، وحسب ما جاء بصحيفة النزاع المقيدة بتاريخ 2023/03/16، ولائحة تصحيح شكل الدعوي والطلبات الختامية بتاريخ 2023/04/11، فإن المتنازع يتقدم للمحكمة الموقرة (مركز التسوية الودية للمنازعات - محاكم دبي) بهذا النزاع، ويطلب بالآتي:
- أولاً: الإطلاع على العقد المبرم بين أطراف النزاع الواقع على الوحدات العقارية البالغ عددها إحدى عشر وحدة عقارية بمجمع استديو مدينة دبي لبناء مبنى B+G+8 متعدد الاستخدام (لدى مؤسسة التنظيم العقاري: على قطعة الأرض رقم (SC-C-003) بمجمع استديو مدينة دبي:
- تري الخبرة أنه بتاريخ 2015/04/06 صدرت استمارة الحجز (مذكرة التفاهم)، وتم الاتفاق بين المتنازع ضدها "دانوب للتطوير العقاري ش.ذ.م.م - المطور - البائع" والمتنازع "سيد محمد عدنان حيدر" ممثل المشتري" وذلك على شراء 11 وحدة عقارية بأرقام (713 - 711 - 706 - 704 - 714 - 715 - 716 - 718 - 719 - 721 - 722) بالطابق السابع - بالمبنى المكون من (1 باركن + أرضى + 8 طوابق متكررة + سطح) - القوائم على قطعة الأرض رقم SC-C-003 - الكائن بمنطقة مجمع استديو مدينة دبي - بمشروع جليتز ريزيدنس 3 - تاور 1 - بمنطقة الحبييه الثانية - بإمارة دبي - نظير اجمالي مبلغ وقدره 10,522,000.00 درهم (بمساحة اجمالية وقدرها 10,184 قدم مربع)، وذلك حسب الشروط والمواصفات الواردة بالاتفاقية وملحقاتها وذلك حسب أهم الشروط التالية:
- **تاريخ الإنجاز المتوقع:** الربع الأخير من عام 2017 أي بتاريخ (2017/12/31).
- يقوم ممثل المشتري بتمثيل العديد من المشتريين الآخرين، واتخاذ القرار بالشراء والدفع والتوقيع، ويوافق ممثل المشتري على تزويد البائع بتفاصيل المشتري الفعلي في اقرب وقت ممكن.
- لأغراض الشرط المذكور أعلاه، يقدم ممثل المشتري طلباً كتابياً لتأكيد وجود المشتري لكل وحدة داخل العقار.
- يقتصر ممثل المشتري على تسمية المشتري لكل وحدة من وحدات العقار مرة واحدة وبعد ذلك يعتبر نقلاً للملكية ويجب اتباع الاجراء المنصوص عليه في اجراء إعادة تقدير المخاطرة.
- يظل ممثل المشتري مسئولاً عن جميع المدفوعات من اجل شراء الممتلكات الى ان يتزود البائع بالتفاصيل الفعلية عن المشتري.



- عند التوقيع على مذكرة التفاهم هذه، يقوم ممثل المشتري بدفع بنسبة 10 بالمائة (1,052,200.00 درهم)، والشيك لصالح البائع، ويصرف البائع للشيك وفقاً للأحكام وشروط مذكرة التفاهم.
- يوافق ممثل المشتري على أنه لا يسمح له بتسويق الممتلكات قبل تاريخ إطلاق بائع الممتلكات وأنه لا يستطيع أن يحيل الممتلكات إلى المشتري الفعلي بأي ثمن يقل عن سعر الممتلكات المذكور وإذا تبين أن ممثل المشتري قد فعل ذلك، تلغى مذكرة التفاهم وتصادر الإيداع الأولى بنسبة 10 بالمائة لصالح البائع.
- وبالنسبة لجميع البنود التي تبدأ من البند 6، يقرأ بيان المشتري على أنه المشتري الفعلي في حالة عدم توقيع المشتري الفعلي على استمارة الحجز واتفاق البيع والشراء ولم يدفع المبلغ المستحق حتى ذلك التاريخ.
- يدفع ممثل المشتري وفقاً لخطة السداد كالتالي:

بيان القسط	بيان الوصف والتفاصيل	النسبة المئوية	تاريخ الاستحقاق
القسط رقم 01	على الفور (غير قابل للاسترداد)	10%	عند الاتفاق 2015/04/06 تم السداد في 2015/04/08
القسط رقم 02	60 يوم من تاريخ الاطلاق	15%	2015/06/07
القسط رقم 03	129 يوم من تاريخ الحجز	1%	2015/08/05
القسط رقم 04 الى 76	يوم 05 من كل شهر	1%	من 2015/09/05 الى 2021/09/05
القسط رقم 77	القسط النهائي والاخير	1%	2021/10/05

- يتحمل ممثل المشتري سجل ملكية بنسبة 4 بالمائة من سعر البيع وجميع الرسوم الإضافية ذات الصلة الواجبة الدفع إلى دائرة الأراضي في دبي.
- يسجل البائع اتفاق البيع والشراء لكل وحدة في إدارة الأراضي في دبي بعد أن يكون ممثل المشتري قد دفع القسطين الأوليين، ووقع اتفاق البيع والشراء ودفع كامل رسوم التسجيل عن كل وحدة من الوحدات.
- يكون ممثل المشتري مسؤولاً عن جميع الرسوم والضرائب والتكاليف والمصاريف المتعلقة بتسجيل حق الملكية إلى المشتري ويصدر وثائق سند ملكية إلى المشتري.
- عند النظر في المدفوعات المذكورة أعلاه، يوافق البائع على ألا يقوم البائع أو عن طريق محاميه أو وكيله أو ممثله أو عن طريق ممثل المشتري بما يلي:-

- 1- تسويق الممتلكات للبيع لأي طرف ثالث اعتباراً من تاريخ التوقيع على مذكرة التفاهم هذه خلال فتره سريان هذه المذكرة.
  - 2- بيع الممتلكات أو إحالة مصلحة البائع في الممتلكات إلى أي طرف ثالث أو نقلها بطريقة أخرى.
  - 3- زيادة سعر الشراء.
  - 4- رهن عقاري على الممتلكات المذكورة مع أي طرف ثالث سواء بمذكرة تفاهم أو بوثيقة رهن عقاري.
- قد كشف البائع سندات تثبت أن الممتلكات هي ملكية مجانية وأن الملكية محفوظة حالياً لدى البائع وأن الممتلكات حرة في تسجيلها باسم ممثل المشتري.
  - يتفق الطرفان على معاملة هذا الاتفاق بوصفه اتفاقاً لا رجعة فيه ، وعلى اعتبار الوفاء بالتزامهما بموجبه ملزماً لكل طرف.
  - يقوم ممثل المشتري بتسديد ودفع جميع المدفوعات للبائع عن طريق شيكات/ شيكات المديرين ولا يكون هناك رهن مصرفي في المعاملة.
  - في حالة تخلف المشتري وممثل المشتري عن الدفع عن النحو المنصوص عليه في مذكرة التفاهم هذه، يمنح ممثل المشتري مهلة 10 أيام لتصحيح هذا التقصير والا تنهي مذكرة التفاهم هذه لصالح البائع تصدر الأموال المدفوعة ويفرج عن جميع الوحدات إلى البائع باستثناء تلك التي كانت مسجلة بالفعل باسم المشتري الفعلي حتى ذلك التاريخ.
  - يتفق ممثل المشتري والبائع دون قيد أو شرط على التوقيع فوراً على أي أوراق قد تطلبها رابط المطورين أو رابطة مالكي المباني أو أي وكالة حكومية، بما في ذلك على سبيل المثال الحصر إدارة الأراضي في دبي، وهيئة كهرباء ومياه دبي، وبلدية دبي لتسهيل نقل ملكية الممتلكات.
  - يخضع هذا الاتفاق للولاية القضائية الخالصة لمحكمة دبي ويفسر وفقاً لقوانين دبي ويتفق الطرفان أيضاً على عرضه على محاكم دبي بغرض تسوية أي منازعات تتعلق بمذكرة التفاهم هذه.
  - في حالة أي بيع مباشر يقوم به البائع يطبق نسبة 1 بالمائة (من قيمة المبيعات) وسيخصم الرسم من أرباح المشتري.
  - يعرض البائع على الممثل المشتري ربحاً قدره 5% من إجمالي السعر على النحو المحدد في الاتفاق (المشار إليه فيما يلي باسم "ربح المشتري").
  - لا يحق لممثل المشتري الحصول على ربح المشتري على النحو المعرف في البند 1 والشرط 2 إلا بعد توريده إلى أن يكون البائع - المشتري الفعلي للملكية والمشتري الفعلي ووافق على شراء العقار من البائع.

- يدفع ارباح المشتري على دفعتين على النحو المذكور أدناه:
- تدفع نسبة 50% من أرباح المشتري المستحقة عندما يدفع المشتري الفعلي الدفعة الاولى البالغة 10% من السعر الاجمالي للبائع ويوقع استمارة الحجز، وتدفع الارباح المستحقة عندما يدفع المشتري الفعلي الدفعة الثانية البالغة 15% من السعر الاجمالي للبائع ويدفع المشتري الفعلي للبائع نسبة 4% من السعر الاجمالي لتسجيل سند الملكية الى البائع.
- يجوز لممثل المشتري أن يرسل الى البائع فاتورة عن هذه الدفعة المستحقة عن أرباح المشتري إلا بعد استيفاء جميع المعايير المذكورة أعلاه.
- يدفع البائع لممثل المشتري ربح المشتري في غضون سبعة أيام عمل من استلام الفاتورة ويثبت استيفاء جميع المعايير المذكورة اعلاه. **(مستند رقم 1 - بحافظة مستندات المتنازع طي صحيفة النزاع ولائحة بتصحيح شكل الدعوي والطلبات الختامية بتاريخ 2023/04/11 - سبق تقديمها وإدراجها بالنظام الالكتروني لعدالة المحكمة الموقرة)**

- **ثانياً: بيان المطور الرئيسي والمطور الفرعي بمجمع استديو مدينة دبي لبناء مبنى B+G+8 متعدد الاستخدام (لدى مؤسسة التنظيم العقاري: علي قطعة الأرض رقم (SC-C-003) بمجمع استديو مدينة دبي:**
- بتاريخ 2023/08/13 قامت الخبرة عن طريق النظام الإلكتروني بالاستعلام عن المشروع الكائن به الوحدات موضوع النزاع بنظام مؤسسة التنظيم العقاري - حكومة دبي، حيث تبين للخبرة التالي:

تفاصيل المشروع الكائن به (الوحدات) موضوع النزاع	
تاريخ تسجيل المشروع	2015/04/29
تاريخ بداية المشروع	2015/06/01
تاريخ نهاية المشروع	2018/03/22
رقم المشروع	1655
اسم المشروع	جليتز ريزيدنس 3 - تاور 1 - بمنطقة الحبيه الثانية - بإمارة دبي
اسم المطور	دانوب للتطوير العقاري ش.ذ.م.م
حالة المشروع	مُنجز
نسبة الانجاز	100%
رقم الأرض بمنطقة المشروع	(SC-C-003)

- **ثالثاً: بيان نسبة الإنجاز في المشروع وعملاً إذا كانت الأعمال الإنشائية تمت طبقاً للمخططات الهندسية المعتمدة من الجهات المختصة وبيان الموعد المبدئي المحدد لاستكمال المشروع حال توقفه، وكذا الموعد المتوقع لانتهاء من المشروع حال استمرار العمل به:**

- تري الخبرة أنه بتاريخ 2018/03/22 صدرت شهادة إتمام البناء رقم REQ-098917 - للمبنى رقم 1 - الكائن به الوحدات موضوع النزاع - القائم على قطعة الأرض رقم SC-C-003 - الكائن بمنطقة مجمع استديو مدينة دبي صادرة من سلطة دبي للمجمعات الإبداعية - حكومة دبي، وعليه ترى الخبرة أن المشروع الكائن به الوحدات موضوع النزاع مُنجز 100% بتاريخ 2018/03/22 طبقاً للمخططات والرسومات الهندسية المعتمدة من الجهات المختصة، وإن تاريخ الإنجاز المتوقع المتفق عليه الوارد بالاتفاقية 2017/12/31 (الربع الأخير من 2017 - نسبة الإنجاز لا تتعدى 88%) (مرفق رقم 4 - مستند رقم 3 - بحافظة مستندات المتنازع ضدها طي المذكرة التعقيبىة المقدمة للخبرة بتاريخ 2023/07/27 - لم يسبق تقديمها وإدراجها بالنظام الإلكتروني لعدالة المحكمة الموقرة)

- **رابعاً: حساب المبالغ المسددة للمدعى عليها (المتنازع ضدها) من قبل المدعى (المتنازع) ونسبتها للثمن الإجمالي، وبيان نسبة الإنجاز في المشروع وقت سداد المتنازع تلك المبالغ:**

م	التاريخ	بيان الوصف والتفاصيل	المبلغ بالدرهم	طريقة الدفع والملاحظات
1	2015/04/08	شيك رقم 739063 صادر من حساب المدعى (المتنازع) للمدعى عليها (المتنازع ضدها) مسحوباً على بنك اتش اس بي سي الشرق الأوسط المحدود	1,084,700.00	10% من القيمة الاجمالية المتفق عليها
2	2015/05/25	شيك رقم 000046 صادر من حساب المدعى عليها (المتنازع ضدها) للمدعى (المتنازع) مسحوباً على بنك الاتحاد الوطني	32,500.00	فارق القيمة 10% (1,052,200.00 - 1,084,700.00)
3	2015/07/01	شيك رقم 739061 صادر من حساب المدعى (المتنازع) للمدعى عليها (المتنازع ضدها) مسحوباً على بنك	1,627,050.00	(مرتجع) حسب مذكرة إعادة شيك بتاريخ 2015/08/08 صادر من بنك الاتحاد الوطني

اتش اس بي سي الشرق الأوسط المحدود	(تاريخ ارجاع الشيك 2015/08/06)	
<b>إجمالي المبالغ المسددة:</b>		<b>1,052,200.00 درهم فقط (10% من القيمة الاجمالية المتفق عليها)</b>

- تري الخبرة بموجب الاستعلام عن طريق النظام الإلكتروني بنظام مؤسسة التنظيم العقاري - حكومة دبي عن المشروع الكائن به الوحدات موضوع النزاع، حيث تبين للخبرة أن بداية المشروع في 2015/06/01 (أي ان وقت سداد الدفعة الاولى (القسط رقم 01 - كانت نسبة الإنجاز 0.00%) ، وأن نسبة الإنجاز وقت سداد المتنازع الدفعة الثانية (القسط رقم 02) في 2015/07/01 (الشيك مرتجع) (تبين ان نسبة الإنجاز في 2015/09/07 بنسبة 1% - تاريخ أول تفتيش على المشروع الكائن به الوحدات موضوع النزاع). (مرفق رقم 2 / 10 - ضمن الإجراءات التي قامت بها الخبرة)

- ثبت للخبرة أنه بتاريخ 2015/05/25 صدر شيك رقم 000042 صادر من حساب المدعى عليها (المتنازع ضدها) للمدعى (المتنازع) مسحوباً على بنك الاتحاد الوطني بمبلغ وقدره 263,050.00 درهم. (سبق تقديمه وإدراجه بالنظام الإلكتروني لعدالة المحكمة الموقرة بحافظة مستندات المتنازع طي صحيفة النزاع)

• **خامساً: بيان الإخلال التعاقدي والطرف البادئ به والمتسبب فيه بقياس نسبة إنجاز المدعى عليها للبناء بالتوازي مع قيام المتنازع بسداد كامل ثمن الوحدات العقارية وما يفوق ذلك الثمن بالأساس:**

بيان إخلال كل طرف على حدا حسب الاتفاق بين الطرفين	
<b>المدعي (المتنازع):</b>	
- قيام المدعي (المتنازع) بسداد فقط مبلغ وقدره 1,052,200.00 درهم بتاريخ 2015/04/08 (10% من القيمة الاجمالية المتفق عليها وهي عبارة عن (القسط رقم 01) ، ولم يقم المتنازع بسداد الدفعة الثانية (القسط رقم 02) في الموعد المستحق بتاريخ 2015/06/07 ، وحيث ثبت للخبرة ان الشيك المستحق عن الدفعة الثانية (القسط رقم 02) الصادر بتاريخ 2015/07/01 بمبلغ وقدره 1,627,050.00 (مرتجع)	
- لم يقدم المتنازع (ممثل المشتري) ما يثبت للخبرة تزويد البائع (المتنازع ضدها) بتفاصيل	

المشتري الفعلي في أقرب وقت ممكن، ولم يقدم أيضاً طلباً كتابياً لتأكيد وجود المشتري لكل وحدة موضوع النزاع.

- لم يقدم المتنازع (ممثّل المشتري) ما يثبت للخبرة سداد جميع المدفوعات من أجل شراء الوحدات، ولم يتم بتزويد البائع (المتنازع ضدها) بالتفاصيل الفعلية عن المشتري.

- لم يقدم المتنازع (ممثّل المشتري) ما يثبت للخبرة بيان المشتري الفعلي، وفي حالة عدم توقيع المشتري الفعلي على استمارة الحجز واتفاق البيع والشراء ولم يدفع المبلغ المستحق حتى ذلك التاريخ يدفع ممثّل المشتري (المتنازع) وفقاً لخطة السداد الموضحة بالجدول أعلاه (77 قسط ينتهي في 2021/10/05)

- لم يقدم المتنازع (ممثّل المشتري) ما يثبت للخبرة تسجيل ملكية بنسبة 4 بالمائة من سعر البيع وجميع الرسوم الإضافية ذات الصلة الواجبة الدفع إلى دائرة الأراضي والإملاك في دبي، حيث ثبت للخبرة أن الوحدات (11 وحدة موضوع النزاع) قد تم بيعها بالكامل حسب ما هو مفصل بالتقرير أعلاه (الصفحة رقم 11، 12، 13)

- لم يقدم المتنازع (ممثّل المشتري) ما يثبت للخبرة سداد القسطين الأوليين، ووقع اتفاق البيع والشراء ودفع كامل رسوم التسجيل عن كل وحدة من الوحدات (11 وحدة موضوع النزاع).

- لم يقدم المتنازع (ممثّل المشتري) ما يثبت للخبرة استحقاقه ربحاً وقدره 5% من إجمالي السعر على النحو المحدد في الاتفاق (المشار إليه فيما يلي باسم "ربح المشتري") نظراً لعدم تقديم أية بيانات أو معلومات بخصوص المشتري الفعلي للوحدات موضوع النزاع

#### المدعى عليها (المتنازع ضدها):

- ثبت للخبرة أن نسب الإنجاز مقابل الأقساط المسددة من المتنازع للمتنازع ضدها حيث تبين للخبرة أن بداية المشروع في 2015/06/01 (أي أن وقت سداد الدفعة الأولى (القسط رقم 01 - كانت نسبة الإنجاز 0.00%)، وأن نسبة الإنجاز وقت سداد المتنازع الدفعة الثانية (القسط رقم 02) في 2015/07/01 (الشيك مرتجع) (تبين أن نسبة الإنجاز في 2015/09/07 لا تتعدى 1% وهو تاريخ أول تفتيش على المشروع الكائن به الوحدات موضوع النزاع)

- ثبت للخبرة أن تاريخ الإنجاز المتوقع المتفق عليه الوارد بالاتفاقية 2017/12/31 (الربع الأخير من 2017 - وأن نسبة الإنجاز لا تتعدى 88%)

- لم تقدم المدعى عليها (المتنازع ضدها) أية مخاطبات أو اشعارات أو مراسلات بخصوص

استلام وتسليم الوحدات (11 وحدة) موضوع النزاع من جانب المتنازع ضدها للمتنازع في  
2017/12/31

- لم تقدم المتنازع ضدها أية مخاطبات أو اشعارات أو مراسلات بخصوص تقاعس المتنازع في  
سداد الدفعة الثانية المستحقة في 2015/06/07

تأخير المتنازع ضدها في إنجاز المشروع الكائن به الوحدات (11 وحدة) موضوع النزاع في التاريخ  
المتوقع 2017/12/31 بنسبة إنجاز 88%، وثبت للخبرة إنجاز المشروع حسب شهادة الإنجاز في  
2018/03/22

• **سادساً: الانتقال للمشروع والمعاينة على أرض الواقع نسبة إنجاز المشروع، وكذا بيان سبب امتناعها عن دعوة المدعين لإبرام التعاقد النهائي:**

- ثبت للخبرة أن الوحدات (11 وحدة موضوع النزاع) قد تم بيعها بالكامل حسب ما هو مفصل  
بالتقرير أعلاه الصفحة رقم 11، 12، 13، وعليه لا جدوي من الانتقال والمعاينة على الطبيعة.

• **سابعاً: حساب الضرر الواقع على المدعين من جراء التأخير في إنجاز الوحدات العقارية وبيان حجم الخسارة التي لحقت بهم جراء عدم الانتفاع بملكية الوحدات العقارية وحجز ما يفوق ثمن تلك الوحدات مبلغ وقدره 10,522,000 درهم (عشر مليون وخمسمائة وأثنى عشر ألف درهم) منذ تاريخ التعاقد الأول وحتى تاريخه والارتباط بينهما وبين ما فاتهم من كسب بعد ذلك وصولاً لبيان القصور الواضح ومناطه الإخلال التعاقدي من قبل المتنازع ضده، وذلك بعد تحديد التعويض الجابر للضرر بمراعاة:**

- ثبت للخبرة أن المتنازع والمتنازع ضدها قد أخلوا بالتزاماتهم التعاقدية حسب التفاصيل  
الموضحة بالجدول أعلاه، ولم يثبت للخبرة استحقاق المتنازع لأية تعويضات عائدة للوحدات (11  
وحدة موضوع النزاع) نظراً لقيام المتنازع ضدها بعملية البيع والشراء المباشر، وعليه يطبق نسبة  
1 بالمائة (من قيمة المبيعات 10,522,000.00 درهم) تخصم من المتنازع (المشتري).

➤ **واستناداً لما تقدم، وبعد الاطلاع على أوراق النزاع وما به من مستندات، وبناءً على ما تم بحثه ودراسته وتحليله لما قُدم لنا من مستندات أو مذكرات أو تعقيبات سواءً من ممثل المتنازع أو ممثل المتنازع ضدها، وما قمنا به من إجراءات وما ادلوا به من أقوال التي تمت بمعرفة الخبرة الهندسية بالاجتماع المنعقد بتاريخ 2023/07/24 عن طريق برنامج التواصل**



الاجتماعي زووم (مرفق رقم 2 / 4 ضمن الإجراءات التي قامت بها الخبرة) ، وإهداءً بما جاء بمنطوق الحكم التمهيدي وطلبات عدالة المحكمة الموقرة (مهمة الخبرة) الصادر في النزاع بتاريخ 2023/04/03 ، فقد توصلت الخبرة الهندسية إلى وجه الرأي والنتائج التالية:

م	بيان الوصف والتفاصيل	القيمة بالدرهم
1	اجمالي قيمة الوحدات (11 وحدة) موضوع النزاع المتفق عليها	10,522,000.00
2	تطبق رسوم (1%) من اجمالي قيمة الوحدات موضوع النزاع	105,220.00
3	تخصم قيمة الدفعة المسددة من المتنازع ضدها للمتنازع	263,050.00
4	تخصم قيمة اجمالي المبالغ المسددة	(1,052,200.00) -
	الصافي المستحق والمترصّد بذمة المدعى عليها (المتنازع ضدها) لصالح المدعي (المتنازع) (4 - 3+2)	683,930.00

#### سادساً: اعتراضات الأطراف على تقرير الخبرة المبدئي ورد الخبرة عليها (مرفق رقم 6):

- بتاريخ 2023/08/16 قامت الخبرة عن طريق البريد الإلكتروني بإرسال التقرير المبدئي لأطراف النزاع وذلك للاطلاع والرد والتعقيب ان كان وعليه قررت الخبرة منحكم اجلاً بموعد أقصاه ينتهي في يوم الثلاثاء الموافق 2023 / 08 / 22 حتى الساعة 03:00 مساءً. (مرفق رقم 5 - خلاصة التقرير المبدئي)، (مرفق رقم 2 / 11 بالإجراءات التي قامت بها الخبرة الهندسية)
- بتاريخ 2023/08/22 قامت الخبرة باستلام رسالة عن طريق البريد الإلكتروني من وكيل المتنازع بالموافقة على ما جاء بتقرير الخبرة المبدئي. (مرفق رقم 2 / 12 بالإجراءات التي قامت بها الخبرة الهندسية)

#### ≥ بالنسبة لاعتراضات المتنازع ضدها، حيث تعترض على التقرير المبدئي بالآتي:

- بتاريخ 2023/08/22 قامت الخبرة باستلام رسالة عن طريق البريد الإلكتروني من وكيل المتنازع ضدها مرفق بها مذكرة تعقيبيه على تقرير الخبرة المبدئي، ويعترض على ما جاء بالتقرير المبدئي بالآتي: - (مرفق رقم 2 / 13 بالإجراءات التي قامت بها الخبرة الهندسية)
- ملخص الاعتراض: أولاً - بعدم قبول النزاع وبطلان تعاقد المتنازع مع المتنازع ضدها بطلاناً مطلقاً كونه اتفاق على عمولة عقارية دون أن يكون المتنازع مرخصاً كوسيط عقاري بالمخالفة للمادتين 3 و 24 من الأمر المحلي رقم 32 لسنة 1987 بشأن تنظيم الوساطة في بيع أو شراء أو تأجير العقارات في إمارة دبي والمواد 3 و 21 من اللائحة رقم 85 لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي حيث



حظرت تلك المواد على أي شخص طبيعى أو معنوي القيام بأعمال الوساطة في بيع أو شراء أو تأجير العقارات في إمارة دبي مالم يكن مرخصاً له بذلك من قسم الرخص التجارية ببلدية دبي أو الجهة التي يفرضها مدير بلدية دبي لمنح الرخص ومقيداً بسجل الوسطاء لدى دائرة الأراضي والأموال مما يستتبع ذلك لزوماً ووجوباً إعمال وتطبيق قرار الهيئة العامة لمحكمة تمييز دبي رقم 586/2022/1 الصادر بتاريخ 2022/10/31 والقاضي ببطان تعاقد الوسيط العقاري و عدم استحقاق الوسيط العقاري أتعاباً أو ربحاً أو مكافأة مقابل أية أعمال قام بها في حال ممارسة هذا النشاط بدون ترخيص، بل وإلزامه بردها للعميل الذي تقاضاها منه حال حصوله عليها.

ثانياً - إثبات حقوق المتنازع ضدها بطلب إلزام المتنازع برد مبلغ العمولة التي تقاضاها منها مبلغ 263,050 درهم بموجب الشيك رقم 000042 تاريخ 2015/05/25، وذلك إعمالاً لقرار الهيئة العامة لمحكمة تمييز دبي رقم 586/2022/1 الصادر بتاريخ 2022/10/31 والقاضي ببطان تعاقد الوسيط العقاري وعدم استحقاق الوسيط العقاري أتعاباً أو ربحاً أو مكافأة مقابل أية أعمال قام بها في حال ممارسة هذا النشاط بدون ترخيص، بل وإلزامه بردها للعميل الذي تقاضاها منه حال حصوله عليها.

ثالثاً - إثبات دفاع المتنازع ضدها الاحتياطي - بعد تمسكها بدفاعها الأصلي أولاً - بإخلال المتنازع بالاتفاقية وعدم سداد الدفعة الثانية من أقساط الاتفاقية بصفته ممثلاً للمشتريين المحتملين خلال 60 يوم من بدء الاتفاقية ورجوع الشيك رقم 739061 تاريخ 2015/07/01 بمبلغ 1,627,05 درهم والتي تعادل 15% من التعاقد من الصرف مما يفسخ العقد ويخسر المتنازع ما سدده كدفعة أولى من التعاقد سنداً للبند 14 من مذكرة التفاهم والذي ينص: "في حال تخلف المشتري وممثل المشتري عن الدفع على النحو المنصوص عليه في مذكرة التفاهم هذه يمنح ممثل المشتري مهلة 10 أيام لتصحيح هذا التقصير والا تتهى مذكرة التفاهم هذه لصالح البائع وتصادر الأموال المدفوعة ويفرج عن جميع الوحدات إلى البائع باستثناء تلك التي كانت مسجلة بالفعل باسم المشتري حتى ذلك التاريخ، مما ينفي بالتبعية أي إخلال من المتنازع ضدها بنود الاتفاقية موضوع النزاع خلافاً لما جاء في تقرير الخبرة المبدئي .

رابعاً - ومن خلاصة دفاع المتنازع ضدها الأصلي والاحتياطي إثبات براءة ذمة المتنازع ضدها تجاه المتنازع وإثبات مديونية المتنازع تجاه المتنازع ضدها بمبلغ العمولة التي استلمها منها مبلغ وقدره 263,050 درهم بموجب الشيك رقم 000042 تاريخ 2015/05/25 والواجب على المتنازع رده للمتنازعة اعمالاً وتطبيقاً وجوباً لقرار الهيئة العامة لمحكمة تمييز دبي رقم 586/2022/1 الصادر بتاريخ 2022/10/31 الملزم للجميع والذي ينزل منزلة التشريع ولا يجوز مخالفته والقاضي ببطان تعاقد الوسيط العقاري و عدم استحقاق الوسيط العقاري أتعاباً أو ربحاً أو مكافأة مقابل أية أعمال قام بها في حال ممارسة هذا النشاط بدون ترخيص، بل وإلزامه بردها للعميل الذي تقاضاها منه حال حصوله عليها .

(مرفق رقم 6 - ملاحظات وتعقيب المتنازع ضدها على التقرير المبدئي)

➤ **رد الخبرة:** لم يثبت للخبرة مصادرة الأموال المسددة من المتنازع (ممثل المشتري) للمتنازع ضدها (البائع) وذلك للأسباب التالية:

➤ ثبت للخبرة أن نسب الإنجاز مقابل الأقساط المسددة من المتنازع للمتنازع ضدها حيث تبين للخبرة أن بداية المشروع في 2015/06/01 (أي ان وقت سداد الدفعة الاولى (القسط رقم 01 - كانت نسبة الإنجاز 0.00%) ، وأن نسبة الإنجاز وقت سداد المتنازع الدفعة الثانية (القسط رقم 02) في 2015/07/01 (الشيك مرتجع) (تبين ان نسبة الإنجاز في 2015/09/07 لا تتعدى 1% وهو تاريخ أول تفتيش على المشروع الكائن به الوحدات موضوع النزاع) ، ولم تقدم المتنازع ضدها أية مخاطبات أو اشعارات أو مراسلات بخصوص تقاعس المتنازع في سداد الدفعة الثانية المستحقة في 2015/06/07.

➤ ثبت للخبرة أن تاريخ الإنجاز المتوقع المتفق عليه الوارد بالاتفاقية 2017/12/31 (الربع الأخير من 2017 - وان نسبة الإنجاز لا تتعدى 88%) ، ولم تقدم المدعى عليها (المتنازع ضدها) أية مخاطبات أو اشعارات أو مراسلات بخصوص استلام وتسليم الوحدات (11 وحدة) موضوع النزاع من جانب المتنازع ضدها للمتنازع في 2017/12/31 (تاريخ الإنجاز المتوقع المتفق عليه) أو في تاريخ الإنجاز الفعلي حسب شهادة الإنجاز في 2018/03/22، وعليه تكون المتنازع ضدها تأخرت في إنجاز المشروع الكائن به الوحدات (11 وحدة) موضوع النزاع في التاريخ المتوقع 2017/12/31 (بنسبة إنجاز 88%)، وقد ثبت للخبرة أن إنجاز المشروع الكائن به الوحدات موضوع النزاع حسب شهادة الإنجاز في 2018/03/22.

➤ وأما عن الأمور القانونية فتركها الخبرة لعدالة المحكمة الموقرة (مركز التسوية الودية للمنازعات - محاكم دبي) لكونها أموراً قانونية ليست من اختصاص الخبرة الفنية.

### سابعاً: النتيجة النهائية التي توصلت اليها الخبرة:

- وبناءً عليه ، ومما سبق شرحه وبيانه تفصيلاً أعلاه ، وبعد الاطلاع على أوراق النزاع ، وبناءً على ما تم بحثه ودراسته وتحليله لما قُدم لنا من مستندات أو مذكرات أو تعقيبات سواءً من وكيل المتنازع أو من وكيل المتنازع ضدها، وما قمنا به من إجراءات ، وما ادلوا به من أقوال التي تمت بمعرفة الخبرة الهندسية بالاجتماع المنعقد بتاريخ 2023/07/24 عن طريق برنامج التواصل الاجتماعي زووم ، كما هو موضح أعلاه بالإجراءات التي قامت بها الخبرة، وبعد عرض نتيجة التقرير المبدئي على الطرفين بعد الانتهاء منه بتاريخ 2023/08/16 ، وبعد تلقى الخبرة اعتراضاتهما

عليه بتاريخ 2023/08/22 ، وبعد دراستها وبحثها والرد عليها كما هو موضح أعلاه، فقد توصلت الخبرة الهندسية إلى النتائج النهائية التالية:

- تري الخبرة أنه بتاريخ 2015/04/06 صدرت استمارة الحجز (مذكرة التفاهم) ، وتم الاتفاق بين المتنازع ضدها "دانوب للتطوير العقاري ش.ذ.م.م - المطور - البائع" والمتنازع "سيد محمد عدنان حيدر" ممثل المشتري وذلك على شراء 11 وحدة عقارية بأرقام (704 - 706 - 711 - 713 - 714 - 715 - 716 - 718 - 719 - 721 - 722) بالطابق السابع - بالمبنى المكون من (1 باركن + أرضى + 8 طوابق متكررة + سطح) - القائم على قطعة الأرض رقم SC-C-003 - الكائن بمنطقة مجمع استديو مدينة دبي - بمشروع جليتز ريزيدنس 3 - تاور 1 - بمنطقة الحبيبة الثانية - بإمارة دبي - نظير إجمالي مبلغ وقدره 10,522,000.00 درهم (بمساحة اجمالية وقدرها 10,184 قدم مربع) ، وذلك حسب الشروط والمواصفات الواردة بالاتفاقية وملحقاتها وذلك حسب الشروط والمواصفات المتفق عليها بين طرفي النزاع.

#### بيان اخلاص كل طرف على حدا حسب الاتفاقية بين الطرفين

##### المدعي (المتنازع):

- قيام المدعي (المتنازع) بسداد فقط مبلغ وقدره 1,052,200.00 درهم بتاريخ 2015/04/08 (10% من القيمة الاجمالية المتفق عليها وهي عبارة عن (القسط رقم 01) ، ولم يقم المتنازع بسداد الدفعة الثانية (القسط رقم 02) في الموعد المستحق بتاريخ 2015/06/07 ، وحيث ثبت للخبرة ان الشيك المستحق عن الدفعة الثانية (القسط رقم 02) الصادر بتاريخ 2015/07/01 بمبلغ وقدره 1,627,050.00 (مرتجع)
- لم يقدم المتنازع (ممثل المشتري) ما يثبت للخبرة تزويد البائع (المتنازع ضدها) بتفاصيل المشتري الفعلي في أقرب وقت ممكن، ولم يقدم أيضاً طلباً كتابياً لتأكيد وجود المشتري لكل وحدة موضوع النزاع.
- لم يقدم المتنازع (ممثل المشتري) ما يثبت للخبرة سداد جميع المدفوعات من اجل شراء الوحدات، ولم يقم بتزويد البائع (المتنازع ضدها) بالتفاصيل الفعلية عن المشتري.
- لم يقدم المتنازع (ممثل المشتري) ما يثبت للخبرة بيان المشتري الفعلي، وفي حالة عدم توقيع المشتري الفعلي على استمارة الحجز واتفاق البيع والشراء ولم يدفع المبلغ المستحق حتى ذلك التاريخ يدفع ممثل المشتري (المتنازع) وفقاً لخطة السداد الموضحة بالجدول أعلاه (77 قسط ينتهي في 2021/10/05)

- لم يقدم المتنازع (ممثل المشتري) ما يثبت للخبرة تسجيل ملكية بنسبة 4 بالمائة من سعر البيع وجميع الرسوم الاضافية ذات الصلة الواجبة الدفع الى دائرة الأراضي والاملاك في دبي ، حيث ثبت للخبرة أن الوحدات (11 وحدة موضوع النزاع) قد تم بيعها بالكامل حسب ما هو مفصل بالتقرير أعلاه (الصفحة رقم 11 ، 12 ، 13)
- لم يقدم المتنازع (ممثل المشتري) ما يثبت للخبرة سداد القسطين الاوليين، ووقع اتفاق البيع والشراء ودفع كامل رسوم التسجيل عن كل وحدة من الوحدات (11 وحدة موضوع النزاع).
- لم يقدم المتنازع (ممثل المشتري) ما يثبت للخبرة استحقاقه ربحاً وقدره 5% من إجمالي السعر على النحو المحدد في الاتفاق (المشار إليه فيما يلي باسم "ربح المشتري") نظراً لعدم تقديم أية بيانات أو معلومات بخصوص المشتري الفعلي للوحدات موضوع النزاع

#### المدعى عليها (المتنازع ضدها):

- ثبت للخبرة أن نسب الإنجاز مقابل الأقساط المسددة من المتنازع للمتنازع ضدها حيث تبين للخبرة أن بداية المشروع في 2015/06/01 (أي ان وقت سداد الدفعة الاولى (القسط رقم 01 - كانت نسبة الإنجاز 0.00%) ، وأن نسبة الإنجاز وقت سداد المتنازع الدفعة الثانية (القسط رقم 02) في 2015/07/01 (الشيك مرتجع) (تبين ان نسبة الإنجاز في 2015/09/07 لا تتعدى 1% وهو تاريخ أول تفتيش على المشروع الكائن به الوحدات موضوع النزاع)
- ثبت للخبرة أن تاريخ الإنجاز المتوقع المتفق عليه الوارد بالاتفاقية 2017/12/31 (الربع الأخير من 2017 - وان نسبة الإنجاز لا تتعدى 88%)
- لم تقدم المدعى عليها (المتنازع ضدها) أية مخاطبات أو اشعارات أو مراسلات بخصوص استلام وتسليم الوحدات (11 وحدة) موضوع النزاع من جانب المتنازع ضدها للمتنازع في 2017/12/31
- لم تقدم المتنازع ضدها أية مخاطبات أو اشعارات أو مراسلات بخصوص تقاعس المتنازع في سداد الدفعة الثانية المستحقة في 2015/06/07
- تأخير المتنازع ضدها في إنجاز المشروع الكائن به الوحدات (11 وحدة) موضوع النزاع في التاريخ المتوقع 2017/12/31 بنسبة إنجاز 88%، وثبت للخبرة إنجاز المشروع حسب شهادة الإنجاز في 2018/03/22

- ثبت للخبرة أن الوحدات (11 وحدة موضوع النزاع) قد تم بيعهم بالكامل حسب ما هو مفصل بالتقرير أعلاه الصفحة رقم 11، 12، 13 عن طريق المتنازع ضدها مباشرة.
- ثبت للخبرة أن المتنازع والمتنازع ضدها قد أخلوا بالتزاماتهم التعاقدية حسب التفاصيل الموضحة بالجدول أعلاه، ولم يثبت للخبرة استحقاق المتنازع لأية تعويضات عائدة للوحدات (11 وحدة موضوع النزاع) نظراً لقيام المتنازع ضدها بعملية البيع والشراء المباشر، وعليه يطبق رسوم بنسبة 1 بالمائة (من قيمة المبيعات 10,522,000.00 درهم) تخصم من المتنازع (المشتري).

م	بيان الوصف والتفاصيل	القيمة بالدرهم
1	اجمالي قيمة الوحدات (11 وحدة) موضوع النزاع المتفق عليها	10,522,000.00
2	تطبق رسوم (1%) من اجمالي قيمة الوحدات موضوع النزاع	105,220.00
3	تخصم قيمة الدفعة المسددة من المتنازع ضدها للمتنازع	263,050.00
4	تخصم قيمة اجمالي المبالغ المسددة	(1,052,200.00) -
الصافي المستحق والمترصّد بذمة المدعى عليها (المتنازع ضدها) لصالح المدعي (المتنازع) (2+3 - 4)		683,930.00

- وأما عن الأمور القانونية فتتركها الخبرة لعدالة المحكمة الموقرة (مركز التسوية الودية للمنازعات - محاكم دبي) لكونها أموراً قانونية ليست من اختصاص الخبرة الفنية.
- هذا ما توصلت إليه الخبرة والامر متروك لعدالة المحكمة الموقرة، والله ولي التوفيق،،،

الخبير الهندسي المنتدب  
م/ خالد عبد الله الحميري

**ثامناً: المرفقات:**

رقم المرفق	بيان المرفق
مرفق رقم 1	الحكم التمهيدي - مهمة الخبرة
مرفق رقم 2	الإجراءات التي قامت بها الخبرة الهندسية
مرفق رقم 3	مستندات المتنازع أمام الخبرة لم يتم تقديمها سابقاً لعدالة المحكمة الموقرة
مرفق رقم 4	مستندات المتنازع ضدها أمام الخبرة لم يتم تقديمها سابقاً لعدالة المحكمة الموقرة
مرفق رقم 5	تقرير الخبرة المبدئي
مرفق رقم 6	ملاحظات وتعقيبات الأطراف (المتنازع ضدها) على التقرير المبدئي
مرفق رقم 7	تقرير الخبرة النهائي