



محكمة دبي الابتدائية التجارية
محضر جلسة (9)
الدائرة الابتدائية التجارية الثامنة

المأذونة بإجراء المحاكمة باسم صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم / حاكم دبي
في الجلسة العلنية المنعقدة في يوم الثلاثاء الموافق 2024-04-16

برئاسة القاضي مجدي محمد حسن ابو المكارم
وحضور الأنسة علياء اسماعيل البلوشي
رئيس الدائرة أمين سر الجلسة

في الدعوى رقم : 42 / 2023 / 4709 تجاري

القضية الأساس: 486/2023/200 تعيين خبرة

بالنداء على الخصوم؛ لم يحضر أحد

الحكم

● فل هذه الأسباب حكمت المحكمة وقبل الفصل في الدفع والموضوع بإعادة الدعوى الي الخبير السابق ندبه ؟ لاعادة مباشرة المأمورية في ضوء الاعتراضات المقدمة على التقرير وبحث طلبات الاطراف والرد عليها وبيان واثرها على نتيجة بحث المهمة السابقة وصولا الى بيان وجه الحق في الدعوي ووضع تقرير بالنتيجة النهائية وذلك بذات الأمانة والصلاحيات وحددت جلسة 21 - 5 - 2024 لإيداع التقرير، وارجأت الفصل في المصروفات لحين صدور حكم منه للخصومة

رئيس الدائرة
القاضي/ مجدي محمد حسن ابو المكارم



SM42/2023/4709/16042024/137/JI2924

كاتب الجلسة
الآنسة/ علياء اسماعيل البلوشي



SM42/2023/4709/16042024/137/SI2632

* هذا المستند موقع و معتمد الكترونياً





ملخص بيانات الدعوى
ملخص بيانات الدعوى رقم : 42 / 2023 / 4709 تجاري
رقم الطلب الالكتروني 368308 / 2023 بتاريخ 30 -10-
2023

موضوع القضية: دعوى مطالبة المدعى عليها بأن تؤدي الى المدعي مبلغ وقدره 1,314.450 درهم (مليون وثلاثمائة وأربعة عشر ألف وأربعمائة وخمسون درهم) والفائدة القانونية بواقع 12% من تاريخ المطالبة القضائية وحتى تمام السداد.

تصنيف نوع القضية:

آخر قرار: فل هذه الأسباب

حكمت المحكمة وقبل الفصل في الدفع والموضوع بإعادة الدعوى الي الخبير السابق ندبه ؟ لاعادة مباشرة المامورية في ضوء الاعتراضات المقدمة على التقرير وبحث طلبات الاطراف والرد عليها وبيان واثرها على نتيجة بحث المهمة السابقة وصولا الى بيان وجه الحق في الدعوي ووضع تقرير بالنتيجة النهائية وذلك بذات الأمانة والصلاحيات وحددت جلسة 21 - 5 - 2024 لإيداع التقرير ، وارجأت الفصل في المصروفات لحين صدور حكم منه للخصومة

الدائرة: الدائرة الابتدائية التجارية الثامنة تاريخ التسجيل: 01-11-2023

رئيس الدائرة: القاضي / مجدي محمد حسن ابو المكارم تاريخ أول جلسة: 26-12-2023

أمين السر: الأنسة / علياء اسماعيل البلوشي تاريخ الجلسة القادمة: 21-05-2024

تنظر القضية في: قاعة التقاضي عن بُعد - موقع محاكم دبي الالكتروني - الساعة: 09:00
الخدمات العامة-جداول جلسات القضايا

وضعية القضية: مؤجلة للمرافعة

تاريخ آخر قرار: 16-04-2024 تاريخ آخر حكم:

القضية الأساس: 486 / 2023 / 200 تعيين خبرة تاريخ القرار الأساس: 18-09-2023

الأطراف

الاسم	صفته في القضية	وكالة	العنوان
سيد محمد عدنان حيدر	مدعى	الأستاذ / عبدالعزيز كرامة صالح العامري	الإمارات-إمارة ابو ظبي-وسط المدينة - العين-شارع شارع حصة بنت محمد- مبنى رقم 12 الشيخ احمد السويدي-بناية الشيخ احمد السويدي



الاسم	صفته في القضية	بوکالة	العنوان
		الأستاذ / عادل عبدالله خميس مسلم الجنيبي	
دانوب للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	مدعى عليه	الأستاذ / سعيد عبدالله أحمد المطوع السويدي	الإمارات , إمارة دبي , منطقة المنارة , شارع الشيخ زايد , بناية دانوب بروبيرترز بالقرب من ريم البوادی مکانی / 2021481512
محمد احمد خلف احمد	ممثل قانوني		ديرة - شارع صلاح الدين - بناية ناصر السايير - الدور الاول - مكتب رقم (107)
إبراهيم علي عبدالله لهبش ال محمد	خبير		الإمارات - إمارة دبي - مدينة : دبي - بورسعيد - ديره - مبنى : بناية مسلم العامري - شقة : ط 3 مكتب 301





نظام الوثائق



مقام محكمة دبي الابتدائية، الموقرة
الدعوى رقم 4709 / 2023 تجاري
مذكرة ختامية

مقدمة من:

المدعي / سيد محمد عدنا حيدر

بوكالة/ المحامي عادل الجنيبي
ضد

المدعى عليها:

دانوب للتطوير العقاري ش.ذ.م.م

الموضوع: مذكرة ختامية على ضوء تقرير الخبرة النهائي الصادر في الدعوى

الوقائع:

إحالة، نحيل بشأن تحصيل الوقائع الى ماورد بلائحة الدعوى وكافة المذكرات المقدمة امام المحكمة وامام الخبرة المنتدبة في الدعوى وذلك حفاظا على ثمين وقت وجهد المحكمة الموقرة.



الدفاع

أولاً: يتمسك المدعى بصحة الوقائع الواردة بتقرير الخبير المنتدب بالدعوى و الذي يبين أوجه اخلال المدعى عليها بالتزاماتها التعاقدية:

1. نتفق مع الخبرة فيما انتهت اليه بشأن ثبوت ان العلاقة بين طرفي الدعوى هي علاقة بيع لعدد أحد عشر وحدة سكنية نظير مبلغ مالي وقدره 10,522.000 درهم وقام المدعي بسداد مبلغ وقدره 1,052.200 درهم وهو ما يعادل 10% من قيمة البيع.
2. نتفق مع الخبرة فيما انتهت اليه بشأن ثبوت انه تم الاتفاق على حصول المدعي على " أرباح " قدرها 5% من اجمالي ثمن الوحدات يستحق نصفها عند سداد 10% من ثمن الوحدات.
3. نتفق مع الخبرة فيما انتهت اليه بشأن ثبوت انه لا يوجد شبهة عمولة وساطة عقارية حيث انه لا يوجد مشتري سوى المدعي والارباح المتفق عليها هي مجرد تسهيلات.
4. نتفق مع الخبرة فيما انتهت اليه بشأن ثبوت قيام المدعي عليها ببيع الوحدات دون انذار المدعي بما يفيد الاخلال بنود مذكرة التفاهم (البند 14 من المذكرة) ولذلك فان المدعي عليها فسخ العقد دون الالتزام بما يقتضيه حسن النية وبالإرادة المنفردة.
5. نتفق مع الخبرة فيما انتهت اليه بشأن ثبوت ان المبالغ التي ترصدت في ذمة المدعى عليها هي المبالغ المسددة بالشيك رقم 739062 والذي قامت المدعى عليها بصرفه وان المبلغ المسدد يمثل 10% وقيمته 1,052.000 درهم.
6. نتفق مع الخبرة فيما انتهت اليه بشأن ثبوت استحقاق المدعي للدفعة الأولى من ربح مبلغ الاستثمار وقدرها 50% بإجمالي مبلغ وقدره 263,050 درهم بموجب الشيك رقم 000042 ونظرا لان المدعى عليها هي الطرف المخل في الاتفاقية موضوع الدعوى فأن المدعى يستحق قيمة الدفعة الثانية والبالغ قدرها 50% من ربح المبلغ المستثمر وقدرها 263,050 درهم.



وبناء على ما سبق فإنه يتضح للمحكمة الموقرة ان تقرير الخبرة المنتدبة في الدعوى قد اثبت واكد كافة طلبات المدعي الواردة في لائحة الدعوى واخلال المدعى عليها بالتزاماتها التعاقدية وفسخ الاتفاقية بالإرادة المنفردة.

ثانياً: استحقاق المدعى الفائدة القانونية من تاريخ 28/6/2016، وهو تاريخ بيع الوحدات دون انذار كما أقرت المدعى عليها

امام الخبرة:

ونظراً لان العلاقة بين أطراف الدعوى هي علاقة تجارية تسري عليها احكام قانون التجارة بالنسبة للفائدة القانونية وتاريخ استحقاقها، وذلك لان المدعى عليها ثابت لها صفة التاجر وتعاقدها مع المدعي يعد من الاعمال التجارية حتى وان اكان الاخير من غير التجار ويعتبر التعامل بالنسبة له تعاقد مدني وهذا ما استقرت عليه احكام محكمة التمييز على النحو الاتي:

قانون المعاملات التجارية. سريانه إذا كان العمل تجارياً لأحد المتعاقدين ومدنياً للمتعاقد الآخر ما لم ينص القانون أو الاتفاق على غير ذلك. المادتان 13، ق 50 لسنة 2022 بشأن المعاملات التجارية. تقاعس المشتري عن سداد أحد الأقساط. يجوز للبائع بعد إخطاره طلب فسخ العقد مع التعويض إن كان له مقتضى. لمحكمة الموضوع منح المشتري مهلة للسداد حال تنفيذه الجزء الأكبر من التزامه. الحكم بالفسخ. أثره. رد المبيع للبائع ورد الأقساط للمشتري بعد خصم ما يعادل أجر الانتفاع مع التعويض. شرطه. ألا يجاوز مجموع ما يتقاضاه البائع مقدار الثمن الأصلي مع فوائده. مؤدى ذلك.

حكم محكمة تميز دبي الصادر بتاريخ 30-5-2023 في الطعن رقم 2023/670 طعن عقاري

مقرر في قضاء هذه المحكمة من أن الفائدة التأخيرية تسري من تاريخ استحقاق الدين التجاري وتحسب حسب السعر المتفق عليه في العقد المبرم بين الطرفين وإذا لم يعين سعر الفائدة في العقد فتحسب حسب السعر السائد في السوق وقت التعامل على ألا يتجاوز 12% سنوياً حتى يقضى له بهذه النسبة وإلا فالأصل وحسبما جرى عليه العرف في إمارة دبي أن تكون الفائدة بنسبة 9%.

حكم محكمة تميز دبي الصادر بتاريخ 23-7-2017 في الطعن رقم 2017/269



وبناء على ما سبق فانه يتضح لمقام المحكمة الموقرة ان التعامل بين اطراف الدعوى هو تعامل تجاري ، مما يستحق مع المدعى الفائدة القانونية التأخيرية من تاريخ الاستحقاق وحتى تمام السداد وذلك بنسبة 12% ، ويتسمك المدعى باستحقاقه الفائدة القانونية من تاريخ 28-6-2016 وهو التاريخ الذى اقرت به المدعى عليها في مذكرتها التعقيبيه على تقرير الخبرة المبدئي انه تم فيه بيع الوحدات وفسخ العقد ومن ثم استحقاق المدعي للمبالغ الثابتة في تقرير الخبرة، وان كان الاخلال قد حدث في تاريخ سابق الا اننا نتمسك بالتاريخ الذى اقرت به المدعى عليها (صفحة 42 من تقرير الخبرة)

لذلك،

تلتمس المدعية من مقام المحكمة الموقرة الاتي:

أولاً: إلزام المدعى عليها بأن ترد الى المدعى مبلغ وقدره 1,052.000 (مليون واثنان وخمسون ألف درهم) وهو المبلغ 10% من قيمة الوحدات المسدد من المدعى والثابت بتقرير الخبير، بالإضافة الى الفائدة القانونية بواقع 12% من تاريخ الاستحقاق في 2018/6/28 وحتى تمام السداد

ثانياً: إلزام المدعى عليها بأن ترد الى المدعى مبلغ وقدره 263,050 درهم، قيمة المتبقي من مبلغ ربح الاستثمار الثابت بتقرير الخبير، بالإضافة الى الفائدة القانونية بواقع 12% من تاريخ الاستحقاق في 2018/6/28 وحتى تمام السداد.

ثالثاً: إلزام المدعى عليها بالرسوم والمصاريف ومقابل اتعاب المحاماة.

بوكالة المحامي / عادل الجنيبي





نظام الوثائق

لدى محكمة دبي الابتدائية – الموقرة

الدعوى رقم 2023/4709 تجاري

جلسة 2024/01/30

مقدمة من:

المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً):

دانوب للتطوير العقاري ش. ذ.م.م

بوكالة المحامي / سعيد عبد الله السويدي

ضد

المدعى أصلياً (المدعى عليه تقابلاً):

سيد محمد عدنان حيدر (الجنسية -المملكة المتحدة)

بوكالة المحامي / عادل الجنيني

الموضوع / مذكرة تعقيبية على تقرير الخبرة المنتدبة النهائي ، تقدم لجلسة 2024/01/30

عدالة المحكمة الموقرة:

أولاً – في وقائع الدعوى ونزاع تعيين الخبرة المرتبط رقم 200 لسنة 2023:

1- أقام المدعي (المدعى عليه تقابلاً) دعواه الأصلية الراهنة رقم 4709 لسنة 2023 تجاري طلب في ختامها إلزام المدعى عليها (المدعية تقابلاً) بأن ترد له مبلغ 1,084,000 درهم إجمالي المبلغ المسدد للمدعى عليها (المدعية تقابلاً) بموجب الشيك رقم 739062 بالإضافة إلى الفائدة 12% من تاريخ

المطالبة والسداد والزام المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) بأن تسدد له مبلغ 230,450 درهم وذلك نظير المبلغ المتبقي من العمولة المستحقة للمدعي (المدعى عليه تقابلاً) بواقع 5% من ثمن الوحدات بالإضافة إلى الفائدة القانونية 12% من تاريخ المطالبة وحتى تمام السداد وقد أشار المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) في صحيفة دعواه أنه سبق و اقام النزاع رقم 200 لسنة 2023 تعيين خبرة بذات موضوع الدعوى وأرفق صورة من تقرير الخبرة طي حافظة مستنداته ولكنه على خلاف الواقع زعم أنه أعترض على نتائج تقرير الخبرة الذي انتهى إلى استحقاقه مبلغ 683,930 درهم من حيث قيمة المبلغ المستحق له – مع تمسك المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) بدفاعها القانوني بعدم قبول الدعوى - بينما الصحيح أن المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) تبنى ما انتهى اليه تقرير الخبرة المنتدبة في النزاع رقم 200 لسنة 2023 من حيث تصفية الحساب وأرفقت المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) بمذكرتها المؤرخة في 2023/11/08 صورة من إقرار المدعي أصلياً إقراراً قضائياً بتبنيه نتائج تقرير الخبرة الحسابية وقبوله بالمبلغ المستحق له بالنزاع المرتبط رقم 200 لسنة 2023 تعيين خبرة.

((لطفًا الاطلاع على مستند رقم 1 قدمته المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) طي مذكرتها المؤرخة 2023/11/08 صورة من إقرار المدعي أصلياً إقراراً قضائياً وتبنيه نتائج تصفية الحساب بالنزاع المرتبط رقم 200 لسنة 2023 تعيين خبرة بمبلغ وقدره 683,930 درهم – مع تمسك المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) بدفاعها المرتبط بالنظام العام بعدم قبول الدعوى الأصلية ودفاعها الاحتياطي برفض الدعوى الأصلية وتمسكها بمآل دعواها المتقابلة))

وحيث أن المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) تقدمت بالنزاع المرتبط رقم 200 لسنة 2023 تعيين خبرة بدفع مرتبطة بالنظام العام وطلبت عدم قبول دعوى المدعي أصلياً سنداً لحكم الهيئة العامة لمحكمة تمييز دبي رقم 586/2022/1 قرارات الهيئة العامة لبطلان تعاقد المدعي أصلياً بطلاناً مطلقاً كونه إتفاق على عمولة عقارية دون أن يكون المدعي أصلياً 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 طبيعي 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.

وكذلك احتفظت المدعى عليها أصلياً لدى تقديمها دفاعها بالنزاع رقم 200 لسنة 2023 تعيين خبرة المرتبط بحقوقها أمام محكمة الموضوع بطلب إلزام المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) 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 ببطالان 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.

وحيث أن تقرير الخبرة النهائي بالنزاع رقم 200 لسنة 2023 تعيين خبرة المرتبط قد أثبت دفاع المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) المرتبط بالنظام العام وأحال فيه لعدالة محكمة الموضوع حيث إنه دفاع قانوني خارج اختصاص الخبرة الحسابية المنتدبة، ولذلك تتمسك وتصمم المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) بجوابها على الدعوى الأصلية وتشرح أساس دعواها المتقابلة وفق ما يلي:

2- أقام المدعي أصلياً دعواه مستنداً فيها إلى استمارة حجز مؤرخة في 2015/04/06 - غير موقعة أو مختومة من المدعى عليها أصلياً- بموضوع التعاقد على شراء إحدى عشر وحدة عقارية بمجمع استديو مدينة دبي لبناء مبنى متعدد الاستخدام على قطعة الأرض SC-C003، ومن ثم أقر المدعي أصلياً في صحيفة النزاع أنه تم الغاء هذه الاتفاقية (استمارة الحجز) توافقاً بين الطرفين لعدم بناء المشروع، وأقر أنه تم تحويل المبلغ المسدد منه لشراء وحدات عقارية أخرى وفق مذكرة التفاهم اللاحقة، وأنه سدد 10% من قيمة التعاقد وطلب في ختام مذكرته ندب خبير عقاري متخصص لإثبات المبالغ التي سدها تمهيداً لمطالبته بالدعوى الموضوعية لفسخ الاتفاقية ورد المبالغ والتعويض ثم طلب من المحكمة ندب خبرة هندسية مدنية بدلاً من الخبرة العقارية.

ثانياً - في حقيقة التعاقد:

وبخلاف ما جاء في صحيفة النزاع والدعوى والتي تنكرها المدعى عليها أصلياً الذي حاول المدعى أصلياً تصويره من وجود اتفاقية بيع وشراء واخلال من المدعى عليها أصلياً، فإن العلاقة التعاقدية بين المدعى أصلياً والمدعى عليها أصلياً هي علاقة وساطة عقارية مقابل 5% عمولة للمدعى أصلياً من الوحدات التي تباع عن طريق وساطته، وفق الثابت من المستندات التي أرفقها المدعى أصلياً، ولا صفة للمدعى أصلياً نهائياً بكونه مشتري لأي من الوحدات العقارية، بل هو وسيط مقابل عمولة وما يثبت ذلك يقيناً ما يلي:

1- سدد المدعى أصلياً للمدعى عليها أصلياً - وفق بنود مذكرة التفاهم - مبلغ 1,084,700 درهم بموجب الشيك رقم 739063 تاريخ 2015/04/08 ما يفترض أنه يعادل 10% من قيمة الوحدات المفترض بيعها بواسطة المدعى أصلياً - بصفته وسيط عقاري وبصفته ممثلاً للمشتريين المحتملين - وفق الثابت من مذكرة التفاهم.

((لطفاً الاطلاع على مستند رقم 2 أرفق طي مذكرة المدعى عليها أصلياً المؤرخة 2023/11/08 صورة من الشيك رقم 739062 تاريخ 2015/04/08 بمبلغ 1,084,700 درهم المسدد من المدعى أصلياً للمدعى عليها أصلياً وتم صرفه من المدعى عليها أصلياً مقابل 10% من قيمة التعاقد الأول الملغى - استمارة الحجز - بصفة المدعى هو وسيط عقاري وممثل مشتريين محتملين ل عدد 11 وحدة عقارية))

2- وحيث أن قيمة الوحدات الإحدى عشر وفق استمارة الحجز الملغاة ومن ثم مذكرة التفاهم هي مبلغ 10,522,000 درهم، وبالتالي فإن ال 10% من قيمتها هي 1,052,200 درهم وليس كما سدد المدعى أصلياً مبلغ 1,084,700 درهم، ولذلك ردت المدعى عليها أصلياً للمدعى أصلياً مبلغ 32,500 درهم بموجب الشيك رقم 000046 تاريخ 2015/05/25 الذي صرفه المدعى أصلياً ليصبح ما سدده المدعى أصلياً كدفعة أولى من التعاقد - الملغى لاحقاً - هو مبلغ 1,052,200 درهم.

((لطفاً الإطلاع على المستند رقم 3 أرفق طي مذكرة المدعى عليها أصلياً المؤرخة 2023/11/08 صورة من الشيك رقم 000046 تاريخ 2015/05/25 بمبلغ 32,500 درهم مسدد من المدعى عليها أصلياً للمدعى

أصلياً وهو مبلغ كان قد سدد بالزيادة من المدعي أصلياً أثناء سريان استثمارة الحجز الملغاة عما يعادل 10% من قيمة الوحدات ال إحدى عشرو يكون بالتالي ما سدده المدعي أصلياً 1,052,200 درهم)).

3- سددت المدعي عليها أصلياً للمدعي أصلياً مبلغ 263,050 درهم بموجب الشيك رقم 000042 تاريخ 2023/05/25 ما يعادل 2,5% من عمولة المدعي أصلياً عن المبلغ المسدد منه وهو ال 10% مبلغ 1,052,200 درهم وذلك تنفيذاً من المدعي عليها أصلياً لبنود استثمارة الحجز ومن ثم مذكرة التفاهم أنه يسدد للمدعي أصلياً نصف عمولته أي 2,5% من قيمة التعاقد على الاحدى عشر وحدة وفق استثمارة الحجز الملغاة ومذكرة التفاهم عند تسديده الدفعة الأولى والتي تمثل 10%.

((لطفاً الإطلاع على المستند رقم 4 أرفق طي مذكرة المدعي عليها أصلياً المؤرخة 2023/11/08 صورة من الشيك رقم 000042 تاريخ 2015/05/25 بمبلغ 263,050 درهم ما يعادل 2,5% من عمولة المدعي أصلياً عن المبلغ المسدد منه كدفعة أولى 10% من قيمة التعاقد وفق استثمارة الحجز الملغاة))

4- وفق استثمارة الحجز الملغاة ومن ثم مذكرة التفاهم كان يتوجب على المدعي أصلياً تسديد الدفعة الثانية والتي تعادل 15% من التعاقد خلال 60 يوم وقد سلم المدعي أصلياً للمدعي عليها أصلياً الشيك الثاني رقم 739061 تاريخ 2015/07/01 بمبلغ 1,627,050 درهم والذي يفترض أنه الدفعة الثانية من التعاقد ولكن هذا الشيك ارتد من الصرف وبالتالي أخل المدعي أصلياً بالاتفاق ولم يستحق النصف الثاني من عمولته لا بل وفق استثمارة الحجز ومذكرة التفاهم في البند 14 فإنه 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 تنهى 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 "لطفاً الإطلاع على مذكرة التفاهم المرفقة طي صحيفة النزاع وطى صحيفة الدعوى وطى تقرير الخبرة النهائي".

((لطفاً الإطلاع على المستند رقم 5 من مستندات المدعي عليها أصلياً طي مذكرتها المؤرخة 2023/11/08 صورة من الشيك رقم 739061 تاريخ 2015/07/01 بمبلغ 1,627,05 درهم والتي تعادل 15% من

التعاقد والذي سلمه المدعي أصلياً للمدعى عليها أصلياً، ولكن الشيك ارتد من الصرف وبالتالي فإن المدعي أصلياً أخل بالاتفاقية ولم يسدد الدفعة الثانية من الإتفاق ولذلك يعتبر الإتفاق منفسخاً وفق البند 14 من مذكرة التفاهم ولا يستحق المدعي أصلياً عمولته ويخسر الدفعة المقدمة)).

وبالتالي فإن الإخلال والبطلان في الاتفاقية بأي حال كان من المدعي أصلياً إن كان بصفته وسيط عقاري غير مرخص بالمخالفة للقانون وحكم الهيئة العامة لمحكمة تمييز دبي رقم 586/2022/1 قرارات الهيئة العامة مما يبطل أي تصرفات يقوم بها بصفته وسيط عقاري والملمزم للكافة كون أحكام الهيئة العامة لتمييز دبي تنزل منزلة التشريع ولا يجوز مخالفتها في كافة القضايا، أو بصفته ممثلاً للمشتريين المحتملين وعدم سداد القسط الثاني والذي يعادل 15% من قيمة الوحدات حيث رجع الشيك رقم 739061 تاريخ 2015/07/01 بمبلغ 1,627,05 درهم والتي تعادل 15% من التعاقد من الصرف مما يفسخ العقد ويخسر المدعي أصلياً ما سدده كدفعة أولى من التعاقد سنداً للبند 14 من مذكرة التفاهم.

ثالثاً – في تمسك المدعى عليها أصلياً وتمسكها بجوابها على الدعوى الأصلية من حيث الشكل المرتبط بالنظام العام ومخالفة المدعي أصلياً حكم الهيئة العامة لمحكمة تمييز دبي رقم 586/2022/1 قرارات الهيئة العامة وبطلان تعاقد بطلاناً مطلقاً كونه إتفاق على عمولة عقارية دون أن يكون المدعي أصلياً 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 طبيعي 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.

وحيث الثابت يقيناً من المستندات التي أرفقها المدعي أصلياً بصحيفة النزاع وصحيفة الدعوى الأصلية وقدم الترجمة القانونية لها أنه وسيط بالعمولة مقابل 5% من قيمة التعاقد دون أن يكون المدعي أصلياً هو وسيط عقاري مرخص أصولاً في إمارة دبي وبالتالي وإعمالاً لقرار الهيئة العامة لمحكمة تمييز دبي رقم 586/2022/1 الصادر بتاريخ 2022/10/31 فإنه يتوجب إثبات بطلان الاتفاقية موضوع

النزاع وبطلان صحيفة النزاع والدعوى الأصلية تنفيذاً لقرار الهيئة العامة لمحكمة تمييز دبي والقاضي في منطوقه:

" قررت الهيئة الاعتداد بالمبدأ القانوني الذي قرره محكمة التمييز أنه في حالة الحكم ببطلان عقد الوساطة لا يجوز للسمسار أو الوسيط غير المرخص له القيام بأعمال الوساطة المطالبة بالتعويض أو بأجره أو استرداد المصروفات التي تحملها في تنفيذ العمل المكلف به ."

وكذلك إثبات القاعدة التي أثبتها قرار الهيئة العامة من حق المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً باسترداد كافة مبالغ العمولة التي سددتها للمدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) وقدرها مبلغ 263,050 درهم بموجب الشيك رقم 000042 تاريخ 2015/05/25.

نص القاعدة

إن النظام العام والآداب هما المدخل للعوامل الاجتماعية والاقتصادية التي تؤثر في القانون وروابطه وتجعله يواكب التطورات الاقتصادية، وتتسع دائرة النظام العام والآداب أو تضيق تبعاً لهذه التطورات، كل هذا يترك للقاضي أن يفسره التفسير الملائم لروح عصره، فالقاضي يكاد إذن يكون مشرعاً في هذه الدائرة المرنة، بل هو مشرع يتقيد بآداب عصره ونظم مجتمعه الأساسية ومصالحة العامة، وحيث إن المصلحة العامة تقتضي العمل على تنمية القطاع العقاري وتطويره وذلك بإحكام الرقابة عليه بتنظيم نشاط الوساطة العقارية، ولن يكون ذلك إلا بالعمل على وضع الضوابط اللازمة لممارسة هذا النشاط أسوة بالتشريعات المقارنة، ومنها عدم استحقاق الوسيط العقاري أتعاباً أو ربحاً أو مكافأة مقابل أية أعمال قام بها في حال ممارسة هذا النشاط بدون ترخيص، بل والزامه بردها للعميل الذي تقاضاها منه حال حصوله عليها أو تعويضه عن قيمة المكافأة أو الربح في حال كانت طبيعتها غير قابلة للاسترداد.

حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ 2022-10-31 في الطعن رقم 2022 / 1 قرارات الهيئة العامة - التمييز

((لطفاً الإطلاع على المستند رقم 6 من مستندات المدعى عليها أصلياً طي مذكرتها المؤرخة 2023/11/08

صورة من قرار الهيئة العامة لمحكمة تمييز دبي رقم 586/2022/1 الصادر بتاريخ 2022/10/31

والواجب لزوماً تطبيقه على الدعوى الأصلية والقاضي ببطلان 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 – في تمسك وتصميم المدعى عليها أصلياً بجوابها على الدعوى الأصلية من حيث الموضوع احتياطياً:

بعد تمسك المدعى عليها أصلياً بدفاعها الأول بعدم قبول الدعوى الأصلية للبطلان المطلق وفقاً لقرار الهيئة العامة لمحكمة تمييز دبي كون التعاقد محل النزاع على وساطة عقارية وعمولة دون أن يكون المدعي مرخص قانوناً كوسيط عقاري في إمارة دبي، وعلى سبيل الإحتياط تصمم وتمسك المدعى عليها أصلياً بدفاعها في الموضوع بإخلال المدعي أصلياً 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 المدعي أصلياً 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 والالتزام بمذكرة التفاهم هذه لصالح البائع وتصادر الأموال المدفوعة ويفرج عن جميع الوحدات إلى البائع باستثناء تلك التي كانت مسجلة بالفعل بإسم المشتري حتى ذلك التاريخ "لطفاً للإطلاع على مذكرة التفاهم المرفقة طي صحيفة النزاع والدعوى وتقرير الخبرة النهائي"

رابعاً – في تمسك المدعى عليها أصلياً وتصميمها على تعقيبها على تقرير الخبرة النهائي في النزاع المرتبط 200 لسنة 2023 تعيين خبرة:

1)- حيث أن الخبرة في تقريرها النهائي بالنزاع رقم 200 لسنة 2023 تعيين خبرة أمام مركز التسوية الودية للمنازعات قد أحالت الأمور القانونية لعدالة المحكمة الموقرة لكونها أموراً قانونية ليست من اختصاص الخبرة الفنية، فإن المدعى عليها أصلياً تصمم وتمسك بدفاعها الجوهرى المرتبط بقاعدة النظام العام ببطلان التعاقد موضوع الدعوى بطلاناً مطلقاً كونه إتفاق على عمولة عقارية دون أن

يكون المدعي أصلياً 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 طبيعي 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 والأملاك، حيث دفعت المدعى عليها أصلياً بهذا الدفع في مذكرتها المقدمة للخبرة بتاريخ 2023/07/20 وكذلك تم شرح هذا الدفاع مفصلاً في اجتماع الخبرة بتاريخ 2023/07/24 ولكن الخبرة لم تعرض نهائياً لهذا الدفع رغم جوهريته في تقريرها المبدئي، ولكن عرضت له في تقريرها النهائي وأحالت البت فيه لعدالة المحكمة الموقرة والذي تتمسك بها وتصمم عليه المدعى عليها أصلياً كون أن من نتائج أعمال حكم الهيئة العامة لمحكمة تمييز دبي رقم 1/2022/586 قرارات الهيئة العامة:

أ-عدم استحقاق المدعي أصلياً لأي مبالغ في الدعوى.

ب- حق المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) باسترداد مبلغ العمولة الذي سدده للمدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) وقدره 263,050 درهم بموجب الشيك رقم 000042 تاريخ 2015/05/25.

2- بعد تمسك المدعى عليها أصلياً بدفاعها الشكلي ببطلان الاتفاقية الوارد تفصيلاً في البند أولاً أعلاه، وعلى سبيل الاحتياط وحيث اعترضت المدعى عليها أصلياً على ما جاء في نتائج وخلاصة تقرير الخبرة المبدئي من أن المدعى عليها أصلياً أخلت بالتزاماتها بأنه وفق استمارة الحجز (مذكرة التفاهم) كان يتوجب إنهاء المشروع بتاريخ 2017/12/31 وأنه تم إنهاؤه بنسبة 100% بتاريخ 2018/03/22 وأن نسبة الإنجاز بتاريخ 2017/12/31 كانت 88% فقط وبأن المتنازع يستحق في ذمة المتنازع ضدها مبلغ وقدره 683,930 درهم وذلك للأسباب التالية:

وقعت الخبرة في التناقض في تقريرها المبدئي ومن ثم النهائي من جهة وخالفت المنصوص عليه في الإتفاقية من جهة أخرى لأن المتنازع ضدها لم تخل نهائياً بالتزاماتها بالإتفاقية، بل أن الإخلال كان فقط من المتنازع، حيث أثبتت الخبرة في تقريرها المبدئي ومن ثم النهائي رغم إعتراضات المتنازع ضدها:

"لم يقيم المتنازع بسداد الدفعة الثانية ((القسط رقم 02)) في الموعد المستحق بتاريخ 2015/6/7 حيث ثبت للخبرة أن الشيك المستحق عن الدفعة الثانية ((القسط رقم 02)) الصادر بتاريخ 2015/7/1 بمبلغ وقدره 1,627,050 درهم مرتجع "انتهى الاقتباس من تقرير الخبرة المبدئي والنهائي".

وأثبتت الخبرة في النزاع رقم 2023/200 كذلك البند 14 من بنود الإتفاقية والتي تنص:

"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 ولا تنهى 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 "انتهى الاقتباس من تقرير الخبرة المبدئي والنهائي".

وبالتالي فإنه وبعد تمسك المدعي عليها أصلياً بدفاعها الأول بعدم قبول الدعوى الأصلية للبطلان المطلق وفقاً لقرار الهيئة العامة لمحكمة تمييز دبي كون التعاقد محل النزاع على وساطة عقارية وعمولة دون أن يكون المدعي أصلياً مرخص قانوناً كوسيط عقاري في إمارة دبي، فإن الثابت من المستندات المقدمة للخبرة أن الإخلال بالاتفاقية هو فقط من قبل المدعي أصلياً لعدم 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 المدعي أصلياً ما سدده كدفعة أولى من التعاقد ولا يوجد أي أخلال أو أي مبالغ مترصدة بذمة المدعي عليها أصلياً لصالح المدعي أصلياً وأن في ذمة المدعي أصلياً (المدعي عليه تقابلاً) مترصد مبلغ وقدره 263,050 درهم لصالح المدعي عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) قيمة عمولة استلمها منها 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.

حيث إن الإتفاقية انتهت فعلاً بتاريخ رجوع الشيك الثاني من الصرف بتاريخ 2015/07/01 ولا شأن للمدعي أصلياً بالمشروع بعد ذلك بخلاف ما جاء في خلاصة تقرير الخبرة المبدئي والنهائي في النزاع رقم 2003/200 تعيين خبرة رغم إعتراضات المدعى عليها أصلياً ، حيث إنه بجميع الأحوال تم إنجاز المشروع بنسبة 100% في موعده وتم بيع الوحدات لمشتريين آخرين وفق ما أثبتته الخبرة وليس للمدعي أصلياً أي حقوق في ذمة المدعى عليها أصلياً لثبوت إخلاله بالإتفاقية وعدم الإلتزام بها وفق ما أثبتته الخبرة تفصيلاً في تقريرها المبدئي والنهائي في النزاع المرتبط رقم 2003/200 تعيين خبرة .

وبجميع الأحوال فإنه لا تأخير في إنجاز المشروع من قبل المدعى عليها أصلياً حيث إن المدعى عليها أصلياً قدمت نموذجين لاتفاقيات البيع في المشروع وقد تم النص في بنود هذه الاتفاقيات أنه يقر المشتري أن تاريخ الإنجاز المتوقع للمشروع في الوقت الحالي في حالة انطباق التزامات الانشاء الخاصة بالبائع هو شهر نوفمبر 2017 ويجوز للبائع تمديد هذا التاريخ لمدة تصل إلى اثنا عشر (12) شهر.

مما يعني قطعاً أن المهلة المحددة للمدعى عليها أصلياً لإنهاء المشروع تصل إلى شهر نوفمبر 2018 بنما وفق الثابت من شهادة الإنجاز أن المشروع تم إنجازه نهائياً بتاريخ 2018/03/22 وبالتالي لا إخلال نهائياً من المدعى عليها أصلياً والإخلال الوحيد في الدعوى من قبل المدعى عليها أصلياً .

((لطفاً بالإطلاع على المستند رقم 7 المقدم للخبرة بالنزاع المرتبط رقم 2003/200 تعيين خبرة بتاريخ 2023/07/27 وأرفق طي مستندات المدعى عليها أصلياً بتقرير الخبرة النهائي بالنزاع رقم 2003/200 تعيين خبرة وبمذكرة المدعى عليها أصلياً المقدمة منها بتاريخ 2023/11/08 صورة من شهادات الملكية للوحدات (704 ، 711 ، 713 ، 714 ، 715 ، 716 ، 718 ، 719 ، 721) و اتفاقية البيع والشراء للوحدات (706 ، 722) والتي تثبت وجود بند يجيز للمدعى عليها أصلياً تمديد الإنجاز النهائي للمشروع إلى شهر نوفمبر 2018 ما يثبت عدم اخلال المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) وأن الإخلال بالدعوى هو من قبل المدعى أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) فقط وما يثبت تسجيل كافة الوحدات على أسماء مالكيها لدى دائرة الأراضي والأموال)) .

خامساً – في التعقيب على تقرير الخبرة العقارية المنتدبة النهائي:

(1)-الإعتراض الأول: صدر تقرير الخبرة العقارية المنتدبة باطلاً لمخالفته المادة 117/ب من المرسوم بقانون اتحادي رقم (35) لسنة 2022 بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية والتي تنص:

"يعد الخبير تقريراً عن أعماله ويجب أن يشتمل ما يأتي : - ب - الأعمال التي أنجزها بالتفصيل و أقوال الخصوم وغيرهم وما قدموه من مستندات وأدلة والتحليل الفني لها "

ولمخالفة تقرير الخبرة العقارية المنتدبة المادة 3/21 من القانون رقم (13) لسنة 2020 بشأن تنظيم أعمال الخبرة أمام الجهات القضائية في إمارة دبي - لجهة عدم دقة محضر الاجتماع الأول للخبرة لعدم نقل التسجيل للاجتماع حرفياً إلى محضر الاجتماع المكتوب - والتي تنص :

"يجب على الخبير الإلتزام بما يلي : 3- أن يؤدي مهمته بكل دقة "

حيث أن الخبرة الموقرة عقدت اجتماعاً مرئياً مع أطراف الدعوى بتاريخ 2023/12/11 حيث تم تسجيل هذا الاجتماع من قبل الخبرة ولم يتم تحرير محضر اجتماع مكتوب بشكل مباشر في الاجتماع بل تم تحرير محضر الاجتماع الأول عبر رجوع الخبرة للتسجيل وتحرير المحضر وإرساله للأطراف للتوقيع عليه ، وحيث أن تحرير المحضر لم يكن دقيقاً من قبل الخبرة الموقرة حيث لم يكن تحريراً كاملاً لما تم بالاجتماع المرئي ، فقد طلبت المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) بمذكرتها الشارحة المقدمة للخبرة بتاريخ 2023/12/15 أي بعد الاجتماع الأول ما يلي :

" إثبات الخبرة ما قرره المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) والحاضر عنه في اجتماع الخبرة الأول بتاريخ 2023/12/11 أن المدعى عليه تقابلاً " المدعي أصلياً " تقصد رجوع الشيك الثاني – " لطفاً نلتمس رجوع الخبرة للتسجيل الإلكتروني لاجتماع الخبرة الأول حيث قرر الحاضر عن المدعى أصلياً " المدعى عليه تقابلاً " أن موكله تقصد رجوع الشيك الثاني عندما فوجئ بالمدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) تباع الوحدات قبل تاريخ استحقاق الشيك الثاني فتقصد رجوعه وقد أثبتت المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) عدم صحة هذه المزاعم من تواريخ شهادات ملكية الشقق كونها جميعها بعد تاريخ رجوع الشيك وأول وحدة بيعت كان بتاريخ 2016/08/28 أي بعد تاريخ رجوع الشيك بسنة وشهر حيث رجع الشيك

بتاريخ 2015/07/01 - فإن الإخلال بالإتفاقية هو فقط من قبل المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً)
لتقصده - بإقراره في محضر اجتماع الخبرة الأول بتاريخ 2023/12/11 - عدم سداده الدفعة الثانية
من أقساط الإتفاقية بصفته ممثلاً للمشتريين المحتملين خلال 60 يوم من بدء الاتفاقية بتاريخ
2015/04/06 ورجوع الشيك رقم 739061 تاريخ 2015/07/01 بمبلغ 1,627,05 درهم والتي تعادل 15% من
التعاقد من الصرف مما يفسخ العقد ويخسر المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) ما سدده كدفعة
أولى من التعاقد ولا يوجد أي إخلال أو أي مبالغ مترصدة بذمة المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً)
لصالح المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) وأن في ذمة المدعى أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) مترصد مبلغ
وقدره 263,050 درهم لصالح المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) قيمة عمولة استلمها منها 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. إنتهى الاقتباس من طلب المدعى عليها أصلياً (المدعية
تقابلاً) من الخبرة بمذكرتها المؤرخة 2023/12/15 ."

ولكن التقرير المبدئي ومن ثم النهائي وإن كان قد أورد هذا الطلب الجوهري للمدعى عليها أصلياً (المدعية
تقابلاً) في متنه ولكن الخبرة التفتت تماماً عن هذا الطلب ولم تعود لتصحيح محضر الاجتماع الأول
وإضافة ما قاله الحاضر عن المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) من أن المدعي أصلياً (المدعى عليه
تقابلاً) تقصد أن يرجع الشيك المؤرخ في 2015/07/01 ، والبطلان المطلق في أعمال الخبرة بهذا
الخصوص كان عندما انتهت الخبرة في خلاصة تقريرها المبدئي وأصرت عليه في تقريرها النهائي أن المدعى
عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) فسخت العقد بدون القيام بما يقتضيه حسن النية في تنفيذ العقد .

حيث أقر المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) بواسطة وكيله القانوني في محضر الاجتماع المرئي الأول
للخبرة المؤرخ 2023/12/11 أنه تقصد رجوع الشيك الثاني والذي يمثل الدفعة الثانية من التعاقد ،
وقد طلبت المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) طلباً واضحاً وجوهرياً من الخبرة الموقرة في مذكرتها
المقدمة للخبرة بتاريخ 2023/12/15 الرجوع للتسجيل الذي أجرته الخبرة للإجتماع الأول وإعادة
تضمين أقوال الحاضر عن المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) في الاجتماع وهو أن المدعي أصلياً (
المدعى عليه تقابلاً) تقصد رجوع الشيك الثاني ، ومآل ذلك إثبات أن عدم حسن النية في التعاقد كان

من قبل المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) وليس كما ورد الآن في تقرير الخبرة المبدئي ومن ثم النهائي
من قبل المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) ، ولكن الخبرة الموقرة التفتت عن هذا الطلب الجوهري
والمنتج في إثبات حقوق المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) في الدعوى ، فصدر تقرير الخبرة العقارية
المنتدبة معيباً بالبطلان لعدم الدقة في محضر الإجتماع الأول وعدم إيراد كافة أقوال الخصوم بما فيها
إقرار وكيل المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) بتقصّد المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) رجوع الشيك
الثاني مما يثبت عدم حسن النية من قبل المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) في التعاقد بخلاف ما
انتهى إليه تقرير الخبرة بالمخالفة للثابت من وقائع أمامه مما يتوجب إعادة المأمورية للخبرة العقارية
المنتدبة لتصحيح هذا البطلان في التقرير النهائي ، وتمسكت المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) بطلبها
إعادة تضمين كافة ما ورد في الاجتماع الأول حرفياً في محضر الاجتماع الخطي المؤرخ في 2023/12/11
وإعادة تحريره حرفياً ورفاقه في تقرير الخبرة النهائي لتكون عدالة المحكمة الموقرة على إطلاع على كافة
أقوال الأطراف وغيرهم أمام الخبرة إعمالاً لحكم المادة 117/ب من قانون الإثبات ، ولكن الخبرة رفضت
إعادة تحرير المحضر بدقة مما تكون معه والحال كذلك كافة أعمال الخبرة باطلة وهي والعدم سواء
سنداً للمواد من 109 إلى 125 من المرسوم بقانون اتحادي رقم (35) لسنة 2022 بإصدار قانون الإثبات
في المعاملات المدنية والتجارية والمرسوم بقانون اتحادي رقم (21) لسنة 2022 في شأن تنظيم الخبرة
أمام الجهات القضائية والقانون رقم (13) لسنة 2022 بشأن تنظيم الخبرة أمام الجهات القضائية في
إمارة دبي .

(2)-الاعتراض الثاني: صدر تقرير الخبرة باطلاً حينما تصدى لمسألة قانونية هي من إختصاص عدالة
المحكمة الحصري في تكييف العقود ومخالفته المادة 1/21 من القانون رقم (13) لسنة 2020 بشأن
تنظيم أعمال الخبرة أمام الجهات القضائية في إمارة دبي والتي تنص :

" يجب على الخبير الالتزام بما يلي : 1-التشريعات السارية في الإمارة "

وكذلك مخالفته المادة 117/د من قانون الاثبات والتي تنص :

" يعد الخبير تقريراً عن أعماله ويجب أن يشمل ما يلي : د-نتيجة أعماله ورأيه الفني "

وكذلك مخالفته قرار الهيئة العامة لمحكمة تمييز دبي بخصوص الوساطة العقارية بإمارة دبي رقم 586/2022/1 الصادر بتاريخ 2022/10/31 الملزم للجميع والذي ينزل منزلة التشريع ولا يجوز للخبرة مخالفته والذي قضى ببطالان 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 وبإلزامه بردها للعميل الذي تقاضاها منه حال حصوله عليها ، عندما قال في خلاصته :

"وبالتالي لا يوجد شبهة عمولة وساطة عقارية ... وفي حالة ما إذا حدد المدعي مشترياً آخر فهو نوع من تعويض المدعي كمستثمر مشتري عن شرائه للوحدة تم بيعها لغيره دون أن يتم استفادته أي استفادة ؟؟؟" انتهى الاقتباس من تقرير الخبرة المنتدبة العقارية "

"لا توجد علاقة وساطة عقارية لا يوجد فيها طرفان غير الوسيط ، فالوسيط لا يمكن أن يكون مشترياً وأن يأخذ السمسرة من نفسه أو عن جلب نفسه للبائع، ولكن معلوم أن في حال حدث تنازل في السعر بأي شكل من البائع متوقف على شرط فهو نوع من تسهيلات السداد ولا يمكن أن يكون سمسرة أو عمولة وساطة عقارية " انتهى الاقتباس من تقرير الخبرة المنتدبة العقارية ".

وهو استنتاج لطبيعة العلاقة من قبل تقرير الخبرة المنتدبة العقارية لا أساس له من واقع أو قانون.

فإضافة لبطلان تقرير الخبرة المنتدبة العقارية لتصديده لمسألة قانونية من إختصاص عدالة المحكمة الموقرة في تفسير العقود وإبداءه الرأي في مسألة قانونية وهو حق وإختصاص حصري لعدالة المحكمة الموقرة وحسبها الخبرة فقط أن تورد الوقائع وتجري التحليل الفني وفق مواد القانون المنظمة لأعمال الخبرة أمام الجهات القضائية وترفع الأمر في المسائل القانونية وتكييف العقود لعدالة المحكمة الموقرة ، فإن الخبرة المنتدبة خالفت الثابت يقيناً من أوراق الدعوى ومنها تقرير الخبرة السابق في النزاع المرتبط رقم 2023/200 تعيين خبرة أن الاتفاق هو اتفاق عمولة ، ولم يبين تقرير الخبرة العقارية المنتدبة سنده الواقعي أو القانوني في هذا التفسير أن ال 5% هي أما تسهيلات أو تعويض ؟؟؟ ، وكلاهما لا أساس لهما من واقع أو قانون إضافة لمخالفة ما انتهت إليه الخبرة لقرار الهيئة العامة بخصوص أعمال الوساطة العقارية في إمارة دبي ومنع أي عمولات بأي شكل ولو كانت مستترة وبأي اسم كان من ربح أو تعويض أو

أي تسميات أخرى ، مما يكون تقرير الخبرة العقارية المنتدبة قد خالف القانون والتزامات الخبرة من أكثر من جهة مما يبطله .

3)-الإعتراض الثالث : تعترض المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) على ما انتهى إليه تقرير الخبرة المنتدبة العقارية أنها هي الطرف المخل لأنها لم تخطر المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) بإرتداد الشيك خلال ميعاد ال 10 أيام وفق المادة 14 من مذكرة التفاهم وقبل بيعها الوحدات لتتمكن من مصادرة المقدم المدفوع مما تكون المدعى عليها فسخت العقد بدون القيام بما يقتضيه حسن النية في تنفيذ العقد .

حيث أن و اقع ملف الدعوى يثبت قطعاً أن المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) هو الطرف المخل وفق ما يلي :

أ-أقر الحاضر عن المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) في محضر اجتماع الخبرة الأول بتاريخ 2023/12/11 أن المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) تقصد رجوع الشيك الثاني (الدفعة الثانية من العقد) وقد تمسكت المدعى عليها (المدعية أصلياً) وقرعت سمع الخبرة بمذكرتها الشارحة المقدمة للخبرة بتاريخ 2023/12/15 بطلبها الجوهري والمنتج في إثبات حقوقها بالدعوى بإعادة التفريغ الحرفي لمحضر اجتماع الخبرة الأول المؤرخ 2023/12/11 واعتبار طلبها هذا جوهري ومنتج في إثبات حقوقها بالدعوى وفي حال عدم بطلان تقرير الخبرة للاخلال بحقوق المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) .

ب-تقدم المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) بالنزاع رقم 2023/200 تعيين خبرة المرتبط وبالدعوى الراهنة بالعديد من المراسلات المتبادلة بينه وبين المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) بعد رجوع الشيك الثاني والتي تثبت إخطاره ضمناً وفقاً للمادة 14 من مذكرة التفاهم وتثبت تصميم المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) على فسخ الاتفاق وطلبه مراراً وتكراراً رد المبلغ الذي سدده له ، مما يثبت أن قرار فسخ العقد متوافق عليه بين الطرفين كون المحادثات استمرت سنوات بين الطرفين ولكن المدعي أصلياً كان يصمم على رد ما سدده دون وجه حق وبالتالي لجأ للقضاء وما يثبت أنه كان موافقاً على فسخ العقد أنه قبل بنتائج تقرير الخبرة بالنزاع المرتبط رقم 2023/200 تعيين خبرة وتبنى نتائج

تقرير الخبرة بمبلغ 683,930 درهم فقط (والذي أثبت أن الاتفاق هو اتفاق عمولة ولم يعترض عليه المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) بل تبناه وقد قدمت المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) ما يثبت تبني المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) لتقرير الخبرة بالنزاع للدلالة على أنه هو من تقصد الفسخ برجع الشيك الثاني إضافة لإقراره إقراراً قضائياً بتبنيه نتائج تقرير الخبرة السابق بكافة ما جاء فيه (واستند المدعي أصلياً (المدعى عليه أصلياً) لتقرير الخبرة بالنزاع بدعواه الراهنة ولم يقبل سداد أمانة الخبرة بالدعوى الراهنة وطلب حجز الدعوى للحكم بحالتها ، مما يعني من ناحية الإثبات أنه تبني تقرير الخبرة السابق والذي أثبت إخلاله واستحقاقه فقط مبلغ 683,930 درهم – دون الإقرار من المدعي عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) بهذا المبلغ له بأي حال - مما يكون تقرير الخبرة العقارية المنتدبة قد أخطأ في قراءة الواقع والتحليل الفني وأخل بحقوق المدعي عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) .

ب-تقدمت المدعى عليها أصلياً للخبرة بشهادات ملكية الوحدات والتي تثبت أن أول وحدة تم بيعها بعد رجوع الشيك الثاني كان بتاريخ 2016/06/28 أي بعد سنة وشهر من رجوع الشيك الثاني من المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) بتاريخ 2015/07/01 مما يثبت حسن نيتها في التعاقد وأن الإخلال هو فقط من المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) الذي تقصد رجوع الشيك الثاني بإقرار الحاضر عن المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) باجتماع الخبرة المؤرخ في 2023/12/11 وقد وافق المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) على فسخ العقد ولكنه كان يطالب برد المقدم دون وجه حق وهذا سبب الخلاف بين الطرفين .

وبالاطلاع على شهادات الملكية للشقق -وقد أثبتنا كذلك تقرير الخبرة السابق بالنزاع رقم 2023/200 يرجى الاطلاع عليه - نجد أن كافة الوحدات تم بيعها بعد تاريخ 2015/07/01 ووفق ما يلي :

1-بتاريخ 2022/03/15 صدرت شهادة ملكية العقار رقم 704 .

2-بتاريخ 2016/08/28 صدرت اتفاقية حجز الوحدة رقم 706 .

3-بتاريخ 2018/10/17 صدرت شهادة ملكية عقار رقم 711 .

4-بتاريخ 2018/11/20 صدرت شهادة ملكية عقار رقم 713 .

5-بتاريخ 2022/06/20 صدرت شهادة ملكية عقار رقم 714 .

6-بتاريخ 2021/12/14 صدرت شهادة ملكية عقار رقم 715 .

7-بتاريخ 2022/07/18 صدرت شهادة ملكية عقار رقم 716 .

8-بتاريخ 2018/09/03 صدرت شهادة ملكية عقار رقم 718 .

9-بتاريخ 2021/10/31 صدرت شهادة ملكية عقار رقم 719 .

10-بتاريخ 2019/06/19 صدرت شهادة ملكية عقار رقم 721 .

11- بتاريخ 2016/11/14 صدرت اتفاقية حجز الوحدة العقارية رقم 722 .

(4)-الإعتراض الرابع: تعترض المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) على ما جاء في خلاصة تقرير الخبرة المنتدبة العقارية أنه نظراً لأن المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) هي الطرف المخل بالإتفاقيات المبرمة بين الطرفين لذلك فإن المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) يستحق قيمة الدفعة الثانية والبالغ قدرها نفس قيمة الدفعة الأولى 50% من مبلغ الاستثمار وقدرها 263,050 درهم " انتهى الاقتباس من التقرير المبدئي "

حيث لم تبين الخبرة أساس استحقاق المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) لهذا المبلغ – طبعاً مع تمسك المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) بأن الإخلال هو من المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) وفق ما تم إثباته أعلاه – ولكن على سبيل الفرض ، فما هو سند الخبرة في هذه النتيجة ؟؟؟!! حيث لم تبين في تقريرها سوى أنه ونظراً لأن المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) هي الطرف المخل فإن المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) يستحق نفس قيمة الدفعة الأولى ؟؟؟!! .

حيث أنه بالرجوع لمذكرة التفاهم لا يوجد بند لشرط جزائي ، بل أن سداد الدفعة الثانية جاءت محددة بسداد المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) الدفعة الثانية وتعادل 15% من قيمة العقد أي مبلغ 10,522,000 درهم (عشرة ملايين وخمسمائة واثنا عشر ألف درهم ، أي قيمة الشيك الثاني

الذي رجع من الصرف مبلغ 1,627,050 درهم حيث أن الدفعة الأولى من العمولة وهي مبلغ 263,050 درهم المسددة للمدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) كانت تعادل نسبة 2.5% من كامل قيمة التعاقد وبحسن نية سددت المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) هذه النسبة رغم أن المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) قد سدد فقط 1,052,000 درهم أي نسبة 10% من قيمة التعاقد وقد نصت مذكرة التفاهم بشكل صريح أنه لا يحق لممثل المشتري الحصول على ربح المشتري على النحو المعرض في البند رقم 1 والشرط 2 إلا بعد توريده إلى البائع - المشتري الفعلي للملكية والمشتري الفعلي ووافق على شراء العقار من البائع ، تدفع أرباح المشتري على دفعتين على النحو المذكور أدناه ، تدفع نسبة 50% من أرباح المشتري المستحقة عندما يدفع المشتري الفعلي الدفعة الأولى البالغة 10% من السعر الإجمالي للبائع ويوقع استمارة الحجز وتدفع الأرباح المستحقة عندما يدفع المشتري الفعلي الدفعة الثانية البالغة 15% من السعر الإجمالي للبائع ويدفع المشتري الفعلي للبائع نسبة 4% من السعر الإجمالي لتسجيل سند الملكية إلى البائع . " انتهى الاقتباس من مذكرة التفاهم " .

وبالتالي فإنه وفق مذكرة التفاهم لاستحقاق المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) للدفعة الثانية من الربح (العمولة) يجب أن يكون المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) قد سدد الدفعة الثانية البالغة 15% من السعر الإجمالي (أي الشيك الثاني الذي رجع من الصرف) وحيث أنه لا يوجد شرط جزائي بمذكرة التفاهم ولم يسدد المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) الدفعة الثانية فيكون ما انتهى إليه تقرير الخبرة العقارية المنتدبة باطل لعدم جود سند واقعي أو قانوني له .

(5)-الإعتراض الخامس : تعترض المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) لعدم قبول دفاعها المقدم للخبرة أن المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) تبني تقرير الخبرة السابق بالنزاع المرتبط رقم 200/2023 تعيين خبرة والذي أثبت إخلالات المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) والذي أثبت بيع الوحدات بالعمولة المباشرة 1% وفق بند في مذكرة التفاهم والذي ينص (في حال أي بيع مباشر يقوم به البائع يطبق نسبة 1 بالمائة من قيمة المبيعات وسيخصم الرسم من أرباح المشتري) وقد وافق على ذلك المدعي أصلياً (المدعى عليه أصلياً) بتبنيه التقرير وكذلك وافق المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) على استحقاقه فقط مبلغ 683,930 درهم فقط - دون الإقرار من المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) بأي مبلغ للمدعي

أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) - مما يعد دفاع جوهرى احتياطي حيث أن هذا يعتبر إقرار قضائي من قبل المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) بعد تمسكها بدفاعها الشكلي سنداً لقرار الهيئة العامة لمحكمة تمييز دبي بخصوص العمولة العقارية في إمارة دبي وكذلك بعد تمسك المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) بإخلال المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) بالإتفاقية .

6-الإعتراض السادس : تتمسك المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) / دانوب للتطوير العقاري

ش. ذ.م.م ببطالان تقرير الخبرة العقارية المنتدبة لعدم إثبات التقرير حقوقها الثابتة بطلبها بإلزام المدعى أصلياً (المدعي عليه تقابلاً) بأن يرد للمدعي عليه أصلياً (المدعية تقابلاً) مبلغ العمولة الذي استلمه منها وقدره 263,050 درهم بموجب الشيك رقم 000042 تاريخ 2015/05/25 والواجب على المدعى عليه تقابلاً (المدعى أصلياً) رده للمدعية تقابلاً (المدعى عليها أصلياً) مع الفائدة القانونية 5% من تاريخ 2015/05/25 وحتى تمام السداد إعمالاً 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 ببطلان تعاقد الوسيط العقاري وعدم استحقاق الوسيط العقاري أتعاباً أوروباً أو مكافأة مقابل أية أعمال قام بها في حال ممارسة هذا النشاط بدون ترخيص، بل وإلزامه بردها للعميل الذي تقاضاها منه حال حصوله عليها .

بناء عليه

تلتمس المدعى عليها (أصلياً) المدعية تقابلاً من عدالة المحكمة الموقرة:

أولاً – وقبل الفصل في الموضوع:

أصلياً / إستبدال الخبرة العقارية المنتدبة بخبرة مغايرة وإحتياطياً / إعادة المأمورية للخبرة العقارية المنتدبة لتصحيح أخطاءها في التقرير وفق إعتراضات المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) لبطلان تقريرها بطلاناً مطلقاً لمخالفته القانون وأصول الخبرة أمام الجهات القضائية وفق التفاصيل الواردة في التعقيب على تقرير الخبرة أعلاه ، وبشكل خاص تعدي الخبرة على إختصاص عدالة المحكمة وتصديها لأمر قانونية تخرج عن نطاق إختصاصها الفني وإخلالها بحقوق دفاع المدعى عليها أصلياً)

المدعية تقابلاً) بالإلتفات عن دلالة مستنداتها الجوهرية وطلباتها المنتجة في إثبات دفاعها ، وكذلك ثبوت عدم دقة الخبرة في أعمالها وصدور تقرير الخبرة العقارية المنتدبة باطلاً لمخالفته المادة 117/ب من المرسوم بقانون اتحادي رقم (35) لسنة 2022 بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية والتي تنص:

"بعد الخبر تقريراً عن أعماله ويجب أن يشتمل ما يأتي: - ب - الأعمال التي أنجزها بالتفصيل و أقوال الخصوم وغيرهم وما قدموه من مستندات وأدلة والتحليل الفني لها "

ولثبوت مخالفة تقرير الخبرة العقارية المنتدبة المادة 3/21 من القانون رقم (13) لسنة 2020 بشأن تنظيم أعمال الخبرة أمام الجهات القضائية في إمارة دبي - لجهة عدم دقة محضر الاجتماع الأول للخبرة لعدم نقل التسجيل للاجتماع حرفياً إلى محضر الاجتماع المكتوب - والتي تنص :

"يجب على الخبير الإلتزام بما يلي : 3- أن يؤدي مهمته بكل دقة"

حيث أن الخبرة الموقرة عقدت إجتماعاً مرثياً مع أطراف الدعوى بتاريخ 2023/12/11 حيث تم تسجيل هذا الاجتماع من قبل الخبرة ولم يتم تحرير محضر اجتماع مكتوب بشكل مباشر في الاجتماع بل تم تحرير محضر الاجتماع الأول عبر رجوع الخبرة للتسجيل وتحرير المحضر وإرساله للأطراف للتوقيع عليه ، وحيث أن تحرير المحضر لم يكن دقيقاً من قبل الخبرة الموقرة حيث لم يكن تحريراً كاملاً لما تم بالاجتماع المرثي ، فقد طلبت المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) بمذكرتها الشارحة المقدمة للخبرة بتاريخ 2023/12/15 أي بعد الاجتماع الأول ما يلي :

" إثبات الخبرة ما قرره المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) والحاضر عنه في اجتماع الخبرة الأول بتاريخ 2023/12/11 أن المدعى عليه تقابلاً " المدعي أصلياً " تقصد رجوع الشيك الثاني - " لطفاً نلتمس رجوع الخبرة للتسجيل الإلكتروني لاجتماع الخبرة الأول حيث قرر الحاضر عن المدعى أصلياً " المدعى عليه تقابلاً " أن موكله تقصد رجوع الشيك الثاني عندما فوجئ بالمدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) تباع الوحدات قبل تاريخ استحقاق الشيك الثاني فتقصد رجوعه وقد أثبتت المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) عدم صحة هذه المزاعم من تواريخ شهادات ملكية الشقق كونها جميعها بعد تاريخ رجوع الشيك

وأول وحدة بيعت كان بتاريخ 2016/08/28 أي بعد تاريخ رجوع الشيك بسنة وشهر حيث رجع الشيك بتاريخ 2015/07/01

ولكن التقرير المبدئي ومن ثم النهائي وإن كان قد أورد هذا الطلب الجوهرى للمدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) في متنه ولكن الخبرة التفتت تماماً عن هذا الطلب ولم تعود لتصحح محضر الاجتماع الأول وإضافة ما قاله الحاضر عن المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) من أن المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) تقصد أن يرجع الشيك المؤرخ في 2015/07/01 ، والبطلان المطلق في أعمال الخبرة بهذا الخصوص كان عندما انتهت الخبرة في خلاصة تقريرها المبدئي وأصرت عليه في تقريرها النهائي أن المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) فسخت العقد بدون القيام بما يقتضيه حسن النية في تنفيذ العقد .

حيث أقر المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) بواسطة وكيله القانوني في محضر الاجتماع المرئي الأول للخبرة المؤرخ 2023/12/11 أنه تقصد رجوع الشيك الثاني والذي يمثل الدفعة الثانية من التعاقد ، وقد طلبت المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) طلباً واضحاً وجوهرياً من الخبرة الموقرة في مذكرتها المقدمة للخبرة بتاريخ 2023/12/15 الرجوع للتسجيل الذي أجرته الخبرة للاجتماع الأول وإعادة تضمين أقوال الحاضر عن المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) في الاجتماع وهو أن المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) تقصد رجوع الشيك الثاني ، ومآل ذلك إثبات أن عدم حسن النية في التعاقد كان من قبل المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) وليس كما ورد الآن في تقرير الخبرة المبدئي ومن ثم النهائي من قبل المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) ، ولكن الخبرة الموقرة التفتت عن هذا الطلب الجوهرى والمنتهج في إثبات حقوق المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) في الدعوى ، فصدر تقرير الخبرة العقارية المنتدبة معيباً بالبطلان لعدم الدقة في محضر الاجتماع الأول وعدم إيراد كافة أقوال الخصوم بما فيها إقرار وكيل المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) بتقصّد المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) رجوع الشيك الثاني مما يثبت عدم حسن النية من قبل المدعي أصلياً (المدعى عليه تقابلاً) في التعاقد بخلاف ما انتهى إليه تقرير الخبرة بالمخالفة للثابت من وقائع أمامه مما يقتضي أصلياً وتتمسك المدعى عليها أصلياً (المدعية تقابلاً) بطلبها الجوهرى / استبدال الخبرة المنتدبة بخبرة مغايرة واحتياطياً / إعادة المأمورية للخبرة العقارية المنتدبة لتصحيح هذا البطلان في التقرير النهائي ، وتتمسك المدعى عليها

أصلياً (المدعية تقابلاً) بطلبها إعادة تضمين كافة ما ورد في الاجتماع الأول حرفياً في محضر الاجتماع الخطي المؤرخ في 2023/12/11 وإعادة تحريره حرفياً ورفاقه في تقرير الخبرة النهائي لتكون عدالة المحكمة الموقرة على إطلاع على كافة أقوال الأطراف وغيرهم أمام الخبرة إعمالاً لحكم المادة 117/ب من قانون الإثبات ، حيث أن الخبرة رفضت إعادة تحرير المحضر بدقة مما تكون معه والحال كذلك كافة أعمال الخبرة باطلة وهي والعدم سواء سنداً للمواد من 109 إلى 125 من المرسوم بقانون اتحادي رقم (35) لسنة 2022 بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية والرسوم بقانون اتحادي رقم (21) لسنة 2022 في شأن تنظيم الخبرة أمام الجهات القضائية والقانون رقم (13) لسنة 2022 بشأن تنظيم الخبرة أمام الجهات القضائية في إمارة دبي .

ثانياً- في الدعوى المتقابلة:

1- الحكم بإلزام المدعى عليه تقابلاً بأن يرد للمدعية تقابلاً مبلغ العمولة التي استلمها منها وقدره 263,050 درهم بموجب الشيك رقم 000042 تاريخ 2015/05/25 والواجب على المدعى عليه تقابلاً رده للمدعية تقابلاً مع الفائدة القانونية 5% من تاريخ 2015/05/25 وحتى تمام السداد اعمالاً وتطبيقاً وجوبياً 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 ببطالان 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.

2- الحكم بإلزام المدعى عليه تقابلاً بالرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة.

ثالثاً- في الدعوى الأصلية :

1- وأصلياً – الحكم بعدم قبول الدعوى الأصلية لبطالان تعاقد المدعي أصلياً مع المدعى عليها أصلياً بطالناً مطلقاً كونه إتفاق على عمولة عقارية دون أن يكون المدعي 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 طبيعي 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 ببطلان 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.

(2) - وإحتياطياً :- رفض الدعوى الأصلية لثبوت إخلال المدعي أصلياً بالإتفاقية وعدم سداده الدفعة الثانية من أقساط الاتفاقية بصفته ممثلاً للمشتريين المحتملين خلال 60 يوم من بدء الإتفاقية ورجوع الشيك رقم 739061 تاريخ 2015/07/01 بمبلغ 1,627,05 درهم والتي تعادل 15% من التعاقد من الصرف مما يفسخ العقد ويخسر المدعي أصلياً 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 تنتهى مذكرة التفاهم هذه لصالح البائع وتصادر الأموال المدفوعة ويفرج عن جميع الوحدات إلى البائع بإستثناء تلك التي كانت مسجلة بالفعل باسم المشتري حتى ذلك التاريخ.

(3) - الحكم بإلزام المدعي أصلياً بالرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة.

وبكل احترام وتقدير،،

بالوكالة المحامي / سعيد عبدالله السويدي
Licence No. 1070116
Dubai, U.A.E.
SAEED ABDALLA AL SUWAIDI
ADVOCATES & LEGAL CONSULTANTS