



مقام محكمة دبي ،،، الموقرة

مذكرة في الدعوى رقم

4709 لسنة 2023 تجاري

والمحدد لها جلسة 25/6/2024 للتعقيب

مقدمة من :

المدعي اصلياً/المدعى عليه تقابلاً: سيد محمد عدنان حيدر

بوكالة المحامي الأستاذ/ عبد العزيز العامري

ضد

المدعى عليها اصلياً/ المدعية تقابلاً: دانوب للتطوير العقاري ش.ذ.م.م

بوكالة المحامين/ الأستاذ سعيد عبد الله السويدي والأستاذ محمد احمد خلف محمد

الموضوع / مذكرة تعقيبيه ختامية مقدمة بجلسة 25/6/2024

الوقائع:

إحالة، نحيل بشأن تحصيل الوقائع الى ماورد بكافة المذكرات المقدمة من المدعي اصلياً امام الخبرة وامام المحكمة الموقرة ونحيل أيضا الى مجمل الوقائع التي تم سردها بتقرير الخبير النهائي والتكميلي وذلك منعا

Dubai

Tel : +971 4 2551525
Dubai - Diera - City Centre
Port Saeed Road
Office # 101
Wassal Business Central Bldg.

دبي

+٩٧١ ٤ ٢٥٥١٥٢٥ Page 12 of 12
دبي - ديرة - سيتي سنتر
شارع بور سعيد
مكتب # 101
بناية وصل بزنس سنترال

Abu Dhabi

Tel : +971 2 6222124
P.O.Box : 52521 - Abu Dhabi
Omair Bin Yousuf Bldg., Corniche
Opp. New Central Market
2nd Floor Off. No. 23

أبوظبي

هاتف : +٩٧١ ٢ ٦٢٢٢١٢٤
ص.ب : ٥٢٥٢١ - أبوظبي
بناية عمير بن يوسف، الكورنيش
مقابل السوق المركزي الجديد
طابق : ٢ - مكتب رقم ٢٣



للإطالة والتكرار وحفاظاً على ثمين وقت وجهد عدلكم الموقر، وتعتبر هذه المذكرة جزء لا يتجزأ من منظومة دفاعنا ومكملة ومتممة له.

الدفاع:

أولاً: في تمسك المدعي أصلياً بصحة ما انتهى إليه الخبير المنتدب بتقريره الأساسي والتكميلي والذي اكد أوجه اخلال المدعي عليها أصلياً بالتزاماتها التعاقدية:

اطلعت الخبرة المنتدبة في الدعوى على كافة الأوراق والمستندات المقدمة في الدعوى من طرفي الدعوى وقدمت الى المحكمة الموقرة التقرير الأول في حدود المهام الواردة في الحكم التمهيدي، وبتاريخ لاحق اعادت المحكمة الموقرة الدعوى مرة اخري الى الخبير السابق ندبه للرد على اعتراضات المدعى عليها أصلياً/ المدعية تقابلاً وقد اكد الخبير في تقريره التكميلي على عدة حقائق إضافية نبينها في الدفاع الاتي:

1. ان العلاقة بين طرفي الدعوى لا تعتبر علاقة وساطة عقارية، ولكن هي علاقة بين بائع ومشتري

وذلك مستفاد من البند 5 من مذكرة التفاهم التي أوضحت ان المدعي أصلياً هو المشتري الفعلي وعدم وجود مشتريين آخرين، فضلاً على انه هو الملتزم امام المدعى عليها أصلياً بسداد الأقساط المستحقة. حيث نص البند رقم 5 على الاتي:

"وبالنسبة الى جميع البنود التي تبدأ من بند 6 يقرأ بيان ممثل المشتري على انه المشتري الفعلي في حالة عدم توقيع المشتري الفعلي على استمارة الحجز واتفاق البيع والشراء"

2. انتهى الخبير ان نسبة ال 5% هي عبارة عن ارباح الاستثمار متفق عليها تعاقدياً وهي مجرد

تسهيلات من البائع للمشتري وقد ذكرت هذه النسبة في البند 3 من مذكرة التفاهم التكميلية على انها مستحقة للمشتري الفعلي، والمشتري الفعلي وفقاً للثابت بمذكرة التفاهم ومستندات الدعوى وتقرير الخبير المنتدب فيها هو المدعي أصلياً. حيث ورد في نص البند 3 من مذكرة التفاهم التكميلية الاتي: (" يدفع

Dubai

Tel : +971 4 2551525
Dubai - Diera - City Centre
Port Saeed Road
Office # 101
Wassal Business Central Bldg.

دبي

+971 4 2551525 Page 12 of 12
دبي - ديرة - سيتي سنتر
شارع بور سعيد
مكتب # 101
بناية وصل بزنس سنترال

Abu Dhabi

Tel : +971 2 6222124
P.O.Box : 52521 - Abu Dhabi
Omair Bin Yousuf Bldg., Corniche
Opp. New Central Market
2nd Floor Off. No. 23

أبوظبي

هاتف : +971 2 6222124
ص.ب : 52521 - أبوظبي
بناية عمير بن يوسف، الكورنيش
مقابل السوق المركزي الجديد
طابق : 2 - مكتب رقم 23



أرباح المشتري على دفعتين على النحو المذكور ادناه ، تدفع نسبة 50% من أرباح المشتري المستحقة عندما يدفع المشتري الفعلي الدفعة الاولى البالغة 10% من السعر الإجمالي للبائع ويوقع استمارة الحجز ، وتدفع الأرباح المستحقة عندما يدفع المشتري الفعلي الدفعة الثانية البالغة 15% من السعر الإجمالي للبائع...

3. انتهى الخبير في تقريره الأساسي والتكميلي ان المدعي عليها أصليا قامت بسداد مبلغ وقدره 263,050.00 درهم كأرباح بقيمة 2.5% من نصف قيمة الأرباح المتفق عليها تعاقدياً بنص البند 3 بأجمالي 5%. وذلك عن الدفعة المقدمة المسددة من جانب المدعي أصلياً بناء على اتفاقية التفاهم المحررة فيما بينهما موضوع الدعوى.

4. انتهى التقرير الأساسي والتكميلي الى ان المدعى عليها أصليا هي الطرف المخل بالعقد المحرر فيما بينها وبين المدعي أصليا. حيث قامت الأخيرة ببيع الوحدات المتعاقد عليها مع المدعي الى عملاء آخرين رغم تعاقد المدعى عليها أصلياً مع المدعي، وذلك ثابت بإقرارها بمحضر الخبرة الأول (مرفق 20 تقرير الخبير) قبل حلول ميعاد القسط الثاني ولم تقدم المدعي عليها أصليا ما يفيد قيامها بإنذار المدعي أصليا عن أي متأخرات لم يقدّم بسدادها وفقاً للمتفق عليه بمذكرة التفاهم المحررة مع المدعي عليها بالبند رقم 14 والذي ينص على:

"في حال تخلف المشتري او ممثل المشتري عن الدفع على النحو المنصوص عليه في مذكرة التفاهم هذه يمنح ممثل المشتري مهلة 10 أيام لتصحيح هذا التقصير"

5. انتهى الخبير الى ان المبالغ المترصدة بذمة المدعى عليها أصلياً لصالح المدعي أصليا مبلغ وقدره 1,052.000 درهم قيمة الدفعة المقدمة، ومبلغ وقدره 263,050 قيمة المتبقي من ربح الاستثمار.

Dubai

Tel : +971 4 2551525
Dubai - Diera - City Centre
Port Saeed Road
Office # 101
Wassal Business Central Bldg.

دبي

+971 4 2551525
دبي - ديرة - سيتي سنتر
شارع بور سعيد
مكتب # 101
بناية وصل بزنس سنترال

Abu Dhabi

Tel : +971 2 6222124
P.O.Box : 52521 - Abu Dhabi
Omair Bin Yousuf Bldg., Corniche
Opp. New Central Market
2nd Floor Off. No. 23

أبوظبي

هاتف : +971 2 6222124
ص.ب : 52521 - أبوظبي
بناية عمير بن يوسف، الكورنيش
مقابل السوق المركزي الجديد
طابق : 2 - مكتب رقم 23



ثانيا: الرد والتعقيب على مذكرة المدعى عليها أصليا / المدعية تقابلا المقدمة بتاريخ 20-5-2024
والادعاء المتقابل:

1. دفعت المدعى عليها أصليا/ المدعية تقابلا في مذكرتها المقدمة امام المحكمة الموقرة بتاريخ 20/5/2024 دفع شكلي وطلبت عدم قبول الدعوى لبطلان التعاقد كونه اتفاق وساطة وعمولة مخالف للنظام العام واسست دفاعها ان المدعي أصليا / المدعى عليه تقابلا غير مرخص له للعمل كوسيط عقاري . ونعقب على ذلك في وجهين كالتالي:

الوجه الأول:

ان الثابت للمحكمة الموقرة بعد تمحيص مستندات الدعوى، ومطالعة تقرير الخبرة الأساسي والتكميلي والوقائع الثابتة أعلاه ان مستندات الدعوى بما فيها العقد المحرر فيما بين طرفي الدعوى قد خلو من أي اتفاق على عمولة او حتى الإشارة إلى لفظ وساطة وقد ايد ذلك تقرير الخبرة الأساسي والتكميلي. بما يثبت ان الدفع الذي تبديه المدعى عليها أصليا هو دفع يفتقر إلى مطالعة ما تنبته الأوراق وصحيح وقائع الدعوى.

ومن الناحية التعاقدية فان عقد الوساطة يفترض وجود على الأقل ثلاث اطراف بائع ومشتري ووسيط ونسبة عمولة للوسيط نظير القيام بعمله ، الا انه بمراجعة أوراق الدعوى نجد ان المدعي أصليا قد قام بكافة التزاماته كمشتري وقام بسداد ثمن الوحدات موضوع الدعوى من ماله الخاص وخلت مستندات الدعوى من إشارة او وصف ان العقد هو عقد وساطة او اثبات ان هناك مشتريين آخرين بخلاف ما تغرده المدعى أصليا وذلك ما انتهى اليه الخبير المنتدب في تقريره النهائي والتكميلي كما سلف بيانه

Dubai

دبي

Abu Dhabi

أبوظبي

Tel : +971 4 2551525
Dubai - Diera - City Centre
Port Saeed Road
Office # 101
Wassal Business Central Bldg.

+٩٧١ ٤ ٢٥٥١٥٢٥ Page 4 of 12
دبي - ديرة - سيتي سنتر
شارع بور سعيد
مكتب # 101
بناية وصل بزنس سنترال

Tel : +971 2 6222124
P.O.Box : 52521 - Abu Dhabi
Omair Bin Yousuf Bldg., Corniche
Opp. New Central Market
2nd Floor Off. No. 23

هاتف : +٩٧١ ٢ ٦٢٢٢١٢٤
ص.ب : ٥٢٥٢١ - أبوظبي
بناية عمير بن يوسف، الكورنيش
مقابل السوق المركزي الجديد
طابق : ٢ - مكتب رقم ٢٣



أعلاه، إلا ان المدعى عليها اصلياً تخالف ما استقرت عليه قضاء محكمة التمييز ونصوص القانون بأنه اذا كانت عبارات العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عن معناها.

فانه من المقرر بقضاء محكمة التمييز انه:

النص في المادة 265 من قانون المعاملات المدنية يدل — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — على أن القاضي ملزم بأن يأخذ بعبرة العقد الواضحة ، ولا يجوز له تحت ستار تفسير العقد الانحراف عن مؤداها الواضح الى معنى آخر ، وأنه إن كان المقصود بالوضوح هو وضوح الإرادة لا اللفظ ، إلا أنه وبحسب الأصل ، فإن اللفظ يعبر بصدق عما تتجه إليه الإرادة ، وعلى القاضي إذا ما أراد حمل العبارة على معنى مغاير لظاهرها أن يبين في حكمه الأسباب المقبولة التي تبرر هذا المسلك ، ولما كان ما تقضي به المادة المشار إليها هي من القواعد الواجبة التطبيق وينطوي الخروج عنها على مخالفة للقانون لما فيه من تحريف ومسح وتشويه لعبارة العقد الواضحة ، ومن ثم فإن تفسير قاضي الموضوع للعقد بهذه المثابة يخضع لرقابه محكمة التمييز .

حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ 04-08-2013 في الطعن رقم 231 / 2012 طعن مدني

مما سبق، يتبين لعدالة الهيئة الموقرة ان المدعى عليها اصلياً تغرد منفردة في قولها بان الاتفاق هو اتفاق وساطة باطل مستهدية بقرار الهيئة العامة لمحكمة التمييز الذي لا ينطبق على وقائع النزاع المنظور من قريب او من بعيد وتحاول لوى عنق القرار وتحريفه عن مضمونه ونية المشرع فيه.

الوجه الثاني:

من الناحية الموضوعية تتمسك المدعى عليها اصلياً / المدعية تقابلان ان الاخلال التعاقدى قد بدا من جانب المدعي اصلياً وذلك حين ارتد الشيك الخاص بالدفعة الثانية بتاريخ **2015/7/01**، وذلك الادعاء أيضاً مخالف للثبات بالأوراق ومخالف لبنود الاتفاق المحرر بين اطراف الدعوى وينال من مصداقية دفاع المدعى عليها اصلياً/ المدعية تقابلان بما يجعله مرفوضاً برمته كونه غير صحيح.

Dubai

Tel : +971 4 2551525
Dubai - Diera - City Centre
Port Saeed Road
Office # 101
Wassal Business Central Bldg.

دبي

+971 4 2551525 Page 12 of 12
دبي - ديرة - سيتي سنتر
شارع بور سعيد
مكتب # 101
بنية وصل بزنس سنترال

Abu Dhabi

Tel : +971 2 6222124
P.O.Box : 52521 - Abu Dhabi
Omair Bin Yousuf Bldg., Corniche
Opp. New Central Market
2nd Floor Off. No. 23

أبوظبي

هاتف : +971 2 6222124
ص.ب : 52521 - أبوظبي
بنية عمير بن يوسف، الكورنيش
مقابل السوق المركزي الجديد
طابق : 2 - مكتب رقم 23



والصحيح ان اخلال المدعى عليها اصلياً جاء سابقاً لواقعة ارتداد شيك القسط الثاني، وان سبب عدم صرف الشيك هو حق قانوني للمدعي اصلياً بالتوقف عن تنفيذ التزاماته بسبب اخلال المدعى عليها اصلياً ببنود التعاقد، بل وفسخها للعقد بالإرادة المنفردة وفقاً لما تقرره المادة 1/272 من قانون المعاملات المدنية والتي نصت على:

" في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للمتعاقد الآخر بعد اعذاره المدين ان يطالب بتنفيذ العقد او فسخه"

بالرجوع الى المراسلات المقدمة امام المحكمة الموقرة بين اطراف الدعوى يتبين جلياً ان المدعى عليها اصلياً اقرت بتوقيع مذكرات حجز وبيع للوحدات ارقام 715-716 لعملاء آخرين، وان اول وحدة تم بيعها منها لعملاء آخرين عن ذات الوحدات كان بتاريخ 28 / 6 / 2016 مستندة في ذلك الى تاريخ التسجيل في دائرة الأراضي والاملاك. ونوضح لمقامكم ان تاريخ التسجيل يختلف عن تاريخ توقيع استثمارات الشراء والحجز من المدعى عليها اصلياً وهو في ذاته تاريخ نشأة الاخلال بحق المدعى عليها اصلياً. فقد قامت المدعى عليها اصلياً بتاريخ 9/7/2015 وتاريخ 9/6/2015 بتوقيع استثمارات حجز مع عملاء آخرين للوحدات الخاصة بالمدعي اصلياً أي بتاريخ سابق على تاريخ استحقاق القسط الثاني ودون انذار للمدعي اصلياً وفقاً لبنود التعاقد والاتفاق بين طرفي الدعوى، بما يدل على ثبوت بدء الاخلال من المدعى عليها اصلياً وليس كما تزعم الاخيرة انه 28/6/2016 وقد اعترض المدعي اصلياً على هذه المخالفة والاخلال التعاقدي من جانب المدعى عليها اصلياً وبينه ذلك هي رسائل البريد الالكتروني بثبوت توقيع الحجز بالإضافة الى إقرار المدعى عليها بمحضر اجتماع الخبرة الاول. ونرفق صورة من المحادثات ادناه التي حدثت بتاريخ 9/6/2015 بشأن بيع الوحدات بالمخالفة للاتفاقية.

Dubai

Tel : +971 4 2551525
Dubai - Diera - City Centre
Port Saeed Road
Office # 101
Wassal Business Central Bldg.

دبي

+971 4 2551525
دبي - ديرة - سيتي سنتر
شارع بور سعيد
مكتب # 101
بناية وصل بزنس سنترال

Abu Dhabi

Tel : +971 2 6222124
P.O.Box : 52521 - Abu Dhabi
Omair Bin Yousuf Bldg., Corniche
Opp. New Central Market
2nd Floor Off. No. 23

أبوظبي

هاتف : +971 2 6222124
ص.ب : 52521 - أبوظبي
بناية عمير بن يوسف، الكورنيش
مقابل السوق المركزي الجديد
طابق : 2 - مكتب رقم 23



من: مصطفى عايد [البريد الإلكتروني: Mustafa.ayed@danubeproperties.ae]
أرسلت: الاثنين ٨ آب/أغسطس ٢٠١٦ الساعة ١١:٠٠ صباحاً
إلى: السيد عدنان حيدر <mr.adnanhaider@gmail.com>
ج ج: أشيرواد سوماني <ashirwadsomani@gmail.com>
الموضوع: ر: بريق الداتوب (٣)
عزيزي السيد عدنان
والوحدات الأربع هي:
بيعت GL3T1-FL7-711 في ١٣ أبريل ٢٠١٦
بيعت GL3T1-FL7-713 في ١٦ مايو ٢٠١٦
بيعت GL3T1-FL7-715 في ١ يولييه ٢٠١٥
بيعت GL3T1-FL7-719 في ٩ يولييه ٢٠١٥
السيد (عاطف) قام بعد الوحدات التي تم بيعها قبل موعد استحقاق القفعة الثانية لكنه تحقق من الشهر وليس من السنة
لذا فإن الوحدات الفعلية المبيعة هي وحدتان وليست ٤ وحدات ويتم التحقق من قانون SOA والتحقق منه ولا حاجة
إلى تصحيح أي خطأ.
وللتحقق من التواريخ، يمكن للسيد أشيرواد أن يزور مكتبنا في أي وقت، ويمكننا أن نبين له التاريخ المكتوب على
استمارة حجز لتأجير الوحدات.

إضافة الى ما سبق واثباتاً لسوء نية المدعى عليها اصلياً في تنفيذ العقود، يتضح لمقام الهيئة الموقرة لم تبادل اصلاً من البداية بتسجيل الوحدات موضوع الاتفاقية مع المدعى عليها لدى دائرة الأراضي والاملاك بما يتنافى مع مبدئ حسن النية في تنفيذ العقود. وقامت بالاستيلاء على أموال المدعي دون مبرر وتحاول الان التوصل من هذا الالتزام برد المبالغ دون مسوغ قانوني سليم.

(لطفًا راجع حافظة المستندات رقم 7 المرفقة طي لائحة الدعوى وهو عبارة عن صورة من رسائل بريد الالكتروني المتبادلة بين المدعي وممثل المدعى عليها والذي اقر فيها بتوقيع استمارات حجز للوحدة رقم 715 بتاريخ 2015/6/1 والوحدة رقم 719 بتاريخ 2015 /7/9

ومن ناحية اخري فان المدعى عليها اصلياً / المدعية تقابلًا قد خالفت شروط التعاقد بشكل عام فإذا افترضنا جدلاً والفرض غير الحقيقة ان المدعية باعت اول وحدة بتاريخ لاحق على ارتداد الشيك الثاني فان المدعى عليها اصلياً تكون ايضاً مخالفة لبنود العقد في تلك الحالة حيث ان المادة 14 من مذكرة التفاهم قد نصت على " في حال تخلف المشتري او ممثل المشتري عن الدفع على النحو المنصوص عليه في مذكرة التفاهم هذه يمنح ممثل المشتري مهلة 10 أيام لتصحيح التقصير " وبمراجعة أوراق

Dubai

Tel : +971 4 2551525
Dubai - Diera - City Centre
Port Saeed Road
Office # 101
Wassal Business Central Bldg.

دبي

+٩٧١ ٤ ٢٥٥١٥٢٥ Page 12 of 12
دبي - ديرة - سيتي سنتر
شارع بور سعيد
مكتب # 101
بناية وصل بزنس سنترال

Abu Dhabi

Tel : +971 2 6222124
P.O.Box : 52521 - Abu Dhabi
Omair Bin Yousuf Bldg., Corniche
Opp. New Central Market
2nd Floor Off. No. 23

أبوظبي

هاتف : +٩٧١ ٢ ٦٢٢٢١٢٤
ص.ب : ٥٢٥٢١ - أبوظبي
بناية عمير بن يوسف، الكورنيش
مقابل السوق المركزي الجديد
طابق : ٢ - مكتب رقم ٢٣



الدعوى ومستنداتها نجد انها قد خلت من اى اذار صادر من المدعى عليها اصلا فى ذلك الشأن ولم تلتزم بشروط التعاقد وقامت بفسخ العقد ولم تتصرف بحسن نية فى تنفيذ التزامها.

"والمقرر أنه في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بما أوجبه عليه العقد جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المطالبة بتنفيذ العقد وجبر المدين على الوفاء بحقوقه العقدية والقانونية الواجبة أو المطالبة بفسخ العقد، وإذ قضى بفسخ العقد يعاد المتعاقدين للحالة التي كانا عليها قبل التعاقد، وأن من المقرر أن استخلاص الوفاء بالالتزامات التعاقدية أو الإخلال في تنفيذها من سلطة محكمة الموضوع دون معقب عليها في ذلك من محكمة التمييز متى ما أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها أصل ثابت بالأوراق"

حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ 27-12-2022 في الطعن رقم 887 / 2022 طعن تجاري

هذا فضلاً عن ان بات من حق المدعي اصلياً، وعلى ضوء ثبوت اخلال المدعى عليها اصلياً ببند اتفاقية التفاهم ان يتمتع عن تنفيذ التزامه المفروضة عليها من الاتفاقية سند الدعوى لحين قيام المدعى عليها اصلياً بمعالجة الاخلال او الحق للمدعي اصلياً بفسخ العقد في حال الاستمرار في ثبوت الاخلال وفقاً لما قرره القانون. وكان الثابت امام الهيئة الموقرة ان المدعى عليها اصلياً لم تقم بتصحيح الاخلال او حتى تسجيل الوحدات باسم المدعى في السجل العقاري المبدئي رغم استلامها الدفعة الأولى بل انها قامت بفسخ العقد المحرر فيما بينها وبين المدعي بالإدارة المنفردة مما أضاع على المدعي اصلياً فرصة الربح من إعادة بيع العقار كما أصابه بضرر ان سعر العقار قد ارتفع اذا أراد الشراء بعد تمام فسخ الاتفاق علر سعر العقار القديم المتفق عليه.

مما سبق، يكون قد ثبت لعدالة الهيئة الموقرة ثبوت انهاء المدعى عليها اصلياً للعقد المحرر مع المدعى اصلياً بالإدارة المنفردة دون مبرر وخلو دفاع المدعى عليها اصلياً في الدعوى الاصلية برمته من الأساس القانوني السليم ومخالفته للثابت بالمستندات المقدمة بالدعوى وما استقرت عليه احكام

القضاء في الدولة بما يستوجب طرحه وعدم التعويل عليه.

Dubai

Tel : +971 4 2551525
Dubai - Diera - City Centre
Port Saeed Road
Office # 101
Wassal Business Central Bldg.

دبي

+971 4 2551525 Page 12 of 12
دبي - ديرة - سيتي سنتر
شارع بور سعيد
مكتب # 101
بنية وصل بزنس سنترال

Abu Dhabi

Tel : +971 2 6222124
P.O.Box : 52521 - Abu Dhabi
Omair Bin Yousuf Bldg., Corniche
Opp. New Central Market
2nd Floor Off. No. 23

أبوظبي

هاتف : +971 2 6222124
ص.ب : 52521 - أبوظبي
بنية عمير بن يوسف، الكورنيش
مقابل السوق المركزي الجديد
طابق : 2 - مكتب رقم 23



فى الرد على الادعاء المتقابل:

طلبت المدعى عليها اصلياً/ المدعية تقابلاً إلزام المدعي اصلياً/ المدعى عليه تقابلاً بأن يرد مبلغ وقدره 263,050 درهم وهو ربح الاستثمار الذى تم استلامه بموجب الشيك رقم 42 المؤرخ في 25-5-2015 قبل نشوء النزاع وقيام المدعى عليها اصلياً/ المدعية تقابلاً بفسخ العقد بالارادة المنفردة وقد بنت دعواها المردودة من الجذور على قرار السادة المستشارين/ الهيئة العامة للتمييز رقم 2022/586، وفي ذلك الصدد فاننا نؤكد على الوقائع والدفاع الاتيين وننال من صحة ادعاء المدعية تقابلاً/ المدعى عليها اصلياً بما يجعله جديراً بالرفض كالاتي:

- ما ذكرناه فى السطور السابقة و ما اكد عليه الخبير المنتدب في تقريره بان العقد قد خلى من لفظ "وساطة" او "عمولة" وانما ورد فى العقد لفظ "مشتري وبائع" و لفظ "ربح مشتري" وان لا يوجد مشتري غير المدعي اصلياً.

ولما كان من المقرر بقضاء محكمة التمييز انه:

"عقد الوساطة. وجوب أن يكون مكتوباً ومؤشراً به في سجل العقار لدى دائرة الأراضي والأمولاك لاستحقاق السمسار لأجره المطالب به حال نجاحه في إتمام الصفقة. عدم جواز إثبات عقد الوساطة بأي طريق آخر من طرق الإثبات. المواد 3 ، 15 ، 26 من اللائحة رقم 85 لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي"

- حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ 16-08-2017 في الطعن رقم 2016/527 طعن عقاري

مما سبق، يتبين مخالفة دفاع المدعى عليها للواقع الصحيح بالدعوى بما يستوجب طرحة وعدم التعويل عليه لافتقار الدعوى ومستنداتها الى عقد وساطة بما يستوجب رفض الدعوى المتقابلة.

Dubai

Tel : +971 4 2551525
Dubai - Diera - City Centre
Port Saeed Road
Office # 101
Wassal Business Central Bldg.

دبي

+971 4 2551525 Page 12 of 12
دبي - ديرة - سيتي سنتر
شارع بور سعيد
مكتب # 101
بناية وصل بزنس سنترال

Abu Dhabi

Tel : +971 2 6222124
P.O.Box : 52521 - Abu Dhabi
Omair Bin Yousuf Bldg., Corniche
Opp. New Central Market
2nd Floor Off. No. 23

أبوظبي

هاتف : +971 2 6222124
ص.ب : 52521 - أبوظبي
بناية عمير بن يوسف، الكورنيش
مقابل السوق المركزي الجديد
طابق : 2 - مكتب رقم 23



- بالإضافة الى ما سبق، فان المدعي أصلياً قد قام بكافة التزامات المشتري وفقاً لما تم الاتفاق عليه بالاتفاقية سند الدعوى وبناء على تواريخ السداد المتفق عليها تعاقدياً. وسدد المدعي أصلياً مبلغ مالي قدره 1,050.000 درهم للشراء، بل وسددت المدعى عليها أصلياً نصف قيمة نسبة الأرباح المتفق عليها عملاً بالاتفاق وما يسري عليه العرف التجاري المتبع كما ورد بتقرير الخبير المنتدب.

- بل ان الثابت وعلى خلاف ما تطالب به المدعية تقابلاً/المدعى عليها أصلياً، وفقاً للوقائع أعلاه ثبت اخلال المدعى عليها أصلياً بالاتفاقية سند الدعوى وذلك ببيع الوحدات المتعاقد عليها مع المدعى أصلياً قبل تاريخ استحقاق القسط الثاني وكذلك ثابت خلو أوراق الدعوى من أي انذار من المدعى عليها أصلياً موجه للمدعي أصلياً بوجود اخلال من جانبه في تنفيذ الالتزام وذلك كله ثابت في تقرير الخبرة المنتدبة والمستندات المقدمة في الدعوى. وان المدعى عليها أصلياً شرعت في تنفيذ الالتزام ثم توقفت عنه وتعللت ثم فسخت العقد بالارادة المنفردة لوجود متغيرات في سعر العقار وارتفاع أسعاره.

- من الغير المتصور ان يقوم الوسيط بدفع مبلغ 1,050.000 درهم من حسابه الخاص كدفعة أولى بالإضافة الى تحرير شيك اخر بقيمة الدفعة الثانية فضلاً عن ان عقد الوساطة يتعين تحريره وفقاً للنماذج الصادرة من هيئة الأراضي والاملاك ويفترض في عقد الوساطة ان يكون محرر بين ثلاث أطراف البائع والمشتري والوسيط وذلك مالم يرد ذكر له اطلاقاً في العقد موضوع الدعوى مما يجعل دفاع المدعى عليها أصلياً قائم على غير أساس. فلا يوجد مشتري اخر سواء المدعي أصلياً.

- أورد الخبير في تقريره ان نسبة 5% أرباح المتفق عليها بالعقد سند الدعوى هي واردة في التعامل التجاري في مجال بيع وشراء العقارات تحفيزاً للمشتريين وفقاً لما ورد في تقرير الخبير في الصفحة 29 من التقرير النهائي.

مما سبق يتبين قيام المدعية تقابلاً/المدعى عليها أصلياً عقب توقيع الاتفاقية سند الدعوى بسداد نسبة الأرباح المتفق عليها، أي شرعت في تنفيذ الالتزام، الا انها بعد ذلك اخلت بالاتفاقية وباعت الوحدات

Dubai

Tel : +971 4 2551525
Dubai - Diera - City Centre
Port Saeed Road
Office # 101
Wassal Business Central Bldg.

دبي

+971 4 2551525
دبي - ديرة - سيتي سنتر
شارع بور سعيد
مكتب # 101
بنية وصل بزنس سنترال

Abu Dhabi

Tel : +971 2 6222124
P.O.Box : 52521 - Abu Dhabi
Omair Bin Yousuf Bldg., Corniche
Opp. New Central Market
2nd Floor Off. No. 23

أبوظبي

هاتف : +971 2 6222124
ص.ب : 52521 - أبوظبي
بنية عمير بن يوسف، الكورنيش
مقابل السوق المركزي الجديد
طابق : 2 - مكتب رقم 23



للمشتري آخر وقامت بفسخ الاتفاقية بالارادة المنفردة، ثم بعد ذلك تطالب برد ما قامت بسداده بما يثبت سوء النية في تنفيذ العقود من جانب المدعية اصلياً خصوصاً بعد ان ثبت للهيئة الموقرة ان لم يرد بالعقد أي إشارة لكلمة عمولة او وساطة وعدم معقولية ان يكون العقد بين طرفي الدعوى عقد وساطة لمخالفة ذلك للقانون ولواقع الحال حيث ثبت سداد المدعي للمبالغ المطالب بها وخلو أوراق الدعوى من أي بيانات تخص مشتريين آخرين تعاقدياً او خارج اطار التعاقد بخلاف الوجدتين المباعين خرقاً للالتزام من جانب المدعية اصلياً.

وكان الثابت وفقاً لجميع ما سبق أعلاه عدم صحة الدعوى المتقابلة ومخالفة دفاع المدعى عليها اصلياً لما ورد بتقرير الخبرة المنتدبة والمستندات الواردة بملف الدعوى.

لذلك،،،

يلتمس المدعي اصلياً من مقام المحكمة الموقرة الاتي :

أولاً: قبول الدعوى شكلاً لقيدھا وفقاً للإجراءات والقوانين المتبعة.

ثانياً في موضوع الدعوى الاصلية:

أصلياً:

1- التقرير بفسخ العقد المحرر بين طرفي الدعوى بالارادة المنفردة والزام المدعى عليها بالتعويض عن الضرر والربح الفائت المترتب عن الفسخ.

2- الزام المدعى عليها بان ترد الى المدعي مبلغ وقدره 1,052.000 درهم (مليون واثنان وخمسون الف درهم) وهو مبلغ 10% من قيمة الوحدات المسدد من المدعي والثابت بتقرير الخبير، بالإضافة الى الفائدة القانونية بواقع 12 % من تاريخ الاستحقاق في 2016/6/28 وحتى تمام السداد.

Dubai

Tel : +971 4 2551525
Dubai - Diera - City Centre
Port Saeed Road
Office # 101
Wassal Business Central Bldg.

دبي

+٩٧١ ٤ ٢٥٥١٥٢٥
دبي - ديرة - سيتي سنتر
شارع بور سعيد
مكتب # 101
بناية وصل بزنس سنترال

Abu Dhabi

Tel : +971 2 6222124
P.O.Box : 52521 - Abu Dhabi
Omair Bin Yousuf Bldg., Corniche
Opp. New Central Market
2nd Floor Off. No. 23

أبوظبي

هاتف : +٩٧١ ٢ ٦٢٢٢١٢٤
ص.ب : ٥٢٥٢١ - أبوظبي
بناية عمير بن يوسف، الكورنيش
مقابل السوق المركزي الجديد
طابق : ٢ - مكتب رقم ٢٣



3- إلزام المدعى عليها بسداد مبلغ وقدره 263,050 درهم قيمة المتبقى من أرباح الاستثمار والثابتة بتقرير الخبير بالإضافة الى الفائدة القانونية بواقع 12% من تاريخ الاستحقاق في 2016/6/28 وحتى تمام السداد.

4- إلزام المدعى عليها بسداد مبلغ وقدره 500,000,00 درهم (خمسمائة الف درهم) تعويض عن الربح الفائت من جراء فسخ العقد المحرر بين طرفي الدعوى بالارادة المنفردة.

واحتياطيا:

إحالة الدعوى الى الخبير السابق ندبه وذلك لاحتساب الأرباح الفائتة على المدعي من جراء فسخ العقد بالارادة المنفردة وذلك باحتساب الفرق بين قيمة الوحدات وقت الاتفاق وتوقيع استمارة الحجز في 2015 وقيمتها في الوقت الحالي وقيمة ما قد يحققه المدعى من جراء بيعه لهذه الوحدات في الوقت الحالي وذلك للوصول الى قيمة الأرباح التي من المفترض تحقيقها في حالة اذا كانت المدعى عليها التزمت بتنفيذ التزامها ولم تنهى الاتفاق بالارادة المنفردة.

ثالثا: في الدعوى المتقابلة:

رفض الدعوى لعدم الصحة وعدم الثبوت.

رابعا: إلزام المدعي عليها بالرسوم والمصاريف ومقابل اتعاب المحاماة عن الدعوى الاصلية والمتقابلة.

وتفضلوا بقبول وافر الشكر والإحترام،،،

بوكالة المحامي / عبدالعزیز العامري



Dubai

Tel : +971 4 2551525
Dubai - Diera - City Centre
Port Saeed Road
Office # 101
Wassal Business Central Bldg.

دبي

+971 4 2551525
دبي - ديرة - سيتي سنتر
شارع بور سعيد
مكتب # 101
بناية وصل بزنس سنترال

Abu Dhabi

Tel : +971 2 6222124
P.O.Box : 52521 - Abu Dhabi
Omair Bin Yousuf Bldg., Corniche
Opp. New Central Market
2nd Floor Off. No. 23

أبوظبي

هاتف : +971 2 6222124
ص.ب : 52521 - أبوظبي
بناية عمير بن يوسف، الكورنيش
مقابل السوق المركزي الجديد
طابق : 2 - مكتب رقم 23