



مقام محكمة دبي الابتدائية، الموقرة
الدعوى رقم 2023/ تجاري
صحيفة الدعوى

مقدمة من:

Syed Mohammed Adnan Haider

المدعي / سيد محمد عدنان حيدر

Nationality: United Kingdom

الجنسية: المملكة المتحدة

ومحله المختار: ابوظبي - العين - وسط المدينة - حي الحميرة - شارع حصة بنت محمد - بناية 12 - بناية الشيخ احمد السويدي، رقم
الهاتف: 0505095162، بريد إلكتروني: sharaf@salc.info

بوكالة/ المحامي عادل الجنبي

ضد

المدعى عليها:

دانوب للتطوير العقاري ش.ذ.م.م

وعنوانها: الإمارات-إمارة دبي-المنارة - بر دبي - دبي-شارع الشيخ زايد -مبنى دانوب للتطوير العقاري -شقة 112-بجوار الطائر
للسيارات، رقم المكاني: 2021481512 ، رقم الهاتف: 0522205530، البريد الإلكتروني: a.a@gmail.com



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

الوقائع:

1. المدعي هو مستثمر أجنبي مقيم في دولة الامارات والمدعى عليها هي شركة مؤسسة داخل الدولة وتمارس نشاط التطوير العقاري وفقا للثابت برخصتها التجارية الصادرة من دائرة التنمية الاقتصادية في دبي.

لطفا راجع حافظة المستندات المرفقة - المستند رقم 1 عبارة عن صورة من الرخصة التجارية للمدعي عليها

2. بموجب استمارة حجز (اتفاقية تفاهم) حررت بتاريخ 2015/4/6، اتفقت المدعى عليها مع المدعي على ان تحجز له عدد 11 وحدة عقارية في مشروع البرج 1، جليتز ريزيدنس 3 في مدينة دبي للأستوديوهات والمقام على قطعة ارض رقم SC-C-003 ، وذلك بإجمالي مبلغ وقدره 10,522,000.00 درهم.

لطفا راجع حافظة المستندات المرفقة - المستند رقم 2 وهو عبارة عن صورة من مذكرة التفاهم المحررة بتاريخ 2015/4/6 وملحقها.

3. وعملا ببنود اتفاقية التفاهم سالفة الذكر قام المدعي بتاريخ 2015/4/8 بتحرير شيك مصرفي رقم 739062 مسحوب على بنك HSBC بمبلغ وقدره 1,084.000 درهم - ما يعادل أكثر من 10% من قيمة ال 11 وحدة-، وقامت المدعى عليها بصرف الشيك سالف بتاريخ 2023/4/22 وتم خصم المبلغ من حساب المدعي بذات التاريخ. لطفا راجع حافظة المستندات المرفقة المستند رقم 3 وهو عبارة عن صورة من الشيك رقم 739062 المسحوب على بنك HSBC- المستند رقم 4 وهو عبارة عن صورة من كشف الحساب البنكي الخاص بالمدعي يفيد سحب مبلغ الشيك رقم 739062.



4. بتاريخ 2015/7/1 حرر المدعي الشيك رقم 739061 لصالح المدعى عليها بمبلغ وقدره 1,627.050 درهم وذلك قيمة القسط الثاني 15% من قيمة الوحدات محل مذكرة التفاهم، على ان يكون تاريخ استحقاقه وفقا لما تم الاتفاق عليه بمذكرة التفاهم بعد 60 يوم من تاريخ إطلاق المشروع في 2015/6/1.

لطفا راجع حافظة المستندات المرفقة - المستند رقم 5 وهو عبارة عن صورة من الشيك رقم 739061 الصادر من المدعى الى المدعى عليها بتاريخ 2018/7/1

5. وبتاريخ سابق على اقامة هذه الدعوى اقام المدعي نزاع تعيين الخبرة رقم 200 لسنة 2023 امام لجنة تسوية المنازعات الودية ضد المدعى عليها وقد انتهى التقرير الى بعض الحقائق ندلي بها كالتالي:

أ. انه وبعد التحقق من حالة المشروع بنظام التسجيل العقاري في امانة دبي ثبت ان تاريخ تسجيل المشروع هو 2015/04/29، وان تاريخ بداية المشروع (تاريخ الاطلاق - وفقا لبنود مذكرة التفاهم) هو 2015/6/1، وان تاريخ الإنجاز / الانتهاء من المشروع هو 2018/3/22.

ب. ان التاريخ المتفق عليه في مذكرة التفاهم لإنجاز الوحدات 2017/12/31 وان المدعى عليها لم تقدم أي خطابات او اشعارات للمدعي بخصوص استلام وتسليم الوحدات موضوع الدعوى.

ت. انه ثبت عدم قيام المدعى عليها بإرسال أي مخاطبات أو اشعارات تفيد تقاعس المدعي عن السداد.

ث. انتهى السيد الخبير في تقريره الى استحقاق المدعي في ذمة المدعى عليها بمبلغ وقدره 683,930.00 درهم ورغم اعتراضنا على ما انتهى اليه الخبير بالنسبة لقيمة المبلغ وذلك لمخالفته للثابت بأوراق الدعوى الا ان ذلك يؤكد الاخلال الواقع من جانب المدعى عليها.

لطفا راجع حافظة المستندات المرفقة - المستند رقم 6 وهو عبارة عن صورة من تقرير الخبرة الصادر في الدعوى رقم 200 لسنة 2023 تعيين خبرة

6. ووفقا لبنود مذكرة التفاهم سألقة الذكر اتفق طرفيها على ان يمثل المدعي العديد من المشتريين ويلتزم بتزويد المدعى عليها بأسماء المشتريين لكل وحدة من الوحدات موضوع استثماره الحجز وذلك نظير عمولة محددة في مذكرة التفاهم كما التزم المدعي بعدم تسويق الوحدات الا بعد تاريخ إطلاق المشروع والحدد من قبل المدعى عليها وفقا لما تم النص عليه بالبند رقم 4 والذي نص على "يوافق ممثل المشتري على انه لا يسمح له بتسويق الممتلكات قبل تاريخ إطلاق بائع الممتلكات (...)



7. اضافة لما سبق، وبموجب البند 3 من ملحق الاتفاقية سالفه الذكر يستحق المدعي 5% عمولة من قيمة الوحدات موضوع مذكرة التفاهم بما يعادل مبلغ وقدره (526,000) ألف درهم، وتكون 50% من العمولة مستحقة عند قيام المدعي بسداد الدفعة الاولى 10% من قيمة الوحدات وتوقيع استمارة الحجز، والباقي عند تزويد المدعي عليها بأسماء المشترين وقيامهم بسداد القسط الثاني بواقع 15% من قيمة الوحدات. وعملا بالاتفاق قامت المدعي عليها بسداد أكثر من 10% من قيمة الوحدات وتوقيع استمارة الحجز بسداد مبلغ وقدره 295,550 ألف درهم من العمولة المستحقة للمدعي وذلك بموجب الشيكات ارقام 00043، 00046 لسنة 2015، ليكون إجمالي المتبقي من العمولة المستحقة للمدعي مبلغ وقدره 230,450 درهم.

8. وعلى الرغم ان مذكرة التفاهم نصت في البند 10 بانه يتعهد البائع (المدعى عليها) عدم القيام بتسويق وبيع الوحدات موضوع مذكرة التفاهم الى طرف ثالث او القيام باي زيادة في اسعار الوحدات وذلك طوال مدة سريان مذكرة التفاهم الا ان المدعي تفاجأ بقيام المدعي عليها ببيع وتوقيع استمارات حجز للوحدات موضوع النزاع لمشتريين آخرين و ذلك رغم عدم حلول تاريخ اطلاق المشروع المحدد له 2015/6/1 والتزام المدعي بعدم تسويق الوحدات قبل هذا التاريخ فضلا عن عدم حلول ميعاد استحقاق القسط الثاني 15% من قيمة الوحدات في 2015/8/1 (60 يوم من تاريخ الاطلاق)، وبالمخالفة لبنود الاتفاق ومذكرة التفاهم قامت المدعي عليها ببيع الوحدة رقم 719 بتاريخ 2015/6/9 والوحدة رقم 715 بتاريخ 2015/7/1 وذلك ثابت بموجب الاقرار الصادر من المدعي عليها ، ورغم ذلك حاول المدعي التواصل مع المدعي عليها للوصول الى تسوية الوضع المالي فيما بينهم وتوقف الاخيرة عن بيع الوحدات موضوع مذكرة التفاهم المؤرخة في 2015/4/8 الا ان الاخيرة ضربت بهذه المحاولات عرض الحائط واستمرت في بيع الوحدات وذلك بالمخالفة للقانون والاتفاق المبرم بينهما.

لطفا راجع حافظة المستندات المرفقة-المستند رقم 7 وهو عبارة عن صورة من رسائل بريد الاليكتروني المتبادلة بين المدعي وممثل المدعي عليها والذي اقر فيها بتوقيع استمارات حجز للوحدة رقم 715 بتاريخ 2015/6/1 والوحدة رقم 719 بتاريخ 2015/7/9

9. وما يدل ويؤكد على سوء النية من جانب المدعي عليها وممثليها منذ بداية التعامل ان الاخيرة قد اصررت على أن يقوم المدعي بسداد الدفعات الخاصة بالوحدات موضوع الدعوي واصدار الشيكات باسم الشركة المدعي عليها على الحساب الخاص بالشركة وليس على حساب الضمان المسجل لدي هيئة الاراضي والاملاك وذلك بالمخالفة للمادة 6 من القانون رقم 8 لسنة 2007 بشأن حسابات





ضمان التطوير العقاري بإمارة دبي والتي تنص على أنه. "يجب على المطور الراغب في بيع وحدات على الخارطة تقديم طلب إلى الدائرة لفتح حساب ضمان يكون مرفقاً به المستندات الآتية...."

وقد نصت المادة 246 من قانون المعاملات المدنية رقم 15 لسنة 1985 والمعدل بمرسوم بقانون اتحادي رقم 30 لسنة 2020 على انه يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية. 2 ولا يقتصر العقد على إلزام المتعاقد بما ورد فيه، ولكن يتناول ايضاً ما هو من مستلزماته.

كما نصت المادة 247 من ذات القانون على انه " في العقود الملزمة لجانبين إذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ التزامه إذا لم يقم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به.

كما نصت المادة 272 على " في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للمتعاقد الآخر بعد اعذاره للمدين ان يقوم بتنفيذ العقد او فسخه، ويجوز للقاضي ان يلزم المدين بالتنفيذ في الحال او ان ينذره إلى اجل مسمى وله ان يحكم بالفسخ والتعويض في كل حال إن كان له مقتضى.

وقد استقرت احكام محكمة التميز على:

"المقرر وفق ما تقضى به المواد 125، 243، 246، 265 / 1، 267 من قانون المعاملات المدنية أن العقد هو شريعة المتعاقدين ويترب عليه إلزام كل من العاقدين بما وجب عليه للآخر ويجب تنفيذه طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق على ما يوجبه حسن النية"

حكم محكمة تميز دبي الصادر بتاريخ 2023/5/23 في الطعن رقم 44/43 لسنة 2023

ومن المقرر أنه إذا كان العقد صحيحاً ولازماً فلا يجوز لأحد طرفيه أن يستقل بالرجوع فيه ولا تعديله ولا فسخه إلا برضاء المتعاقد الآخر أو بمقتضى نص في القانون، ومن المقرر أيضاً وفقاً لما تقضى به المادة 246 من قانون المعاملات المدنية ، أنه يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية وأن التزام المتعاقد ليس مقصوراً على ما ورد في العقد ولكنه يشمل أيضاً ما هو من مستلزماته وفقاً للقانون والعرف وطبيعة التصرف بما مؤداه أنه يجب على طرفي العقد الوفاء بالالتزامات المتبادلة التي أنشأها العقد على



أن يقوم كل طرف بما التزم به وأن تنفيذ الالتزام يتم بأداء محله والوفاء به وهو ما تستخلصه محكمة الموضوع بما لها من سلطة في تحصيل وفهم الواقع في الدعوى"

حكم محكمة تميز دبي الصادر بتاريخ 2023-1-31 في الطعن رقم 352 لسنة 2023 طعن عقاري

واستقرت ايضا على انه "مفاد نصوص المواد 246، 247، 272 من قانون المعاملات المدنية، المواد 6، 7، 9، 10 / 1 من القانون رقم (8) لسنة 2007

بشأن حساب ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي أنه نظراً لطبيعة التصرفات التي ترد على الوحدات المباعة على الخارطة وضماناً للمحافظة على حقوق المشترين، القى المشرع على المطور التزاما بإيداع المبالغ المدفوعة من المشترين للوحدات على الخارطة أو من الممولين في حساب الضمان السالف الإشارة إليه باسم المشروع - بما مؤداه - أن التزام المطور بإيداع المبالغ المدفوعة إليه من المشترين في حساب الضمان باسم المشروع، هو مما يتعلق بمستلزمات عقد البيع لوحدات على الخارطة بحيث إذا أخل المطور بتنفيذ هذا الالتزام، فإنه يحق للمشتري أن يجبس الثمن أو جزء منه عن المطور واللجوء إلى المحكمة المختصة بطلب فسخ العلاقة التعاقدية واسترداد ما دفعه من ثمن المبيع"

حكم محكمة تميز دبي الصادر بتاريخ 2010/10/24 في الطعن رقم 2009/46 طعن عقاري

وبتطبيق نصوص القانون واحكام محكمة التمييز على وقائع النزاع فانه يتبين الاخلال الجسيم من جانب المدعى عليها للقانون وبنود مذكرة التفاهم حيث قامت الاخيرة باستلام الدفعة المقدمة من ثمن الوحدة على الحساب الخاص بها وذلك بالمخالفة للمادة 6 من القانون رقم 8 لسنة 2007 بشأن حسابات الضمان ،وعلى الرغم من التزام المدعي بسداد الدفعة الاولى 10 % من قيمة الوحدات والتزامه ببنود اتفاقية التفاهم بشأن عدم التسويق للوحدات موضوع الدعوى قبل تاريخ الاطلاق المحدد من المدعية في 2015/6/1 الا ان المدعى عليها اخلت ببنود مذكرة التفاهم وقامت بالمخالفة للبند 10 من مذكرة التفاهم ببيع الوحدات رقم 715،719 وذلك بعد فترة وجيزة من تاريخ الاطلاق المحدد للمشروع في 2015/6/1 وقبل تاريخ استحقاق الدفعة الثانية في 2015/8/1 فضلا عن امتناع المدعى عليها تسوية مستحقات المدعى في ذمتها وهي مبلغ وقدره 1,084.000 درهم المسددة من المدعي عملت بالاتفاق بالإضافة الى امتناع المدعى عليها عن سداد مبلغ وقدره 230,450 ألف درهم المتبقية من عمولة المدعى عن بيع ال 11 وحدة موضوع الدعوى.



لذلك،

تلتزم المدعية من مقام المحكمة الموقرة الآتي:

أولاً: قبول قيد الدعوى وإعلان المدعى عليها بصحيفتها وحفاظة المستندات المرفقة بها وتحديد أقرب جلسة لنظرها.

ثانياً: إلزام المدعى عليها بأن ترد إلى المدعي بمبلغ وقدره 1,084.000 درهم وذلك إجمالي المبلغ المسدد من المدعية بموجب الشيك رقم 739062 بالإضافة إلى الفائدة القانونية بقيمة 12 % من تاريخ المطالبة وحتى تمام السداد.

ثالثاً: إلزام المدعى عليها بأن تسدد إلى المدعي مبلغ وقدره 230,450 درهم وذلك نظير المبلغ المتبقي من العمولة المستحقة للمدعى بواقع 5% من ثمن الوحدات بالإضافة الفائدة القانونية بقيمة 12% من تاريخ المطالبة وحتى تمام السداد.

رابعاً: إلزام المدعى عليها بالرسوم والمصاريف ومقابل اعتبار المحاماة.

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام والتقدير،

بوكالة المحامي / عادل الجنبي

