



نظام الوثائق

لدى محكمة دبي الإستئنافية – الموقرة

الإستئناف رقم / 2024 تجاري

بالدعوى رقم 5432 لسنة 2023 تجاري

مقدمة من :

المستأنفة :

المدعى عليها الرابعة: حجازي للتطوير العقاري ش.ذ.م.م

عنوانها المختار: مكتب سعيد عبدالله السويدي للمحاماة والاستشارات القانونية - إمارة دبي - ديرة - دوار الساعة
- قرية الأعمال - بلوك B - مكتب 319 - هاتف 043256020 هاتف متحرك : 0504400073 رقم مكاني :
3148494432 البريد الإلكتروني : info@sw-advocates.com

بوكالة المحامي سعيد عبد الله السويدي

ضد

1-المستأنف ضدها الأولى (المدعية) : شركة سمارت ميب سليوشنز سييسكو (ش.ذ.م.م)

عنوانها : إمارة دبي - مجمع دبي للإستثمار الأول - شارع رقم 62 - بناية أي كيو روباتكس - الطابق
الأرضي - هاتف رقم 048321668 - هاتف متحرك رقم 0521074402 - البريد الإلكتروني :
info@advoamira.ae

بوكالة المحامية د / أميرة إبراهيم البستي

2-المستأنف ضدها الثانية (المدعى عليها الأولى) : شابورجي بالونجي ميدايست (ش.ذ.م.م)

عنوانها : الإمارات - دبي - منطقة الخليج التجاري - شارع المعهود - مبنى برج وست بري 1 - مكتب رقم
101 - هاتف رقم : 042690335 - هاتف متحرك رقم : 0557440899 - البريد الإلكتروني :
sycllc@emirates.net.ae

بوكالة المحامين / فرج احنيش - عبد الرحمن جمعة - عمر الحلو - محمد الظاهري - طاهر عابدين
- ناصر بو عصبية - عمر التميمي.

3-المستأنف ضدها الثالثة (المدعى عليها الثانية) : كيان كنتارا ليمتد

عنوانها : إمارة دبي – شارع الصيف 2 – بناية كيان بيزنس سنتر – مكتب رقم 1202 – منطقة تيكوم

رقم هاتف متحرك : 0502220247 – رقم هاتف : 042751000 - رقم مكاني : 1606176746 البريد

الالكتروني : info@cayan.net

4-المستأنف ضدها الرابعة (المدعى عليها الثالثة) : كيان انترناشيونال للتطوير العقاري ش.ذ.م.م

عنوانها : إمارة دبي – شارع الصيف 2 – بناية كيان بيزنس سنتر – مكتب رقم 1202 – منطقة تيكوم –

رقم هاتف : 042751000 - رقم مكاني : 1606176746 البريد الالكتروني : info@cayan.net

بوكالة المحامين/ محمد الدهباشي – عبدالرحمن جنيد – جابر الأميري – عبدالله سعيد

5-المستأنف ضدها الخامسة (المدعى عليها الخامسة) : ديوان – مهندسون استشاريون (مؤسسة

فردية)

عنوانها : إمارة دبي- زعبيل الثانية – شارع (d3) مكتب رقم (401B) - بناية (5) – الطابق الرابع – حي دبي

التصميم - رقم هاتف : 047707698 – 042402010 – البريد الالكتروني :

h.muhammad@dewan-architects.com

بوكالة المحامين / سعيد مبارك الزحى ، إبراهيم النيادي ، عبد الرضا عسكر العبيدلي

الموضوع: مذكرة شارحة لأسباب استئناف الفقرة "ثانياً" من الحكم الصادر بالدعوى رقم 5432

لسنة 2023 تجاري بتاريخ 29 ابريل 2024

الحكم المستأنف: هي الفقرة "ثانياً" من الحكم الصادر بالدعوى رقم 5432 لسنة 2023 تجاري بتاريخ 29 ابريل 2024 والتي قضت في منطوقها:

"ثانياً: رفض الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة للمدعى عليها الرابعة" ((لطفاً مستند رقم 1 صورة من الحكم المستأنف الصادر بالدعوى رقم 5432 لسنة 2023 تجاري في فقرته ثانياً فقط والتي قضت برفض الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة للمدعى عليها الرابعة)).

عدالة المحكمة الموقرة:

أولاً - في الوقائع:

1- حيث صدر الحكم المستأنف وفق صحيح القانون في فقرته الثالثة والتي قضى فيها بعدم قبول الدعوى لوجود شرط التحكيم وبإلزام المدعية بالمصاريف وألف درهم مقابل أتعاب المحاماة وذلك سنداً لما أثبتته الحكم صحيحاً في أسبابه وحيثياته عندما قرر أنه "ومن ثم فإذا رفعت المدعية الدعوى على المدعى عليها الرابعة (المدين المحال عليه) أمام قضاء الدولة، يكون للمدعى عليها الرابعة أن تتمسك بعدم قبول الدعوى لوجود اتفاق التحكيم الثابت بعقد المفاوضة سند الدعوى؛ ذلك أن حوالة العقود أو حوالة الحق لا تنشئ التزاماً جديداً في ذمة المدين؛ وإنما ينتقل الحق المحال إلى المحال له بكل عناصره وصفاته ودفعه وتوابعه بما يجعل المحال لها (المدعى عليها الرابعة) طرفاً أصيلاً في اتفاق التحكيم؛ ولما كان ذلك وكان وكيل الشركة المدعى عليهما الأولى والرابعة قد تمسكا أمام هذه المحكمة بشرط التحكيم قبل ابداء أي دفع أو دفاع موضوعي واعتراضاً على لجوء المدعية إلى القضاء بما تدعيه من حق رغم الاتفاق على شرط التحكيم وسبق لجوئها إلى التحكيم بشأن المطالبة سند الدعوى؛ ومن ثم يكون الدفع بعدم قبول الدعوى قد صادف صحيح الواقع والقانون، مما يجب على المحكمة القضاء بعدم قبول الدعوى لوجود شرط التحكيم"

2- ولكن الحكم المستأنف أخطأ في تطبيق القانون وصدر متناقضاً ما بين أسبابه ومنطوقه في الفقرة الثانية منه المستأنفة عندما رفض الدفاع الاحتياطي للمستأنفة بانتفاء صفتها بالدعوى وإقامة الدعوى على غير ذي صفة بمواجهتها حينما قرر الحكم في حيثياته " متى كان ما تقدم وكان الثابت ان عقد المقاولة من الباطن سند الدعوى المؤرخ 2017/11/27 مبرم بين المدعية (مقاولة الباطن)؛ والمدعى عليها الأولى (المقاولة الرئيسي) للمشروع المسند اليه من رب العمل (المدعى عليها الثانية) آنذاك (المطور الفرعي للمشروع) ولم يتضمن العقد احالة حقوق المدعية لدى المدعى عليها الاولى على المدعى عليها الثانية (ومن ثم تنصرف آثار ذلك العقد من حقوق والتزامات الى طرفيه (المدعية والمدعى عليها الاولى) فقط لذا نقرر توافر الصفة بالمدعى عليها الاولى (الطرف المتعاقد مع المدعية) بموجب عقد المقاولة سند الدعوى والمدعى عليها الرابعة بموجب حكم اللجنة القضائية الخاصة للمشاريع العقارية غير المكتملة والملغاة في إمارة دبي الصادر بتاريخ 2023/05/11 بإعادة قيد وتفعيل المشروع واستحواذ المدعى عليها لرابعة (حجازي للتطوير العقاري ش.ذ.م.م) على المشروع بالكامل وحلولها محل المطور الفرعي السابق للمشروع في كافة الحقوق والالتزامات مع المشتريين بما فيها مستحقات المقاولة عن أعمال المقاولة المنجزة في المشروع والاستشاري وأي طرف بنكي أو شركة تمويل أودع مبالغ التمويل في حساب ضمان المشروع وذلك حسب سجلات دائرة الأراضي والأملاك؛ وعدم توافر الصفة بالنسبة للمدعى عليهم الثالثة والخامسة لعدم وجود صلة أو علاقة تعاقدية بينهما؛ مما تقضى معه المحكمة بقبول الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة للمدعى عليها الثالثة والخامسة؛ ورفض الدفع بالنسبة للمدعى عليها الرابعة " .

وذلك للأسباب المفصلة التالية :

ثانياً - في أسباب الاستئناف:

أولاً - من حيث الشكل:

حيث إن الحكم المستأنف في فقرته الثانية قد صدر حضورياً بحق المستأنفة بتاريخ 2024/04/29 وميعاد الإستئناف هو ثلاثون يوماً من اليوم التالي لصدور الحكم الحضورى، وقد تم تقديم الإستئناف المائل والتقرير به في المواعيد القانونية المحددة ومن ثم استوفى شرائطه الشكلية فصار حرياً بالقبول شكلاً.

ثانياً – من حيث الموضوع:

تنعى المستأنفة على الحكم المستأنف في فقرته الثانية والتي قضى الحكم بموجيها:

" ثانياً: رفض الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة للمدعى عليها الرابعة " .

حيث إنه صدر باطلاً في هذه الفقرة " ثانياً " ، مجحفاً ، ومخلاً بحقوق دفاع المستأنفة وأنه خالف القانون وتطبيقه وتفسيره وتأويله كما شابه الفساد في الإستدلال والقصور في التسبيب فضلاً عن مخالفته الثابت بالأوراق وفق التفصيل التالي:

1-الجهة الأولى لخطأ الحكم المستأنف – في تطبيق القانون - في فقرته " ثانياً المستأنفة والتي قضى بها برفض الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة للمستأنفة (المدعى عليها الرابعة):

خالف الحكم المستأنف في فقرته " ثانياً " المادة 1 / 8 من قانون التحكيم الاتحادي رقم 6 لسنة 2018 والتي تنص:

"1-يجب على المحكمة التي يرفع إليها نزاع يوجد بشأنه اتفاق تحكيم أن تحكم بعدم قبول الدعوى إذا دفع المدعى عليه بذلك قبل إبدائه أي طلب أو دفع في موضوع الدعوى، وذلك ما لم يتبين للمحكمة أن الاتفاق على التحكيم باطل أو يستحيل تنفيذه " .

حيث أن الحكم المستأنف في فقرته " ثانياً " ورغم أن المستأنفة – وفق ما أثبتته الحكم – تقدمت بدفاعها الأصلي أولاً بعدم قبول الدعوى لوجود شرط التحكيم في عقد المفاوضة من الباطن سند المدعية في دعواها وقرراً فعلاً الحكم في فقرته ثالثاً بعدم قبول الدعوى لوجود شرط التحكيم فكان يتوجب على الحكم اعمالاً للمادة 1/8 من قانون التحكيم الاتحادي رقم 6 لسنة 2018 أن يتوقف عند القضاء بعدم قبول الدعوى لوجود شرط التحكيم وليس للمحكمة الخوض في الموضوع بعد أن قررت عدم اختصاصها، وليس للمحكمة أن تنتقل لتقضي بالدفع بانتفاء صفة المستأنفة بالدعوى ، حيث بمجرد القضاء بعدم قبول الدعوى لوجود شرط التحكيم فقد خرجت الدعوى عن ولاية عدالة المحكمة الابتدائية ويقع باطلاً أي تعرض للمحكمة للدفع الأخرى بالدعوى، حيث أن الدفع بعدم قبول الدعوى لوجود شرط تحكيم هو دفع شكلي الغاية منه إنكار اختصاص المحكمة بنظر الدعوى لخروجها من ولايتها وطالما أن المحكمة قبلت هذا الدفع وتيقنت من صحته فقد حجبت عن ولايتها نظر الدفع الأخرى بالدعوى ومنها الدفع الأهم انتفاء الصفة كونه دفع موضوعي من اختصاص هيئة

التحكيم صاحبة الولاية في الدعوى ، حيث أن المقرر في قضاء تمييز دبي أن الدفع بعدم قبول الدعوى للاتفاق على التحكيم ليس دفاعاً موضوعياً وإنما من قبيل الدفع بعدم الاختصاص لأن المقصود منه انكار اختصاص المحاكم بنظر الدعوى لخروجها عن ولايتها.

" القاعدة الصادرة سنة 2014 حقوق التي تضمنها حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ 2014-03-19 في

الطعن رقم 252 / 2013 طعن تجاري ."

وحيث أن الحكم المستأنف في فقرته الثانية قد تعرض لدفع موضوعي بانتفاء صفة المستأنفة بالدعوى وقضى برفض هذا الدفع وقرر صفتها بالدعوى دون أن يكون لمحكمة الدرجة الأولى ولاية لنظر الدعوى طالما أنها قررت عدم اختصاصها بنظر الدعوى لوجود شرط التحكيم فيكون الحكم في فقرته الثانية قد صدر باطلاً مخلأً بحقوق دفاع المستأنفة لأن الحكم منع المستأنفة من طرح هذا الدفع أمام هيئة التحكيم المختصة بنظر الدعوى في الموضوع ، فيكون الحكم المستأنف في فقرته الثانية قد خالف القانون وصدر باطلاً مخلأً بحقوق دفاع المستأنفة مما يقتضي الغاءه .

2-الجهة الثانية لخطأ الحكم المستأنف – في تطبيق القانون - في فقرته " ثانياً المستأنفة والتي قضى بها برفض الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة للمستأنفة (المدعى عليها
الرابعة) :

حيث صدر الحكم مخالفاً للثابت بالأوراق مخلأً بحقوق دفاع المستأنفة متناقضاً في أسبابه وحيثياته عندما قضى برفض دفاع المستأنفة الاحتياطي – بعد تمسك المستأنفة بالوجه الأول لخطأ الحكم المستأنف في فقرته الثانية بتطبيق القانون وعدم جواز نظره الدفع بانتفاء الصفة طالما قرر عدم اختصاص المحكمة – حيث دفعت المستأنفة / حجازي للتطوير العقاري ش.ذ.م.م احتياطياً بعدم قبول الدعوى لانتهاء صفتها بالدعوى وإقامة الدعوى على غير ذي صفة في مواجهتها. وقد تصدى الحكم لهذا الدفع الاحتياطي رغم أنه قرر عدم اختصاص المحكمة بنظر الدعوى لوجود شرط التحكيم – ومع ذلك – فقد أخطأ الحكم في الموضوع كذلك عندما قضى بثبوت صفة المستأنفة بالدعوى استناداً - كما جاء في أسبابه - لحكم اللجنة القضائية الخاصة للمشاريع العقارية غير المكتملة والملغاة في إمارة دبي الصادر بتاريخ 2023/05/11 بإعادة قيد وتفعيل المشروع واستحواذ المدعى عليها الرابعة (حجازي للتطوير العقاري ش.ذ.م.م) على المشروع بالكامل وحلولها محل المطور الفرعي السابق للمشروع في كافة الحقوق والالتزامات مع المشتريين بما فيها مستحقات المقاول عن أعمال المقاول

المنجزة في المشروع والاستشاري وأي طرف بنكي أو شركة تمويل أودع مبالغ التمويل في حساب ضمان المشروع وذلك حسب سجلات دائرة الأراضي والأملاك".

حيث ناقض الحكم ما جاء أعلاه عن سبب توافر صفة المستأنفة بالدعوى - وهو حكم اللجنة القضائية الخاصة - مع ما قرره الحكم ذاته ضمناً من عدم توافر صفة المستأنفة لعدم توقيع المطور السابق للعقد مع المقاول من الباطن (المدعية) وكون المدعية هي مقاول من الباطن ولوجود بند التتابع في الدعوى (باك توباك) مما لا يكون للمدعية مطالبة المطور للمشروع، بل أن لها مطالبة فقط المقاول الرئيسي وفعلاً سبق وأن أقامت دعوى تحكيمية ضد المقاول الرئيسي حيث قرر الحكم في أسبابه حول ذلك :

"ومفاد نص المادتين 250، 252 من قانون المعاملات المدنية أن أثر العقد من حقوق والتزامات ينصرف إلى المتعاقدين ولا يترتب العقد التزاماً في ذمة الغير، ولكن يجوز أن يكسبه حقاً (الطعن رقم 45 لسنة 2004 مدني جلسة 2006-4-16).. ولا يجوز للمقاول الثاني وعلى ما تفيد المادة 891 من القانون المذكور أن يطالب صاحب العمل بشيء مما يستحقه المقاول الأول إلا إذا أحاله على صاحب العمل (الطعن رقم 270 لسنة 2001 حقوق جلسة 2001-11-18) ... ونصت المادتين 392 ، 393 من قانون المعاملات المدنية علي أن لكل دائن ولولم يكن حقه مستحق الأداء أن يباشر باسم مدينه جميع حقوق هذا المدين إلا ما كان منها متصلاً بشخصه خاصة أو غير قابل للحجز ولا يكون استعمال الدائن لحقوق مدينه مقبولاً إلا إذا أثبت أن المدين لم يستعمل هذه الحقوق وأن إهماله من شأنه أن يؤدي إلى إفلاسه أو زيادة إفلاسه ويعتبر الدائن نائباً عن مدينه في استعمال حقوقه وكل نفع يعود من استعمال هذه الحقوق يدخل في أموال المدين ويكون ضامناً لجميع دائنيه ... ويترتب على اتفاق المقاول الأصلي مع المقاول من الباطن على عدم سداد مستحقات الأخير إلا بعد استلام المقاول الأصلي تلك المستحقات من صاحب العمل أن التزام المقاول الأصلي يصبح معلقاً على شرط واقف من شأنه أن يوقف نفاذ هذا الالتزام إلى أن تتحقق الواقعة المشروطة ولا يكون من حق المقاول من الباطن أن يطالب المقاول الأصلي بمستحقاته طالما لم يتحقق هذا الشرط وعبء إثبات تحقق الشرط يقع على الدائن واستخلاص تحقق الشرط الواقف هو مما تستقل به محكمة الموضوع بغير معقب متى كان استخلاصها سائغاً وله أصل ثابت في الأوراق (الطعن رقم 92 لسنة 2009 تجاري جلسة 2009-5-18) .. كما أن المقرر أن مفاد نصوص المواد 243 ، 420 ، 423 ، 425 من قانون المعاملات المدنية أن آثار العقد من حقوق والتزامات تثبت في المعقود عليه وفي بدله بمجرد انعقاده دون توقف على أي شرط

آخر ما لم ينص القانون أو الاتفاق على غير ذلك وتكون تلك الآثار منجزة وتقع في الحال إذا تم العقد بصفة مطلقة غير مضاف إلى أجل مستقبل أو معلق على شرط والشرط هو أمر مستقبل على خطر الوجود لا محققاً ولا مستحيلاً فإذا كان الالتزام معلقاً على شرط و اقف فلا يكون الالتزام نافذاً إلا إذا تحقق هذا الشرط أما قبل ان يتحقق فلا يكون الالتزام قابلاً للتنفيذ وعبء إثبات تحقق الشرط يقع على الدائن.

(الطعن رقم 240 لسنة 2006 تجاري جلسة 23 - 1 - 2007)

مضى كان ما تقدم وكان الثابت ان عقد المقاولة من الباطن سند الدعوى المؤرخ 2017/11/27 مبرم بين المدعية (مقاولة الباطن) ؛ والمدعى عليها الأولى (المقاولة الرئيسي) للمشروع المسند اليه من رب العمل) المدعى عليها الثانية (أنذاك (المطور الفرعي للمشروع) ولم يتضمن العقد احالة حقوق المدعية لدى المدعى عليها الاولى على المدعى عليها الثانية) ومن ثم تنصرف آثار ذلك العقد من حقوق والتزامات الى طرفيه (المدعية والمدعى عليها الاولى) فقط لذا نقرر تو افر الصفة بالمدعى عليها الأولى (الطرف المتعاقد مع المدعية) بموجب عقد المقاولة سند الدعوى ."

وقد أثبت الحكم أيضاً :

" وكانت المدعية قد تقدمت بالفعل بطلب لمركز دبي للتحكيم الدولي للجوء الى التحكيم ضد المدعى عليها الأولى بشأن المنازعة محل التداعي ."

" انتهى الاقتباس من أسباب الحكم "

وحيث الثابت يقيناً من صحيفة الدعوى ومستنداتها ومما أثبتته الحكم المستأنف أن عقد المقاولة من الباطن - موضوع الدعوى وسند المدعية في دعواها - موقع بين المدعية بصفتها مقاولة من الباطن مع المقاولة الرئيسي للمشروع المدعى عليها الأولى / شابورجي بالونجي ميدايست (ش.ذ.م.م) بتاريخ 17 نوفمبر 2017 متضمناً شرط التابع مع العقد الرئيسي (باك توباك) وذلك قبل صدور الحكم في الدعوى رقم 2023/013 لجان عقارية - لجنة مشاريع غير مكتملة وملغاة بتاريخ 2023/05/11 وحلولها محل المطور الفرعي السابق للمشروع حسب سجلات دائرة الأراضي والأملاك ، وتقرير مؤسسة التنظيم العقاري .

حيث أن المستأنفة (المدعى عليها الرابعة) غير ذي صفة في مواجهة المستأنف ضدها الأولى (المدعية) ، حيث أن المدعية هي مقاول من الباطن ولم تقدم في الدعوى ما يتوافق مع الحكم الصادر عن اللجنة العقارية بالدعوى رقم 2023/013 أنها مسجلة في سجلات دائرة الأراضي والاملاك ، أو ورد اسمها في تقرير مؤسسة التنظيم العقاري، حيث أن حلول المدعى عليها الرابعة محل المطور الفرعي السابق للمشروع هو حلول منظم وفق سجلات دائرة الأراضي والاملاك وتقرير مؤسسة التنظيم العقاري ومحددة التزاماتها وحقوقها بموجب حكم اللجنة بالدعوى رقم 2023/013 ، وحيث أن المدعية لم توقع عقد المقاول من الباطن مع المطور الفرعي بل أن عقدها موقع من المقاول الرئيسي (المدعى عليها الأولى) متضمناً شرط التتابع ، وحيث أنه لم يتم تقديم أي مستندات تثبت أحقية المدعية بإقامة الدعوى ضد المدعى عليها الرابعة بما يوائم ويوافق حكم اللجنة العقارية بالدعوى رقم 2023/013 الصادر بتاريخ 2023/05/11 وبالتالي فإن الدعوى الراهنة تكون قد أقيمت على غير ذي صفة في مواجهة المدعى عليها الرابعة / حجازي للتطوير العقاري ش.ذ.م.م. ، وحيث أن الحكم المستأنف في فقرته الثانية قد تعرض للموضوع وبحث الصفة وهو دفاع موضوعي رغم أن الحكم قد نظرو قبل الدفاع الأول الشكلي وقرر عدم قبول الدعوى لوجود شرط تحكيم ومن ثم قرر صفة المستأنفة رغم شرط التتابع وعدم إثبات المدعية أي أحقية لها بحكم اللجنة العقارية رقم 2023/012 مما يكون الحكم في فقرته ثانياً قد صدر باطلاً مغللاً بحقوق دفاع المستأنفة تلتمس المستأنفة الغاءه وتأييد الفقرة الثالثة من الحكم.

بناء عليه

تلتمس المستأنفة (المدعى عليها الرابعة / حجازي للتطوير العقاري ش.ذ.م.م) من عدالة المحكمة
الموقرة:

أولاً- التصريح بقيد الإستئناف وإعلان المستأنف ضدهم لأقرب موعد جلسة محاكمة .

ثانياً - الحكم بقبول الإستئناف شكلاً .

ثالثاً - وفي الموضوع :

1- الغاء الفقرة "ثانياً" المستأنفة من الحكم الصادر بالدعوى رقم 5432 لسنة 2023 تجاري بتاريخ 29 ابريل 2024 والتي قضت " رفض الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة للمدعى عليها الرابعة " .

2- تأييد الفقرة "ثالثاً" من الحكم الصادر بالدعوى رقم 5432 لسنة 2023 تجاري بتاريخ 29 ابريل 2024 والتي قضت " بعدم قبول الدعوى لوجود شرط التحكيم ، وألزمت المدعية بالمصاريف وألف درهم مقابل أتعاب المحاماة .

رابعاً – الحكم بإلزام المستأنف ضدها الأولى (المدعية) بالرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،

بالوكالة / المحامي سعيد عبدالله السويدي

