

المذكرات الذكية  
رقم الطلب ٢٠٢٤/١٨٤٤٢٩

محكمة الاستئناف  
مذكرة

في الاستئناف رقم ٣٠٥ / ٢٠٢٤ / ٨١٣ استئناف تجاري

مقدمة من

1. مستأنف ضده	كيان انترناشيونال للتطوير العقاري ش.ذ.م.م
عنوانه: الإمارات-إمارة دبي-بر دبي - شارع الصيف 2- بناية كيان بيزنس سنتر- مكتب رقم 1202 042751000 042751000 00970427510000 info@cayan.net	

تقديم مذكرة

محكمة استئناف دبي ... الموقرة

الدعوى رقم 813 لسنة 2024 استئناف تجاري

مذكرة جوابية

مقدمة لجلسة 2024/6/5

من طرف

المستأنف ضدها الثالثة: كيان انترناشيونال للتطوير العقاري ش.ذ.م.م

بوكالة المحامين: محمد الدهبشي وعبدالرحمن جنيد وجابر الأميري وعبد الله سعيد

ضد

المستأنفة: شركة سمارة ميب سليوشنز سيسكو (ش.ذ.م.م)

المستأنف ضدها الأولى: شابورجي بالونجي ميدايس (ش.ذ.م.م)

المستأنف ضدها الثانية: كيان كنتارا ليمتد

المستأنف ضدها الرابعة: حجازي للتطوير العقاري ش.م.ذ.م (شركة الشخص الواحد)

المستأنف ضدها الخامسة: ديوان - مهندسون استشاريون (مؤسسة فردية)

الوقائع

- فوجئت المستأنف ضدها الثالثة بالمستأنفة تقيم الدعوى الماثلة في مواجهتها وباقي المستأنف ضدهم بطلب إلزام المستأنف ضدهم من الأولى للرابعة بأن يؤدي لها مبلغ وقدره 23,377,931.51 درهم والفائدة القانونية 9% من تاريخ الاستحقاق وحتى السداد التام.
- والحقيقة أن المستأنف ضدها الثالثة ليس لديها الكثير لكي تدلي به في وقائع الدعوى الماثلة كونها لا صلة لها إطلاقاً بالنزاع أو المطالبة موضوع الدعوى الماثلة، وتدفع المستأنف ضدها الثالثة بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة لها، وقد اخذت محكمة أول درجة بهذا الدفع لوجهته وصحته وأساسه القانوني السليم.
- وقضت محكمة أول درجة في الدعوى رقم 5432 لسنة 2023 تجاري بتاريخ 2024/6/5 بالاتي:

"حكمت المحكمة حضوريا للمدعى عليهم الأولى والثالثة والرابعة والخامسة؛ وبمثابة الحضورى للمدعى عليها الثانية:

## المذكرات الذكية

### رقم الطلب ٢٠٢٤/١٨٤٤٢٩

أولاً: عدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة للمدعى عليهما الثالثة والخامسة.

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

ثالثاً: بعدم قبول الدعوى لوجود شرط التحكيم؛ وألزم المدعية بالمصاريف؛ وألف درهم مقابل أتعاب المحاماة."

4. وتضمن المستأنفة على المجادلة في هذا الحكم رغم مطابقته لعين الحقيقة وتطبيقه لصحيح القانون، وعليه تتقدم المستأنف ضدها الثالثة بالرد والجواب على هذا الاستئناف.

#### الدفاع

**تطالب المستأنف ضدها الثالثة برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف تأسيساً على عدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة لها:**

5. تؤسس المستأنف ضدها الثالثة دفعها بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة لها على حقيقتين في غاية الوضوح والبساطة، أولهما حقيقة واقعية وهي أن المستأنف ضدها الثالثة ليست صاحب العمل، أو مالك المشروع المسمى كيان كنتارا موضوع الدعوى الماثلة، وثانيها حقيقة قانونية وهي أنه المستقر قانوناً وقضاً أنه لا يجوز للمستأنفة كمقاول باطن الرجوع على صاحب العمل، أو مالك المشروع من الأساس طالما لا يوجد تعاقداً مباشراً بينهما، وعلى الرغم من تمسك المستأنف ضدها الثالثة بكونها ليست رب العمل أو مالك المشروع، فإنه لو فرضنا جدلاً – والجدل خلاف الحقيقة – أن المستأنف ضدها الثالثة هي مالك المشروع موضوع الدعوى فإنه لا يكون للمستأنفة الرجوع عليها أو مطالبتها بأي مستحقات قد تكون لها في ذمة المقاول الرئيسي طالما أنه لا يوجد تعاقداً مباشراً بين المستأنفة كمقاول باطن وبين مالك المشروع سواء كان مالك المشروع هو المستأنف ضدها الثالثة أو غيرها.

6. **وتبرز المستأنف ضدها الثالثة عدد من النقاط لتأكيد عدم صفتها في الدعوى الماثلة كالتالي:**

• **المستأنف ضدها الثالثة مجرد مطور في مشروع كيان كنتارا وليست مالك المشروع أو صاحب العمل**

• حيث إن المستأنفة زعمت في صحيفة دعواها أنها أقامت دعواها الماثلة ضد المستأنف ضدها الثانية والثالثة بصفتها مالك المشروع، والحقيقة أن المستأنف ضدها الثالثة ليست صاحب العمل أو مالك مشروع كيان كنتارا ولكنها مجرد مطور يعمل بالمشروع بموجب عقد تطوير عقاري بينها وبين المستأنف ضدها الثانية مالك المشروع.

(مستند "1" – عقد التطوير المبرم بين المستأنف ضدها الثالثة والمستأنف ضدها الثانية بخصوص مشروع كيان كنتارا)

• وأكد ذلك حكم اللجنة القضائية الخاصة بالمشاريع العقارية غير المكتملة والملغاة – المقدم في حافظة مستندات المستأنفة – حيث قضى بإخلاء المطور الفرعي "المستأنف ضدها الثالثة" من المشروع ولم يلزمها بأي شيء تجاه مقاولي المشروع أو المستثمرين فيه أو غيرهم، ومن ناحية أخرى جاء في البند الثالث من الحكم نقل ملكية الأرض المقام عليها المشروع من المدعى عليها المستأنف ضدها الثانية للمستأنف ضدها الرابعة، وهو ما يؤكد على عدم ملكية المستأنف ضدها الثالثة للمشروع وعدم وجود أي صفة لها كصاحب عمل كما زعمت المستأنفة.

• لا يوجد أي تعاقداً بين المستأنفة والمستأنف ضدها الثالثة، وعدم صحة ادعاءات المستأنفة بخصوص إرسالها عرض أسعار للمستأنف ضدها الثالثة أو صدور خطاب الترسية من المستأنف ضدها الثالثة

• حاولت المستأنفة إقحام المستأنف ضدها الثالثة في الدعوى الماثلة على الرغم من عدم صلتها بموضوع النزاع المائل، ووصل الأمر بالمستأنفة إلى حد تزيف الحقيقة بأن تسرد في صحيفة دعواها مزاعم وأقوال مرسلة تناقض الثابت في المستندات المقدمة من المستأنفة ذاتها.

• حيث زعمت المستأنفة بوجود تعاقداً مباشراً بينها وبين المستأنف ضدها الثالثة تمثل في أنها قامت بإرسال عرض أسعار للمستأنف ضدها الثانية والثالثة، ومن ثم تلقت خطاب ترسية صادر من المستأنف ضدها الثانية والثالثة وبناءً عليه أبرمت عقد مقاوله من الباطن مع المستأنف ضدها الأولى، وهذا كلام مرسل لا أساس له من الصحة ويخالف الثابت في المستندات المقدمة من المستأنفة ذاتها.

• حيث إنه بمطالعة المستند 2 من حافظة مستندات المستأنفة أمام محكمة أول درجة وهو عبارة عن عرض أسعار وخطاب ترسية، نجد أن عرض الأسعار صادر من المستأنفة إلى المستأنف ضدها الثانية فقط باعتبارها مالك المشروع ولم يرد فيه ذكر المستأنف ضدها الثالثة، ومن ناحية أخرى فإن خطاب الترسية صادر من المستأنف ضدها الثانية ولا ذكر فيه للمستأنف ضدها الثالثة ولا يحمل أي توقيع أو ختم لها.

• ومع ذلك لم تكف المستأنفة عن محاولاتها إقحام المستأنف ضدها الثالثة في النزاع من خلال الزعم بأنه ولو كان خطاب الترسية صادر من المستأنف ضدها الثانية وموقع منها إلا أنه صادر على أوراق المستأنف ضدها الثالثة، ونرد على ذلك بالآتي:

• الشعار المشار إليه من جانب المستأنفة ليس خاصاً بالمستأنف ضدها الثالثة ولا يحمل اسمها، ومكتوب فيه Cayan Group أي ("مجموعة كيان")، وهي مجموعة شركات وليست شركة واحدة، والمعروف أن كل مجموعة تضم عدد من الشركات التي يكون لها منها شخصية قانونية مستقلة وذمة مالية منفصلة على غيرها من الشركات الشقيقة أو التابعة التي تنتمي لنفس مجموعة الشركات.

• المقرر أن كافة التعاقدات يتم إثبات نسبتهما لأطرافها من التوقيعات والأختام التي تحملها ولم تكن أوراق الشركات سنداً أصلاً لإثبات نسبة صدور عقد من طرف معين أو لطرف معين.

• ومن ناحية أخرى، زعمت المستأنفة أن التوقيع المذكور في عقد التطوير العقاري المبرم بين المستأنف ضدها الثانية والمستأنف ضدها الثالثة متشابه لكلا الطرفين بما يتبين معه أنه لشخص واحد، وهذا مجرد تخمين واستنتاج لا أساس له، وعلى فرض صحته فإنه لا يترتب على توقيع ذات الشخص بالنيابة عن شركتين أن تعتبر الشركتان بمثابة كيان واحد دون اعتداد بالنصوص القانونية والمبادئ القضائية التي تقرر أن لكل شركة شخصية قانونية وذمة مالية مستقلة عن الشركاء فيها ومديريها وباقي الشركات الشقيقة أو التابعة لها أو التي تضمها معها ذات مجموعة الشركات.

## المذكرات الذكية

### رقم الطلب ٢٠٢٤/١٨٤٤٢٩

وقد قضت محكمة تمييز دبي في هذا الشأن بأن: "المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن كون الشركاء هم بأنفسهم الشركاء في شركة أخرى لا يجعل من هاتين الشركتين شركة واحدة ولا يترتب عليه أن تلتزم كل منهما بديون الأخرى، أو تطالب بحقوقها لما هو مقرر أن لكل شركة - عدا شركة المحاصة - ذمة مالية وشخصية اعتبارية مستقلة عن ذمة وشخصية أية شركة أخرى... ومن المقرر أن الدعوى هي حق الالتجاء إلى القضاء... لما كان ذلك، وكان الثابت بتقرير الخبير أن السيارة المشار إليها تخص شركة ..... وهي إحدى الشركات الشقيقة للمدعية تقابل والتي كانت بحوزة المدعى ويستخدمها حسب إفادة المدعية تقابل، فإن الصفة الموضوعية في مطالبة المدعى عليه تقابل بقيمة بيع تلك السيارة - بفرض ثبوت قيامه ببيعها - تنحصر في الشركة المالكة للسيارة وهي شركة ..... وهي وحدها التي تثبت لها الصفة في مقاضاته بهذا الطلب، ومن ثم يكون الطلب غير مقبول، وتكتفي المحكمة بإيراد ذلك بالأسباب.....".

(محكمة تمييز دبي في الطعن رقم 210 لسنة 2015 قضائية بتاريخ 2016/3/15)

- لذلك فإن المستأنفة حاولت إلقاء مزايع مخالفة للحقيقة في محاولة منها لإلصاق مطالباتها بالمستأنف ضدها الثالثة دون سند أو وجه حق إلى الحد الذي وصل إلى محاولة تضليل المحكمة وتحميل المستندات أكثر مما جاء في مضمونها ومحاولة نسبة صدور خطابات من وإلى المستأنف ضدها الثالثة على خلاف الحقيقة.
- ومن ناحية أخرى فإن عقد المقاول من الباطن سند الدعوى والمقدم من المستأنفة هو مبهم بين المستأنفة كمقاول باطن وبين المستأنف ضدها الأولى كمقاول رئيسي ولا دخل للمستأنف ضدها الثالثة بهذا العقد ولم تكن طرفاً فيه ولم توقع عليه، والثابت بإقرار المستأنفة ذاتها في صحيفة دعواها أن عقد المقاول من الباطن كان بين طرفين المستأنفة كمقاول باطن والمستأنف ضدها الأولى كمقاول رئيسي.
- نزاع تعيين الخبرة رقم 859 لسنة 2022 السابق اقامته من المستأنفة تم في مواجهة المستأنف ضدها الأولى كمقاول رئيسي والمستأنف ضدها الثانية كمالك المشروع ولم يتم اختصاص المستأنف ضدها الثالثة فيه لعدم العلم بالمستأنفة بعدم صلة المستأنف ضدها الثالثة بالنزاع من الأساس
- حيث إنه بمطالبة المستند 5 من حافظة مستندات المستأنفة أمام محكمة أول درجة - تقرير الخبرة الصادر في النزاع 859 لسنة 2022 تعيين خبرة - يتضح أن أطراف هذا النزاع هم المستأنفة والمستأنف ضدها الأولى والثانية فقط، ولم يتم اختصاص المستأنف ضدها الثالثة في ذلك النزاع ولم يرد ذكرها به أو في تقرير الخبرة إطلاقاً، ولم يتضمن تقرير الخبرة الذي تستند عليه المستأنفة في الدعوى الماثلة أي ذكر للمستأنف ضدها الثالثة ولم يحملها بأي التزامات كانت كونها لا صلة لها بالنزاع ولم تقم المستأنفة باختصاصها فيه من الأساس لعلمها التام بعدم صفة المستأنف ضدها الثالثة وعدم صلتها بموضوع النزاع.

7. وفي جميع الأحوال، وإذا فرضنا جدلاً أن المستأنف ضدها الثالثة هي مالك للمشروع موضوع الدعوى، فإنه لا يحق للمستأنفة كمقاول باطن الرجوع عليها بأية مطالبات طالما لم يوجد تعاقد مباشر بينهما، وقد نصت المادة 890 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم 5 لسنة 1985 على أنه:

1. يجوز للمقاول أن يكل تنفيذ العمل كله أو بعضه إلى مقاول آخر إذا لم يمنعه شرط في العقد أو لم تكن طبيعة العمل تقتضي أن يقوم به بنفسه.
2. وتبقى مسؤولية المقاول الأول قائمة قبل صاحب العمل.

8. والمستقر في قضاء محكمتنا العليا أن: "الأصل، عدم وجود علاقة مباشرة بين صاحب العمل والمقاول الثاني لعدم ربطهما بأي تعاقد". (الطعن 534 لسنة 2008 - جلسة 2009/4/7)

9. وفي هذا الشأن قضت المحكمة الاتحادية العليا بأن: "مؤدى نص المادتين 890 و891 من قانون المعاملات المدنية أنه لا توجد علاقة مباشرة بين صاحب العمل وبين المقاول من الباطن أو المقاول الثاني وأن المقاول الرئيسي الأول هو المسؤول أمام صاحب العمل ولا يجوز للمقاول من الباطن أن يطالب صاحب العمل بشيء مما يستحقه المقاول الأول إلا إذا أحاله الأخير على صاحب العمل فإذا لم تثبت تلك الحوالة فلا يجوز للمقاول من الباطن أن يرجع على صاحب العمل بأي حق من حقوقه التي نشأت عن عقد المقاول من الباطن".

(المحكمة الاتحادية العليا - الطعن رقم 108 لسنة 22 قضائية - جلسة 2002/1/23)

10. في ضوء ما سبق، فإنه بداية لا صلة للمستأنف ضدها الثالثة بموضوع النزاع أو مطالبات المستأنفة حيث إن المستأنف ضدها الثالثة مجرد مطور فرعي بالمشروع تم تعيينه بموجب عقد تطوير مبهم مع المستأنف ضدها الثانية مالك المشروع.
11. وعلى الفرض الجدلي بالتسليم بصحة ادعاء المستأنفة بأن المستأنف ضدها الثالثة مالك لمشروع كيان كنتارا - والجدل خلاف الحقيقة حيث إن المستأنف ضدها الثالثة مجرد مطور فرعي بالمشروع - فإنه لا سند للمستأنفة للرجوع على المستأنف ضدها الثالثة طالما لم يوجد بينهما تعاقد مباشر، وهو ما يتأكد بما أثبتته المستأنف ضدها الثالثة من تزيف وتضليل في جانب المستأنفة بعدما تبين عدم ورود ذكر المستأنف ضدها الثالثة في عرض الأسعار المقدم من المستأنفة أو خطاب الترسية الصادر لها والذان تستند إليهما المستأنفة لمحاولة إثبات وجود تعاقد مباشر بينهما وبين المستأنف ضدها الثانية والثالثة.
12. والمستقر في قضاء محكمة تمييز دبي أنه: "المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن الصفة في الدعوى تقوم بالمدعى عليه متى كان الحق المطلوب فيها موجوداً في مواجهته باعتبار أنه صاحب شأن فيه والمسئول عنه حال ثبوت أحقية المدعى له، وأن استخلاص هذه الصفة من عدمه هو من قبيل فهم الواقع في الدعوى مما تستقل به محكمة الموضوع من واقع ما قدم في الدعوى من أدلة ومستندات وحسبها أن تبين الحقيقة التي اقتنعت وأن تقيم قضاها على أسباب سائغة تكفي لحمله".

(محكمة تمييز دبي - الطعن رقم 113 لسنة 2016 - جلسة 2016/10/25)

13. لما كان ذلك، وكانت المستأنف ضدها لا صلة لها بالنزاع موضوع الدعوى كونها ليست مالك المشروع موضوع النزاع ولا يوجد أي تعاقد بينها وبين المستأنفة وبالتالي لا تكون مسئولة عن أية مطالبات مقدمة من جانب المستأنفة، فإن المستأنف ضدها الثالثة تدفع بعدم قبول الدعوى الماثلة بالنسبة لها لرفعها على غير ذي صفة.

## المذكرات الذكية

### رقم الطلب ٢٠٢٤/١٨٤٤٢٩

لذلك

تلتزم المستأنف ضدها الثالثة من عدالتكم القضاء بالآتي:

أولاً: رفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة للمستأنف ضدها الثالثة.

ثانياً: إلزام المستأنفة بالرسوم والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة عن درجتي التقاضي.

ولكم فائق الاحترام والتقدير،

بالوكالة

المحامين: محمد الدهبوشي وعبدالرحمن جنيد وجابر الأميري وعبدالله سعيد

توقيع الوكيل

محمد علي محمد علي الدهبوشي



CR2024/184429/3099855/03-06-2024