**الأستاذ مصطفى المحترم**

**تحية طيبة :**

**الموضوع : الرأي القانوني بدعوى الموكل مهيندرا كومار جودوانى ضد كل من 1-الهامة جنوب للتطوير العقاري شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م و 2-العالمية لإدارة المشاريع .**

**أولاً – في وقائع ومستندات الدعوى :**

**1-بتاريخ 07/06/2021 وقع الموكل السيد / مهيندرا عقد بيع أرض لبناء فيلاً سكنية ( بصفته مشتري ) مع شركة / الهامة للتطوير العقاري شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م ( بصفتها البائع ) حيث ورد في تمهيد العقد أن شركة الهامة تملك قطعة الأرض رقم 670 الكائنة في وادي الصفا 2 والبالغ مساحتها 666,06 متر مربع حيث يرغب الطرف الثاني ( السيد مهيندرا ) في شراء قطعة الأرض وبناء فيلا بإجمالي مساحة طابقية قدرها 365 متر مربع خلال مدة سنتين مع 3 أشهر سماح حيث شرط البيع هو بناء الفيلا على قطعة الأرض وفق المخطط الرئيسي المعتمد لمشروع فالكن ستي أو وندورز حيث يدفع المشتري قيمة الأرض مبلغ وقدره 1,833,500 درهم واتفق الطرفان على أن تحويل ملكية الأرض إلى المشتري مشروط ب 1-سداد كامل قيمة الأرض 2-إصدار شهادة انجاز البناء المزمع اقامته على الأرض ، واتفق الطرفان على أن المقر الرسمي المختار للتبليغات هو العنوان المبين في ديباجة العقد مالم يخطر أحد الطرفين الآخر بتغيير عنوانه خطياً خلال 7 أيام من تاريخ التغيير أو تعتبر المراسلات قد تمت على الوجه الصحيح وتوافق الطرفان على اختصاص محاكم دبي في حالة النزاع .**

**2-وبذات تاريخ العقد الأول في 07/06/2021 وقع الموكل السيد / مهيندرا عقد إدارة خدمات أعمال مدنية مع شركة / العالمية لإدارة المشاريع حيث أن الطرف الأول شركة / العالمية لإدارة المشاريع تعمل في مجال استشارات إدارة المشاريع وقام الطرف الثاني السيد / مهيندرا بشراء قطعة الأرض رقم 670 من شركة الهامة لبناء فيلا سكنية وفق التصاميم والرسومات ملحق رقم 1 من العقد حيث قبل قبلت العالمية أن تكون نائباً عن المشتري السيد / مهيندرا في عمليات التعاقد مع الغير لتنفيذ جميع أعمال البناء من التعاقد مع الاستشاري إلى كافة الاعمال الضرورية لتشييد الفيلا ، حيث تم الاتفاق على مبلغ مقطوع وقدره 1,833,500 درهم قيمة جميع الاعمال المتعلقة بتشييد الفيلا ويكون مبلغ 2% من قيمة العقد هي أتعاب للطرف الأول ( العالمية ) على أن يتم سداد القيمة الاجمالية لهذا العقد دفعة واحدة عند اصدار شهادة الإنجاز من الجهة المعنية المختصة وإدخال الكهرباء والمياه للفيلا . حيث ورد في بند الدفعات : الدفعة الأولى نسبة قدرها 100% من قيمة العقد وتبلغ 1,833,500 درهم في تاريخ Hand Over ، ووافق الطرفان في حالة نشوء نزاع بينهما حول تفسير أو تنفيذ هذا العقد ينعقد الاختصاص إلى محاكم دبي ، على أن ترسل جميع الاشعارات من كل طرف للطرف الآخر عبر الاستلام باليد أو بالبريد المسجل أو البريد السريع أو البريد الالكتروني الوارد بصدر هذا العقد وفي حال تغيير العنوان أو البريد الالكتروني يجب اخطار الطرف الاخر خلال 7 أيام أو تعتبر المراسلات مسلمة على الوجه الصحيح**

**3-بتاريخ 11/09/2023 وقع المشتري السيد / مهيندرا اتفاقية انهاء متبادل ل عقد بيع أرض لبناء فيلا سكنية المؤرخ في 07/06/2021 مع شركة الهامة حيث تم الاتفاق أنه عند توقيع اتفاقية الانهاء المتبادل يلتزم السيد / مهيندرا بتسليم شركة الهامة أصل العقد وملاحقه وبالنسبة لرد المبلغ المسدد من السيد مهيندرا فقد تم الاتفاق أنه خلال ثلاثون يوماً من تاريخ توقيع السيد / مهيندرا على اتفاقية الانهاء المتبادل سيتم سداد المبلغ المسترد والبالغ اجمالي 1,755,644.75 درهم فقط عن طريق شيك يصدر من الشركة الشقيقة ( العالمية لإدارة المشاريع شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م ) تدفع نيابة عن الطرف الأول ( شركة الهامة ) وأنه في حال حدوث أي خرق أو انتهاك من قبل أياً من الطرفين لأية التزامات أو واجبات منصوص عليها في اتفاقية الانهاء المتبادل يكون الطرف المخالف مسؤولاً بالكامل عن أي خسائر أو أضرار تلحق بالطرف الاخر حيث تم توقيع الاتفاقية بتاريخ 12/09/ 2023 ، وقد أقرت شركة الهامة في اتفاقية الانهاء أن اجمالي قيمة العقد 1,833,500 درهم وقد سدد المشتري السيد / مهيندرا كامل بالفعل مبلغ 1,833,400 درهم من سعر الشراء على دفعتين وأنه توافق الطرفان على خصم مبلغ 57,755.25 درهم من المبلغ المسدد ورد مبلغ** **1,775,644.75 درهم بموجب شيك يصدر من الشركة العالمية لإدارة المشاريع .**

**4-وبذات التاريخ 11/09/2023 وقع المشتري السيد / مهيندرا اتفاقية انهاء عقد إدارة خدمات اعمال مدنية مؤرخ في 07/06/2021 مع الطرف الأول / العالمية لإدارة المشاريع شركة الشخص الواحد ش .ذ.م.م حيث تم توقيع اتفاقية الانهاء بتاريخ 12/09/2023 حيث تم النص في متن اتفاقية الانهاء أن قيمة العقد 1,833,500 درهم وأنه لم يقم الطرف الثاني بسداد أي مبلغ للطرف الأول حيث تم الاتفاق أنه بتاريخ توقيع اتفاقية الانهاء يتم انهاء العقد المؤرخ في 07/06/2021 بشكل متبادل ولن يكون للعقد أي قوة أو تأثير آخر وأنه يلتزم المشتري بتسليم أصل العقد وملاحقه ويتم الغاء كافة الاتفاقيات السابقة وأنه الاختصاص لنظر النزاع محاكم دبي ولم يتم الإشارة في اتفاقية الانهاء لأي واجب أو التزام على الشركة العالمية لإدارة المشاريع بموافقتها على رد أي مبلغ للمشتري السيد / مهيندرا بل تم النص بوضوح أنه لم يتم سداد أي مبلغ للشركة العالمية من قبل المشتري السيد / مهيندرا .**

**ثانياً – مستندات إضافية مطلوبة قبل قيد الدعوى :**

**1-سندات سداد المبلغ لشركة الهامة .**

**2-صورة من الرخصتين التجاريتين لشركة الهامة وشركة العالمية .**

**3-أي مراسلات ولو كانت واتساب بين الموكل وممثلي الشركتين بعد تاريخ 12/09/2023 وهو تاريخ توقيع اتفاقية الانهاء .**

**4-سؤال الموكل عن التفاصيل وسبب الاتفاق على رد المبلغ من قبل شركة العالمية وعدم إقرارها بذلك في اتفاقية الانهاء الموقعة منها .**

**5-صورة من شهادة ملكية العقار .**

**6-هل تم تسجيل عقد البيع في السجل المبدئي أو تم تبليغ دائرة الأراضي والاملاك بعقد البيع وإذا كان الجواب نعم مطلوب نسخة صادرة من دائرة الأرضي والاملاك بخصوص عقد البيع .**

**ثالثاً – انذار عدلي وتكليف وفاء قبل قيد الدعوى :**

**مطلوب انذار الشركتين الهامة والعالمية وتكليفهما بوفاء مبلغ** **1,775,644.75 درهم خلال ميعاد 7 أيام عمل مع المطالبة بالتعويض والفائدة على المبلغ 5% من تاريخ توقيع اتفاقية الانهاء في 12/09/2023 والرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة قبل قيد الدعوى على أن تكون الإعلانات بالإنذار والدعوى وفق العنوان الموضح في متن العقد واتفاقية الانهاء .**

**رابعاً – الرأي القانوني :**

**حيث تم التقايل من عقد بيع الأرض وعقد إدارة خدمات اعمال المدنية لبناء الفيلا على قطعة الأرض فإن الدعوى ستكون بالمطالبة بإثبات تقابل الطرفين والانفساخ من عقد البيع وعقد الخدمات بتاريخ 12/09/2023 والزام الشركتين تضامناً بالمبلغ المتفق عليه لرده وهو 1,775,644.75 درهم ويمكن المطالبة بالتعويض شرط أثبات الخسائر ويمكن المطالبة بالفائدة القانونية 5% من تاريخ توقيع اتفاقية الانهاء في 12/09/2023 ومن المتوقع أن يكون دفاع الشركة العالمية انتفاء الصفة وعدم مسؤوليتها عن رد المبلغ لعدم استلامها لأي مبلغ من المشتري وقد وافق الموكل على ذلك بتوقيعه على اتفاقية الانهاء وكذلك عدم موافقتها خطياً أو توقيعها على أنها مسؤولة عن رد المبلغ حيث ورد ذلك في اتفاقية الانهاء الموقعة من شركة الهامة وإذا لم تقدم شركة الهامة أي مستندات تثبت مسؤولية الشركة العالمية فالأغلب إخراجها من الدعوى من قبل المحكمة ، ومن المتوقع أن شركة الهامة ستدفع بذات الدفع انتفاء صفتها وعدم مسؤوليتها عن رد المبلغ سنداً لموافقة المشتري أن يكون رد المبلغ من الشركة العالمية ولكن هذا الدفع يمكن الرد عليه بسندات القبض وإقرار الهامة أنها استلمت المبلغ فلا يجوز لها التعلل بأي دفوع أخرى طالما أن المبلغ في ذمتها وفق القانون .**

**حيث تنص المادة 268 معاملات مدنية :**

**"للمتعاقدين أن يتقايلا العقد برضاهما بعد انعقاده "**

**وتنص المادة 269 معاملات مدنية :**

**" الإقالة في حق المتعاقدين فسخ وفي حق الغير عقد جديد "**

**وتنص المادة 274 معاملات مدنية :**

**"إذا انفسخ العقد أو فسخ أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد ، فإذا استحال ذلك يحكم بالتعويض "**

**حيث استقر قضاء تمييز دبي :**

**ان المقرر وفق ما تقضي به المواد (268) و(269) و(270) من قانون المعاملات المدنية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التقايل هو اتفاق طرفي العقد بعد إبرامه وقبل انقضائه على إلغاء العقد، فيترتب عليه انحلال العقد وانقضاء الالتزامات التي انشأها سواء لم يبدأ في تنفيذها فتزول دون أن تنفذ أو إذا بدأ تنفيذها ولم يكتمل فتزول أيضاً دون أن يتم تنفيذها، وأن هذه الإقالة تعتبر في حق المتعاقدين فسخاً، وفي هذه الحالة يتعين إعادة المتعاقدين إلى الحالة التـــــــي كانا عليها قبل العقد فإذا استحال ذلك يحكم بالتعويض، بينما تعتبر في حق الغير عقد جديد، وأن الشرط الأساسي لصحة الإقالة هو رضاء المتعاقدين، واستخلاص رضاهما أم لا هو من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع بما لها من سلطة فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة المقدمة إليها دون رقابة عليها في ذلك من محكمة التمييز متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها ما يساندها في الأوراق.**

**حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ 27-01-2021في الطعن رقم 2020 / 2 الهيئة العامة لمحكمة التمييز**

**وبكل احترام وتقدير**

**المستشار / علي محمد عجوب**

**04/01/2024**