

رقم القضية : 550 / 2024 استئناف عقاري

نوع الحكم: حكم قطعي - تاريخه: 2024-08-28

يرجى الانتباه أن نص الحكم الوارد هنا لا يمثل الصيغة الرسمية للحكم وهو معرض للاخطاء المطبعية والبشرية

بعد الاطلاع علي الملف الالكتروني والمدالة

تتحصل الوقائع في أن المدعي (مهيندرا كومار جودواني) أقام الدعوي رقم 544 لسنة 2024 عقاري علي المدعي عليهما (الهامة جنوب للتطوير العقاري شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م، العالمية لادارة المشاريع شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م) بطلب الحكم 1- بإثبات تقايل المدعي والمدعى عليها الأولى / الهامة جنوب للتطوير العقاري شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م وفسخهما بتاريخ 12/09/2023 عقد بيع أرض لبناء فيلا سكنية " العقد " المؤرخ 07/06/2021 لشراء المدعي من المدعى عليها الأولى قطعة الأرض رقم 670 الكائنة في وادي الصفا 2 ، قرب القرية العالمية، والبالغ مساحتها 666,06 متر مربع بقيمة إجمالية لقطعة الأرض مبلغ وقدره 1,833,500 درهم ( مليون وثمانمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً وخمسمائة درهم ) 2- الحكم بإثبات تقايل المدعي والمدعى عليها الثانية / العالمية لإدارة المشاريع شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م وفسخهما بتاريخ 12/09/2023 عقد إدارة خدمات أعمال مدنية " العقد " المؤرخ 07/06/2021 وذلك لتكون المدعى عليها الثانية نائباً عن المدعي ( المشتري ) في عمليات التعاقد مع الغير لتنفيذ جميع أعمال البناء علي قطعة الارض محل التداي. 3- الحكم بإلزام المدعى عليهما بالتضامن بأن يؤدي للمدعي المبلغ المتوافق عليه في إتفاقية التقايل وفسخ العقد مبلغ وقدره 1,755,644.75 درهم (مليون وسبعمائة وخمسة وخمسون ألف وستمائة وأربعة وأربعون درهماً وخمسة وسبعون فلس ) والفائدة القانونية على المبلغ بواقع 5% من تاريخ استحقاقه وفق إتفاقية التقايل بتاريخ 12/10/2023 وحتى تمام السداد و بإلزام المدعى عليهما بالرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة .

وإحتياطياً: 1- الحكم بفسخ عقد بيع أرض لبناء فيلا سكنية " العقد " الموقع بين المدعي والمدعى عليها الأولى / الهامة جنوب للتطوير العقاري شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م المؤرخة في 07/06/2021 لشراء المدعي من المدعى عليها الأولى قطعة الأرض رقم 670 الكائنة في وادي الصفا 2 ، قرب القرية العالمية ، والبالغ مساحتها 666,06 متر مربع بقيمة اجمالية لقطعة الأرض مبلغ وقدره 1,833,500 درهم ( مليون وثمانمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً وخمسمائة درهم ) وإلزام المدعى عليها الأولى / الهامة جنوب للتطوير العقاري شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م بأن تؤدي للمدعي المبلغ المسدد لها من المدعي قيمة المبيع وقدره 1,833,400 درهم ( مليون وثمانمائة وثلاثة وثلاثون ألف وأربعمائة درهم ) والفائدة القانونية على المبلغ بواقع 5% من تاريخ الإستحقاق وحتى تمام السداد .

2- الحكم بفسخ عقد إدارة خدمات أعمال مدنية " العقد " الموقع بين المدعي والمدعى عليها الثانية / العالمية لإدارة المشاريع شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م المؤرخ 07/06/2021 وذلك لتكون المدعى عليها الثانية نائباً عن المدعي (المشتري) في عمليات التعاقد مع الغير لتنفيذ جميع أعمال البناء من التعاقد مع الإستشاري إلى كافة الأعمال الضرورية لتشيد الفيلأ علي ارض التداي وإلزام المدعى عليهما بالرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة . وإحتياطياً ندب خبير عقاري لاداء المهمة المبينة بالصحيفة ، على سند من انه بتاريخ 07/06/2021 وبموجب عقد بيع أرض لبناء فيلا سكنية " العقد " تعاقد المدعي (بصفته مشتري) مع المدعى عليها الأولى / الهامة جنوب للتطوير العقاري شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م (بصفته البائع ) لشرائه منها قطعة الأرض رقم 670 الكائنة في وادي الصفا 2 ، قرب القرية العالمية ، والبالغ مساحتها 666,06 متر مربع وذلك لبناء فيلا على قطعة الأرض وفق المخطط الرئيسي المعتمد لمشروع فالكن ستي أو وندورز وذلك بقيمة إجمالية لقطعة الأرض مبلغ وقدره 1,833,500 درهم (مليون وثمانمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً وخمسمائة درهم ) سدد منها المدعي مبلغ وقدره 1,833,400 درهم ( مليون وثمانمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً وأربعمائة درهم ) في حساب المدعى عليها الأولى على دفعات وفق الثابت من صورة عقد البيع وصورة سندات تحويل المبلغ إلى حساب المدعى عليها الأولى وبذات تاريخ العقد الأول في 07/06/2021 وبموجب عقد إدارة خدمات أعمال مدنية " العقد " تعاقد المدعي مع المدعى عليها الثانية / العالمية لإدارة المشاريع شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م وهي شركة شقيقة للمدعى عليها الأولى- وذلك لتكون المدعى عليها الثانية نائباً عن المدعي ( المشتري) في عمليات التعاقد مع الغير لتنفيذ جميع أعمال البناء من التعاقد مع الإستشاري إلى كافة الاعمال الضرورية لتشيد الفيلأ ، ولكن لم يتم المباشرة بأي أعمال تشيد للفيلأ بموجب هذا العقد ولم يباشر العمل به وبتاريخ 11/09/2023 وقّع المدعي إتفاقية إنهاء متبادل لعقد بيع أرض لبناء فيلا سكنية المؤرخ في 07/06/2021 مع المدعى عليها الأولى / الهامة جنوب للتطوير العقاري شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م حيث تم الإتفاق أنه خلال ثلاثون يوماً من تاريخ توقيع المدعي على إتفاقية الإنهاء سيتهم سداد المبلغ المسترد والبالغ إجمالي 1,755,644.75 درهم فقط عن طريق شيك يصدر من الشركة الشقيقة المدعى عليها الثانية / العالمية لإدارة المشاريع شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م تدفع نيابة عن الطرف الأول / الهامة جنوب للتطوير العقاري شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م وأنه في حال حدوث أي خرق أو إنتهاك من قبل أياً من الطرفين لأية التزامات أو واجبات منصوص عليها في إتفاقية الإنهاء المتبادل يكون الطرف المخالف مسؤولاً بالكامل عن أي خسائر أو أضرار تلحق بالطرف الاخر ، وقد أقرّت المدعى عليها الأولى في إتفاقية الإنهاء أن إجمالي قيمة العقد 1,833,500 درهم وقد سدد المدعي بالفعل مبلغ 1,833,400 درهم من سعر الشراء وأنه توافق الطرفان على خصم مبلغ 57,755.25 درهم من المبلغ المسدد ورد مبلغ 1,755,644.75

المدعى صورة من عقد بيع قطعه الارض رقم 070 وادي الصفا 2 المورحة 7/6/2021 وصورة من سندات تحويل قيمه الارض رقم 070 وادي الصفا 2 مبلغ وقدره 1,833,400 درهم ( مليون وثمانمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً وأربعمائة درهم ) من المدعى إلى حساب المدعى عليها الأولى / الهامه جنوب للتطوير العقاري وصورة من إتفاقية إنهاء عقد إدارة خدمات مدنية موقع بين المدعى والمدعى عليها الثانية العالمية لإدارة المشاريع بذات التاريخ 7/6/2021 وصورة من إتفاقية إنهاء عقد البيع الموقع بين المدعى والمدعى عليها الأولى / الهامه جنوب للتطوير العقاري بتاريخ 11/9/2023 وصورة من إتفاقية إنهاء عقد إدارة خدمات مدنية موقع بين المدعى والمدعى عليها الثانية / العالمية لإدارة المشاريع بذات التاريخ 11/9/2023 و صورة من الإنذار العدلي ، و قدم الحاضر عن المدعى عليها الأولى مذكرة بدفعاها ودفع بعدم احقية المدعى في كامل المبلغ محل المطالبه لسداد مبلغ 88782,24 درهم للمدعى بموجب تحويل بنكى ، وقدم المدعى مذكرة اقر فيها بسداد المدعى عليها الأولى لمبلغ 88782,24 درهم وعدل طلباته في مبلغ المطالبة الى الزام المدعى عليها بأن تؤدي له مبلغ 1,666,862.51 درهم ( مليون وستمائة وستة وستون ألف وثمانمائة واثنان وستون درهماً وواحد وخمسون فلساً ) وهو المبلغ المتوافق عليه في إتفاقية التقايل وفسخ العقد والبالغ 1,755,644.75 درهم مخصوماً منه المبلغ الذي سددته المدعى عليها الأولى للمدعى أثناء تداول الدعوى بتاريخ 13/03/2024 وقدره 88,782.24 درهم ، والحكم بالفائدة القانونية على المبلغ بواقع 5% من تاريخ استحقاقه وفق إتفاقية التقايل بتاريخ 12/10/2023 وحتى تمام السداد وتمسك بباقي طلباته ، وبجلسة 13 -6-2024 حكمت المحكمة -حضورى للمدعى عليها الأولى وبمثابة حضورى للمدعى عليها الثانية :- أولاً: بإثبات تقايل طرفى الدعوى عن عقدى البيع وإدارة الخدمات المؤرخين 7/6/2021 عن الأرض موضوع الدعوى .

ثانياً : بإلزام المدعى عليهما متضامين بسداد مبلغ 1,666,862.51 درهم ( مليون وستمائة وستة وستون ألف وثمانمائة واثنان وستون درهماً وواحد وخمسون فلساً ) للمدعى والفائدة القانونية عنه بواقع 5 % من تاريخ المطالبة القضائية الحاصل في 21/3/2024 وحتى تمام السداد والزمتهما بالمصروفات ومبلغ الف درهم مقابل أتعاب المحاماه .

استأنفت المدعى عليها الثانية ( العالمية لإدارة المشاريع شركة الشخص الواحد ش.ذ.م) ذلك الحكم بالاستئناف المائل بموجب صحيفة اودعت ادارة الدعوى بتاريخ 10-7-2024 طلبت فيها قبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع بإلغاء الحكم المُستأنف و القضاء مُجدداً برفض الدعوى وإلزام المُستأنف ضده الاول بالرسوم و المصاريف و مُقابل أتعاب المُحاماة عن درجتي التقاضي ، ومثلت المستأنفة امام ادارة الدعوى بوكيل عنها محام وقدمت مذكرة اوردت فيها ان الحكم المُستأنف ا خطاً في في قضائه بإلزام المُستأنفة برد مبلغ الإسترداد الوارد في إتفاقية الإنهاء المُتبادل رُغم أنها ليست طرف في تلك الإتفاقية ، و بالتالي فلا حجة للإتفاقية عليها طالما أنها لم تُمهر بتوقيعها ، وليس سبباً لإلزام المُستأنفة بالتضامن مع شركة الهامة جنوب ، ما ورد بإتفاقية الإنهاء المُتبادل بأن مبلغ الإسترداد سيكون سداًه عبرشيك من شركة العالمية (المُستأنفة ) إذ أن ذلك القول ليس بحجة على المُستأنفة ولا يلزمها لعدم توقيعها على الإتفاقية سند التداعي ولعدم إلزامها نفسها بثمة إلتزام تجاه المُستأنف ضده الأول وبراءة ذمتها من ذلك الإلتزام بالسداد ، ومثل المستأنف ضده الاول امام ادارة الدعوى بوكيل عنه محام وقدم مذكرة طلب رفض الاستئناف ،وقررت المحكمة منعقدة في غرفة المشورة اصدار الحكم لجلسة اليوم .

حيث ان الاستئناف اقيم في الميعاد واستوفي مقوماته ومن ثم فانه مقبول شكلاً. وحيث انه عن موضوع الاستئناف في حدود ما رفع عنه وما اثارته المستأنفة باسباب استئنافها فان من المقرر وفق ما تقضي به المواد (268) و(269) و(270) من قانون المعاملات المدنية - وعلى ما جرى به قضاء محكمة التمييز- 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 التي كانا عليها قبل العقد فإذا استحال ذلك يحكم بالتعويض، بينما تعتبر في حق الغير عقد جديد، وأن الشرط الأساسي لصحة الإقالة هو رضا 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 قضاها على أسباب سائغة لها ما يساندها في الأوراق (الطعن رقم 2 لسنة 2020 الهيئة العامة لمحكمة التمييز جلسة 27-1-2021) ومن من المقرر وفقاً لنص المادة 1106 من قانون المعاملات المدنية -وعلى ما جرى به قضاء محكمة التمييز- أن حوالة الدين هي نقل الدين والمطالبة به من ذمة المحيل إلى ذمة المحال عليه ، ويشترط لصحتها وترتيب أثرها في التزام المحال عليه بالدين المحال به للمحال له ، أن يكون المحيل مديناً للمحال له وأن يرضى بها المحال عليه فإذا رضى بها لزمه الدين قبل المحال له بما لا يجوز له معه الرجوع عنه ، ومؤدى ذلك أنه متى انعقدت الحوالة مستوفية لأركانها وشروطها وبرضاء كل من المحيل والمحال عليه فإذا رضى هذا الأخير بالحوالة كان ملزماً بالدين المحال به بحيث ينتقل الدين المحال به من المحيل إلى المحال عليه وتصبح العلاقة مباشرة بين المحال له والمحال عليه الذي يصبح مديناً له من وقت إبرام الحوالة فإذا كانت الحوالة قد تمت باتفاق بين المحيل والمحال عليه فإنها لا تكون نافذة قبل المحال له إلا إذا قبلها ويكون لقبوله في هذه الصورة أثر رجعي بحيث تنتج الحوالة أثرها من وقت إبرامها وليس من وقت القبول ، ويعد قبول الدائن للحوالة كافياً لنفاذها في حقه دون حاجة لإعلانه ، ويجوز أن يكون هذا القبول ضمناً بأي تعبير أو تصرف يفيد رضاه بالحوالة، ومن المقرر أيضاً أن استخلاص حوالة الدين وترتيب أثر حوالة الدين ورضاء الأطراف بها صراحة أو ضمناً هو من أمور الواقع التي تستقل بتقديرها محكمة الموضوع (الطعن رقم 464 لسنة 2012 تجاري جلسة 28-5-2013) ومن المقرر وفق المواد 151 ، 250 ، 252 من قانون المعاملات المدنية أن من باشر عقداً من العقود بنفسه فهو الملزم به دون غيره، أنه ينصرف أثر العقد إلى المتعاقدين والخلف العام ، وأنه لا يرتب العقد شيئاً في ذمة الغير ولكن يجوز أن يكسبه حقاً مما يدل - وعلى ما جرى به قضاء التمييز على أن العقد آثاره نسبية لا تتعدى أطرافه والخلف العام والخلف الخاص لكل منهما

6-7-2021 ان تلك الاتفاقية قد اقتضت عليهما فقط ولم تتضمن المستأنفة كطرف في تلك الاتفاقية ولم توقع عليها الاخيرة ولم تقر فيها بالتزامها بسداد مبلغ المطالبة ورد الثمن المسترد المسدد من قيمة ارض التداعي الوارد بتلك الاتفاقية الي المستأنف ضده الاول-المدعي المشتري- بما يكون حوالة الدين عليها من قبل المستأنف ضدها الثانية- البائعة- لا اثر له قبل المستأنفة ولا موجب علي الاخيرة بالالتزام برد مبلغ الثمن المسترد الوارد بالاتفاقية الي المستأنف ضده الاول -المدعي المشتري- ولا يؤثر في ذلك ما تضمنته تلك الاتفاقية من ان رد مبلغ الإسترداد- الثمن- سيتم سداده عبر شيك تصدره الشركة المستأنفة(العالمية لادارة المشاريع شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م) إذ أن ذلك القول من جانب المستأنف ضدها الثانية في تلك الاتفاقية ليس حجة على المُستأنفة ولا يلزمها بسداد مبلغ الاسترداد الي المستأنف ضده الاول طالما ان الشركة المستأنفة لم تقبل بسدد ذلك المبلغ وحوالة الدين عليها ولم توقع علي تلك الاتفاقية كما سلف القول، فضلا عن ان البين من الاوراق انها جاءت خلوا مما يدل علي قبول المستأنفة حوالة الدين عليها صراحة او ضمنا او ما يفيد قيامها بسداد مبلغ المطالبة او جزء منه ومن ثم يكون طلب المستأنف ضده الاول -المدعي- بالزام المستأنفة-المدعي عليها الثانية- بالتضامن مع المستأنف ضدها الثانية- المدعي عليها الاول- برد مبلغ الثمن المطالب به وقدره 1,666,862.51 درهم علي غير سند من الواقع او القانون ويتعين معه رفض هذا الطلب قبل المستأنفة فقط ومن ثم تكون المستأنف ضدها الثانية- المدعي عليها الاول (الهامة جنوب للتطوير العقاري شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م)(البائعة) هي الملزمة فقط باداء المبلغ المقضي به والفائدة عنه المحكوم بها واذا لم يلتزم الحكم المستأنف هذا النظر وقضي بالزام المدعي عليهما- المستأنفة والمستأنف ضدها الثانية- بالتضامن بالمبلغ المقضي به والفائدة عنه ومن ثم يتعين الغائه في هذا الشق ورفضه قبل المستأنفة فقط علي النحو الذي سيرد بالمنطوق دون ما تضمنه الحكم المستأنف في الشق الاول من قضائه بإثبات تقايل طرفي الدعوى عن عقدى البيع وإدارة الخدمات المؤرخين 7/6/2021 عن الأرض موضوع الدعوى وتأييد الحكم المستأنف في هذا الشق الاول من قضائه.

وحيث انه عن مصاريف الاستئناف شاملة مقابل اتعاب المحاماة فان المحكمة تلزم بها المستأنف ضده الاول عملا بالمادتين 133، 170 من قانون الاجراءات المدنية وبرد مبلغ التأمين عملا بالمادة 37/ج من القانون رقم 21 لسنة 2015 بشأن الرسوم القضائية في محاكم دبي. فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة- بقبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع بالغاء الحكم المستأنف في خصوص ما قضي به في الشق الثاني بالزام المدعي عليهما- المستأنفة(العالمية لادارة المشاريع شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م) بالتضامن مع المستأنف ضدها الثانية(الهامة جنوب للتطوير العقاري شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م) بسداد مبلغ 1,666,862.51 درهم ( مليون وستمائة وستة وستون ألف وثمانمائة واثنان وستون درهماً وواحد وخمسون فلساً ) للمدعي-المستأنف ضده الاول- والفائدة القانونية عنه بواقع 5 % من تاريخ المطالبة القضائية الحاصل في 21/3/2024 وحتى تمام السداد والقضاء مجددا برفض هذا الطلب قبل المستأنفة فقط (العالمية لادارة المشاريع شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م) في هذا الخصوص فقط وتأييد الحكم المستأنف فيما عدا ذلك والزمتم المستأنف ضده الاول بمصاريف الاستئناف ومبلغ الف درهم مقابل اتعاب المحاماة وامرت برد مبلغ التأمين.

## المحركات / الإشهادات المرتبطة

عرض التفاصيل

## أوامر الإحضار

عرض التفاصيل

## الحبس / الإفراج

عرض التفاصيل

## المنع من السفر

عرض التفاصيل

## الحجوزات

عرض التفاصيل

## المزادات

عرض التفاصيل