

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	الاليكتروني	والمداولة
<p>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 لإدارة المشاريع شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م) بطلب الحكم 1- بإثبات تقايل المدعي والمدعى عليهما الأولى / الهامة جنوب للتطوير العقاري شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م وفسخهما بتاريخ 2023/09/12 عقد بيع أرض لبناء فيلا سكنية " العقد " المؤرخ 2021/06/07 لشراء المدعي من المدعى عليهما الأولى قطعة الأرض رقم 670 الكائنة في وادي الصفا 2 ، قرب القرية العالمية، والبالغ مساحتها 666,06 متر مربع بقيمة إجمالية لقطعة الأرض وقدره 1,833,500 درهم (مليون وثمانمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً وخمسمائة درهم) 2- الحكم بإثبات تقايل المدعي والمدعى عليهما الثانية / العالمية لإدارة المشاريع شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م وفسخهما بتاريخ 2023/09/12 عقد إدارة خدمات أعمال مدنية " العقد " المؤرخ 2021/06/07 وذلك لتكون المدعى عليهما الثانية نائباً عن المدعي (المشتري) في عمليات التعاقد مع الغير لتنفيذ جميع أعمال البناء علي قطعة الأرض محل التداعي.</p> <p>3- الحكم بإلزام المدعى عليهما بالتضامن بأن يؤديا 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 2023/10/12 وحتى تمام السداد وبالزام المدعى عليهما بالرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة.</p> <p>وإحتياطياً:1-الحكم بفسخ عقد بيع أرض لبناء فيلا سكنية " العقد " الموقع بين المدعي والمدعى عليهما الأولى / الهامة جنوب للتطوير العقاري شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م المؤرخة في 2021/06/07 لشراء المدعي من المدعى عليهما الأولى قطعة الأرض رقم 670 الكائنة في وادي الصفا 2 ، قرب القرية العالمية ، والبالغ مساحتها 666,06 متر مربع بقيمة إجمالية لقطعة الأرض وقدره 1,833,500 درهم (مليون وثمانمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً وخمسمائة درهم) وإلزام المدعى عليهما 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.</p> <p>2-الحكم بفسخ عقد إدارة خدمات أعمال مدنية " العقد " الموقع بين المدعي والمدعى عليهما الثانية / العالمية لإدارة المشاريع شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م المؤرخ 2021/06/07 وذلك لتكون المدعى عليهما الثانية نائباً عن المدعي (المشتري) في عمليات التعاقد مع الغير لتنفيذ جميع أعمال البناء من التعاقد مع الإستشاري إلى كافة الأعمال الضرورية لتشيد الفيلا علي ارض التداعي وبالزام المدعى عليهما بالرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة . وإحتياطياً ندب خبير عقاري لاداء المهمة المبينة بالصحيفة ، على سند من انه بتاريخ</p>					

2021/06/07 وبموجب عقد بيع أرض لبناء فيلا سكنية " العقد " تعاقد المدعي (بصفته مشتري) مع المدعى عليها الأولى / الهامه جنوب للتطوير العقاري شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م (بصفتها (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 أووندورز 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 2021/06/07 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 لتشييد الفيلا ، ولكن لم يتم المباشرة بأي أعمال تشييد للفيلا بموجب هذا العقد ولم يباشر العمل به بتاريخ 2023/09/11/ وقع المدعي إتفاقية إنهاء متبادل لعقد بيع أرض لبناء فيلا سكنية المؤرخ في 2021/06/07 مع المدعى عليها الأولى / الهامه جنوب للتطوير العقاري شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م حيث تم الإتفاق أنه خلال ثلاثون يوماً من تاريخ توقيع المدعي على إتفاقية الإنهاء المتبادل سيتم 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 / الهامه جنوب للتطوير العقاري شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م وأنه في حال حدوث أي خرق أو إنتهاك من قبل أيّاً من الطرفين لأية التزامات أو واجبات منصوص عليها في إتفاقية الإنهاء المتبادل يكون الطرف المخالف مسؤولاً بالكامل عن أي خسائر أو أضرار تلحق بالطرف الآخر ، 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 درهم بموجب شيك يصدر من المدعى عليها الثانية ، وبذات التاريخ 2023/09/11 وقع المدعي إتفاقية إنهاء عقد إدارة خدمات اعمال مدنية المؤرخ في 2021/06/07 مع المدعى عليها الثانية / العالمية لإدارة المشاريع شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م. وان ميعاد الثلاثون يوماً قد انتهي بتاريخ 2023/10/12 ، وان المدعى عليها أخل بإتفاق الإنهاء ولم يبادر بسداد المبلغ المترصد في ذمتها وقدره 1,755,644.75 درهم (مليون وسبعمائة وخمسة وخمسون ألف وستمائة وأربعة وأربعون درهماً وخمسة وسبعون فلساً) حتى تاريخه رغم المطالبات الودية العديدة والوعود المتكررة بالوفاء من قبل المدعى عليها ورغم أن المدعي قد اخطرها بموجب إنذار عدلي وتكليف وفاء موثق لدى الكاتب العدل بدبي برقم محرر 2024 / 1 / 47381 بتاريخ 2024/01/17 للمبادرة وخلال ميعاد (7) سبعة أيام عمل من تاريخ استلام الإنذار لسداد المبلغ المترصد في ذمتها والبالغ قدره 1,755,644.75 درهم (مليون وسبعمائة وخمسة وخمسون ألف وستمائة وأربعة وأربعون درهماً وخمسة وسبعون فلساً) الا ان المدعى عليها تجاهلا الإنذار القانوني ولم يبادر لسداد المبلغ المترصد في ذمتها ومن ثم اقام الدعوى ، وقدم المدعي صورة من عقد بيع قطعة الأرض رقم 670 وادي الصفا 2 المؤرخه 2021/6/7 وصورة من سندات تحويل قيمة الأرض رقم 670 وادي الصفا 2 مبلغ وقدره 1,833,400 درهم (مليون وثمانمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً وأربعمائة درهم) من المدعي إلى حساب المدعى عليها الأولى / الهامه جنوب للتطوير العقاري وصورة من عقد إدارة خدمات مدنية موقع بين المدعي والمدعى عليها الثانية العالمية لإدارة المشاريع بذات التاريخ 2021/6/7 وصورة من إتفاقية إنهاء عقد البيع الموقع بين المدعي والمدعى عليها الأولى / الهامه جنوب للتطوير العقاري بتاريخ 2023/9/11 وصورة من إتفاقية إنهاء عقد إدارة خدمات مدنية موقع بين المدعي والمدعى عليها الثانية / العالمية لإدارة المشاريع بذات التاريخ 2023/9/11 وصورة من الإنذار العدلي ، وقدم الحاضر عن المدعى عليها الأولى مذكرة بدفاعها ودفع بعدم احقية المدعى في كامل المبلغ محل المطالبة لسداد مبلغ 88782,24 درهم للمدعى بموجب تحويل بنكي ، وقدم المدعى مذكره 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 مخصصاً منه المبلغ الذي سددته المدعى عليها الأولى للمدعي أثناء تداول الدعوى بتاريخ 2024/03/13 وقدره 88,782.24 درهم ، والحكم بالفائدة القانونية على المبلغ بواقع 5% من تاريخ استحقاقه وفق إتفاقية التقايل بتاريخ

2023/10/12 وحتى تمام السداد وتمسك بباقي طلباته ، وبجلسة 13-6-2024 حكمت المحكمة -حضورى للمدعى عليها الأولي وبمثابة حضورى للمدعى عليها الثانيه :- أولا: بإثبات تقايل طرفي الدعوى عن عقدى البيع وإدارة الخدمات المؤرخين 2021/6/7 عن الأرض موضوع الموضوع

ثانيا : بإلزام المدعى عليهما متضامنين 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 2024/3/21 وحتى تمام السداد والزمتها بالمصروفات ومبلغ ألف درهم مقابل اتعاب المحاماه.

استأنفت المدعى عليها الثانية (العالمية لإدارة المشاريع شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م) ذلك الحكم بالاستئناف المائل بموجب صحيفة أودعت إدارة الدعوى بتاريخ 2024-7-10 طلبت فيها قبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجددا برفض الدعوى وإلزام المستأنف ضده الأول بالرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة عن درجتي التقاضي ، ومثلت المستأنفة أمام إدارة الدعوى بوكيل عنها محام وقدمت مذكرة أوردت فيها أن الحكم المستأنف اخطأ في قضائه بإلزام المستأنفة برد مبلغ الإسترداد الوارد في إتفاقية الإنهاء المتبادل زغم أنها ليست طرف في تلك الإتفاقية ، وبالتالي فلا حجة للإتفاقية عليها طالما أنها لم تُمهر بتوقيعها ، وليس سبباً لإلزام المستأنفة بالتضامن مع شركة الهامة جنوب ، ما ورد بإتفاقية الإنهاء المتبادل بأن مبلغ الإسترداد سيكون سداد عريشيك من شركة العالمية (المستأنفة) إذ أن ذلك القول ليس بحجة على المستأنفة ولا يلزمها لعدم توقعها على الإتفاقية سند التداعي ولعدم إلزامها نفسها بئمة إلتزام تجاه المستأنف ضده الأول وبراءة ذمتها من ذلك الإلتزام بالسداد ، ومثل المستأنف ضده الأول أمام إدارة 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 شكلا.

وحيث انه عن موضوع الاستئناف في حدود ما رفع عنه وما اثارته المستأنفة بأسباب 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 الإلتزامات 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 قضاءها على أسباب سائغة لها ما يساندها في الأوراق (الطعن رقم 2 لسنة 2020 الهيئة العامة لمحكمة التمييز جلسة 2021-1-27) ومن 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 الإلتزام المحال عليه بالدين المحال به للمحال له ، أن يكون المحيل مدينا 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 رضي 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 مدينا 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 أبرامها وليس من وقت القبول ، ويعد قبول الدائن للحوالة كافياً لنفاذها في حقه دون حاجة لإعلانه ، ويجوز أن يكون هذا القبول ضمنيا 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 2013-5-28) ومن المقرر وفق المواد 151 ، 250 ، 252 من قانون المعاملات المدنية أن من باشر عقداً من العقود بنفسه فهو الملمزم 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 أثاره نسبية لا تعدى

أطرافه والخلف العام والخلف الخاص لكل منهما والدائنين في الحدود التي بينها القانون فلا يرتب العقد التزاماً في ذمة الغير ولا تنصرف الحقوق الناشئة عنه إلا إلى طرفيه إلا أن يتضمن اشتراطاً لمصلحة الغير، وإن أثار العقد تنصرف إلى المتعاقدين فقط ولا ترتب شيئاً في ذمة الغير، وأن أثر العقد لا يمتد إلى الغير أو إلى كل من كانت له صلة بالمراسلات أو المفاوضات السابقة طالما لم يكن طرفاً في التعاقد الذي تم، وأن الصفة في الدعوى تنوافر في جانب المدعى عليه حينما يكون هو المسئول أصالة أو تبعاً عن الحق المدعى به أو مشتركاً في المسئولية عن هذا الحق أو المركز القانوني المطلوب حمايته حال ثبوت أحقية المدعي فيه وأن استخلاص الصفة في الدعوى من عدمه هو من قبيل فهم الواقع في الدعوى مما تستقل بتقديره محكمة الموضوع بغير معقب عليها من محكمة التمييز في ذلك متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة ومقبولة ولها أصل ثابت بالأوراق، لما كان ذلك وكان البين من مطالعة اتفاقية الانهاء المتبادل -التقاييل- المؤرخة 11-9-2023 والمبرمة فيما بين المستانف ضده الاول -المدعي- والمستانف ضدها الثانية (الهامة جنوب للتطوير العقاري شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م) بشأن التقاييل عن عقد بيع ارض التداعي المؤرخ 7-6-2021 ان تلك الاتفاقية قد اقتضت عليهما فقط ولم تتضمن المستانفة 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 المستانف ضده الاول-المدعي المشتري- بما يكون حوالة الدين عليها من قبل المستانف ضدها الثانية-البائعة- لا اثر له قبل المستانفة ولا موجب علي الاخيرة بالالتزام برد مبلغ الثمن المسترد الوارد بالاتفاقية الي المستانف ضده الاول -المدعي المشتري- ولا يؤثر في ذلك ما تضمنته تلك الاتفاقية من ان رد مبلغ الإسترداد- الثمن- سيتم سداداه عبر شيك تصدره الشركة المستانفة(العالمية لادارة المشاريع شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م) إذ أن ذلك القول من جانب المستانف ضدها الثانية في تلك الاتفاقية ليس حجة على المستانفة ولا يلزمها بسداد مبلغ الاسترداد الي المستانف ضده الاول طالما ان الشركة المستانفة 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 المستانفة حوالة الدين عليها صراحة او ضمناً او ما يفيد قيامها بسداد مبلغ المطالبة او جزء منه ومن ثم يكون طلب المستانف ضده الاول -المدعي- بالزام المستانفة-المدعي عليها الثانية- بالتضامن مع المستانف 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 المستانفة فقط ومن ثم تكون المستانف 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 واذ لم يلتزم الحكم المستانف هذا النظر وقضي بالزام المدعي عليهما- المستانفة والمستانف ضدها الثانية- بالتضامن بالمبلغ المقضي به والفائدة عنه ومن ثم يتعين الغائه في هذا الشق ورفضه قبل المستانفة فقط علي النحو الذي سيرد بالمنطوق دون ما تضمنه الحكم المستانف في الشق الاول من قضائه بإثبات تقاييل طرفي الدعوى عن عقدي البيع وإدارة الخدمات المؤرخين 2021/6/7 عن الأرض موضوع الدعوى وتأييد الحكم المستانف في هذا الشق الاول من قضائه. وحيث انه عن مصاريف الاستئناف شاملة مقابل اتعاب المحاماة فان المحكمة تلزم بها المستانف ضده الاول عملاً بالمادتين 133، 170 من قانون الاجراءات المدنية وبرد مبلغ التامين عملاً بالمادة 37/ج من القانون رقم 21 لسنة 2015 بشأن الرسوم القضائية في محاكم دبي. فلهذه

حكمت المحكمة- بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع بالغاء الحكم المستانف في خصوص ما قضي به في الشق الثاني بالزام المدعي عليهما- المستانفة(العالمية لادارة المشاريع شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م) بالتضامن مع المستانف 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-المستانف ضده الاول- والفائدة القانونية عنه بواقع 5 % من تاريخ المطالبة القضائية الحاصل في 2024/3/21 وحتى تمام السداد والقضاء مجدداً برفض هذا الطلب قبل المستانفة فقط (العالمية لادارة المشاريع شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م) في هذا الخصوص فقط وتأييد الحكم المستانف فيما عدا ذلك والزام المستانف ضده الاول بمصاريف الاستئناف ومبلغ الف درهم مقابل اتعاب المحاماة وامرت برد مبلغ التامين.