

لدى سيادة الخبيره / عائشة عبد الله الحرفي المحترمة

في الدعوى رقم 2024/2253 عمالي

مقدمة من:

المدعي عليها: دي ايه اكس للعقارات شركة الشخص الواحد ش ذ م م

بوكالة المحامي / سعيد عبدالله السويدي

ضد

المدعية: فانتينا روسو

بوكالة المحامين /

محمود محمد عبدالله جمال أهلي

عبدالله مطر خميس مطر ال مزينة

نبيل عبدالله عبدالرسول الشواب

الموضوع/ مذكره تعقيب على التقرير المبدئي خلال الأجل المحدد 2024-9-19

التعقيب على التقرير :

1- بخصوص الدفوع الشكلية تتمسك المدعى عليها بها وبشأن أن الدعوى سابقة لأوانها وفق ما ثبت وتم بيانه:-

من حيث الشكل تلتزم المدعى عليها من الخبرة الموقره إثبات طلبها من حيث الشكل لإرتباطه بالنظام العام ومخالفة المدعية حكم الهيئة العامة لمحكمة تمييز دبي رقم 586/2022/1 قرارات الهيئة العامة ، تدفع المدعى عليها ببطلان تعاقد المدعية بطلاناً مطلقاً كونه إتفاق على عمولة عقارية دون أن تكون المدعية مرخصة كوسيط عقاري بالمخالفة للمادتين 3 و 24 من الأمر المحلي رقم 32 لسنة 1987 بشأن

تنظيم الوساطة في بيع أو شراء أو تأجير العقارات في إمارة دبي والمواد 3 و 21 من اللائحة رقم 85 لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي حيث حظرت تلك المواد على أي شخص طبيعي أو معنوي القيام بأعمال الوساطة في بيع أو شراء أو تأجير العقارات في إمارة دبي ما لم يكن مرخصاً له بذلك من قسم الرخص التجارية ببلدية دبي أو الجهة التي يفرضها مدير بلدية دبي لمنح الرخص ومقيداً بسجل الوسطاء لدى دائرة الأراضي والأموال.

وحيث الثابت يقيناً من المستندات التي أرفقها المدعية طي صحيفة الدعوى وقدمت الترجمة القانونية لها أنها وسيط بالعمولة دون أن تكون المدعية هي وسيط عقاري مرخصة أصولاً في إمارة دبي وبالتالي وإعمالاً لقرار الهيئة العامة لمحكمة تمييز دبي رقم 586/2022/1 الصادر بتاريخ 2022/10/31 فإنه يتوجب إثبات بطلان الاتفاقية موضوع الدعوى وبطلان صحيفة الدعوى تنفيذاً لقرار الهيئة العامة لمحكمة تمييز دبي والقاضي في منطوقه:

" قررت الهيئة الاعتداد بالمبدأ القانوني الذي قرره محكمة التمييز أنه في حالة الحكم ببطلان عقد الوساطة لا يجوز للسمسار أو الوسيط غير المرخص له القيام بأعمال الوساطة المطالبة بالتعويض أو بأجره أو استرداد المصروفات التي تحملها في تنفيذ العمل المكلف به ."

وكذلك إثبات القاعدة التي أثبتها قرار الهيئة العامة من حق المدعى عليها باسترداد كافة مبالغ العمولة التي سددتها للمدعية بدعوى أخرى مستقلة.

نص القاعدة

إن النظام العام والآداب هما المدخل للعوامل الاجتماعية والاقتصادية التي تؤثر في القانون وروابطه وتجعله يواكب التطورات الاقتصادية، وتتسع دائرة النظام العام والآداب أو تضيق تبعاً لهذه التطورات، كل هذا يترك للقاضي أن يفسره التفسير الملائم لروح عصره، فالقاضي يكاد إذن يكون مشرعاً في هذه الدائرة المرنة، بل هو مشرع يتقيد بآداب عصره ونظم مجتمعه الأساسية ومصالحه العامة، وحيث إن المصلحة العامة تقتضي العمل على تنمية القطاع العقاري وتطويره وذلك بإحكام الرقابة عليه بتنظيم نشاط الوساطة العقارية، ولن يكون ذلك إلا بالعمل على وضع الضوابط اللازمة لممارسة هذا النشاط

أسوة بالتشريعات المقارنة، ومنها عدم استحقاق الوسيط العقاري أتعاباً أو ربحاً أو مكافأة مقابل أية أعمال قام بها في حال ممارسة هذا النشاط بدون ترخيص، بل وإلزامه بردها للعميل الذي تقاضاها منه حال حصوله عليها أو تعويضه عن قيمة المكافأة أو الربح في حال كانت طبيعتها غير قابلة للاسترداد.

حكم محكمة التمييز- دبي بتاريخ 2022-10-31 في الطعن رقم 1 / 2022 قرارات الهيئة العامة - التمييز

2- بخصوص العمولات وبشأن استحقاق المدعى عليها مبلغ 75,609 درهم

- وعطفاً على التسوية النهائية المقدمة للخبره الموقره ووفقاً لما تم تقديمه للخبره من ملخص بكافة العمولات للصفقات التي تمت تحت إداره المدعيه وأن ما تستحقه المدعيه مبلغ وقدره 66439 درهم فقط لا غير وأن مبلغ 8337 ما زال لم يستلم من قبل المطور الرئيسي وفق ما سيرد أدناه بالتفصيل .
- ووفق الملف المثبت ووفق الحسابات والنظام الخاص بالمدعى عليها بكافة الصفقات التي تمت منها من أن إجمالي العمولات الخاصة بالمدعيه هي مبلغ وقدره 110,167 درهم عبارة عن 55,131 عن العمولة الاولى والعمولة الثانية 55,036 درهم عن العمولة الثانية .
- وأن المستحق عن العمولة الأولى مبلغ 48,060 درهم والمستحق عن العمولة الثانية هو 20,910 درهم ، وتم تحويل الى المدعيه مبلغ 32,860 درهم وفق إيصالات التحويلات .
- **وبخصوص مبلغ 8337 درهم المعلق عند المطور لم يتم تسليمه :-**
- ووفق الملف المرفق يوجد مبلغ 8,337 درهم مازال لم يستلم من المطور الرئيسي وهو عبارة عن الوحده 6201 في مشروع اب تاون تاوور بمبلغ 7,071 درهم ، ومبلغ 1250 درهم عن الوحده رقم 2803 بمشروع تشيرشيل تاوور 1 وذلك ثابت وفق المرفق حيث إن المدعيه لم تقدم أي دليل أو اثبات أن المطور قد سدد مبالغ العمولة للمدعى عليها للمعاملات التي من طرفها، وحيث أن اثبات العمولة في الدعاوى العمالية تقع على عاتق المدعيه وحسب المدعى عليها أن تنكر العمولة المطالب بها.

وبناءً عليه

تلتزم المدعى عليها من الخبره الموقره :-

1. إثبات طلبها بعدم قبول الدعوى لبطلان تعاقد المدعية بطلاناً مطلقاً كونه إتفاق على عمولة عقارية دون أن تكون المدعية مرخصة كوسيط عقاري بالمخالفة للمادتين 3 و 24 من الأمر المحلي رقم 32 لسنة 1987 بشأن تنظيم الوساطة في بيع أو شراء أو تأجير العقارات في إمارة دبي والمواد 3 و 21 من اللائحة رقم 85 لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي حيث حظرت تلك المواد على أي شخص طبيعي أو معنوي القيام بأعمال الوساطة في بيع أو شراء أو تأجير العقارات في إمارة دبي مالم يكن مرخصاً له بذلك من قسم الرخص التجارية ببلدية دبي أو الجهة التي يفرضها مدير بلدية دبي لمنح الرخص ومقيداً بسجل الوسطاء لدى دائرة الأراضي والأموال

2. وبعد التمسك بالدفع الشكليه والموضوعية وقاعدة النظام العام رفض طلبات المدعية فيما يجاوز مبلغ 66,439 درهم فقط لا غير .

بكل إحترام وتقدير ،،،

بالوكالة عن المدعي عليها

المحامي / سعيد عبدالله السويدي

