

لدى محكمة دبي الابتدائية – الموقرة

الدعوى رقم 2024/2248 عمالي

جلسة 2024/07/15

مقدمة من:

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

بوكالة المحامي / سعيد عبد الله السويدي

ضد

المدعى : دانيال سولدتوف

بوكالة المحامي / عبيد سعيد الشامي

الموضوع / مذكرة جو ابية على الدعوى، تقدم لجلسة 2024/07/15

عدالة المحكمة الموقرة:

أولاً – في وقائع الدعوى:

1- أقام المدعى دعواه الرهانة طلب في ختامها الحكم بالزام المدعى عليها بسداد مبلغ 135,000 درهم ( مائة وخمسة وثلاثين ألف درهم ) قيمة فرق الرواتب التي كان يتقاضاها المدعى في شكل عمولات التي لم يتقاضاها عن فترة خدمته ، المتبقية من مبلغ التسوية المتفق عليها مع الفائدة 12% من تاريخ رفع الدعوى والرسوم والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

2- ومن حيث الواقع أسس المدعى دعواه أنه بتاريخ 2024/1/11 أرسلت المدعى عليها إلى المدعى رسالة عن طريق البريد الالكتروني المعتمد تسوية نهائية لمستحقاته وطلبت منه التوقيع على أوراق إلغاء

الإقامة وبعد توقيع أوراق إلغاء الإقامة من قبل المدعي حوّلت المدعى عليها للمدعي مبلغ 30,000 درهم فقط من أصل مبلغ التسوية وقدره 164,921 درهم – ودون التسليم بذلك لجهة إستحقاق المدعي مبلغ المطالبة – لذلك لجأ المدعي للمحكمة للمطالبة بفرق مبلغ العمولات الذي لم يسلم له وقدره وفق ما جاء في طلبات المدعي الختامية مبلغ وقدره 135,000 درهم – ودون التسليم بذلك .

3-ومن حيث القانون أسس المدعي دعواه سنداً لإتفاقية التسوية ( عقد التسوية ) وسنداً لقانون المعاملات المدنية في المادة 246 أنه يجب تنفيذ العقد طبقاً لما إشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية .

4-ولم يتطرق المدعي في صحيفة دعواه نهائياً لعقد العمل مقرأ إقراراً ضمناً أن عقد العمل هو عقد صوري إستبدله بإراداته الحرة المختارة بعقد عمولة من الأرباح وإرتضى صورة إتفاقية التسوية سنداً للمطالبة بحقوقه في هذه الدعوى متنازلاً كلية عن عقد العمل الموثق لدى وزارة الموارد البشرية والتوطين ، وفيما يلي جواب المدعي عليها على الدعوى من حيث الشكل والموضوع :

ثانياً – في الجواب على الدعوى وأصلياً من حيث الشكل المرتبط بالنظام العام ومخالفة المدعي حكم الهيئة العامة لمحكمة تمييز دبي رقم 586 /2022/1 قرارات الهيئة العامة ، تدفع المدعي عليها ببطلان تعاقد المدعي بطلاناً مطلقاً كونه إتفاق على عمولة عقارية دون أن يكون المدعي مرخصاً 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.

وحيث الثابت يقيناً من المستندات التي أرفقها المدعي طي صحيفة الدعوى وقدم الترجمة القانونية لها أنه وسيط بالعمولة دون أن يكون المدعي هو وسيط عقاري مرخص 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 الإتفاقية موضوع الدعوى وبطلان صحيفة الدعوى تنفيذاً لقرار الهيئة العامة لمحكمة  
تميز دبي والقاضي في منطوقه:

" قررت الهيئة الإعتداد 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 إسترداد المصروفات التي تحملها في تنفيذ العمل المكلف به ."

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

**نص القاعدة**

إن النظام العام والآداب هما المدخل للعوامل الإجتماعية والإقتصادية التي تؤثر في القانون وروابطه  
وتجعله يواكب التطورات الإقتصادية، 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 بأداب عصره ونظم مجتمعه الأساسية ومصالحة  
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 إستحقاق الوسيط العقاري أتعاباً أو ربحاً  
أو مكافأة مقابل أية أعمال قام بها في حال ممارسة هذا النشاط بدون ترخيص، بل وإلزامه بردها  
للمعمل الذي تقاضاها منه حال حصوله عليها أو تعويضه عن قيمة المكافأة أو الربح في حال كانت  
طبيعتها غير قابلة للإسترداد.

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

((لطفاً مستند رقم 1 صورة من قرار الهيئة العامة لمحكمة تميز دبي رقم 586/2022/1 الصادر بتاريخ  
2022/10/31 والواجب لزوماً تطبيقه على الدعوى والقاضي ببطلان تعاقد الوسيط العقاري وعدم

إستحقاق 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)).

ثالثاً- في الجواب على الدعوى وإحتياطياً من حيث الشكل ، تدفع المدعى عليها بعدم قبول الدعوى كونها سابقة لأوانها إعمالاً لحكم البند رقم ( 3 - التعويضات المؤجلة ) من إتفاقية التسوية سند المدعي في دعواه الراهنة ، حيث الثابت من البند رقم ( 3-التعويضات المؤجلة ) أنه قد نص " أنه يقر الطرفان ويوافقان على أن بعض العمولات الناتجة عن الأعمال التي أجراها الموظف مع أطراف ثالثة نيابة عن الشركة خلال فترة عمله لا تزال غير مدفوعة في تاريخ الإنهاء ( " العمولات المستحقة " ) ، بغض النظر عن إنهاء العمل وبغض النظر عن أي إتفاق ينص على خلاف ذلك ، توافق الشركة بشكل غير مشروط على أنه عند إستلام العمولات المستحقة سيتم دفع الجزء منها المستحق للموظف بموجب شروط عمله خلال أربعة عشر ( 14 ) يوماً من إستلامها من قبل الشركة ، وعليه ، إعتباراً لهذا التعهد من قبل الشركة يوافق الموظف بشكل لا رجعة فيه على توقيع كافة المستندات المطلوبة وفقاً للبند 9.2,2 عند الطلب . "

ووفقاً لإتفاقية التسوية سند المدعي في دعواه ، فإن المبلغ النهائي المستحق للمدعي من العمولات بتاريخ توقيع التسوية هو مبلغ 28,561 درهم ( ثمانية وعشرون ألف وخمسمائة وواحد وستون درهماً فقط ) وقد أقر المدعي في صحيفة دعواه أن المدعى عليها حوّلت له مبلغ 30,000 درهم ( ثلاثون ألف درهم ) وحيث أن المدعي لم يقدم أي دليل أو إثبات أن المطور قد سدد مبالغ العمولة للمدعى عليها للمعاملات التي من طرفه ، وحيث تنكر المدعى عليها إستلامها أي مبالغ عمولة تخص المدعي من المطور ، وحيث أن إثبات العمولة في الدعاوى العمالية تقع على عاتق المدعي وحسب المدعى عليها أن تنكر العمولة المطالب بها ، وبالتالي فإن الدعوى تكون سابقة لأوانها وتستوجب عدم القبول .

رابعاً - ومن حيث الموضوع : تنكر المدعى عليها الدعوى وتنكر طلبات المدعي فيها ، وتنكر المدعى عليها إستحقاق المدعي أي عمولات في ذمتها وتلتزم بالحكم برفض الدعوى لعدم الصحة وعدم الثبوت ، حيث الثابت من البند رقم ( 3-التعويضات المؤجلة ) أنه قد نص " أنه يقر الطرفان ويوافقان على أن بعض العمولات الناتجة عن الأعمال التي أجراها الموظف مع أطراف ثالثة نيابة عن الشركة خلال فترة

عمله لا تزال غير مدفوعة في تاريخ الإنهاء ( "العمولات المستحقة" ) ، بغض النظر عن إنهاء العمل وبغض النظر عن أي إتفاق ينص على خلاف ذلك ، توافق الشركة بشكل غير مشروط على أنه عند إستلام العمولات المستحقة سيتم دفع الجزء منها المستحق للموظف بموجب شروط عمله خلال أربعة عشر ( 14 ) يوماً من إستلامها من قبل الشركة ، وعليه ، إعتباراً لهذا التعهد من قبل الشركة يوافق الموظف بشكل لا رجعة فيه على توقيع كافة المستندات المطلوبة وفقاً للبند 9.2.2 عند الطلب . "

ووفقاً لإتفاقية التسوية سند المدعي في دعواه ، فإن المبلغ النهائي المستحق للمدعي من العمولات بتاريخ توقيع التسوية هو مبلغ 28,561 درهم ( ثمانية وعشرون ألف وخمسمائة وواحد وستون درهماً فقط ) وقد أقر المدعي في صحيفة دعواه أن المدعى عليها حوّلت له مبلغ 30,000 درهم ( ثلاثون ألف درهم ) وحيث أن المدعي لم يقدم أي دليل أو إثبات أن المطور قد سدد مبالغ العمولة للمدعى عليها للمعاملات التي من طرفه ، وحيث تنكر المدعى عليها إستلامها أي مبالغ عمولة تخص المدعي من المطور ، وحيث أن إثبات العمولة في الدعاوى العمالية تقع على عاتق المدعي وحسب المدعى عليها أن تنكر العمولة المطالب بها ، وبالتالي فإن الدعوى تكون غير صحيحة وغير ثابتة وتستوجب الرفض .

#### حيث إستقر قضاء تمييز دبي :

أن المقرر في قضاء هذه المحكمة وفق المادة الأولى من القانون المشار إليه قانون تنظيم علاقات العمل والمادة 902 من قانون المعاملات المدنية أن الأجر هو كل ما يعطى للعامل لقاء عمله بموجب عقد العمل سواء كان نقداً أو عيناً أو تبعاً للإنتاج أو بصورة عمولات ويشمل كل منحة تعطى للعامل لقاء أمانته أو كفاءته إذا كانت هذه المبالغ مقررة في عقود العمل أو نظام العمل الداخلي للمنشأة أو جرى العرف أو التعامل بمنحها حتى أصبح عمال المنشأة يعتبرونها جزءاً من الأجر لا تبرعاً - مما مفاده أن الأجر المتفق عليه بين العامل وصاحب العمل قد يكون راتباً نقدياً ثابتاً أو عمولة يرتبط مقدارها بحجم عائد الأعمال وقد يشتمل الأجر على الراتب والعمولة المتفق أما المنحة التي يعطيها صاحب العمل للعامل مقابل أمانته أو كفاءته أو بوصفها حافزاً تشجيعياً له على بذل المزيد من الجهد بما يعود على صاحب العمل من فائدة فإنه يشترط لاستحقاقها أن تكون متفقا عليها في عقد العمل أو مقررة في النظام الداخلي للمنشأة أو يكون العرف أو التعامل قد جرى على الوفاء بها للعامل على وجه الثبات والاستقرار



مدة كافية من الزمن بحيث يحق له اعتبارها جزءاً من الاجر المستحق له ويقع على العامل عبء اثبات اتفاقه مع صاحب العمل على ما يزيد عن أجره الثابت بعقد العمل - من عموله أو منحه أو أن التعامل جرى على الحصول عليها كما يقع على العامل عبء اثبات كمية الأعمال التي يستحق عنها العمولة بالنسبة المتفق عليها.

حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ 2017-12-19 في الطعن رقم 189 / 2017 طعن عمالي و 198 / 2017 طعن عمالي

### بناء عليه

تلتزم المدعى عليها من عدالة المحكمة الموقرة:

أولاً - وأصلياً من حيث الشكل: الحكم بعدم قبول الدعوى لبطلان تعاقد المدعي بطلاناً مطلقاً كونه إتفاق على عمولة عقارية دون أن يكون المدعي مرخصاً 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 والأملاك.

وحيث الثابت يقيناً من المستندات التي أرفقها المدعي طي صحيفة الدعوى وقدم الترجمة القانونية لها أنه وسيط بالعمولة دون أن يكون المدعي هو وسيط عقاري مرخص 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 الإعتداد بالمبدأ القانوني الذي قرره محكمة التمييز أنه في حالة الحكم ببطالان 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 بإسترداد كافة مبالغ العمولة التي سددتها للمدعي 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

ثانياً – وإحتياطياً من حيث الشكل: الحكم بعدم قبول الدعوى كونها سابقة لأوانها .

ثالثاً – وأصلياً من حيث الموضوع : الحكم برفض الدعوى لبطلان إتفاقية العمولة موضوع الدعوى  
سنداً لقرار الهيئة العامة لمحكمة تمييز دبي رقم 586/2022/1 الصادر بتاريخ 2022/10/31 والقاضي في منطوقه : " قررت الهيئة الاعتماد 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 ."

رابعاً - واحتياطياً من حيث الموضوع: الحكم برفض الدعوى لعدم الصحة وعدم الثبوت .

خامساً - الحكم بإلزام المدعي بالرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة.

وبكل إحترام وتقدير،،

بالوكالة المحامي / سعيد عبد الله السويدي

