

لدى محكمة دبي الابتدائية - الموقرة

الدعوى رقم 2024/2327 عمالي

جلسة 2024/07/29

مقدمة من:

المدعى عليها : ايه اكس كابيتال للعقارات ش.ذ.م.م

بوكالة المحامي / سعيد عبد الله السويدي

ضد

المدعي : رودريجو البي مديروس دوس سانتوس

حافضة مستندات

م	البيان
1	صورة من قرار الهيئة العامة لمحكمة تمييز دبي رقم 586/2022/1 الصادر بتاريخ 2022/10/31 والواجب لزوماً تطبيقه على الدعوى والقاضي ببطلان تعاقد الوسيط العقاري وعدم 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

وبكل احترام وتقدير،،

بالوكالة المحامي / سعيد عبدالله السويدي



بسم الله الرحمن الرحيم

باسم صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

محكمة التمييز

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم 31-10-2022 بمقر محكمة التمييز بدبي

في الطعن رقم 1 لسنة 2022 قرارات الهيئة العامة - التمييز

طاعن:

الأمانة العامة للمجلس القضائي

مطعون ضده:

الأمانة العامة للهيئة العامة لمحكمة التمييز

الحكم المطعون فيه:

0/0

بتاريخ

أصدرت الحكم التالي

حيث إن الأمانة العامة للمجلس القضائي - وعملاً بنص الفقرة الخامسة من المادة 20 من القانون رقم 13 لسنة 2016 بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي - عرضت على الهيئة العامة لمحكمة التمييز طلباً ضمنته أن محكمة التمييز أقرت مبدأين قضائيين متعارضين حول مسألة واحدة تتعلق بمدى استحقاق السمسار أو الوسيط غير المرخص للتعويض مقابل المنفعة التي حصل عليها المتعاقد معه في حال ما إذا قُضي ببطان اتفاقية الوساطة ، بأن ارتأت في المبدأ الأول أنه في حالة الحكم ببطان اتفاقية الوساطة بطلاناً مطلقاً لعدم حصول السمسار أو الوسيط على الترخيص اللازم ، أن يرد كل من المتعاقدين ما استولى عليه ، ويتم ذلك إعمالاً لأحكام رد غير المستحق - وفقاً لنص المادة 321 من قانون المعاملات المدنية - ولو كان البطلان راجعاً إلى عدم المشروعية، فإذا استحال الرد العيني نتيجة تنفيذ العقد التزم العاقد برد مقابل ما استفاد به باعتباره تعويضاً معادلاً للمنفعة التي استفادها ، وارتأت في المبدأ الثاني أنه في حالة الحكم بالبطلان لا يجوز للسمسار أو الوسيط المطالبة بالتعويض أو بأجره أو استرداد المصروفات التي تحملها في تنفيذ العمل المكلف به لأنه مبني على سبب غير مشروع لا يبيحه القانون .

وحيث إن أمانة الهيئة العامة لمحكمة التمييز قدمت تقريراً أبدت الرأي فيه بأنه لا يجوز للسمسار أو الوسيط - حال ثبوت علمه بسبب البطلان - المطالبة بأجره أو استرداد المصروفات التي تحملها في تنفيذ العمل المكلف به لأنه مبني على سبب غير مشروع لا يبيحه القانون .

وحيث إن الهيئة العامة وحرصاً منها على توحيد الرأي في هذه المسألة حددت جلسة لنظر الطلب.

وحيث إن الهيئة تشير بداءة إلى أن القواعد القانونية التي تُعتبر من النظام العام هي قواعد يُقصد بها تحقيق مصلحة عامة سياسية أو اجتماعية أو اقتصادية تتعلق بنظام المجتمع الأعلى وتعلو على مصلحة الأفراد، فيجب على جميع الأفراد مراعاة هذه المصلحة وتحقيقها، ولا يجوز لهم أن يناهضوها باتفاقات فيما بينهم حتى لو حققت هذه الاتفاقات لهم مصلحة فردية، باعتبار أن المصلحة الفردية لا تقوم أمام المصلحة العامة سواء ورد في القانون نص يجرمها أم لم يرد.

وحيث إن غاية المشرع من النص على حظر ممارسة أعمال الوساطة العقارية بدون ترخيص وفرض عقوبات على الوسطاء المخالفين هي مواجهة التوسع الحاصل في نشاط الوساطة العقارية وتحقيق التنسيق مع الجهات الرسمية ذات العلاقة بهدف تنمية وتطوير القطاع العقاري، فضلاً عن الحد من السلبيات وبث الثقة والطمأنينة لجميع الأطراف المتعاملة بالسوق العقاري وحفظ حقوقهم ، وتحقيقاً لهذه الغاية عمل المشرع على تنظيم الوساطة العقارية بموجب المادتين 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 ، وحظرت 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 قيد الوسطاء لدى دائرة الأراضي والأملاك، وأوجبت عقاب كل من يخالف هذا الحظر بالإنذار أو الغرامة التي لا تزيد عن خمسة آلاف درهم، وهو ما يجعل هذه القاعدة متعلقة بالنظام العام.

وحيث 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 بأداب 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 أنعاباً 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.

وحيث إنه بالبناء على ما تقدم، وتوحيداً للمبدأين القضائيين المتعارضين الصادرين عن محكمة التمييز ونظراً لمقتضيات الصالح العام، فإن الهيئة تنتهي إلى إقرار المبدأ القانوني الذي خلص إلى أنه في حالة الحكم ببطان 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

فهذه الأسباب

قررت الهيئة الاعتراف بالمبدأ القانوني الذي قرره محكمة التمييز أنه في حالة الحكم ببطان 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.

