

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

المدعى : رودريجو البى مديروس دوس سانتوس

الموضوع / مذكرة جوابية على الدعوى، تقدم لجلسة 2024/07/29

عدالة المحكمة الموقرة:

أولاً – في وقائع الدعوى:

1- أقام المدعى دعواه الرهانة طلب في ختامها الحكم بإلزام المدعى عليها بأن تؤدي له مبلغ وقدره (152310 درهم) مقابل عمولات لصفقات عقارية قام بها لمصلحة المدعى عليها وتذكرو عوده بمبلغ (2000 درهم) وذلك بموجب صحيفة دعوى شكلية ولم يقدم مذكرة شارحة حتى تاريخ تقديم المذكرة الرهانة – ودون التسليم بدعواه وطلباته وفق ما سيرد مفصلاً في دفاع المدعى عليها من حيث الشكل والموضوع ادناه.

2- ومن حيث الواقع أسس المدعى دعواه أنه التحق بالعمل لدى المدعى عليها بموجب عقد عمل دوام كامل بأجر على أساس العمولة بنسبة 30% براتب 1 درهم فقط وأن بداية العمل كان بتاريخ 2023/6/10 وأنه ترك العمل وتقدم بشكواه بتاريخ 2024/3/11 – دون التسليم بذلك.

3-ومن حيث القانون أسس المدعي دعواها سنداً لقانون العمل سنداً لعقد العمل وتفاصيل العمولة التي لم يقدم أي بيان عنها حتى تاريخ تقديم المذكرة الدفاعية الراهنة، 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 مرخص 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 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 الاعتراف 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 المدعي عليها باسترداد 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 ((لطفاً مستند رقم 1 صورة من قرار الهيئة العامة لمحكمة تمييز دبي رقم 586/2022/1 الصادر بتاريخ 2022/10/31 والواجب لزوماً تطبيقه على الدعوى والقاضي ببطالان 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)).

ثالثاً- في الجواب على الدعوى واحتياطياً من حيث الشكل:

تدفع المدعى عليها بعدم قبول الدعوى كونها سابقة لأوانها، حيث إن المبلغ الذي يطالب به المدعي في صحيفة دعواه - ودون الإقرار أو التسليم به - غير صحيح وغير ثابت في مواجهة المدعى عليها.

حيث إن المدعي لم يقدم أي دليل أو إثبات أن المطور قد سدد مبالغ العمولة للمدعى عليها للمعاملات التي من طرفه، وحيث تنكر المدعى عليها استلامها 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 كافة طلبات المدعي فيها، وتنكر المدعى عليها استحقاق المدعي أي حقوق عمالية أو عمولات في ذمتها وتلتزم بالحكم برفض الدعوى لعدم الصحة وعدم الثبوت.

1- حيث تنكر المدعى عليها ما يقول المدعي أنه قام صفقات لمصلحة المدعى عليها، حيث لم يقدم المدعي أي أوراق بختم المدعى عليها تثبت هذه الصفقات أو تثبت العمولة التي يزعم عنها في دعواه، وتقرع المدعى عليها سمع عدالة المحكمة الموقرة على إنكارها أي صفقات أو أي عمولة مستحقة للمدعي، حيث أن المدعي لم تقدم أي دليل أو إثبات أن المطور قد سدد مبالغ العمولة للمدعى عليها للمعاملات التي من طرفه.

وحيث أن المدعي لم يقدم أي دليل أو إثبات أن المطور قد سدد مبالغ العمولة للمدعى عليها للمعاملات التي من طرفه - إن وجدت ودون التسليم بها بأي حال - ، وحيث تنكر المدعى عليها استلامها 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 .

2- ولما كان المقرر قضاءً أن المحرر العرفي لا يصلح للإحتجاج به إلا قبل من صدر منه ووقع عليه، أما المحرر الصادر من الغير فلا يجوز الإحتجاج به قبل الخصم إلا إذا سكت ولم ينازع في مضمون ما ورد به (الطعن رقم 290 لسنة 2003- طعن حقوق)، وفي مبدأ آخر أن المحررات العرفية تقتصر حجيتها قبل من صدرت منه ولا حجية لها في مواجهة الغير ما لم يقر ما ورد بها من بيانات صراحة أو ضمناً (الطعن رقم 13 لسنة 2018- طعن عمالي) ، وإذ عجز المدعي عن إثبات صحة ذلك المستند وصدوره من المدعى عليها وحجة عليها وهو المكلف بالإثبات حال إنكارها له، وأن المحكمة غير ملزمة بتتبع الخصوم في شتى مناحي حججهم ودفاعهم، كما وأنها غير ملزمة بتكليف الخصم بتقديم الدليل على دفاعه أو لفت نظره

إلى مقتضيات هذا الدفاع، ولم يطلب سبباً لإثبات ما ادعاه، إذ أن عبء إثبات كمية الأعمال التي يستحق عنها عمولة يقع على عاتقه، وقد خلت الأوراق من ثمة دليل على أنه قد جلب أعمالاً يستحق عنها عمولة، ولا ينال من ذلك ما قدمه من كشوفات تتضمن اسمه والعميل وتاريخ إغلاق الصفقة وإسم المطور واسم المشروع وعمولة الوكيل الحصري المستحقة إذ خلت من ثمة توقيع أو بصمة خاتم يعود للمدعى عليها، ومن ثم فلا يسع المحكمة إلا وأن تقضى برفض هذا الطلب .

(لطفاً مقتبس من الحكم الصادر بالدعوى رقم 2024/2192 عمالي دبي بتاريخ 2024/07/03) .

حيث استقر 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 متفقاً 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 الأجر المستحق له ويقع على العامل عبء اثبات اتفاقه مع صاحب العمل على ما يزيد عن أجره الثابت بعقد العمل - من عمولة 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 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 المدعي طي صحيفة الدعوى 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 الاعتراف 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 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 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 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 لبطان 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 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 ".

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

خامساً - الحكم بإلزام المدعي بالرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة.

وبكل احترام وتقدير،،

بالوكالة المحامي / سعيد عبدالله السويدي
License No. 1076115
SAEED ABDALLA AL SUWAIDI
ADVOCATES & LEGAL CONSULTANTS