

لدى محاكم دبي الابتدائية الموقرة
مذكرة جوابية في الدعوى رقم ٢٠٢٤/٩٤٢ عقاري
المحدد لنظرها جلسة ٢٠٢٤/٠٧/١٦

مقدمة من:

الخصم المدخل الثاني:

دريا جريتشانيك افيرشينا

بوكالة المحاماة/ مي عبد الرحمن نصيب الفلاسي

ضد

١. المدعية / سيرب للتجارة العامة ذ.م.م

٢. المدعى عليه / فاديم ليالين

الوقائع والدفاع

أقامت المدعية / شركة سيرب للتجارة العامة ذ.م.م الدعوى الماثلة ضد المدعى عليه / فاديم ليالين بطلب إلزامه بأن يؤدي إليها مبلغ وقدره ١,٩٣٠,٠٠٠ درهم قيمة الشرط الجزائي الوارد بعقد البيع نتيجة إخلاله في الوفاء بما أوجبه عليه العقد المبرم بينهما والفوائد القانونية بواقع ٥٪ سنوياً تبدأ من تاريخ إنهاء العقد في ٢٠٢٤/٠٥/٠٥ حتى السداد التام. وذلك على سند من أنه بموجب عقد بيع مؤرخ ٢٠٢٤/٢/٢٠ تم الاتفاق بين المدعية والمدعى عليه على شراء عقار مملوك للمدعى عليه وذلك مقابل سعر بيع إجمالي مبلغ وقدره ١٩,٣٠٠,٠٠٠ درهم وتم الاتفاق أن تقوم المدعية بسداد مبلغ وقدره ١,٩٣٠,٠٠٠ درهم بما يعادل ١٠٪ من إجمالي سعر الشراء وذلك على سبيل العربون بموجب شيك تأمين (عربون) وعلى أن يتم سداد باقي المبلغ وقت نقل ملكية العقار المباع باسم المدعية لدى دائرة الأراضي والاملاك. ونظراً لعدم إتمام عملية البيع بينهما أقامت المدعية الدعوى الماثلة ضد المدعى عليه

مطالبة إياه بالشرط الجزائي. ثم قامت بإدخال الخصم المدخل الثاني / دريا جريتشانيك
افيرشينا بطلب إلزامها برد الشيك رقم (٠٠٠٠١٠) المؤرخ ٢٠٢٤/٠٢/١٦ المسحوب على (ويو
بنك) بقيمة ١,٩٣٠,٠٠٠ إلى المدعية وطلب إلزامها بسداد الرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب
المحاماة.

في التعقيب على لائحة الادخال:

إن الخصم المدخل الثاني هي وسيط عقاري دورها يكمن في إيداع مبلغ العربون الشيك
كأمانة لحين إتمام إجراءات البيع وتم تحديد طريقة ووقت تسليمه بالعقد سند الدعوى
فما كان جزاؤها إلا أن تم اختصاصها في تلك الدعوى وتم مطالبتها بالإلزام بسداد الرسوم
والمصاريف وأتعاب المحاماة. فالخصم المدخل الثاني لا تعد خصماً حقيقياً في الدعوى
الماثلة طالما أنها لم تخالف ما تم الاتفاق عليه وكما أنها ليست لها أية مصلحة بها وليس لها
أي طلبات مستقلة وأن اختصاصها في الدعوى ما هو إلا لتقديم ما تحت يدها من مستندات.

فالخصم المدخل الثاني لم تبد أي مانع أو أية اعتراضات على تسليم الشيك المودع لديها لأياً
من طرفي الدعوى وفقاً لما تحكم به عدالة المحكمة الموقرة، فالموضوع يتطلب ثبوت
استحقاق أياً من طرفي عقد البيع للشيك طبقاً لما ورد بالبند ٧ من العقد والذي نص على
أنه " يتم الاحتفاظ بشيك العربون على سبيل الأمانة لدى وسيط البائع بحيث لا يجوز للوسيط
التصرف بشيك العربون أو صرفه دون حصوله على أمر خطي بذلك من البائع والمشتري معا
وفي حالة خلاف ذلك فلا يجوز إعادة مبلغ العربون إلى أي من الطرفين إلا بعد الحصول على
أمر قضائي بتحديد الطرف المستحق لمبلغ العربون."

فمن ذلك البند وبعد إقامة تلك الدعوى فإن عدالة المحكمة الموقرة هي صاحبة الولاية في
الفصل بأمر الشيك وتسليمه للطرف المستحق ونكرر ونؤكد بأن الخصم المدخل الثاني لا
تمانع من تسليمه للمستحق وفقاً لنص الحكم الفاصل بموضع الدعوى.
الخصم المدخل الثاني حسن النية وملتزمة بشروط الأمانة المعهودة لها وهي مستعدة
لتسليم الشيك للمحكمة الموقرة حينما تأمر المحكمة بذلك لذا لا يوجد مصلحة للمدعية

في مخاصمة الخصم المدخل الثاني وعليه لا تكون مسؤولة عن رسوم ومصاريف الدعوى كونها غير ممتنعة عن تسليم الشيك للمحكمة.

كما أن المدعية ومنذ بداية تعاملها مع الخصم المدخل الثاني ومنذ بداية معرفتها بالعقار المبيع وهي تعلم بأن العقار مؤجر للغير وهذا ثابت من خلال اتفاقية الوساطة العقارية بينها وبين الخصم المدخل الثاني المؤرخة ٢٠٢٤/٢/١٩ حيث ورد بالجزء الخاص بمعلومات العقار حالة الايجار (Rented) أي مؤجر ، مما مفاده أنه قد اتصل علمها بأن العقار مؤجر قبل تحريرها لعقد البيع مع المدعى عليه وهذا يؤكد بأنها لم يتعرض لأية حالة من الغش والتدليس كما يزعم أنه فوجئ بذلك.

لطفا النظر الى ((المستند رقم ١ اتفاقية وساطة عقارية))

وفي التعقيب على مزاعم المدعية حين قررت في لائحة دعواها بالتالي "إلا أن المدعية فوجئت بان المدعى عليه قام بإخطار المستأجر بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢٦ بأنه يرغب في إنهاء عقد الايجار بعد مضي ١٢ شهر من تاريخ تسليم المستأجر لهذا الاخطار – بما مفاده- بأن مستأجر العقار سيظل منتفعا بالعقار المباع حتى تاريخ ٢٠٢٤/١٢/٢٦".

فهذا مردود عليه بأنه قد ورد في عقد البيع المحررين المدعية والمدعى عليه، بالبند ٥ من الشروط الإضافية أنه "تم تأجير الفيلا حتى ٢٠٢٤/٤/١١ بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠ درهم. أكد البائع أن هناك إشعار إخلاء تم تسليمه للمستأجر بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢٧ وفي نفس الوقت تم إبلاغ المشتري بأن المستأجر لديه نية لتجديد عقد الايجار عند انتهاء مدة الايجار. يجب على البائع إعادة مبلغ الإيجار المدفوع مسبقا بالإضافة إلى مبلغ ودیعة الضمان بقيمة ٦٠,٠٠٠ درهم إماراتي إلى المشتري اعتبارا من يوم النقل على أساس تناسي".

لطفا النظر الى ((المستند رقم ٢ عقد البيع الموحد))

فهذا البند يؤكد عدة أمور:

أولها أن المدعية على علم بالإنذار الموجه إلى المستأجر وتاريخه وعلى علم برغبة المستأجر في تجديد عقد الايجار والتزام البائع بتسليم المدعية مبلغ الايجار ومبلغ قيمة ودیعة الضمان وهذه إفادة صريحة من المدعية بعلمها بما سيؤول إليها من عقد الإيجار وموافقتها على

التجديد وتحويل عقد الايجار اليها فان كان تم الاتفاق على اخلاء العقار من الشاغلين كما تزعم المدعية فلما قد تم طلب تسليم مبلغ الايجار الى المدعية وتسليمها مبلغ الضمان إلا رغبة منها في تحويل عقد الايجار اليها واعتباره مؤجراً من تاريخ نقل الملكية اليها. مما تكون معه طلبات المدعية قد أقيمت على غير سند من الواقع والقانون وبالمخالفة لشروط العقد المحرر بينها وبين المدعى عليه.

الاسناد القانوني

تنص المادة ١٣٣ من قانون الإجراءات المدنية على أنه "١- يجب على المحكمة عند إصدار الحكم أو القرار الذي تنتهي به الخصومة أمامها أن تحكم من تلقاء نفسها في مصروفات الدعوى.

٢- يحكم بمصروفات الدعوى على الخصم المحكوم عليه فيها، ويدخل في حساب المصروفات أتعاب المحاماة التي تقدرها المحكمة وفق الضوابط والمعايير المحددة في قانون تنظيم مهنة المحاماة وتكلفة ترجمة الإعلان، وإذا تعدد المحكوم عليهم جاز الحكم بتقسيم المصروفات بالتساوي أو بنسبة مصلحة كل منهم في الدعوى على حسب ما تقدره المحكمة، ولا يلزمون بالتضامن إلا إذا كانوا متضامين في التزامهم المقضي به، ولا يتعدد مقابل أتعاب المحاماة بتعدد المحكوم لهم أو المحكوم عليهم أو بتعدد الوكلاء.

٣- يحكم بمصروفات التدخل على المتدخل إن كانت له طلبات مستقلة وحكم بعدم قبول تدخله أو برفض طلباته.

المقرر بقضاء محكمة التمييز أنه "المقرر أن مفاد الفقرة الأولى من المادة ٢٠ من قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية أن إدخال الغير خصماً في الدعوى بناء على طلب أحد الخصوم لإلزامه بتقديم ما تحت يده من محررات أو مستندات يعد أمراً جوازيّاً للمحكمة بحسب ما تراه محققاً لمصلحة العدالة أو إظهار وجه الحق في النزاع أو لمصلحة الخصم الذي يستفيد من ذلك، ومن ثم فإن هذه السلطة الجوازية لمحكمة الموضوع لا تتعلق بها حق لأي من الخصوم في الدعوى إذ إن الخصم المذكور حتى بعد تمام إدخاله لا يعد خصماً حقيقياً طالما لم توجه

إليه طلبات من الخصوم الحقيقيين وللمحكمة في هذه الحالة إذا وجدت في أوراق الدعوى،
ومستنداتهما ما يكفي لتكوين عقيدتها في النزاع ألا تستجيب لطلب إدخال الغير في الدعوى.
((حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ٢٩-١١-٢٠١٨ في الطعن رقم ٢٠١٨ / ٤٠٣ طعن مدني))
وقضت محكمة التمييز أيضاً بأنه " المقرر وعملاً بنص المادة ١٣٣ / ٢ من قانون الإجراءات
المدنية أن يحكم بمصروفات الدعوى على الخصم المحكوم عليه فيها."
((حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ٢٨-٠١-٢٠١٥ في الطعن رقم ٢٠١٤ / ٢٥١ طعن عقاري و ٢٠١٤ /
٢٦٠ طعن عقاري و ٢٠١٤ / ٢٦٢ طعن عقاري.))

وحيث أن عدالة المحكمة الموقرة هي مرجع للعدل والانصاف

ولكل مما سبق فإننا نلتمس من عدلكم الموقر:

أولاً: التصريح للخصم المدخل الثاني/ دريا جريتشانيك افيرشينا بتسليم الشيك المودع
لديها رقم (٠٠٠٠١٠) المؤرخ ٢٠٢٤/٠٢/١٦ المسحوب على (ويو بنك) بقيمة ١,٩٣٠,٠٠٠ إلى
عدالة المحكمة الموقرة لحين الفصل في النزاع بين المدعية والمدعى عليه.
ثانياً: رفض طلب المدعية بإلزام الخصم المدخل الثاني بالتضامن مع المدعى عليه والخصم
المدخل الأول بسداد الرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة كون الخصم المدخل الثاني
غير ممتنعة عن تسليم الشيك المطالب به.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير.

وكيل الخصم المدخل الثاني

المحاماة/مي عبد الرحمن نصيب الفلاسي

