



تقرير الخبرة الحسابي

في القضية رقم: 2337 لسنة 2024 عمالي (دبي)

أطراف الدعوى

شهزاد رضا سيد حسن رضا رضوى
ايه اكس كابيتال للعقارات ش.ذ.م.م

المدعى
المدعى عليها

نتشرف بتقديم تقريرنا في الدعوى اعلاه وذلك على النحو المبين في الصفحات التالية :-

الخبير الحسابي
حمد محمد لنجاوى
قيد رقم 266 محاكم دبي

2024/08/09



Dubai



04 579 7679



Business Bay - Bayview Tower



Office 1105

Al Ain



03 766 7858



Khalifa Street - Al Ain



Mansour Bld Office 303



www.prestigeaudit.ae



info@prestigeaudit.ae



www.prestigeaudit.ae



info@prestigeaudit.ae



البند	المحتويات
أولا	المهمة
ثانيا	موضوع النزاع
ثالثا	إجراءات الخبرة
رابعا	بحث الدعوي
خامسا	النتيجة المبدئية
سادسا	الرد على الاعتراضات
سابعا	الخلاصة
ثامنا	المرفقات

أولاً: المهمة

حسب ما هو موضح بالحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2024/07/08 تحددت المهمة في الآتي :-

- 1- الإطلاع على ملف الدعوى والمستندات المقدمة من الطرفين ، وسماع من يطلبها الإستماع لشهادته بغير حلف يمين.
- 2- الإنتقال لمقر المدعى عليها ، والإطلاع على نظامها المحاسبي – و ملف المدعى الوظيفي – وذلك لبيان الآتي :-
 - 1- طبيعة عمل المدعى ، وتاريخ بداية ونهاية عمله ، وسبب نهاية علاقة العمل ، وقيمة راتبه الإجمالي والأساسي (بصورة مختصرة).

- 2- بيان العمليات التي يستحق عنها عمولة ، والمستحق له منها ، وتحقيق دفاع المدعى عليها في هذا الصدد

ثانياً: موضوع الدعوى

بموجب صحيفة دعوى قيدت بالمحكمة – أقام المدعى – دعواه – ضد المدعى عليها – طلب في ختامها

الحكم بالآتي:-

تسجيل الدعوى ، وإعلان المدعى عليها بلانحتها ، وإلزامها بالمستحقات العمالية قدره 64,000 درهم ، والرسوم المصاريف

وقال شرحاً لدعواه

أن المستحقات العمالية المطالبة بها في الدعوى الماثلة تتمثل في بدل عمولة وأرباح – عن الفترة من 2024/02/01 إلى 2024/03/31.

ثالثاً: إجراءات الخبرة

❖ بتاريخ 2024/07/ تم اعلاننا بئدبنا في القضية عن طريق البريد الالكتروني بموجب بريد الكتروني من النظام.

❖ بتاريخ 2024/07/18 قمنا بإخطار طرفي النزاع بموعد اجتماع الخبرة المحدد عقده بتاريخ 2024/07/22.

❖ بتاريخ 2024/07/22 تم عقد الإجتماع :-

إستلمت الخبرة من المدعى قبل موعد الاجتماع بريد الكتروني بالمستندات التالية :-



مجموعه من المستندات غير مفرزة وغير معنونه.

الخبير للمدعي / ما هي العمليات والاتفاقيات التي قمت بها وتستحق عنها العمولة؟

افاد المدعي انه قام بإبرام ثلاث اتفاقيات واستلم مبلغ ثلاثون الف درهم فقط من قيمة العمولات المستحقة وان الباقي المستحق هو المبلغ المشار اليها بلائحة الدعوى.

الخبير للمدعي / هل هناك تسوية مع الشركة؟

افاد المدعي انه تم التواصل مع الشركة لدفع العمولات المستحقة ولكن دون وجود رد من قبلهم .

عقب الحاضر عن الشركة المدعى عليها ان موكل حديثا من الشركة وانه يطلب مهلة للاطلاع والرد على طلبات المدعي.

الخبير للحاضر عن الشركة المدعى عليها / مطلوب تزويد الخبرة بالمستندات التالية :-

1. العمليات والاتفاقيات التي قام بها المدعي ويستحق عنها عمولة.

2. قيمة العمولات المستحقة عن هذه الاتفاقيات.

3. لائحة العمولة المعمول بها بالشركة المدعى عليه عن العمولة

4. قيمة المبالغ التي استلمها المدعي من العمولات المستحقة له.

افاد الحاضر عن الشركة المدعى عليها انه يطلب مهلة ثلاثة أيام عمل لتزويد الخبرة بهذه المستندات مع مذكرة شارحة للخبرة.

الخبير / راينا امهال الحاضر عن الشركة المدعى عليها مهلة ثلاثة أيام عمل لتقديم المستندات المطوبة عالية مع مذكرة شارحة بالرد على طلبات المدعي وطلبات حكم النذب.

❖ بتاريخ 2024/07/29 إستلمت الخبرة بريد إلكتروني – من الشركة المدعى عليها - مرفق به المستندات الآتية :-

1. مذكرة شارحة للخبرة – عبارة عن 7 ورقات.

2. حافظة مستندات – طويت على عدد 4 مستندات.





❖ بتاريخ 2024/08/02 تم ارسال بريد الكتروني الى اطراف النزاع يحتوى على تقرير الخبرة المبدئي مع منحهم مهله للإطلاع والتعقيب تنتهى يوم 2024/08/07.

❖ بتاريخ 2024/08/03 إستلمت الخبرة بريد إلكتروني - من المدعى - مرفق به مذكرة بالتعقيب على تقرير الخبرة المبدئي - عبارة عن ورقتين.

❖ بتاريخ 2024/08/06 إستلمت الخبرة بريد إلكتروني - من المدعى عليها - مرفق به المستندات الآتية :-

1. مذكرة تعقيبية على تقرير الخبرة المبدئي - عبارة عن 4 ورقات.

2. حافظة مستندات - طويت على مستند وحيد.

رابعاً: بحث الدعوى

تنحصر مأموريتنا طبقاً لطلبات حكم النذب (مرفق رقم 1) فيما يلي:-

بخصوص بيان طبيعة عمل المدعى ، وتاريخ بداية ونهاية عمله ، وسبب نهاية علاقة العمل ، وقيمة راتبه الإجمالي والأساسي (بصورة مختصرة) ، وبيان العمليات التي يستحق عنها عمولة ، والمستحق له منها ، وتحقيق دفاع المدعى

عليها في هذا الصدد

- قرر المدعى - بلائحة دعواه - أنه قد إلتحق بالعمل لدى المدعى عليها بتاريخ 2023/06/12 ، وإنتهت خدمته في 2024/01/04 ، وسبب الإنهاء هو الإقالة ، وأن راتبه الأساسي مبلغ 1 درهم - وراتبه الإجمالي قدره 1 درهم ، وأنه تنحصر طلباته في الدعوى الماثلة في المطالبة بمستحقات ببدل العمولة والأرباح.
- كما قرر المدعى - بإفادته المقدمة للخبرة (مرفق رقم 1/4) - أن خلال فترة عمله بالشركة - أغلق 3 صفقات - ويمكن الإطلاع على مبالغ العمولة المستحقة له في مستند البيان الختامي المرفق ، ولقد حصلت الشركة على عمولة صفقتين منذ فبراير ، ولقد إستلم المدعى منهم مبلغ 30,000 درهم فقط بتاريخ 2024/03/27 ، وبعد كل الإستقطاعات يتبقى له مبلغ 64,000 درهم - المستحقة له ، وأن الشركة قد إستمرت في التأخير في مواعيد الدفع -





ثم توقفت الشركة عن دفع أمواله.

• وقدم المدعى - بأوراق الدعوى - تأييداً لدفاعه المائل - المستندات الآتية :-

1- صورة من الرخصة الإقتصادية الرقيمة 1153336 - الصادرة من / دائرة الإقتصاد والسياحة في دبي - إلى /

الشركة المدعى عليها <شركة الشخص الواحد ش.ش.و> - بتاريخ 2023/03/21 - لمزاولة نشاط / الوساطة في

تأجير العقارات ، وخدمات الإشراف الإداري للعقارات والوساطة في بيع العقارات وشرائها.

2- صورة من عرض عمل لعقد محدد المدة (دوام كامل) - الموقع بين كلاً من / الشركة المدعى عليها <بصفتها طرف

أول> - والمدعى <بصفته طرف ثان> - بتاريخ 2023/08/22 - إتفق بموجبه الطرفين على الآتى :-

تمهيد	
حيث أبدى الطرف الأول رغبته في التعاقد مع الطرف الثاني - لتشغيله لديه (أو لديها) - في العمل الموضح أدناه - لذا قام (أو قامت) بتقديم هذا العرض إليه (أو إليها) متضمناً الآتى :-	
البند الأول	
يلتزم الطرف الثاني بأن يعمل لدى الطرف الأول بمهنة / أو وظيفة موظف مبيعات - بدولة الإمارات العربية المتحدة في إمارة دبي	
يعمل الطرف الثاني لحساب الطرف الأول 8 ساعات عمل يومياً بنمط العمل دوام كامل	
يأخذ الطرف الثاني 30 يوم كأجازة سنوية مدفوعة الأجر	
البند الثاني	
يكون العقد الذى يبرم بناءً على هذا العرض محدد المدة بسنتين ، وتبدأ المدة من تاريخ دخول الطرف الثاني للدولة إذا كان مُستقديماً من خارجها ، ومن تاريخ تعديل وضعه إذا كان داخل الدولة	
البند الثالث	





يعمل الطرف الثانى لدى الطرف الأول تحت التجربة ، وتكون مدة هذه التجربة 6 أشهر

البند الرابع

تكون الراحة الأسبوعية للطرف الثانى لمدة يوم 1 ، ويلتزم الطرف الأول بتحديد هذه الأيام وإعلام الطرف الثانى بها من تاريخ بدء علاقة العمل

البند الخامس

إتفق الطرفان على أن يعمل الطرف الثانى لدى الطرف الأول مقابل : أو أجر بالعمولة بنسبة 30% من قيمة الأرباح / أو المبيعات – ويشمل هذا الأجر الآتى :-

الأجر الأساسى ومقداره : 1 درهم إماراتى، ويكون إلزام الطرف الأول بسداد الأجر ، وقيام الطرف الثانى بإستلام هذا الأجر – طبقاً للنظم القانونية التى تقررها الوزارة

البند التاسع

يقر الطرفان بأن كافة بنود ملحق هذا العرض جزء لا يتجزأ منه ، ومكملة له تماماً ، ويلتزمان بكل ما ورد فيه ، كما يقران أنه فى حال تجديد العقد الذى يبرم بناءً على هذا العرض ، ويكون لكل طرف إنهاء العقد فى مرحلة التجديد بشرط إخطار الطرف الآخر بهذه الرغبة قبل الموعد المحدد للإنتهاء (1 شهر) ، وتستمر علاقة العمل طوال هذه الفترة – مع سداد مقابل الإنهاء للطرف الآخر بما يساوى الأجر الإجمالى للعامل فى (1 شهر)

3- صورة من خطاب عرض العمل – المرسل من / الشركة المدعى عليها – إلى / المدعى – بتاريخ 01 مايو 2023 (مرفق

رقم 1/4) – ثابت به أن تاريخ البدء هو 12 يونيو 2023

4- صورة من بيان بالرواتب المحولة – من / الشركة المدعى عليها – إلى / المدعى – عبر نظام حماية الأجور (WPS) –

ثابت بها أن الرواتب المحولة للمدعى عن الفترة من أكتوبر 2023 حتى أبريل 2024 – بواقع 1 درهم شهرياً.

5- صورة من بعض الرسائل الإلكترونية – المتبادلة بين / المدعى – والهاتف رقم 0561123456 – عبر تطبيق





الواتساب (مرفق رقم 1/4) – مضمون ما جاء به الآتي :-

0561123456	المدعى
	<p>السيد / دينيس ، تحية طيبة وبعد</p> <p>أمل أن يكون كل شئ على ما يرام</p> <p>نصحني السيد / هشام – بأن أرسل لك رسالة تقفرون بالإحترام اللازم</p> <p>أنا ، شهزام – كنت أعمل فى إيه إكس – منذ يونيو 2023 وحتى يناير 2024 ، ومنذ نوفمبر – وأنا أتابع أحد عمولات والتي تخص الوحدة رقم : 1902 بيلتمور ، وقد بيعت الوحدة فى يوليو 2023</p> <p>أتابع الأمر بفائق الصبر – مع السيد / هشام ، وذكرت له إذا كان بإمكانى أخذ مبلغ جزئى الآن إذ أننى أعانى بشدة من ضائقة مادية ، وقد مضى بالكاد 9 أشهر ، ولم أستلم أى عمولة</p> <p>لدى إجمالى 3 صفقات فى إيه إكس ، ولذلك فأنا أطلب عمولة واحدة فقط حالياً والآخرين يمكن التعامل معهم خلال الأشهر القليلة القادمة</p> <p>أقدر بشدة دعمكم</p>
طاب يومك شهزام	





طبعاً بالتأكيد ، يرجى إرسال تسويتك حتى يمكنني فحص المسألة	
	يظهر مرفق
يرجى إرساله بصيغة بي دي إف	
	يظهر مستند بصيغة بي دي إف
22 مارس	
الوكيل : شهزام رضا العمولة المعلقة : 121,986 درهم إماراتي العمولة المستحقة : 111,698 درهم إماراتي الإستقطاعات المقدم : 10,000 درهم إماراتي الفواتير المستحقة : 6,761 درهم إماراتي الإستقطاعات الأخرى : 720 درهم إماراتي إجمالي العمولة التي ستدفع حالياً : 94,217 درهم إماراتي	
الوكيل : شهزام رضا العمولة المعلقة شهزام ، سنصدر 30,000 درهم يوم الثلاثاء ، ومن ثم يتعين على أن أطلب منك المتابعة معي - بخصوص	





الباقي في نهاية أبريل رجاء دعمكم وتفهمكم ضروريان حالياً	
	حسناً سيدى
شكراً لك يا شهزاد	
	يرجى عدم التأخر عن يوم الثلاثاء
كانت من المفترض أن نصدرهم يوم الإثنين - ولهذا السبب أخذت يوماً إضافياً تحسباً لوجود تأخيرات تمويلية	
	أنفهم
	أقبل الدفعات الجزئية ، ولا تشكل لى أى مشكلة
	لا أحبها فقط عندما يعدون وبعدها لا يجيبون
	على أى حال شكراً جزيلاً سيدى

6- صورة من كشف التسوية النهائية - للمدعى - الصادر عن / الشركة المدعى عليها - بتاريخ 2024/03/11 (مرفق

رقم 1/4) - مزيلة بتوقيع المدعى - وكذلك مزيلة بتوقيع رئيس القسم <بعد التدقيق والموافقة> - ثابت به الآتى :-

236123	رقم الموظف	شهزاد رضا <المدعى>	إسم الموظف
إستشارى عقارات	المسمى الوظيفى	12 يونيو 2023	تاريخ الإنضمام
04 يناير 2024	آخر يوم عمل	2 يناير 2024	تاريخ إنهاء
إنهاء تأشيرة شركة إيه إكس		ملاحظات	





بيانات التسوية

111,692	ملاحظة : لا تزال العمولات من المطور مستحقة – بمجرد إستلام الشركة للعمولة – ستقوم بالسداد – ويبقى هذا سارياً حتى بعد إلغاء تأشيرة الإقامة	العمولة
6	إسترداد سلفة الراتب	سلفة راتب
الإقتطاعات		
—	تم خصمها بالفعل من العمولات السابقة – شاملاً بمعدل 350 درهم شهرياً	رسوم الهاتف المتحرك والإنترنت
(6,761)	إقتطاعات مترصدة – فاتورة الهاتف شاملاً بمعدل 350 درهم شهرياً	
(600)	دبوس البادج	إقتطاعات أخرى
—	بطاقة موقف السيارات	
(100)	بطاقة الدخول للمكتب	
—	هاتف متحرك	
(20)	كابل الشحن	
—	الكمبيوتر المتنقل والملحقات	
—	التأخر/ عدا السلف	جزاء / غرامات





104,216	مبلغ التسوية الإجمالي
---------	-----------------------

7- صورة من بيان بالعمولة المحسبة للمدعى - مؤرخ 2023/01/18 - مجهولة المصدر (مرفق رقم 1/4) - ثابت بها

الآتى :-

إسم الوكيل العقارى	المشتري/المستأجر	تاريخ إغلاق الصفقة	البائع / المطور	إسم المشروع	الوحدة	سعر البيع	عمولة الوكيل العقارى المتريصة
شهزاد رضا	خافيير إيلوى إسكالميا مارت	2023/09/18	دانوب للتطوير العقارى	أوشيزباى دانوب	OCZ-01- F17-1712	2,681,000	111,968

8- صورة من إتفاقية التسوية - الموقعة بين طرفى التداعى - بتاريخ 2024/01/04 (مرفق رقم 1/4) - إتفقا بموجها

الطرفين على الآتى :-

المعلومات الأساسية
أ. سوف تنتهى فترة التوظيف الموظف فى الشركة بتاريخ 04 يناير 2024 (تاريخ الإنهاء).
ب. أبرم الطرفان هذه الإتفاقية لتسجيل وتنفيذ الشروط التى إتفقا بموجها على تسوية أى مطالبات للموظف أو قد تكون له فيما يتعلق بتوظيفه أو إنتهاء عمله أو غير ذلك ضد الشركة أو مسئولها أو موظفيها الحاليين أو السابقين - سواء بموجب العقد أو القانون ، وبموجب القانون العام أو غير ذلك ، وسواء كانت هذه المطالبات أو يمكن أن تكون ضمن تصور الأطراف وقت توقيع هذه الإتفاقية أم لا.....
3. التعويض المؤجل
يقر الطرفان ويوافقان على أن بعض العمولات الناتجة عن الأعمال التى قام بها الموظف مع أطراف ثالثة نيابة عن الشركة أثناء فترة عمله / وظيفته ، وقد ظلت غير مدفوعة الأجر حتى تاريخ الإنهاء "العمولات المستحقة" ،





وعلى الرغم من إنهاء التوظيف وعلى الرغم من أى إتفاق على خلاف ذلك - توافق الشركة دون قيد أو شرط على أنه عند إستلام العمولات المستحقة - سوف تدفع الجزء المستحق للموظف بموجب شروط توظيفه وذلك خلال أربعة عشرة يوماً - من إستلام الشركة لها - وفقاً لذلك - وفى مقابل هذا التعهد من قبل الشركة ، ويوافق الموظف بشكل لا رجعة فيه على التوقيع على طلب جميع المستندات المطلوبة وفقاً للفقرة 9,2,2

- فى حين قررت الشركة المدعى عليها - بمذكراتها الشارحة للخبرة (مرفق رقم 1/4) - أن المدعى التحق بالعمل لدى المدعى عليها بموجب عقد عمل دوام كامل - بأجر على أساس العمولة بنسبة 30% - وراتب 1 درهم فقط ، وأن بداية العمل كان بتاريخ 2023/6/12 ، وأنه ترك العمل وتقدم بشكواه ، وأن المدعى عليه قام بإتمام 3 صفقات هما الوحدات بمشروع مساكن بيلتمور الصفوح وحدة 1902 ، ومشروع بيلتمور 3004 ، والوحدة الخاصة بشركة دانوب رقم OCZ-O1-F17-1712 ، وبخصوص مشروع مساكن بيلتمور الصفوح وحدة 1902 - فإنه وفقاً للعمولة الخاصة بهذه الوحدة للمدعى هو مستحق مبلغ وقدرة 64,060 درهم وقامت المدعى عليها بتحويل مبلغ 30000 درهم وفق الإيصال المرفق وذلك بتاريخ 26-3-2024 - ووفقاً للمستند المرفق عليه تم خصم مبلغ 7481 درهم نتيجة إستخدام المدعى عليه لأصول الشركة والعهدات المسلمة له بصورة سيئه وألحق بها أضرار وتم تقييمها بهذا المبلغ وهو مقرر بذلك وعليه تم خصمها من مبلغ عمولته المستحق - كما وأن المدعى عليه إستلم مبلغ 10000 درهم مقدماً من قبل المدعى عليها وذلك وفق التحويل البنكى وذلك بتاريخ 28-11-2023 لم تسترد من المدعى عليه - ليكون المبلغ المتروك فقط بذمة المدعى عليها للمدعى هو مبلغ 16,579 درهم ، وبخصوص الوحدة الخاصة بمشروع بيلتمور 3004 - فإنه برغم من إتمام الإتفاقية من قبل المدعى وتم إصدار فواتير للشركة ولكن الشركة المدعى عليها لم تستلم أى مبالغ بخصوص هذه الوحدة يستحق عليها المدعى أى عمولة والمدعى على علم بذلك ، حيث إن المدعى لم يقدم أى دليل أو إثبات أن المطور قد سدد مبالغ العمولة للمدعى





عليها للمعاملات التي من طرفه، وحيث تنكر المدعى عليها استلامها أي مبالغ عمولة تخص المدعى من المطور، وحيث أن إثبات العمولة في الدعاوى العمالية تقع على عاتق المدعى وحسب المدعى عليها أن تنكر العمولة المطالب بها، وبالتالي فإن الدعوى تكون سابقة لأوانها وتستوجب عدم القبول، وبخصوص الوحده الخاصة بشركة دانوب رقم OCZ-01-F17-1712 – فإن شركة الدانوب لم تقم بدفع أى مبالغ حتى الآن بالرغم من إصدار فواتير الى شركة الدانوب إلا أنها لم تقم بالدفع وهو ما يعمل المدعى، وبرغم من أن هذه الإتفاقيه قد أغلقت من قبل المدعى إلا أنه لم يكن لديه بطاقة وسيط عقارى خاصه به وهذا ما يعد مخالفة المدعى للنظام العام و حكم الهيئة العامة لمحكمة تمييز دبي رقم 586/2022/1 قرارات الهيئة العامة بتاريخ 2022/10/31 فإنه يتوجب إثبات بطلان الإتفاقية موضوع الدعوى وبطلان صحيفة الدعوى تنفيذاً لقرار الهيئة العامة لمحكمة تمييز دبي، وعلى ضوء ذلك تكون العمولة المستحقة للمدعى – مبلغ وقدره 16,579 درهم، أما بخصوص لائحة العمولة المعمول بها فى الشركة المدعى عليها – فإن الشركة المدعى عليها هو شركة مرخصة لتوظيف الوسطاء وتزويدهم بالبيانات والأجهزة التى تسهل لهم طرق التواصل مع العملاء المحتملين والتى تم إنشاؤها بواسطة المدعى عليها، ويكون ذلك وفق ما تم الإتفاق عليه مع الموظف وفق عرض العمل المقدم للطرفين وموضح به نسبة العمولة وكيفية ومتى يتم إستحقاقها وهى 30% من إجمالى العموله لكل صفقة تتم – بالإضافة إلى الترخيص الأولي لوسيط مؤسسة التنظيم العقاري (RERA) المدفوع من قبل إيه إكس يتم إصدارها من قبل الشركة وكل عام يتم دفع رسوم التجديد من قبل الموظف - ويتم توفير هاتف محمول حصرياً للاستخدام في العمل، وأما بخصوص إتفاقية التسوية المقدمة من المدعى – فإن المدعى عليها تنكر ما أورده المدعى في حافضة مستنداته بخصوص إتفاقية وبيان التسوية بين المدعى والمدعى عليها، وتؤكد المدعى عليها أن إتفاقية وبيان التسوية لا يثبتان إستحقاق المدعى أي من مبالغ العمولة المطالب بها، كون الثابت من مطالعة إتفاقية





التسوية أنها غير نهائية وغير مكتملة، فالثابت من المستندات التي تقدم به المدعى أن اتفاقية التسوية لم يتم التوقيع عليها من قبل من قبل المخول بالتوقيع نيابة عن الشركة المدعى عليها، فضلاً عن ذلك فإن كشف التسوية المرفق بحافظة المستندات المقدم من قبل المدعى لم يتم التوقيع عليها من قسم الحسابات والمدير التنفيذي للشركة المدعى عليها حتى يفترض صحة إعتقاد كشف التسوية بمواجهة المدعى عليها، ويلتمس أخذ هذه النقطة بعين الاعتبار لأهميتها البالغة والقصوى في الدعوى الماثلة.

• وقدمت الشركة المدعى عليها - بأوراق الدعوى - تأييداً لدفاعها المائل - المستندات الآتية :-

1- صورة من إشعار تحويل مبلغ 30,000 درهم - بتاريخ 2024/03/26 - من / الشركة المدعى عليها - إلى

المدعى - عبر بنك أبوظبى التجارى (مرفق رقم 1/5).

2- صورة من إشعار تحويل مبلغ 10,000 درهم - بتاريخ 2023/11/28 - من / الشركة المدعى عليها - إلى

المدعى - عبر بنك أبوظبى التجارى (مرفق رقم 1/5).

3- صورة من الحكم الصادر فى الطعن رقم 1 لسنة 2022 قرارات الهيئة العامة - التمييز (مرفق رقم

1/4) - والقاضى بجلسة 2022/10/31 بالإعتداد بالمبدأ القانونى الذى قرره محكمة التمييز أنه فى

حال الحكم ببطالان عقد الوساطة لا يجوز للسمسار أو الوسيط غير المرخص له القيام بأعمال

الوساطة المطالبة بالتعويض أو بأجره أو إسترداد المصروفات التى تحملها فى تنفيذ العمل المكلف به.

4- صورة من خطاب عرض العمل - المرسل من / الشركة المدعى عليها - إلى / المدعى - بتاريخ 01 مايو

2023 (مرفق رقم 1/4) <مقدمة من الشركة بلغة أجنبية>

***وعلى ضوء ما سبق عرضه - على صفحات هذا التقرير - من دفاع ودفع وطري التدعى

- ومستنداتها - يتضح لنا الآتى :-





✚ أن طبيعة عمل المدعى - بالشركة المدعى عليها - موظف مبيعات - وذلك طبقاً لثابت بعرض العمل الموقع بين
نبرطى التنباعى 2023/08/22 <والموضح بتقريرنا سلفاً>.

✚ أن تاريخ بداية عمل المدعى - بالشركة المدعى عليها - هو 2023/06/12 - بإقرار نبرطى التنباعى.
✚ أن تاريخ نهاية عمل المدعى - بالشركة المدعى عليها - هو 2024/01/04 ، وأن سبب نهاية العلاقة يعود إلى إتفاق
الطرفين - حيث وقع الطرفان إتفاقية تسوية بتاريخ 2024/01/04 - أوضحناها بتقريرنا سلفاً - إتفقا بموجبها
على إنهاء علاقة العمل بالتاريخ المشار إليه.

✚ أن المدعى كان يعمل لدى الشركة المدعى عليها - بنظام العمولة - حيث أنه تم الإتفاق بين الطرفين - بعقد
العمل الموقع بينهما - على أن راتب المدعى - عبارة عن 1 درهم - مضافاً إليه 30% من قيمة الأرباح أو المبيعات
لذا سنقوم بتحديد متوسط الأجر الشهري للمدعى - بالشركة المدعى عليها - على وجه الدقة - على أساس ما
سنتهى إليه لاحقاً بتقريرنا بشأن نصيب قيمة العمولات المستحقة - للمدعى - خلال فترة خدمته.
✚ أن العمليات التى قام بها المدعى - خلال فترة عمله بالشركة المدعى عليها - عبارة عن 3 عمليات - بإقرار نبرطى
التنباعى - وبيان تلك العمليات على النحو التالى :-

○ الوحدات بمشروع مساكن بيلتمور الصفوح وحدة 1902

○ مشروع بيلتمور 3004

○ الوحدة الخاصة بشركة دانوب رقم OCZ-01-F17-1712

✚ بخصوص دفع الشركة المدعى عليها - بعدم أحقية المدعى بالعمولة المستحقة عن عمليتى / (مشروع بيلتمور ،
الوحدة الخاصة بشركة دانوب رقم OCZ) - كونها لم تستلم أية مبالغ من المطور العقارى حتى تاريخه لأى منها - فلم
تقدم الشركة المدعى عليه ثمة مستند - بأوراق الدعوى - يؤيد دفعها المائل - سواء كشف حساب مستخرج من





سجلاتها المحاسبية بذلك - أو كشف حساب مستخرج من سجلات المطور العقاري ، الأمر الذي معه يكون دفع الشركة المدعى عليها المائل - لا يعدو إلا أقوال مرسله - تفتقد الدليل ، وترى الخبرة الإلتفات عنه أما فيما يتعلق بدفع الشركة المدعى عليها - ببطلان إتفاقية التسوية <سند الدعوى> - كون المدعى لم يكن لديه بطاقة وسيط عقارى خاصه به - مما يعد مخالفة المدعى للنظام العام و حكم الهيئة العامة لمحكمة تمييز دبي رقم 586/2022/1 - فإن الأمر بشأن ذلك الدفع نتركه لهيئة المحكمة لتعلقه بنواحى قانونية.

أما فيما يتعلق بدفع الشركة المدعى عليها - بإنكار كشف التسوية المقدم من المدعى - كونها غير نهائية وغير مكتملة وغير معتمدة من الشركة - فإن ذلك البتفعى غير محله سيما وأن الثابت لنا أنه صادر عن الشركة - علاوة على أنه معتمد من رئيس القسم بالشركة بعد مراجعته وتدقيقه - فضلاً عن أنه يتطابق مع الرسائل الإلكترونية المقدمة من المدعى - والتي لم تبذ الشركة أية إعتراض عليها - حين أن دفع الشركة المائل يتعارض مع رسائل الواتساب المقدمة ، وبالتالي ترى الخبرة الإلتفات عن ذلك الدفع

على ضوء ما سبق ، وعلى ضوء إتفاقية التسوية - وكشف التسوية النهائية - الموقعين من طرفى التدعى ، وكذلك الرسائل الإلكترونية المتبادلة بين طرفى التدعى - والتي لم تبذ الشركة أى إعتراض عليها <والموضحين جميعاً بتقريرنا سلفاً> - يتضح لنا أن نصيب العمولة المستحقة - للمدعى - عن العمليات التى أجراها خلال فترة عمله بالشركة المدعى عليها - مبلغ وقدره 104,216 درهم (فقط مائة وأربعة ألف ومائتان وستة عشرة درهم) قامت الشركة المدعى عليها - بصرف مبلغ وقدره 40,000 درهم - للمدعى - وذلك طبقاً لإشعارات التحويل البنكية المقدمة من الشركة <والموضحة بتقريرنا سلفاً>

الأمر الذى تكون العمولة المتبقية للمدعى - ذمة الشركة المدعى عليها - مبلغ وقدره (104,216 درهم - 40,000 درهم) = 64,216 درهم ، ومن ثم يكون للمدعى أحقية مطالبة الشركة المدعى عليها - بمبلغ وقدره 64,000 درهم (فقط أربعة وستون ألف درهم) - كطلبه بختام لائحة دعواه.



على ضوء ما سبق - يتضح لنا أن متوسط الأجر الشهري للمدعى - خلال فترة عمله - بالشركة المدعى عليها - مبلغ وقدره ((104,216 درهم ÷ 6,73 شهر) + 1 درهم) = 15,486.29 درهم (فقط خمسة عشرة ألف وأربعمائة وستة وثمانون درهم وتسعة وعشرون فلس).

لا مجال للانتقال إلى الشركة المدعى عليها - سيما وأن ما تم من مناقشات - وما قدم من مستندات - جاء كافياً لإيداع تقريرنا.

خامساً: النتيجة المبدئية للتقرير

بفحص دفاع طرفي التداعى - ومستنداتها - نخلص إلى الآتي :-

- 1- أن طبيعة عمل المدعى - بالشركة المدعى عليها - موظف مبيعات - وذلك طبقاً للثابت بعرض العمل الموقع بين طرفي التداعى في 2023/08/22 > والموضح بتقريرنا سلفاً.
- 2- أن تاريخ بداية عمل المدعى - بالشركة المدعى عليها - هو 2023/06/12 - بإقرار طرفي التداعى.
- 3- أن تاريخ نهاية عمل المدعى - بالشركة المدعى عليها - هو 2024/01/04 ، وأن سبب نهاية العلاقة يعود إلى إتفاق الطرفين - حيث وقع الطرفين إتفاقية تسوية بتاريخ 2024/01/04 - أوضحناها بتقريرنا سلفاً - إتفقا بموجبها على إنهاء علاقة العمل بالتاريخ المشار إليه.
- 4- أن المدعى كان يعمل لدى الشركة المدعى عليها - بنظام العمولة - حيث أنه تم الإتفاق بين الطرفين - بعقد العمل الموقع بينهما - على أن راتب المدعى - عبارة عن 1 درهم - مضافاً إليه 30% من قيمة الأرباح أو المبيعات وأن متوسط الأجر الشهري للمدعى - خلال فترة عمله - بالشركة المدعى عليها - مبلغ وقدره 15,486.29 درهم (فقط خمسة عشرة ألف وأربعمائة وستة وثمانون درهم وتسعة وعشرون فلس) - وذلك على النحو الموضح بتقريرنا سلفاً.
- 5- أن العمليات التي قام بها المدعى - خلال فترة عمله بالشركة المدعى عليها - عبارة عن 3 عمليات - بإقرار طرفي التداعى - وبيان تلك العمليات على النحو التالي :-





○ الوحدات بمشروع مساكن بيلتمور الصفوح وحدة 1902

○ مشروع بيلتمور 3004

○ الوحده الخاصة بشركة دانوب رقم OCZ-01-F17-1712

6- قمنا بفحص طلبات المدعى - بدعواه الماثلة - على ضوء ما أبداه من دفع وما قدمه من مستندات - وذلك أخذين في

الإعتبار تحقيق دفاع الشركة المدعى عليها - وانتهينا إلى الآتى :-

○ أن صافي العمولة المستحقة - للمدعى - عن العمليات التى أجراها خلال فترة عمله بالشركة المدعى عليها - مبلغ

وقدره 104,216 درهم (فقط مائة وأربعة ألف ومائتان وستة عشرة درهم)

وقامت الشركة المدعى عليها - بصرف مبلغ وقدره 40,000 درهم - للمدعى - وذلك طبقاً لإشعارات التحويل

البنكية المقدمة من الشركة <والموضحة بتقريرنا سلفاً>

وبالتالى تكون العمولة المتبقية للمدعى - فى ذمة الشركة المدعى عليها - مبلغ وقدره 64,216 درهم ، ومن ثم يكون

للمدعى أحقية فى مطالبة الشركة المدعى عليها - بمبلغ وقدره 64,000 درهم (فقط أربعة وستون ألف درهم) -

كطلبه بختام لائحة دعواه

○ أوضحنا أننا نترك الأمر لهيئة المحكمة للبت فى دفع الشركة - ببطالان إتفاقية التسوية <سند الدعوى> - كون

المدعى لم يكن لديه بطاقة وسيط عقارى خاصه به - مما يعد مخالفة المدعى للنظام العام وحكم الهيئة العامة

لمحكمة تمييز دبي رقم 586/2022/1 - وذلك لتعلق الأمر بنواحى قانونية.

7- لا مجال للانتقال إلى الشركة المدعى عليها - سيما وأن ما تم من مناقشات - وما قدم من مستندات - جاء كافياً

لإيداع تقريرنا.



سادسا: الاعتراضات

- ❖ بتاريخ 2024/08/02 تم إعداد التقرير المبدئي وتم تسليمه للأطراف بالبريد الإلكتروني (مرفق رقم 2/3) - مع منحهم مهلة للإطلاع والتعقيب تنتهى يوم 2024/08/07.
 - ❖ بتاريخ 2024/08/03 استلمت الخبرة بريد الكتروني - من المدعى - بالتعقيب على تقرير الخبرة المبدئي - مرفق به مذكرة بالتعقيب لم تتضمن أية اعتراضات على النتيجة المبدئية للتقرير.
 - ❖ بتاريخ 2024/08/06 استلمت الخبرة بريد الكتروني - من المدعى عليها - بالتعقيب على تقرير الخبرة المبدئي - مرفق به مذكرة تعقيبية وحافضة مستندات وفيما يلي - سنقوم بفحص اعتراضات الشركة المدعى عليها - والرد عليها - على النحو التالي :-
- تنحصر الاعتراضات الفنية - للمدعى عليها - على تقرير الخبرة المبدئي - حسبما تضمنته مذكرتها التعقيبية - على ما إنتهت إليه الخبرة بشأن أحقية المدعى بالعمولة المستحقة عن عمليتي / (مشروع بيلتمور ، الوحده الخاصة بشركة دانوب رقم OCZ) ، والإلتفات عن دفع المدعى عليه بأنها لم تستلم أية مبالغ من المطور العقاري حتى تاريخه - كونه لم تقدم الشركة المدعى عليه ثمة مستند - بأوراق الدعوى - يؤيد دفعها الماثل - سواء كشف حساب مستخرج من سجلاتها المحاسبية بذلك - أو كشف حساب مستخرج من سجلات المطور العقاري
- حيث طلبت المدعى عليها من الخبرة الموقره الانتقال الى مقر المدعى عليها للإطلاع على النظام والسجلات الحسابية والدفاتر المستندية والتي تثبت أن المدعى عليها لم تستلم حتى تاريخه من الشركة المطور أى مبالغ يستحق عنها المدعى أية عمولات
- وحيث أن هذا الطلب طلب جوهرى والمدعى عليها تتمسك به وذلك حتى تتمكن الخبرة الموقره من الإطلاع وبيان هل إستلمت المدعى عليها من الشركة المطوره " دانوب للتطوير العقاري " مبالغ أم لا .
- وقد تقدمت المدعى عليها الى المطور " شركة دانوب للتطوير العقاري " وذلك وفق الإيصال الفاتوره الصادره من قبل المدعى عليها وذلك بتاريخ 2024-7-25 الى المطور الرئيسى شركة الدانوب بالفاتوره رقم OP-24-8860 بقيمة العموله عن بيع الوحده والمقدره بمبلغ 187,670 بالإضافة الى ضريبة القيمة المضافه 5% ليكون مبلغ العموله كاملاً للمدعى عليها هو " 197,053.50 " وهو ما لم تستلمه حتى الآن



*****وقدمت المدعى عليها - رفقة إعتراضها المائل - صورة من الفاتورة الرقيمة OP-248860 - الصادرة من / الشركة**

المدعى عليها - إلى / شركة الدانوب - بتاريخ 2024/07/25 - بمبلغ وقدره 197,053.50 درهم (مرفق رقم 2/5).

رد الخبرة

فإننا نوضح أن الخبرة قد سبق وأشارت إلى المستندات المطلوب تقديمها - من المدعى عليها - لكي تدلل الأخيرة على صحة إدعائها بعدم إستلامها العمولة المستحقة عن عمليتي / (مشروع بيلتمور، الوحدة الخاصة بشركة دانوب رقم OCZ) - إلا أن المدعى عليها فضلت الإعتراض - بإعتراضات واهية - عن تقديم المستندات التي تبرئ ذمتها وتؤكد صحة إدعائها المائل - خاصة وأن المستندات المطلوبة من المفترض أن تكون تحت يدها ولودل ذلك على شئ - فإنما يدل على أن إذا كانت تلك المستندات تؤيد إدعائها - لسانعت إلى تقديمها - وهذا لم

يحدث

الأمر الذي معه يكون إعتراض المدعى عليها المائل، غير محله ، وتري الخبرة الإلتفات عنه ، والإنتهاء إلى ما إنتهينا إليه

سلفاً بتقنيننا، هذا الشأن.



سابعاً: النتيجة النهائية للتقرير

قمنا بإعداد التقرير المبدئي وارساله الى طرفي التداعى مع اعطاءهم مهلة للتعقيب عليه (مرفق رقم 2/3) وإستلمنا تعقيب من الأطراف – وقمنا بفحص اعتراضات المدعى عليها على التقرير المبدئي والرد عليها – وننتهى الى النتائج التالية :-

- 1- أن طبيعة عمل المدعى – بالشركة المدعى عليها – موظف مبيعات – وذلك طبقاً للثابت بعرض العمل الموقع بين طرفي التداعى في 2023/08/22 <والموضح بتقريرنا سلفاً>.
- 2- أن تاريخ بداية عمل المدعى – بالشركة المدعى عليها – هو 2023/06/12 – بإقرار طرفي التداعى.
- 3- أن تاريخ نهاية عمل المدعى – بالشركة المدعى عليها – هو 2024/01/04 ، وأن سبب نهاية العلاقة يعود إلى إتفاق الطرفين – حيث وقع الطرفين إتفاقية تسوية بتاريخ 2024/01/04 – أوضحناها بتقريرنا سلفاً – إتفقاً بموجها على إنهاء علاقة العمل بالتاريخ المشار إليه.
- 4- أن المدعى كان يعمل لدى الشركة المدعى عليها – بنظام العمولة – حيث أنه تم الإتفاق بين الطرفين – بعقد العمل الموقع بينهما – على أن راتب المدعى – عبارة عن 1 درهم – مضافاً إليه 30% من قيمة الأرباح أو المبيعات وأن متوسط الأجر الشهري للمدعى – خلال فترة عمله – بالشركة المدعى عليها – مبلغ وقدره 15,486.29 درهم (فقط خمسة عشرة ألف وأربعمائة وستة وثمانون درهماً وتسعة وعشرون فلس) – وذلك على النحو الموضح بتقريرنا سلفاً.
- 5- أن العمليات التى قام بها المدعى – خلال فترة عمله بالشركة المدعى عليها – عبارة عن 3 عمليات – بإقرار طرفي التداعى – وبيان تلك العمليات على النحو التالى :-

○ الوحدات بمشروع مساكن بيلتمور الصفوح وحدة 1902

○ مشروع بيلتمور 3004

○ الوحده الخاصة بشركة دانوب رقم OCZ-01-F17-1712



6- قمنا بفحص طلبات المدعى - بدعواه الماثلة - على ضوء ما أبداه من دفع وما قدمه من مستندات - وذلك آخذين في

الإعتبار تحقيق دفاع الشركة المدعى عليها - وانتهينا إلى الآتي :-

○ أن صافي العمولة المستحقة - للمدعى - عن العمليات التي أجراها خلال فترة عمله بالشركة المدعى عليها - مبلغ

وقدره 104,216 درهم (فقط مائة وأربعة ألف ومائتان وستة عشرة درهم)

وقامت الشركة المدعى عليها - بصرف مبلغ وقدره 40,000 درهم - للمدعى - وذلك طبقاً لإشعارات التحويل

البنكية المقدمة من الشركة <والموضحة بتقريرنا سلفاً>

وبالتالي تكون العمولة المتبقية للمدعى - في ذمة الشركة المدعى عليها - مبلغ وقدره 64,216 درهم ، ومن ثم يكون

للمدعى أحقية في مطالبة الشركة المدعى عليها - بمبلغ وقدره 64,000 درهم (فقط أربعة وستون ألف درهم) -

كطلبه بختام لائحة دعواه

○ أوضحنا أننا نترك الأمر لهيئة المحكمة للبت في دفع الشركة - ببطالان إتفاقية التسوية <سند الدعوى> - كون

المدعى لم يكن لديه بطاقة وسيط عقارى خاصه به - مما يعد مخالفة المدعى للنظام العام و حكم الهيئة العامة

لمحكمة تمييز دبي رقم 586/2022/1 - وذلك لتعلق الأمر بنواحي قانونية.

7- لا مجال للانتقال إلى الشركة المدعى عليها - سيما وأن ما تم من مناقشات - وما قدم من مستندات - جاء كافياً

لإيداع تقريرنا.

وهذه نتيجة أعمالنا نرفعها لعدالة المحكمة

الخبير الحسابي

حمد محمد لنجاوى

رقم القيد بمحاكم دبي 266







المرفقات

المرفقات

رقم المستند	بيان
1	حكم المحكمة الموقرة المحدد لمهمة الخبرة
2	كتب الخبرة المرسله لطرفي النزاع وآخرين
1/2	اخطار بموعد اجتماع الخبرة
3	محاضر جلسات الخبرة والانتقال
1/3	محضر إجتماع الخبرة الأول
2/3	البريد المرسل للأطراف بتقرير الخبرة المبدئي
4	المذكرات والمستندات المقدمة من المدعى
1/4	المستندات التي استلمتها الخبرة من المدعى عن طريق البريد الالكتروني
2/4	المستندات التي استلمتها الخبرة من المدعى عن طريق البريد الالكتروني – بالتعقيب على تقرير الخبرة المبدئي
5	المذكرات والمستندات المقدمة من المدعى عليها
1/5	المستندات التي استلمتها الخبرة من المدعى عليها عن طريق البريد الالكتروني
2/5	المستندات التي استلمتها الخبرة من المدعى عليها عن طريق البريد الالكتروني – بالتعقيب على تقرير الخبرة المبدئي

