

السبب الأول: تنكر المدعى عليها ما أورده المدعى في حافظة مستنداته بخصوص اتفاقية وبيان التسوية بين المدعى والمدعى عليها، وتؤكد المدعى عليها ان اتفاقية وبيان التسوية لا يثبتان استحقاق المدعى أي من مبالغ العمولة المطالب بها، كون الثابت من مطالعة اتفاقية 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 اعتماد كشف التسوية بمواجهة المدعى عليها، ونلتمس من المحكمة الموقرة أخذ هذه النقطة بعين الاعتبار لأهميتها البالغة والقصوى في الدعوى الماثلة.

السبب الثاني: تدفع المدعى عليها بأن المدعى قد استوفى كافة مستحققاته المالية، وأن مبالغ العمولة المطالب بها قد تم تحويلها له بالفعل من قبل المدعى عليها نظير إنجازه لصفقة بيع لوحدة عقارية واحدة. ولإثبات ذلك، نلفت نظر المحكمة إلى إيصال تحويل مبلغ 30,000 درهم إماراتي إلى الحساب البنكي للمدعى كمقابل لإتمام صفقة البيع المذكورة.

(مرفق تفضلاً لمقام المحكمة المستند رقم (1): إيصال تحويل مالي بقيمة 30,000 درهم من الشركة المدعى عليها للحساب البنكي للمدعى نظير إتمام صفقة بيع لوحدة عقارية واحدة)

وبالاستناد إلى ما تم ذكره، واستناداً إلى اجتهادات محكمة التمييز.

الأصل براءة الذمة وانشغالها عارض. وقوع عبء الإثبات على عاتق من يدعي ما يخالف الثابت أصلاً مدعياً كان أو مدعى عليه.

الطعن رقم 2007 / 63 طعن مدني و 2007 / 75 طعن مدني و 2007 / 86 طعن مدني

وبناءً على ما سبق، فإن الذمة المالية للمدعى عليها بريئة من الالتزامات أو الديون المطالب بها، وانشغالها بأي التزامات مالية هو استثناء وعارض يجب إثباته من قبل المدعي، وهذا ما لم يثبت في هذه الحالة المحددة، حيث لم يتمكن من تقديم أي إثبات أو مستندات تدعم ادعائه بأن الذمة المالية للمدعى عليها مشغولة بالمبالغ التي يطالب بها. وبناءً على المستندات المقدمة، لم يظهر أي دليل يثبت صحة هذه الادعاءات، مما يعني أن ذمة المدعى عليها تظل بريئة من أي من مبالغ العمولة المطالب بها.

علاوة على أن المدعى عليه لم يتقدم بأي عقد بيع أو اتفاقية بيع وشراء أو اتفاقية حجز مبدئي عن الوحدات العقارية المطالب بها، حيث نصت المادة رقم (15) من اللائحة رقم 85 لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي على:

(يجب على الوسيط أن يثبت في سجله الخاص به جميع التعاملات التي عقدت بواسطته ويحتفظ بالوثائق والأوراق المتعلقة بها، وأن يسلم من ذلك صورة طبق الأصل لمن يطلبه من المتعاقدين).

وهذا يعني أن المدعى عليه ملزم قانونياً بالاحتفاظ بجميع الوثائق المتعلقة بأي تعاملات وساطة قام بها، وتسليمها للمتعاقدين عند طلبهم. لذا، فإن عدم تقديمه لهذه الوثائق يعتبر مخالفة صريحة لأحكام اللائحة، ويجعل مطالباته غير مستندة على أي أساس قانوني سليم. مع تمسك الشركة المدعى عليها بسقوط كافة مطالبات المدعى طبقاً لما سلف بيانه، فإنه تجدر الإشارة بأن المدعى عليها لم تتأخر في تحويل مبالغ العمولة المستحقة للمدعى نظير إتمامه لصفقة بيع وحدة عقارية واحدة، والموضحة بالمستند رقم (1). وقد نصت المادة رقم (3) من اللائحة رقم 85 لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي على:

(لا يجوز لأي شخص أن يزاول مهنة الوساطة في الإمارة إلا إذا كان مرخصاً من الجهات المختصة ومقيداً بالسجل)

وعليه، وبالرغم من أن المدعى لا يمتلك بطاقة وسيط عقاري تحت اسم الشركة المدعى عليها تمكنه من مزاوله مهنة الوساطة، فإن هذا لم يمنع المدعى عليها من تحويل كافة مبالغ العمولة المستحقة للمدعى. مما يدل على حسن نيتها وحرصها على الالتزام بتعهداتها المالية، رغم عدم توافر الترخيص الرسمي للوسيط المعني.

إضافة إلى ذلك، وبما أن لائحة تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي توضح شروط تسجيل الوسيط العقاري بالإمارة، فإن المدعى عليها لم تتوانى عن تحويل جميع المبالغ المستحقة نظير إتمام الصفقة العقارية الواحدة للمدعى حرصاً منها على ضمان حقوقه المالية.

بناءً على ذلك

1- الحكم برفض الدعوى لعدم الاستحقاق وعدم الصحة الثبوت

2- ألزام المدعي بالرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة.

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام والتقدير،،،

بوكالة المحامي / أبوبكر سالم عوض المنهالي

بالبوكالة / المحامي
أبوبكر سالم عوض

