

السادة شركة برستيج لتدقيق الحسابات المحترمين
السيد الخبير/ حمد محمد لنجاوى المحترم
بخصوص الدعوى رقم 2337-2024 عمالى

مقدمة من:

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

بوكالة المحامي / سعيد عبد الله السويدي

ضد

المدعى : شهزاد رضا سيد حسن رضا رضوى

حافضة مستندات

م	البيان
1	نسخه من إيصال التحويل 30000 درهم بتاريخ 2024-3-26
2	نسخه من إيصال التحويل 10000 درهم بتاريخ 2023-11-28
3	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
4	صوره من عرض العمل المقدم للمدعى والموقع من قبل الطرفين عند بداية التعاقد على العمل لدى المدعى عليها

وبكل احترام وتقدير،،

بالوكالة المحامي / سعيد عبد الله السويدي



مستند رقم

" 1 "



Debit Advice

Account Number
11957891920002

Date
26-Mar-2024

Account Name
D A X REAL ESTATE ONE PERSON COMPAN

Address:
P O Box 340777, 3201-WESTBURY TOWER 1, Business Bay

Dear Customer,

We would like to advise you that your account number 11957891920002 held with us had been debited as per our records with the details below:

Beneficiary Info4	:	Dubai
Beneficiary Info3	:	AE140330000019100939106
Customer Reference Number	:	SHEHZAM RAZA
Beneficiary Info2	:	BOML
Value Date	:	26-Mar-2024
Beneficiary Info1	:	Shehzam Raza
Transaction Amount	:	30,000.00
Payment Details	:	Commission
Transaction Currency	:	AED
Bank Reference Number	:	PHUB316279998
Credit Amount	:	-

*This is a computer generated advice and does not require a signature.

Developer Name	Project	Unit	Agent	Deduction	Payable Commissio	Agent Name	Remarks
GJ RE Real Estate LLC	The Biltmore Residences Sufouh	1902	37,481.00	7,481.00	30,000.00	Shehzam Raza	Exclusive-DU Bill Deduction 6761, Badge Pin 600, Office Premise Access Card 20
					30,000		



مستند رقم

" 2 "

Account Number :
11957891920002

Date:
28-Nov-2023

Account Name :
D A X REAL ESTATE ONE PERSON COMPAN

Address :
P O Box 340777
3201-WESTBURY TOWER 1
Business Bay

Dear Customer,

We would like to advice you that your account number **11957891920002** held with us has been debited as per our records with the details below:

Trx.CCYandAmount	: AED 10,000.00
Value Date	: 28-Nov-2023
Customer Ref.No	: SHEHZAM RAZA
BankRef.No	: PHUB280745932
Beneficiary Info1	: Shehzam Raza
Beneficiary Info2	: BOML
Beneficiary Info3	: AE140330000019100939106
Beneficiary Info4	: Dubai
Payment Details	: DAX REAL ESTATE ONE PERSON COMPANY ADVANCE

This is a computer generated advice and does not require a signature.

مستند رقم

" 3 "

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 السلبات 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، وأوجب 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.



مستند رقم

" 4 "

Date: Tuesday 16th May 2023

JOB OFFER LETTER

Dear Shehzam,

On behalf of AX CAPITAL Real Estate, we are pleased to present you this job offer:

1. Name: Shehzam Raza
2. Position: Property Consultant
3. Reporting to: Dmitrii Ivanov
4. Location: AX CAPITAL, 14th Floor Westburry Tower, Business Bay.
5. Start date: Monday 12th June 2023
6. Commission: For off-plan leads generated by AX CAPITAL.
 - 30% of gross commission per dealTo move to next level consultant must have:
 - i. Completed a minimum of 3 deals; and
 - ii. Sold a minimum of AED5m in property value
 - Then; 40% of gross commission per deal.
 - 65% of gross commission for all self-generated leads.
7. Working hours: Mon to Fri 9:30am – 6:30pm, Sat 11:00am – 3:00pm.
8. Annual leave: 24 working days per year.
9. Health insurance: Basic as per UAE Labour Law.
10. RERA License: Initial RERA Broker Licence paid by AX CAPITAL.
Each year RERA Renewal to be paid by the employee.
11. Company phone: A mobile phone is provided exclusively for work use.
Phone usage charged to the consultant. Min. AED1,000 p/m.
12. Laptop: The Employee will use their own laptop for work.
13. Terms of employment: All subject to UAE Labour Law and company policies.

Your employment with AX CAPITAL Real Estate is subject to:

1. Meeting requirements for UAE visa including cancellation from current employer.
2. A 6-month probation period as per UAE labour law.

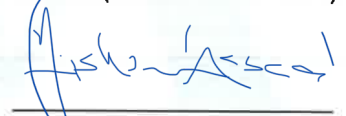
To formally accept this offer*, please sign and return to AX CAPITAL Real Estate.

Candidate Signature


17/05/23

Recruiter: Jessica Magee

Hisham El Assaad (Head of Off Plan)



- * 1. This offer is subject to signing the official employment contract with AX CAPITAL.
2. If you fail to join on the mentioned date, then this offer will be automatically void.

السادة شركة برستيچ لتدقيق الحسابات المحترمين

السيد الخبير/ حمد محمد لنجاوى المحترم

بخصوص الدعوى رقم 2337-2024 عمالى

مذكره

مقدمة من:

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

بوكالة المحامي / سعيد عبد الله السويدي

ضد

المدعى : شهزاد رضا سيد حسن رضا رضوى

الموضوع / مذكرة شارحه للخبرة مقدمة بتاريخ 2024-7-29

الخبرة الموقرة :-

أولاً - في وقائع الدعوى:

1- أقام المدعى دعواه الراهنة طلب في ختامها الحكم بإلزام المدعى عليها بأن تؤدي له مبلغ وقدره (64,000 درهم) مقابل عمولات وأرباح وذلك بموجب صحيفة دعوى شكلية ولم يقدم مذكرة شارحة حتى تاريخ تقديم المذكرة الراهنة - ودون التسليم بدعواه وطلباته وفق ما سيرد مفصلاً في دفاع المدعى عليها من حيث الشكل والموضوع أدناه.

2-ومن حيث الواقع أسس المدعي 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 2023/6/12 وأنه ترك العمل وتقدم بشكواه

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 المدعى عليها على الدعوى من حيث الشكل والموضوع:

ثانياً- الجواب على الأسئلة الموجهة من الخبرة الموقرة:

السؤال الأول :- العمليات والاتفاقيات التي قام بها المدعى ويستحق عنها عمولة ؟

- للجواب على هذا التساؤل نوضح أن المدعى عليه قام بإتمام 3 صفقات هما الوحدات بمشروع مساكن بيلتمور الصفوح وحدة 1902 ، ومشروع بيلتمور 3004 ، والوحدة الخاصة بشركة دانوب رقم OCZ-01-F17-1712 .

أ- بخصوص مشروع مساكن بيلتمور الصفوح وحدة 1902 :-

وفقاً للعمولة الخاصة بهذه الوحدة للمدعى هو مستحق مبلغ وقدره 64,060 درهم وقامت المدعى عليها بتحويل مبلغ 30000 درهم وفق الإيصال المرفق وذلك بتاريخ 2024-3-26 .

مستند رقم 1 نسخه من إيصال التحويل 30000 درهم

- ووفقاً للمستند المرفق عليه تم خصم مبلغ 7481 درهم نتيجة استخدام المدعى عليه لأصول الشركة والعهدات المسلمة له بصوره سيئه وألحق بها أضرار وتم تقييمها بهذا المبلغ وهو مقر بذلك وعليه تم خصمها من مبلغ عمولته المستحق .

- وحيث أن المدعى عليه إستلم مبلغ 10000 درهم مقدماً من قبل المدعى عليها وذلك وفق التحويل البنكي وذلك بتاريخ 2023-11-28 لم تسترد من المدعى عليه .

مستند رقم 2 نسخه من إيصال التحويل 10000 درهم

- وعليه فإن المدعى وفقاً للمبلغ المستحق له 64060 درهم قيمة العمولة عن الوحده رقم 1902 بعد خصم المبالغ التي تم تحويلها الى المدعى بالإضافة الى الخصومات نتيجة سوء إستخدامه للعهد المسلمة إليه فيكون كالتالى
- $30000 + 10000 + 7481 = 47841$ درهم هي إجمالى المبالغ المسلمه للمدعى من أصل قيمة العمولة 64060 درهم ليكون المبلغ المترصد فقط بذمة المدعى عليها للمدعى هو مبلغ 16,579 درهم .

ب- بخصوص الوحده الخاصة بمشروع بيلتمور 3004 :-

- برغم من إتمام الإتفاقية من قبل المدعى وتم إصدار فواتير للشركة ولكن الشركة المدعى عليها لم تستلم أى مبالغ بخصوص هذه الوحده 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 أى 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

ج- بخصوص الوحده الخاصة بشركة دانوب رقم OCZ-O1-F17-1712 :-

- 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 الإتفاقية قد أغلقت من قبل المدعى إلا أنه لم يكن لديه بطاقة وسيط عقارى خاصه به وهذا ما يعد مخالفة المدعى للنظام العام وحكم 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 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 للمدعى 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 3 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)).

السؤال الثاني :- قيمة العمولات المستحقة عن هذه الإتفاقيات :-

- للإجابة على هذا السؤال نوضح للخبره الموقره بأنه وفقاً لما ورد بالملزكره عاليه فإن المدعى يستحق فقط مبلغ وقدره 16,579 درهم .

السؤال الثالث :- لائحة العمولة المعمول بها بالشركة المدعى عليها عن العمولة

- الشركة المدعى عليها هو شركة مرخصة لتوظيف الوسطاء وتزويدهم بالبيانات والأجهزة التي تسهل لهم طرق التواصل مع العملاء المحتملين والتي تم إنشاؤها بواسطة المدعى عليها .

- ويكون ذلك وفق ما تم الإتفاق عليه مع الموظف وفق عرض العمل المقدم للطرفين وموضح به نسبة العموله وكيفية ومتى يتم إستحقاقها وهي تكون كالتالى :-
- 30% من إجمالى العموله لكل صفقة تتم .
- وللإنتقال الى المستوى الثانى لابد من 1- أن يكمل المستشار 3 صفقات على الأقل 2- بيع ما لا يقل عن 5 ملايين درهم إماراتى من قيمة العقار .
- ثم الإنتقال الى نسبة 40% من إجمالى العموله لكل صفقة .
- ثم الإنتقال الى نسبة 65 % من إجمالى العموله لكل صفقة .
- 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.
- يتم توفير هاتف محمول حصرياً للاستخدام في العمل.
- مستند رقم 4 " صوره من عرض العمل المقدم للمدعى والموقع من قبل الطرفين عند بداية التعاقد على العمل لدى المدعى عليها

السؤال الرابع :- قيمة المبالغ التى إستلمها المدعى من العمولات المستحقة له ؟

- وللإجابة والتوضيح على هذا السؤال وكام وضحت المدعى عليها فى صدر هذه المذكرة بأن المدعى قد إستلم مبلغ 30000 درهم بتاريخ 2024-3-26 ، وتم خصم مبلغ وقدره 7481 درهم نتيجة سوء إستخدامه للعهددة المسلمة إليه ، وبالإضافة إلى مبلغ 10,000 درهم عبارته عن تحويل بنكى تم تحويله للمدعى مقدماً بتاريخ 2023-11-28

" لطفأً الإطلاع على المستند رقم 1 والمستند رقم 2 المقدمين رفق هذه المذكرة "

- وأما بخصوص إتفاقية التسوية المقدمة من المدعى :-
- نكر المدعى عليها ما أورده المدعى فى حافظة 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 التى تقدم به المدعى أن إتفاقية التسوية لم يتم التوقيع عليها من قبل من قبل المخول بالتوقيع نيابة عن الشركة المدعى عليها، وفضلاً 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 إعتناء كشف التسوية بمواجهة المدعى عليها، ونلتمس من المحكمة الموقرة أخذ هذه النقطة بعين الاعتبار لأهميتها البالغة والقصوى في الدعوى الماثلة .

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 ينزع 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 أولفت 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)

بناء عليه

تلتمس المدعى عليها من عدالة الخبرة الموقرة إثبات طلباتها :

أولاً- وأصلياً من حيث الشكل: الحكم بعدم قبول الدعوى كونها سابقة لأوانها.

ثانياً أصلياً من حيث الموضوع : استحقاق المدعى عليه فقط مبلغ وقدره 16,579 درهم " ستة عشر ألف وخمسمائة وتسعه وسبعون درهم " فقط لا غير .

ثالثاً:- الحكم برفض الدعوى لبطلان 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 الاعتماد 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 عبد الله السويدي



السادة شركة برستيچ لتدقيق الحسابات المحترمين
السيد الخبير/ حمد محمد لنجاوى المحترم
بخصوص الدعوى رقم 2024-2337 عمالى

مقدمة من:

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

بوكالة المحامي / سعيد عبد الله السويدي

ضد

المدعى : شهزاد رضا سيد حسن رضا رضوى

حافضة مستندات

م	البيان
1	صوره ضوئية من الفاتوره الصادره من المدعى عليها الى شركة الدانوب بنسبة عمولتها

وبكل إحترام وتقدير،،

بالوكالة المحامي / سعيد عبد الله السويدي



TAX INVOICE

Bill To	
Danube Properties Development LLC	
Opposite Times Square MI,	
Al Manara Street, Sheikh Zayed Road-	
Dubai, United Arab Emirates P.O Box: 113806	
TRN	100212663700003
Project Name	Oceanz by Danube
Buyer Name	Javier Eloy Escamilla Martinez
Project Number	2755

Issue Date	25-Jul-24
Invoice No.	OP-24-8860
Company Name	DAX REAL ESTATE ONE PERSON COMPANY LLC
Tax Reg. No.	100585420100003
Address	14th Floor, Westbury Office Tower Business Bay-Dubai-UAE Po Box-340777

Commission %	Unit	Sales Prices-(AED)	Commission	Vat 5%	Total including Vat
7.00%	OCZ-O1-F17-1712	2,681,000.00	187,670.00	9,383.50	197,053.50
Total-AED		2,681,000.00	187,670.00	9,383.50	197,053.50

Total Excluding VAT	AED	187,670.00
Vat 5%	AED	9,383.50
Total Including VAT	AED	197,053.50

Payment is due upon presentation of the invoice.

PLEASE MAKE PAYMENT IN: CASH, CHEQUE OR BANK TRANSFER

PAYABLE TO "DAX REAL ESTATE ONE PERSON COMPANY LLC"

BANK DETAILS:

Bank Name: ADCB BANK

IBAN: AE490030011957891920002

ADCB Swift Code: ADCBAEAXXX



From: Info-SWA
To: infohm99@gmail.com; shehzam.diamondcityre@gmail.com
Cc: Saeed Alsuwaidi; Moustafa; Ali Ajjob; Mohammed Areed; Islam
Subject: RE: تقرير الخبرة المبدئي في الدعوى رقم 2337/2024 عمالي دبي
Date: الثلاثاء، 6 أغسطس 2024 4:05:58 م
Attachments: image001.png
مذكرة تعقصة على تقرير الخبر.pdf
مذكرة تعقصة على تقرير الخبرة المبدئي شهزام 2024-8-7.docx
حافطة المستندات.pdf

السادة شركة برستيچ لتدقيق الحسابات
السيد الخبير / حمد محمد لنجاوى
المحترم
الدعوى رقم 2024-2337 عمالي
بعد التحية ،،،

بخصوص الدعوى عليه وبصفتنا وكلاء عن المدعى عليها نتقدم بمذكره تعقيبيه على تقرير الخبرة المبدئي وع حافطة مستندات.
مرفق مذكره بصيغة الورد والبي دي اف .
برجاء التأكيد علينا بالإستلام
بكل إحترام وتقدير

Ilham Abdulaziz
Legal Assistant
Saeed Abdalla Alsuwaidi Advocates & Legal Consultants

Tel: +971 4 325 6020
Email: ilham@sw-advocates.com
Address: Dubai | UAE. Deira, Business Village, Office 319

SWA
سعيد عبدالله السويدي
للمحاماة والإستشارات القانونية
SAEED ABDALLA AL SUWAIDI
ADVOCATES & LEGAL CONSULTANTS

The content of this email is confidential and intended only for the person/s or entity to whom it is addressed. This email may contain proprietary, confidential, and/or privileged material. If you are not the intended recipient of this message, be aware that any use, review, retransmission, distribution, reproduction, or any action taken in connection with or in reliance upon this message is strictly prohibited. If you received this message by mistake, please contact the sender and delete the original and all copies thereof.

Be kind to the environment. Think before you print.

From: infohm99@gmail.com <infohm99@gmail.com>
Sent: 02 August 2024 04:11
To: shehzam.diamondcityre@gmail.com; Info-SWA <info@sw-advocates.com>
Subject: RE: تقرير الخبرة المبدئي في الدعوى رقم 2337/2024 عمالي دبي

السلام عليكم ورحمه الله

السادة اطراف النزاع
مرفق لكم تقرير الخبرة المبني في الدعوى اعلاه للاطلاع و التعقيب مع مهله تنتهي يوم 07/08/2024
على ان ترفق المذكرات بالتعقيب بصيغتي pdf و word
خبير حسابي
حمد لنجاوي

From: infohm99@gmail.com <infohm99@gmail.com>
Sent: Tuesday, July 23, 2024 5:49 PM
To: shehzam.diamondcityre@gmail.com; Info@sw-advocates.com
Subject: RE: محضر اجتماع الخبرة للتوقيف الدعوى رقم 2337/2024 عماليدي

السلام عليكم ورحمه الله
السادة اطراف النزاع
مرفق لكم محضر اجتماع الخبرة للتوقيع و إعادة ارسالة للخبرة
خبير حسابي
حمد لنجاوي

From: infohm99@gmail.com <infohm99@gmail.com>
Sent: Thursday, July 18, 2024 3:56 AM
To: shehzam.diamondcityre@gmail.com; miodubai@miolawfirm.com;
wedaaddabawy@gmail.com
Subject: اخطار بموعد الخبرة مع رابط بحضور الاجتماع عن بعفي الدعوى رقم 2337/2024 عماليدي

السادة اطراف النزاع
السلام عليكم ورحمه الله
بالإشارة الى موضوع القضية اعلاه فقد تقرر عقد اجتماع الخبرة مع الأطراف وتحدد لذلك يوم الاثنين
الموافق 22/07/2024 الساعة الواحدة ظهرا عن طريق تقنية الاتصال المرئي ZOOM ومرفق لكم
رابط بحضور الاجتماع عن بعد

<https://us05web.zoom.us/j/83195555206?pwd=Tf3y6Md67sboCFThJA8Xw1Nts0b1SD.1> -

يرجى من أطراف الدعوى الاتي:

- 1- الرد على الخبرة بالبريد الالكتروني خلال يومين يذكر به تحديد اسم الشخص المفوض حضوره الاجتماع وصفته ورقم التليفون مع ارفاق نسخة من الوكالة القانونية والهوية الإلزامية مرفقة في البريد الالكتروني والتوقيع على المذكرة المختصرة من اطراف الدعوى .
- 2- موافاة الخبرة بالمستندات التالية:
- بيان ما يقدمه أطراف الدعوى من دفاع ومستندات للرد على طلبات الحكم التمهيدي .

يرجى من أطراف الدعوى تأكيد استلام البريد الالكتروني.

يجب ارسال كافة المستندات باللغة العربية، (ترجمة قانونية مع ارفاق صورة من الاصل)
الرجاء في حال الرد او ارسال اي إيميلات من قبل أي طرف من أطراف الدعوى يتم عمل reply to
all على نفس هذا الإيميل المرسل أو عمل CC للطرف الآخر وذلك ليتمكن من الاطلاع والرد

والتعقيب وهذا للأهمية.

ملحوظة : سيبدأ الاجتماع في الموعد والمكان المحددين أعلاه وفي حال عدم حضور أي طرف فإن
الخبرة سوف تستمر في أداء مهامها وفي غيابه وفقا للصلاحيات المخولة لها قانونيا وسيقدم التقرير
للمحكمة الموقرة في موعده.

وتفضلوا بقبول فائق التقدير والاحترام،

في حالة وجود أي استفسار يرجى التواصل مع مكتب الخبير

رقم الهاتف / 0503199484 البريد الإلكتروني infohm99@gmail.com

الخبير الحسابي / حمد لنجاوي قيد رقم 266 محاكم دبي

مكتب الخبير / بريستيغ لتدقيق الحسابات – Prestige Auditing