

لدى مقام محكمة دبي الابتدائية ،،، الموقرة

الدعوى رقم 5064 / 2023 تجاري

المحددة لنظرها جلسة 2024/5/30م

مذكرة تعقيبية

مقدمة من :

المدعى عليها الثالثة: ندى مشينش .

ضد

المدعى : نورالدين أحمد نورالدين محمود – مصري الجنسية.
بوكالة المحامي/ إسماعيل حسن الصفار

الموضوع : مذكرة تعقيبية على تقرير الخبرة المودع ملف الدعوى.

أولاً

****** بمطالعة تقرير الخبرة المودع ملف الدعوى ، تبين انتهاء الخبير إلى نتيجة ملخصها أحقية المدعى للعمولة عن إستمارة الحجز المبرمة ، لكن لم يتبين أية مرجعية مستندية لتلك النتيجة وما هي إلى نتيجة إفتراضية رغم الادلة الكتابية والقانونية التي زخرت بها الدعوى وجميعها تناهض نتيجة التقرير.

وقبل أن نلج باب التعقيب على تقرير الخبرة

فإن المدعى عليها الثالثة

تدفع ببطلان أعمال المدعي كـ وسيط عقاري بطلاناً متعلقاً بالنظام العام
فيما نلتمس معه القضاء برفض الدعوى

****** من المستقر عليه بقضاء محكمة التمييز وأرسته الهيئة العامة بها وهي أعلى درجات القضاء بإمارة دبي ما يلي:

((إن النظام العام والآداب هما المدخل للعوامل الإجتماعية والإقتصادية التي تؤثر في الانون وروابطه وتجعله يواكب التطورات الإقتصادية، وتتسع دائرة النظام العام والآداب أو تضيق تبعاً لهذه التطورات، وكل 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 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 إستحقاق الوسيط العقاري أنعاباً أو ربحاً أو مكافأة مقابل أبة أعمال قام بها في حال ممارسة هذا النشاط بدون ترخيص، بل بردها للعميل الذي تقاضاها منه حال حصوله عليها أو تعويضه عن قيمة المكافأة أو الربح في حال كانت طبيعتها غير قابلة للإسترداد)).

الطعن رقم 1 لسنة 2022 "قرارات الهيئة العامة –
التمييز" – جلسة 2022/10/31م – القاعدة الصادرة
سنة 2022 حقوق – محكمة تمييز دبي.

****** كما أن المادة "3" من اللائحة رقم "85" لسنة 2006م بشأن تنظيم سجل الوساء العقاريين في إمارة دبي، تنص حرفياً على الآتي :-

((لايجوز لأي شخص أن يزاول نشاط الوساطة في الإمارة إلا إذا كان مرخصاً من الجهات المختصة ومقيداً بالسجل)).

لما كان ذلك

- **** وكان الثابت بالأوراق أن المدعي تواصل مع المدعى عليها الثالثة وتم التوقيع على إستمارة الحجز بتاريخ 2022/11/16م ، وهو ذات تاريخ إقرار المدعى عليها الأولى بسداد قيمة عمولة الوساطة للمدعي حال إستلامها المبلغ من المطور "البائع" وإتمام المعاملة من خلالها.
- **** وكان الثابت أيضاً من "بطاقة وسيط عقاري" الصادرة عن دائرة الأراضي والأملاك العائدة للمدعي أنها صدرت بتاريخ 2022/12/28م، بما مؤداه أن المدعي لم يكن مرخصاً له ممارسة أعمال الوساطة بتاريخ المعاملة الحاصل في 2022/11/16م .
- **** وبإنزال التقارير القضائية والقانونية سالفة البيان وهدياً بها، فإن المدعي قد مارس أعمال الوساطة دون ترخيص من الجهات المختصة، فيما يكون أعماله – إن كان قد مارس أية أعمال – باطلة بطلاناً متعلقاً بالنظام العام والآداب ، فيما نلتبس معه القضاء برفض الدعوى.
- **** وحيث أن هذا الدفع إنما يتعلق بمسألة قانونية فيما تخرج عن إختصاص الخبير المنتدب علاوة على أن الخبير ذاته لم يتناولها بالبحث أو التمهيص رغم أنها ضمن عناصر المهمة الموكولة إليه، مما نلتبس من عدالة محكماتكم الموقرة إطراح نتيجة التقرير جانباً لعدم صلتها بالدفع الراهن.

وعلى سبيل الاحتياط

ودون التنازل عن الدفع السابق أو المساس به

تود المدعى عليها الثالثة أن تضع بعض الوقائع بين يدي المحكمة
لم تتناولها الخبرة بالبحث أو التمهيص وصولاً إلى غاية الأمر فيها

- **** المدعي حين عرّف عن نفسه للمدعى عليها الثالثة قام بأنه وسيط تابع للمدعى عليها الثانية ونظراً لمعرفة المدعى عليها الثالثة بالثانية وثقتها بها فقد أقدمتها على إبرام التعاقد ، إلا أنه تبين للمدعى عليها الثالثة لاحقاً بأن المدعي ليس تابعاً للمدعى عليها الثانية.
- الأمر الذي طلبت منه على الفور إبراز بطاقة الوسيط العقاري الخاصة به، فما كان من المدعي إلا التهرب بزعم التهديد لتغطية ما قام به سواء من ناحية أنه ليس مرخصاً له من الأساس أو أنه ليس تابعاً للمدعى عليها الثانية من الأساس.
- مستند رقم "1" من الحافظة -

وطلب منها عدم التواصل معه، ويمكنها التواصل مع الشركة مباشرة أو المطور البائع وفقاً للثابت بالرسالة الصادرة عنه للمدعى عليها الثالثة .

****** فما كان من المدعى عليها الثالثة إلا التواصل مع المطور "البائع" وتقديم شكوى بالفعل إلى دائرة الأراضي والأملاك بشأن ذلك، الأمر الذي قام معه المطور "البائع" بإلغاء إستمارة الحجز على الفور.

****** وإذ بالإضافة إلى ذلك، أن المدعي أخبرها أنه بإمكان المدعى عليها الثالثة "المشتري" إعادة بيع الوحدة بعد سداد نسبة 10% من قيمة الوحدة ، في حين اكتشفت المدعى عليها الثالثة بأنه لا يمكنها إعادة البيع إلا بعد سداد 40% من قيمة الوحدة، بما يفيد إختلاف الشروط التي من أجلها أقدمت المدعى عليها الثالثة على الشراء.

كافة الوقائع لم تتناولها الخبرة بالبحث أو التمهيص رغم جوهريتها في الفصل في النزاع القائم

****** ذلك أن مدلول إقرار المدعي بعدم التواصل معه والتواصل مع المطور مباشرة أنه قد أخرج نفسه من المعاملة، سيما أنها تمت بناءً على معلومات غير صحيحة وغش لحمل المدعى عليها الثالثة على التوقيع ، ولدى ملاحظته من قبل المدعى عليها الثالثة طلب المدعي على الفور عدم التواصل معه .

****** بما يفيد سحب نفسه من المعاملة من الأساس ، وبالتالي عدم إستحقاق أية عمولة وساطة بناءً على هذا الإقرار. وبالتالي فإن دعواه الراهنة إنما هي تخالف المادة رقم "70" من قانون المعاملات المدنية التي تنص على :-

((من سعى في نقض ما تم من جهته فسعيه مردود عليه)).

****** الأمر الذي نلتمس معه القضاء برفض الدعوى لعدم الأحقية وعدم القانونية لثبوت سحب المدعي نفسه من المعاملة. **هذا من ناحية.**

ومن ناحية أخرى:

أنه لدى تواصل المدعى عليها الثالثة مع المطور "البائع" لإلغاء المعاملة بناءً على إختلاف الشركة والصفة التي ظهر بها المدعي أمامها، الأمر الذي استجاب معه المطور "البائع" على الفور وتم إلغاء إستمارة الحجز.

وحيث أن العمولة إنما هي معلقة على شرط واقف وهي إتمام المعاملة وكانت المعاملة قد تم إلغائها فإن العمولة لا تستحق للمدعي

**** من المستقر عليه فقهاً وقانوناً :**

((المقرر وفق ما تقضى به المادتان (420) و(425) من قانون المعاملات المدنية، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة، أن الشرط هو أمر مستقبل وغير محقق الوقوع ويترتب عليه وجود الالتزام أو زواله، وإذا كان هذا الشرط واقفاً فإنه يكون من شأنه أن يوقف نفاذ الالتزام إلى أن تتحقق الواقعة المعلق عليها إذ يعتبر الالتزام في فترة التعليق موجوداً ولكنه غير نافذ لأنه لا ينفذ إلا بتحقيق الشرط، ويقع على عاتق من يدعي تحقق هذا الشرط الواقف من الطرفين عبء إثبات وقوعه بأن يقيم الدليل على ذلك سواء كان هو المدعي أصلاً في الدعوى أو المدعى عليه فيها لأنه يدعي خلاف الظاهر،)).

الطعن رقم 332 لسنة 2021 "طعن تجاري" جلسة
2021/9/8م – القاعدة الصادرة سنة 2021 حقوق – محكمة
تميز دبي .

لما كان ذلك

**** وكان المدعي يطالب بعمولة وساطته بناءً على إستمارة الحجز المبرمة بإسم المدعى عليها الأولى، وكان الثابت إلغاء تلك الإستمارة وذلك بسبب أن المدعى عليها الثالثة "المشتري" لم تكن ترغب في إسم المدعى عليها الأولى وإنما رغبت في المدعى عليها الثانية، وذلك حدث بسبب غش المدعي للمدعى عليها الثالثة وبياناته الغير صحيحة.**

الأمر الذي مفاده أن إلغاء إستمارة الحجز كان بسبب غش المدعي ومعلوماته الغير صحيحة في سبيل إبرام المعاملة.

ولما كانت المعاملة قد تم إلغائها بالفعل، وكانت العمولة المطالب بها معلقة على تنفيذ المعاملة المبرمة مع المدعى عليها الأولى ، فإن العمولة تكون معلقة على شرط واقف،

وحيث أنه قد ثبت إلغاء تلك المعاملة بالفعل، ولم تستلم المدعى عليها الأولى ثمة مبالغ من المطور "البائع" ، فإن العمولة لا تستحق من الأساس طالما أنه تم إلغاء إستمارة الحجز المبرمة مع المدعى عليها الأولى.

****** وحيث أن المدعي قد أقام دعواه على سند من الإقرار الصادر عن المدعى عليها الأولى الثابت به أنها ملتزمة بسداد العمولة للمدعي فور إستلامها من المطور "البائع" وكان البائع قد قام بإلغاء تلك الإستمارة ، فإن العمولة لا تستحق للمدعي من الأساس ، فيما نلتمس معه القضاء برفض الدعوى .

****** وحيث أن الخبرة المنتدبة لم تواجه ذاك الدفاع ولم تمحصه أو تحققه بلوغاً إلى غاية الأمر فيه رغم جوهريته، ومضت في تقريرها بصورة جزافية لا تستند إلى أية مرجعية مستندية من الأوراق.

ليس ذلك فحسب، بل خلصت إلى نتيجة بناءً على إفتراض واهم وهو إلغاء الإستمارة عمداً وتركت الأدلة الكتابية والقانونية الزاخرة بالدعوى الدالة على عدم إستحقاق العمولة ، الأمر الذي يفيد مدى القصور الذي انتاب عمل الخبير الذي يجعل من تقريره بلا مرجعية مستندية من الأوراق، متعيناً طرحه جانباً .

تدفع المدعى عليها الثالثة بوجوب القضاء برفض الدعوى

****** لما كان المدعي قد أقام دعواه على سند من إستمارة الحجز المبرمة مع المدعى عليها الأولى وكذلك الإقرار الصادر عنها بسداد العمولة فور إستلامها من المطور "البائع". ولما كان الثابت بأن الإستمارة قد تم إلغاؤها ولم يقم المطور بسداد ثمة مبالغ للمدعى عليها الأولى نظراً لإلغاء الإستمارة ، فإن الدعوى برمتها أقيمت على غير ذي سند ، مما يتعين معه القضاء برفض الدعوى برمتها.

فلهذه الأسباب

تلتمس المدعى عليها الثالثة القضاء بـ :-

- برفض الدعوى لبطلانها بطلاناً متعلقاً بالنظام العام والآداب وعدم الأحقية والقانونية مع تضمين رافعها سائر الرسوم والمصروفات.

بكل الإحترام والتقدير ،،،

المدعى عليها الثالثة