

لدى محكمة دبي الابتدائية

الدعوى رقم 5064 / 2023 تجاري

المحدد لنظرها جلسة 2024/5/30

مذكرة تعقيبيه واعتراضية على التقرير الختامي

مقدمة من:

المدعى عليه الثانية: برودينت للوساطة العقارية.

بوكالة المحامي / أحمد رمضان

ضد

المدعى: نور الدين أحمد نور الدين محمود.

المدعى عليها الأولى: دي إيه إكس للعقارات (شركة الشخص الواحد) ش.ذ.م.م

المدعى عليها الثالثة: ندى مشينش

الوقائع

-حيث أن الثابت من خلال أوراق الدعوى أن المدعى قد أقامها مختصا فيها المدعى عليها الثانية وآخرين بغية القضاء بطلباته الموضحة بلائحة التداعي.

-وحيث أنه قد أصدرت عدالة المحكمة الموقرة حكما تمهيدا قضى بإحالة الأوراق إلى الخبرة وذلك لبيان عدة نقاط كلفتها المحكمة الموقرة بإبداء الرأي والحقيقة فيها من الناحية الواقعية والفنية وقد باشرت الخبرة الموقرة نظر المأمورية المكلفة بها وقامت بالإجابة على النقاط المكلفة بها وهي.

1- هل يوجد اتفاقية من عدمه ومضمون تلك الاتفاقية.

2- ما إذا كانت تلك الاتفاقية مسجلة لدى دائرة الأراضي والأملاك من عدمه.

3- بيان مقدار الأجر المتفق عليه مقابل تلك الوساطة. والملزم بأدائه.

4-بيان ما إذا كان المدعي مرخص له من قبل دائرة الأراضي والأموال بإمارة دبي بممارسة نشاط الوساطة في شراء وبيع العقارات ومقيدا لديها بسجل قيد الوسطاء من عدمه.

5-هل قامت المدعى عليها بالاتصال بالمدعى عليها الثالثة وأبلغتها بأنها ستعبد إليها مبلغ العمولة المستحقة للمدعي من عدمه وهل وافقت المدعى عليها الثالثة على ذلك.

- وحيث أصدرت الخبرة المباشرة للمأمورية تقريرها الختامي والذي لم تجيب فيه على أية اعتراضات جوهرية تقدم بها، بل جاءت كافة الإجابات مقتضبة وتحتوي على عبارة واحدة مفادها أن الرأي للمحكمة دون أن يجيب على أية أسئلة أو اعتراضات جوهرية ولم يجيب بأية ردود تناهض ما قد تم إبداءه من دفاع وهو الأمر الذي تتوجه المدعى عليها الأولى إلى عدالة المحكمة الموقرة باعترضاتها الجوهرية على ذلك التقرير المقدم من الخبرة التي باشرت المأمورية طبقا لما يلي بيانه من أسباب.

الرد والاعتراضات

1-القصور الشديد من الخبرة في توضيح الإجابة على استفسارات الحكم التمهيدي.

أ-الثابت من الاطلاع على التقرير المبدئي المقدم من الخبرة أنه قد شاب ما توصلت إليه في شأن الرد على استفسارات الحكم التمهيدي الكثير من عدم التوفيق في نطاق كثير من التقرير المقدم.

-فالثابت من خلال ما قدمته الخبرة من إجابة على الاستفسار المقدم إليها بموجبيات الحكم التمهيدي عما إذا كان المدعي مرخص له من قبل دائرة الأراضي والأموال بإمارة دبي بممارسة نشاط الوساطة في شراء وبيع العقارات ومقيدا لديها بسجل قيد الوسطاء من عدمه.

(أن تاريخ استصدار استمارة الحجز في 2022/11/16 لم يكن المدعي يحمل رخصة وسيط عقاري)

إلا أن الثابت أن الخبرة قد أجابت على ذلك التساؤل طي الصفحة رقم 5 من التقرير بالفقرة د والتي قررت فيه

(أن المدعي مرخص له من قبل دائرة الأراضي والأموال بإمارة دبي بممارسة نشاط الوساطة)

، ودون أن توضح الخبرة للمحكمة الموقرة تاريخ ترخيص الصادر إلى المدعي خاصة مع أهمية ذلك السؤال في بيان وجه الحق في الدعوى حيث أغفلت الخبرة أن توضح للمحكمة الموقرة أن الترخيص

الصادر للمدعي كان في تاريخ 2022/12/28 في حين أن تاريخ توقيع نموذج الحجز المبدئي كان في 2022/11/16.

بمعنى أن المدعي في تاريخ توقيع النموذج المبدئي للحجز كان لا يمتلك الترخيص اللازم له ولم يكن وسيط عقاري في ذلك التوقيت وذلك حتى يتبين للمحكمة الموقرة مدى صحة وقانونية الإجراء المتخذ في ذلك التوقيت من عدمه. إلا أن الخبرة قد أثرت أن تذكر نصف الحقيقة فقط دون أن تشير إلى أن تاريخ استصدار المدعي لترخيص الوساطة الذي كان في 2022/12/28 وأن تاريخ الحجز كان في 2022/11/16 وهو ما يعني وبوضوح أن المدعي لم يكن وسيط عقاري معتمد في ذلك التوقيت.

ولما كانت اللائحة رقم 85 لسنة 2006 بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين بإمارة دبي القانون وخاصة في المادة 3 قد نصت على أنه:

(لا يجوز لأي شخص أن يزاول نشاط الوساطة في الإمارات إلا إذا كان مرخصاً من الجهات المختصة ومقيداً بالسجل).

وهو الأمر الذي تكون معه الخبرة قد شابت إجابتها القصور والافتقار الشديد بلا سبب واضح وهو ما يكون معه قد شاب تقريرها القصور المبطل وهو الأمر الذي يكون معه ذلك التقرير قد جاء مشوب بالقصور المبطل جديراً بالالتفات عنه.

ب- تجاهلت الخبرة الموقرة أن الرد والإجابة على الاستفسارات الموجهة من قبل الحكم التمهيدي لا تستدعي فقط الحديث عن الواقع المجرد ولكن عن مدى إذا كانت تصرفات المدعي قد استندت على صحيح القانون الخاص بالوساطة العقارية من عدمه وهو ما لم توضحه الخبرة بأي حال.

- أخفقت الخبرة في بيان الأوجه التي كلفتها المحكمة الموقرة باستظهارها فقد قررت الخبرة أنه لا يوجد ثمة عقود محررة ما بين المدعي والمدعى عليها الأولى إلا أنها عادت وقررت أن المدعي قد باشر ما عليه وأنه قد توسط في إبرام صفقة شراء العقار للمدعى عليها الثالثة وأن المدعي لم يقبض أية عمولات عن تلك الوساطة.

(عدم وجود عقد وساطة مكتوب ومسجل بسجل العقار لدى دائرة الأراضي والأملاك)

-إلا أن الخبرة فشلت في توضيح أن ذلك الإجراء مخالف للقوانين والإجراءات المنصوص عليها طبقاً للقانون خاصة مع ما نصت عليه المادة 26 من اللائحة رقم 85 لسنة 2006 في شأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي قد نصت على أنه:

(يجب أن يكون عقد الوساطة مكتوباً توضح فيه أسماء الأطراف ومواصفات العقار وشروط الوساطة ويتم التأشير بالعقد في سجلات العقار).

وهنا لم تجد الخبرة عقداً مكتوباً حتى يتم الاستناد عليه فقررت أن تستند على الإقرار المحرر ما بين المدعي والمدعى عليها الأولى لكي تجعله يحل محل العقد الخاص بالوساطة حتى تتجنب وصم العلاقة بالبطلان ومخالفة القانون مقرر حماية لما توصلت إليه أن هذا الإقرار غير معترض عليه في مذكرات المدعى عليها الأولى،

إلا أن الثابت أن العقد المؤدي إلى صحة الوساطة أن يكون مكتوباً ومحرراً ما بين طالبة الوساطة والوسيط العقاري (مع العلم أن المدعي لم يكن وسيط عقاري في ذلك التوقيت) وأن يكون محرراً ما بين الأطراف بالكامل وبالطبع من ضمن هذه الأطراف المدعى عليها الثالثة باعتبارها صاحبة المصلحة (وذلك لم يحدث) وهو الأمر الذي يوضح للخبرة الموقرة نقاط هامة قد أغفلتها دون سبب واضح.

1- أنه لا يوجد هناك عقد مكتوب 2- أنه لا يوجد فيه توقيعات أطراف العلاقة 3- لا يوجد عقد تم التأشير عليه طبقاً للقانون 4- وهذا هو الأهم أنه لا يوجد ثمة وجود في تلك العلاقة (الإيصال الذي تتبناه الخبرة) للمدعى عليها الثانية ولا حتى للمدعى عليها الثالثة وبالتالي فلا يوجد من الأساس عقد مكتوب بأي حال وهو ما أغفلته الخبرة تماماً ولم تشير إليه رغم أهميته القصوى في إظهار وجه الحق ومدى سلامة الإجراء من عدمه. وهو ما شاب التقرير في هذه الناحية القصور الشديد المتوجب الالتفات عنه.

(المستند الذي ارتكزت عليه الخبرة الموقرة ليس له صفة الإلزام لأطراف التعاقد بالكامل وهو لا يكون بالتالي ملزماً للمدعى عليها الثانية)

ج- جاء رد الخبرة واضحاً من أن هناك إيصال محرر ما بين المدعي والمدعى عليها الأولى محدد فيه العمولة المتفق عليها إلا أن الخبرة فاتتها أن توضح للمحكمة الموقرة من الذي حرر معه الإيصال فهذا الإيصال كما هو موضح محرر ما بين المدعي والمدعى عليها الأولى دون أن توجد ثمة علاقة بذلك

الإيصال بصاحبة الشأن (المدعى عليها الثالثة) ولا توجد أية موافقة لها على تلك العمولة ولا حتى على الشركة المدعى عليها الأولى كما لا توجد ثمة علاقة للمدعى عليها الثانية بذلك الإيصال ولا محتواه وهو الأمر الذي لا يمكن وبحق إلزام من لم يوقع على ذلك الإيصال ولم يكن طرفا فيه بإيصال تم التوقيع عليه وحرر بين المدعي والمدعى عليها الأولى فقط وهو ما كان ما توصلت معه الخبرة في شأن إلزام المدعى عليهم جميعا مثيرا للكثير من علامات الاستفهام التي لا تجد لها إجابة واضحة .وهو ما كان معه ذلك التقرير وقد صدر على ذلك النحو جديرا بإعادة الأوراق إلى الخبرة وبذات الأمانة والصلاحيات وذلك لكي تصدر تقريرها على نحو صحيح وموافقا للقانون والواقع .

2-: التناقض الشديد بين ما ورد بحيثيات التقرير وما توصلت إليه الخبرة من نتيجة.

1-ال ثابت من خلال التكاليف الصادر بموجب الحكم التمهيدي والذي كلفت به الخبرة المباشرة للمأمورية عما إذا كانت المدعى عليها الثانية قد قامت بالاتصال بالمدعى عليها الثالثة وأبلغتها بأنها ستعيد إليها مبلغ العمولة المستحقة للمدعي وأرباحه ووافقت المدعى عليها الثالثة على ذلك فقد أجابت الخبرة على ذلك الاستفسار بأنه (لم يثبت مستنديا للخبرة أن المدعى عليها الثانية اتصلت بالمدعى عليها الثالثة على ذلك وأن المدعى عليها الثالثة تقدمت بشكوى لدى المطور وطالبته بتحويل المعاملة إلى اسم المدعى عليها الثانية.)وهو ما نتفق معه مع الخبرة الموقرة في ذلك الشأن .

2- ثم تعود الخبرة المباشرة للمأمورية لتقرر استطرادا لما سبق من قول (ولكن ثبت للخبرة أن المدعى عليها الثانية حررت شيك عن عمولة الوسيط للمدعية وإنها استلمت المبلغ!).

3-من هنا يتضح مدى تناقض الخبرة وتضاربها فيما قرره فالثابت أنها قررت نصف الحقيقة فقط عندما قررت أنها لم يثبت لها ن المدعى عليها الثانية قد تواطأت مع المدعى عليها الثالثة وهذا على نحو واضح.

4-ثم تعود الخبرة وتعتبر أن صورة الشيك الصادر من المدعى عليها الثانية إلى الثالثة ودون ثمة دليل على ذلك هي دليلا على أن المدعى عليها الثانية قد أعادت مبلغ العربون إلى المدعى عليها الثالثة وهو دليلا استتته الخبرة على التواطؤ (المزعوم) وذلك كان يستلزم استبيان الأمر واستيضاحه من المدعى عليها الثالثة التي هي صاحبة الشأن في الإجابة عن ذلك إلا أنه لم يحدث.

5-وهنا يثور التساؤل كيف قررت الخبرة وتوصلت لذلك فالثابت منذ الوهلة الأولى أن ذلك المبلغ مخالف للمبلغ الذي اتفق عليه المدعي مع المدعى عليها الأولى (والذي لا علاقة للمدعى عليها الثانية به على الإطلاق) فكيف توصلت الخبرة إلى ذلك، هذا من ناحية.

6- ومن جهة ثانية فقد تناست الخبرة نقطة في غاية الأهمية وهي أن تكون نتائجها التي توصلت إليها توافق المنطق الطبيعي للأمور وهو ما غفلت عنه الخبرة.

(لا علاقة للمدعى عليها الثانية بالنزاع الماثل)

-فمن الطبيعي والمنطقي أن المدعى عليها الثالثة هي من تقوم بإرسال الشيك بالعمولة إلى المدعى عليها الثانية باعتبارها أضحت شركة الوساطة الخاصة بها وهذا هو المنطقي والطبيعي إلا أنه وبالإطلاع على الصورة الخاصة بالشيك يتضح أنها عبارة عن صورة شيك صادر من برودينت للعقارات إلى المدعى عليها الثالثة وذلك خاص بأمور تجارية أخرى لا علاقة لها من قريب أو بعيد بالمعاملة موضوع التداعي ولا يوجد ما يشير بالأوراق إلى أن ذلك الشيك خاص بالمعاملة موضوع التداعي إلا أن الثابت أن الخبرة قد اعتمدت الغير منطقي ضد المنطق الطبيعي للأمور فالطبيعي أن تقوم المدعى عليها الثالثة بتسليم الشيك إلى المدعى عليها الثانية بقيمة أتعابها وليس العكس وهو ما لم تتفهمه الخبرة الموقرة وأصدرت نتيجة تقريرها في ذلك الشأن وعلى تلك الصورة من القصور وعدم المعقولية .

7-كما وضع جليا ولأكثر من مرة إقرار المدعى عليها الثالثة أن المدعى عليها الثانية لا علاقة لها على الإطلاق بموضوع التداعي الحاصل إلا أن الخبرة تناست بل تجاهلت ذلك الإقرار على نحو مثير في ذلك الشأن كما تجاهلت الخبرة أيضا أن وجود المدعى عليها الثانية باستمارة الحجز هو بعد أن توجهت المدعى عليها الثالثة بشكواها إلى المطور العقاري اعتراضا على وضع المدعي لاسم المدعى عليها الأولى دون علمها ودون موافقتها واعتضت على أن المدعي ليس وسيط عقاري معتمد في ذلك الوقت وعند تأكد المطور من صحة ما أدلت به المدعى عليها من شكواها فقد وافق على طلب المدعى عليها الثالثة بأن تكون المدعى عليها الثانية هي الوسيط العقاري لها إلا أن الخبرة تجاهلت كل ذلك وأرادت أن تزج باسم المدعى عليها الثانية شريك في المسؤولية دون ثمة دليل حقيقي وفعلي ومنطقي على ذلك الذي توصلت إليه الخبرة على نحو غير منطقي في كل حال .

8-والسؤال الذي يطرح نفسه وجديرا بالنظر وهو (ما هو الخطأ المرتكب من قبل المدعى عليها الثانية حتى يتم إلزامها مع المدعى عليهما الآخرين بسداد المبلغ المطالب به).

إعداد التقرير)!.!

على الملائمة.

9- (خلو الأوراق من ثمة ما يشير إلى تقاضى المدعى عليها الثانية لعمولة من المدعى عليها الثالثة)

نتيجة وهو ما يكون معه ذلك التقرير قد شابه القصور المبطل جديرا بالاتفات عنه .

(التداعي)

- جاء رد الخبرة المباشرة للمأمورية مثيرا للدهشة عندما أجاب على تأكيد المدعى عليها الثالثة بأنه لا علاقة ما بين صورة الشيك الصادر من المدعى عليها الثانية للمدعى عليها الثالثة بموضوع الدعوى مقررًا أن المدعى عليها الثالثة لم تقرر ذلك في مذكرات دفاعها إلا أن الثابت أن المدعى عليها الثالثة قد قررت مرارا وتكرارا أنه لا علاقة لصورة الشيك بموضوع التداعى كما أنه كان من المتوقع على الخبرة

والتي هي مكلفة أساساً من المحكمة الموقرة باستظهار وجه الحق في الدعوى أن تعتبر ما قرره المدعى عليها الثالثة أمامها بجلسة المناقشة الحاصلة أنه وجه جوهرياً من أوجه دفاعها ولها أن تطرحه على بساط البحث نظراً لجوهريته في الوصول إلى وجه الحق في الدعوى باعتبار أن جلسات المناقشة هي من صميم الدفاع طالما أن باب المرافعة لم يغلق إلا أنها أغفلت ذلك الدفاع الجوهري معتبرة وعلى نحو كبير من القصور أن دفاع المدعى عليها الثالثة قد انتهى عند حد مذكرتها المكتوبة وذلك على استنتاج قاصر وبالحق الفساد وهو ما جاء معه ذلك التقرير على نحو كبير من القصور المتوجب معه الالتفات عن ذلك التقرير واعتباره لا يصلح على ذلك النحو دليلاً يعول عليه في الوصول إلى حقيقة الأمر.

-وهنا تشير المدعى عليها الثانية أن ما ذكرته في ذلك الشأن ليس دفاعاً عن المدعى عليها الثالثة حيث أن هناك تعارض في الموقف القانوني بينها وبين المدعى عليها الثالثة ولكن تتصدى المدعى عليها الثانية في ذلك الشأن على اعتبار أن ما توصلت إليه الخبرة في ذلك الشأن (لو صح وذلك على سبيل الفرض الجدلي الذي لا تفرقه المدعى عليها الثانية بأي حال) لتغير وجه الرأي ويؤدي إلى إلزام المدعى عليها الثانية على نحو غير صحيح خاصة وأن تلك الصورة الخاصة بالشيك ليس لها أي علاقة ما بينها وبين موضوع التداعي المنظور وهو الأمر الذي يكون معه ذلك التقرير وما آل إليه من نتيجة على ذلك النحو من القصور لا يمكن أن يعتد به في الاستناد عليه كدليل في الدعوى وهو ما يكون معه تمسك المدعى عليها الثانية بقصور ذلك التقرير قد جاء موافقاً لصحيح القانون ويكون معه ذلك التقرير جديراً بالالتفات عنه لما اعتراه من أوجه القصور الموضحة.

لذلك

ومن جماع ما سبق بيانه ومما اعتري ذلك التقرير من أوجه العوار المشار إليها فإن المدعى عليها الثانية إذ تلتزم من عدالة المحكمة الموقرة الالتفات عن ذلك التقرير وما ورد فيه من أوجه العوار المبينة والتكرم والقضاء .

أولاً: بقبول الدفع المبدى من المدعى عليها الثانية بعدم قبول الدعوى في مواجهة المدعى عليها الثانية لرفعها على غير ذي صفة طبقاً لما هو موضح بالأوراق.

ثانياً: ومن ثم القضاء برفض الدعوى لعدم الصحة والثبوت.

ثالثاً: وعلى سبيل الاحتياط وإزاء ما اعتري ذلك التقرير من أوجه العوار الموضحة تلتمس المدعى عليها الثانية من عدالة المحكمة الموقرة التكرم بإعادة الأوراق إلى الخبرة وبذات الأمانة والصلاحيات وذلك لتصحيح كافة أوجه النقص والعوار الواردة بالتقرير المودع بأوراق الدعوى.

رابعاً: بإلزام المدعي بالرسوم والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.

وبكل تحفظ واحترام

بالوكالة عن المدعى عليها الثانية

المحامي / أحمد رمضان

