

لدى محكمة دبي الابتدائية الموقرة  
الدعوى رقم 2023/5064 تجاري  
المحدد لنظرها جلسة 2024/2/6  
مذكرة تعقيبيه وختامية

مقدمة من:

المدعى عليها الثانية: برودينت للوساطة العقارية

بوكالة المحامي / أحمد حسن رمضان

ضد

المدعى: نور الدين أحمد نور الدين محمود

المدعى عليها الأولى: دية ايه اكس للعقارات (شركة الشخص الواحد) ش.ذ.م.م

المدعى عليها الثالثة: ندى مشينش - كندية الجنسية

### الوقائع

- منعا من الإطالة والتكرار وحفاظا على وقت عدالة المحكمة الموقرة إذ تحيل المدعى عليها الثانية إلى ما جاء بأوراق الدعوى ومستنداتها المقدمة من قبل المدعى وما جاء بها من دفاع لا أساس له من القانون أو الواقع طبقا لما سيلي بيانه من أسباب الرد والجواب المقدمين بتلك المذكرة من قبل المدعى عليها الثانية وهو ما تلتبس معه المدعى عليها الثانية من عدالة المحكمة الموقرة طبقا لما سيلي بيانه التكرم والقضاء بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة ومن ثم القضاء برفض الدعوى تجاهها لعدم الصحة والثبوت مع إلزام المدعى بالرسوم والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.

-وحيث أنه بالجلسة السابقة المحدد لها جلسة 2024/1/2 تقدمت المدعى عليها الثالثة بحافظة مستندات إلى عدالة المحكمة الموقرة مصحوبة بمذكرة جوابية مقدمة منها جاء كل ما فيها من مطالعة تلك المذكرة صحة الدفع المقدم من المدعى عليها الثانية في شأن عدم قبول الدعوى في مواجهة المدعى عليها الثانية لرفعها على غير ذي صفة وهو الأمر الذي قررت معه عدالة المحكمة الموقرة التأجيل لجلسة 2024/2/6 وذلك للرد والتعقيب من الأطراف وهو الأمر الذي لا يسع المدعى عليها الثانية والحال كذلك إلا التعقيب على ما قدم من دفاع وحافظة مستندات قدمت من قبل المدعى عليها الثالثة وذلك لجلسة 2024/2/6 طبقا لما يلي بيانه من أسباب.

### الموضوع في إيجاز غير مخل

1-حيث أن وجيز موضوع الدعوى المنظورة أمام عدالة المحكمة الموقرة يتمثل في ما جاء بلائحة التداي والتي أقامها المدعى مختصما فيها المدعى عليهم جميعا مقررنا فيها أنه بتاريخ 2022/11/16 قد نجح في القيام بكافة أعمال الوساطة في إتمام صفقة شراء عقار للمدعى عليها الثالثة من المطور / شوبا العقارية وذلك بخصوص الشقة السكنية الموضحة الأوصاف والمعالم بلائحة الدعوى وقرر أنه نجح في إتمام الصفقة مع عمليته ( المدعى عليها الثالثة ) وأنه قام بالفعل بحجز الشقة وإستلام شيك دفعة الحجز الأولى على أن يتم تسجيل المعاملة تحت إسم المدعى عليها الأولى / داكس كابيتال للمساعدة .

2- قرر المدعي طي لائحة دعواه المنظورة أمام عدالة المحكمة الموقرة أنه قد ترتب على ذلك إستحقاقه للعمولة بمجرد إبرام العقد والتوقيع عليه من قبل الأطراف وأن المشتري ( المدعي عليها الثالثة ) والمطور ( شوبا العقارية ) على أوراق الشراء وأنه نظرا لأنه يتطلب تسجيل الوحدة تحت إسم شركة عقارية مسجلة مع المطور وهو ما دعاه إلى تسجيل المعاملة تحت إسم الشركة المدعي عليها الأولى / راكس كابيتال للوساطة العقارية على أن تقوم الشركة المذكورة بجانب التحصيل للعمولة وأرباح المدعي الموضحة بتحويل ما يحق له مباشرة وذلك بعد إستلام المدعي عليها الأولى للعمولة من المطور ( شوبا ) وذلك مقابل نسبة المدعي عليها الأولى من العمولة.

3- إدعى المدعي بلائحة دعواه المنظورة أن المدعي عليها الثانية قامت بالإتصال بالمدعي عليها الثالثة وأبلغتها بأنها ستعيد إليها مبلغ العمولة المستحق للمدعي وقد قبلت المدعي عليها الثالثة ذلك مقرا أيضا ودون ثمة دليل على ذلك أن المدعي عليها الثانية بتشجيع المدعي عليها الثالثة بتقديم شكوى للمطور ضد حتى تقبل المدعي عليها الأولى بتحويل المعاملة من إسمها لإسم المدعي عليها الثانية وبالفعل تم تغيير المعاملة من جديد وتسجيل المعاملة باسم المدعي عليها الثانية وعليه تم تغيير العقود والمعاملة مدعيا استيلاءهم على العمولة.

4- وفي نهاية اللائحة المقدمة طالب المدعي من المحكمة الموقرة إلزامهم جميع بالتضامن والتكافل بأن يؤدوا إليه مبلغ العمولة مع الفائدة مع مبلغ التعويض المطالب به طبقا لما هو موضح باللائحة المقدمة.

-وحيث أنه لما كان ما سبق بيانه وكان المدعي قد اختصم المدعي عليها الثانية مستندا على أقوالا لا علاقة لها بالقانون والواقع وقد تقدمت المدعي عليها الثانية بجوابها على ما جاء بلائحة الدعوى من ادعاءات لا أساس لها من الصحة والقانون والواقع طبقا لما سبق بيانه وقد قررت معه عدالة المحكمة الموقرة التأجيل لجلسة اليوم الموافق 2024/2/6 للتعقيب من قبل المدعي عليها الثانية وهو الأمر الذي تتقدم معه المدعي عليها الثانية بمذكرتها التعقيبيه والختامية تلتمس فيها من عدالة المحكمة الموقرة التكرم بقبول الدفع المقدم منها بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة في حق المدعي عليها الثانية ومن ثم التكرم والقضاء برفض الدعوى في حقها مع إلزام المدعي بالرسوم والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وذلك طبقا لما يلي بيانه من أسباب.

### الرد والجواب

أولا: في شأن التمسك بالدفع المقدم بعدم قبول الدعوى في مواجهة المدعي عليها الثانية لرفعها على غير ذي صفة.

- من الثابت والمستقر عليه فقها وقضاء وبحسب ما استقر عليه قضاء التمييز الموقر في شأن توافر الصفة أنه (الدفع بعدم قبول الدعوى يرمي إلى الطعن بعدم توافر شروط سماعها ومنها إنعدام الصفة. مناطه. الأحوال التي ينكر فيها الخصم صفة خصمه أو ينفي هو صفته. توافر الصفة في جانب المدعي عليه. شرطه. كونه المسئول أصالة أو تبعا عن الحق المدعي به أو مشتركا في المسئولية عن هذا الحق. استخلاص توافر الصفة من عدمه. واقع. استقلال محكمة الموضوع بتقديره متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة مستمدة بما له أصل ثابت بالأوراق).

[الطعن رقم 393 لسنة 2021 طعن تجاري والطعن 411 لسنة 2021 طعن تجاري جلسة

[2021/9/26

-وحيث أنه لما كان ما سبق بيانه وكان ذلك هو المبدأ المستقر عليه فقها وقضاء وعودة إلى أوراق التداي وما سرده المدعي يتضح أنه لا علاقة ولا صفة على الإطلاق للمدعي عليها الثانية بالتداي المنظور فالثابت مما قرره المدعي بلائحة الدعوى أن العلاقة التي يزعمها المدعي كانت بينه وبين المدعي عليها الثالثة مفادها أن يقوم بأعمال الوساطة العقارية حتى تقوم المدعي عليها الثالثة بشراء الوحدة السكنية الموضحة بأوراق التداي من الشركة (المطور العقاري) شوبا.

-كما أن الثابت مما ذكره ذات المدعي بلائحة دعواه أنه نظرا لطبيعة الإجراءات المتوجب إتباعها أن يتم تسجيل المعاملة تحت إسم شركة من شركات الوساطة العقارية وهو ما حدا به إلى الاتفاق مع الشركة المدعي عليها الأولى مفاده أن يتم التعامل ما بين البائع وهو المطور العقاري والمدعي عليها الثالثة وموضح فيه أن الوسيط العقاري هو المدعي عليها الأولى طبقا لنموذج الحجز المقدم من المدعي. - كما أن المدعي قد قرر أيضا أن هناك إتفاق بينه وبين المدعي عليها الأولى مفاده أن المدعي عليها الأولى قررت التزامها بسداد عمولة المدعي وقدرها 6,5% تصرف إليه كحوالة مصرفية عن بيع الوحدة موضوع التداي.

-مما سبق بيانه يتضح أن المدعي عليها الثانية لم يكن لها ثمة صلة أو صفة أو تعاقد قدتم بينها وبين المدعي في ذلك الشأن من قريب أو بعيد كما خلت كافة الأوراق أيضا عن ثمة علاقة تربط المدعي عليها الثانية سواء بالمطور أو حتى بالمدعي عليها الأولى في شأن تلك الوحدة موضوع التداي المبرم.

-مما سبق بيانه يتضح أنه لم يتضح وجود ثمة علاقة تعاقدية حاصلة ما بين المدعي عليها الثانية وبين أي من أطراف التداي في شأن الوحدة موضوع التداي ومن ثم فقد خلت كافة الأوراق أيضا من ثمة ما ينشأ عنه ثمة التزام من قريب أو بعيد خاص بالمدعي عليها الثانية على الإطلاق. -كما أن كافة الأوراق التي تقدم بها المدعي إنما توضح أن العلاقة جميعها هي علاقة نشأت ما بينه وبين المدعي عليها الثالثة على شراء وحدة سكنية من المطور العقاري شوبا وأنه قد قام بالإتفاق ما بينه وبين الشركة المدعي عليها الأولى حتى تتم العلاقة من خلال إسمها وذلك التزاما بما نص عليه قانون الوساطة العقارية التي توجب إتمام تلك النوعية من التعاقدات تحت مسمى شركات الوساطة العقارية وهو ما دفع المدعي إلى الاتفاق مع المدعي عليها الأولى على أن تتم العلاقة مع المطور تحت إسمها التجاري نظير عمولة للمدعي عليها الأولى والتي سيتم إستقطاع جزء من العمولة يتم تسليمه أو تحويله للمدعي.

- مما سبق بيانه يتضح أنه لا علاقة تعاقدية حتى الآن ما بين المدعي عليها الثانية بالأمر من قريب أو بعيد يمكن من خلالها أن ينشأ عنها ثمة التزام تعاقدية على عاتق المدعي عليها الثانية ولا يوجد ثمة التزام تعاقدية يمكن من خلاله مطالبتها بسداد أية مطالبات مادية. -وحيث أنه لما كان ما سبق بيانه وكان قضاء التمييز الموقر قد قضى - واستقر على أنه (الصفة في الدعوى. تقوم في جانب المدعي عليه متى كان الحق في مواجهته والمسئول عنه أو مشتركا في المسئولية. استخلاص ذلك. من سلطة محكمة الموضوع).

[الطعن رقم 374 لسنة 2022 عقاري جلسة 2022/12/13]

-وحيث أنه لما كان ذلك وكان من المقرر قضاء أن الصفة في الدعوى تقوم بالمدعى عليه متى كان الحق المطلوب موجودا في مواجهته باعتبار أنه صاحب شأن فيه والمسئول عنه أصالة أو تبعا أو مشتركا في المسؤولية عنه وهو ما لم يتوافر قطعيا بالأوراق.

-الأمر الذي لا تكون معه للمدعى عليها الثانية ثمة صفة حتى يتم إختصامها في الدعوى المنظورة ومن ثم لا يتوافر بالأوراق ثمة مسؤولية للمدعى عليها الثانية ولا تسأل بالتالي عن ثمة التزام لصالح المدعي حيث كما ذكر سلفا لا توجد ثمة علاقة للمدعى عليها الثانية بالمدعي تنشأ له أية حقوق في مواجهة المدعى عليها الثانية وهو الأمر الذي يكون معه الدفع المبدى بانتفاء صفة المدعى عليها الثانية قد وافق صحيح القانون والواقع جديرا بالإجابة إليه.

#### ثانيا: في شأن التمسك بالشق الثاني في شأن انتفاء صفة المدعى عليها الثانية.

-كما أنه من الثابت أيضا على إنتفاء صفة المدعى عليها الثانية في التداعي المنظور وهو ما قرره ذات المدعى عليها الثالثة السيدة / ندى مشينش والتي قررت بمذكرة جوابها المقدمة والتي قررت فيه أنه لا يوجد ثمة إتفاق مكتوب بينها وبين المدعي يلزمها بدفع أية عمولة للمدعي ...  
-كما قررت ذات المدعى عليها الثالثة بمذكرتها الجوابية المقدمة بأنه لا علاقة للمدعى عليها الثانية بالمدعى كما أكدت أيضا بانتفاء أية صلة للمدعى عليها الثانية بموضوع الدعوى وأنه لا يوجد ثمة علاقة أيضا ما بين المدعي والمدعى عليها الثانية كما قررت المدعى عليها الثالثة أيضا وعلى نحو صريح وقاطع بأنها أحد عملاء شركة برودينت وأنها لا علاقة بها كمشتري بالمدعي إلا عندما علمت أن المدعي كان يعمل موظف لدى المدعى عليها الثانية إلا أنها فوجئت بأن المدعي قد قام بتسجيل طلب المدعى عليها الثالثة (المشتري) باسم وسيط عقاري آخر (المدعى عليها الأولى) دون علمها أو موافقتها وهو ما قامت معه بالتواصل مع المدعى عليها الثانية إلى أن تبين لها بأن المدعي قام بالخروج من الشركة المدعى عليها الثانية لارتكابه العديد من المخالفات ( طبقا لما جاء بمذكرة المدعى عليها الثالثة بمذكرتها الجوابية ).

-وعندما قامت المدعى عليها الثالثة بتقديم شكاوى والتواصل مع المسئول التنفيذي للمطور العقاري والذي أكد لها أنه يقوم بالعمل على حل تلك المشكلة داخليا لدى المطور العقاري فيما يتعلق بشركة الوساطة التي تتعامل معها المدعى عليها الثالثة وبتاريخ 2022/12/28 أرسل السيد / عبد الرحمن العدوي مسئول المبيعات لدى المطور العقاري مقدما سند حجز جديد بذات تاريخ بيع الوحدة موضح فيه إسم الشركة الوسيطة التي هي من عملاءها ( المدعى عليها الثانية ) وترغب في التعامل من خلالها وذلك برغبتها الكاملة خاصة وأن المدعي قد تعامل مع شركة أخرى دون رغبتها وموافقتها أو علمها وهو ما دعا المطور العقاري إلى إستصدار نموذج الحجز الموضح فيه إسم المدعى عليها الثانية بناء على رغبة المدعى عليها الثالثة.

-وحيث أنه لما كان ما سبق بيانه وكان إدراج المدعى عليها الثانية كان برغبة المدعى عليها الثالثة وبناء على شكواها ضد المدعي ومخاطبتها للمطور العقاري بعدم رغبتها وموافقتها على ما اختاره المدعي وهي الشركة المدعى عليها الأولى دون إرادتها أو علمها وهو ما قدمت معه المطور العقاري نموذج الحجز الجديد باسم المدعى عليها الثانية بناء على طلب المشتري. طبقا لما قرره بمذكرتها الجوابية المقدمة أمام المحكمة الموقرة.

-وحيث أنه لما كان ما سبق بيانه وكانت كافة الادعاءات التي تخيلها المدعي دون ثمة سند زاعما بأن المدعي عليها الثانية قامت بتحريض المطور وتحريض المشتربة وهو ما أدى إلى الإستيلاء على عمولته دون ثمة دليل يؤكد ذلك مع ما قررته ذات المدعي عليها الثالثة (المشتربة) من أنها هي أحد عملاء المدعي عليها الثانية وأنها ترغب في أن يكون التعامل باسمها وليس عن طريق المدعي عليها الأولى التي لم تعلم بها أو توافق عليها وأن ذلك قد تم من قبل المدعي دون إرادتها.

- الأمر الذي يتضح معه أن المدعي عليها الثانية لم يكن لها ثمة صفة أو صلة بالتداعي المنظور وليس لها ثمة علاقة بينها وبين المدعي من قريب أو بعيد وهو الأمر الذي يكون معه الدفع المقدم من المدعي عليها الثانية بانتفاء الصفة قد وافق صحيح القانون والواقع جديرا بالإجابة إليه.  
ثالثا: في الاستناد إلى دفاع المدعي عليها الثالثة ومستنداتها نحو صحة الدفع المقدم بانتفاء صفة المدعي عليها الثانية.

1-الثابت من مطالعة ما تقدمت به المدعي عليها الثالثة من دفاع يتضح من خلاله عدم صفة المدعي عليها الثانية في ذلك التداعي المنظور ... ذلك أن الثابت أن هناك نزاعا حدث بين المدعي والمدعي عليها الثالثة عندما قامت بسؤاله ( وهذا حقها الطبيعي ) عن الشركة العقارية التي يتبع لها المدعي وعمما إذا كان المدعي مرخصا من قبل دائرة الأراضي والأملاك وهو الأمر الذي قبول بالرفض والامتناع من قبل المدعي وطلب منها إنهاء تعاملاتها معه والتعامل مع مدير المبيعات السيد / عبد الرحمن العدوي وهو الأمر الذي اكتشفت معه المدعي عليها الثالثة أن كافة التعاملات مع المدعي قد خالف المدعي فيها صحيح القانون والإجراءات المتبعة بالدولة .

2-ما أرسلته المدعي عليها الثالثة إلى مدير المبيعات بشركة / شوبا العقارية ثابت من خلاله اعتراض المدعي عليها الثالثة على إدراج معاملة الحجز المبدئي تحت اسم المدعي عليها الأولى ورفضها لذلك وهو ما طلبت معه من السيد / مدير المبيعات المذكور إلغاء الحجز المبدئي للوحدة العقارية.

3-قررت ذات المدعي عليها الثالثة بمذكرة دفاعها المقدمة اندهاشها مقرر أن حقيقة الأمر أن المدعي كان يعمل بالمدعي عليها الثانية ورغم أن المدعي عليها الثالثة هي أحد عملاء المدعي عليها الثانية إلا أن المدعي قد طلب منها ودون علم المدعي عليها الثانية أن تقوم بتسجيل المعاملة على اسم شركة عقارية أخرى وهي (المدعي عليها الأولى) وذلك كله دون علم المدعي عليها الثانية بالأمر نهائيا.

4-بناء على ما سبق بيانه فقد أرسل مدير مبيعات شوبا العقارية معاملة حجز جديد بنفس البنود مع تعديل اسم شركة الوساطة العقارية من المدعي عليها الأولى والتي لم تكن المدعي عليها الثالثة تعلم لماذا طلب منها المدعي ذلك واعتراضها على ذلك إلى اسم المدعي عليها الثانية والتي لم تكن تعلم تماما بما يفعله المدعي دون علمها بإدخال اسم شركة عقارية مغايرة دون علمها بالأمر برمته.  
5-كما أن من قام بتعديل اسم شركة الوساطة العقارية هي شركة شوبا العقارية ولا دخل من قريب أو بعيد للمدعي عليها الثانية في الأمر من قريب أو بعيد.

-وحيث أنه هديا على ما سبق بيانه وكانت مما أظهره دفاع المدعي عليها الثالثة والمستندات المقدمة منها يثبت بما لا يدع مجالا للشك عدم وجود ثمة صلة أو علاقة ما بين المدعي عليها الثانية بالأمر وأن ما حدث ما هو إلا تصرف غير موافق للقانون من قبل المدعي والذي طلب من المدعي عليها الثالثة أن يضع اسم غير حقيقي لشركة الوساطة العقارية في المعاملة دون علم المدعي عليها الثانية من الأساس وهو الأمر الذي يظهر لعدالة المحكمة الموقرة وبجلاء انتفاء أي صلة بالمدعي عليها بالتداعي المنظور وهو ما تتمسك معه المدعي عليها الثانية بل وتهيب بعدالة المحكمة الموقرة والحال كذلك التكرم والقضاء بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة طبقا لما سبق بيانه بالأوراق .

لذلك

ومن جماع ما سبق بيانه تلتمس المدعى عليها الثانية من عدالة المحكمة الموقرة التكرم والقضاء.

أولاً: بقبول الدفع المقدم بعدم قبول الدعوى في مواجهة المدعى عليها الثانية لرفعها على غير ذي صفة طبقاً لما سبق بيانه من أسباب.

ثانياً: ومن ثم برفض الدعوى لعدم الصحة والثبوت.

ثالثاً: بإلزام المدعي بالرسوم والمصروفات ومقابل تعاب المحاماة.

وبكل تحفظ واحترام

بالوكالة عن المدعى عليها الثانية  
المحامي / أحمد رمضان

  
