

لدى محكمة دبي الابتدائية الموقرة

الدعوى رقم 2023/5064 تجاري

المحدد لنظرها جلسة 2023/12/11

مذكرة جوابية

مقدمة من

المدعى عليها الثانية: برودينت للوساطة العقارية

بوكالة المحامي / أحمد 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 سييلي 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 سييلي 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.

الموضوع في إيجاز غير مخل

1-حيث أن وجيز موضوع الدعوى المنظورة أمام عدالة المحكمة الموقرة يتمثل في ما جاء بلائحة التداعي 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 المدعى 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 (المدعى 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 المدعى عليها الأولى / راكس كابيتال للوساطة العقارية على أن تقوم الشركة المذكورة بجانب التحصيل للعمولة وأرباح المدعى الموضحة

بتحويل ما يحق له مباشرة وذلك بعد إستلام المدعى عليها الأولى للعمولة من المطور (شوبا) وذلك مقابل نسبة المدعى عليها الأولى من العمولة.

3- إدعى المدعي بلائحة دعواه المنظورة أن المدعى عليها الثانية قامت بالإتصال بالمدعى عليها الثالثة وأبلغتها بأنها ستعيد إليها مبلغ العمولة المستحق للمدعي وقد قبلت المدعى عليها الثالثة ذلك مقررًا أيضًا ودون ثمة دليل على ذلك أن المدعى عليها الثانية بتشجيع المدعى عليها الثالثة بتقديم شكوى للمطور ضد حتى تقبل المدعى عليها الأولى بتحويل المعاملة من إسمها لإسم المدعى عليها الثانية وبالفعل تم تغيير المعاملة من جديد وتسجيل المعاملة باسم المدعى عليها الثانية وعليه تم تغيير العقود والمعاملة مدعى 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 المدعى عليها الثانية مستندا على أقوالا لا علاقة لها بالقانون والواقع وهو ما لا يسع المدعى عليها الثانية إلا الرد والجواب على ما تقدم به المدعي من إدعاء بحق المدعى عليها الثانية لا أساس ولا سند عليها من القانون وهو ما تتقدم معه المدعى عليها الثانية إلى عدالة المحكمة الموقرة بأسباب جوابها طبقا لما سيلبي بيانه من أسباب طبقا لما يلي بيانه.

الرد والجواب

أولا: عدم قبول الدعوى في مواجهة المدعى 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 المدعى عليه. شرطه. كونه المسئول أصالة أو تبعا عن الحق المدعى به أو مشتركا في المسؤولية 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 التداعي وما سرده المدعى يتضح أنه لا علاقة ولا صفة على الإطلاق للمدعى عليها الثانية بالتداعي المنظور فالثابت مما قرره المدعى بلائحة الدعوى أن العلاقة التي يزعمها المدعى كانت بينه وبين المدعى عليها الثالثة مفادها أن يقوم بأعمال الوساطة العقارية حتى تقوم المدعى عليها الثالثة بشراء الوحدة السكنية الموضحة بأوراق التداعي 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 المدعى عليها الأولى مفاده أن يتم التعامل ما بين البائع وهو المطور العقاري والمدعى عليها الثالثة وموضح فيه أن الوسيط العقاري هو المدعى عليها الأولى طبقا لنموذج الحجز المقدم من المدعي.

- كما أن المدعي قد قرر أيضا أن هناك إتفاق بينه وبين المدعى عليها الأولى مفاده أن المدعى عليها الأولى قررت التزامها بسداد عمولة المدعي وقدرها 6,5% تصرف إليه كحوالة مصرفية عن بيع الوحدة موضوع التداعي.

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

-مما سبق بيانه يتضح أنه لم يتضح وجود ثمة علاقة تعاقدية حاصلة ما بين المدعى عليها الثانية وبين أي من أطراف التداعي في شأن الوحدة موضوع التداعي ومن ثم فقد خلت كافة الأوراق أيضا من ثمة ما ينشأ عنه ثمة التزام من قريب أو بعيد خاص بالمدعى عليها الثانية على الإطلاق.

-كما أن كافة الأوراق التي تقدم بها المدعي إنما توضح أن العلاقة جميعها هي علاقة نشأت ما بينه وبين المدعى عليها الثالثة على شراء وحدة سكنية من المطور العقاري شوبا وأنه قد قام بالإتفاق ما بينه وبين الشركة المدعى 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 المدعى إلى الاتفاق مع المدعى عليها الأولى على أن تتم العلاقة مع المطور تحت إسمها التجاري نظير عمولة للمدعى عليها الأولى والتي سيتم إستقطاع جزء من العمولة يتم تسليمه أو تحويله للمدعى.

- مما سبق بيانه يتضح أنه لا علاقة تعاقدية حتى الآن ما بين المدعى عليها الثانية بالأمر من قريب أو بعيد يمكن من خلالها أن ينشأ عنها ثمة التزام تعاقدية على عتق المدعى 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 المدعى عليه متى كان الحق في مواجهته والمسئول عنه أو مشتركا في المسؤولية. 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 بإنتفاء صفة المدعى عليها الثانية قد وافق صحيح القانون والواقع جديرا بالإجابة إليه.

ثانيا: الشق الثاني في شأن إنتفاء صفة المدعى عليها الثانية.

-كما أنه من الثابت أيضا على إنتفاء صفة المدعى عليها الثانية في التداعي المنظور وهو ما قررته 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 بإنتفاء 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 بالمدعى إلا عندما علمت أن المدعى كان يعمل موظف لدى المدعى عليها الثانية إلا أنها فوجئت بأن المدعى 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 المدعى 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 المدعى 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 شكاوها ضد المدعي ومخاطبتها للمطور العقاري بعدم رغبتها وموافقتها على ما إختاره 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 قررته بمذكرتها الجوابية المقدمة أمام المحكمة الموقرة.

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

- الأمر الذي يتضح معه أن المدعى 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 المدعى عليها الثانية بإنتفاء الصفة قد وافق صحيح القانون والواقع جديرا بالإجابة إليه.

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

