

لدى محكمة دبي الابتدائية ،، الموقرة
فى الدعوى رقم 5064 / 2023 تجارى
لجلسة 2024/1/2

مقدمة من المدعى عليها الثالثة / ندى مشينش (كندية الجنسية)

ضد

المدعى / نور الدين أحمد نور الدين محمود (مصري الجنسية)
المدعى عليها الأولى / ديه ايه اكس للعقارات
المدعى عليها الثانية / برودينث للوساطة العقارية

الموضوع : مذكرة جوابية على لصحيفة الدعوى

حيث أن ما جاء بلائحة الدعوى و حسب ما أفاد به المدعى ما هو إلا مزاعم واهية لا يساندها دليل ، والغرض منها هو محاولة الحصول على أي مبالغ مالية بدون وجه حق، وسنركز دفاعنا عن المدعى عليها الثالثة السيدة / ندى مشينش لبيان عدم صحة ما يدعية
أولا : وسنبده في دفاعنا بالرد المنطقي على ما يزعمه المدعى وإدعائاته في لائحة النزاع

1- حيث يزعم المدعى أن السيدة / ندى مشينش هي عميلته الخاصة ، وأنه قام بأعمال الوساطة لإتمام صفقة شراء عقار لها من المطور شوبا العقارية كما هو موضح بلائحة النزاع ، وأنه قام بحجز الشقة على أن يتم تسجيل المعاملة تحت إسم المدعى عليها الاولى / شركة ديه ايه اكس كابيتال - بناء على إتفاق مع المدعى عليها الاولى ، وأنه إتفق على عمولة قدرها 6.5%

أولاً: بأي حق يتفق المدعى مع المدعى عليها الاولى / شركة ديه ايه اكس كابيتال بتسجيل معاملة البيع المبدئي للوحدة العقارية تحت اسم شركة ديه ايه اكس وهل كان يعمل لديها في تاريخ المعاملة. يظهر من المعلومات المقدمة أن المدعى لم يكن وسيطا مرخصا لأي جهة في ذلك الوقت . كما قامت المدعى عليها الثالثة بسؤاله عن جهة عمله وتهرب المدعى من الاجابه مرفق **مستند رقم 1 محادثات المدعى عليها الثالثة مع المدعى تساله عن عمله**



وحيث ان المدعى عليها الثالثة قامت بالاستفسار عن الشركه التي يتبع لها المدعى بعد وعود كاذبه من المدعى واذا كان مرخصا من قبل دائره الاراضى والاملاك ويظهر خلال محادثات الواتساب تهرب المدعى من الاجابه واختلاق اسباب للتهرب واتهام المدعي عليها الثالثه بالتجسس عليه وحظر المدعى عليها هذا يشير الى عدم وجود شهاده مهنيه رسميه للمدعى كوسيط عقارى

مستند رقم 2 يوضح رد المدعي على المدعى عليها الثالثه للتهرب من الاجابه ومن ثم حظرها



2- لم يكن هناك اى اتفاق بين المدعى عليها الثالثه (ندى) مع المدعي كما يزعم بأن يتم تسجيل سند معامله الحجز المبدئي باسم المدعى عليها الاولى بل تم بدون علم المدعى عليها الثالثه ، فإذا لم يكن هناك إتفاق مكتوب على ذلك فإن المدعي يكون يزعم خلاف الحقيقه ، فإذا لم يكن هناك إتفاق مكتوب بين المدعي وبين السيدة ندى لتسجيل الحجز المبدئي باسم المدعي عليها الاولى ، فإن قيام المدعي بهذا التصرف من تلقاء نفسه يعد مخالفة تستلزم محاسبته عليها

وحيث قامت المدعى عليها الثالثة برفع شكوى لشوبا العقاريه وشكوى لدائره الاراضى والاملاك وكما قامت بأرسال ايميل للسيد عبدالرحمن العدوى والسيد فينيت مدراء مبيعات لدى شوبا العقاريه تستنكر ما قام به المدعى بارفاق اسم المدعى عليها الأولى كوسيط بسند الحجز مع معرفتهم المسبقه ان المدعى لا يعمل لدى المدعى عليها الأولى وهذه مخالفة صريحة من شركة العقار شوبا حيث نصت المادة 9 من قانون التنظيم العقاري 13 لسنة 2008 انه إذا رغب المطور فى تسويق مشروعه من خلال وسيط عقاري فعليه التعاقد مع وسيط معتمد وفقاً للشروط والأحكام المنصوص عليها في لائحة سجل الوسطاء العقاريين فى إمارة دبي رقم (85) لسنة 2006 م .

مرفق مستند 3 ايميل لمسؤولي المبيعات في شوبا من قبل المدعى عليها الثالثة تستنكر موافقتهم على ادراج معاملة الحجز المبدئي تحت اسم المدعى عليها الأولى مع علمهم أن المدعى /نور الدين غير مرخص لمزاولة المهنة وتطلب الغاء الحجز المبدئي للوحدة العقاريه وغير ذلك ستلجأ المدعى عليها الثالثة بشكوى لدائرة الأراضى والأماك

20231102080301.pdf

EDRAK Legal Translation Services

TEL : +971 4 222 1360
MOB : +971 55 230 7998
P.O.BOX: 24761
DUBAI - U.A.E.

E-mail: edrak.legal.tr@gnail.com

إدراك لخدمات الترجمة القانونية

تلفون : ٢٢٢ ١٣٦٠
محمك : ٥٥ ٢٣٠ ٧٩٩٨
محمك : ٥٥ ٢٣٠ ٧٩٩٨
البريد : ٢٤٧٦١ - دبي - ا.ع.م

nadamshahinsh@hotmail.com

<p>المرسل : إدراك</p> <p>تاريخ الإرسال : ٢٥ نوفمبر ٢٠٢٢</p> <p>المرسل إليه : السيد / عبد الرحمن</p> <p>الموضوع : شكوى المدعى عليها الثالثة</p>	<p>إلى : السيد / عبد الرحمن</p> <p>الخدمة الموافق : ٢٥ نوفمبر ٢٠٢٢</p> <p>المرسل إليه : السيد / عبد الرحمن</p> <p>الموضوع : شكوى المدعى عليها الثالثة</p>
--	---

السيد / عبد الرحمن،

أعتقد أنك تعرف نموذج المجلد هذا الذي قمت بالتوقيع عليه مع نور كشك.

لا يزال نور كشك خاضعاً لتكثيرة بروفيدنت وتم فصله بسبب عدم أمانته، ثم لكن أعظم تلك ولكنني متأكد من أنك تعرف وما زلت تقوم بالتوقيع على الصفقة بموجب ذلك.

ولقد صمدت لمانا نتيجة تورط أحد موظفي صبيحا في مثل هذه الأعمال.

وعلاوة على ذلك، علمت أن المشروع بأكمله لم يتم تسجيله بعد لدى مؤسسة التنظيم العقاري، وهو أمر غير قانوني مرة أخرى ويضع شركة صبيحا ذمم تحت غرامات من مؤسسة التنظيم العقاري.

أطلب منك إلغاء هذه الصفقة الخاطئة بالكامل لتجنب الإجراءات القانونية من جانبى من خلال مؤسسة التنظيم العقاري.

لدى

٥٠٥٥٨١٨٦١

مكتب رقم ٩١٠ : مبنى بزنس القبر : خلفا مركزا لوسان : دور سحر : نيرة : دبي : الإمارات العربية المتحدة
Office 910, Business Avenue Building, Behind Nixan Showroom, Port Saeed, Dubai, Dubai-U.A.E.

3- حيث يزعم المدعى أنه فوجئ بقيام المدعى عليها الثانية (برودينت) بالاتصال بالعميلة المشتري وتم تحويل المعاملة باسم المدعى عليها الثانية بالاتفاق مع المدعى عليها الاولى ولم يوضح لنا المدعى ما هي صلة المدعى عليها الثانية (برودينت) بموضوع الدعوى وما هي علاقته بها وهل علاقة المدعى بشركة الوساطة برودينت مازالت قائمة أم إنتهت

وحقيقة الامر أن المدعي كان يعمل لدي المدعي عليها الثانية ، والسيدة ندى (المدعي عليها الثالثة) هي أحد عملاء شركة برودينت التي كان يعمل بها المدعي – وهذا هو سبب تواصلها معه بصفته موظف لدي الوسيط العقاري برودينت ، إلا أن المدعي قام بتسجيل طلب السيدة ندى باسم وسيط عقاري آخر وهو المدعي عليها الاولى (وهذه مخالفة يحاسب عليها القانون) وهو ما اعترضت عليه المدعى عليها الثالثة وطالبت بإلغاء الحجز لدي مسؤولي مبيعات شوبا كما هو مرفق بمستند 3

- وحيث انه يوم 2022/12/28 وصل عن طريق الواتساب من السيد/ عبدالرحمن العدوى وهو مسؤل المبيعات لدى شوبا العقاريه معامله حجز جديد بنفس تاريخ بيع الشقه وهو 2022/11/16 معدل فيه خانه الشركه الوسيطه من المدعى عليها الأولى الى المدعى عليها الثانية

مرفق مستند 4 محادثة واتساب بين المدعى عليها الثالثة ومدير المبيعات في شوبا العقاريه يطلب فيها الأخير من ندى امضاء معامله الحجز المبدئي للعقار بنفس البنود السابقة مع تعديل شركة الوساطة العقارية من اسم المدعى عليها الأولى الى اسم المدعى عليها الثانية



مرفق مستند 5 معامله الحجز المبدئي للعقار بعد التعديل وممضي من طرف البائع والشاري حسب الأصول ويظهر اسم المدعى عليها الثانية برودنت في خانه شركة الوساطة العقاريه بعد التعديل من قبل شوبا العقاريه

[illegible]

ثانيا : وفي القانون الرد على الاسانيد القانونية التي ضمنها المدعي بلائحة النزاع
فوفقا لنص المادة 246 من قانون المعاملات المدنية

ووفقا لنص المادة 282 من قانون المعاملات المدنية

كل إضرار بالغير يلزم فاعله ولو غير مميز بضمان الضرر
وبتطبيق هذا النص على دعوانا الماثلة يتبين لنا أن المدعي هو من أضر بالمدعي عليها الثالثة حيث قام
بتسجيل شقتها لدي المطور باسم المدعي عليها الاولى دون وجود إتفاق يحفظ حقوقها مما قد يؤدي لضياع
حقوقها والاضرار بها

ومن جماع ما تقدم يتضح لعدالة المحكمة عدم صحة المطالبة التي يزعمها المدعي بلائحة الدعوى،
بالاضافة لعدم وجود أي إتفاقات أوالتزامات بين المدعي والمدعي عليها الثالثة تبرر له مطالبتها وأن
مطالبته غير قائمة على سند أو دليل في مواجهة المدعي عليها الثالثة لعدم وجود صفة للمدعي عليها الثالثة
وعدم وجود إلزام تجاه المدعي

بناء عليه

تلتزم المدعي عليها الثالثة ندى مشينش من المحكمة الموقرة

أولا: عدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة

ثانيا: رفض الدعوى لعدم الصحة والثبوت

ثالثا: إلزام المدعي بالمصروفات والرسوم ومقابل أتعاب المحاماة

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

ندى مشينش

