

محاكم دبي الابتدائية ... المحترمين

الدعوى رقم 2023/5064 تجارى

مذكره جوابيه

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

ضد

المدعي / نور الدين أحمد نور الدين محمود

الموضوع : مذكرة جوابية

حيث أن ما جاء بلائحة الدعوى حسب ما أفاد به المدعي ما هو إلا مزاعم واهية لا يصدقها عقل ولا يساندها دليل ، والغرض منها هو محاولة الحصول على أي مبالغ مالية من المدعي عليهم بدون وجه حق، وسنركز دفاعنا عن المدعي عليها الثالثة السيدة / ندى مشينش لبيان عدم صحة ما يدعية

أولا : وسنبذ في دفاعنا بالرد المنطقي على ما يزعمه المدعي وإدعائاته في لائحة الدعوى التي لا دليل عليها

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

أولاً: عدم وجود أساس قانوني لمطالبة المدعي بعمولة

بناءً على لائحة الدعوى المقدمة من المدعي، تركز مذكرتنا على دحض مطالب المدعي بالحصول على عمولة. يزعم المدعي وجود عمولة تصل إلى 6.5% بسبب دوره في الوساطة لشراء عقار من مطور عقاري. ولكن هناك عدة نقاط تجعل هذه المطالب غير مبررة

- عدم وجود وثائق كتابية حيث يفتقد المدعي الى وثائق او اتفاقيات تثبت حقه في الحصول على هذه العمولة من الضروري وجود اتفاق مكتوب ينص على هذه العمولة ليكون لديه اى حق قانوني

والسؤال هنا ما هي وظيفة وطبيعة عمل المدعي ولدي أي جهة يعمل في توقيت ابرام الحجز المبدئي يوم 2022/11/16 وهل هو وسيط عقاري معتمد ومقبول لدي المطورين العقاريين للتعاقد وتحمل الالتزامات – وهل هناك تفويض مكتوب أو وكالة من المدعي عليها الثالثة للمدعي لينوب عنها في مثل هذه الاتفاقات

وحيث ان المدعي عليها الثالثة قامت بالاستفسار عن الشركة التي يتبع لها المدعي بعد وعود كاذبه من المدعي واذا كان مرخصا من قبل دائره الاراضى والاملاك ويظهر خلال محادثات الواتساب تهرب المدعي من الاجابه واختلاق أسباب للتهرب وحظر المدعي عليها هذا يشير الى عدم وجود شهاده مهنيه رسميه للمدعي كوسيط عقارى

مستند رقم 1 محادثات المدعي عليها الثالثة مع المدعي تساله عن عمله

فإذا كان هناك إتفاق مكتوب مع السيدة/ ندي مشينش يلزمها بدفع عمولة له كما يدعي ويزعم فليتقدم به حتى يكون له حق في إدعائه ، وإلا فليس له أي حق في مطالبتها بمثل هذه المبالغ

2- لم يكن هناك اى اتفاق بين المدعي عليها الثالثة (ندي) مع المدعي كما يزعم بأن يتم تسجيل سند الحجز المبدئي باسم المدعي عليها الأولى بل تم بدون علم المدعي عليها الثالثة ، فإذا لم يكن هناك إتفاق مكتوب على ذلك فإن المدعي يكون يزعم خلاف الحقيقة ، وبالتالي ليس من حقه مطالبة المدعي عليها الثالثة بأي التزامات ، فإذا لم يكن هناك إتفاق مكتوب بين المدعي وبين السيدة ندي 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 العقارية ورفع شكوى لمدير بروفيدانت وشكوى لدائره الاراضى والاملاك وكما قامت بأرسال ايميل للسيد عبدالرحمن العدوى والسيد فينيت مدراء مبيعات لدى شوبا العقارية تستنكر ما قام به المدعى بارفاق اسم المدعى عليها الأولى كوسيط بسند الحجز مع معرفتهم المسبقه ان المدعى لا يعمل لدى المدعى عليها الأولى

مرفق مستند صورة من محادثة بين المدعي والسيدة ندي عبر الواتس تخبره أنها تستنكر قيامه بتسجيل الشقة باسم شركة هي لا تعرفها وطلبت منه إثبات أنه موظف بتلك الشركة وطلبت منه معلومات عن هذه الشركة فلم يرد عليها مما أثار شكوكها فيه

(مستند صورة من محادثة عبر الواتس تفيد اعتراض المدعي عليها الثالثة على تسجيل الشقة باسم شركة وساطة لا تعرفها وليس لها تعامل معها وطلبت منه إثبات أنه موظف بتلك الشركة)

– أما إذا كان المدعي يقصد أن هناك إتفاق خاص كما يزعم بينه وبين المدعي عليها الأولى شركة/داكس كاييتال فإن المدعي عليها الثالثة ليست طرفا فيه ولا يوجد عليها أي إلترام في هذا الصدد

3- حيث يزعم المدعي أنه فوجئ بقيام المدعي عليها الثانية (بروفيدنت) بالاتصال بالعميلة المشترية وتم تحويل المعاملة باسم المدعي عليها الثانية بالاتفاق مع المدعي عليها الأولى

ولم يوضح لنا المدعي ما هي صلة المدعي عليها الثانية (بروفيدنت) بموضوع الدعوى وما هي علاقته بها وهل علاقة المدعي بشركة الوساطة بروفيدنت مازالت قائمة أم إنتهت

وحقيقة الامر أن المدعي كان يعمل لدى المدعي عليها الثانية ، والسيدة ندى (المدعي عليها الثالثة) هي أحد عملاء شركة بروفيدنت التي كان يعمل بها المدعي – وهذا هو سبب تواصلها معه بصفته موظف لدى الوسيط العقاري بروفيدنت ، إلا أن المدعي قام بتسجيل طلب السيدة ندي باسم وسيط عقاري آخر وهو المدعي عليها الأولى (وهذه مخالفة يحاسب عليها القانون)

عندما علمت السيدة ندي بهذا الامر قامت بالتواصل مع المدعي عليها الثانية (بروفيدنت) والتي أكدت لها الاخيرة أن المدعي قام بارتكاب العديد من المخالفات وتم طرده من الشركة

فقامت بالتواصل مع السيد / اشيش براخ وهو المسؤول التنفيذي لدى المطور العقاري واكد للمدعي عليها الثالثة انه يقوم بالعمل على حل هذه المساله داخليا فيما يتعلق بشركه الوساطه التي تتعامل معها

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

مستند رقم 2 مرفق محادثات بين المدعى عليها الثالثة والمسؤول من المطور العقاري

4 في جميع الأحوال وبغض النظر عن شركه الوساطه المرفقه في سند الحجز . لا يترتب على المدعى عليها الثالثة اى عموله لای طرف وليس هناك اى سند قانونى يدين المدعى عليها الثالثه

ثانيا : وفي القانون الرد على الاسانيد القانونية التي ضمنها المدعي بلائحة النزاع

فوفقا لنص المادة 246 من قانون المعاملات المدنية

1-يجب تنفيذ العقد طبقا لما أشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية

وحيث أن نص المادة يستلزم وجود عقد يحدد طبيعة الالتزامات بين الطرفين ، ولما كان المدعي في دعوانا الماثلة لا تربطه أي علاقة تعاقدية مع المدعي عليها الثالثة الامر الذي يترتب عليه عدم وجود التزامات

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 النزاع ، 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 إلتزام تجاه المدعي

بناء عليه

تلتمس المدعي عليها الثالثة ندى مشينش من المحكمة الموقرة


أولاً: عدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة

ثانياً: رفض الدعوى لعدم الصحة والثبوت

ثالثاً: إلتزام المدعي بالمصروفات والرسوم ومقابل أتعاب المحاماة

وتفضلوا حضراتكم بقبول التحية

مقدمة لسيادتكم / المدعي عليها الثالثة


Nada Mushainesh