



نظام الوثائق

لدى محكمة دبي الابتدائية الموقرة

الدعوي رقم ٥١٦٢ لسنة ٢٠٢٣ تجاري

مذكرة اعتراضات على تقرير الخبرة

مقدمة من المدعية: كي للعقارات (ش. ذ. م. م) (الشخص الواحد) واسمها السابق (كي إيه واي كابيتال للعقارات)

بوكالة المحامين: عبد المنعم بن سويدان، عوض المهيري، عبد العزيز مرداس، راشد بن سويدان، عبد العزيز اليحسوب، لطيفة بن سويدان، ميثاء بن سويدان وسارة بن سويدان.

ضد المدعي عليهما : ١- شركة / دي إيه إكس للعقارات شركة الشخص الواحد ش. ذ. م. م.
٢- شركة / كي ميفينز للتطوير العقاري شركة الشخص الواحد ش. ذ. م. م.

الوقائع

حرصاً منا على ثمين وقت المحكمة الموقرة فإننا نحيل بشأن الوقائع لما جاء بلائحة افتتاح الدعوي، ومحاضر أعمال الخبرة، سوي قصر الرد والتعقيب على تقرير الخبرة النهائي المودع بملف الدعوي، وتقديم المذكرة الماثلة لجلسة ٢٠٢٤/٥/١٥ م.

أوجه الرد والتعقيب

أولاً: أوجه الموافقة.

توافق المدعية على ما جاء بتقرير الخبرة من وصف العلاقة فيما بينها وبين المدعي عليهما الأولي والثانية، وما رتبته العقد المحرر فيما بين المدعية والمدعي عليها الأولي بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢١ م من حقوق مقررة للمدعية، إذ أورد تقرير الخبرة نصاً:

📍 DUBAI, UAE :
Jumeirah Road Al Hudaiba Awards
Buildings, Block B Office - 406,
P.O. Box 50229, Dubai U.A.E.
Tel: +971 4 325 8888
Fax: +971 4 325 2111
E-mail: info.dxb@binsowaidan.ae

📍 ABU DHABI, UAE :
Muroor Road, Madinat Zayed
Tower Office, 5th Floor,
Office 505, Abu Dhabi
Tel: +971 2 4913111
Email: info.aub@binsowaidan.ae

📍 CAIRO, EGYPT :
124 Osman Ibn Affan Street
(Off Triumph SQ.),
Heliopolis, Cairo, Egypt
Tel: +202 277 44128
E-mail: info.cai@binsowaidan.ae

تبينت الخبرة أن العلاقة بين المدعية والمدعي عليهما - من خلال أوراق الدعوي حيث تبين وجود عقدين كالتالي:

العقد الأول: (غير مقدم في الدعوي ولم تطلع الخبرة عليه) ولكن تمت الإشارة إليه في العقد المحرر بين المدعية والمدعي عليها الأولي بأن تقوم الشركة المدعي عليها الأولي بالتسويق لبيع وحدات المشروع (تأسيس مراسي درايف) الذي يمتلكه المدعي عليها الثانية نظير نسبة قدرها ٥٪ من قيمة ثمن كل وحدة مبيعة تقوم المدعي عليها الأولي كوسيط عقاري ببيعها لصالح المدعي عليها الثانية.

العقد الثاني: هو عقد وساطة عقارية بين المدعية والمدعي عليها الأولي ثابت به أن المدعية كانت وسيطاً بين المدعي عليهما لإتمام العقد الأول وأنها تستحق مقابل ذلك ١.٥٪ مما تستحقه المدعي عليها الأولي طبقاً للعقد الأول (٥٪ من قيمة الثمن) علي أن تستحق المدعي عليها الأولي ٣.٥٪ الباقية، وكل ذلك ثابت من العقد المقدم من المدعية، ما ورد بالعقد المحرر بين المدعية والمدعي عليها الأولي تم سرده بعالية والرأي في تفسيره وربطه بعقد آخر مشار إليه بداخله متروك للمحكمة الموقرة، وتسري في هذه الفقرة بشأن العقد الثاني في مواجهة المدعي عليها الأولي التي أقرت بوجود هذا العقد الثاني بالمحرر فيما بينها وبين المدعية والمقدم بالدعوي ولا تسري في حق المدعي عليها الثانية وتم إضافة هذه الإضافة طبقاً لرد الخبرة علي اعتراضها.

(اقتباس كما ورد في الفقرة رقم ٣ الواردة بالصفحة رقم ٤٩ وما بعدها من تقرير الخبرة النهائي)

هذا ولما كان ما تقدم من إثبات الخبرة المنتدبة في الدعوي للعلاقة التعاقدية فيما بين أطراف التداعي، ونظراً لكون الخبرة قد فوضت المحكمة في تفسير تلك العقود فإننا نعرض على المحكمة الموقرة النقاط التالية:

- **النقطة الأولى:** حجية عقد الوساطة المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢١م فيما بين المدعية (كي للعقارات) وبين المدعي

عليها الأولي (دي إيه إكس للعقارات).

إنه من البين بأوراق الدعوي هو وجود عقد وساطة حرر فيما بين المدعية والمدعي عليها الأولي، والذي أثبت فيه أن التعاقد الذي تم فيما بين المدعي عليهما الأولي والثانية كان بمجهود ووساطة المدعية وعلى ذلك تم تقرير نسبة قدرها ١.٥٪ تسلم للمدعية من ثمن كل شقة مباعه من المشروع السكني المملوك للمدعي عليها الثانية، كما نص في التعاقد بأن عمليات البيع تتم بواسطة المدعي عليها الأولي بصفة حصرية، وقد تمت الإشارة صراحة على وجود اتفاقية وساطة قد أبرمت بالفعل فيما بين المدعي عليهما الأولي والثانية.

هذا وقد نصت المادة ١/٢٨ من قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية علي:

يعد المحرر العرفي صادراً ممن وقعه وحجة عليه، ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه من خط أو إمضاء أو ختم أو بصمة، أو ينكر ذلك خلفه أو ينفي علمه بأن الخط أو الإمضاء أو الختم أو البصمة هي لمن تلقي عنه الحق.

وبموجب نص المادة سالف البيان فإن هذا العقد حجة فيما بين أطرافه، وأن العقد قد دخل حيز النفاذ بالفعل بدليل في الأوراق وقد ثبت أيضاً في تقرير الخبرة وهو قيام المدعي عليها الأولي بسداد دفعتين من العمولة المقررة للمدعية الأولي بمبلغ ٤٠٢,٠٠٠ درهم بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٤م والثانية بمبلغ ٥٣٣,٩٥٦.٦١ درهم تم تحويله إلى الحساب البنكي لصاحب ومدير المدعية.

• **النقطة الثانية: الافتراض القانوني لشكل ومضمون عقد الوساطة العقارية المحرر فيما بين المدعي عليها الأولي (دي إيه إكس للعقارات) والمدعي عليها الثانية (كي ميفيز للتطوير العقاري).**

علي الرغم من إنكار المدعي عليها الثانية لوجود تعاقد تم فيما بينها وبين المدعي عليها الأولي، إلا أن كافة ما ورد بالأوراق يدحض هذا الإنكار ومع امتناع المدعي عليها الثانية عن تقديم هذا التعاقد فإن القانون وأوراق الدعوي قد ذخرت بالتوجه القانوني في مثل تلك الحالة، وذلك في عدة صور.

- **الصورة الأولي: لقد نصت المادة ٢/٣٤ من قانون الإثبات علي:**

إذا أمتنع الخصم عن تقديم المحرر المطلوب بعد إمهاله مرة واحدة، عدت صورة المحرر التي قدمها الطالب صحيحة مطابقة لأصلها، فإن لم يكن قد قدم صورة من المحرر، فللمحكمة الأخذ بقول الطالب فيما يتعلق بشكل المحرر ومضمونه.

وبموجب نص المادة سالف البيان فإنه مع امتناع المدعي عليها عن تقديم عقد الوساطة المحرر فيما بينها وبين المدعي عليها الأولي فإن القانون قد عالج هذا الامتناع بأن أجاز لمحكمة الموضوع بالأخذ بقول المدعي فيما يتعلق بشكل المحرر ومضمونه، وما يعيننا هنا المضمون الثابت في العقد المحرر فيما بين المدعية والمدعي عليها الأولي والثابت به أن هناك نسبة قدرها ٥٪ من ثمن كل وحدة مبيعة تسلم من المدعي عليها الثانية إلي المدعي عليها الأولي.

ولا يقدح في ذلك عدم إفادة المحكمة بنسخة من هذا العقد من دائرة الأراضي والأملاك حتى الان، إذ أن مخالفة المدعي عليهما للإجراءات أو القانون في إيداع صورة من العقد لدي دائرة الأراضي والأملاك لا يمكن أن يرتب لهما استقادة أو حصانة من المطالبات القضائية المتعلقة بحقوق الغير.

- **الصورة الثانية: اثبات التعاقد المبرم فيما بين المدعي عليهما الأولي والثانية (المحال إليه)، في العقد المحرر فيما بين المدعية والمدعي عليها الأولي (المحيل).**

📍 DUBAI, UAE :

Jumeirah Road Al Hudaiba Awards
Buildings, Block B Office - 406,
P.O. Box 50229, Dubai U.A.E.
Tel: +971 4 325 8888
Fax: +971 4 325 2111
E-mail: info.dxb@binsowaidan.ae

📍 ABU DHABI, UAE :

Muroor Road, Madinat Zayed
Tower Office, 5th Floor,
Office 505, Abu Dhabi
Tel: +971 2 4913111
Email: info.auh@binsowaidan.ae

📍 CAIRO, EGYPT :

124 Osman Ibn Affan Street
(Off Triumph SQ.),
Heliopolis, Cairo, Egypt
Tel: +202 277 44128
E-mail: info.cai@binsowaidan.ae

لقد تمت الإحالة في عقد الوساطة المحرر فيما بين المدعية والمدعي عليها الأولي المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢١م إلي عقد الوساطة المحرر فيما بين المدعي عليهما الأولي والثانية، وعلي الرغم من أن حقوق المدعية المالية تتعلق بالمدعي عليها الأولي وهي التي أقرت بالإحالة كما أقرت بأنها من تتسلم النسبة المقررة لهما من المدعي عليها الثانية ومن ثم تسليم المدعية لنسبتها، إلا أننا نجد إصرار من المدعي عليها الثانية من نفي وجود تعاقد فيما بينها وبين المدعي عليها الأولي، هذا النفي الذي لاقى ما يدحضه في الأوراق من تسلم المدعية بالفعل لدفعتين ماليتين من مستحقاتها المالية من بيع الوحدات السكنية الكائنة بالمشروع السكني المملوك للمدعي عليها الثانية.

- الصورة الثالثة: اثبات تقرير الخبرة في النقطة السادسة من النتيجة النهائية ان المبالغ التي تسلمتها المدعية كانت

نتيجة أعمال وساطة عن بيع وحدات في المشروع السكني المملوك للمدعي عليها الثانية.

لقد ورد بتقرير الخبرة في البند رقم ٦ من النتيجة النهائية نصاً التالي:

من خلال المحادثات وإيصال التحويل البنكي وكشف الحساب مستند رقم ٨ مرفق رقم ٢/٨ حافظة مستندات المدعية رفقة التعقيبات على التقرير المبدئي تبينت الخبرة أن المبالغ المسددة من المدعي عليها الثانية جزء من عمولة عن الوحدات المباعة بالمشروع وأنها تمت نتيجة وساطة وأعمال للمشروع مع ملاحظة أن رد الدائرة قد جاء خالياً من ثمة مرفقات تفيد في أن أعمال الوساطة تمت من خلال المدعية أو من خلال المدعي عليها الثانية.

(اقتباس كما ورد في البند رقم ٦ الوارد بالصفحة رقم ٥١ من تقرير الخبرة النهائي)

ومن جماع ما تقدم من صور تدل جميعها على وجود عقد وساطة قد حرر بالفعل فيما بين المدعي عليهما الأولي والثانية عينت به المدعي عليها الأولي كمسوق حصري للمشروع السكني المملوك للمدعي عليها الثانية، قد تقرر بموجبه نسبة قدرها ٥٪ من ثمن كل وحدة مبيعة في المشروع تسلم للمدعي عليها الأولي.

وبناء على هذا العقد تم تحرير عقد وساطة فيما بين المدعية والمدعي عليها الأولي تم بموجبه تقرير نسبة لصالح المدعية قدرها ١.٥٪ من ثمن كل وحدة مبيعة في المشروع السكني الخاص بالمدعي عليها الثانية، يتم تسليمها من المدعي عليها الأولي للمدعية.

وقد ثبت هذان العقدان في حق المدعي عليهما من واقع أوراق الدعوي وتقرير الخبرة وسبق استلام المدعية لجزء من عمولتها وفقاً لما تقدم بالأوراق.

❖ DUBAI, UAE :

Jumeirah Road Al Hudaiba Awards
Buildings, Block B Office - 406,
P.O. Box 50229, Dubai U.A.E.
Tel: +971 4 325 8888
Fax: +971 4 325 2111
E-mail: info.dxb@binsowaidan.ae

❖ ABU DHABI, UAE :

Muroor Road, Madinat Zayed
Tower Office, 5th Floor,
Office 505, Abu Dhabi
Tel: +971 2 4913111
Email: info.aub@binsowaidan.ae

❖ CAIRO, EGYPT :

124 Osman Ibn Affan Street
(Off Triumph SQ.),
Heliopolis, Cairo, Egypt
Tel: +202 277 44128
E-mail: info.cai@binsowaidan.ae

ثانياً: أوجه الاعتراضات.

وتتمثل اعتراضات المدعية على تقرير الخبرة في عدة أوجه وفقاً للتالي:

- **الوجه الأول: عدم صحة النتيجة التي توصلت لها الخبرة بشأن ربطها للعمولة المستحقة للمدعية بالوقوف على دورها في بيع كل وحدة في المشروع، على الرغم من استحقاق المدعية لعمولتها من نسبة العمولة المقررة للمدعي عليها الأولي.**

إن ما قامت به الخبرة من اثباتها لعدم جزمها باستحقاق المدعية لعمولتها - الثابتة بالتعاقد - بحجة أن الأوراق لم تبين دورها في أعمال الوساطة (لكل وحدة مبيعة) هو أمر مخالف للأوراق، حيث أن استحقاق المدعية لعمولتها ثابتة بالعقد سند الدعوي وهي نسبة مقطوعة ١.٥٪ من قيمة الوحدة المباعة عند تحويل المدعي عليها لنسبة ٥٪ من ثمن كل وحدة يتم بيعها إلي المدعي عليها الأولي، ولا يتوقف ذلك على أي اثبات آخر لدور المدعية في بيع كل وحدة. وهنا تجدر الإشارة إلى أن النسبة التعاقدية المقررة للمدعية كونها هي من قامت ببذل جهود التفاوض والوساطة فيما بين المدعي عليهما الأولي والثانية، وذلك وصولاً إلى تعيين المدعي عليها الأولي (دي ايه اكس للعقارات) مسوق حصري لدي المدعي عليها الثانية (كي ميفينز) وذلك عن المشروع السكني المملوك للمدعي عليها الثانية (تيريس مراسي درايف). أي أن العمولة المقررة للمدعية مستحقة لها بمجرد الوساطة فيما بين المدعي عليهما الأولي والثانية لتحرير التعاقد فيما بينهما والمذكور والمحال إليه في العقد سند الدعوي المحرر فيما بين المدعية والمدعي عليها الأولي، والذي بموجبه تتحصل المدعية على نسبة قدرها ١.٥٪ من قيمة الوحدة المباعة عند تحويل المدعي عليها لنسبة ٥٪ من ثمن كل وحدة يتم بيعها إلي المدعي عليها الأولي من الوحدات الكائنة بمبني (تيريس مراسي درايف). وبالتالي لا تحتاج الخبرة إلى بحث واثبات دور المدعية عن كل وحدة مبيعة في المشروع المملوك للمدعي عليها الثانية، كما أنها لا تتوقف أيضاً علي إفادة دائرة الأراضي والأملاك.

- **الوجه الثاني: عدم قيام الخبرة باحتساب نسبة العمولة من مجموع مبالغ بيع الوحدات الثابتة بتقرير الخبرة، مما أدى إلى عدم اثباتها للمبالغ التي امتنعت المدعي عليها الأولي عن تسليمها للمدعية وبالتالي لم تثبت الخبرة اخلاص المدعي عليها الأولي بالتزاماتها التعاقدية.**

بموجب العقد سند الدعوي المؤرخ في ٢٠٢٢/١١/٢١م فإن نسبة العمولة المستحقة للمدعي عليها الأولي هي ٥٪ من ثمن الوحدة المباعة، ويخص المدعية منها نسبة ١.٥٪ من ثمن الوحدة المباعة. فقد نصت الفقرة الأخيرة من العقد سند الدعوي والتي تنص علي:

يتفق الطرفان على أن سيتم تحويل إجمالي العمولة إلى الحساب البنكي لشركة دي ايه اكس للعقارات شركة الشخص الواحد، وعلى أن يكونوا مسؤولين عن تحويل حصة بنسبة ١.٥٪ على كل وحدة مباعة إلي الحساب البنكي لشركة كي ايه واي كابيتال ذ.م.م خلال ٥ أيام عمل عن الاستلام من (المطور) مجموعة كي مافينز انفيسمنت جروب الاستثمارية.

ولما كانت الخبرة الموقرة قد أثبتت - من خلال بيانات دائرة الأراضي والأماك - بيع عدد (٧٧) وحدة بالبرج (تريسييس) المملوك للمدعي عليها الثانية بإجمالي مبلغ ٢٠٤,٣٦٨,٦١٨.٠٠ درهم، إلا أن الخبرة الموقرة اكتفت بهذا البيان دون أن تقوم باحتساب نسب العمولة الثابتة بالأوراق إلا أن طريقة احتساب نسبة المدعية من عدد الوحدات المباعة يسهل احتسابها وهي:

$$٢٠٤,٣٦٨,٦١٨ \times ١.٥\% = ٣,٠٦٥,٥٢٢.٢٧ \text{ درهم، وهذا المبلغ هو نسبة العمولة المستحقة للمدعية.}$$

مع الإشارة إلى أن طريقة الحساب المقدمة هي طريقة نظرية كونها منشئة وفقاً لبيانات دائرة الأراضي والأماك من حيث مجموع المبالغ المثبتة بالدائرة عن بيع وحدات المشروع، على الرغم من أن هناك عمليات بيع أخرى منجزة لم يتم تسجيلها بعد بدائرة الأراضي والأماك تستحق عنها المدعية لنسبتها في العمولة. والدليل على ذلك تحقق قبض المدعية لمبالغ العمولة التي كانت تسلم لها من المدعي عليها الأولي عن وحدات تم بيعها (ولم يتم تسجيلها بدائرة الأراضي والأماك وفقاً للبيانات التي أوردتها الخبرة الموقرة في التقرير المبدئي) مثال ذلك:

نسبة العمولة ١.٥%	قيمة المبيعة	اسم المشتري	رقم الوحدة	مسل
٣٩,٧٥٠,٠٠٠	٢,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	Audrey Sophie N. Derwa	٢٠٢	١
٢٥,٥٠٠,٠٠٠	١,٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	Gabriel Adrian Penedo	٢٠٨	٢
٣٧,٣٥٠,٠٠٠	٢,٤٩٠,٠٠٠,٠٠٠	Tatjana Birjukova	٣٠٥	٣
٥٤,٠٠٠,٠٠٠	٣,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	Nataliya Yevsyukova	٣٠٦	٤
٢٥,٨٠٠,٠٠٠	١,٧٢٠,٠٠٠,٠٠٠	Matias Damián Palacios	٥٠٨	٥
٢٥,٦٥٠,٠٠٠	١,٧١٠,٠٠٠,٠٠٠	Lourenco Baptista Gomes	٦٠٢	٦

♦ DUBAI, UAE :

Jumeirah Road Al Hudaiba Awards
Buildings, Block B Office - 406,
P.O. Box 50229, Dubai U.A.E.
Tel: +971 4 325 8888
Fax: +971 4 325 2111
E-mail: info.dxb@binsowaidan.ae

♦ ABU DHABI, UAE :

Muroor Road, Madinat Zayed
Tower Office, 5th Floor,
Office 505, Abu Dhabi
Tel: +971 2 4913111
Email: info.aub@binsowaidan.ae

♦ CAIRO, EGYPT :

124 Osman Ibn Affan Street
(Off Triumph SQ.),
Heliopolis, Cairo, Egypt
Tel: +202 277 44128
E-mail: info.cai@binsowaidan.ae

٧	٧٠٦	Stepan Lianozov	١,٧٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٩٥٠,٠٠٠
٨	١١٠٥	Nikita Kolobov	٢,٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٩,٧٥٠
٩	١٢٠٦	Valeria Shaprova	١,٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٧,٠٠٠
١٠	١٤٠١	Sergey Fyodorov	١,٨٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٧,٣٠٠
١١	١٧٠٥	Marchenko Sergey	٢,٩٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٤,٢٥٠
١٢	١٧٠٩	Roman Kolomeitsev	١,٩٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٩,١٠٠
١٣	١٧١٠	Geetha Sankuratri	٣,٢٩٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٩,٤٢٥
Total:			٣٠,٠٥٥,٠٠٠	٤٥٠,٨٢٥,٠٠

ومما تقدم يتضح لعدلكم أن الحسابات الأساسية هي ما وردت في البيانات الخاصة بالشركة المدعي عليها الثانية والتي امتنعت عن تقديمها كاملة حيث أخفت الكثير منها، فضلاً عن أن المدعي عليها الأولي لم تقم بتسليم المدعية كامل مبلغ العمولة الواردة في كشوف الحساب المرسل من الأصل بل الدفعات المسلمة إلي المدعية كانت جزء من مبلغ العمولة وليست كلها، وعلى ذلك نطالب إعادة الأوراق إلي الخبرة لاستكمال التقرير بالتصريح لها بالانتقال الي مقر المدعي عليها الثانية للاطلاع على المبيعات الحقيقية للوحدات في المشروع السكني المملوك لها، مع الاطلاع على بيانات تحويل نسب العمولة إلي المدعي عليها الأولي لاحتساب كافة مستحقات المدعية.

• الوجه الثالث: عدم قيام الخبرة بإثبات الأضرار التي لحقت بالمدعية واحتساب التعويض الجابر لها مقوماً بالنقود.

لقد أورد الحكم التمهيدي بنسب الخبرة في الدعوي الماثلة، من ضمن المهام المكلفة بها الخبرة الموقرة، بيان ما إذا كانت قد أصابت المدعية من أضرار وبيان ماهيتها إن وجدت والتعويض الجابر لها مقوماً بالنقود وفقاً لما فاتها من كسب وما لحقها من خسارة.

إلا أن الخبرة الموقرة لم تتعرض إلى هذا الأمر في تقريرها ، وذلك على الرغم من ثبوت نقطتين جوهريتين في هذا الشأن، وهما:

النقطة الأولى: ثبوت اخلال المدعي عليها الأولي بالتزاماتها التعاقدية في عدم تسليم المدعية لنصيبها في العمولات ١.٥٪ من ثمن كل وحدة تم بيعها والمحصلة من المدعي عليها الثانية بنسبة ٥٪ من ثمن الوحدات المباعة، مع امتناع المدعي عليها الأولي بتزويد المدعية بكشوف الحساب الداعمة لطريقة احتساب مبلغ العمولة والدفعات التي تم استلامها من المدعي عليها الثانية.

♦ DUBAI, UAE :

Jumeirah Road Al Hudaiba Awards
Buildings, Block B Office - 406,
P.O. Box 50229, Dubai U.A.E.
Tel: +971 4 325 8888
Fax: +971 4 325 2111
E-mail: info.dxb@binsowaidan.ae

♦ ABU DHABI, UAE :

Muroor Road, Madinat Zayed
Tower Office, 5th Floor,
Office 505, Abu Dhabi
Tel: +971 2 4913111
Email: info.aub@binsowaidan.ae

♦ CAIRO, EGYPT :

124 Osman Ibn Affan Street
(Off Triumph SQ.),
Heliopolis, Cairo, Egypt
Tel: +202 277 44128
E-mail: info.cai@binsowaidan.ae

النقطة الثانية: ثبوت سوء نية المدعي عليهما تجاه المدعية في تعمدتهما انكار الاتفاقيات والعقود المحررة فيما بينهما وكذلك حجب المعلومات عن المحكمة وعن الخبرة المنتدبة في الدعوي حيث تمسك كلاً منهما بالإنكار في ظل ثبوت عدم صحته بموجب المستندات المقدمة في الدعوي. وعلي ذلك فكان يتعين أن يرد في تقرير الخبرة ثبوت الأضرار التي حاققت بالمدعية فضلاً عن تقدير التعويض الجابر لتلك الأضرار، مع الإشارة إلى أن المدعية تطالب - وفقاً للائحة افتتاح الدعوي - بتعويض مقداره مليون درهم عما لحق بها من أضرار.

الوجه الرابع: عدم قيام الخبرة بإثبات حق المدعية في العمولة عن باقي وحدات المشروع التي لم يتم بيعها.

وفقاً للثابت بالأوراق أن عدد الوحدات الكائنة بالمبنى المملوك للمدعي عليها الثانية هي عدد (١٢١) وحدة، ووفقاً للوارد بتقرير الخبرة المبدئي أن الوحدات التي تم بيعها عدد (٧٧) وحدة، ولما كان العقد المحرر فيما بين المدعية والمدعي عليها الأولي يشمل كامل المشروع، فكان يتعين اثبات الخبرة الموقرة أن المدعية تستحق العمولة المقررة لها بموجب العقد سند الدعوي عن باقي الوحدات عند القيام ببيعها. وبعبارة أخرى يتم احتساب المبالغ المستحقة للمدعية عن الوحدات التي تم بيعها بالفعل فضلاً عن إثبات حقها في مبلغ العمولة عن الوحدات التي سيتم بيعها مستقبلاً.

بناء عليه

تلتزم المدعية من المحكمة الموقرة القضاء بما يلي: -

أولاً: بصفة أصلية وقبل الفصل في الموضوع:

إعادة ندب الخبير السابق في الدعوي وفقاً لنص المادة ٣/١٢١ لاستكمال التقرير بتكليفه بتصفية الحسابات بين أطراف التداعي، باحتسابه للمبالغ المالية المستحقة للمدعية وفقاً للنسبة المقررة لها ١.٥٪ من ثمن كل وحدة تم بيعها من المشروع السكني المملوك للمدعي عليها الثانية وفقاً للبيانات الواردة بدائرة الأراضي والأملاك عن عدد وثمان الوحدات المباعة في المشروع واحتساب الفائدة التأخيرية القانونية من تاريخ امتناع المدعي عليها الأولي عن تسليم المدعية نسبتها من ثمن الوحدات المباعة، مع تقدير قيمة التعويض المستحق للمدعية عن اخلال المدعي عليها الأولي بالتزاماتها التعاقدية ، وتصفية الحساب فيما بين أطراف الدعوي باحتساب كافة المستحقات المالية للمدعية.

ثانياً:- وبصفة احتياطية:

١ - القضاء بإلزام المدعي عليها الأولي بسداد مبلغ ٣,٠٦٥,٥٢٢.٢٧ درهم، نسبة العمولة المستحقة للمدعية (١.٥%) عن بيع عدد (٧٧) وحدة سكنية في المشروع المملوك للمدعي عليها الثانية - وفقاً للبيان الصادر عن دائرة الأراضي والأموال - والثابت بتقرير الخبرة، مع فائدة قدرها ٩% من تاريخ المطالبة القضائية حتى تمام السداد.

٢ - القضاء بأحقية المدعية في استقضاء نسبة ١.٥% من ثمن باقي الوحدات السكنية التي سيتم بيعها في المشروع السكني (تيريس مراسي درايف) المملوك للمدعي عليها الثانية.

٣ - القضاء بإلزام المدعي عليها الأولي بأداء مبلغ مليون درهم للمدعية تعويضاً عن الأضرار المادية والأدبية التي أصابت المدعية جراء خطأ المدعي عليها وإخلالها بالتعاقد.
ثالثاً:- إلزام المدعي عليهما بالرسوم والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.

وتفضلوا بقبول فائق التحية والتقدير ،،،،

المحامي

عبد المنعم بن سويدان



تحريراً في: ٢٠٢٤/٥/١٥ م

أ/ كوبال

❖ DUBAI, UAE :
Jumeirah Road Al Hudaiba Awards
Buildings, Block B Office - 406,
P.O. Box 50229, Dubai U.A.E.
Tel: +971 4 325 8888
Fax: +971 4 325 2111
E-mail: info.dxb@binsowaidan.ae

❖ ABU DHABI, UAE :
Muroor Road, Madinat Zayed
Tower Office, 5th Floor,
Office 505, Abu Dhabi
Tel: +971 2 4913111
Email: info.auh@binsowaidan.ae

❖ CAIRO, EGYPT :
124 Osman Ibn Affan Street
(Off Triumph SQ.),
Heliopolis, Cairo, Egypt
Tel: +202 277 44128
E-mail: info.cai@binsowaidan.ae