

نوع الحكم: حكم قطعي - تاريخه: 2024-08-28

يرجى الانتباه أن نص الحكم الوارد هنا لا يمثل الصيغة الرسمية للحكم وهو معرض للاخطاء المطبعية والبشرية

بعد سماع المرافعة الشفهية والاطلاع على ملف الدعوى:  
تخلص واقعات الدعوى في أن المدعية أقامت بماوجب لائحة قيدها لدي مكتب إدارة الدعوى بتاريخ 2023-11-27 وأعلنت قانوناً طلبت في ختامها الحكم:  
أولاً: ندب خبير حسابي في الدعوى لتصفية الحسابات بين أطراف التداوي، علي أن تكون مهمته الانتقال إلي مقر المدعي عليهما الأولي والثانية والاطلاع على الوثائق والبيانات والمستندات والدفاتر التجارية الخاصة بالمدعي عليهما والاستعلام من كافة الجهات الرسمية بما فيها دائرة الأراضي والأملاك والغير رسمية بما فيها البنوك عن عدد الوحدات السكنية التي تم بيعها من المبني السكني (تيريسيس مراسي درايف) والذي يحتوي علي عدد 121 وحدة والمملوك للمدعي عليهما الثانية مع إلزام المدعي عليهما الثانية بتقديم تلك العقود لاحتساب نسبة العمولة 5% من ثمن كل وحدة وبيان تاريخ سداد دفعات تلك العمولات من المدعي عليهما الثانية إلي المدعي عليهما الأولي، واحتساب نصيب نسبة المدعية 1.5% من تلك العمولات وتاريخ بداية الفوائد القانونية لها، وتصفية الحساب فيما بين أطراف الدعوى باحتساب كافة المستحقات المالية للمدعية، مع حفظ كافة حقوق المدعية في المطالبة بالمبالغ التي ينتج عنها تقرير الخبير.

ثانياً: إلزام المدعي عليهما الثانية بتقديم كافة المستندات والبيانات الخاصة بعدد الوحدات السكنية التي تم بيعها وقيمة نسبة العمولة المسددة عن كل وحدة وتاريخ تسليم تلك العمولات إلي المدعي عليهما الأولي.  
ثالثاً: إلزام المدعي عليهما الأولي بأداء مبلغ مليون درهم للمدعية تعويضاً عن الأضرار المادية والأدبية التي أصابت المدعية جراء خطأ المدعي عليهما وإخلالها بالتعاقد.  
هذا مع إلزام المدعي عليهما الأولي بالرسوم والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.  
وقالت شرحاً لدعواها أن الشركة المدعية والشركتين المدعي عليهما هم شركات تجارية تم تأسيسهم في الدولة وممارسة نشاطهم التجاري قانوناً، وفقاً لطبيعة نشاط كل منهما، وبمناسبة امتلاك المدعي عليهما الثانية لمبني سكني يسمي (تيريسيس مراسي درايف) وبه عدد 121 وحدة سكنية، ورغبة منها في تعيين شركة وساطة وسمسرة عقارية

لتنطوي عملية تسويق الوحدات السكنية فقامت المدعية بأعمال التفاوض والوساطة فيما بين المدعي عليهما الأولي والثانية، حتى تم التعاقد فيما بينهما، ومن أبرز آثار هذا التعاقد هو استحقاق المدعي عليهما الأولي لعمولة قدرها 5% من ثمن كل وحدة يتم بيعها من الوحدات السكنية الكائنة بالمبني السكني المذكور. وعلي أثر ذلك تم تحرير اتفاقية قانونية فيما بين المدعية والمدعي عليهما الأولي محررة بتاريخ 2022/11/21 م ، والتي بموجبها تم الاتفاق تفصيلياً على حقوق والتزامات متبادلة أبرزها حق المدعية في نسبة قدرها 1.5% من القيمة الاجمالية للعمولة التي ستسلم من المدعي عليهما الثانية للمدعي عليهما الأولي والمقدرة بنسبة 5% لقاء أعمال السمسرة؛ هذا وبموجب العقد المشار إليه فإن العمولة الاجمالية عن بيع كل وحدة من وحدات المشروع تكون 5% من قيمة بيع تلك الوحدة والتي سيتم تحويلها/سدادها من قبل المدعي عليهما الثانية إلي المدعي عليهما الأولي، والتي بدورها تسلم المدعية حصتها في تلك العمولة والتي تقدر بنسبة 1.5% من أصل مبلغ الـ 5% المسلم للمدعي عليهما الأولي من المدعي عليهما الثانية. واتفق 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 1.5% على كل وحدة مبيعة إلى الحساب البنكي لشركة كي ايه واي كابيتال ذ.م.م خلال 5 أيام عمل عن الاستلام من (المطور) مجموعة كي مافيز انفيستمنت جروب الاستثمارية. ومع تنفيذ تلك العقود علي أرض الواقع وبدء ازدهار حركة بيع العقارات قامت المدعي عليهما الأولي بتسليم المدعية بتاريخ 2023/05/04 مبلغ وقدره 402,000 أربعمائة واثنان ألف درهم، قيمة نسبة المدعية في مبلغ العمولة المتفق عليهما، وبعدها امتنعت المدعي عليهما الأولي عن الإفصاح عن حجم المبيعات والعمولات المستلمة من المدعي عليهما الثانية، وبالتالي توقفها عن أداء نسبة العمولات المتحصلة وامتناعها عن تسليم المدعية نسبتها المتفق عليهما، ولم تجد كافة المحاولات الودية والتي اتسمت بحسن النية المتخذة من قبل المدعية تجاه المدعي عليهما الأولي، والتي باثت جميعها بالفشل جراء تعنتها واستمرارها في حجب البيانات والمعلومات الخاصة بمبالغ العمولات التي تستلمها بصفة دورية من المدعي عليهما الثانية. وبإخلال المدعي عليهما الأولي المتعمد بالتعاقد وامتناعها عن تنفيذ التزاماتها، قامت المدعية بتوجيه إنذار عدلي معلن بتاريخ 2023/10/13 م كلفتها: أولاً: الإفصاح عن كافة البيانات الخاصة بالتعاقدات التي تمت على الوحدات الخاصة بمشروع (تيريسيس مراسي درايف) وقيمة دفعات وتواريخ العمولات التي تلقتها المنذر إليها من الشركة المطورة (مجموعة كي مافيز انفيستمنت جروب الاستثمارية). ثانياً: تسليم المنذرة كامل حصتها من تلك العمولات المبينة في البند السابق والتي تقدر بنسبة 1.5% من إجمالي نسبة 5% والتي قامت المنذر إليها باستلامها من المطور عن كل وحدة تم بيعها من وحدات المشروع. ثالثاً: التزام المنذر إليها بتزويد المنذرة بصفة دورية لكافة عمليات البيع الجديدة والخاصة بالوحدات التي يتم بيعها في المشروع وتسليم المنذرة كامل عمولتها وفقاً للنسبة وتاريخ السداد المتفق عليهما في التعاقد. ذلك جميعه خلال (10 أيام) من تاريخ الإعلان بالإنذار، إلا أن المدعي عليهما الأولي لم تلق بالاً ولم تحرك ساكناً مما حدا بالمدعية لإقامة هذه الدعوي وقدمت سنداً لدعوها صور من: الرخص التجارية للشركة المدعية والشركتين المدعي عليهما. الاتفاقية المبرمة بين المدعية والمدعي عليهما الأولي. إيصال استلام المدعية لمبلغ 402,000 درهم نسبتها في العمولة.

انذار عدلي بتاريخ 2023-10-13 ن المدعية للمدعى عليها.

وقد تداولت الدعوى بالجلسات امام مكتب إدارة الدعوى؛ والمحكمة على النحو المبين بمحاضرتها؛ وبها حضر طرفي الخصومة كل بوكيل عنه وقدمت المدعى عليها الأولى مذكرة طلبت فيها أولاً؛ عدم قبول الدعوى بمواجهة المدعى عليها الأولى لعدم الصحة والثبوت. ثانياً؛ إلزام المدعي بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة؛ وقدمت المدعى عليه الثانية مذكرة طلبت فيها دفعت بعدم قبول اختصاصها من قبل المدعية، مع إلزام المدعية بالرسوم والمصاريف ومقابل اتعاب المحاماة.

وبجلسة 2023-12-18 قرر القاضي المشرف ندب خبير متخصص في الوساطة العقارية والتأمين - صاحب الدور في الجدول- تكون مهمته الثابتة تفصيلاً بمنطوقه؛ ونحيل اليه بشأن بيانها منعا للتكرار؛ ونفاد لذلك باشر الخبير المنتدب المأمورية وأودع تقريراً انتهى فيه الى نتيجة حاصلها:

1- أن عقد الوساطة عقارية المبرم بين المدعية والمدعى عليها الأولى ثابت به أن المدعية كانت وسيطاً بين المدعى عليهما لإتمام العقد الأول وأنها تستحق مقابل ذلك 1.5% مما تستحقه المدعى عليها الأولى طبقاً للعقد الأول (ال 5) من قيمة الثمن) على أن تستحق المدعى عليها الأولى 3.5% الباقية , وكل ذلك ثابت من العقد المقدم من المدعية.

2- بمخاطبة دائرة الأراضي والملاك إفادات ببيع عدد 77 وحدة بيعاً مبدئياً لأشخاص مختلفين بإجمالي قيمة للوحدات 204,368,618.00 درهم ولم يرد من الدائرة مرفقات تفيد في ان تلك البيوع تمت بوساطة المدعي

3- افاد ممثل المدعية بتنفيذها التزاماتها التعاقدية قبل تحرير العقد موضوع الدعوى والمقدم من المدعية حيث عند تحرير العقد كان قد تم تحرير عقد التسويق والوساطة العقارية بين المدعى عليهما، وفقاً للثابت بالعقد المقدم من المدعية والمحضر فيما بينها وبين المدعى عليها الأولى

4- تبين للخبرة من خلال المحادثات و ايصال التحويل البنكي وكشف الحساب المقدم من المدعية ان المبالغ المسددة من المدعي عليها الثانية جزء من عموله عن الوحدات المباعة للمشروع وأنها تمت نتيجة وساطة وأعمال للمشروع. قدمت المدعية مذكرة تعقيبيه على تقرير الخبير طلبت فيها الحكم: أولاً؛ بصفة أصلية وقبل الفصل في الموضوع:

إعادة ندب الخبير السابق في الدعوي وفقاً لنص المادة 3/121 لاستكمال التقرير بتكليفه بتصفية الحسابات بين أطراف التداعي، باحتسابه للمبالغ المالية المستحقة للمدعية وفقاً للنسبة المقررة لها 1.5% من ثمن كل وحدة تم بيعها من المشروع السكني المملوك للمدعي عليها الثانية وفقاً للبيانات الواردة بدائرة الأراضي والأمالك عن عدد وثمان الوحدات المباعة في المشروع واحتساب الفائدة التأخيرية القانونية من تاريخ امتناع المدعي عليها الأولى عن تسليم المدعية نسبتها من ثمن الوحدات المباعة، مع تقدير قيمة التعويض المستحق للمدعية عن اخلال المدعي عليها الأولى بالتزاماتها التعاقدية ، وتصفية الحساب فيما بين أطراف الدعوي باحتساب كافة المستحقات المالية للمدعية. ثانياً؛ وبصفة احتياطية:

1- إلزام المدعي عليها الأولى بسداد مبلغ 3,065,522.27 درهم، نسبة العمولة المستحقة للمدعية (1.5%) عن بيع عدد (77) وحدة سكنية في المشروع المملوك للمدعي عليها الثانية ؟ وفقاً للبيان الصادر عن دائرة الأراضي والأمالك ؟

والثابت بتقرير الخبرة، مع فائدة قدرها 9% من تاريخ المطالبة القضائية حتى تمام السداد.

2-أحقية المدعية في استقضاء نسبة 1.5% من ثمن باقي الوحدات السكنية التي سيتم بيعها في المشروع السكني (تيريس مراسي درايف) المملوك للمدعي عليها الثانية.

3-إلزام المدعي عليها الأولي بأداء مبلغ مليون درهم للمدعية تعويضاً عن الأضرار المادية والأدبية التي أصابت المدعية جراء خطأ المدعي عليها والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة. بالتعاقد.

ثالثاً: إلزام المدعي عليها بالرسوم والمدعي عليها بالمصاريف وأتعاب المحاماة.

وقدمت المدعي عليها الأولى مذكرة تعقيبيه طلبت فيها الحكم:

أولاً: ندب خبير حسابي آخر في الدعوى (خلفاً للخبير السابق ندبه) ، لعدم التزام الخبير بنطاق المأمورية الموكلة إليه ، وعدم إفساحه المجال أمام المدعي عليها الأولى لشرح وتوضيح مستنداتها المقدمة سنداً لمطالبتها فضلاً عن الأسباب الهامة والجوهرية التي بينها لعدالة المحكمة في مذكرتنا الماثلة.

ثانياً: عدم قبول الدعوى بمواجهة المدعي عليها الأولى لعدم الصحة والثبوت.

ثالثاً: إلزام المدعية بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

وقدمت المدعي عليها الثانية مذكرة تعقيبيه طلبت فيها الحكم بعدم قبول الدعوى في موجهاتها لرفعها على غير ذي صفة

وبجلسة 2024-05-29 حكمت المحكمة بإعادة الدعوى لخبير التثمين والوساطة العقارية السابق ندبه وندب خبير ثان تخصص محاسبي - صاحب الدور في الجدول- وكلفتها كلجنة خبرة ثنائية في الدعوى بالمهمة المبينة بمنطوق ذلك الحكم والمحكمة تحيل إليه تلافياً للتكرار ونفاذاً لهذا القضاء باشرت لجنة الخبرة المنتدبة مهمتها وانتهت في تقريرها لنتيجة حاصلها:

1-المدعية والمدعي عليها الأولى هما شركتان للوساطة العقارية، والمدعي عليها الثانية هي مطور عقاري يملك مشروع (تيريس مراسي درايف). وتبين للجنة الخبرة من خلال أوراق الدعوى وجود عقدين كالتالي: -العقد الأول: ((غير مقدم في الدعوى ولم تطلع اللجنة عليه)) ؟ ولكن تمت الإشارة اليه في العقد المحررين المدعية والمدعي عليها الأولى ((بأن تقوم الشركة المدعي عليها الأولى بالتسويق لبيع وحدات المشروع (تيريس مراسي درايف) الذي تمتلكه المدعي عليها الثانية نظير نسبة قدرها 5% من قيمة ثمن كل وحدة مبيعة تقوم المدعي عليها الأولى كوسيط عقاري ببيعها لصالح المدعي عليها الثانية. العقد الثاني: هو عقد وساطة عقارية بين المدعية والمدعي عليها الأولى ثابت به أن المدعية كانت وسيطاً بين المدعي عليهما لإتمام العقد الأول وأنها تستحق مقابل ذلك 1.5% مما تستحقه المدعي عليها الأولى طبقاً للعقد الأول (الـ 5% من قيمة الثمن) على أن تستحق المدعي عليها الأولى 3.5% الباقية، وكل ذلك ثابت من العقد المقدم من المدعية. والسالف الإشارة اليه تفصيلاً بالتقرير جدول رقم (6) والراي في تفسيره وربطه بعقد آخر مشار اليه بداخله متروك للمحكمة الموقرة لقانونية ذلك وخروجه عن نطاق خبرتنا المحاسبية وتسري هذه الفقرة بشأن العقد الثاني في مواجهة المدعي عليها الأولى التي أقرت بوجود هذا العقد الاول عند التوقيع على العقد الثاني المحررفيما بينها وبين المدعية والمقدم بالدعوى ولا تسري في حق المدعي عليها الثانية كونها ليست طرف في العقد الثاني المحررفيما بين

المدعية والمدعى عليها الاولى.

2-تخلص لجنة الخبرة الى وجود عقد وساطة لبيع عقار التداعي بين المدعية والمدعي عليها الاولى محرر بتاريخ 2022/11/21 ومضمون ذلك العقد موضح تفصيلاً بالتقرير؛ وسبب ابرام ذلك العقد هو عقد وساطة آخر محررين المدعى عليها الاولى والمدعى عليها الثانية (غير مقدم بالدعوى) ولكن تم الإشارة اليه بعقد الوساطة المقدم بالدعوى والمحررين المدعية والمدعى عليها الاولى والرأي في تفسير وربط العقد المحررين المدعية والمدعى عليها الاولى بعقد آخر مشار اليه بداخله متروك للمحكمة الموقرة لقانونية ذلك.

3-ان المدعية تقاضت مبلغ وقدره 935,956.61 درهم من المدعى عليها الأولى نظير عمولات عن مشروع تيرسيس مراسي درايف وذلك ثابت بالتحويل البنكي ورسائل الواتساب وذلك على النحو الموضح بالجدول الثابت بالتقرير 4-إذا ما رأت المحكمة ان هناك عقد محررين المدعى عليها الاولى والمدعي عليها الثانية ولم يتم تقديمه للجنة الخبرة وهو العقد الذي أشار اليه العقد المحررين المدعية والمدعى عليها الاولى والسالف الإشارة اليه :تكون قيمة العمولة المستحقة للمدعية تقدر بمبلغ وقدره 4,261,493.50 درهم (284,099,567 درهم ? 1.5 %). وتكون المدعى عليها الاولى قد أخلت بالتزاماتها التعاقدية وذلك لعدم سداد العمولة المستحقة عليها للمدعية ؛وبتصفية الحساب بين المدعية والمدعى عليها الاولى يكون مترصد في ذمة المدعي عليها الاولى للمدعية مبلغ وقدره 3,325,536.89 درهم 5-بالانتقال الى دائرة الأراضي والاملاك بإمارة دبي والاطلاع على السجلات الخاصة بالمشروع محل التداعي لا يوجد عقد وساطة مودع بدائرة الأراضي والأملاك من المالك وهو المدعى عليه الثاني لوكيله الرئيسي (كيورف للعقارات)؛ يوجد عقد وساطة غير مودع بدائرة الأراضي والأملاك من وكيل المالك الرئيسي طبقاً للعقد السابق وقام المدعى عليه الأول بتقديمه بتعيين المدعى عليه الأول الوكيل الفرعي لتسويق المشروع بالكامل (121) ما عدا 18 وحدة ويمكن زيادة العدد إلى 121 وحدة كاملة برغبة الوكيل الرئيسي (كيورف) ولم يثبت للخبرة وجود معاملات مسجلة بخصوص العقد المحررين المدعي عليها الاولى وشركة كيورف للعقارات او العقد المحررين شركة كيورف للعقارات والمدعى عليها الثانية فيما يخص المشروع سند الدعوى وقدمت المدعية مذكرة تعقيبیه على تقرير لجنة الخبرة طلبت فيها الحكم: أولاً: إلزام المدعي عليها الأولي بسداد مبلغ 3,325,536.89 درهم، (ثلاثة ملايين وثلاثمائة وخمسة وعشرون ألف وخمسمائة وستة وثلاثون درهماً وتسعة وثمانون فلساً) نسبة العمولة المستحقة للمدعية والثابتة بتقرير لجنة الخبراء النهائي بعد تصفية الحساب بين أطراف التداعي، مع فائدة قدرها 9% من تاريخ المطالبة القضائية حتى تمام السداد.

ثانياً: إلزام 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 عليها بالرسوم والمصروفات ومقابل أنعاب الحمامة. والمحكمة قررت حجز الدعوى للحكم لجلسة اليوم. وحيث ان المدعى عليها مثل كل منهما بوكيل محام عنها وجاوبتا على الدعوى ومن ثم يكون الحكم حضورياً عملاً بنص

المادة 54 من المرسوم بقانون رقم 42 لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية. وحيث أنه عن الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة للمدعى عليها الثانية- فإنه سديد- - بأنه من المقرر أن الدعوى هي حق اللجوء إلى القضاء لحماية الحق أو المركز القانوني المدعى به، ومن ثم فإنه يلزم توافر الصفة الموضوعية لطرفي هذا الحق، بأن تُرفع الدعوى ممن يدعي استحقاقه لهذه الحماية، وضد من يُراد الإحتجاج عليه بها، وأن الصفة في الدعوى تقوم بالمدعى عليه، متى كان الحق المطلوب اقتضاؤه موجوداً في مواجهته، باعتباره صاحب شأن فيه، والمسئول عنه حال ثبوت أحقية المدعى له. (القاعدة الصادرة سنة 2020 حقوق - تمييز دبي جلسة 2020/2/16 - الطعن رقم 1071 لسنة 2019 طعن تجاري). كما أنه من المقرر أن مناط الدفع بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة، هو أن يكون في الأحوال التي يُنكر الخصم صفة خصمه، أو ينفي هو صفته، وأن استخلاص توافر الصفة من عدمه، هو من أمور الواقع التي تستقل بتقديرها محكمة الموضوع، دون رقابة عليها في ذلك من محكمة التمييز متى أقامت قضاءها على أسبابٍ سائغة مُستمدة مما له أصله الثابت في الأوراق، ويكفي لحمل قضاؤه في هذا الخصوص، وأن توافر أو عدم توافر الصفة في الدعوى كشرط لقبولها، وكذا تفسير العقود والشروط المختلف عليها، هو مما تستقل به محكمة الموضوع، متى أقامت قضاءها على أسبابٍ سائغة لها أصلها الثابت في الأوراق، والتزمت عند تفسيرها للعقود والشروط عباراتها الواضحة وما قصده أصحاب الشأن فيها، وظروف ومُلابسات تحريرها، وطبيعة المعاملة المتعلقة بها. (القاعدة الصادرة سنة 2015 حقوق - تمييز دبي جلسة 2015/12/16 - الطعن رقم 153، 155 لسنة 2015 طعن عقاري)

ولما كان ذلك؛ وهديا به؛ وكانت اتفاقية الوساطة سند الدعوى مبرمة بين المدعية والمدعى عليها الأولى وتنصرف كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عنها إلى المتعاقدين (المدعية والمدعى عليها الأولى)؛ والمدعى عليها الثانية ليست طرفاً في اتفاقية الوساطة سند الدعوى؛ ومن ثم فإنه لا تتوافر للمدعى عليها الثانية الصفة في الاختصاص في الدعوى؛ وهو ما يكون معه الدفع قائم على سند صحيح من الواقع والقانون وتقضى معه المحكمة بقبول الدفع على نحو ما سيرد بالمنطوق.

وحيث أنه عن موضوع الدعوى؛ فإنه من المقرر بنص المادة 254 من قانون المعاملات التجارية السمسرة عقد يتعهد بمقتضاه السمسار لشخص بالبحث عن طرف ثانٍ لإبرام عقد معين وبالوساطة في مفاوضات التعاقد وذلك مقابل أجر. كما نصت المادة 256 من ذات القانون على أنه 1- لا يستحق السمسار أجراً عن وساطته إلا إذا أدت هذه الوساطة إلى إبرام العقد بين الطرفين، ويعتبر العقد قد أبرم متى اتفق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية في العقد.

2- وتكون العبرة في استحقاق السمسار أجره بإبرام العقد ولو لم ينفذ إلا إذا قضى الاتفاق أو العرف بغير ذلك. 3- وإذا كان العقد معلقاً على شرط واقف فلا يستحق السمسار الأجر إلا عند تحقق الشرط. 4- إذا تعذر إبرام العقد لسبب يرجع إلى العميل استحق السمسار تعويضاً تبعاً لما بذله من جهد. وحيث أنه من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مفاد نص المادتين 254، 256/1، 2، 4 من قانون المعاملات التجارية

أن السمسرة هي عقد يتعهد بمقتضاه السمسار لشخص بالبحث عن طرف ثاني لإبرام عقد معين وبالوساطة في مفاوضات التعاقد، ولا يستحق السمسار أجراً عن وساطته إلا إذا أدت هذه الوساطة إلى إبرام العقد بين الطرفين ويعتبر العقد قد أبرم متى اتفق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية فيه، وتكون العبرة في استحقاق السمسار أجرة هي بإبرام العقد ولو لم ينفذ إلا إذ قضى الاتفاق والعرف بغير ذلك، وإذ تعذر إبرام العقد لسبب يرجع إلى العميل استحق السمسار تعويضاً لما بذله من جهد . وان لمحكمة الموضوع سلطة تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة المقدمة فيها والأخذ بما تقتنع به منها واطراح ما عداه وتفسير العقود والاتفاقات وسائر المحررات بما تراه أوفى بمقصود عاقدتها وأصحاب الشأن فيها وتقدير الوفاء بالالتزامات في العقود المقدمة للجانبين واستخلاص الجانب المقصر في العقد أو نفي التقصير عنه وتقدير عمل الخبير والأخذ بما انتهى إليه من نتيجة أو طرحها وحسبها أن تقيم قضائها على أسباب سائغة تكفي لحمله الطعن رقم 184 / 2019 تجاري - جلسة 2019-04-21

وكان من المقرر النص في المادة 256 من قانون المعاملات التجارية مفاده أن مهمة السمسار لا تنتهي ولا يستحق أجرة عن وساطته إلا إذا تمخضت وساطته عن إبرام العقد الذي توسط فيه بين الطرفين. ذلك أن المناط في استحقاق الأجر هو إبرام الصفقة بين طرفيها وإذا كان العقد المبرم بينهما معلقاً على شرط و أقف فإن السمسار لا يستحق هذا الأجر إذا لم يتحقق الشرط الواقف في العقد المبرم بين الطرفين وأن استخلاص ذلك من سلطة محكمة الموضوع ما دام ما انتهت إليه سائغا ومقبولاً بمقتضى الأسباب التي بنت عليها حكمه. الطعن رقم 2008 / 282 طعن تجاري جلسة 2009-05-26 ومن المستقر عليه قضاءً أن "فهم الواقع في الدعوى وتقدير أدلتها بما فيها تقرير الخبرة هو من سلطة محكمة الموضوع دون معقب عليها من محكمة التمييز متى أقامت قضائها على أسباب سائغة مما له أصل ثابت بالأوراق، ومتى رأت محكمة الموضوع الأخذ بتقرير الخبير المنتدب في الدعوى لاقتناعها بصحة أسبابه ورأت أنه بحث كافة نقاط النزاع في الدعوى فإنها لا تكون ملزمة من بعد بأن ترد بأسباب خاصة على ما أبداه الخصم من مطاعن واعتراضات على تقرير الخبير، أو تجيبه إلى طلب ندب خبير آخر أو إعادة المأمورية لنفس الخبير أكثر من مرة طالما وجدت في تقرير الخبير الأصلي والتكميلي ما يغنيها عن ذلك وما يكفي لتكوين عقيدتها للفصل فيها. الطعن رقم 274 لسنة 2007 تجاري جلسة 2010-2-16م، محكمة التمييز - دبي".

لما كان ذلك؛ وتأسيساً عليه؛ وكان الثابت للمحكمة من أوراق الدعوى؛ ومستنداتها؛ وتقرير لجنة الخبراء المودع فيها والذي تطمئن له المحكمة لابتنائه على أسانيد فنية وواقعية صحيحة ومن ثم تجعل منه المحكمة قواماً لقضائها؟ أنه قد تم إبرام عقد وساطة لبيع عقار التداوي بين المدعية والمدعي عليها الأولى بتاريخ 2022/11/21 تضمن في بنوده أن المدعية قامت بأعمال التفاوض والوساطة فيما بين المدعي عليهما الأولى والثانية، وتم إبرام عقد وساطة بين المدعي عليها الأولى (كشركة وساطة وسمسرة عقارية) لتتولى عملية تسويق الوحدات السكنية لمشروع تيرسيس مراسي درايف المملوك للمدعي عليها الثانية (المطور ومالك للعقار التداوي) لقاء استحقاق المدعي عليها الأولى لعمولة قدرها 5% من ثمن كل وحدة يتم بيعها من الوحدات السكنية الكائنة بالمبني السكني المذكور؛ وحق المدعية في نسبة قدرها

1.5% من القيمة الاجمالية للعمولة التي ستسلم من المدعي عليها الثانية للمدعي عليها الأولي والمقدرة بنسبة 5% لقاء أعمال السمسرة؛ وكان الثابت أيضا أن المدعية تقاضت مبلغ وقدره 935,956.61 درهم من المدعي عليها الأولي نظير عمولات عن مشروع تيرسيس مراسي درايف وذلك ثابت بالتحويل البنكي ورسائل الواتساب وذلك على النحو الموضح بالجدول الثابت بتقرير لجنة الخبراء؛ وهو ما تستخلص منه المحكمة أن المدعية قامت بإجراء عملية التفاوض والوساطة بين المدعي عليها وأسفر ذلك عن تعيين المدعي عليها الأولي وسيط لتسويق عقارات مشروع المدعي عليها الثانية؛ وتم دخوله حيث التنفيذ بما سدده المدعي عليها الأولي من مبالغ لقاء العمولات المستحقة لها عن ما تم من عمليات بيع في مشروع تيرسيس مراسي درايف المملوك للمدعي عليها الثانية؛ ولا ينال من ذلك انكار المدعي عليهما لوجود هذا العقد؛ لإقرار المدعي عليها الأولي بإبرامه بموجب اتفاقية الوساطة العقارية والمذيل بتوقيعها ولم تطعن عليه بأي مطعن ينال منه ومن ثم يعد حجة عليها بما ورد به؛ وبالإضافة إلى ما قامت المدعي عليها بسداده من مبالغ مالية للمدعية لم تبرر أو تقدم سنداً لسدادها للمدعية؛ كما أنه لا يوجد عقد وساطة مودع بدائرة الأراضي والأملاك من المالك (المدعي عليها الثانية) لوكيلها الرئيسي (كيورف للعقارات)؛ كما لم يثبت للخبرة وجود معاملات مسجلة بخصوص العقد المحررين المدعي عليها الأولي وشركة كيورف للعقارات أو العقد المحررين شركة كيورف للعقارات والمدعي عليها الثانية فيما يخص المشروع سند الدعوى؛ مما يستقر في يقين المحكمة من كل ما سلف بيانه أن المدعية أوفت بالتزاماتها بموجب اتفاقية الوساطة سند الدعوى وأسفرت جهودها عن تعيين المدعي عليها الأولي وسيط عقاري للتسويق وبيع وحدات مشروع تيرسيس مراسي درايف المملوك للمدعي عليها الثانية وتكون معه المدعي عليها الأولي قد أخلت بالتزاماتها التعاقدية لعدم سداد العمولة المستحقة عليها للمدعية وفقاً لاتفاقية الوساطة؛ وتطمئن إلى ما انتهت إليه لجنة الخبرة بتصفية الحساب من أن قيمة العمولة المستحقة للمدعية تقدر بمبلغ وقدره 4,261,493.50 درهم (284,099,567 درهم ? 1.5 %)؛ يكون مترصد في ذمة المدعي عليها الأولي للمدعية مبلغ وقدره 3,325,536.89 درهم تقضى المحكمة بالزام المدعي عليها الأولي بان تؤديها للمدعية.

وحيث إنه وعن طلب الفائدة، فمن المقرر وفقاً لنصوص المواد 76، 77، 88، 90 من قانون المعاملات التجارية - إنه إذا كان الدين ناشئاً عن عمل تجاري ومتعلقاً بمبلغ من النقود معلوم المقدار وقت نشوء الالتزام وتأخر المدين في دفعه فيحق للدائن اقتضاء فائدة عنه على سبيل التعويض عن المثل والتأخير وتسرى هذه الفائدة من تاريخ استحقاق هذا الدين وتُحسب حسب السعر المتفق عليه في العقد المبرم بين الطرفين وإذا لم يُعين سعر للفائدة في العقد فتُحسب حسب السعر السائد في السوق وقت التعامل على ألا يتجاوز 12% سنوياً حتى تمام السداد ويقع على الدائن عبء إثبات أن السعر السائد في السوق وقت التعامل قد بلغ 12% حتى يُقضى له بهذه النسبة (الطعن رقم 38 / 2004 طعن تجاري جلسة 3-10-2004)؛ وكان من المستقر عليه من القرار رقم 1 على 2021 من الهيئة العامة التمييز بدبي، أن الفائدة القانونية تقدر بمبلغ 5% سنوياً من تاريخ المطالبة وحتى السداد في حال كان الدين معلوماً ومن تاريخ صيرورة الحكم نهائياً إذا كان المبلغ المقضي به وفق تقدير المحكمة، وإذا خلت الأوراق من اتفاق الطرفين على تحديد نسبة الفائدة؛ وتاريخ استحقاقها؛ ولم يقدم السعر السائد للفائدة وقت التعامل؛ وهو ما تقضي به المحكمة بالفائدة القانونية بواقع 5% سنوياً من تاريخ المطالبة القضائية وحتى السداد التام على النحو الوارد في المنطوق.



وحيث أنه عن طلب الزام المدعى عليها الاولى بأداء مبلغ مليون درهم على سبيل التعويض عن الأضرار المادية والأدبية التي لحقت بالمدعية التي أصابت المدعية جراء خطأ المدعي عليها وإخلالها بالتعاقد، فإنه لما كان من المقرر أن المسؤولية - سواء كانت عقدية أو تقصيرية - لا تتحقق إلا بتوافر أركانها الثلاثة من خطأ وضرر وعلاقة سببية تربط بينهما، بحيث إذا انتفى ركن منها انتفت المسؤولية، وعلى الدائن إثبات خطأ المدين والضرر الذي أصابه، ومن المقرر أيضاً أن استخلاص الخطأ الموجب للمسئولية والضرر الناجم عنه ورابطة السببية فيما بينهما، هو مما تستقل بتقديره محكمة الموضوع دون معقب عليها من محكمة التمييز، متى كان استخلاصها سائغاً وله ما يُسانده في الأوراق، ولا يُقضى بالتعويض ما لم تتوافر هذه الأركان مُجتمعةً، فلا يكفي لقيام مسؤولية المدعى عليه وإلزامه بالتعويض، توافر ركن الخطأ وحده دون ثبوت ركن الضرر، كما يُشترط في الضرر أن يكون مُحققاً، بأن يكون قد وقع فعلاً أو أن يكون وقوعه في المستقبل حتمياً.

(القاعدة الصادرة سنة 2023 حقوق - تمييز دبي جلسة 2023/04/11 - الطعن رقم 413 لسنة 2022 طعن عقاري) وكان الثابت من الأوراق، وعلى النحو الذي أثبتته لجنة الخبرة المنتدبة في تقريرها، أن المدعى عليها الأولى قد أخلت بالتزاماتها التعاقدية، ولم تسدد للمدعية مستحققاتها من العمولة في تواريخ الاستحقاق وذلك بحرمانها من الانتفاع بها واستثمارها فيما يعود عليها بالنفع وفوات فرصة الكسب وهو الأمر الذي تُقدر عنه المحكمة - وفي حدود سلطتها التقديرية - تعويضاً جابراً لهذه الأضرار، بمبلغ وقدره 200,000 درهم وتقضى المحكمة بإلزام المدعى عليها الاولى بأدائها للمدعية.

وحيث أنه عن المصاريف شاملة أتعاب المحاماة فإن المحكمة تلزم المدعي عليها الاولى بها جميعاً عملاً بنص المادة 2'1/133 من قانون الإجراءات المدنية. فل هذه الأسباب حكمت المحكمة بحضورها:

أولاً: بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة للمدعى عليها الثانية.

ثانياً: إلزام المدعى عليها الأولى بأن تؤدي للمدعية مبلغ وقدره 3,325,536.89 درهم، (ثلاثة ملايين وثلاثمائة وخمسة وعشرون ألف وخمسمائة وستة وثلاثون درهماً إماراتياً وتسعة وثمانون فلساً)؛ وفائدته القانونية بواقع 5% سنوياً من تاريخ المطالبة القضائية الحاصل في 2023-11-27 وحتى السداد التام؛ وإلزامها بأن تؤدي للمدعية مبلغ 200,000 درهم (مئتان ألف درهماً إماراتياً) على سبيل التعويض؛ وإلزامها بالرسوم والمصاريف ومبلغ ألف درهم مقابل أتعاب المحاماة