

## قضايا الضم

## الأحكام و القرارات المُسببة

42 / 2023 / 5162 تجاري

رقم قرار الحكم	رقم الحكم	تاريخ الحكم	نوع الحكم	نوع الحكم التفصيلي	
28	1/2024/16447	29-05-2024	حكم تمهيدي	ندب خبير	التفاصيل
38	/1/2024	28-08-2024	حكم قطعي	قبول ورفض	التفاصيل

### تفاصيل الحكم

رقم القضية : 5162 / 2023 تجاري

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

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

بعد سماع المرافعة الشفهية والاطلاع على ملف الدعوى:  
تخلص واقعات الدعوى في أن المدعية أقامتها بموجب لائحة قيديتها لدى مكتب إدارة الدعوى بتاريخ 2023-11-27 وأعلنت قانوناً طلبت في ختامها الحكم:  
أولاً: ندب خبير حسابي في الدعوى لتصفية الحسابات بين أطراف التداعي، 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 والأملك 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 عليها الثانية مع إلزام المدعي عليها الثانية بتقديم تلك العقود لاحتساب نسبة العمولة 5% من ثمن كل وحدة وبيان تاريخ سداد دفعات تلك العمولات من المدعي عليها الثانية إلي المدعي عليها 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 عليها 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 عليها الأولي.  
ثالثاً: إلزام المدعي عليها الأولي بأداء مبلغ مليون درهم للمدعية تعويضاً عن الأضرار المادية والأدبية التي أصابت المدعية جراء خطأ المدعي عليها وإخلاله بالتعاقد.

هذا مع إلزام المدعي عليها 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 عليها الثانية لمبني سكني يسمي (تيريسيس مراسي درايف) وبه عدد 121 وحدة سكنية، ورغبة منها في تعيين شركة وساطة وسمسرة عقارية لتتولي 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 عليها 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 عليها الأولي محررة بتاريخ 2022/11/21م ، 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 عليها الثانية للمدعي عليها الأولي

المدعي عليها الثانية، وبالتالي توقفها عن أداء نسبة العمولات المتحصلة وامتناعها عن تسليم المدعية نسبتها المتفق عليها، ولم تجد كافة المحاولات الودية والتي اتسمت بحسن النية المتخذة من قبل المدعية تجاه المدعي عليها الأولى، والتي بائت جميعها بالفشل جراء تعنتها واستمرارها في حجب البيانات والمعلومات الخاصة بمبالغ العمولات التي تستلمها بصفة دورية من المدعي عليها الثانية. وبإخلال المدعي عليها الأولى المتعمد بالتعاقد وامتناعها عن تنفيذ التزاماتها، قامت المدعية بتوجيه إنذار عدلي مع 13/10/2023 م كلفتها: أولاً: الإفصاح عن كافة البيانات الخاصة بالتعاقدات التي تمت على الوحدات الخاصة بمشروع (تيريسيس مراسي درايف) بقيمة دفعات وتواريخ العمولات التي تلقتها المنذر إليها من الشركة المطورة (مجموعة كي مافينز 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 عليها في التعاقد. ذلك جميعه خلال (10 أيام) من تاريخ الإعلان بالإنداز، إلا أن المدعي عليها الأولى لم تلق بالاً ولم تحرك ساكناً مما حدا بالمدعية لإقامة هذه الدعوى وقدمت سنداً لدعواها صور من:

الرخص التجارية للشركة المدعية والشركتين المدعى عليهما.

الاتفاقية المبرمة بين المدعية والمدعى عليها الأولى.

إيصال استلام المدعية لمبلغ 402,000 درهم نسبتها في العمولة.

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

وقد تداولت الدعوى بالجلسات امام مكتب إدارة الدعوى؛ والمحكمة على النحو المبين بمحاضرها؛ 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 الزام المدعية بالرسوم والمصاريف ومقابل اتعاب المحاماة.

وبجلسة 2023-12-18 قرر القاضي المشرف ندب خبير متخصص في الوساطة العقارية والتممين - صاحب الدور في الجدول - تكون مهمته الثابتة تفصيلاً بمنطوقه؛ ونحيل اليه بشأن بيانها معنا للتكرار؛ ونفذ لذلك باشر الخبير المنتدب بالمأمورية 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 والملك 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 وايصال التحويل البنكي وكشف الحساب المقدم من المدعية ان المبالغ المسددة من المدعي عليها الثانية جزء من عموله عن الوحدات المباعة بالمشروع 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 الدعوى وفقاً لنص المادة 121/3 لاستكمال التقرير بتكليفه بتصفية الحسابات بين أطراف التداوي، 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 والأملك 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 الدعوى 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 والأملك ؟ 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 الأولى بأداء مبلغ مليون درهم للمدعية تعويضاً عن الأضرار المادية والأدبية التي أصابت المدعية جراء خطأ المدعي عليها واخلالها بالتعاقد.

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 والمدعى عليها الأولى هما شركتان للوساطة العقارية، والمدعى عليها الثانية هي مطور عقاري يملك مشروع (تيرسييس مراسي درايف). وتبين للجنة الخبرة من خلال أوراق الدعوى وجود عقدين كالتالي: -العقد الأول: ((غير مقدم في الدعوى ولم تطلع الخبرة عليه))؟ ولكن تمت الإشارة إليه في العقد المحرر بين المدعية والمدعى عليها الأولى ((بأن تقوم الشركة المدعى عليها الأولى بالتسويق لبيع وحدات المشروع (تيرسييس مراسي درايف) الذي تمتلكه المدعى عليها الثانية نظير نسبة قدرها 5% من قيمة ثمن كل وحدة مبيعة تقوم المدعى عليها الأولى كوسيط عقاري ببيعها لصالح المدعى عليها الثانية. العقد الثاني: هو عقد وساطة عقارية 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. والسالف الإشارة إليه تفصيلاً بالتقرير جدول رقم (6) والراي في تفسيره وربطه بعقد آخر مشار إليه بداخله متروك للمحكمة الموقرة لقانونية ذلك وخروجه عن نطاق خبرتنا المحاسبية وتسري هذه الفقرة بشأن العقد الثاني في مواجهة المدعى عليها الأولى التي أقرت بوجود هذا العقد الاول عند التوقيع على العقد الثاني المحرر فيما بينها وبين المدعية والمقدم بالدعوى ولا تسري في حق المدعى عليها الثانية كونها ليست طرف في العقد الثاني المحرر فيما بين المدعية والمدعى عليها الأولى.

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

3- ان المدعية تقاضت مبلغ وقدره 935,956.61 درهم من المدعى عليها الأولى نظير عمولات عن مشروع تيرسييس مراسي درايف وذلك ثابت بالتحويل البنكي ورسائل الواتساب وذلك على النحو الموضح بالجدول الثابت بالتقرير

4- إذا ما رأت المحكمة ان هناك عقد محرر بين المدعى عليها الأولى والمدعى عليها الثانية ولم يتم تقديمه للجنة الخبرة وهو العقد الذي أشار إليه العقد المحرر بين المدعية والمدعى عليها الأولى والسالف الإشارة إليه؛ تكون قيمة العمولة المستحقة للمدعية تقدر بمبلغ وقدره 4,261,493.50 درهم (284,099,567 درهم ? 1.5 %). وتكون المدعى عليها الأولى قد أخلت بالتزاماتها التعاقدية وذلك لعدم سداد العمولة المستحقة عليها للمدعية؛ وبتصفية الحساب بين المدعية والمدعى عليها الأولى يكون مترصد في ذمة المدعى عليها الأولى 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 والأملك من المالك وهو المدعى عليه الثاني لوكيله الرئيسي (كيورف للعقارات)؛ يوجد عقد وساطة غير مودع بدائرة الأراضي والأملك 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 المحرر بين المدعى عليها الأولى وشركة كيورف للعقارات او العقد المحرر بين شركة كيورف للعقارات والمدعى عليها الثانية فيما يخص المشروع سند الدعوى

وقدتمت المدعية مذكرة تعقيبيه على تقرير لجنة الخبرة طلبت فيها الحكم: أولاً: إلزام المدعى عليها الأولى 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 المدعى عليها الأولى بأداء مبلغ مليون درهم للمدعية تعويضاً عن الأضرار المادية والأدبية التي أصابت المدعية جراء خطأ المدعى عليها وإخلاله بالتعاقد.

ثالثاً: إلزام المدعى عليها بالرسوم والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة. 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 16/2/2020 - الطعن رقم 1071 لسنة 2019 طعن تجاري).

الناشئة عنها الى المتعافدين (المدعي والمدعى عليها الاولى)؛ والمدعى عليها الثانية ليست طرفا في انفايه الوساطة سند الدعوى ؛ ومن ثم فانه 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؛ فانه من المقرر بنص المادة 254 من قانون المعاملات التجارية السمسرة عقد يتعهد بمقتضاه السمسار لشخص بالبحث عن طرف ثان لإبرام عقد معين وبالوساطة في مفاوضات التعاقد وذلك مقابل أجر. كما نصت المادة 256 من ذات القانون على انه1- 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 الى 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 إذا قضى الاتفاق والعرف بغير ذلك، وإذا تعذر إبرام العقد لسبب يرجع الى 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 وإطراح ما عداه وتفسير العقود والاتفاقات وسائر المحررات بما تراه أوفى بمقصود عاقيدها وأصحاب الشأن فيها وتقدير الوفاء بالتزامات في العقود المقدمة للجانبين واستخلاص الجانب المقصر في العقد أو نفي التقصير عنه وتقدير عمل الخير والأخذ بما انتهى اليه من نتيجة أو طرحها وحسبها أن تقيم قضائها على أسباب سائغة تكفي لحمله

الطعن رقم 184 / 2019 تجاري - جلسة 2019-04-21

وكان من المقرران النص في المادة 256 من قانون المعاملات التجارية مفاده أن مهمة السمسار لا تنتهي ولا يستحق أجرة عن وساطته إلا إذا تخضت 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 واقف 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 ومقبولا بمقتضى الأسباب التي بنت عليها حكمه.

الطعن رقم 282 / 2008 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 قضاها على أسباب سائغة مما له أصل ثابت بالأوراق، ومتى رأت محكمة الموضوع الأخذ بتقرير الخير 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 الخير، أو توجيهه إلى طلب ندب خير آخر أو إعادة المأمورية لنفس الخير أكثر من مرة طالما وجدت في تقرير الخير 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 لاقتنائه على أسانيد فنية وواقعية صحيحة ومن ثم تجعل منه المحكمة قواماً لقضائها ؟ أنه قد تم إبرام عقد وساطة لبيع عقار التداي بين المدعية والمدعي عليها الأولى بتاريخ 21/11/2022 تضمن في بنوده أن المدعية قامت بأعمال التفاوض والوساطة فيما بين المدعي عليهما الأولى والثانية، وتم إبرام عقد وساطة بين المدعي عليها الاولى (كشركة وساطة وسمسرة عقارية ) لتتولى عملية تسويق الوحدات السكنية لمشروع تيرسيس مراسي درايف المملوك للمدعي عليها الثانية (المطور ومالك للعقار التداي) لقاء استحقاق المدعي عليها الأولى لعمولة قدرها 5% من ثمن كل وحدة يتم بيعها من الوحدات السكنية الكائنة بالمبنى السكني المذكور؛ وحق المدعية في نسبة قدرها 1.5% من القيمة الاجمالية للعمولة التي ستسلم من المدعي عليها الثانية للمدعي عليها الاولى والمقدرة بنسبة 5% لقاء أعمال السمسرة؛ وكان الثابت أيضاً أن المدعية تقاضت مبلغ وقدره 935,956.61 درهم من المدعي عليها الاولى نظير عمولات عن مشروع تيرسيس مراسي درايف وذلك ثابت بالتحويل البنكي ورسائل والاتساب 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 الاولى وسيط لتسويق عقارات مشروع المدعي عليها الثانية ؛ وتم دخوله حيث التنفيذ بما سددته المدعي عليها الاولى 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 الاولى بإبرامه بموجب اتفاقية الوساطة العقارية والمذيل بتوقيعها ولم تطعن عليه بأي مطعن ينال منه ومن ثم يعد حجة عليها بما ورد به ؛ وبالإضافة الى ما قامت المدعي عليها بسداده من مبالغ مالية للمدعية لم تبرز أو تقدم سنداً لسدادها للمدعية ؛ كما أنه لا يوجد عقد وساطة مودع بدائرة الأراضي والأماك من المالك (المدعي عليها الثانية ) لوكيلها الرئيسي (كيورف للعقارات)؛ كما لم يثبت للخبرة وجود معاملات مسجلة بخصوص العقد المحرر بين المدعي عليها الاولى وشركة كيورف للعقارات أو العقد المحرر بين شركة كيورف للعقارات والمدعي عليها الثانية فيما يخص المشروع سند الدعوى؛ مما يستقر في يقين

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 2004 / 38 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، وإذ 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 للمسؤولية 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 مُجمعة، فلا يكفي لقيام مسؤولية المدعى عليه وإلزامه بالتعويض، توافر ركن الخطأ وحده دون ثبوت ركن الضرر، كما يشترط 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 11/04/2023 - الطعن رقم 413 لسنة 2022 طعن عقاري)

وكان الثابت من الأوراق، وعلى النحو الذي أثبتته لجنة الخبرة المنتدبة في تقريرها، أن المدعى عليها الاولى قد أخلت بالتزاماتها التعاقدية، ولم تسدد للمدعية مستحقاتها 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 1/133 من قانون الإجراءات المدنية.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة حضورياً:

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

ثانياً: إلزام المدعى عليها الاولى 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 27-11-2023 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.

## المحركات / الإشهادات المرتبطة

عرض التفاصيل

## أوامر الإحضار

عرض التفاصيل

## الحبس / الإفراج

عرض التفاصيل

## المنع من السفر

عرض التفاصيل