

لدى محكمة دبي الابتدائية الموقرة

الدعوي رقم 5162 لسنة 2023 تجاري

مذكرة تعقيبیه على تقرير لجنة الخبراء

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 البعقوب، لطيفة بن سويدان، ميثاء بن سويدان وسارة بن سويدان.

ضد المدعى عليهما : 1. شركة / دي إيه إكس للعقارات شركة الشخص الواحد ش. ذ. م. م.
2- 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، والحكم التمهيدي بنذب
خير الصادر بتاريخ 2023/12/18م وإلى التقرير الأولي المودع بالدعوي ومذكرة الاعتراضات عليه، وكذلك إلى الحكم
التمهيدي بإعادة الدعوي للخبرة الصادر بتاريخ 2024/5/29م ومحاضر أعمال الخبرة، سوي قصر الرد والتعقيب على
تقرير الخبرة النهائي المودع بملف الدعوي، وتقديم المذكرة الماثلة لجلسة 2024/8/7م.

أوجه الرد والتعقيب

أولاً: أوجه الموافقة.

- **الوجه الأول:-** تؤيد وتتمسك المدعية بما جاء بتقرير الخبرة من وصف العلاقة فيما بينها وبين المدعي عليهما
الأولي والثانية، وما رتبته العقد المحرر فيما بين المدعية والمدعي عليها الأولي بتاريخ 2022/11/21م من
حقوق مقررة للمدعية، إذ أورد تقرير الخبرة نصاً:

وتبين للجنة الخبرة 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 5% 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 1.5% مما تستحقه المدعي عليها الأولي طبقاً للعقد الأول (الـ 5% من قيمة الثمن) علي أن تستحق المدعي عليها الأولي 3.5% الباقية، وكل ذلك ثابت من العقد المقدم من المدعية، والسالف الإشارة إليه تفصيلاً بالتقرير جدول رقم (6) والرأي في تفسيره وربطه بعقد آخر مشار إليه بداخله متروك للمحكمة الموقرة، لقانونية ذلك وخروجه عن نطاق خبرتنا المحاسبية 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 كونها ليست طرف في العقد الثاني المحرر فيما بين المدعية والمدعي عليها الأولي.

(اقتباس كما ورد في الفقرة رقم 4 الواردة بالصفحة رقم 44 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 الأولي:** حجية عقد الوساطة المحرر بتاريخ 2022/11/21م 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 1.5% 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 1/28 من قانون الاثبات 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.

♦ 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 :

Asma Majd Alfuttaim Commercial Building,
4th Floor, #401, Across Burjeel Hospital
Along Hazza Bin Zayed the First Street
Next to Emirates Development Bank.
Tel: 00971 2 491 3111
Fax: 00971 2 491 3114
Email: info.aud@binsowaidan.ae

♦ AJMAN, UAE :

Al Ganim Building, 2nd Floor,
Office # 201, Opp. to Ajman Court,
Ajman, U.A.E.
Tel: +971 6 731 1158
Fax: +971 6 764 6250
E-mail: info.ajm@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

♦ KHARTOUM, SUDAN :

Al Neleen Tower, Tower No. 81
5th Floor, Office No. 502,
Khartoum, Sudan
Tel: +249 155670 048
E-mail: info.krt@binsowaidan.ae



/binsowaidanadvo



@binsowaidanadvo



@binsowaidanadvo



www.binsowaidan.com

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 402,000 درهم بتاريخ 2023/5/4م والثانية بمبلغ 533,956.61 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 ميفينز 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 نخرت بالتوجه القانوني في مثل تلك الحالة، وذلك في عدة صور.

- **الصورة الأولى: لقد نصت المادة 2/34 من قانون الاثبات 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 يعنينا هنا المضمون الثابت في العقد المحرر فيما بين المدعية والمدعي عليها الأولي والثابت به أن هناك نسبة قدرها 5% من ثمن كل وحدة مبيعة تسلم من المدعي عليها الثانية إلي المدعي عليها الأولي.

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

لقد تمت الإحالة في عقد الوساطة المحرر فيما بين المدعية والمدعي عليها الأولي المحرر بتاريخ 2022/11/21م 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 مائيتين من مستحقاتها المالية من بيع الوحدات السكنية الكائنة بالمشروع السكني المملوك للمدعي 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 :**

Asma Majd Alfuttaim Commercial Building,
4th Floor, #401, Across Burjeel Hospital
Along Hazza Bin Zayed the First Street
Next to Emirates Development Bank.
Tel: 00971 2 491 3111
Fax: 00971 2 491 3114
Email: info.aub@binsowaidan.ae

♦ **AJMAN, UAE :**

Al Ganim Building, 2nd Floor,
Office # 201, Opp. to Ajman Court,
Ajman, U.A.E.
Tel: +971 6 731 1158
Fax: +971 6 764 6250
E-mail: info.ajm@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

♦ **KHARTOUM, SUDAN :**

Al Neleen Tower, Tower No. 81
5th Floor, Office No. 502,
Khartoum, Sudan
Tel: +249 155670 048
E-mail: info.krt@binsowaidan.ae



/binsowaidanadvo



@binsowaidanadvo



@binsowaidanadvo



www.binsowaidan.com

- 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 6 من النتيجة النهائية نصاً التالي:

ان المدعية تقاضت مبلغ وقدره 935,956.61 درهم من المدعي عليها الأولي نظير عمولات عن مشروع تيرسياس مراسي درايف، وذلك ثابت بالتحويل البنكي ورسائل الواتساب وذلك علي النحو الموضح بالجدول الآتي:

(اقتباس كما ورد في البند رقم 6 الوارد بالصفحة رقم 46 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 5% 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 1.5% 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.

• الوجه الثاني:-

- تتمسك وتعتصم المدعية بما ورد بتقرير لجنة الخبرة النهائي وفقاً لما جاء بالبند الآتية:
- ما ورد بالبند رقم (7) الثابت به إخلال المدعي عليها الأولي بالتزاماتها التعاقدية مع المدعية وأيضاً بما جاء في تصفية الحساب بين الطرفين من استحقاق المدعية مبلغ وقدره 4,261,493.50 درهم، تسلمت منهم مبلغ وقدره 935,956.61 ويتبقى مبلغ وقدره 3,325,536.89 درهم، وهو المبلغ المستحق للمدعية.
- ما ورد بتقرير الخبرة النهائي في البند رقم (10) من أنه لم يثبت للخبرة وجود معاملات مسجلة بخصوص العقد المحرر فيما بين المدعي عليها الأولي وشركة كيورف للعقارات أو العقد المحرر فيما بين شركة كيورف للعقارات والمدعي عليها الثانية فيما يخص المشروع سند الدعوي الماثلة.

♦ 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 :

Asma Majd Alfuttaim Commercial Building,
4th Floor, #401, Across Burjeel Hospital
Along Hazza Bin Zayed the First Street
Next to Emirates Development Bank.
Tel: 00971 2 491 3111
Fax: 00971 2 491 3114
Email: info.aub@binsowaidan.ae

♦ AJMAN, UAE :

Al Ganim Building, 2nd Floor,
Office # 201, Opp. to Ajman Court,
Ajman, U.A.E.
Tel: +971 6 731 1158
Fax: +971 6 764 6250
E-mail: info.ajm@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

♦ KHARTOUM, SUDAN :

Al Neleen Tower, Tower No. 81
5th Floor, Office No. 502,
Khartoum, Sudan
Tel: +249 155670 048
E-mail: info.krt@binsowaidan.ae



/binsowaidanadvo



@binsowaidanadvo



@binsowaidanadvo



www.binsowaidan.com

ثانياً: أوجه التحفظ

إن المدعية تتفهم ما أوردته الخبرة بشأن ذكر العقدين المزعومين المقدمان من المدعي عليهما والالذان قاما باصطناعهما وتقديمهما في الدعوي الماثلة بشأن زعم تعاقد المدعي عليها الثانية بما تسمي شركة كيورف للعقارات ثم عقد آخر فيما بين شركة كيورف للعقارات والمدعي عليها الأولي، وكان بحث لجنة الخبرة الموقرة للعقدين لأنهما قدما أمامها في حين أن اللجنة أثبتت بما لا يدع مجالاً للشك بأنه لا يوجد أي دليل أو أي معاملة مسجلة بخصوص هاذين العقدين. ولما كانت لجنة الخبرة ليس من شأنها الالتفات عن المستندات التي تقدم إليها وأن الأمر متروك للمحكمة الموقرة فإن الأمر واضح للعيان بأن العقدين مع ما تسمي بشركة كيورف للعقارات هما مصطنعين وغير مسجلين في أية معاملة، وأن المدعي عليهما يحاولان التملص من التزاماتهما بمخالفة التزام قانوني بإيداع عقود الوساطة لدى الدائرة المختصة ويريدان ان يستفادا من إخلالهم القانوني هذا بهضم حق المدعية في المطالبة بعمولتها التي ثبتت بالتقرير النهائي للجنة الخبراء الموقرة.

بناء عليه

تلتزم المدعية من المحكمة الموقرة القضاء بما يلي: -

أولاً: القضاء بإلزام 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 الداعي، مع فائدة قدرها 9% من تاريخ المطالبة القضائية حتى تمام السداد.

ثانياً: 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: 2024/8/7م

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 :

Asma Majd Alfuttaim Commercial Building,
4th Floor, #401, Across Burjeel Hospital
Along Hazza Bin Zayed the First Street
Next to Emirates Development Bank.
Tel: 00971 2 491 3111
Fax: 00971 2 491 3114
Email: info.auh@binsowaidan.ae

◈ AJMAN, UAE :

Al Ganim Building, 2nd Floor,
Office # 201, Opp. to Ajman Court,
Ajman, U.A.E.
Tel: +971 6 731 1158
Fax: +971 6 764 6250
E-mail: info.ajm@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

◈ KHARTOUM, SUDAN :

Al Neleen Tower, Tower No. 81
5th Floor, Office No. 502,
Khartoum, Sudan
Tel: +249 155670 048
E-mail: info.krt@binsowaidan.ae



/binsowaidanadvo



@binsowaidanadvo



@binsowaidanadvo



www.binsowaidan.com