

الأستاذ/ زايد عبد الله يوسف العلي
الخبير الحسابي

د/ إبراهيم لهبش
خبير التثمين والوساطة العقارية

التاريخ : 2024/7/24

محكمة دبي الابتدائية
الدائرة الابتدائية التجارية الثانية
تقرير لجنة الخبرة النهائي
في الدوى رقم 5162/2023/42 تجاري - محاكم دبي .

المدعي: كي العقارية ش.ذ.م.م ، واسمها السابق كي إيه واي كابيتال للعقارات
بوكالة المحامين/ عبد المنعم سالم عبيد سويدان وآخرين

ضد

1. المدعى عليها الأولى: دي إيه إكس للعقارات شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م
2. المدعى عليها الثانية: كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م

اعداد لجنة الخبراء الثنائية

الخبير الحسابي
أ. زايد عبد الله يوسف العلي

قيد رقم 252

خبير التثمين والوساطة العقارية
د.إبراهيم علي عبد الله لهبش

قيد رقم 228

الأستاذ/ زايد عبد الله يوسف العلي
الخبير الحسابي

د/ إبراهيم لهبش
خبير التثمين والوساطة العقارية

المحتويات:

رقم الصفحة	محتويات التقرير	مسلسل
3	التكليف والمباشرة	أولاً
3	مهمة الخبرة	ثانياً
5-3	موضوع النزاع	ثالثاً
9-5	إجراءات الخبرة والمستندات	رابعاً
37-9	البحث والرأى الفنى	خامساً
41-37	الخلاصة والنتيجة المبدئية	سادساً
44-41	اعتراضات الخصوم	سابعاً
49-44	النتيجة النهائية	ثامناً
49	المرفقات	تاسعاً

أولاً: التكليف والمباشرة:

بالإشارة إلى تكليف اللجنة العقارية المحاسبية في مأمورية الإعادة المذكورة أعلاه بناء على القرار الصادر من/ محكمة دبي الابتدائية التجارية بتاريخ 2024/5/29 نرفق لسعادتكم تقرير الخبرة لمأمورية الإعادة للدعوى موضوع البحث مع المرفقات بالمستندات المؤيدة لما جاء فيه.

(مرفق رقم 2)

ثانياً: مهمة الخبرة كما وردت في الحكم التمهيدي:

1. تنفيذ المأمورية كما وردت في الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2023/12/18
2. تحقيق اعتراضات كل من طرفي الدعوى على التقرير الابتدائي المودع بملف الدعوى وصولاً إلى تحديد مدى صحتها وأثرها على نتيجة بحث المهمة السابقة
3. الانتقال لدائرة الأراضي والأموال بإمارة دبي والاطلاع على السجلات الخاصة بالمشروع محل التداعي لبيان ما إذا كان يوجد عقد وساطة عقارية بين المدعى عليهما بشأن بيع وتسويق الوحدات السكنية بالمبنى السكني (تيرسيس مراسي درايف) من عدمه وفي الحالة الأولى ارفاق صورة من هذا العقد وبيان عدد الوحدات السكنية التي تم بيعها نفاذاً لعقد الوساطة المبرم بين المدعى عليهما واحتساب نسبة العمولة التي حصلت عليها المدعى عليها الأولى من المدعى عليها الثانية لقاء ذلك واحتساب مقدار العمولة المستحقة للمدعية إن وجدت وفي الحالة الثانية بيان ما إذا كانت شركة كيورف للعقارات ذ.م.م الوكيل الرئيسي والحصري لتسويق مشروع تيرسيس مراسي درايف وفقاً للاتفاقية المقدمة من المدعى عليها الأولى (دي إيه اكس للعقارات) والمتعلقة بتقديم خدمات بيع وتسويق العقارات والوساطة في مشروع تيرسيس مراسي درايف وما إذا كانت تلك الاتفاقية مودع نسخة منها بدائرة الأراضي والأموال بدبي من عدمه

(مرفق رقم 2)

ثالثاً: موضوع النزاع:

- 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.
- علي 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 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 عليها الثانية إلي المدعي عليها الأولي، والتي بدورها تسلم المدعية حصتها في تلك العمولة والتي تقدر بنسبة 1.5% من أصل مبلغ الـ 5% المسلم للمدعي عليها الأولي من المدعي عليها الثانية.
- وبموجب الفقرات من الثانية إلى الخامسة من الأحكام والشروط الواردة في الاتفاقية المحررة فيما بين المدعية والمدعي عليها الأولي والتي جاء نصهم كالتالي:
- وفقاً للاتفاقية المبرمة بين شركة دي ايه اكس للعقارات شركة الشخص الواحد وكي أي مايفنز، يتعين دفع إجمالي رسوم العمولة قدرها 5% من القيمة الاجمالية لكل وحدة مباعه في المبني.
- سيتم تقسيم العمولة بنسبة 3.5% لشركة دي أي اكس للعقارات شركة الشخص الواحد ونسبة 1.5% لشركة كي ايه واي كابيتال للعقارات عن كل وحدة يتم بيعها منها بواسطة فريق شركة دي أي اكس للعقارات شركة الشخص الواحد في مشروع "تيريسيس مراسي درايف".
- 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 1.5% على كل وحدة مباعه إلى الحساب البنكي لشركة كي ايه واي كابيتال ذ.م.م خلال 5 أيام عمل عن الاستلام من (المطور) مجموعة كي مايفنز انفيستمنت جروب الاستثمارية.

الأستاذ/ زايد عبد الله يوسف العلي
الخبير الحسابي

د/ إبراهيم لهبش
خبير التثمين والوساطة العقارية

(لطفاً الاطلاع على المستند رقم 1 المقدم بحافظة مستنداتنا لدي إقامة الدعوى)

- ومع تنفيذ تلك العقود علي أرض الواقع وبدء ازدهار حركة بيع العقارات قامت المدعي عليها الأولي بتسليم المدعية بتاريخ 2023/5/4 مبلغ وقدره 402,000 أربعمائة واثنان ألف درهم، قيمة نسبة المدعية في مبلغ العمولة المتفق عليها، وبعدها امتنعت المدعي عليها الأولي عن الإفصاح عن حجم المبيعات والعمولات المستلمة من 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 الأولي، والتي بائت جميعها بالفشل جراء تعنتها واستمرارها في حجب البيانات والمعلومات الخاصة بمبالغ العمولات التي تستلمها بصفة دورية من المدعي عليها الثانية.

(لطفاً الاطلاع على المستند رقم 2 المقدم بحافظة مستنداتنا لدي إقامة الدعوى)

- وبإخلال المدعي عليها الأولي المتعمد بالتعاقد وامتناعها عن تنفيذ التزاماتها، قامت المدعية بتوجيه إنذار عدلي معلن بتاريخ 2023/10/13م تكلفها فيه بالتالي:

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 مافينز انفيسمنت 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.

(لطفاً الاطلاع على المستند رقم 3 المقدم بحافظة مستنداتنا لدي إقامة الدعوى)

وذلك جميعه خلال (10 أيام) من تاريخ الإعلان بالإنذار، إلا أن المدعي عليها الأولي لم تلق بالاً ولم تحرك ساكناً مما يكون للمدعية كافة الحقوق القانونية في إقامة هذه الدعوى.

(مرفق رقم 1)

رابعاً: إجراءات الخبرة:

استلام التكليف والموافقة عليه والاطلاع على أوراق الدعوى:

بالإشارة إلى تكليفنا (كلجنة خبرة عقارية محاسبية) في مأمورية الإعادة في القضية المذكورة أعلاه والمسند إلينا بناء على الحكم التمهيدي الصادر من عدالة المحكمة الموقرة حيث تم الموافقة على التكليف ومباشرة المأمورية بالشكل الذي يؤدي إلى تنفيذ مهمة الخبرة وفق النطاق المحدد لها.

وقد تم استلام التكليف والموافقة عليه والاطلاع على الدعوى. فقامت الخبرة بما يلي:

1-بتاريخ 2024/6/6:

بموجب بريد إلكتروني قامت الخبرة بإخطار أطراف التقرير بموعد الاجتماع الأول للجنة الخبرة عن بعد والمقرر انعقاده عبر برنامج زووم في يوم الأربعاء الموافق 2024/6/12 في تمام الساعة 8:00 صباحاً وقد أرفقت بهذا البريد الإلكتروني أيضاً رابط الاجتماع المذكور.

..... (مرفق رقم 4)

2-بتاريخ 2024/6/10 :

قامت لجنة الخبراء بإرسال بريد إلكتروني إلى دائرة الأراضي والإملاك في دبي للانتقال إليهم يوم 2024/6/12 وتجهيز السجلات الخاصة بالمشروع محل التداعي (تيرسيس مراسي درايف) - صورة من عقد الوساطة بين المدعي عليهما بشأن بيع وتسويق الوحدات السكنية بالمبنى السكني . أرسلت لجنة الخبرة بريد إلكتروني إلى أطراف الدعوى بغرض الانتقال إلى مقر المشروع لمعاينته على الطبيعة يوم 2024/6/12 .

..... (مرفق رقم 5)

3- بتاريخ 06/11 / 2024:

تسلمت لجنة الخبرة بريد الكتروني من وكيل المدعي مرفق به هويات وتفويض الحضور لاجتماع لجنة الخبرة والمذكرة التعقيبية بصيغتي Word و PDF وكذلك حافظة المستندات

4- بتاريخ 2024/6/12:

قامت لجنة الخبرة بعقد اجتماعها الأول عن بعد عبر برنامج زووم والرابط المخطر به وبموعد الاجتماع سلفاً وبحضور كلا من وكيل المدعي ووكيل المدعى عليه الاول وتعذرت الخبرة من الاستاذ عبد الرحمن وكيل المدعى عليه الثاني لعدم ارسال صورة هويته والتفويض قبل الاجتماع وقد حررت محضراً بما تم فيه وقررت لجنة الخبرة الأطراف منحهم مهلة إلى يوم الجمعة الموافق 2024/6/14 لتقديم مذكرات للخبرة .

..... (مرفق رقم 10)

5- بتاريخ 2024/6/12:

قامت الخبرة بالانتقال المخطر بموعد إجرائه لدائرة الأراضي والأملاك في دبي الساعة 10:30 صباحاً و انتقلت الخبرة الى الدور الارضي في دائرة الاراضي و الاملاك و طلبوا مراجعة الخبير في الدور الثالث - قسم الصادر و الوارد - و تم ارسال البريد الالكتروني مرة اخرى الى دائرة الاراضي و الاملاك . و استلمت الخبرة المستندات .

..... (مرفق رقم 11)

6- بتاريخ 2024/6/12:

- قامت الخبرة بالانتقال الى مقر المشروع الساعة 1:30 ظهراً و بحضور الاستاذ / لؤي زكريا اسماعيل صمد - مهندس المشروع من شركة جراوند اب للمقاولات وصيانة المباني - من جهة المقاول - و الاستاذ / عامر الزعتري وكيل المدعى عليها الثانية ، و تبين ان الموقع تحت

الانشاء و افاد المهندس لؤي ان عدد الوحدات 121 شقة - تم تسليمنا تفاصيل عدد الشقة من قبل المقاول و رخصة البناء

..... (مرفق رقم 12)

7-بتاريخ 2024/6/13

تم ارسال بريد الكتروني الى وكيل المدعي مرفق به العقد الذي استلمته الخبرة من الانتقال الى المشروع و طلبت الخبرة من المدعي ترجمته الى اللغة العربية .

8-بتاريخ 2024/6/23

استلمت الخبرة بريد الكتروني من وكيل المدعي مرفق به ترجمة العقد الى اللغة العربية .

9-بتاريخ 2024/7/1

قامت الخبرة بمخاطبة دائرة الاراضي و الاملاك في دبي لموافاتها صورة من عقد الوساطة بين المدعي عليهما بشأن بيع وتسويق الوحدات السكنية بالمبنى السكنى (تيرسيس مراسي درايف) بيان عدد الوحدات السكنية التي تم بيعها نفاذا لعقد الوساطة المبرم بين المدعى عليهما

10-بتاريخ 2024/7/9

ورد للخبرة بريد الكتروني رد دائرة الاراضي والاملاك مرفق به المستندات .

المستندات المسلمة للخبرة:

• مستندات المدعية:

1. صورة ضوئية من لائحة الدعوي مؤرخة 2023/11/13 م .
2. صورة ضوئية من مذكرة اعتراضات علي تقرير الخبرة .
3. صورة ضوئية من وجه حافظة مستندات طويت علي الاتي :-
(1-3) صورة ضوئية من اتفاقية قانونية مؤرخة 2021/11/21 م .
(2-3) صورة ضوئية من إقرار سند استلام مبلغ وقدره 402,000 درهم مؤرخ 2023/5/4 م .

- (3-3) صورة ضوئية من انذار عدلي .
4. صورة ضوئية من وجهه حافظة مستندات طويت علي الاتي :-
 - (1-4) صورة ضوئية من عدد 2 رسالة بريد الكتروني .
 - (2-4) صورة ضوئية من اتفاقية قانونية مؤرخة 2021/11/21 م .
 - (3-4) صورة ضوئية من إقرار سند استلام مبلغ وقدره 402,000 درهم مؤرخ 2023/5/4 م .
 - (4-4) صورة ضوئية من إيصال تحويل بنكي مؤرخ 2023/6/13 م بمبلغ وقدره 533,956.61 درهم ومرفقة به كشف للوحدات وقيمة العمولة لكل منها .
 - (5-4) صورة ضوئية من كشف حساب بنكي باسم خالد محمد صلاح أمين الشريف عن الفترة من 2023/6/1 حتي 2023/6/30 م .
 - (6-4) صورة ضوئية من رسائل واتساب .
5. صورة ضوئية من الرخصة المهنية للشركة المدعية قبل تغيير الاسم.
6. صورة ضوئية من الرخصة التجارية للشركة المدعية بعد تغيير الاسم.
7. صورة ضوئية من الرخصة التجارية للشركة المدعي عليها الاولى.
8. صورة ضوئية من مذكرة تعقيبية علي الحكم التمهيدي بإعادة الدعوي للخبرة.

• مستندات المدعي عليهم:

1. صورة ضوئية من مذكرة جوابية مقدمة امام المحكمة من المدعي عليها الثانية مؤرخة 2023/12/18م.
2. صورة ضوئية من مذكرة جوابية مقدمة امام المحكمة من المدعي عليها الاولى مؤرخة 2023/12/18م.
3. صورة ضوئية من مذكرة مقدمة امام المحكمة من المدعي عليها الثانية مؤرخة 2024/4/17 م.
4. صورة ضوئية من كشف اكسيل موضح به الوحدات التي تم بيعها من المشروع موضوع الدعوي مقدم من المدعي عليها الثانية .
5. صورة ضوئية من العقد المؤرخ 2022/12/5 م .
6. صورة ضوئية من العقد المؤرخ 2022/11/10م.

خامساً: البحث والرأي:

المهام طبقاً لما جاء بقرار مركز تسوية المنازعات الودية وتنفيذها:

1- تنفيذ المأمورية كما وردت في الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2023/12/18:

وجيز المأمورية السابقة محدثة طبقاً لما قامت به الخبرة بالمأمورية الحالية والسابقة:

1. أن المدعية قدمت العقد الرئيسي للدعوى من مستندات رفع الدعوى (مرفق 9) وهو عبارة عن عقد بين المدعية والمدعى عليها الأولى:
 - (1) إقرت فيه المدعى عليها الأولى باتفاقها مع المدعية على أن تقدم الأخيرة الأولى إلى شركة كي ايه واي مايفنيز انفستمنت جروب لتقوم المدعى عليها الأولى ببيع وتسويق المبنى السكني الخاص بهم تريسيس مراسي درايف الواقع بالخليج التجاري بدبي
 - (2) أقرت المدعى عليها الأولى بهذا العقد أن الشركة المدعية التي كانت تسمى في ذلك الوقت بشركة كي ايه واي كابيتال للعقارات بأن الأخيرة هي التي قدمت مشروع تريسيس لها.
 - (3) اتفق الطرفان على أن ليس من حق المدعية التسويق أو البيع في المشروع بموجب هذه الاتفاقية ويقتصر دورها على جلب الشركة البائعة لشريك الوساطة مع المدعية وهو المدعى عليها الأولى
 - (4) اتفق الطرفان على اقتسام العمولة حيث أقرت المدعى عليها الأولى أنها وقعت الاتفاقية مع البائع الذي ستسوق له بالفعل واقتبست من الاتفاقية المبرمة بينهما كالتالي (وفقاً للاتفاقية المبرمة بين المدعى عليها الأولى والشركة المالكة للمشروع (كي اي مايفنيز) يتعين دفع إجمالي رسوم العملة وقدرها 5% من القيمة الإجمالية لكل وحدة مباعة تقسم العمولة بين المدعية والمدعى عليها الأولى بحيث يخص المدعية 1.5%). (يلاحظ أنه يتم الاستشهاد باتفاقية التسويق على أنها تمت ويتم الاقتباس منها)

2. حينما تم رفع الدعوى على المدعى عليهما أنكرت المدعى عليها الأولى كل شئ بينما لم تطعن على العقد الرئيسي سند الدعوى المذكور بعاليه بالتزوير (مرفق 9) بينما أنكرت كل ما جاء به.
3. حينما تم سؤال المدعى عليها الثانية مطور المشروع قرر أنه لم يتم تحرير عقد الوساطة بينها وبين المدعى عليها الأولى تكذيباً لما جاء بالعقد الرئيسي سند الدعوى وذلك كما هو ثابت بمحضر اجتماع الخبرة للمأمورية الأصلية (مرفق 12 مرفقات المأمورية الأصلية) على خلاف الحقيقة والتي اتضحت بعد أن قدمت المدعى عليها الأولى لعقد الوساطة بينها وبين المدعى عليها الثانية (مرفق 7) إلا أنه لم يُصَبَّ المدعية ضررٌ من ذلك.
4. قدمت المدعية ما يفيد استلامها أموالاً من المدعى عليها الأولى وادعت أن هذه الأموال هي جزء من العمولة المتفق عليها طبقاً للعقد الأساسي سند الدعوى (مرفق 9)
5. قامت الخبرة المحاسبية بمحضر الاجتماع (مرفق 10) بسؤال المدعى عليها الأولى عن هذه الأموال ولم تستطع أن تبين سبب دفعها هذه الأموال للمدعية غير السبب الذي ادعت به المدعية والذي يؤكد العقد المقدم (مرفق 9). كما قررت المدعية في نفس محضر الاجتماع (مرفق 10) أنه لا يوجد أي تعاملات أخرى بين المدعية والمدعى عليها الأولى سوى هذه المعاملة موضوع الدعوى.
6. لم تقدم المدعى عليها الأولى شيئاً عن التعاملات التي ادعت أنها بينها وبين المدعية والتي تدعي أن المبالغ التي قامت بتحويلها للمدعية كانت بسببها وليس بسبب العقد موضوع الدعوى بعد أن أكدت للخبرة أنها ستقدم ما يفيد هذه التعاملات بمحضر الاجتماع (مرفق 10).

2- تحقيق اعتراضات كل من طرفي الدعوى على التقرير الابتدائي المودع بملف الدعوى وصولاً إلى تحديد مدى صحتها وأثرها على نتيجة بحث المهمة السابقة:

الأستاذ/ زايد عبد الله يوسف العلي
الخبير الحسابي

د/ إبراهيم لهبش
خبير التثمين والوساطة العقارية

اعتراضات المدعية (بمذكرتها المقدمة للمحكمة - مرفق 13):

الاعتراض 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 عن نسبة العمولة المقررة للمدعى عليها الأولى.

رد الخبرة: قامت الخبرة بحساب قيمة التعويض وتركت تقدير استحقاقه للمحكمة ، أما كاستحقاق للعمولة فإنه من الثابت أن العمولة التسويقية مترتبة على قيام المدعى عليها الأولى بالتسويق وهو أمر بديهي ، وليس وارد بالعقد أن المدعية تستحق نسبتها أيا كانت الظروف ولو لم تقم المدعية بالتسويق. وكان الأولى لو كانت المدعية والمدعى عليها الأولى تتجه نيتهما لذلك أن يقوموا بتقرير رقم مقطوع يستحقه المدعية على أقساط نتيجة العقد ولكن المتعاقدان قد عمدا إلى ربط سداد عمولة المدعية ببيع الوحدات.

الاعتراض الثاني: عدم قيام الخبرة باحتساب نسبة العمولة من مجموع مبالغ بيع الوحدات الثابتة بتقرير الخبرة ، مما أدى إلى عدم اثباتها للمبالغ التي امتنعت المدعى عليها الأولى عن تسليمها للمدعية وبالتالي لم تثبت الخبرة إخلال المدعى عليها الأولى بالتزاماتها التعاقدية.

رد الخبرة: لا شك أن المدعى عليها الأولى قد أخلت بالتزاماتها التعاقدية من حيث إنها قررت للمدعية بموجب العقد المحرر فيما بينهما أنها قامت بعقد العقد بينها وبين المالك الذي ستسوق لها وأن العمولة 5% ثم عادت في الدعوى الماثلة وأنكرت ذلك بعد أن قررت للمدعية ذلك وكذلك فإنها لم تقم بإطلاع المدعية على المستندات الدالة على حدوث البيع وقيمة المبالغ التي تم البيع بها وبالتالي ما ترصد في ذمتها للمدعية كعمولة لها 1.5% الثابت الاتفاق عليها فيما بينهما بالعقد. وكذلك سوء نية المدعى عليها الأولى عندما أنكرت وما تزال تنكر العقد بدون الطعن عليه بأي مطعن وتكرر التزاماتها الثابتة تجاهه. وإذا كانت المدعية لم تستشعر قيام الخبرة بإبداء ذلك في تقريرها فقد قامت الخبرة بإثبات في معرض الرد على ذلك الاعتراض.

الاعتراض الثالث: عدم قيام الخبرة بإثبات الأضرار التي حاققت بالمدعية واحتساب التعويض الجابر لها مقوما بالنقود.

الأستاذ/ زايد عبد الله يوسف العلي
الخبير الحسابي

د/ إبراهيم لهبش
خبير التثمين والوساطة العقارية

رد الخبرة: قامت الخبرة المحاسبية في التقرير المائل بإثبات ذلك.

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

رد الخبرة: قامت الخبرة المحاسبية بإثبات العمولة المستحقة في حال رأت المحكمة من الناحية القانونية استحقاق العمولة ، وكذلك في حال قررت استحقاق المدعية التعويض بدلا من العمولة في حال ما فات المدعية من كسب.

اعتراضات المدعى عليها الأولى (بمذكرتها المقدمة للمحكمة - مرفق 14):

الاعتراض الأول:

أولاً: أنه لا يوجد عقد بين المدعى عليهما بالتسويق لبيع وحدات المشروع تيسيس مراسي درايف نظير نسبة 5% وأن الاتفاقية المبرمة بين المدعية والمدعى عليها الأولى والمؤرخة 2022/11/21 وافقة على حصول المدعية على عمولة مرهون بشرط تحقيق مساعي التوفيق والتقريب بين المدعى عليها الأولى والمدعية

رد الخبرة: إن المدعى عليها الأولى مقرة بموجب توقيعها بذلك العقد المحرر فيما بينها وبين المدعية بأمرين (مرفق 10):

الأول: أن هناك عقد قد تم بين المدعى عليها الأولى وبين مالك تيسيس مراسي درايف وأنها حصلت على 5% عمولة نتيجة التسويق.

والثاني :- أن المدعى عليها الأولى قد أقرت وأكدت أن المدعية هي من قامت بالمساعي لإبرام هذا العقد بين المدعى عليها الأولى والثانية ، ولا يتبقى إلا تقديمها لهذا العقد المشار إليه ، فهي التي أقرت بوجوده. فلا يمكن الاعتداد بعد ذلك بأي دفاع دون هذا الإقرار الذي أقرت به لمصلحة المدعية.

ثانياً: أن العقد المحرر فيما بين المدعى عليها الأولى وبين مالك تيسيس مراسي درايف تم الاتفاق فيه على تسويق 103 وحدة فقط وليس 121 وحدة

الأستاذ/ زايد عبد الله يوسف العلي
الخبير الحسابي

د/ إبراهيم لهبش
خبير التثمين والوساطة العقارية

رد الخبرة: الثابت من العقد المحرر فيما بين المدعية والمدعى عليها الأولى أن المدعى عليها الأولى ستسوق للمشروع بالكامل ، وليس 103 وحدة ، وبالتالي فإن ما قدمته المدعى عليها الأولى من عقد بينها وبين كيورف يبين أنها أدلت ببيانات غير صحيحة في العقد المحرر فيما بينها وبين المدعية. وهو خطأ رتب ضرر للمدعية تركت الخبرة للمحكمة تقدير التعويض عنه.

الاعتراض الثاني: تعترض المدعى عليها الأولى على أن تحويل أموال للمدعية دليل على دعوها. وتلتزم المعارضة الرجوع للاعتراض الأول حيث لم يتم تحقيق مساعي التوفيق والتقريب بين المدعى عليها الأولى والثانية لإبرام اتفاقية حصرية للتسويق وعدم وجود اتفاقية بين المدعى عليهما بالتسويق نظير 5% للمدعى عليها الأولى وإبرام اتفاقية وكيل فرعي بين كيورف للعقارات وبين المعارضة لاعتبار كيورف هي الوكيل الحصري للتسويق. وبالتالي فالإيصال المقدم وكشف الحساب لا يمكن أن يصلح دليلاً يمكن التعويل عليه.

رد الخبرة: إن ما يقول به المدعى عليه الأول في هذا الاعتراض يخالف ما ورد بالعقد الذي وقع عليه بنفسه والمقدم من المدعية (مرفق 10) وبالتالي يكون مصدراً للمسئولية عن مخالفته لالتزاماته التعاقدية وتترك الخبرة تقدير ذلك للمحكمة.

3- الانتقال لدائرة الأراضي والأملاك بإمارة دبي والاطلاع على السجلات الخاصة بالمشروع محل التداعي لبيان ما إذا كان يوجد عقد وساطة عقارية بين المدعى عليهما بشأن بيع وتسويق الوحدات السكنية بالمبنى السكني (تأسيس مراسي درايف) من عدمه وفي الحالة الأولى ارفاق صورة من هذا العقد وبيان عدد الوحدات السكنية التي تم بيعها نفاذاً لعقد الوساطة المبرم بين المدعى عليهما واحتساب نسبة العمولة التي حصلت عليها المدعى عليها الأولى من المدعى عليها الثانية لقاء ذلك واحتساب مقدار العمولة المستحقة للمدعية إن وجدت وفي الحالة الثانية بيان ما إذا كانت شركة كيورف للعقارات ذ.م.م الوكيل الرئيسي والحصري لتسويق مشروع تأسيس مراسي درايف وفقاً للاتفاقية المقدمة من المدعى عليها الأولى (دي إيه اكس للعقارات) والمتعلقة بتقديم خدمات بيع

وتسويق العقارات والوساطة في مشروع تيريسيس مراسي درايف وما إذا كانت تلك الاتفاقية مودع نسخة منها بدائرة الأراضي والأملاك بدبي من عدمه:

بفحص المستندات والمذكرات المقدمة أمامنا وما هو ثابت باجتماع الخبرة، وتنفيذاً للمهمة المكلفين بها بموجب الحكم التمهيدي الصادر من مقام المحكمة الموقرة، فإننا نرى الآتي:

1-الاطلاع على أوراق الدعوى ومستنداتها وما عسى أن يقدمه الخصوم من مستندات .

-قامت لجنة الخبراء بالاطلاع على أوراق الدعوى ومستنداتها وما قدمه الخصوم من مستندات والموضح تفصيلاً بالبند رابعاً بتقريرنا .

وبناء على ما سبق فإن الخبرة تخلص بما يلي:

-قامت لجنة الخبراء بالاطلاع على أوراق الدعوى ومستنداتها وما قدمه الخصوم من مستندات والموضح تفصيلاً بالبند رابعاً بتقريرنا .

2-الاطلاع على ما لدى دائرة الأراضي بدبي من مستندات ذات الصلة بموضوع الدعوى:-

بتاريخ 2024/6/12 انتقلت الخبرة الى الدور الارضي في دائرة الاراضي والاملاك و طلبوا مراجعة الخبير في الدور الثالث - قسم الصادر و الوارد - و تم ارسال البريد الالكتروني مرة اخرى الى دائرة الاراضي و الاملاك .

والثابت من التقرير السابق انتقال الخبير العقاري انه بتاريخ 2024/02/26 ورد رد دائرة الاراضي والاملاك بدبي التالي :

وتبينت الخبرة من خلال الرد الوارد من الدائرة ان عدد الوحدات المبيعه مبدئياً 77 وحدة لأشخاص مختلفين , وان اجمالي قيمة التصرفات 204,368,618.00 درهم .

كما اطلعت الخبرة علي تقرير فحص المشروع من خلال دائرة الأراضي والملاك للوقوف علي حالته فتبين انه نسبة الإنجاز الحالية تعادل 63,64 %

وأن المطور هو / كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م (المدعي عليها الثانية) .

بيانات حساب الضمان كالتالي :-

اسم البنك /المصرف العربي للاستثمار والتجارة الخارجية المصرف (مساهمة عامة)

حساب الضمان /994000034037 . (انتهى الاقتباس من التقرير السابق)

لجنة الخبرة العقارية المحاسبية في الدعوى 5162/2023 تجاري دبي

الأستاذ/ زايد عبد الله يوسف العلي
الخبير الحسابي

د/ إبراهيم لهبش
خبير التثمين والوساطة العقارية

-كما تبين للجنة الخبرة ان الوحدات التي تم بيعها ومسجلة بدائرة الأراضي والاملاك علي النحو الموضح بالجدول الاتي :-

جدول رقم (1)الوحدات التي تم بيعها ومسجلة بدائرة الأراضي والاملاك

م	اطراف الاجراء	قيمة المبايعة	السنة	رقم الاجراء	نوع الاجراء	نوع المبايعة	رقم الوحدة	اسم المبنى	رقم الأرض	المنطقة	نوع العقار
1	مشتري : أوليج توتاسوف ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	2426000.00	2023	55361	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1001	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
2	بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م ,مشتري : يوليا أميرتسميان	2100000.00	2023	57246	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1006	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
3	بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م ,مشتري : سيارهي بيلينسكي	1720000.00	2024	4	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1007	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
4	بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م ,مشتري : اوليسيا مزويفا	1700000.00	2023	56264	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1008	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
5	مشتري : فلاديمير افيركيف ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	1705000.00	2023	62213	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1009	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
6	بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م ,مشتري : فينسينزو فيسيكيلا	2080000.00	2023	56231	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1010	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
7	بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م ,مشتري : رومان بوجدانوف	2620000.00	2024	2	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1101	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
8	بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م ,مشتري : فولوديمير فيتوشنوف	1780000.00	2023	59761	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1102	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
9	بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م ,مشتري : فلاديمير افيركيف	1740000.00	2023	62215	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1103	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
10	مشتري : فلاديمير افيركيف ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	1760000.00	2023	62197	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1104	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
11	مشتري : لكسندر بوبراكوف ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	4270000.00	2023	69344	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1201	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
12	بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م ,مشتري : مكسيم بودوفكين	2750000.00	2023	52008	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1202	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
13	بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م ,مشتري : ارتيم مامايف	2692800.00	2023	61442	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1204	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة

لجنة الخبرة العقارية المحاسبية في الدعوى 5162/2023 تجاري دبي

الأستاذ/ زايد عبد الله يوسف العلي

الخبير الحسابي

د/ إبراهيم الهبش

خبير التثمين والوساطة العقارية

14	مشتري : سيرجي تاشيلكين ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	1830000.00	2023	51618	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1207	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
15	بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م ,مشتري : ماكسيم اتونينكو	2680000.00	2023	55363	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1208	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
16	بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م ,مشتري : يفغن ششيرباك	2600000.00	2023	59778	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1301	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
17	بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م ,مشتري : سيفتي مانجمنت تيم ش م ح	5160400.00	2023	66453	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1302	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
18	مشتري : يارا فرحات عمر محمد حمد ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	5367500.00	2024	1591	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1303	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
19	بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م ,مشتري : عمر فرحات عمر محمد حمد	7600000.00	2024	3748	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1304	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
20	بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م ,مشتري : ادمون خانشالپان	2580000.00	2023	69312	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1305	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
21	مشتري : خالد ابراهيم محمد ابراهيم ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	3950000.00	2023	63200	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1306	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
22	مشتري : جورج بوكي ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	1860000.00	2023	64217	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1307	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
23	بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م ,مشتري : كروك الكسندر	1880000.00	2023	51632	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1308	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
24	مشتري : نزار بانيت ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	2620000.00	2023	59076	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1309	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
25	مشتري : أوليج توتاسوف ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	1765000.00	2023	55934	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1402	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
26	مشتري : اولكسندر بيدفالني ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م,مشتري : انا بيلبينكو	2620000.00	2023	58752	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1403	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
27	مشتري : ليديا كونستانتيونوفا ليوشينكوفا ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	2800000.00	2023	59777	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1501	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
28	بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م ,مشتري : زهره فرحات عمر حمد	5650000.00	2024	1612	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1502	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة

لجنة الخبرة العقارية المحاسبية في الدعوى 5162/2023 تجاري دبي

الأستاذ/ زايد عبد الله يوسف العلي

الخبير الحسابي

د/ إبراهيم لهبش

خبير التثمين والوساطة العقارية

29	بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م مشتري : جوس بيدرو كارفالهو ريس سويرو	5424000.00	2023	61198	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1504	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
30	مشتري : تيمور أنتوسجوك مشتري : ناتالي أجسينا بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	2795000.00	2023	59718	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1506	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
31	مشتري : أوليج توتاسوف بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	1775000.00	2023	55364	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1507	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
32	بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م مشتري : نيكولاى فولتشانسكى	1910000.00	2023	51625	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1508	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
33	مشتري : إيكاترينا ليبسكايا بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	1920000.00	2023	59721	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1509	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
34	مشتري : كونستانتين كوسينسكي بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	2640000.00	2023	69317	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1601	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
35	مشتري : غالينا يوجينييفا دولابتشيفا بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	1890000.00	2023	69291	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1602	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
36	بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م مشتري : باتريك جورج وينستون كوكس	1900000.00	2023	52578	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1604	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
37	بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م مشتري : بوريس مازور مشتري : ايهور كوتينكو	2620000.00	2023	59322	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1605	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
38	بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م مشتري : خالد ابراهيم محمد إبراهيم	5681000.00	2023	63198	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1704	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
39	مشتري : ايليا تشتشوتكين بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	1885530.00	2023	59324	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1707	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
40	بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	1957888.00	2023	59290	بيع - تسجيل	المبايعة الاولى	1708	تيراسيز مراسي	59	الخليج التجاري	وحدة

لجنة الخبرة العقارية المحاسبية في الدعوى 2023/5162 تجاري دبي

الأستاذ/ زايد عبد الله يوسف العلي
الخبير الحسابي

د/ إبراهيم لهبش
خبير التثمين والوساطة العقارية

										مشتري : دانوت فيرجيل بولبير	
41	مشتري : اليكسي سكورودوموف ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	1895000.00	2023	51468	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1803	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
42	مشتري : ماركو باولو كويلو ريس ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	1960000.00	2023	51624	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1804	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
43	مشتري : سيرجي كالينين ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	2822700.00	2023	69306	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	1805	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
44	مشتري : أوليج توتاسوف ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	4300000.00	2023	57228	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	203	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
45	مشتري : فلاديسلاف بريليسكاى ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	2399000.00	2024	150	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	205	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
46	مشتري : مهدي لطفي سواس ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	1680000.00	2023	59549	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	206	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
47	مشتري : مؤيد جاويد ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	2370000.00	2024	16	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	207	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
48	بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م ,مشتري : صوفيا بختيوا	2343600.00	2023	58971	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	301	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
49	مشتري : أوليج توتاسوف ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	7700000.00	2023	55360	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	304	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
50	مشتري : ستويكا دانيلا ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م ,مشتري : نيكولاي ستويك	1595000.00	2023	69268	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	307	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
51	بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م ,مشتري : إيوليا ميروخينا	2354150.00	2023	59729	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	308	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
52	مشتري : نوريس ديدريهسون ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	1795000.00	2023	60934	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	309	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
53	بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م ,مشتري : تاتيانا كوزنيتشينكوفا	1650000.00	2023	59715	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	401	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
54	مشتري : ماكسيم يزبروف ,مشتري : اولينا آدم ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	2410000.00	2023	51604	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	402	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
55	بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري	1980900.00	2023	62222	بيع -	المبايعة	403	تيراسيز	59	الخليج	وحدة

لجنة الخبرة العقارية المحاسبية في الدعوى 5162/2023 تجاري دبي

الأستاذ/ زايد عبد الله يوسف العلي
الخبير الحسابي

د/ إبراهيم لهبش
خبير التثمين والوساطة العقارية

	ش.ذ.م. مشتري : كلوديا باتريشيا سي دوس إس سيلفا الميدا				تسجيل مبدئي	الاولى	مراسي درايف	التجاري	
56	مشتري : ألكسندر فورونين ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.	2495000.00	2023	59762	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	501	تيراسيز مراسي درايف	59 الخليج التجاري وحدة
57	بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م. ,مشتري : ستيفن كوفمان	2492400.00	2023	61421	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	505	تيراسيز مراسي درايف	59 الخليج التجاري وحدة
58	مشتري : ادمون خانشاليان ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.	1730000.00	2023	69293	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	506	تيراسيز مراسي درايف	59 الخليج التجاري وحدة
59	مشتري : دونو فيكتور ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.	2450000.00	2023	57220	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	509	تيراسيز مراسي درايف	59 الخليج التجاري وحدة
60	بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م. ,مشتري : أوكسانا فونشيفا	2033000.00	2023	56229	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	510	تيراسيز مراسي درايف	59 الخليج التجاري وحدة
61	مشتري : اوليسيا مزويفا ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.	1680000.00	2023	56237	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	603	تيراسيز مراسي درايف	59 الخليج التجاري وحدة
62	مشتري : ماكسيم انتونينكو ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.	1770000.00	2023	51635	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	604	تيراسيز مراسي درايف	59 الخليج التجاري وحدة
63	بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م. ,مشتري : ايكاترينا دولجيا	2004150.00	2023	48426	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	605	تيراسيز مراسي درايف	59 الخليج التجاري وحدة
64	مشتري : ايك قازاريان ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.	4170000.00	2023	57523	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	701	تيراسيز مراسي درايف	59 الخليج التجاري وحدة
65	مشتري : كورنيليو لورينتيو شوسان ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.	2680000.00	2023	51634	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	702	تيراسيز مراسي درايف	59 الخليج التجاري وحدة
66	بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م. ,مشتري : ارتيم مامايف	2008800.00	2023	61441	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	704	تيراسيز مراسي درايف	59 الخليج التجاري وحدة
67	مشتري : رحمتولين دينيس ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.	1680000.00	2023	57524	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	705	تيراسيز مراسي درايف	59 الخليج التجاري وحدة
68	بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م. ,مشتري : فلاديمير افيركيف	1670000.00	2023	62212	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	707	تيراسيز مراسي درايف	59 الخليج التجاري وحدة
69	مشتري : ادمون خانشاليان ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.	7780000.00	2023	69296	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	801	تيراسيز مراسي درايف	59 الخليج التجاري وحدة
70	مشتري : يوري كوبايف ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.	2501700.00	2023	51612	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	804	تيراسيز مراسي درايف	59 الخليج التجاري وحدة

لجنة الخبرة العقارية المحاسبية في الدعوى 2023/5162 تجاري دبي

الأستاذ/ زايد عبد الله يوسف العلي
الخبير الحسابي

د/ إبراهيم لهيش
خبير التثمين والوساطة العقارية

71	مشتري : كبرا خاناميريان ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	2018100.00	2023	69279	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	805	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
72	مشتري : اوليج يوزهاكوف ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	1680000.00	2023	69320	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	806	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
73	مشتري : لاريسا نوفوبوسيلينسكا ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	1730000.00	2023	57245	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	807	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
74	مشتري : كونستانتين كوسينسكي ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	2480000.00	2023	69314	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	809	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
75	مشتري : يفجيني جولوفين ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	1980000.00	2023	69272	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	901	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
76	مشتري : يفغن ششيرباك ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	1685000.00	2023	59741	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	902	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
77	مشتري : بهافش مانيلال مكان ,بائع : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	1690000.00	2023	59281	بيع - تسجيل مبدئي	المبايعة الاولى	903	تيراسيز مراسي درايف	59	الخليج التجاري	وحدة
	اجمالي سعر بيع الوحدات	204,368,618.00									

-قدمت دائرة الأراضي والاملاك للخبرة كشف عن الفترة من تاريخ 2022/3/1 وحتى تاريخ 2024/6/1 تضمن عدد الوحدات المباعة علي النحو التالي :-

جدول رقم (2) الوحدات التي تم بيعها من المشروع موضوع الدعوى والمقدمة من دائرة الأراضي والاملاك عن الفترة من 2022/3/1 حتى 2024/6/1 م

مسلسل	رقم الوحدة	سعر البيع
1	1001	2,426,000
2	1005	2,520,300
3	1006	2,100,000
4	1007	1,720,000
5	1008	1,700,000
6	1009	1,705,000
7	1010	2,080,000
8	1101	2,620,000
9	1102	2,150,000

لجنة الخبرة العقارية المحاسبية في الدعوى 5162/2023 تجاري دبي

الأستاذ/ زايد عبد الله يوسف العلي
الخبير الحسابي

د/ إبراهيم لهبش
خبير التثمين والوساطة العقارية

1,740,000	1103	10
1,760,000	1104	11
2,650,000	1105	12
4,270,000	1201	13
2,750,000	1202	14
4,500,000	1203	15
2,692,800	1204	16
1,725,000	1205	17
1,800,000	1206	18
1,830,000	1207	19
2,680,000	1208	20
2,600,000	1301	21
5,160,400	1302	22
5,367,500	1303	23
7,600,000	1304	24
2,580,000	1305	25
3,713,000	1306	26
1,860,000	1307	27
1,880,000	1308	28
2,620,000	1309	29
1,820,000	1401	30
1,765,000	1402	31
2,620,000	1403	32
2,800,000	1501	33
5,650,000	1502	34
5,424,000	1504	35

لجنة الخبرة العقارية المحاسبية في الدعوى 2023/5162 تجاري دبي

الأستاذ/ زايد عبد الله يوسف العلي
الخبير الحسابي

د/ إبراهيم لهبش
خبير التثمين والوساطة العقارية

2,795,000	1506	36
1,775,000	1507	37
1,910,000	1508	38
1,920,000	1509	39
2,810,000	1510	40
2,640,000	1601	41
1,890,000	1602	42
1,870,000	1603	43
1,900,000	1604	44
2,620,000	1605	45
2,880,000	1701	46
5,500,272	1703	47
5,681,000	1704	48
2,950,000	1705	49
3,295,000	1706	50
1,885,530	1707	51
1,957,888	1708	52
1,940,000	1709	53
3,295,000	1710	54
2,910,000	1801	55
1,920,600	1802	56
1,895,000	1803	57
1,960,000	1804	58
2,822,700	1805	59
2,650,000	202	60
4,300,000	203	61

لجنة الخبرة العقارية المحاسبية في الدعوى 5162/2023 تجاري دبي

الأستاذ/ زايد عبد الله يوسف العلي
الخبير الحسابي

د/ إبراهيم لهبش
خبير التثمين والوساطة العقارية

2,399,000	205	62
1,680,000	206	63
2,370,000	207	64
2,343,600	301	65
5,500,000	302	66
7,700,000	304	67
2,490,000	305	68
3,600,000	306	69
1,595,000	307	70
2,354,150	308	71
1,795,000	309	72
1,650,000	401	73
2,410,000	402	74
1,980,900	403	75
2,495,000	501	76
5,120,000	502	77
5,082,500	503	78
2,492,400	505	79
1,730,000	506	80
1,696,977	507	81
1,720,000	508	82
2,450,000	509	83
2,033,000	510	84
1,999,500	601	85
1,710,000	602	86
1,680,000	603	87

لجنة الخبرة العقارية المحاسبية في الدعوى 2023/5162 تجاري دبي

الأستاذ/ زايد عبد الله يوسف العلي
الخبير الحسابي

د/ إبراهيم لهيش
خبير التثمين والوساطة العقارية

1,770,000	604	88
2,004,150	605	89
4,170,000	701	90
2,680,000	702	91
2,008,800	704	92
1,680,000	705	93
1,730,000	706	94
1,670,000	707	95
1,912,800	708	96
7,780,000	801	97
2,501,700	804	98
2,018,100	805	99
1,680,000	806	100
1,730,000	807	101
2,480,000	809	102
1,980,000	901	103
1,685,000	902	104
1,690,000	903	105
284,099,567	اجمالي سعر الوحدات المباعة	

- عليه تخلص لجنة الخبرة الى ان عدد الوحدات التي تم بيعها بالمشروع (تيراسيز مراسي درايف) بلغ عدد 105 وحدة (فقط مائه وخمسة وحدة لا غير) وان اجمالي سعر بيع الوحدات المباعة مبلغ وقدرة 284,099,567 درهم (فقط مائتان وأربعة وثمانون مليون وتسعة وتسعون ألف وخمسمائة وسبعة وستون درهم لا غير).

3- الانتقال الى مقر العقار محل الدعوى لاجراء المعاينة على الطبيعة .

الأستاذ/ زايد عبد الله يوسف العلي
الخبير الحسابي

د/ إبراهيم لهبش
خبير التثمين والوساطة العقارية

- قامت الخبرة بالانتقال الى مقر المشروع لمعاينتها على الطبيعة وتبين ان الموقع تحت الانشاء وافاد المهندس لؤي ان عدد الوحدات 121 شقة وتم تسليمنا تفاصيل عدد الشقة من قبل المقاول ورخصة البناء .

وبناء على ما سبق فإن الخبرة تخلص بما يلي:

- قامت لجنة الخبرة بالانتقال الى مقر المشروع لمعاينتها على الطبيعة وتبين ان الموقع تحت الانشاء وافاد المهندس لؤي ان عدد الوحدات 121 شقة وتم تسليمنا تفاصيل عدد الشقة من قبل المقاول ورخصة البناء .

4-بيان العلاقة الواقعية بين المدعية والمدعى عليهم .

- الثابت للجنة الخبرة من الاطلاع على الرخصة المهنية للمدعية قبل تغيير الاسم والصادرة من دائرة الاقتصاد والسياحة بدبي انها تضمنت الاتي :-

جدول رقم (3) الرخصة المهنية للمدعية قبل تغيير الاسم			
رقم الرخصة		1067808	
الاسم التجاري		كي ايه واي كابيتال للعقارات	
الشكل القانوني		مؤسسة فردية	
تاريخ الاصدار	2022/6/6	تاريخ الانتهاء	2023/6/5
الاطراف			
الاسم	الجنسية	الصفة	
خالد محمد صلاح امين الشريف	مصر	مالك مؤسسة	
خالد محمد صلاح امين الشريف	مصر	مدير	
ديساييسيف للاستثمارات ش.ذ.م.م	الامارات	وكيل خدمات	
نشاط الرخصة التجارية		الوساطة في تأجير العقارات -الوساطة في بيع العقارات وشرائها	

- الثابت للجنة الخبرة من الاطلاع على الرخصة التجارية للمدعية بعد تغيير الاسم والصادرة من دائرة الاقتصاد والسياحة بدبي انها تضمنت الاتي :-

جدول رقم (4) الرخصة التجارية للمدعية بعد تغيير الاسم	
رقم الرخصة	1067808

لجنة الخبرة العقارية المحاسبية في الدعوى 2023/5162 تجاري دبي

الأستاذ/ زايد عبد الله يوسف العلي
الخبير الحسابي

د/ إبراهيم لهبش
خبير التثمين والوساطة العقارية

اسم الشركة		كي للعقارات ش.ذ.م.م	
الاسم التجاري		كي للعقارات ش.ذ.م.م	
الشكل القانوني		شركة ذات مسؤولية محدودة -الشخص الواحد (ذ.م.م)	
تاريخ الاصدار	2022/6/6	تاريخ الانتهاء	2024/6/5
الاطراف			
الاسم	الجنسية	الصفة	
خالد محمد صلاح امين الشريف	مصر	مالك مؤسسة	
خالد محمد صلاح امين الشريف	مصر	مدير	
نشاط الرخصة التجارية		الوساطة في تأجير العقارات -الوساطة في بيع العقارات وشرائها	

- عليه تخلص لجنة الخبرة الى ان الشركة المدعية هي شركة كان اسمها التجاري كي ايه واي كاييتال للعقارات وتم تغيير اسم لتصبح باسم كي للعقارات ش.ذ.م.م ورخصتها التجارية صادرة من دائرة الاقتصاد والسياحة بدبي ونشاط رخصتها التجارية هو الوساطة في تأجير العقارات والوساطة في بيع العقارات وشرائها .
- الثابت للجنة الخبرة من الاطلاع على الرخصة التجارية للمدعي عليها الاولى والصادرة من دائرة التنمية الاقتصادية بدبي انها تضمنت الاتي :-

جدول رقم (5) الرخصة التجارية للمدعى عليها الاولى			
رقم الرخصة	813677		
اسم الشركة	دي ايه اكس للعقارات شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م		
الاسم التجاري	دي ايه اكس للعقارات شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م		
الشكل القانوني	شركة ذات مسؤولية محدودة -الشخص الواحد (ذ.م.م)		
تاريخ الاصدار	2018/9/3	تاريخ الانتهاء	2022/9/2
الاطراف			
الاسم	الجنسية	الصفة	
دينيس اكسينوى	مولدوفا	مالك حصص	
دينيس اكسينوى	مولدوفا	مدير	

نشاط الرخصة التجارية | الوساطة في تأجير العقارات - الوساطة في بيع العقارات وشرائها

- عليه تخلص لجنة الخبرة الى ان الشركة المدعى عليها الاولى هي شركة دي ايه اكس للعقارات شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م ورخصتها التجارية صادرة من دائرة التنمية الاقتصادية بدبي ونشاط رخصتها التجارية هو الوساطة في تأجير العقارات والوساطة في بيع العقارات وشرائها .
- الثابت من إطلاعنا على الاتفاقية القانونية موضوع الدعوي الماثلة انها تضمنت الاتي:-

جدول رقم (6) الاتفاقية القانونية موضوع الدعوي الماثلة	
تم ابرام اتفاقية الإحالة هذه (الاتفاقية) بتاريخ 2022/11/21 بين:-	
1-خالد الشريف من شركة كي ايه واي كاييتال للعقارات ذ.م.م بالرخصة التجارية رقم 1067808 2-دينيس أكسينوي من شركة دي ايه اكس للعقارات شركة الشخص الواحد ذ.م.م برخصة تجارية رقم 813677 .	
الغرض من الاتفاقية	اتفق الطرفان على ان يتم دفع رسوم إحالة الى شركة كي ايه واي كاييتال ذ.م.م وذلك لتقديم شركة دي ايه اكس للعقارات شركة الشخص الواحد الي كي ايه واي مايفينز انفيستمنت جروب بشأن بيع وتسويق المبنى السكني الخاص بهم "تيريسيس مراسي درايف" الواقع في الخليج التجاري دبي .
الشروط والاحكام	<ul style="list-style-type: none"> - تقر شركة دي ايه اكس للعقارات شركة الشخص الواحد بأن شركة كي ايه واي كاييتال للعقارات بالإضافة الي مشروع "تريسييس" قد تم تقديمها لهم من قبل شركة كي ايه واي كاييتال للعقارات. - اتفق الطرفان على ان جميع المبيعات والتسويق للمشروع تتم إدارتها حصريا بواسطة شركة دي ايه اكس للعقارات شركة الشخص الواحد وأنه ليس لدى شركة كي ايه واي كاييتال للعقارات الحق في التسويق او البيع في المشروع بموجب هذه الاتفاقية. - وفقا للاتفاقية المبرمة بين شركة دي ايه اكس للعقارات شركة الشخص الواحد وكي أي مايفينز يتعين دفع إجمالي رسوم العمولة قدرها 5% من القيمة الإجمالية لكل وحدة مباعة في المبنى. - سيتم تقسيم العمولة بنسبة 3.5% لشركة دي ايه اكس للعقارات شركة الشخص الواحد ونسبة 1.5% لشركة كي ايه واي كاييتال للعقارات عن كل وحدة يتم بيعها منها بواسطة فريق شركة دي ايه اكس للعقارات شركة الشخص الواحد في مشروع "تيريسيس مراسي درايف" - يتفق الطرفان على أن سيتم تحويل إجمالي العمولة الى الحساب البنكي لشركة دي ايه اكس للعقارات شركة الشخص الواحد وعلى أن يكونوا مسؤولين عن تحويل حصة بنسبة 1.5% علي كل وحدة مباعة الى الحساب البنكي لشركة كي ايه واي كاييتال ذ.م.م خلال 5 أيام عمل عن الاستلام من (المطور) مجموعة كي مايفينز انفيستمنت جروب الاستثمارية .

- عليه تخلص لجنة الخبرة الى أنه تم التعاقد بين المدعية والمدعى عليها الأولى مقابل ما قامت به المدعية وأدى ذلك إلى تحرير عقد (غير مقدم بالدعوى) بين المدعى عليهما تستحق المدعية فيه

ما نسبته 1.5% من الـ 5% التي ستحصل عليها المدعى عليها الأولى من المدعى عليها الثانية عند بيع كل وحدة من وحدات العقار بموجب العقد الغير مقدم وكل ذلك منصوص عليه بالعقد المحرر بين المدعية والمدعى عليها الأولى.

وبناء على ما سبق فإن الخبرة تخلص بما يلي:

- المدعية والمدعى عليها الأولى هما شركتان للوساطة العقارية ، والمدعى عليها الثانية هي مطور عقاري يملك مشروع (تيرسيس 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 اليه في العقد المحرر بين المدعية والمدعى عليها الأولى ((بأن تقوم الشركة المدعى عليها الأولى بالتسويق لبيع وحدات المشروع (تيرسيس 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 (الـ 5% من قيمة الثمن) على أن تستحق المدعى 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 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 .

5-بيان عما إذا كان هناك اتفاق وساطة لبيع عقار التداعي بين المدعية والمدعى عليه من عدمه وبيان مضمون الاتفاق المبرم بين طرفي التداعي وسببه والدليل عليه:

حيث خلصت لجنة الخبرة من بيان العلاقة بين المدعية والمدعى عليهما فإنه ثابت - من العقد المقدم من المدعية - وجود عقدين.

العقد الأول: ((غير مقدم في الدعوى ولم تطلع الخبرة عليه)) - ولكن تمت الإشارة اليه في العقد المحرر بين المدعية والمدعي عليها الأول ((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 اليه تفصيلاً بالتقرير جدول رقم (6) والرأي 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 المدعى عليها الأولى التي أقرت بوجود هذا العقد الاول عند التوقيع علي 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 والمدعي عليها الاولى .

وبناء على ما سبق فإن الخبرة تخلص بما يلي:

- وجود عقد وساطة لبيع عقار التداعي بين المدعية والمدعى عليها الاولى محرر بتاريخ 2022/11/21 ومضمون ذلك العقد موضح تفصيلاً بتقريرنا بالجدول رقم (6) وسبب ابرام ذلك العقد هو عقد وساطة آخر محرر بين المدعى عليها الاولى والمدعي عليها الثانية (غير مقدم بالدعوى) ولكن تم الإشارة اليه بعقد الوساطة المقدم بالدعوى والمحرر بين المدعية والمدعى عليها الاولى والرأي في تفسير وربط العقد المحرر بين المدعية والمدعى عليها الاولى بعقد آخر مشار اليه بداخله متروك للمحكمة الموقرة لقانونية ذلك وخروجه عن نطاق خبرتنا المحاسبية .

6-بيان ما إذا كانت المدعية قد تنازعت أي مبالغ من المدعى عليها لقاء ذلك الاتفاق ومقدارها وسندها.

لجنة الخبرة العقارية المحاسبية في الدعوى 2023/5162 تجاري دبي

الأستاذ/ زايد عبد الله يوسف العلي
الخبير الحسابي

د/ إبراهيم لهبش
خبير التثمين والوساطة العقارية

- قدمت المدعية سند استلام نقدية تضمن الاتي :-

= ايه اكس =

كابيتال

أقرار سند استلام

أنا خالد الشريف بهذا أقر بأنني قد استلمت مبلغ وقدره : ٤٠٢,٠٠٠ درهم أربعمائة واثنتان ألف درهم من شركة دي ايه اكس للعقارات شركة الشخص الواحد ذ.م. م وهي عبارة عن عملية دفع عمولة.

التاريخ والتوقيع :

٢٠٢٣/٥/٤ / يوجد توقيع : _____

- كما قدمت المدعية تحويل بنكي من المدعى عليها الاولي للمدعية ثابت به الاتي :-

adcb@active

- ايه اكس كابيتال -
١٢:٠٥ - ٢٠٢٣/٥/١٣

إشعار سحب

رقم الحساب : ١١٩٥٧٨٩١٩٢٠٠٠٢

اسم الحساب : دي ايه اكس للعقارات شركة الشخص الواحد

العنوان : ص.ب : ٣٤٠٧٧٧ -
٣٢٠١ ويست بيري ١ - الخليج التجاري

عزيزنا العميل : نود إخطاركم بأن حسابكم بالرقم : ١١٩٥٧٨٩١٩٢٠٠٠٢ والذي بطرفنا تم

السحب عليه وفقاً لسجلاتنا وحسب التفاصيل أدناه :

المعاملة سي سي واي المبلغ : ٥٣٣,٩٥٦.٦١ درهم

تاريخ القيمة : ٢٠٢٣/٥/١٣

مرجع العميل : خالد محمد صلاح

مرجع البنك : PHUB239344629

معلومات المستفيد ١ : خالد محمد صلاح الأمين

معلومات المستفيد ٢ : EBIL

معلومات المستفيد ٣ : AE670260001015519179101

معلومات العميل ٤ : -

تفاصيل الدفع : صولة

وحدات ترايسات مراسي درايف

دي ايه اكس للعقارات شركة الفرد الواحد

لجنة الخبرة العقارية المحاسبية في الدعوى 2023/5162 تجاري دبي

الأستاذ/ زايد عبد الله يوسف العلي

الخبير الحسابي

د/ إبراهيم لهيش

خبير التثمين والوساطة العقارية

- قدمت المدعية صورة ضوئية من كشف حساب بنكي رقم 1015519179101 بينك الامارات دبي الوطني باسم خالد محمد صلاح امين الشريف عن الفترة من 2023/6/1 حتى 2023/6/30 ثابت به التحويل التالي :-

مرجع البنك - ٤٩٥٢١١١١١١			
٢٣/٠٦/١٣	حالة داخلية تي تي مرجع :		
	٢٣٩٣٤٤٦٢٩ تي -		
	٥٣٣,٩٥٦.٦١ درهم		
	للعقارات شركة الواحد/المرجع/عمولة		
	تراخيص مراسي درايف وحدات - دي		
	ايه اكس , للعقارات		

- أفاد وكيل المدعي عليها الاولى ان هذه المبالغ لا تخص التعاقد موضوع الدعوى وانما تخص اتفاقيات أخرى وتعاملات أخرى وانه سوف يقدم سند ما يفيد ذلك ولكنه لم يقدم ذلك رغم طلب الخبرة ذلك أيضا .
- وحيث أن الثابت من اطلعنا على رسائل الواتساب بين مالك المدعية والمدعى عليها الاولى والمقدمة من المدعية

Denis DAX Capital ★
last seen just now

Hi bro, did you check about the payment?

Bro apologies I am on vacation with family and my communication with accounts is not that strong now. Send me bank account so I can send you the money please.

Also note that the last floor plus another 18 or 19 units are not sold as they increased prices and they might sell to some friends.

Also some units were bought by their people and our agents so is no commission.

I hope you remember that this will most likely happen where they might sell some units to their friends. Nevertheless whatever I receive you receive your part

KEY MAVENS Deal...rt 08-06-2023.xlsx

٤:٠١

دينيس دي ايه اكس كابيتال - آخر مشاهدة الآن

2 يونيو

مرحباً أخي هل تأكدت من الدفع ؟ - 1:25 مساءً

أخي أعذر، فأنا في إجازة مع عائلتي وتواصل مع الحسابات ليس بتلك القوة الآن. أرسل لي حساباً بنكياً حتى أتمكن من إرسال الأموال إليك من فضلك.

بلاحظ أيضاً أن الطابق الأخير بالإضافة إلى ١٨ أو ١٩ وحدة أخرى لا يتم بيعها نظراً لزيادة الأسعار وقد يتم بيعها لبعض الأصدقاء. كما تم شراء بعض الوحدات من قبل موظفيهم ووكلائنا، لذا لا توجد عمولة.

أتمنى أن تتذكر أنهم حضروا منذ البداية من أن هذا سيحدث على الأرجح حيث قد يبيعون بعض الوحدات لأصدقائهم. ومع ذلك، مهما كان ما اتفقا، فإنك تتلقى الجزء الخاص بك

٩:٥٣ مساءً

صفحة كيه مافينس 08-06-2023.xlsx 22.4 KB ...rt 08-06-2023.xlsx ٩:٥٣ مساءً

طبيب أخي لا تقلق استمتع بإجازتك. هذا هو حسابي المصرفي أدناه. شكرًا لك الساعة

الأستاذ/ زايد عبد الله يوسف العلي
الخبير الحسابي

د/ إبراهيم لهبش
خبير التثمين والوساطة العقارية

وبناء على ما سبق فإن الخبرة تخلص بما يلي:

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

جدول رقم (7) المبالغ التي استلمتها المدعية من المدعي عليها الاولى			
م	التاريخ	البيان	المبلغ
1	2023/5/4	سند استلام نقدي انكرته المدعى عليها الاولى صله بالمشروع موضوع الدعوى وأفادت انه عن اتفاق اخر ولكن لم تقدم سند ذلك	402,000
2	2023/6/13	تحويل بنكي ثابت عمولة عن المشروع موضوع الدعوى الماثلة	533,956.61
الاجمالي			935,956.61

7-بيان ما قام به الطرفان في سبيل تنفيذ التزاماتهما التعاقدية إن وجد وبيان 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 بالجملة بحث وتحقيق ما ذهبت إليه المدعية في لائحة الدعوى وتصفية الحساب بين الطرفين وصولاً لمدى أحقية المدعية في طلباتها .

- حيث ان الثابت من اطلعنا على ما ورد من دائرة الأراضي والأملاك بخصوص الوحدات التي تم بيعها مبدئياً تبين للخبرة انه تم بيع عدد 105 وحدة بالبرج (تيريسيس) باجمالي مبلغ 284,099,567 درهم كما ورد بكشف الإكسل شيت الوارد من الدائرة والسالف الإشارة اليه تفصيلا بتقريرنا جدول رقم (2).

- قدمت الشركة المدعي عليها الثانية كشف اكسيل بالوحدات التي تم بيعها من المشروع موضوع الدعوى الماثلة باطلاع الخبرة على تبين انه تضمن بيع عدد 101 وحدة بمبلغ قدره 269,186,567 درهم وقد تم ذكر نفس الوحدات بكشف دائرة الأراضي والاملاك بالإضافة الى بيع عدد اربع وحدات اخرى بكشف دائرة الأراضي والاملاك وكانت الاختلافات بين الكشفين على النحو الموضح بالجدول الاتي :-

جدول رقم (8) الاختلافات بين الكشف المقدمة من دائرة الأراضي والاملاك وكشف الاكسيل المقدم من المدعى

لجنة الخبرة العقارية المحاسبية في الدعوى 2023/5162 تجاري دبي

الأستاذ/ زايد عبد الله يوسف العلي
الخبير الحسابي

د/ إبراهيم لهبش
خبير التثمين والوساطة العقارية

عليها الثانية					
رقم الوحدة	كشف دائرة الأراضي والاملاك		كشف الاكسيل المقدم من المدعى عليها الثانية		الاختلافات العمود رقم 1 مطروح منه العمود رقم 2
	حالة الوحدة	سعر البيع عمود 1	حالة الوحدة	سعر البيع عمود 2	
1102	مباعة	2,150,000	مباعة	1,780,000	370,000
1203	مباعة	4,500,000	غير مباعة	-	4,500,000
1306	مباعة	3,713,000	مباعة	3,950,000	(237,000)
1603	مباعة	1,870,000	غير مباعة	-	1,870,000
1801	مباعة	2,910,000	غير مباعة	-	2,910,000
302	مباعة	5,500,000	غير مباعة	-	5,500,000
	الإجمالي	20,643,000		5,730,000	14,913,000

وبناء على ما سبق فإن الخبرة تخلص بما يلي:

وحيث اننا تركنا لعدالة المحكمة أمر تفسير وبيان ما اذا كان هنال ربط بين العقد المحرر بين المدعية والمدعى عليها الاولى بعقد آخر مشار اليه بداخله متروك للمحكمة الموقرة لقانونية ذلك وخروجه عن نطاق خبرتنا المحاسبية .

فإذا ما رأت عدالة المحكمة ان هناك عقد محرر بين المدعى عليها الاولى والمدعى عليها الثانية ولم يتم تقديمه للجنة الخبرة وهو العقد الذي أشار اليه العقد المحرر بين المدعية والمدعى عليها الاولى والسالف الإشارة اليه تفصيلا بتقريرنا ص 28 , 29 جدول رقم (6)

-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 .

- ويتعذر على الخبرة تحديد الالتزامات المتبادلة بين المدعى عليها الاولى والمدعى عليها الثانية لعدم تقديم العقد المحرر بينهم .
- وبخصوص تصفية الحساب بين المدعية والمدعى عليها الاولى يكون مترصد في ذمة المدعى عليها الاولى للمدعية مبلغ وقدره 3,325,536.89 درهم على النحو الموضح بالجدول الاتي :-

جدول رقم (9)المبالغ المستحقة للمدعية في حالة إذا ما رأت عدالة المحكمة ان هناك عقد محرر بين المدعي عليها الاولى والمدعي عليها الثانية ولم يتم تقديمه للجنة الخبرة وهو العقد الذي أشار اليه العقد المحرر بين المدعية والمدعى عليها الاولى

اجمالي العمولة المستحقة (284,099,567 درهم × 1.5 %)	4,261,493.50 درهم
يخصم ما تم سداد من المدعي عليها الاولى جدول رقم (7)	935,956.61 درهم
الإجمالي المتبقي من العمولة ولم يسدد	3,325,536.89 درهم

1. وتكون الاضرار التي اصابته المدعية هو عدم حصولها على باقي العمولات المستحق لها عن الوحدات التي تم بيعها من المشروع بمبلغ وقدره 3,325,536.89 درهم.
2. اما بخصوص التعويض الجابر لها فالامر متروك لعدالة المحكمة لقانونية ذلك وخروجه عن نطاق خبرتنا المحاسبية .

8-تحقيق اعتراضات كل من طرفي الدعوى على التقرير الابتدائي المودع بملف الدعوى وصولا الى تحديد مدى صحتها وأثرها على نتيجة بحث المهمة السابقة.

تم تحقيق الاعتراضات في البند (2) من بنود البحث والرأي.

9-الانتقال الى دائرة الأراضي والاملاك بإمارة دبي والاطلاع على السجلات الخاصة بالمشروع محل التداعي لبيان عما إذا كان يوجد عقد وساطة بين المدعي عليهما بشأن بيع وتسويق الوحدات السكنية بالمبنى السكني (تيرسيس مراسي درايف)؛ من عدمه وفي الحالة الأولى ارفاق صورة من هذا العقد وبيان عدد الوحدات السكنية التي تم بيعها نفاذا لعقد الوساطة المبرم بين

المدعى عليهما واحتساب نسبة العمولة التي حصلت عليها المدعى عليها الأولى من المدعى عليها الثانية لقاء ذلك واحتساب مقدار العمولة المستحقة للمدعية ان وجدت .

-تم الانتقال لدائرة الأراضي والأموال وثابت ذلك من محضر الانتقال المؤرخ 2024/6/12 (مرفق.11)

-لا يوجد عقد وساطة مودع بدائرة الأراضي والأموال من المالك وهو المدعى عليه الثاني لوكيله الرئيسي (كيورف للعقارات)

10-وفي الحالة الثانية بيان عما اذا كانت شركة كيورف للعقارات ذ.م.م الوكيل الرئيسي والحصري لتسويق مشروع تيريسيس مراسي درايف وفقاً للاتفاقية المقدمة من المدعى عليها الأولى (دي ايه اكس للعقارات) والمتعلقة بتقديم خدمات بيع وتسويق العقارات والوساطة في مشروع تيريسيس مراسي درايف بيان عما اذا كانت تلك الاتفاقية مودع نسخة منها بدائرة الأراضي والأموال بدئي من عدمه.

-شركة كيورف هي الوكيل الرئيسي لتسويق مشروع تيريسيس مراسي درايف وفقاً للعقد المقدم من المدعى عليها الثانية وتم ارفاق صورة من العقد مرفق رقم (8)

-بينما يوجد عقد وساطة غير مودع بدائرة الأراضي والأموال 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) (مرفق.7)

-وتفوض الخبرة للمحكمة الرأي في اعتبار وجود عقد بين المدعى عليهما من عدمه وفقاً لما سبق بيانه من واقعات مادية.

سادساً: الخلاصة والنتيجة المبدئية:

اطلعت الخبرة على لائحة الدعوى وتبين ما يلي:

على ضوء ما قامت به لجنة الخبرة من أعمال تنفيذاً للمأمورية المكلفة بها بموجب الحكم التمهيدي الصادر من مقام المحكمة بتاريخ 2024/5/29، فقد انتهت الخبرة إلى ما يلي:

1-الاطلاع على أوراق الدعوى ومستنداتها وما عسى أن يقدمه الخصوم من مستندات .

- قامت لجنة الخبراء بالاطلاع على أوراق الدعوى ومستنداتها وما قدمه الخصوم من مستندات والموضح تفصيلاً بالبند رابعاً بتقريرنا .

2-الاطلاع على ما لدى دائرة الأراضي بدبي من مستندات ذات الصلة بموضوع الدعوى.

بتاريخ 2024/6/12 انتقلت الخبرة الى الدور الارضي في دائرة الاراضي والاملاك وطلبوا مراجعة الخبير في الدور الثالث – قسم الصادر والوارد – وتم ارسال البريد الالكتروني مرة اخرى الى دائرة الاراضي والاملاك .

3-الانتقال الى مقر العقار محل الدعوى لاجراء المعاينة على الطبيعة .

- قامت الخبرة بالانتقال الى مقر لمقر المشروع لمعاينتها على الطبيعة وتبين ان الموقع تحت الانشاء وافاد المهندس لؤي ان عدد الوحدات 121 شقة وتم تسليمنا تفاصيل عدد الشقة من قبل المقاول ورخصة البناء .

4-بيان العلاقة الواقعية بين المدعية والمدعى عليهم .

- 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 اليه 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 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 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 الاولى .

5-بيان عما إذا كان هناك اتفاق وساطة لبيع عقار التداعي بين المدعية والمدعى عليه من عدمه وبيان مضمون الاتفاق المبرم بين طرفي التداعي وسببه والدليل عليه:

- تخلص لجنة الخبرة الى وجود عقد وساطة لبيع عقار التداعي بين المدعية والمدعى عليها الاولى محرر بتاريخ 2022/11/21 ومضمون ذلك العقد موضح تفصيلا بتقريرنا بالجدول رقم (6) وسبب ابرام ذلك العقد هو عقد وساطة آخر محرر بين المدعى عليها الاولى والمدعى عليها الثانية (غير مقدم بالدعوى) ولكن تم الإشارة اليه بعقد الوساطة المقدم بالدعوى والمحرر بين المدعية والمدعى عليها الاولى والرأي في تفسير وربط العقد المحرر بين المدعية والمدعى عليها الاولى بعقد آخر مشار اليه بداخله متروك للمحكمة الموقرة لقانونية ذلك وخروجه عن نطاق خبرتنا المحاسبية .

6-بيان ما إذا كانت المدعية قد تقاضت أي مبالغ من المدعى عليها لقاء ذلك الاتفاق ومقدارها وسندها.

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

جدول رقم (10)المبالغ التي استلمتها المدعية من المدعى عليها الاولى			
م	التاريخ	البيان	المبلغ
1	2023/5/4	سند استلام نقدي انكرته المدعى عليها الاولى صله بالمشروع موضوع الدعوى وأفادت انه عن اتفاق آخر ولكن لم تقدم سند ذلك	402,000
2	2023/6/13	تحويل بنكي ثابت عمولة عن المشروع موضوع الدعوى الماثلة	533,956.61
الاجمالي			935,956.61

7-بيان ما قام به الطرفان في سبيل تنفيذ التزاماتهما التعاقدية إن وجد وبيان 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 بالجملة بحث وتحقيق ما ذهبت إليه المدعية في لائحة الدعوى وتصفية الحساب بين الطرفين وصولاً لمدى أحقية المدعية في طلباتها.

وحيث أننا تركنا لعدالة المحكمة أمر تفسير وبيان ما إذا كان هنال ربط بين العقد المحرر بين المدعية والمدعى عليها الاولى بعقد آخر مشار اليه بداخله متروك للمحكمة الموقرة لقانونية ذلك وخروجه عن نطاق خبرتنا المحاسبية .

فإذا ما رأت عدالة المحكمة ان هناك عقد محرر بين المدعى عليها الاولى والمدعى عليها الثانية ولم يتم تقديمه للجنة الخبرة وهو العقد الذي أشار اليه العقد المحرر بين المدعية والمدعى عليها الاولى والسالف الإشارة اليه تفصيلاً بتقريرنا ص 28 , 29 جدول رقم (6)

- 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.
- ويتعذر على الخبرة تحديد الالتزامات المتبادلة بين المدعى عليها الاولى والمدعى عليها الثانية لعدم تقديم العقد المحرر بينهم.
- وبخصوص تصفية الحساب بين المدعية والمدعى عليها الاولى يكون مترصد في ذمة المدعى عليها الاولى للمدعية مبلغ وقدره 3,325,536.89 درهم على النحو الموضح بالجدول الاتي :-

جدول رقم (11)المبالغ المستحقة للمدعية في حالة إذا ما رأت عدالة المحكمة ان هناك عقد محرر بين المدعى عليها الاولى والمدعى عليها الثانية ولم يتم تقديمه للجنة الخبرة وهو العقد الذي أشار اليه العقد المحرر بين المدعية والمدعى عليها الاولى

اجمالي العمولة المستحقة (284,099,567 درهم × 1.5 %)	4,261,493.50 درهم
يخصم ما تم سداد من المدعى عليها الاولى جدول رقم (10)	935,956.61 درهم
الإجمالي المتبقي من العمولة ولم يسدد	3,325,536.89 درهم

-وتكون الاضرار التي اصابته المدعية هو عدم حصولها على باقي العمولات المستحق لها عن الوحدات التي تم بيعها من المشروع بمبلغ وقدره 3,325,536.89 درهم .
-اما بخصوص التعويض الجابر لها فالامر متروك لعدالة المحكمة لقانونية ذلك وخروجه عن نطاق خبرتنا المحاسبية .

8-تحقيق اعتراضات كل من طرفي الدعوى على التقرير الابتدائي المودع بملف الدعوى وصولا الى تحديد مدى صحتها وأثرها على نتيجة بحث المهمة السابقة.

تم تحقيق الاعتراضات في البند (2) من بنود البحث والرأي.

9-الانتقال الى دائرة الأراضي والأموال بإمارة دبي والاطلاع على السجلات الخاصة بالمشروع محل التداعي لبيان عما إذا كان يوجد عقد وساطة بين المدعي عليهما بشأن بيع وتسويق الوحدات السكنية بالمبنى السكني (تيرسيس مراسي درايف)؛ من عدمه وفي الحالة الأولى ارفاق صورة من هذا العقد وبيان عدد الوحدات السكنية التي تم بيعها نفاذا لعقد الوساطة المبرم بين المدعى عليهما واحتساب نسبة العمولة التي حصلت عليها المدعى عليها الأولى من المدعى عليها الثانية لقاء ذلك واحتساب مقدار العمولة المستحقة للمدعية ان وجدت .

-تم الانتقال لدائرة الأراضي والأموال في دبي وثابت ذلك من محضر الانتقال المؤرخ 2024/6/12
(مرفق 11)

-لا يوجد عقد وساطة مودع بدائرة الأراضي والأموال من المالك وهو المدعى عليه الثاني لوكيله الرئيسي (كيورف للعقارات)

10-وفي الحالة الثانية بيان عما اذا كانت شركة كيورف للعقارات ذ.م.م الوكيل الرئيسي والحصري لتسويق مشروع تيرسيس مراسي درايف وفقا للاتفاقية المقدمة من المدعى عليها الأولى (دي ايه اكس للعقارات) والمتعلقة بتقديم خدمات بيع وتسويق العقارات والوساطة في مشروع تيرسيس مراسي درايف بيان عما اذا كانت تلك الاتفاقية مودع نسخة منها بدائرة الأراضي والأموال بدبي من عدمه.

-شركة كيورف هي الوكيل الرئيسي لتسويق مشروع تيرسيس مراسي درايف وفقاً للعقد المقدم من المدعى عليها الثانية وتم ارفاق صورة من العقد مرفق رقم (8)

الأستاذ/ زايد عبد الله يوسف العلي
الخبير الحسابي

د/ إبراهيم لهبش
خبير التثمين والوساطة العقارية

-بينما 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) (مرفق 7)

-وتفوض الخبرة للمحكمة الرأي في اعتبار وجود عقد بين المدعى عليهما من عدمه وفقاً لما سبق بيانه من واقعات مادية.

(وهذا ما توصلت إليه الخبرة والأمر مفوض للمركز الموقر)

الخبير الحسابي

الأستاذ/ زايد عبد الله يوسف العلي

خبير تثمين ووساطة عقارية

د. إبراهيم علي عبد الله لهبش

سابعاً: اعتراضات الخصوم:

1-بتاريخ 2024/7/12 تم إرسال التقرير المبدئي لأطراف الدعوى عبر البريد الإلكتروني مع منحهم أجلاً حتى تاريخ 2024/7/19 الساعة 1 ظهراً.

2-بتاريخ 2024/7/18 تسلمت الخبرة بريد إلكتروني من المدعية به مذكرة تعقيبيه علي تقرير الخبرة تضمن الاتي :-

الاعتراض الأول :-

تعترض المدعية على ما ورد بالبند رقم (10) من الخلاصة والنتيجة المبدئية فيما تضمنه من ادراج شركة كيورف للعقارات بأنها هي الوكيل الرئيسي لتسويق المشروع دون أن يكون هناك دليلاً على هذا الأمر خاصة أن العقد المقدم المنسوب تحريره فيما بين المدعي عليها الثانية وشركة كيورف للعقارات غير مودع بدائرة الأراضي والأملاك فضلاً عن التجهيل بشخص مقدم هذا العقد للخبرة الموقرة وتاريخ وكيفية تقديمه للخبرة وعدم اتباع الإجراءات الخاصة بتقديم المستندات الي الخبرة من حيث مبدأ المواجهة بين الخصوم أو ترجمة المستندات المقدمة.

وكذلك تنكر المدعية ما ورد بذات البند من ايراد تقدم المدعي عليها الأولي بعقد مزعم تحريره فيما بين شركة كيورف للعقارات والمدعي عليها الأولي حيث ان هذا العقد مصطنع وغير صحيح ودليل اصطناعه ثابت بالأوراق حيث أنه مؤرخ في 2022/12/5م فيما أن عقد الوساطة سند الدعوي والمحضر فيما بين المدعية والمدعي عليها الأولي محضر في 2022/11/21م ومذكور فيه الإحالة إلى العقد المحضر فيما بين المدعي عليهما الأولي والثانية، مما يؤكد اصطناع العقد المقدم من المدعي عليها الأولي مع ما تسمي بشركة كيورف للعقارات.

رد الخبرة :-

ترد الخبرة علي ذلك بان الخبرة فوضت للمحكمة الرأي في اعتبار وجود عقد بين المدعى عليهما من عدمه في ضوء الواقع المادية واستلمت الخبرة العقد من وكيل المدعى عليها الثانية في اجتماع الانتقال وتم ارساله لجميع الأطراف بالبريد الالكتروني وطلبت الخبرة من المدعية ترجمته للغة العربية وقامت المدعية بترجمة ولم تعرض علي ذلك وعلية للإجراءات سليمة والاعتراض في غير محلة اما بخصوص ان العقود غير صحيحة ومصطنعة فهذا امر قانوني خارج نطاق عمل الخبرة المحاسبي وتنتهي الخبرة الي الاتي :-

-لم يثبت للخبرة وجود معاملات مسجلة بخصوص العقد المحضر بين المدعي عليها الاولي وشركة كيورف للعقارات او العقد المحضر بين شركة كيورف للعقارات والمدعى عليها الثانية فيما يخص المشروع سند الدعوي الماثلة.

-تفوض الخبرة للمحكمة الرأي في اعتبار وجود عقد بين المدعى عليهما من عدمه وفقاً لما سبق بيانه من واقعات مادية

الاعتراض الثاني :-

تعارض المدعية على عدم قيام الخبرة الموقرة باحتساب الفائدة التأخيرية القانونية 9% من تاريخ امتناع المدعي عليها الأولي عن تسليم المدعية نسبتها من ثمن الوحدات المباعة وتطلب من الخبرة الموقرة احتسابها.

رد الخبرة :-

ترد الخبرة علي ذلك بان الخبرة ملتزمة ببند الحكم التمهيدي فلم يرد بالحكم احتساب الفائدة التأخيرية القانونية بواقع 9% بالإضافة الي ان ذلك امر قانوني خارج نطاق عمل الخبرة المحاسبي . وبالتالي فإننا نرى عدم صحة اعتراض المدعية في هذا الشأن ومن ثم تأييد ما انتهينا اليه بالتقرير المبدئي في هذا الشأن .

3-بتاريخ 2024/7/15 تسلمت الخبرة بريد إلكتروني من المدعى عليها الثانية به مذكرة تعقيبيه علي تقرير الخبرة تضمن الاتي :-

أولاً - تتمسك المدعى عليها الثانية بكافة دفوعها ودفاعها المقدمة للخبرة ومنها مذكرة التعقيب على التقرير الاول المقدم للخبرة بتاريخ 2024/3/8 وتحيل اليه منعاً من التكرار .
ثانياً - تتبنى المدعى عليها الثانية ما خلصت اليه الخبرة بعدم ثبوت وجود علاقة تعاقدية بين المدعى عليها الثانية والمدعى عليها الاولى لخلو اوراق الدعوى من العقد المزعوم المبرم بين المدعى عليها الاولى والمدعى عليها الثانية ، وكذلك خلو اوراق الدعوى من وعد او التزام او تعهد او قبول من المدعى عليها الثانية للمدعية بانها ستتعاقد مع المدعى عليها الاولى لتسويق وحدات المشروع او ما يثبت نجاح وساطتها المزعومة في الدعوى .
ثالثاً - حسب الثابت في الاوراق ان المدعى عليها الثانية تعاقدت مع شركة كيروف لتسويق وحدات المشروع ، ومسألة تعاقد شركة كيروف مع المدعى عليها الاولى هي مسألة لا تخص المدعى عليها الثانية لعدم وجود تعاقد بين المدعى عليها الثانية والمدعى عليها الاولى .
والمدعية على علم وبقين بعدم وجود علاقة تعاقدية بين المدعى عليها الثانية والمدعى عليها الاولى ، وسبق الاقرار بها من خلال ممثلها المدعية بمحضر اجتماع الخبرة الاول في تقرير الخبرة الاول بان المدعى عليها الاولى ليس لها علاقة بالمدعى عليها الثانية وانما بالشركة العقارية التي تعاقدت معها (الصفحة 8 من تقرير الخبرة الاول)

ويتأكد هذا الامر فيما خلص اليه التقرير الاول للخبرة من افادة دائرة الاراضي والاملاك بدبي بخلو ما يثبت بأن الوحدات المباعة في المشروع العائد للمدعى عليها الثانية قد تمت نتيجة وساطة واعمال المدعية او المدعى عليها الاولى .

رابعاً - تؤكد المدعى عليها الثانية بعدم ابرامها اي عقد مع المدعية او المدعى عليها الاولى بشأن تسويق او بيع وحدات عقارية في مشروعها (تيرسيس مراسي درايف) وليس لديها اي

اتفاق معهما حول دفع عمولات مهما كانت نسبتها عن بيع وحدات ، سيما وان اوراق الدعوى قد خلت تماما بما يخالف هذه الحقيقة .

ولم يتضمن التعقيب أي اعتراض على تقرير الخبرة المبدئي

ثامنا: النتيجة النهائية:

تم إعداد التقرير المبدئي وتم عرضه على أطراف الدعوى وتم الرد على تعقيب المدعية والمدعى عليها الثانية وننتهي الى ما يلي :

على ضوء ما قامت به لجنة الخبرة من أعمال تنفيذاً للمأمورية المكلفة بها بموجب الحكم التمهيدي الصادر من مقام المحكمة بتاريخ 2024/5/29، فقد انتهت الخبرة إلى ما يلي:

1-الاطلاع على أوراق الدعوى ومستنداتها وما عسى أن يقدمه الخصوم من مستندات .

قامت لجنة الخبراء بالاطلاع على أوراق الدعوى ومستنداتها وما قدمه الخصوم من مستندات والموضح تفصيلا بالبند رابعا بتقريرنا .

2-الاطلاع على ما لدى دائرة الأراضي بدبي من مستندات ذات الصلة بموضوع الدعوى.

بتاريخ 2024/6/12 انتقلت الخبرة الى الدور الارضي في دائرة الاراضي والاملاك وطلبوا مراجعة الخبير في الدور الثالث - قسم الصادر والوارد - وتم ارسال البريد الالكتروني مرة اخرى الى دائرة الاراضي والاملاك .

3-الانتقال الى مقر العقار محل الدعوى لاجراء المعاينة على الطبيعة .

- قامت الخبرة بالانتقال الى مقر لمقر المشروع لمعاينتها على الطبيعة وتبين ان الموقع تحت الانشاء وافاد المهندس لؤي ان عدد الوحدات 121 شقة وتم تسليمنا تفاصيل عدد الشقة من قبل المقاول ورخصة البناء .

4-بيان العلاقة الواقعية بين المدعية والمدعى عليهم .

- المدعية والمدعى عليها الأولى هما شركتان للوساطة العقارية ، والمدعى عليها الثانية هي مطور عقاري يملك مشروع (تيرسيس 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 اليه في العقد المحرر بين المدعية والمدعي عليها الأولى ((بأن تقوم الشركة المدعى عليها الأولى بالتسويق لبيع وحدات المشروع (تيرسيس 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 اليه تفصيلاً بالتقرير جدول رقم (6) والرأي 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 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 الاولى .

5-بيان عما إذا كان هناك اتفاق وساطة لبيع عقار التداعي بين المدعية والمدعى عليه من عدمه وبيان مضمون الاتفاق المبرم بين طرفي التداعي وسببه والدليل عليه:

-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 بتقريرنا بالجدول رقم (6) وسبب ابرام ذلك العقد هو عقد وساطة آخر محرر بين المدعى عليها الاولى والمدعى عليها الثانية (غير مقدم بالدعوى) ولكن تم الإشارة اليه بعقد الوساطة المقدم بالدعوى والمحرر بين المدعية والمدعى عليها الاولى والرأي في تفسير وربط العقد المحرر بين المدعية والمدعى عليها الاولى بعقد آخر مشار اليه بداخله متروك للمحكمة الموقرة لقانونية ذلك وخروجه عن نطاق خبرتنا المحاسبية

6-بيان ما إذا كانت المدعية قد تناضت أي مبالغ من المدعى عليها لقاء ذلك الاتفاق ومقدارها وسندها.

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

جدول رقم (10) المبالغ التي استلمتها المدعية من المدعى عليها الاولى			
م	التاريخ	البيان	المبلغ
1	2023/5/4	سند استلام نقدي انكرته المدعى عليها الاولى صله بالمشروع موضوع الدعوى وأفادت انه عن اتفاق آخر ولكن لم تقدم سند ذلك	402,000
2	2023/6/13	تحويل بنكي ثابت عمولة عن المشروع موضوع الدعوى الماثلة	533,956.61
		الاجمالي	935,956.61

7-بيان ما قام به الطرفان في سبيل تنفيذ التزاماتهما التعاقدية إن وجد وبيان 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 بالجملة بحث وتحقيق ما ذهبت إليه المدعية في لائحة الدعوى وتصفية الحساب بين الطرفين وصولاً لمدى أحقية المدعية في طلباتها
وحيث اننا تركنا لعدالة المحكمة أمر تفسير وبيان ما اذا كان هنال ربط بين العقد المحرر بين المدعية والمدعى عليها الاولى بعقد آخر مشار اليه بداخله متروك للمحكمة الموقرة لقانونية ذلك وخروجه عن نطاق خبرتنا المحاسبية .

فإذا ما رأت عدالة المحكمة ان هناك عقد محرر بين المدعى عليها الاولى والمدعى عليها الثانية ولم يتم تقديمه للجنة الخبرة وهو العقد الذي أشار اليه العقد المحرر بين المدعية والمدعى عليها الاولى والسالف الإشارة اليه تفصيلاً بتقريرنا ص 28 , 29 جدول رقم (6)

- 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.
- ويتعذر على الخبرة تحديد الالتزامات المتبادلة بين المدعى عليها الاولى والمدعي عليها الثانية لعدم تقديم العقد المحرر بينهم.
- وبخصوص تصفية الحساب بين المدعية والمدعى عليها الاولى يكون مترصد في ذمة المدعي عليها الاولى للمدعية مبلغ وقدره 3,325,536.89 درهم على النحو الموضح بالجدول الاتي :-

جدول رقم (11)المبالغ المستحقة للمدعية في حالة إذا ما رأت عدالة المحكمة ان هناك عقد محرر بين المدعى عليها الاولى والمدعى عليها الثانية ولم يتم تقديمه للجنة الخبرة وهو العقد الذي أشار اليه العقد المحرر بين المدعية والمدعى عليها الاولى	
اجمالي العمولة المستحقة (284,099,567 درهم × 1.5 %)	4,261,493.50 درهم
يخصم ما تم سداد من المدعي عليها الاولى جدول رقم (10)	935,956.61 درهم
الإجمالي المتبقي من العمولة ولم يسدد	3,325,536.89 درهم

- وتكون الاضرار التي اصابته المدعية هو عدم حصولها على باقي العمولات المستحق لها عن الوحدات التي تم بيعها من المشروع بمبلغ وقدره 3,325,536.89 درهم.
- اما بخصوص التعويض الجابر لها فالامر متروك لعدالة المحكمة لقانونية ذلك وخروجه عن نطاق خبرتنا المحاسبية .

8-تحقيق اعتراضات كل من طرفي الدعوى على التقرير الابتدائي المودع بملف الدعوى وصولا الى تحديد مدى صحتها وأثرها على نتيجة بحث المهمة السابقة.

تم تحقيق الاعتراضات في البند (2) من بنود البحث والرأي.

9-الانتقال الى دائرة الأراضي والاملاك بإمارة دبي والاطلاع على السجلات الخاصة بالمشروع محل التداعي لبيان عما إذا كان يوجد عقد وساطة بين المدعي عليهما بشأن بيع وتسويق الوحدات السكنية بالمبنى السكنى (تيرسيس مراسي درايف)؛ من عدمه وفي الحالة الأولى ارفاق صورة من هذا العقد وبيان عدد الوحدات السكنية التي تم بيعها نفاذا لعقد الوساطة المبرم بين

الأستاذ/ زايد عبد الله يوسف العلي
الخبير الحسابي

د/ إبراهيم لهبش
خبير التثمين والوساطة العقارية

المدعى عليهما واحتساب نسبة العمولة التي حصلت عليها المدعى عليها الأولى من المدعى عليها الثانية لقاء ذلك واحتساب مقدار العمولة المستحقة للمدعية ان وجدت .

-تم الانتقال لدائرة الأراضي والأموال في دبي وثابت ذلك من محضر الانتقال المؤرخ 2024/6/12 (مرفق 11)

-لا يوجد عقد وساطة مودع بدائرة الأراضي والأموال من المالك وهو المدعى عليه الثاني لوكيله الرئيسي (كيورف للعقارات)

10- وفي الحالة الثانية بيان عما اذا كانت شركة كيورف للعقارات ذ.م.م الوكيل الرئيسي والحصري لتسويق مشروع تيريسيس مراسي درايف وفقا للاتفاقية المقدمة من المدعى عليها الأولى (دي ايه اكس للعقارات) والمتعلقة بتقديم خدمات بيع وتسويق العقارات والوساطة في مشروع تيريسيس مراسي درايف بيان عما اذا كانت تلك الاتفاقية مودع نسخة منها بدائرة الأراضي والأموال بدبي من عدمه.

-شركة كيورف هي الوكيل الرئيسي لتسويق مشروع تيريسيس مراسي درايف وفقاً للعقد المقدم من المدعى عليها الثانية وتم ارفاق صورة من العقد مرفق رقم (8)

-بينما يوجد عقد وساطة غير مودع بدائرة الأراضي والأموال 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) (مرفق 7)

-لم يثبت للخبرة وجود معاملات مسجلة بخصوص العقد المحرر بين المدعي عليها الأولى وشركة كيورف للعقارات او العقد المحرر بين شركة كيورف للعقارات والمدعى عليها الثانية فيما يخص المشروع سند الدعوى الماثلة.

الخبير الحسابي
الأستاذ/ زايد عبد الله يوسف العلي

خبير تثمين ووساطة عقارية
د. إبراهيم علي عبد الله لهبش

لجنة الخبرة العقارية المحاسبية في الدعوى 2023/5162 تجاري دبي

الأستاذ/ زايد عبد الله يوسف العلي
الخبير الحسابي

د/ إبراهيم لهبش
خبير التثمين والوساطة العقارية

تاسعا: المرفقات:

المرفق	التاريخ	بيان
1	2024/3/30	التقرير النهائي للمأمورية الأصلية 2023-5162
2	2024/5/29	الحكم التمهيدي لمأمورية الإعادة
3	--	بيانات إعادة مأمورية لخبير
4	2024/6/6	اعلان اجتماع خبرة دعوى 2023-5162 تجاري
5	2024/5/13	رد دائرة الأراضي على المحكمة
6	--	كتاب الى دائرة الاراضي والاملاك لانتقال الخبرة إليها
7	--	اتفاقية تعيين الوكيل الفرعي
8	2022/11/10	العقد (اتفاقية الوكيل الرئيسي)
9	2022/11/21	العقد الرئيسي سند الدعوى
10	2024/6/12	محضر الاجتماع بعد التوقيع في الدعوى رقم 5162 لعام 2023
11	2024/6/12	محضر انتقال -دائرة الاراضي خبرة دعوى 2023-5162 تجاري
12	2024/6/12	محضر انتقال -لمقر المشروع خبرة دعوى 2023-5162 تجاري
13	2024/5/15	مذكرة اعتراضات من المدعية للمحكمة على تقرير الخبرة
14	2024/5/15	مذكرة تعقيبية على تقرير الخبرة من المدعى عليها الأولى للمحكمة
15	2024/6/6	مذكرة مختصرة مهام اللجنة
16	--	اكسيل شيت
17	-	عقد غير مترجم

