

لدى محكمة دبي الابتدائية الموقرة الدعوي رقم لسنة ٢٠٢٣ تجاري لائحة الدعوى

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

K ESTATES L.L.C

العنوان: إمارة دبي - المنطقة بر دبي - حدائق الشيخ محمد بن راشد - مكتب رقم ٤٠٢ ملك دبي هيلز استيت للتجزئة - مكاني/ ٢٦٤٨٦٩٠٠٥٢
هـ/ 0563528909 - khaled@kestates.ae - info.dxb@binsowaidan.ae - ف/ ٠٤٣٢٥٢١١١

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

ضد المدعى عليهما: ١. شركة / دي إيه إكس للعقارات شركة الشخص الواحد ش. ذ. م. م.

D A X REAL ESTATE ONE PERSON COMPANY L.L.C

العنوان: إمارة دبي - بر دبي - الخليج التجاري - مكتب رقم ١٤٠١ إلى ١٤٠٩ ملك مجموعة الشرق والغرب العالمية - مكاني/
٢٦٠٩٨٨٦٦٧٥ هـ/ ٠٥٦١١٢٣٤٥٦ - ceo@axcapital.ae

٢- شركة / كي ميفينز للتطوير العقاري ش. ذ. م. م

KEYMAVEN FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT L.L.C

العنوان: إمارة دبي - بر دبي - الخليج التجاري - مكتب رقم ١٤٠١ إلى ١٤٠٩ ملك مجموعة الشرق والغرب العالمية - مكاني/
٢٦٠٩٨٨٦٦٧٥ هـ/ ٠٥٦١١٢٣٤٥٦ - legal@keymaven.com , MUNIR.KA@GSENGINT.COM

**الموضوع : دعوي مطالبة بمبلغ عموله عن أعمال وساطة وسمسة
وتعويض بمبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠ درهم مع طلب إلزام
المدعي عليها الثانية بتقديم مستندات تحت يدها**

- 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 لمبنى سكني يسمى (تيريسيس مراسي درايف) وبه عدد ١٢١

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 ٥٪ من ثمن كل وحدة يتم بيعها من الوحدات السكنية الكائنة بالمبنى السكني المذكور.

. علي أثر ذلك تم تحرير اتفاقية قانونية فيما بين المدعية والمدعي عليها الأولي محررة بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢١م، والتي بموجبها تم الاتفاق تفصيلياً على حقوق والتزامات متبادلة أبرزها حق المدعية في نسبة قدرها ١.٥٪ من القيمة الاجمالية للعمولة التي ستسلم من المدعي عليها الثانية للمدعي عليها الأولي والمقدرة بنسبة ٥٪ لقاء أعمال السمسرة . هذا وبموجب العقد المشار إليه فإن العمولة الاجمالية عن بيع كل وحدة من وحدات المشروع تكون ٥٪ 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 ١.٥٪ من أصل مبلغ الـ ٥٪ 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 وكى أي مايفنز، يتعين دفع إجمالي رسوم العمولة قدرها ٥٪ من القيمة الاجمالية لكل وحدة مباعه في المبني.
- سيتم تقسيم العمولة بنسبة ٣.٥٪ لشركة دي أي اكس للعقارات شركة الشخص الواحد ونسبة ١.٥٪ لشركة كي ايه واي كابيتال للعقارات عن كل وحدة يتم بيعها منها بواسطة فريق شركة دي أي اكس للعقارات شركة الشخص الواحد في مشروع "تيرسييس 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 ١.٥٪ على كل وحدة مباعه إلى الحساب البنكي لشركة كي ايه واي كابيتال ذ.م.م خلال ٥ أيام عمل عن الاستلام من (المطور) مجموعة كي مايفنز انفيستمنت جروب الاستثمارية.

(لطفاً الاطلاع على المستند رقم ١ المقدم بحافطة مستنداتنا لدي إقامة الدعوي)

. ومع تنفيذ تلك العقود علي أرض الواقع وبدء ازدهار حركة بيع العقارات قامت المدعي عليها الأولي بتسليم المدعية بتاريخ ٢٠٢٣/٥/٤ مبلغ وقدره ٤٠٢,٠٠٠ أربعمئة 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 بأت 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 ٢ المقدم بحافظة مستنداتنا لدي إقامة الدعوي)

- وبإخلال المدعي عليها الأولي المتعمد بالتعاقد وامتناعها عن تنفيذ التزاماتها، قامت المدعية بتوجيه إنذار عدلي معلن بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٣م تكلفها فيه بالتالي:

أولاً: الإفصاح عن كافة البيانات الخاصة بالتعاقدات التي تمت على الوحدات الخاصة بمشروع (تأسيس 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 ١.٥٪ من إجمالي نسبة ٥٪ 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 ٣ المقدم بحافظة مستنداتنا لدي إقامة الدعوي)

وذلك جميعه خلال (١٠ 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 الدعوي وفقاً للطلبات والأسانيد التالية:

الطلبات والأسانيد القانونية

أولاً: إلزام المدعي عليها الأولي بتقديم كافة المستندات الخاصة بالعمولة التي تحصلت عليها من المدعي عليها الثانية، وتسليم المدعية نسبتها من تلك العمولة، مع فائدة قدرها ٩٪ من تاريخ الاستحقاق وحتى تمام السداد.

• ثبوت أحقية المدعية في حقوقها المالية لدى المدعي عليها الأولي:

وفقاً للتعاقد المحرر بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢١م فيما بين المدعية والمدعي عليها الأولي فإن الالتزام الأساسي للمدعي عليها الأولي هو تسليم المدعية نسبتها ١.٥٪ من أصل نسبة ٥٪ مبلغ العمولة الذي سيتم سداده من المدعي عليها الثانية والمسلم منها إلي المدعي عليها الأولي، وبالتالي فإن حق المدعية ثابت بموجب العقد والقانون أيضاً.

فقد نصت المادة ١/٢ من قانون المعاملات التجارية علي:

يسري علي التجار وعلى الأعمال التجارية ما اتفق عليه المتعاقدون ما لم يتعارض اتفاقهم مع نص تجاري أمر.

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

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

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

وعلي الرغم من عدم قيام المدعية والمدعي عليها الأولي بتسمية العقد الذي تم فيما بينهما واقتصر تسميته علي أنه اتفاقية قانونية، إلا أن الوصف القانوني الصحيح عليه يكون عقد سمسرة، إذ أن عقد السمسرة من العقود التجارية المسماة.

حيث نصت المادة ٢٥٢ من قانون المعاملات التجارية علي:

السمسرة عقد يتعهد بمقتضاه السمسار لشخص بالبحث عن طرف ثان لإبرام عقد معين وبالوساطة في مفاوضات التعاقد وذلك مقابل أجر.

• من أحكام محكمة التمييز في هذا الشأن:

المقرر في قضاء هذه المحكمة وفقاً لمؤدى المادتين ٢٥٤ ، ٢٥٦ من قانون المعاملات التجارية أن السمسرة هي عقد يتعهد فيه السمسار لشخص بالبحث عن طرف ثالث لإبرام عقد معين وبالوساطة في المفاوضات لإنجاز هذا العقد وذلك مقابل أجر يستحقه السمسار وأن مهمة هذا الأخير تقتصر على التقريب بين وجهتي نظر المتعاقدين وتنتهى بإبرام الصفقة بينهما وعندها يستحق أجره المتفق عليه بغير حاجة لإثبات أن من تعاقد معه على السمسرة قد استوفى حقوقه من الطرف المتعاقد معه طالما لم يُتفق بينهما على ذلك وأن استخلاص قيام السمسار بما التزم به واستحقاقه لأجره هو من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق .

(القاعدة الصادرة سنة ٢٠١٤ حقوق التي تضمنها حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ ٢٨-٠٥-٢٠١٤ - في الطعن رقم ٢٠١٣ / ٥١٧ طعن تجاري و ٢٠١٣ / ٥٥٤ طعن تجاري)

ومن نافلة القول هنا، أن العقد سند الدعوي تقرر فيه المدعي عليها الأولي بأنه قد تم بالفعل انعقاد العقد فيما بينها وبين المدعي عليها الثانية بناء علي الأعمال التي قامت بها المدعي عليها الأولي، بما يثبت معه استحقاق المدعية لأجرها عن أعمالها وفقاً للأجر المنصوص عليه في العقد باستحقاق نسبة مئوية من مبلغ العمولة عن بيع كل وحدة من وحدات البناية السكنية المملوكة للمدعي عليها الثانية.

كما نصت المادة ٢٤٣ من قانون المعاملات المدنية علي:

١- يثبت حكم العقد في المعقود عليه وببدله بمجرد انعقاده دون توقف على القبض أو أي شيء آخر ما لم ينص القانون على غير ذلك.

٢- أما حقوق العقد (التزاماته) فيجب على كل المتعاقدين الوفاء بما أوجبه العقد عليه منها.

ونصت المادة ٢٤٦ من قانون المعاملات المدنية علي:

١- يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية.

٢- ولا يقتصر العقد على إلزام المتعاقد بما ورد فيه ولكن يتناول أيضاً ما هو من مستلزماته وفقاً للقانون والعرف وطبيعة التصرف.

• **أحقية المدعية في طلب إلزام المدعي عليها الأولي بتقديم بيانات تلقي العمولات من واقع الدفاتر التجارية والتحويلات البنكية أو أية مستندات أخرى:**

ولما كان من مستلزمات التعاقد ان تقدم المدعي عليها الأولي كافة البيانات الخاصة بتلقي العمولة من المدعي عليها الثانية فضلاً عن توقفها بلا عذر شرعي أو قانوني عن تسليم المدعية حصتها في تلك العمولة، وهو الأمر الذي حدا بالمدعية إلى إنذار المدعي عليها إنذاراً عدلياً وفقاً لنص المادة ٨١ من قانون المعاملات التجارية، بتقديم كافة البيانات الخاصة بدفعات العمولة وتسليمها حصتها منها، إلا أن امتناع المدعي عليها الأولي عن ذلك يعد تعمد تجهيل المدعية عن المبلغ المستحق لها تحديداً وعلي ذلك فإن المدعية تستعمل حقها القانوني في طلبها بإلزام المدعي عليها الأولي بتقديم كافة الحسابات والبيانات الخاصة بدفعات العمولة المسلمة إليها من قبل المدعي عليها الثانية.

سند ذلك نص المادة ٣٢ من قانون المعاملات التجارية والتي تنص علي:

يجوز للمحكمة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب أحد الخصوم أن تأمر التاجر بتقديم دفاتره التجارية إليها لاستخلاص ما يتعلق بالنزاع المطروح عليها، وللمحكمة أن تطع بنفسها على تلك الدفاتر أو بواسطة خبير تعينه لذلك.

وفي ذلك المعني أيضاً نصت المادة ٣٥ من قانون الإثبات علي:

١- للخصم في الدعاوي التجارية أن يطلب من خصمه تقديم محرر ذي صلة بالدعوي أو الاطلاع عليه، وتأمر المحكمة بذلك وفق الضوابط الآتية:

أ. أن يكون المحرر محدداً بذاته أو بنوعه.

ب. أن يكون للمحرر علاقة بالتعامل التجاري محل الدعوي، أو يؤدي إلى إظهار الحقيقة فيه.

ج. ألا يكون من شأن الاطلاع عليه انتهاك أي حق في السر التجاري أو أي حقوق متصلة به، ما لم تر المحكمة خلاف ذلك بقرار مسبب.

٢- إذا امتنع الخصم عن تقديم ما أمرت المحكمة بتقديمه إلى خصمه وفق أحكام البند (١) من هذه المادة، فللمحكمة أن تعد امتناعه قرينة على صحة ما يدعيه خصمه.

ووفقاً لنصوص المواد القانونية المذكورة فإن للمدعية كامل الحق في طلبها بإلزام المدعي عليها الأولي بتقديم كافة البيانات والمستندات والدفاتر التجارية - بما فيها كشوف الحسابات البنكية - والمتعلقة بتواريخ وقيمة العمولات التي تلقتها من المدعي عليها الثانية، وذلك لاحتساب حصة المدعية في تلك العمولات وفقاً للنسبة الواردة بالتعاقد سند الدعوي.

• **أحقية المدعية في المطالبة بالفوائد القانونية من تاريخ استحقاقها لنسبتها من العمولة وحتى تمام السداد:**

لما كان العقد سند الدعوي والمحضر فيما بين المدعية والمدعي عليها الأولي متعلق بالعقد المحرر فيما بين المدعي عليهما الأولي والثانية، وثبت حق المدعية في نسبة مقطوعة من إجمالي مبلغ العمولة المقرر لبيع كل وحدة من وحدات المجمع السكني المذكور بالتعاقد، وقد امتنعت المدعي عليها الأولي عن تزويد المدعية بالبيانات وقيمة وتواريخ تلك الدفعات التي تسلمتها من المدعي عليها الثانية.

وكان التعاقد الذي تم تحريره فيما بين المدعية والمدعي عليها الأولي كما ورد فيه بالتزام الأخيرة بتحويل حصة المدعية من العمولة خلال خمسة أيام عمل، وبامتناع المدعي عليها الأولي عن تسليم المدعية لحصتها فهو الأمر الذي يحق معه للمدعية بالمطالبة بالفائدة القانونية ٩٪ عن حصتها المالية التي امتنعت المدعي عليها الأولي عن تسليمها إياها وذلك بموجب نص المادتين ٧٢ و٨٤ من قانون المعاملات التجارية.

ثانياً: إلزام المدعي عليها الثانية بتقديم كافة المستندات والبيانات الخاصة بعدد الوحدات السكنية التي تم بيعها ونسبة العمولة عن كل وحدة وتاريخ تسليم تلك العمولات إلي المدعي عليها الأولي.

لما كانت المادة ٣٦/١ من قانون الإثبات قد نصت علي:

للمحكمة أو للقاضي المشرف حسب الأحوال، من تلقاء نفسها أو بناء على طلب أحد الخصوم، وأثناء السير في الدعوي ولو أمام محكمة الاستئناف أن تقرر الآتي:

١- إدخال الغير لإلزامه بتقديم محضر تحت يده.

وفي هذا المعني أيضاً نصت المادة ٩٦ من قانون الإجراءات المدنية علي:

للخصم أن يدخل في الدعوي من كان يصح اختصامه فيها عند رفعها، ويجوز للمدعي عليه إذا ادعى أن له حقاً في الرجوع بالحق المدعي به على شخص ليس طرفاً في الدعوي أن يقدم طلباً مكتوباً إلي مكتب إدارة الدعوي أو إلي المحكمة يبين فيه ماهية الادعاء وأسبابه ويطلب إدخال ذلك الشخص طرفاً في الدعوي ويكون ذلك بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوي، كما يجوز إدخاله إذا حضر بالجلسة ووافق أمام المحكمة علي هذا الإجراء.

هذا ولما كان أساس مبلغ العمولة الـ ٥٪ والتي تسلم من المدعي عليها الثانية إلي المدعي عليها الأولي، من قيمة ثمن كل وحدة سكنية يتم بيعها إلى الغير وثبت هذا الحق في عقد لم تمثل فيه المدعية وإنما تمت الإحالة إليه في العقد المبرم فيما بينها وبين المدعي عليها الأولي، وثبت حقها في حصة من قدرها ١.٥٪ من مبلغ العمولة بموجب تعاقدتها مع المدعي عليها الأولي.

وفي ظل امتناع المدعي عليها الأولي عن تقديم بيانات وتواريخ تلك الدفعات وتسليم المدعية لحصتها المالية المقررة لها، فيحق معه والأمر كذلك للمدعية اختصام المدعي عليها الثانية للمطالبة بإلزامها بتقديم كافة البيانات والمعلومات الخاصة بعدد الوحدات السكنية المباعة وقيمة وتاريخ سدادها للعمولات إلي المدعي عليها الأولي، كي يتم تحديد حق وحصة المدعية في تلك المبالغ.

ثالثاً: إلزام المدعي عليها الأولي بأداء مبلغ مليون درهم للمدعية تعويضاً عن الأضرار المادية والأدبية التي أصابت المدعية جراء خطأ المدعي عليها وإخلالها بالتعاقد.

لما كانت المادة ١/٨٧ من قانون المعاملات التجارية قد نصت علي:

يجوز للدائن أن يطالب بتعويض تكميلي يضاف إلى فوائد التأخير إذا أثبت أن الضرر الذي يجاوز هذه الفوائد قد تسبب فيه المدين بغش منه أو بخطأ جسيم.

لما كان الثابت أن حقوق المدعية التي تقابلها إلتزام المدعي عليها الأولي هي حقوق والتزامات تعاقدية، وأن تعمد المدعي عليها الأولي في حجب وإخفاء البيانات الخاصة بدفعات العمولات المرسله من المدعي عليها الثانية - وامتناعها عن أداء مستحقات المدعية المالية في تلك العمولات فإن هذا النهج والسلوك الذي سلكته المدعي عليها الأولي يعد خطأ تعاقدية جسيم.

ولما كان الخطأ العقدي يتوافر بمجرد الامتناع عن أداء الإلتزام دون عذر أو مبرر قانوني، ولما كانت عبارات العقد سند الدعوي واضحة لا لبس فيها أو تأويل، والتعمد بالامتناع عن أداء الإلتزام ثابت في حق المدعي عليها الأولي من خلال عدم سدادها لمستحقات المدعية، وثبوته أيضاً بالإنذار العدلي المرسل من المدعية إلي المدعي عليها الأولي.

ومن جهة أخرى فإن الثابت بموجب التعاقد بأن استلام المدعي عليها الأولي لكامل مبلغ العمولة (٥٪ من ثمن كل وحدة سكنية) من المدعي عليها الثانية، فإن الحصة المقطوعة نصيب المدعية من تلك العمولة هي نسبة ١.٥٪ وعلى ذلك فإن يد المدعي عليها الأولي على تلك الأموال حين تسلمها من المدعي عليها الثانية هي يد عارضة وتكون تلك الأموال أمانة تحت يدها حتى تؤدي هذه المبالغ إلى المدعية، وفقاً للعقد سند الدعوي.

فقد نصت المادة ٣٠٩ من قانون المعاملات المدنية علي:

من كانت في يده أمانة وقصر في حفظها أو تعدي عليها أو منعها عن صاحبها بدون حق أو جردها أو مات مجهلاً لها كان ضامناً لها بالمثل وبالقيمة حسب الأحوال.

أي أن الخطأ هنا ليس وليد مسئولية عقدية فقط بل عن مسئولية تقصيرية أيضاً، مما يثبت معه ركن الخطأ والضرر الذي حاق بالمدعية جراءه بحرمانها من حقوقها ومستحقاتها المالية التعاقدية مما أضعف مركزها المالي التجاري في السوق وهو ضرر

ضخم إذ أن أموال الشركات التجارية بطبيعتها هي أموال استثمارية وليست ادخارية مما يعظم من ركن الضرر بشقية المادي والأدبي.

رابعاً: ندب خبير حسابي في الدعوى لتصفية الحسابات بين أطراف النزاع.

نصت المادة ٢٠٩/١ من قانون الإثبات على:

١- للمحكمة أو للقاضي المشرف بحسب الأحوال، من تلقاء نفسها أو بناء على طلب أحد الخصوم، أن تقرر ندب خبير أو أكثر من بين موظفي الدولة أو من بين الخبراء أو أن تتدب أحد بيوت الخبرة المحلية أو الدولية المقعدين في جدول الخبراء وفقاً للقوانين النافذة في هذا الشأن، لإبداء رأيه في المسائل الفنية التي يستلزمها الفصل في الدعوى.

٢- يراعي في اختيار الخبير تناسب معارفه الفنية وخبراته مع موضوع النزاع. هذا ولما كان تقدير واحتساب المستحقات المالية الخاصة بالمدعية، وفوائدها القانونية والمطلوب أدائها إليها من المدعي عليها الأولي، فضلاً عن الاطلاع على أوراق وبيانات ودفاتر وكشوف الحساب الخاصة بالمدعي عليهما الأولي والثانية تتطلب انتداب خبرة حسابية في الدعوى فإن المدعية تستعمل حقها القانوني في طلبها بندب خبرة حسابية تكون مهمتها:

الاطلاع على الوثائق والبيانات والمستندات والدفاتر التجارية الخاصة بالمدعي عليهما الأولي والثانية والاستعلام من كافة الجهات الرسمية بما فيها دائرة الأراضي والأملاك والغير رسمية بما فيها البنوك عن عدد الوحدات السكنية التي تم بيعها من المبني السكني (تأسيس مراسي درايف) والذي يحتوي على عدد ١٢١ وحدة والمملوك للمدعي عليها الثانية مع إلزام المدعي عليها الثانية بتقديم تلك العقود لاحتساب نسبة العمولة ٥٪ من ثمن كل وحدة وبيان تاريخ سداد دفعات تلك العمولات من المدعي عليها الثانية إلى المدعي عليها الأولي، واحتساب نصيب نسبة المدعية ١٠.٥٪ من تلك العمولات وتاريخ بداية الفوائد القانونية لها، وتصفية الحساب فيما بين أطراف الدعوى باحتساب كافة المستحقات المالية للمدعية.

بناء عليه

تلتزم المدعية من المحكمة الموقرة قيد هذه الدعوى في مواجهة المدعي عليهما والتصريح بسداد الرسم عنها وإعلانها بلائحتها ومرفقاتها وتحديد أقرب جلسة لنظر الدعوى ومن ثم الحكم بما يلي: -

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

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

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

أولاً: ندب خبير حسابي في الدعوي 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 والأملاك والغير رسمية بما فيها البنوك عن عدد الوحدات السكنية التي تم بيعها من المبني السكني (تيريسيس مراسي درايف) والذي يحتوي علي عدد ١٢١ وحدة والمملوك للمدعي عليها الثانية مع إلزام المدعي عليها الثانية بتقديم تلك العقود لاحتساب نسبة العمولة ٥٪ من ثمن كل وحدة وبيان تاريخ سداد دفعات تلك العمولات من المدعي عليها الثانية إلي المدعي عليها الأولي، واحتساب نصيب نسبة المدعية ١٠.٥٪ من تلك العمولات وتاريخ بداية الفوائد القانونية لها، وتصفية الحساب فيما بين أطراف الدعوي 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 وإخلالها بالتعاقد.

هذا مع إلزام المدعي عليها الأولي بالرسوم والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.

وتفضلوا بقبول فائق التحية والتقدير

المحامي

عبد المنعم بن سويدان

تحريراً في: ٢٠٢٣/١١/٢٠

أ/ كوبال

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

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

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