

لدى مقام الخبرة الموقرة
الدعوى رقم 5162 لسنة 2023 تجاري
مذكرة تعقيبیه على التقرير المبدئي

خبير التثمين والوساطة العقارية
الخبير الحسابي
الموقرين

عناية الأستاذ الدكتور: إبراهيم علي عبد الله لمبش
عناية السيد الأستاذ: زايد عبد الله يوسف الحلي

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

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

ضد المدعى عليهما : 1- شركة / دي إيه إكس للعقارات شركة الشخص الواحد ش. ذ. م. م..
2- شركة / كي ميفينز للتطوير العقاري شركة الشخص الواحد ش. ذ. م. م

الوقائع

حرصاً منا على ثمين وقت الخبرة الموقرة فإننا نحيل بشأن الوقائع لما جاء بلائحة افتتاح الدعوي، والمستندات المقدمة فيها، وإلى الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2024/5/29م بإعادة الدعوي إلي الخبرة الموقرة، سوي قصر الرد والتعقيب علي التقرير المبدئي الذي تم إرساله من الخبرة الموقرة إلي أطراف التداعي، وذلك خلال الاجل المحدد من قبل الخبرة الموقرة حيث تم ارسال الرد والتعقيب اليوم الموافق 2024/7/18م والأجل المحدد من الخبرة ينتهي في 2024/7/19م.

◀ 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

أوجه الرد والتحقيب

القسم الأول: أوجه الموافقة

توافق المدعية لما ورد بنتيجة التقرير المبدئي فيما اشتمل عليه من ثبوت تعاقد المدعية مع المدعي عليها الأولي واشتمال العقد المحرر فيما بينهما على الإحالة الى العقد المحرر فيما بين المدعي عليها الأولي والثانية والغير مقدم في الدعوي، فضلاً عن اثبات تنفيذ هذا العقد واثبات الدفعات المسددة من الماعي عليها الأولي إلى المدعية، وكذلك احتساب نسبة العمولة المستحقة للمدعية، وعدم وجود عقد وساطة مودع بدائرة الأراضي والأملاك فيما بين المدعي عليهما الأولي والثانية أو حتي فيما بين المدعي عليها الثانية وشركة كيورف للعقارات والغير ممثلة في الدعوي، وذلك جميعه ما ورد في البنود من (4) حتي (9) من الخلاصة والنتيجة المبدئية.

القسم الثاني: أوجه الاعتراضات على التقرير المبدئي

وتمثل اعتراضات المدعية على تقرير الخبرة في التالي:

1- ورد بالبند رقم (10) من الخلاصة والنتيجة المبدئية أن شركة كيورف هي الوكيل الرئيسي لتسويق مشروع تيريسيس مراسي درايف المقدم من المدعي عليها الثانية.

وفي الحقيقة فإن هذا البند تعترض عليه المدعية حيث من عدة أوجه كالتالي:

أ- لم تقدم المدعي عليها الثانية هذا التعاقد عن طريق البريد الالكتروني للخبرة وادراج أطراف التداعي فيه اعمالا للقواعد التي أرسلتها الخبرة الموقرة لأطراف التداعي بتاريخ 2024/6/12م، حيث ان هذا العقد المشار اليه مصطنع ومزور وغير حقيقي ونتيجة لذلك لم تقدمه المدعي عليها الثانية بصورة رسمية سواء أمام المحكمة أو الخبرة الموقرة كي لا تكون مسئولة عن عاقبة التزوير.

ب- لم تحضر المدعي عليها الثانية حضوراً صحيحاً من الأصل أمام اجتماع الخبرة وثبت لقاء الخبرة مع وكيل المدعي عليها الثانية (أ/عامر الزعتري) أثناء قيام الخبرة بمعاينة المشروع بتاريخ 2024/6/12م "الصفحة رقم 7 من التقرير المبدئي" ولم تذكر الخبرة تقدم وكيل المدعي عليها الثانية بأية مستندات وخاصة العقد المشار إليه، في حين أن الخبرة ذكرت تقدم مهندس المشروع بتفاصيل عدد الشقق ورخصة البناء، وبالتالي لا يمكن الاعتداد بأي مستندات تقدم الي الخبرة ولا تذكر الخبرة صفة مقدم هذا المستند، وعلي ذلك فلا يمكن ادراج هذا المستند من ضمن المستندات التي بحثتها الخبرة من الأصل وتنعدم كافة الآراء المترتبة علي هذا المستند.

❖ 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

ج- لم يقدم المستند المشار إليه باللغة العربية، بل طالبت الخبرة الموقرة من المدعية بترجمة هذا العقد في حين أنه كان يحق للخبرة الموقرة رفض استلام العقد طالما انه غير مترجم والمدعية ليست مسئولة عن ترجمة المستندات التي يتقدم بها الخصوم.

وبناء عليه فإنه وحرصاً علي حسن سير العدالة نطلب من الخبرة الموقرة حذف ما ورد في هذا البند من التقرير النهائي للخبرة، حيث أن النتيجة التي توصلت لها الخبرة بأن شركة كيورف هي الوكيل الرئيسي لتسويق المشروع كانت نتيجة لعقد تم تقديمه بصورة مجهلة إلى الخبرة الموقرة، حيث أن هذا العقد مصطنع ومزور وتكره المدعية ولا يثبت بالأوراق شخص من قدم هذا المستند إلي الخبرة الموقرة حيث أن المدعي عليها الثانية لم تمثل قانوناً أمام الخبرة الموقرة ولم يتم ارسال هذا العقد الي الخبرة عن طريق البريد الالكتروني من المدعي عليها الثانية. ذلك فضلاً عن عدم اتباع الطرق الإجرائية الصحيحة لتقديم المستندات أمام الخبرة ومنها الترجمة إلى العربية، وبالتالي نطلب من الخبرة الموقرة حذف ما ورد في النتيجة والرأي كل ما هو متعلق بهذا المستند المصطنع.

2- ورد أيضاً في الفقرة الثانية من البند (10) من الخلاصة والنتيجة المبدئية بأن هناك عقد وساطة (غير مودع بدائرة الأراضي والأمولاك) فيما بين شركة كيورف للعقارات (أسمتها الخبرة بوكيل المالك الرئيسي) والمدعي عليها الأولي لتعيين المدعي عليها الأولي وكيلاً فرعياً للمشروع.

وتعترض المدعية على ما ورد بتلك الفقرة وفقاً للتالي:

أ - تنكر المدعية صحة العقود المقدمة من المدعي عليهما الأولي والثانية سواء العقد المزعوم تحريره فيما بين المدعي عليها الثانية بتعيين وكيل رئيسي للمشروع بما تسمي شركة كيورف للعقارات، وكذلك العقد المقدم من المدعي عليها الأولي بتعيينها وكيلاً فرعياً لما تسمي شركة كيورف، حيث أن تلك العقود مصطنعة وغير مودعة بدائرة الأراضي والأمولاك بالمخالفة للقانون، ولا يوجد ثمة دليل علي صحتها.

ب- صورة الاتفاقية المزعومة فيما بين المدعي عليها الأولي وبين ما تسمي شركة كيورف للعقارات تحمل تناقض فج ومفوض ويثبت اصطناعها وعدم صحتها حيث أنها محررة بتاريخ 2022/12/5م أي بعد تاريخ تعاقد المدعي عليها الأولي مع المدعية بشهر، حيث لأن الثابت أن الاتفاقية المحررة فيما بين المدعية والمدعي عليها الأولي (سند الدعوي) كانت بتاريخ 2022/11/21م وهو ما يؤكد عدم صحة واصطناع الاتفاقية المقدمة من المدعي عليها الأولي مع ما تسمي بشركة كيورف للعقارات، خاصة وأن الاتفاقية المحررة فيما بين المدعية والمدعي عليها الأولي ثبت بالمستندات تنفيذها بالفعل وسداد دفعات من مبالغ العمولة المستحقة للمدعية والواردة بالتقرير المبدئي.

❖ 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

بناء عليه

تلتمس المدعية من مقام الخبرة الموقرة بعد الاطلاع على المذكرة الماثلة، إدراجها من ضمن أوراق المأمورية ومن ثم اثبات ما يلي: -

- 1- اعترض 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 محرر في 2022/11/21م ومذكور فيه الإحالة إلى العقد المحرر فيما بين المدعي عليهما الأولي والثانية، مما يؤكد اصطناع العقد المقدم من المدعي عليها الأولي مع ما تسمي بشركة كيورف للعقارات.
- 2- تعترض المدعية على عدم قيام الخبرة الموقرة باحتساب الفائدة التأخيرية القانونية 9% من تاريخ امتناع المدعي عليها الأولي عن تسليم المدعية نسبته من ثمن الوحدات المباعة وتطلب من الخبرة الموقرة احتسابها.

وتفضلوا بقبول فائق التحية والتقدير

المحامي

عبد المنعم بن سويدان



تحريراً في: 2024/7/18م

أ/ كوبال الشاذلي

◀ 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