

لدى محكمة دبي الابتدائية ،، الموقرة

في الدعوى رقم 2023/5162 تجاري

لجلسة 2024/05/15

مقدمة من :-

المدعى عليها الأولى : دي ايه اكس للعقارات شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م

بوكالة المحامي / أبو بكر سالم عوض المنهالي

بمواجهة

المدعي : كي للعقارات ش. ذ. م. م،

المدعى عليها الثانية : كي ميفينز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م،

الموضوع : مذكرة تعقيبية على تقرير الخبرة النهائي مقدمة من المدعى عليها الاولى بجلسة 2024/05/15 :

يهمنا أن نبين لعدالة المحكمة عدم قبول المدعى عليها الأولى لما ورد بتقرير الخبرة لعدم مهنية التقرير وعدم قيام السيد الخبير بالإطلاع على الأوراق والمستندات المقدمة من المدعى عليها الأولى وعدم إمامه بها ويظهر ذلك لسيادتكم جلياً من خلال طريقة كتابته للتقرير وتسطير الفقرات بمتته وما أورده الخبير بالشق المتعلق بالرد على تعقيبات المدعى عليها الأولى ، فالثابت لسيادتكم من مطالعة التقرير كأنه خصم في الدعوى دون أن يناقش المستندات المقدمة من قبل المدعى عليها الأولى أو يبين سبب عدم الأخذ بها- ومن المؤكد أن الخبير لم يطالعها بحثاً وتمحيصاً وإلا لما توصل للنتيجة المبينة في تقريره، أضف إلى ذلك أن ما أورده الخبير بمجمل تقريره (والشق المتعلق بالرأي والخلاصة) غير منطقي ومخالف تماماً للثابت بالأوراق علاوة على ردود الخبير على اعتراضات المدعى عليها الأولى التي جاءت غير منطقية كونه لم يضيف أي جديد عليها عن ما أورده في تقريره لقيامه بقص بعض العبارات الواردة في صلب التقرير ولصقه كجواب على اعتراضات المدعى عليها الأولى دون مناقشة تلك الاعتراضات أو الرد عليها بشكل حسابي صحيح ، وفيما يلي نورد لسيادتكم تعقيبننا على تقرير الخبرة وفقاً لما يلي:

أولاً : تعترض المدعى عليها الأولى على ما خلص إليه السيد الخبير في نتيجة تقريره ونقتبس : ((بينت الخبرة ان العلاقة بين المدعية والمدعى عليهما - من خلال اوراق الدعوي حيث تبين وجود عقدين كالتالي العقد الأول: ((غير مقدم في الدعوي 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. ما ورد بالعقد المحرر بين المدعية والمدعى عليها الأولى ت سرده بعاليه والراي في تفسيره وربطه بعقد آخر مشار اليه بداخله متروك للمحكمة الموقرة . وتسري هذه الفقرة بشأن العقد الثاني في مواجهة المدعى عليها الأولى التي أقرت بوجود هذا العقد الثاني بالعقد المحرر فيما بينها وبين المدعية والمقدم بالدعوى ولا تسري في حق المدعى عليها الثانية وتم إضافة هذه الإضافة طبقاً لرد الخبرة على اعتراضها)) انتهى الاقتباس ، وذلك للأسباب التالية :

السبب الأول : نؤكد لمقام المحكمة بعدم وجود أي عقد محرر بين المدعى عليها الأولى والمدعى عليها الثانية بالتسويق لبيع وحدات المشروع (تيرسيس مراسي درايف) نظير نسبة 5% كما نلفت نظر المحكمة انه سبق وأن بينا في مذكرتنا الجوابية على صحيفة الدعوى المقدمة من المدعى عليها الأولى وفي المذكرة المرسله عبر البريد الإلكتروني لمقام الخبرة أن الاتفاقية المبرمة بين المدعية والمدعى عليها الأولى و المؤرخة في 2022/11/21 واقفة على أن حصول المدعية على عمولة من المدعى عليها الأولى يكون مقابل شرط تحقيق مساعي التوفيق والتقريب بين المدعى عليها الأولى والمدعى عليها الثانية لابرام اتفاقية حصرية بين الطرفين يكون بموجبها للمدعى عليها الأولى الحق الحصري في تسويق الواحدات العقارية لمشروع تيرسيس مراسي

درايف ، وكون أنه لم يتم إبرام أي اتفاق بين المدعى عليها الأولى والمدعى عليها الثانية ولم تقدم المدعية اي دليل يثبت نجاحها في إبرام اتفاقية حصرية بين المدعى عليها الأولى والثانية وبالتالي فالاتفاقية المبرمة بين المدعية والمدعى عليها الأولى لم يتم العمل بها كونها معلقة على شرط لم يتحقق وفشلت المدعية في تنفيذه وهو إبرام عقد التسويق الحصري بين المدعى عليها الأولى والمدعى عليها الثانية مما يترتب عليه عدم استحقاق المدعية لعمولة 1.5% في مواجهة المدعى عليها الأولى وجاءت أقوال المدعية لا يعارضها الدليل الذي يمكن التعويل عليه في الدعوى الماثلة وعلى غير سند من الواقع والقانون والمدعى عليها الأولى وقد قامت المدعى عليها الأولى **تأكيداً** لذلك بإرفاق مستند جديد لمقام الخبرة الموقرة لم يتم تقديمه للمحكمة وهو (اتفاقية تعيين وكيل فرعي مؤرخة في 2022/12/02 ومبرمة بين شركة كيورف للعقارات ذ.م.م باعتبارها الوكيل الرئيسي والحصري لتسويق مشروع تيريسيس مراسي درايف وبين المدعى عليها الأولى (دي ايه اكس للعقارات) والمتعلقة بتقديم خدمات بيع وتسويق العقارات والوساطة في مشروع تيريسيس مراسي درايف) والظاهر ان المدعية قد افترضت استحقاقها لمبالغ عمولات لا تستحقها فما كان به سوا مطالبة المدعى عليها الأولى بمبالغ لا وجود لها في محاولة لاستيفاء اموال هذه الأخيرة بالباطل ودون وجه حق وولتمس من مقام المحكمة أخذ هذه النقاط بعين الاعتبار لاهميتها البالغة في الدعوى الماثلة .

السبب الثاني : **الثابت لسيداتكم من مطالعة المستند رقم 1 المقدم من المدعى عليها الأولى رفق** **حافضة مستندات مذكرتنا الماثلة والذي هو عبارة اتفاقية تعيين وكيل فرعي مؤرخة في 2022/12/02 ومبرمة بين شركة كيورف للعقارات ذ.م.م باعتبارها الوكيل الرئيسي والحصري لتسويق مشروع تيريسيس مراسي درايف وبين المدعى عليها الأولى (دي ايه اكس للعقارات) والمتعلقة بتقديم خدمات بيع وتسويق العقارات والوساطة في مشروع تيريسيس مراسي درايف، والذي قامت بموجبه شركة كيورف للعقارات بتعيين المدعى عليها الأولى كوكيل مبيعات حصري ل الأمر الذي يظهر لمقام الخبرة زيف أقوال المدعية بتحقيق شرط التوفيق والتقريب بين المدعى عليها الأولى والمدعى عليها الثانية لإبرام اتفاقية وساطة حصرية لتسويق المشروع بيع وتسويق عدد 103 من العقارات في المشروع المذكور ، ومحاولتها تحريف الحقيقة الثابتة مستندياً فكيف**

للمدعية التبحر بالقول بأن المدعى عليها الأول قد أبرمت اتفاق مع المدعى عليها الثانية بخصوص التسويق الحصري للمشروع في ظل الاتفاق المبرم مع شركة كيورف للعقارات عن المشروع الأنف الذكر . وبالتالي يكون سبب الدعوى غير موجود أصلاً من ثم تكون مطالبة المدعية جديرة بالرفض، ونلتمس من مقام المحكمة أخذ هذه النقطة بعين الاعتبار لأهميتها البالغة في الدعوى.

لطفاً المرفق رقم 1 من حافظة المستندات المرفقة

وبالرغم من قيام المدعى عليها الأولى بتقديم المستند المذكور بعالیه للسيد الخبير رفق حافظة مستندات مذكرتها المقدمة بتاريخ 2024/03/11 التي خصصتها للتعقيب على تقرير الخبرة المبدئي وقيامها بشرح موضوع المستند بشكل دقيق (وبالخط العريض)، إلا أن الخبير تغنت الأخذ بتلك المستندات دون وجود مبرر لذلك - بالرغم من عدم الاعتراض المدعية على المستند - واكتفى الخبير بالرد على المدعى عليها الأولى بجواب آخر لا علاقة له بما أوردته في اعتراضها الأول (ونلتمس من مقام المحكمة الموقرة العودة لتقرير الخبرة النهائي (وتحديداً شق الاعتراضات المقدمة من المدعى عليها الأولى) وذلك للتأكد من صحة أقوالنا بهذا الخصوص .

ثانياً : تعترض المدعى عليها الأولى على ما خلص إليه الخبير في نتيجة تقريره بخصوص تقاضي المدعية من المدعى عليها الأولى مبلغ 402,000 درهم لقاء تنفيذ الاتفاقية وما خلص إليه التقرير بخصوص كشف الحساب المقدم من المدعية وأن المبالغ المحولة لحساب المدعية لقاء عمولة عن وحدات بمشروع تيراسيس مراسي درايف من المدعى عليها الأولى دي ايه اكس كابيتال للعقارات بالرغم من عدم صحة ذلك :

نلتمس من المحكمة الموقرة العودة للاعتراض الاول المذكور بعالیه كوننا بينا من خلاله مايلى :

1. عدم تحقيق مساعي التوفيق والتقريب بين المدعى عليها الاولى والمدعى عليها الثانية لابرام اتفاقية حصرية بين الطرفين يكون بموجبها للمدعى عليها الاولى الحق الحصري في تسويق الواحدات

العقارية لمشروع تيريسيس مراسي درايف وحصولها على عمولة بنسبة 5% من مبيعات قيمة الوحدات العقارية للمشروع .

2. عدم وجود اتفاقية بين المدعى عليها الأولى والثانية بخصوص التسويق الحصري لبيع وحدات المشروع (تيريسيس مراسي درايف) نظير نسبة 5% للمدعى عليها الأولى .

3. إبرام اتفاقية تعيين وكيل فرعي بين شركة كيورف للعقارات ذ.م.م باعتبارها الوكيل الرئيسي والحصري لتسويق مشروع تيريسيس مراسي درايف وبين المدعى عليها الأولى (دي ايه اكس للعقارات) والمتعلقة بتقديم خدمات بيع وتسويق العقارات والوساطة في مشروع تيريسيس مراسي درايف، وفق للمستند رقم 1 المرفق ضمن مذكرتنا الماثلة لتأكيد صحة أقوالنا بهذا الخصوص .

ومما تقدم يتضح لعدالة المحكمة أن الإيصال المقدم ب 402,000 درهم وكشف الحساب لا يمكن أن يصلح دليلاً يمكن التعويل عليه في الدعوى الماثلة للقول بوجود اتفاق بين المدعية والمدعى عليها الأولى بخصوص تسويق المشروع السالف البيان وجاءت أقوال المدعية مبهمة لا يساندها أي دليل مستندي وخالية من أية أوراق تثبت صحة مطالبتها بهذا الشأن، وكان على المدعية ومن باب أولى أن تقدم لعدالة المحكمة ما تدعم صحة مطالبتها وبالتالي لا يستحق مبالغ العمولة المطالب به ، و نلتمس من مقام المحكمة أخذ هذه النقاط بعين الاعتبار لاهميتها البالغة في الدعوى الماثلة و إهدار دفوع المدعية بهذا الخصوص لعدم الصحة والثبوت .

وعليه ولكل ما تراه محكمتكم أعم وأفضل وأصوب

تلتمس المدعى عليها الأولى من مقام المحكمة ما يلي :

أولاً : ندب خبير حسابي آخر في الدعوى (خلافاً للخبير السابق ندبه) ، لعدم التزام الخبير بنطاق المأمورية الموكلة إليه ، وعدم افساحة المجال أمام المدعى عليها الأولى لشرح وتوضيح مستنداتها المقدمة سنداً لمطالبتها فضلاً عن الأسباب الهامة والجوهرية التي بينها لعدالة المحكمة في مذكرتنا الماثلة .

ثانياً :عدم قبول الدعوى بمواجهة المدعى عليها الأولى لعدم الصحة والثبوت.

ثالثاً: إلزام المدعية بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

وتقبلوا وافر الاحترام والتقدير ،،،،،

بالوكالة عن المدعى عليها الأولى
المحامي / أبو بكر سالم المنهالي

بالوكالة / المحامي
أبو بكر سالم عوض

