

لدى محكمة دبي الابتدائية ،،، الموقرة

في الدعوى رقم 2023/5162 تجاري

لجلسة 2023/12/18

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 جوابية على صحيفة الدعوى مقدمة بجلسة 2023/12/18 :

بداية نلفت نظر المحكمة الموقرة الى عدم أحقية المدعية بمطالبتها الواردة في صحيفة إدعاءها كونها لم تبين السند القانوني لمطالبتها كما أنه لا صحة لمزاعم المدعية باتفاق المدعى عليها الاولى مع المدعى عليها الثانية لتسويق وحداتها العقارية في مشروعها (تيريسيس مراسي درايف) وحصولها على نسبة 5% كعمولة عن عمليات بيع الوحدات العقارية في المشروع المذكور، وقد جاءت أقوال المدعية مرسلة لا أساس لها من الصحة لمخالفتها الواقع والقانون و دون أن تقدم الدليل المستندي المعتبر لذلك وذلك بغية استيفاء أموال المدعى عليها الأولى بالباطل وبغير وجه حق ونورد لسيادتكم تعقينا على ما جاء في لائحة الدعوى المقدمة من المدعية وفقاً لما يلي :

أولاً : الثابت لسيادتكم من مطالعة الاتفاقية المبرمة بين المدعية والمدعى عليها الاولى المؤرخة في 2022/11/21 والمرفقة ضمن المستند رقم 1 من حافظة مستندات المدعية أن حصول المدعية على عمولة من المدعى عليها الاولى يكون مقابل شرط 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 الوحدات العقارية لمشروع تيريسيس مراسي درايف وحصولها على عمولة بنسبة 5% من مبيعات قيمة الوحدات العقارية للمشروع .

وكون هذا الشرط لم يتحقق ولم تقدم المدعية اي دليل يثبت نجاحها في ابرام اتفاقية بين المدعى عليها الاولى والثانية لكي تستحق عمولتها بنسبة 1.5% من العمولات التي ستحصل عليها المدعى عليها الاولى بنسبة 5% من المدعى عليها الثانية من مبيعات المشروع وجاءت أقوالها مجرد اقوال لا يعاضدها الدليل الذي يمكن التحويل عليه في الدعوى الماثلة ، وبالتالي فالاتفاقية المبرمة بين المدعية والمدعى عليها الاولى لم يتم العمل بها كونها معلقة على شرط لم يتحقق وفشلت المدعية في تنفيذه وهو ابرام عقد التسويق الحصري بين المدعى عليها الاولى والمدعى عليها الثانية مما يترتب عليه عدم استحقاق المدعية لعمولة 1.5% في مواجهة المدعى عليها الاولى .

حيث نصت المادة 420 من قانون المعاملات المدنية الإماراتي على أنه : ((الشرط أمر مستقبل يتوقف عليه وجود الحكم أو زواله عند تحققه)) كما نصت المادة 425 من ذات القانون : ((لا ينفذ التصرف المعلق على شرط غير مناف للعقد إلا إذا تحقق الشرط)) .

كما أنه من المقرر وفق ما استقرت عليه اجتهادات محكمة تمييز دبي ما يلي :

أن الشرط هو أمر مستقبل وغير محقق الوقوع ويترتب عليه وجود الالتزام أو زواله، وإذا كان هذا الشرط واقعاً فإنه يكون من شأنه أن يوقف نفاذ الالتزام إلى أن تتحقق الواقعة المعلق عليها إذ يعتبر الالتزام في فترة التعليق موجوداً ولكنه غير نافذ لأنه لا ينفذ إلا بتحقيق الشرط،

ويقع على عاتق من يدعي تحقق هذا الشرط الواقف من الطرفين عبء إثبات وقوعه بأن يقيم الدليل على ذلك سواء كان هو المدعي أصلاً في الدعوى أو المدعى عليه فيها لأنه يدعي خلاف الظاهر .

الطعن رقم 332 لعام 2021 طعن تجاري

كما أنه من المقرر وفق ما استقرت عليه اجتهادات المحكمة الاتحادية العليا أنه :

الشرط وصف يرد على الإلتزام وهو أمر مستقبل غير محقق الوقوع يترتب على وقوعه وجود الإلتزام إذا كان الشرط واقفاً أو زواله إذا كان فاسخاً، وأنه إذا كان الشرط الواقف من شأنه أن يوقف الإلتزام إلى أن تتحقق الواقعة المشروطة فيكون الإلتزام في فترة التعليق موجوداً غير أن وجوده غير مؤكداً ، فإذا تحقق الشرط تأكد وجود الإلتزام وأصبح نافذاً ، أما إذا تخلف فإن الإلتزام يصبح كأن لم يكن ، ولا يعتبر له وجود من البداية ومن ثم يزول أثر كل الأعمال التي تمت استناداً إلى هذا الحق ، والعبرة في تحقق الشرط أو تخلفه بإرادة الطرفين .

الطعن رقم 720 لعام 2022 طعن مدني

وبإنزال القاعدة القانونية منزلها الصحيح في دعوانا الماثلة نجد بأن الاتفاقية المبرمة بين المدعية والمدعى عليها الاولى واقفة على شرط وهو وجود اتفاق بين المدعى عليها الاولى والمدعى عليها الثانية لتسويق الوحدات العقارية وحصول هذه الاخيرة على عمولة بنسبة 5% ، وإن عدم تحقق ذلك الشرط من شأنه ان يوقف نفاذ الإلتزام .

وحيث ان تحقق الشرط بوجود اتفاق بين المدعى عليها الاولى والمدعى عليها الثانية واستلام العمولات يقع عبء اثباته على المدعية ، وقد خلت دعواها من اثبات تحقق الشرط وبالتالي يكون سبب الدعوى غير موجود أصلاً من ثم تكون مطالبة المدعية جديرة بالرفض .

ولذلك كله ولما تراه محكماتكم الموقرة أعم وأشمل

تلتمس المدعى عليها الأولى ما يلي:

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

ثانياً : إلزام المدعي بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

وتقبلوا وافر الاحترام والتقدير ،،،،،

بالوكالة عن المدعى عليها الأولى

المحامي / أبو بكر سالم المنهالي

بالوكالة / المحامي
أبو بكر سالم عوض

