

لدى محكمة دبي الاستئنافية الموقرة

الاستئناف رقم ____ / 2024 عمالي

مقدم

من

المستأنف: جوى جيوفاني بويسمان

عنوانه: إمارة دبي، شارع الشيخ زايد، بناية امارات اتريوم، مكتب رقم 433

الهاتف: 043213231، الفاكس: 043462539،

البريد الإلكتروني: info@dxblawfirm.ae

بوكالة المحامي/ محمد عبد الله العامري

المستأنف ضدها: دي أي أكس للعقارات شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م

عنوانها: مكتب رقم 1401 إلى 1409 ملك شركة الشرق والغرب العالمية، بر دبي،

الخليج التجاري

الهاتف: 0521949966،

البريد الإلكتروني: A.ALHAMWI@AXCAPITAL.AE

الحكم المستأنف: الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية الموقرة في الدعوى رقم 2024/2192 عمالي بجلسة 2024/7/3 والقاضي برفض الدعوى وإلزام المدعي بالرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمائة درهم بدل محاماة.

أولاً: في الشكل:

لما كان هذا الاستئناف مقدماً ضمن المهلة القانونية ومستوفياً كافة الشروط الشكلية، فهو بالتالي جدير بالقبول شكلاً.

ثانياً: في أسباب الاستئناف:

جاء الحكم المستأنف مخالفاً للثابت بالأوراق وقاصراً في التسبيب وفاسداً في الاستدلال حيث أخل بحقوق الدفاع الممنوحة للمستأنف بما يستوجب الغائه.

(أ) مخالفة الثابت بالأوراق والاخلال بحق الدفاع

1. قرر الحكم المستأنف في حيثياته بأن ((وإذ طالب المدعي بمبلغ 219,547 درهم على سند من القول بأن ذلك بدل عمولات مستحقة اذ تم الاتفاق مع المدعى عليها على سداد جزء من عمولته بمبلغ 86,369 درهم والجزء الآخر بمبلغ 133,171 درهم لحين استيفاء الشركة مستحقاتها من المطورين العقاريين وقدم دليل على ذلك " بيان التسوية النهائية " الثابت به بأن العمولة بمبلغ 86,376 درهم لا تزال مستحقة وسيتم الدفع بمجرد حصول الشركة على العمولة حتى بعد الغاء الإقامة، وجاء مذيلاً بتوقيع المدعي وتوقيع رئيس القسم بالمدعى عليه، في حين أنكرت المدعى عليها بمذكرتها الجوابية صحة ذلك المحرر وبأنه غير مكتمل وخالي من توقيع أو بصمة خاتم المدعى عليها ومصطنع من المدعي، ولما كان المقرر قضاء أن المحرر العرفي لا يصلح

للاحتجاج به إلا قبل من صدر منه ووقع عليه وإذ عجز المدعي عن اثبات صحة ذلك المستند وصدوره من المدعى عليها وهو المكلف بالإثبات حال انكارها له.... ومن ثم فلا يسع المحكمة إلا وأن تقضي برفض هذا الطلب ((

1. الثابت من محاضر جلسات المحاكمة أمام محكمة البداية بأن المستأنف ضدها حضرت في جلسة 2024/6/26 وتقدمت بمذكرتها الجوابية بذات الجلسة، وأن الحاضر عن المستأنف في ذات الجلسة طلب أجلاً للاطلاع والرد، إلا أن المحكمة قررت حجز الدعوى للحكم ولم تمنح المستأنف حتى حق الرد على مذكرة المستأنف ضدها الجوابية والتعقيب على انكارها لبيان التسوية النهائية، في حين جاء الحكم المستأنف ليقضي بأن المستأنف ((لم يقدم الدليل على بيان التسوية عندما أنكرتها المستأنف ضدها)) وهو ما يعدّ اخلاً بحق الدفاع واهداراً لحق المستأنف في المقاضاة العادلة حيث لم يتمكن المستأنف من الرد على مذكرة المستأنف ضدها بعدما قامت محكمة البداية بحجز الدعوى للحكم دون منحه حق التعقيب.

2. وقد خالف الحكم المستأنف الثابت بالأوراق ولم يحصها تمحيصاً كافياً فجاء فاسداً في الاستدلال حيث الثابت من بيان التسوية النهائية بأنها صادرة على أوراق المستأنف ضدها التجارية، وبأنها موقعة من رئيس القسم لدى المستأنف ضدها المدعو / هشام الأسعد، ويوجد بذيلها تفاصيل عنوان المستأنف ضدها وعنوان بريده الإلكتروني وأرقام هواتفها، وبالتالي فإن انكار المستأنف ضدها لها هو في غير محله ومستوجب الرفض (مستند رقم 1 - صورة عن التسوية النهائية مرفق بها كشوف بالعمولات المستحقة للمستأنف)



FINAL SETTLEMENT STATEMENT			
			DATE : 14th November 2023
A. EMPLOYMENT DETAILS :			
Name of Employee	Joey Giovanni Buisman	Employee Salary Details (Monthly)	
Employee ID	DAXR0459		
Date of Joining	1-Aug-22	Basic Salary	1,600
Job Title	Property Consultant	Accommodation Allowance	
Department	Exclusive Developments	Transportation Allowance	
Date Of Resignation	20-Oct-23	Telephone Allowance	
Date Of Termination	NA	Other Allowances	6,400
Last day of Work	20-Oct-23	Salary Per day	267
Notice Period	-	Total Salary	8,000
Total Days	446		
Absents	0		
Working Days	446		
REMARKS : Resignation (Visa: D A X Real Estate One Person Company LLC)			
B. SETTLEMENT DETAILS :			

TOTAL SETTLEMENT AMOUNT (AED)				95,200
C. UNDERTAKINGS :				
I, Mr. Joey Giovanni undertake that I settled all my dues and received all entitlements and current eligible commissions collected by the company from clients, to date.				
I understand that I do not have any rights to claim any amount not referenced in this document in the future .				
Employee Signature : _____		Date : 14 / 11 / 2023		
D. AUTHORIZED SIGNATORY :				
Checked & Approved by :	Checked & Approved by :	Checked & Approved by :	Approved by :	Comments:
Head of Department Hisham El Assad	Human Resources Department Russell Overy	Accounts Department Muhammad Dilshad	CEO/COO Denis Axinoi/Victoria Shabalina	
Signature : _____	Signature : _____	Signature : _____	Signature : _____	
14th Floor, Westbury Office Tower Business bay, Dubai, UAE.				+ 971 4242 7373 www.axcapital.ae

3. والثابت من محادثة الواتس آب بين المستأنف ومحاسب المستأنف ضدها وتدعى (جينيفر) والمؤرخة في 14/نوفمبر/2023 بأن هذه الأخيرة قامت بإرسال بيان التسوية النهائية مرفق بها كشوف المعاملات الخاصة بعمولة المستأنف وطلبت منه التوقيع عليها، وجاء فيها ما حرفيته: ((مرحباً جوي. مرفق جوي جيوفاني بويسمان - تسوية نهائية - يرجى التحقق والتوقيع))،

وقد ردّ المستأنف بعد أن وقع على بيان التسوية بالقول ((يرجى التحقق من توقيعي في جميع الأماكن الصحيحة)). وفي اليوم التالي أي في 15/نوفمبر/ 2023 خاطب المستأنف الموظفة (جوي) قائلاً ((يرجى التأكيد وخطاري بموعد التحويل)) (مستند رقم 2 - صورة عن محادثة الواتس آب)

08:24

5G

Back

Jennifer (AX)

last seen yesterday at 17:35



November 14

Hello Joey 16:19

please check and sign 16:19



Joey Giovanni Buisman_Final
Settlement_Oct2023.pdf
3 MB

16:19

Thank you 16:19



Joey Giovanni Buisman_Final
Settlement_Oct2023_Signed.pdf
3 MB

16:32 ✓

Please check if I signed all locations correctly 16:32 ✓

٠٨:٢٤

جنيفر (ايه اكس)

آخر ظهور أمس الساعة: ١٧:٣٥

١٤ نوفمبر

مرحباً جوي

١٦:١٩

يُرجى التحقق والتوقيع

١٦:١٩

[مرفق: جوي جيوفاني بويسمان - تسوية نهائية - أكتوبر ٢٠٢٣.pdf]

١٦:١٩

شكراً لكم

١٦:١٩

[مرفق: جوي جيوفاني بويسمان - تسوية نهائية - أكتوبر ٢٠٢٣ -

موقع.pdf]

١٦:٣٢

يُرجى التحقق من توقيعني في جميع الأماكن بطريقة صحيحة.

١٦:٣٢

4. وبتاريخ 6/ديسمبر/2023 , ولدى مطالبة المستأنف من رئيس القسم لدى المستأنف ضدها (هشام الأسعد) بضرورة أن تسدد المستأنف ضدها قيمة التسوية النهائية، ردّ هذا الأخير مؤكداً بأنه وقع على التسوية النهائية ولكن المستأنف لم يوقع عليها، فردّ عليه المستأنف بأنه استلمها في أكتوبر ووقع عليها بذات اليوم، فردّ رئيس قسم العمليات ((بأنه سوف يراجع الأمر)). إن هذه المحادثة تؤكد للمحكمة الموقرة بأن المستأنف ضدها هي التي أعدت التسوية وارسلتها للمستأنف وقامت بالتوقيع على التسوية النهائية إقرار رئيس العمليات (مستند رقم 3 - صورة عن محادثة الواتس
(آب)



0.8.04



اتش او بيه هشام الأسعد (ايه اكس)
آخر ظهور قبل ساعة

٦ ديسمبر ٢٠٢٣

Joey@ExpoCityDubai

طاب صباحكم هشام، أتمنى أن تكون بخير. أرسلكم مباشرة لأنني لم أحصل على تسويتي النهائية بعد وأتمنى أن فعل
أي شيء.
٨:٤

تم إلغاء مراسم زفافي خلال شهر فبراير نظراً لعدم قدرتي على دفع المبالغ التالية، بالإضافة لحجوزات جميع تذاكر الطيران،
كما أدين أنا وعائلتي بديون ائتمانية كبيرة لنتمكن من البقاء داخل شقتي. إذا لم أحصل على الأموال قريباً، لن أي فرصة
لإعادة مكان الزفاف بعد ذلك أو إقامة الزفاف على الإطلاق أو حتى امتلاك مكان معيشة. سوف أخسر أكثر من ٧٠,٠٠٠
درهم إماراتي نتيجة لذلك.
أطالبكم التكرم بتقديم المساعدة. لا أعرف ماذا أفعل بعد ذلك حيث كان من الضروري تسلم التسوية النهائية منذ أسابيع.

اتش او بيه هشام الأسعد (ايه اكس)

جوي، أنت لم توقع اتفاقية التسوية الخاصة بكم.
٨:٢٢

لقد وقعت تسويتكم خلال شهر أكتوبر.

٨:٢٢

Joey@ExpoDubai

لم تسلمت اتفاقية التسوية بتاريخ ١٤ أكتوبر وأعدتها موقعة في نفس اليوم.
٨:٢٤

اتش او بيه هشام الأسعد (ايه اكس)

حسناً، دعني أتأكد.

٨:٢٤



5. وبتاريخ 29/ديسمبر/ 2023 وبموجب محادثة واتس آب بين المستأنف ورئيس قسم العمليات
لدى المستأنف ضدها (هشام الأسعد) يسأل فيها المستأنف عن موعد سداد مستحقته الواردة في
التسوية النهائية، ردّ هذا الأخير مقررًا بأنه ((سوف يتم الافراج عن الدفعات خلال
10 أيام))، وأكد ايضاً في ذات المحادثة بأنه ((سوف يتم الافراج خلال شهر يناير)) (مستند
رقم 4 - صورة عن المحادثة)

HOP Hicham Al Assaad (AX)
last seen 1 hour ago

08 December 2023

Joey @ExpoCityDubai

Good morning Hicham, any update? 😊

✓ 08:34

HOP Hicham Al Assaad (AX)

Coming soon

09:53

13 December 2023

Joey @ExpoCityDubai

Good morning Hicham, can the transfer please be made?

What is going on with the big delay? Everyday is too late already for the situation I'm in

✓ 08:31

HOP Hicham Al Assaad (AX)

Joey payments will be released
It should be within next 10 days

09:39

Joey @ExpoCityDubai

Can it be earlier? I have been waiting for far too long already and I have huge payments to make, especially if I still even want to have a wedding

It can't wait longer anymore Hicham...

✓ 09:17

✓ 09:12

29 December 2023

Joey @ExpoCityDubai

HOP Hicham Al Assaad (AX)

Joey payments will be released It should be within next 10 days

Good morning Hicham, I hope all is well! Is there any news on this?

✓ 09:16

HOP Hicham Al Assaad (AX)

Yes Joey will release in Jan

11:00

06 January

اتش او بيه هشام الأسعد (ايه اكس)

آخر ظهور قبل ساعة

٨ ديسمبر ٢٠٢٣

Joey@ExpoCityDubai

٠٨:٣٤



طاب صباحكم هشام، هل توجد أي مستجدات؟ [رسم تعبير]

اتش او بيه هشام الأسعد (ايه اكس)

قريباً

٩:٥٣

[رسم تعبير]

١٣ ديسمبر ٢٠٢٣

Joey@ExpoCityDubai

٨:٣١



طاب صباحكم، هشام. هل بالإمكان إجراء التحويل من فضلك؟

ما تطورات التأخير الكبير؟ كل يوم يمر يأزم من وضعي الذي أصبحت فيه.

اتش او بيه هشام الأسعد (ايه اكس)

٨:٣٩

جوي، سوف يتم الإفراج عن الدفعات

وسوف يتم ذلك خلال ١٠ أيام القادمة

Joey@ExpoCityDubai

6. وبتاريخ 19 يناير 2024 , سددت المستأنف ضدها للمستأنف مبلغاً وقدره -/ 40,586.51 درهم

وزودته بسند التحويل البنكي الخاص بها والتي أقرت بموجبه في الرقم المرجعي للحالة

بأن ((مبلغ 40586.51 عبارة عن عمولة مسددة من المستأنف ضدها)) (مستند

رقم 5 - صورة عن سند التحويل البنكي المرسل من المستأنف ضدها للمستأنف)

7. وهل يعقل أن تسدد المستأنف ضدها مبلغاً بالزيادة عما يستحقه المستأنف !!! حيث اعتبر الحكم

المستأنف بأن مستحقات المستأنف العمالية هي 19,530.3 درهم وقد سددت المستأنف ضدها

للمستأنف مبلغ 40,586 درهم !!!

وحيث أن المستندات الوارد تعدادها أعلاه والمعاد ابرازها لمحكمة تقيم الدليل الثابت على أن

المستأنف ضدها هي التي أعدت بيان التسوية النهائية وارفقت به كشوف العمولات التي يستحقها

المستأنف، وهي التي أرسلتها للمستأنف وطلبت منه أن يقوم بتوقيعها، كما الثابت أيضاً بأن رئيس قسم العمليات لديها أقرّ بصحتها وبأن المستأنف ضدها سوف تقوم بسداد قيمتها في شهر يناير!!!! وعليه، فإن الحكم المستأنف يكون قد خالف الثابت بالأوراق بعدما قصر عن تمحيصها فجاء قضائه فاسداً في الاستدلال مما جره إلى الخطأ في تطبيق القانون بما يوجب الغاءه.

وحيث الثابت من بيان التسوية النهائية بأن مبلغ وقدره -/ 95,200 درهم كان مستحقاً للمستأنف بتاريخ التوقيع على التسوية في 14/نوفمبر/2023، وأن المستأنف ضدها سددت فقط منه مبلغاً وقدره -/ 40,586.51 درهم

وحيث الثابت من كشوف العمولات المرفقة ببيان التسوية النهائية بأن مبلغاً وقدره -/ 133,171 درهم سوف يستحق للمستأنف لدى قيام المطورين العقاريين الوارد اسمهم في الكشف بسداد مستحقاتهم للمستأنف ضدها، وقد سبق لأحد المدراء في الشركة المستأنف ضدها وأن أخبروا المستأنف بأن المطورين قد سددوا مستحقاتهم للمستأنف ضدها، ولكن هذه الأخيرة تخفي الأمر بهدف هضم حقوق المستأنف،

Exclusive Agent	Agent	Client	Deal Close Date	Developer	Projects	Unit	Exclusive Agent Commission Pending	Exclusive Agent Name
Joey Busman	Kauser Fatima	Lilia Ghazi Samia	02-Sep-23	GI RE Real Estate LLC	The Biltmore Residences Sufouh	2002	3,100	Joey Busman
Joey Busman	Violel Ahi p	Thomas Simon	26-Jul-23	GI RE Real Estate LLC	The Biltmore Residences Sufouh	2209	2,350	Joey Busman
Joey Busman	Rahul Anand	Karim Salim Pirani	18-Jul-23	GI RE Real Estate LLC	The Biltmore Residences Sufouh	2212	2,454	Joey Busman
Joey Busman	Samia Khan	Farrukh Ahmed Shaikh	01-Aug-23	GI RE Real Estate LLC	The Biltmore Residences Sufouh	3010	2,009	Joey Busman
Joey Busman	Ali Asghar	Vingaleim Solomon Beraki	12-Jul-23	Continental Investments LLC	Rukan Maison	C-712	710	Joey Busman
Joey Busman	Leanne Dickinson	Lutfiya Abduisatan Haji Daud	21-Aug-23	Continental Investments LLC	Boutique XII	1203	2,302	Joey Busman
Joey Busman	Urooj Munir	Jose Pedro Carvalho Reis Soares	18-Jul-23	KEY MAVENS FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT	Terraces Marasi Drive	1504	5,424	Joey Busman
Joey Busman	Hind Soulaiani	Asma Bielep Safta	11-Sep-23	GI RE Real Estate LLC	The Biltmore Residences Sufouh	1105	1,661	Joey Busman
Joey Busman	Nesrin Tabbakh	Assad Mouhaffei	26-Jul-23	Continental Investments LLC	Rukan Residences	G-13	1,247	Joey Busman
Joey Busman	Louay Al Awam	Amani Mongid Kamme Al-M	14-Oct-23	GI RE Real Estate LLC	The Biltmore Residences Sufouh	1910	1,892	Joey Busman
Joey Busman	Aditi Tandon	Mueed Javed	01-Aug-23	GI RE Real Estate LLC	The Biltmore Residences Sufouh	3005	1,970	Joey Busman
Joey Busman	Arshi Bhasin	Tushit Rawat	28-Jun-23	KEY MAVENS FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT	Terraces Marasi Drive	904	5,027	Joey Busman
Joey Busman	Alessandro Console	Hassan Saad	06-Jul-23	GI RE Real Estate LLC	The Biltmore Residences Sufouh	105	1,697	Joey Busman
Joey Busman	Ali Asghar	Vingaleim Solomon Beraki	13-Sep-23	Continental Investments LLC	Marina Living	1803	1,798	Joey Busman
Joey Busman	Samia Khan	Muhammad Haroon Suleman	30-Jul-23	GI RE Real Estate LLC	The Biltmore Residences	710	1,828	Joey Busman
							133,171	

وحيث أن قضاء محكمة التمييز في دبي قد استقر على أن ((لمحكمة الموضوع السلطة التامة في فهم الواقع في الدعوى وبحث الدلائل والمستندات المقدمة إليها واستخلاص الصحيح الثابت منها وما ترى أنه واقع الدعوى وما إذا كان الحق المطالب بها من الحقوق العمالية من عدمه وحسبها

أن تبين الحقيقة التي اقتنعت بها وأن تذكر دليها وأن تقيم قضاءها على أسباب سائغة لها أصل ثابت في الأوراق تكفي لحمله))

(طعن رقم 2016/133 عمالي، تاريخ الجلسة 2016/10/25)

وحيث أن المحكمة الابتدائية الموقرة بالدعوى الماثلة شككت قناعتها دون بحث الدلائل وأقامت قضائها خلافاً لما هو ثابت بالمستندات المقدّمة من المستأنف (المدعي بدايةً) دون أن يكون هناك ما يكفي لحملها على إصدار هذا الحكم المجحف بحق المستأنف.

ولما كان سبيل الإثبات الوحيد للمستأنف هو ندب خبير محاسبي للانتقال إلى مقرّ المستأنف ضدها والاطلاع على نظامها المحاسبي وسجلاتها المحاسبية والبنكية وعلى المراسلات بينها وبين المطورين العقاريين الواردة أسمائهم في الكشف الصادر عنها، وبيان ما إذا كانت قد استوفت حقوقها قبل هؤلاء المطورين وما إذا كان المستأنف يستحق العمولات الواردة في الكشف الصادر عنها بقيمة 133,171 درهم

وحيث المقرر في قضاء محكمة التمييز أنه إذا كان ندب خبير بالدعوى هو السبيل الوحيد لإثبات المدعي دعواه، فإنه يتعين على المحكمة أن تحببه إلى طلبه هذا ((من المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه وإن كان طلب الخصم من المحكمة ندب خبير لإثبات واقعة معينة ليس حقاً له متعيناً على المحكمة أن تحببه إلا أنه إذا كان هذا الطلب هو وسيلته الوحيدة لإثبات ما يجوز اثباته وكانت الواقعة المطلوب اثباتها منتجة في النزاع))

طعن رقم 1998/438 حقوق، جلسة 1999-02-06

ولما كانت مستحقات المستأنف العمالية شاملاً العمولة تبلغ 233,371 درهم سددت منها المستأنف ضدها مبلغ 40,586 درهم، فإن ذمة المستأنف ضدها تبقى مشغولة بمبلغ وقدره - / 192.785 درهم.

لذلك

يلتمس المستأنف من عدالة المحكمة الموقرة قيد الاستئناف وإعلان المستأنف ضدها بنسخة عنه لكي يصر بعد المحاكمة إلى إعطاء الحكم:

أولاً: بقبول الاستئناف شكلاً

ثانياً: إلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً بإلزام المستأنف ضدها بأن تؤدي 192,785 درهم مع الفائدة القانونية البالغة 5% من تاريخ قيد الدعوى وحتى تمام السداد.

ثالثاً: بالتناوب ندب خبير محاسبي للانتقال إلى مقرّ المستأنف ضدها والاطلاع على نظامها المحاسبي وسجلاتها المحاسبية والبنكية وعلى المراسلات بينها وبين المطورين العقاريين الواردة أسمائهم في الكشف الصادر عنها، وبيان ما إذا كانت قد استوفت حقوقها قبل هؤلاء المطورين وما إذا كان المستأنف يستحق العمولات الواردة في الكشف الصادر عنها بقيمة 133,171 درهم، واحتساب مستحقات المستأنف بحسب الثابت بالأوراق وما هو متفق عليه بعقد العمل وبيان التسوية النهائية

رابعاً: إلزام المستأنف ضدها بالرسوم والمصروفات واتعاب المحاماة.

بالوكالة عن المستأنف

المحامي محمد عبد الله محمد العامري

