



حسن آل علي

HASSAN AL ALI

للمحاماة والاستشارات القانونية  
ADVOCATES & LEGAL CONSULTANCY

أمام محكمة دبي الابتدائية الموقرة  
دعوى رقم / 2024/ عقاري

صحيفة دعوى مقدمة من :

المدعى : حسنين السعدي - كندي الجنسية  
ويمثله المحامي / حسن عبدالله آل علي  
الموطن المختار: مكتب حسن آل علي للمحاماة والاستشارات القانونية - دبي  
- ديرة منطقة بورسعيد - مبنى بزنس أفينو - خلف معرض سيارات نيسان -  
الطابق الثامن مكتب رقم 809 - هاتف 042501414 - رقم مكاني:  
3248594620 - بريد الإلكتروني [info@halalilaw.ae](mailto:info@halalilaw.ae)  
بمواجهة

المدعى عليهما : 1/ عاكف محمد تاسورين  
العنوان: دبي - الخليج التجاري - برج بايس ووتر - طابق 15 -  
مكاني: 2505986498 - بريد الكتروني : [atashllc@gmail.com](mailto:atashllc@gmail.com)  
هاتف : 0526841243

2/ دي ايه اكس للعقارات شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م.  
العنوان : دبي - الخليج التجاري - مراسي درايف - برج ويستبري - طابق 14  
رقم مكاني : 2609886675 - البريد الإلكتروني :  
A.alhamwi@axcapital.ae - هاتف : 0521949966

1. المدعي مالك للفيلا الكائنة في الشئبة الرابعة رقم الأرض 6305 رقم المبنى S 1 Community C-TH-1093 وفق سند الملكية المرفق .
2. قام المدعى عليه الأول في 2024/05/08 بتوقيع اتفاقية شراء الفيلا العائدة للمدعي أعلاه بمبلغ وقدره 4,825,000 درهم ، وقام بسداد جزء من مبلغ الشراء (العربون) مبلغ وقدره 450000 درهم ، مسددة للمدعى عليه الثاني .
3. لم يحضر المدعى عليه الأول لتكملة إجراءات البيع والشراء ، وتم إخطاره بواسطة المدعي ، وبواسطة المدعى عليه الثاني (الوسيط) لإتمام إجراءات البيع والشراء إلا أن المدعى عليه الأول تقاعس عن الحضور وإتمام الإجراءات وسداد متبقي مبلغ البيع .
4. وفق ما جاء بالبند (11) من اتفاقية البيع والذي ينص على (إذا لم يتمكن المشتري من تسديد كامل المبلغ كما هو متفق عليه في البند (6/أ) أو عجز عن إتمام عملية البيع في الموعد المتفق عليه لأسباب غير خارجة عن إرادته ، فاللباع الحق في فسخ العقد و الحصول علي العربون ، طالما أن فسخ العقد تم بسبب مخالفة المشتري للشروط المتفق عليها ..... ) -
5. تم إنذار المدعى عليه الأول مراراً وتكراراً بواسطة المدعي إنذاراً قانونياً بالحضور لتكملة إجراءات البيع والشراء وسداد متبقي مبلغ شراء الأرض ، وكان آخرها إنذاراً بتاريخ 2024/07/05 ، وإلا أن المدعي سيقوم باستخدام حقه القانوني والعقدي في استلام مبلغ العربون ، ويكون في حل من أي إلتزام معكم بخصوص الفيلا المذكورة ، وله كامل الحق في التصرف فيها بالبيع لأي مشتري آخر . وينذر المدعى عليه الثاني بعدم التصرف في مبلغ العربون لأي جهة .
6. تم إقامة الدعوى 2024/7112 نزاع محدد القيمة ، وصدر قرار سعادة القاضي بالاحالة.

**في القانون :**

➤ المقرر بالمادة 246 من قانون المعاملات المدنية وتعديلاته ، على أنه (يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية) -

➤ والمقرر بالمادة 267 من ذات القانون (إذا كان العقد صحيحاً لازماً فلا يجوز لأحد المتعاقدين الرجوع فيه ولا تعديله ولا فسخه إلا بالتراضي أو التقاضي أو بمقتضى نص في القانون) -

➤ والمقرر بالمادة 1/272 من ذات القانون (في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه) -

➤ والمقرر بالمادة 148 من ذات القانون (1. يعتبر دفع العربون دليلاً على أن العقد أصبح باتاً لا يجوز العدول عنه إلا إذا قضى الإتفاق أو العرف بغير ذل 2. فإذا اتفق المتعاقدان على أن العربون جزاء للعدول عن العقد كان لكل منهما حق العدول فإذا عدل من دفع العربون فقده وإذا عدل من قبضه رده ومثله) -

- لما سبق المدعي يلتمس :

أ. قبول الدعوى .

أ. القضاء بفسخ العقد وأحقية المدعي في مبلغ العربون 482,500 درهم لاخلال المدعى عليه بالالتزام ووفق شروط العقد .

ب. إلزام المدعى عليه الثاني بتسليم المدعي العربون .

ت. في كل الأحوال إلزام المدعى عليه الأول بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .  
وتفضلوا بقبول وافر الاحترام ،،،،

بالوكالة المحامي

حسن عبد الله آل علي



- حافظة مرفقات

4 من 3



حسن آل علي

HASSAN AL ALI

للمحاماة والاستشارات القانونية  
ADVOCATES & LEGAL CONSULTANCY

## حافطة مستندات

الموكل : حسنين السعدي  
الخصم : 1/ عاكف محمد تاسورين  
2/ دي ايه اكس للعقارات شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م.  
المحكمة : محكمة دبي الابتدائية الموقرة  
الدعوى : 2024/ عقاري

م	عدد المرفقات	بيان المستند
1		صورة سند ملكية الفيلا
2		صورة عقد البيع
3		صورة إخطار المدعى عليه الأول للحضور لتكملة إجراءات البيع وسداد متبقي القيمة
4		صورة إنذار المدعى عليهما
5		قرار الإحالة الصادر في النزاع 2024/7112 نزاع محدد القيمة

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام ،،،

بالوكالة المحامي  
حسن عبد الله آل علي

