



لدى مقام محكمة دبی الابتدائية الموقرة  
مذكره في الدعوى رقم ١٢٥٢ لسنة ٢٠٢٤ عقاري  
متضمنة ادعاء بالتقابل  
المحدد لنظرها جلسة ٢٠٢٤/٩/٣

مقدمه من: المدعى عليه الاول أصلياً / المدعى بالتقابل / عاكف محمد تاسورين  
بوكالة المحامين / أحمد كشواني وحسن كشواني واسماء المعمرى  
ضد

المدعى أصلياً / المدعى عليه الاول بالتقابل / حسنين السعدى - كندى الجنسية  
بوكالة المحامي / حسن آل على  
المدعى عليه الثاني / المدعى عليه الثاني بالتقابل / دي ايه اكس للعقارات شركة الشخص  
الواحد ش.ذ.م.م.  
المحامي / سعيد عبدالله أحمد المطوع السويدي

### الوقائع

- صحيح واقعات الدعوى تخلص انه بتاريخ ٢٠٢٤/٥/٦ بموجب عقد بيع موحد ( f ) ذات  
الرقم (CF202405068671) اشترى المدعى عليه الاول من المدعى الفيلا الكائنة  
بمنطقة الشية الرابعة بالأرض رقم ٦٣٠٥ رقم البلدية ٣٢٠٣-٣٩٤ بمساحة ٢٥٥.٠١ متر  
مربع مقابل ثمن إجمالي ٤.٨٢٥.٠٠٠.٠٠ درهم على ان يتم تنفيذ العقد في موعد غايته  
٢٠٢٤/٥/٢٦. وبتاريخ ٢٠٢٤/٥/٩ سدد المدعى عليه الاول \_ المشتري \_ قيمة العربون  
بموجب تحويل بنكي للحساب البنكي الخاص بالمدعى عليه الثاني بصفته وسيط  
البائع.

### مستند رقم ١ صوره من التحويلات البنكية بقيمة العربون

- وبتاريخ ٢٠٢٤/٥/١٧ اصدر المشتري لصالح البائع الشيك رقم ٤٦٦٨٠٢ بمبلغ (٤,٨٢٥.٠٠٠.٠٠٠ درهم ) مقابل كامل ثمن البيع الا انه وبسبب راجع الى المدعى لم يتم الحصول على شهاده عدم ممانعة من المطور العقاري ولم يتم نقل الملكية بسبب راجع الى المدعى.

## الدفاع

### أولا : الرد على الدعوى الأصلية :

#### ١- رفض الدعوى لعدم صحتها وثبوتها قانوناً.

- حيث الثابت ان المدعى ( البائع ) هو من رجع عن اتمام البيع ولم يستصدر شهاده عدم ممانعة بالبيع من المطور العقاري وذلك لأسباب خاصه بالبائع. وثابت ذلك من المراسلات بواسطه رسائل الواتس اب بين المشتري ( المدعى عليه الأول) ووسيط البائع المدعى عليه الثاني.

- ووفقا لتلك المراسلات فانه يثبت منها ان المشتري قام بتحويل مبلغ العربون الى وسيط البائع كما انه وبتاريخ ٢٠٢٤/٥/١٧ ارسل المشتري صورته من شيك بقيمه المبيع الى وسيط البائع وطالبه بسرعة استصدار شهاده عدم الممانعة لنقل الملكية الى المشتري إلا أن البائع لم يتمكن من نقل الملكية بسبب عدم استصداره شهاده عدم الممانعة بالبيع.

#### لطفاً مستند رقم ٢ عبارته عن رسائل واتس اب بين المشتري ووسيط البائع

- ووفقا لما ورد في البند رقم ١٤ من اتفاقيه البيع الموحد فانه اذا تراجع البائع عن اتمام البيع لأسباب غير خارجه عن ارادته فان للمشتري الحق في فسخ العقد واسترداد عربون الشراء مع مثل قيمته يدفعها البائع على سبيل التعويض للمشتري ما لم يتفق الطرفان على تعديل المواعيد.

- ولما كانت أخر مده للعقد هي ٢٠٢٤/٥/٢٦ ولم يتم تمديدھا. ولم يتم نقل الملكية من جانب البائع للمشتري رغما عن ان المشتري ( المدعى عليه الاول ) قد اوفى بكافة التزاماته المنصوص عليها في اتفاقيه البيع الموحد وهى سداد قيمه العربون بموجب تحويل

بنكي لحساب وسيط البائع لصالح البائع - وفقاً للثابت من المستند رقم ١ المرفق بالذاكرة - كما ان المشتري ( المدعى عليه الاول) قد اصدر شيك بتاريخ ٢٠٢٥٤/٥/١ بكامل قيمه ثمن المبيع باسم البائع . الا ان الاخير لم يستكمل اجراءات نقل الملكية بسبب راجع اليه وهو عدم حصوله على شهاده عدم ممانعة بالمبيع من المطور العقاري .

- **ووفقاً للمادة ١٤٨ من قانون المعاملات المدنية فإنه :** (١- يعتبر دفع العربون دليلاً على أن العقد أصبح باتاً لا يجوز العدول عنه إلا إذا قضى الاتفاق أو العرف بغير ذلك.  
٢- فإذا اتفق المتعاقدان على أن العربون جزاء للعدول عن العقد كان لكل منهما حق العدول فإذا عدل عن دفع العربون فقده وإذا عدل من قبضه رده ومثله).

- ووفقاً لما اتفق عليه المدعى والمدعى عليه الأول في عقد البيع الموحد فإن من عدل عن اتمام البيع ملزم بان يرد للطرف الاخر قيمه العربون . واذ ثبت من مستندات المدعى عليه الاول ان العدول عن اتمام البيع كان بسبب ان المدعى ( البائع ) لم يستكمل اجراءات نقل الملكية في الموعد المحدد فإنه لا يجوز للمدعى ان يطالب بقيمه العربون حيث انه هو من عدل عن البيع. بل في حقيقة الامر هو ملزم بان يؤدي للمدعى عليه الاول قيمه العربون كتعويض فضلاً عن إلزامه برد العربون المسدد سابقاً من المدعى عليه الأول.

- **وقضت محكمه التمييز ب (النص في المادة ١٤٨ من قانون المعاملات المدنية على انه (يعتبر دفع العربون دليلاً على أن العقد أصبح باتاً لا يجوز العدول عنه إلا اذا قضى الاتفاق أو العرف بغير ذلك ٢- فإذا اتفق المتعاقدان على ان العربون جزاء العدول عن العقد كان لكل منهما حق العدول ، فإذا عدل من دفع العربون فقده واذ عدل من قبضه رده ومثله مفاده - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن دفع العربون يدل على أن المتعاقدين ارادا أن يجعلا عقدهما باتاً ولا يجوز العدول عنه الا اذا كانت شروط الاتفاق أو العرف تقضى بغير ذلك فإذا خالف من قبض العربون شروط العقد وعدل عنه فإنه يلتزم برده مضاعفاً .).**

**(الطعن بالتمييز رقم الطعن رقم ٩٠ لسنة ٢٠٢٠ تجارى الصادر بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٢٦)**

- ومن ثم تكون الدعوى الأصلية قد جاءت دون سند قانوني جديرة بالرفض

### ثانيا : الدعوى المتقابلة :

طلب الزام المدعى عليهما بالتقابل بالتضامن فيما بينهما بان يؤديا للمدعى بالتقابل مبلغ ٩٠٠,٠٠٠ الف درهم والفائدة القانونية بواقع ٥% من تاريخ المطالبة حتى السداد التام:

- لما كان الثابت من المستندات المقدمة من المدعى بالتقابل انه قد سدد مبلغ ( ٤٥٠ الف درهم) قيمة العربون بتاريخ ٢٠٢٤/٥/٩ بموجب حوالات بنكية لحساب الوسيط العقاري المدعى عليه الثاني بالتقابل. وحيث ثبت ايضا من المستندات المقدمة ان المدعى عليه الاول بالتقابل لم يستكمل اجراءات نقل الملكية لصالح المدعى بالتقابل على الرغم من ان الاخير- المدعى بالتقابل - قد اصدر شيك بتاريخ ٢٠٢٤/٥/١٧ بقيمه ثمن المبيع كامله لصالح البائع- المدعى عليه الاول بالتقابل - الا ان الاخير لم يحضر لنقل الملكية للمشتري ومن ثم فان البائع يكون قد عدل بإرادته المنفردة عن اتمام البيع ويصبح ملزم بان يرد للمدعى بالتقابل العربون ومثل قيمته .

- ووفقا للبند رقم ١٤ من اتفاقية البيع الموحد فانه اذا تراجع البائع عن اتمام عملية البيع لأسباب غير خارجة عن ارادته فان للمشتري الحق في فسخ العقد واسترداد عربون الشراء مع مثل قيمته يدفعها البائع على سبيل التعويض ما لم يتفق الطرفان على تعديل المواعيد.

- ولما كان المدعى بالتقابل قد قام بتحويل مبلغ العربون للمدعى عليه الثاني فان الاخير ملزم بان يرد للمدعى بالتقابل قيمه العربون واذ عدل المدعى عليه الاول بالتقابل عن اتمام البيع ونقل الملكية للمدعى بالتقابل فان المدعى عليه الاول بالتقابل ملزم بان يرد للمدعى بالتقابل العربون ومثل قيمته فيصبح المدعى عليهما بالتقابل ملزمان بالتضامن فيما بينهما بان يؤديا للمدعى بالتقابل مبلغ ٩٠٠,٠٠٠ درهم ( تسعمائة الف درهم) وهذا المبلغ عبارة عن قيمه العربون وقدره ٤٥٠ الف درهم ومثله مبلغ وقدره ٤٥٠ الف درهم كتعويض.

- ووفقا للمادة ٩٩ من قانون رقم ٤٢ لسنة ٢٠٢٢ بشأن الاجراءات المدنية فانه ( للمدعى او المدعى عليه أن يقدم من الطلبات العارضة ما يكون مرتبطا بالطلب الأصلي ارتباطا يجعل من حسن سير العدالة نظرهما معا).

- لما كان الطلب العارض (الدعوى المتقابلة) مرتبطاً بالدعوى الأصلية ومقام وفقاً للقانون فإنه يكون جديراً بالقبول شكلاً وموضوعاً.

لذلك

يلتمس المدعى عليه الاول / المدعى بالتقابل من المحكمة الموقرة القضاء ب :

أولاً : في الدعوى الأصلية :

رفض الدعوى لعدم الصحة والشبوت قانوناً.

ثانياً : في الدعوى المتقابلة :

(١) الزام المدعى عليهما بالتقابل بان يؤديا بالتضامن فيما بينهما للمدعى بالتقابل مبلغ ٩٠٠,٠٠٠ درهم ( تسعمائة الف درهم ) والفائدة القانونية بواقع ٥% من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام .

(٢) الزام المدعى / المدعى عليهما بالتقابل / بالرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة عن الدعوى الأصلية والدعوى المتقابلة

وللمحكمة كل الاحترام  
بالوكالة عن المدعى عليه الاول / المدعى بالتقابل  
المحامون  
Kashwani  
أحمد كشواني وحسن كشواني واسماء المعبري.

حافطة مستندات  
في القضية رقم ١٢٥٢ لسنة ٢٠٢٤ عقاري  
المحدد لنظرها جلسة ٢٠٢٤/٩/٣

مقدمه من: المدعى عليه الاول / المدعى بالتقابل / عاكف محمد تارسورين  
بوكالة المحامين / أحمد كشواني وحسن كشواني واسماء المعمري.

م	التاريخ	البيان
١		صوره ضوئية من التحويلات البنكية بقيمة العربون.
٢		صوره ضوئية من رسائل واتس اب بين المشتري ووسيط البائع.
عدد (٢) مستند لا غير،		

بالوكالة عن المدعى عليه الاول/المدعى بالتقابل

أحمد كشواني وحسن كشواني واسماء المعمري.



**مستند رقم (1)**



*[Handwritten signature]*

May 09, 2024

**ACKNOWLEDGEMENT RECEIPT - DEPOSIT**

The Deposit Amount has been received from **Akif Muhammed Tasoren** below are the amounts representing the following:

The amount will be held in trust by **DAX Real Estate One Person Company LLC** and returned to the buyer/Seller upon successful transfer. DAX Real Estate One Person Company LLC nor its representative/s shall bear any legal responsibility after the amount handover.

**Unit Details**

**1. Springs 11 Street 1 Villa 40.**

BANK	MODE OF PAYMENT	AMOUNT	REPRESENTING
RAK	Bank Transfer	AED 130,000.00	Security Deposit
RAK	Bank Transfer	AED 20,000.00	Security Deposit

Received by:  
**Carlos Habib**



*[Handwritten signature]*  
09/05/2024





May 09, 2024

**ACKNOWLEDGEMENT RECEIPT - DEPOSIT**

The Deposit Amount has been received from **Akif Muhammed Tasoren** below are the amounts representing the following:

The amount will be held in trust by **DAX Real Estate One Person Company LLC** and returned to the buyer/Seller upon successful transfer. DAX Real Estate One Person Company LLC nor its representative/s shall bear any legal responsibility after the amount handover.

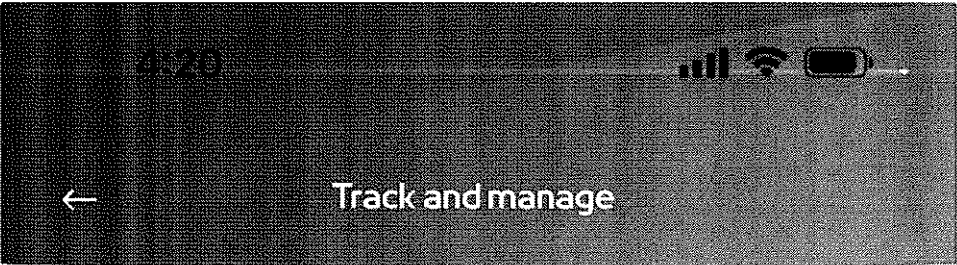
**Unit Details**

1. Springs 11 Street 1 Villa 40.

BANK NAME	MODE OF PAYMENT	AMOUNT	REPRESENTING
RAK	Bank Transfer	AED 300,000.00	Security Deposit

Received by:  
**Carlos Habib**





- All Processed Transactions
- Pay Later
- Standing Instru

Transactions

Filter

Dax real estate one person company llc08 May 2024

AED 130,000.00

MLC08052491173 >

Dax real estate one person company llc08 May 2024

AED 20,000.00

MLC08052474416 >

11:17

WhatsApp



## Your money transfer request was processed successfully

Dear Akif Muhammed Tasoren,

We would like to inform you of a money transfer request that has been processed successfully.

- Transfer type **Local AED**
- From Account **\*\*\*\*\*6125**
- Reference number **MLC09052472305**
- Transaction date **2024-05-09 11:15:24**
- Destination country **UNITED ARAB EMIRATES**
- To account **Dax real estate one person company**  
**\*\*\*\*\*0001**
- Rate **1 AED = 1.00000 AED**
- Transfer amount **AED 300,000.00**
- Amount to be debited **AED 300,000.00**
- Bank fees **Range from 0 AED to 1 AED depending on service type**  
(The mentioned fees is excluding the correspondent bank charges and 5% VAT)
- Status **Success**

This request was initiated from Mashreq Mobile Banking.

You can also track your transaction status by signing into **Mashreq Mobile App > Pay > Track and manage.**

Please [click here](#) for raising queries and complaints.

Terms and conditions apply.

**033DBLC241450966**

**- AED 32,500.00**

**Online Local Fund Transfer**

TOC-MAE-015086696-240524122055 FUND TRANSFER-MOBILE  
BANKING /AE720400000333122870001  
DAX REAL ESTATE ONE PERSON COMPANY NRAKAEAKXXX SRN:  
MLC24052460350

**033DBLC241450966**

**- AED 0.05**

**Value Added Tax - Output**

TOC-MAE-015086696-240524122055 FUND TRANSFER-MOBILE  
BANKING /AE720400000333122870001  
DAX REAL ESTATE ONE PERSON COMPANY NRAKAEAKXXX SRN:  
MLC24052460350

**مستند رقم (2)**

< 4



**Springs 11 buyer-ax capital**

Carlos Habib, ~Shauna Callaghan, ...



Fri, May 17

10:23 AM

How long does this NOC take? I thought it would be done by now , is there a problem or ?

10:23 AM ✓✓

**Carlos Habib**

usually, it doesn't take time. However, the seller was having an error code, which was not clear, so he had to call Emaar and get an explanation for the code error

10:31 AM

it is a document that the contractor has to submit. He already spoke with the contractor to take action, I had this conversation with him yesterday

10:32 AM

Okay and what error and action is this

11:08 AM ✓✓

The answers you are providing are too vague my friend

11:09 AM ✓✓

**~ Shauna Callaghan**

+971 58 176 0454

If there is a document missing, the developers process shows up an error. In this instance the contractor forgot one of the documents. Once it is submit it will remove the error and we can continue as normal

11:23 AM



Carlos Habib

5/14/24, 3:26 PM

All media

ok 12:17 PM ✓✓

Today

hello 2:56 PM ✓✓

do you have the NOC? 2:57 PM ✓✓

hi Carlos, I spoke to them yesterday

3:07 PM

supposed to be fixed within 24h he told me

3:07 PM

so hopefully by today its good

3:08 PM

once its fixed, will apply for NOC

3:08 PM

just give me few days

3:08 PM

the buyer is getting the cheques ready tomorrow

3:14 PM ✓✓

ok great 3:23 PM

also please make sure that we do the transfer in the transfer office in Irise tower

3:23 PM

so most probably late this week or next week inchallah

3:24 PM

Okay 3:26 PM ✓✓



Hello, how Tuesday want to settle it? You already know my thoughts. Please advise and thank you

6:11 PM ✓✓

Well, the seller point of view is to do the transfer since he signed the deal with you. He has plans to use the sale money to start a new renovation project. He did absolutely his best to get the NOC asap, the point of this contract is to sell you this property in return for the agreed price, even though he received a higher offer of 4.94 million when we were negotiating the deal, he decided to go with you because you really wanted it at that time. He agreed on the DLD mediation for amicable resolution. There, you will meet and talk. Maybe you can explain your situation and why you no longer want to transfer. You might agree on something different. He also consulted a firm, and they gave him assurance that he is on the right track.

However, in my opinion, lawyers have a tendency to escalate things in order to make a living, but the results are not guaranteed, I'm always looking for the best interest for you both, I truly believe that this property can be resold at a higher price as mentioned earlier there is healthy market signs and an increase in demand, I believe transfer is the best way forward, if you do the math, you will







Carlos Habib



You

Photo

Mon, May 27

This is already proof that it's on the sellers end which caused the delay not the developer however I don't care , I just need my money to eat

12:57 PM ✓✓

I don't want his money as he's suppose to pay the penalty

12:58 PM ✓✓

we don't mind you checking with experts in the field, you can also reach out to RERA or Dubai Land Department and they can help you

12:58 PM

Thanks for trying to protect and help me Carlos. Appreciate it

12:59 PM ✓✓

Let me know when you send me money so I can eat and take care of my family

12:59 PM ✓✓

You

This is already proof that it's on the sellers end which caused the delay not the developer however I don't care , I just need my money to e...

the idea, we are not a legal body who can decide in this matter, that is why I cannot take any action without court decision

1:02 PM

Don't worry, I'll take care of it thank y

1:02 PM ✓✓



< 3



**Springs 11 buyer-ax capital**

Carlos Habib, ~Shauna Callaghan, ...



Hello and good day, we are fine no need for an extension. Please go ahead and reimburse me my funds (450k) via bank transfer

11:50 AM ✓✓

Account Holder Name : Akif Muhammed Tasoren

Bank Name : Mashreq Bank

Account Number : 019101426125

IBAN : AE150330000019101426125

11:52 AM ✓✓



12:08 PM ✓✓

Correction 482,500. This is sad 🙄

12:22 PM ✓✓

My family and I worked so hard for this

12:23 PM ✓✓

~Shauna Callaghan

+971 58 176 0454

Hi @Mr. T Unfortunately, it's not such a simple process. You can of course opt to withdraw from the deal but in that case either you would agree to forfeit the deposit, or it would need to go to court where the seller would have a claim to receive it.

The contract included a clause to extend the contract in the case of third party delays. In this instance it is Emaar



< 3



**Springs 11 buyer-ax capital**

Carlos Habib, ~Shauna Callaghan, ...



to the 10%

Please advise how you would like to proceed, and I will take the necessary actions

12:23 PM

We are not opting out but the deadlines weren't met

12:24 PM //

I know how to read contracts and the Seller isn't meeting the obligations

12:25 PM //

~ Shauna Callaghan

+971 58 176 0454

This would be deemed a request to withdraw from the contract.

In Dubai all contracts must complete and the complete in one of 4 ways.

- The transaction completes
- Both parties sign to agree they wish to end the contract
- One party signs to admit failure to complete the contract
- The contract goes to court where it will be decided which party is at fault

12:27 PM

Today is the final date for the seller

12:27 PM //

I will not be robbed nor threatened  
Please advise thank you

12:28 P



~ Shauna Callaghan

+971 58 176 0454



2:27



< 3



**Springs 11 buyer-ax capital**

Carlos Habib, ~Shauna Callaghan, ...



There's a contract date and deadlines

12:30 PM ✓✓

I've done my part and even go the checks ready

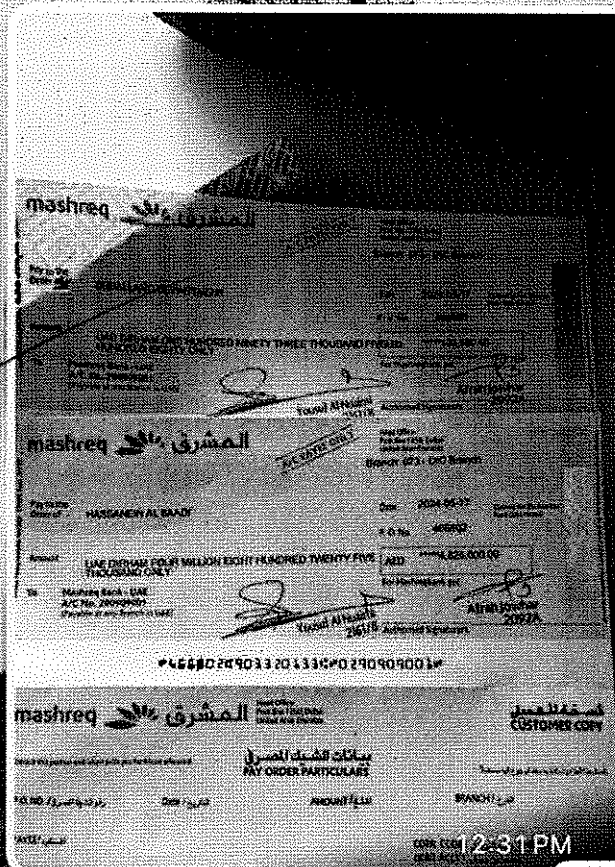
12:30 PM ✓✓

~Shauna Callaghan

+971 58 176 0454

Please note, I am not robbing or threatening. Your funds will be held with AX until a legal conclusion is come to. We can do nothing with these funds except hold them until one of the above options is completed.

12:30 PM



We did our part and fulfilled our obligations. I'll have an attorney contact your firm if need be to smoothen the



< 3



**Springs 11 buyer-ax capital**

Carlos Habib, ~Shauna Callaghan, ...



~ Shauna Callaghan

+971 58 176 0454

I'm not here to argue with you. I don't get to make any decisions here. My job is to work in your best interests. All I can do is outline your options and action your preferred route.

Please advise how you would like to proceed.

12:32 PM

Why am I being pushed to sign an extension? We fulfilled our part and worked very hard and swiftly

12:32 PM ✓✓

The rest is in the sellers hands not ours

12:33 PM ✓✓

~ Shauna Callaghan

+971 58 176 0454

At this stage there's not much point in contracting a lawyer. However speaking to one may be helpful so they can confirm what I have said is correct. Dubai has strict laws for this exact reason.

12:33 PM

I'll have our attorney reach out if anything

12:33 PM ✓✓

~ Shauna Callaghan

+971 58 176 0454

You

Why am I being pushed to sign an extension? We fulfilled our part and worked very hard and swiftly





< 4



**Springs 11 buyer-ax capital**

Carlos Habib, ~Shauna Callaghan, ...



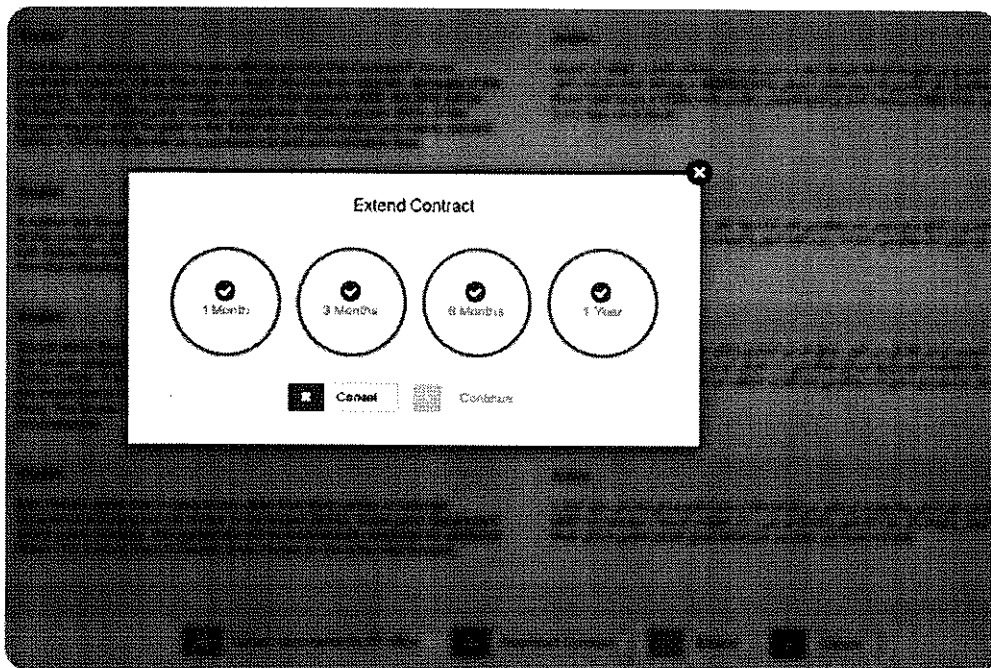
~ Shauna Callaghan

+971 58 176 0454

You're not signing an additional contract.  
It's agreeing to extend the current one.

3:53 PM

**Carlos Habib**



This is the same contract we can click  
on one of these options to extend the  
duration, that is all, this is a screenshot,  
I have limited options here

4:11 PM

As you mentioned in our call just now  
Carlos, the developer delay is caused  
due to the seller and his contractors  
issue. This is not my problem. Thank  
you for the details and transparency.

4:12 PM ✓✓



Carlos Habib



Hello, how does he want to settle it? You already know my thoughts. Please advise and thank you

10:11 AM

Well, the seller point of view is to do the transfer since he signed the deal with you. He has plans to use the sale money to start a new renovation project. He did absolutely his best to get the NOC asap, the point of this contract is to sell you his property in return for the agreed price, even though he received a higher offer of 4.94 million when we were negotiating the deal, he decided to go with you because you really wanted it at that time. He agreed on the DLD