



لدى مقام محكمة دبي الابتدائية الموقرة ،،،،،،،،

لائحة دعوى رقم لسنة 2024 نزاع محمد القيمة

مقدمة من المدعى:-

" بنجلاديشى الجنسية "

طفيل أحمد عبدالعزيز.

العنوان: الامارات - دبي - منطقة الوصل - شارع الشيخ زايد - بناية ايجيت - الطابق الثالث مكتب

307 - هاتف رقم 0567225554 - هاتف 043467730 - فاكس 043251434-

بريد الكتروني: ra_huraithi@hotmail.com

ضد

المدعي عليهم :-

" هندی الجنسية "

1) راشيد ماليك مستقيم

الهاتف : 0525509809

العنوان : دبي - منطقة الصفا .

البريد الالكتروني : rashid.malik26@gmail.com

" هندی الجنسية "

2) مونو ميتال ديفيندرا كومار ميتال .

العنوان : دبي - الصفا .الهاتف : 0557472182

البريد الالكتروني : mittal570@gmail.com



3) دى ايه اكس للعقارات شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م
العنوان: إمارة دبي - بر دبي - برج خليفة . هاتف : 049856232
البريد الإلكتروني: A.alhamwi@axcapital.ae

4) شركة / بارك 1 ش.ذ.م.م (شركة ذات مسؤولية محدودة).
العنوان: إمارة دبي . هاتف: 043986666 فاكس: 043988111
البريد الإلكتروني: DSHAMBROK@WASL.AE

أولاً: الموضوع

لائحة دعوى مطالبة بمبلغ 499.555.40 درهم (اربعمائة وتسعة وتسعون ألف وخمسمائة وخمسة وخمسون درهم وأربعين فلس) والفائدة القانونية بواقع 5% والرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماه

ثانياً : الوقائع

- بتاريخ 2022/12/30 تم تحرير إتفاقية البيع الموحد بين المدعى "مشتري" والمدعى عليها الاول والثاني " بائعين " بوساطة عقارية للمدعى عليها الثالثة " شركة الوساطة العقارية" وكان تاريخ بدء الاتفاق 2022/12/30 وتاريخ الانتهاء 2023/2/15
- تلاقت إرادة الأطراف على أن يقوم المدعى بشراء عقار (عبارة عن وحدة سكنية - الطابق 7 - كائنة بمبنى بارك جيت ريسيدنس 3 - منطقة الكفاف - رقم الارض 244 - مساحة



146.11 متر مربع) والمملوكة للبائعين " المدعى عليهما الاول والثاني " بالمنصفة بينهما بواقع كل طرف مساحة 73.06 متر، بموجب شهادة الملكية رقم 2022/5538 مسجلة بدائرة الاراضي والاملاك.

- تم الاتفاق بين البائعين والمشتري على ثمن العقار مبلغ 2.700000 درهم (إثنان مليون وسبعمائة ألف درهم) ، وكان ذلك بوساطة المدعى عليهما الثالث والرابع ، وتم الاتفاق على أن تكون عمولة الوسيط العقاري بنسبة 100% على المشتري وفقا لبنود عقد البيع ، كما تم الاتفاق بين الاطراف على سداد مبلغ العربون وقدره 270000 درهم (مئتان وسبعون ألف درهم) بنسبة 10% من ثمن المبيع.

- بتاريخ 2023/02/11 قام المدعى " المشتري " بتحرير إذن دفع مسحوب على بنك المشرق بمبلغ 499.555.40 درهم (ربعمائة وتسعة وتسعون ألف وخمسمائة وخمسة وخمسون درهم وأربعين فلس) وكان ذلك لحساب المستفيد (المطور) شركة بارك جيت ريسيدنس (park gate residences) وتم إيداع المبلغ بحساب الشركة المدعى عليها الرابعة وكان ذلك خلال مدة سريان الاتفاقية .

تفضلا مراجعة حافظة المستندات

- لم يقيم البائعين بتقديم شهادة عدم الممانعة للبيع خلال مدة سريان الاتفاقية ، وأخلوا بالالتزامات الواقعة على عاتقهم بموجب بنود عقد البيع الموحد ، إلا أنه وبتاريخ 2023/04/04 - بعد إنتهاء مدة الاتفاقية - قاموا بإستصدار شهادة عدم الممانعة في البيع وذلك بالمخالفة لما تم الاتفاق عليه بنود العقد " البند الرابع " والذي ينص على " يلتزم الطرف الاول (البائع) بتقديم كافة المستندات الدالة على الملكية ، كما يتعهد بإتمام جميع الاجراءات المتعلقة بنقل ملكية العقار لدى دائرة الاراضي والاملاك بإسم المشتري فور قبض الثمن المتفق عليه بموعد أقصاه 2023/02/15.



2023-02-11	Value Added Tax - Output -	003BCSA230400021	2.50	541,009.80
2023-02-11	Payment Order -	003BCSA230420506	499,555.40	41,454.40

Page 1 of 2

Ashraful Alam Chowdhury
Flat 4 building R71 poineer building

mashreq المشرق | GOLD
AL ISLAMI

Current account statement كشف حساب الجاري
Account Number 019120108647 AED رقم الحساب
IBAN AE510330000019120108647 ايبان

(إقتباس من إفادة التحويل)

- الا أن البائعين (المدعى عليهم الاول والثاني) لم يقوموا بتنفيذ إلتزاماتهم خلال مدة العقد ، وكذلك لم يتم المدعى عليها الثالث بصفتها وسطاء عقارين في عملية البيع بتنفيذ دورهم وفقا للقانون والعرف السائد، وحيث أن الإتفاق بين الاطراف قد إنتفقا على أنه في حالة إخلال البائع بتنفيذ إلتزامه وإتمام عملية البيع فإن للمشتري الحق في فسخ العقد وإسترداد العريون مع مثل قيمته يدفعها البائع على سبيل التعويض .
- ومن الجدير بالذكر أن المدعى " المشتري " قام بتحويل مبلغ أكثر من مبلغ العريون المنصوص عليه بالعقد الامر الذي يؤكد لمقام المحكمة حسن نيته وجديته في الشراء وجعل البيع باتا لا يجوز العدول عنه من قبله .

الاسانيد القانونية

تنص المادة 148 فقرة 2 من قانون المعاملات المدنية على : " فإذا اتفق المتعاقدين على أن

العريون جزاء للعدول عن العقد كان لكل منهما حق العدول فإذا عدل من دفع العريون فقدّه وإذا



عدل من قبضه رده ومثله"

تنص المادة مادة (429) من ذات القانون على "

" يجوز إضافة التصرف الى أجل ترتب عند حلوله أحكام نفاذه أو انقضائه".

ومن المقرر بموجب أحكام محكمة التميز "ومن المقرر ان النص في المادة 148 من قانون المعاملات المدنية رقم 5 لسنة 1985 على أنه " يعتبر دفع العربون دليلا- على أن العقد أصبح باتا لا- يجوز العدول عنه الا- اذا قضى الاتفاق أو العرف بغير ذلك- ٢- فاذا اتفق المتعاقدان على أن العربون جزاء العدول عن العقد كان لكل منهما حق العدول، فإذا عدل من دفع العربون ففقه واذا عدل من قبضه رده ومثله " يدل على انه، لئن كان لدفع العربون دلالة على أن المتعاقدين أرادا ان يجعلها- عقدهما باتا لا- يجوز العدول عنه الا- ان شروط الاتفاق و العرف قد تقضي بغير ذلك فيما لو اتفق المتعاقدان على دفع العربون هو جزاء للعدول عن العقد، والمرجع في بيان دلالة العربون هو بما إستقر عليه نية المتعاقدين وإعطاء العربون حكمه القانوني ، ولحكمة الموضوع أن تستظهر هذه النية من ظروف الدعوى ووقائعها لتبين ما إذا كان المبلغ المدفوع هو عربون في عقد بيع بات أم أنه عربون في بيع مصحوب بخيار العدول "

"الطعن رقم 268 لسنة 1990 حقوق"

ومن المقرر أيضا في أحكام تلك المحكمة :

"ومن المقرر أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل وفهم الواقع في الدعوى وتفسير الاتفاقيات وسائر المحررات والشروط المختلف عليها وتقدير الأدلة والمستندات المقدمة فيها



والموازنة بينها والأخذ منها بما تطمئن إليه وإطراح ما عداه متى بينت الحقيقة التي اقتصت بها وأوردت دليلها مما له أصل ثابت بالأوراق ولم تخرج عن المعنى الظاهر لعبارات الاتفاق مع الاستهداء بطبيعة التعامل وبما ينبغي أن يتوافر من أمانة وثقة بين المتعاقدين وفقا للعرف الجفودون أن تكون ملزمة بتتبع الخصوم في كافة مناحي دفاعهم أو الرد عليه إستقلا لإذ في قيام الحقيقة التي إقتنعت بها بناء على أسبابها التي أوردتها فيه الرد الكافي المسقط لما عداها كما أن لها كامل السلطة في تقدير عمل الخير المنتدب في الدعوى والاخذ به محولا على أسبابه متى كان الخير قد تناول نقاط الخلاف بين الطرفين ودلل عليها بأسباب سائغة لها معيها الصحيح بالأوراق

"

" الطعن رقم ٢٤٢ لسنة ٢٠٢٢ عقارى "

- وإعمالا للنصوص سالفه البيان وإينزالها على وقائع الدعوى المطروحة أمام مقام المحكمة الموقرة ولكون أن العلاقة بين المدعى والمدعى عليهم من الاول والثانى مسؤولية عقدية أساسها عقد البيع وشروطه ، وأن المدعى والمدعى عليه الثالثة العلاقة بينهما أساسها النيابة كونهم وسطاء عقارين ، والعلاقة بين المدعى والمدعى عليه الرابع أساسها تحويل المبلغ لحسابها .

لذلك

يلتمس المدعى من مقام المحكمة الموقرة الاتي:-

أولا:- قيد الدعوى وإعلان المدعى عليهم أصولا .



ثانياً :- إلزام المدعى عليهم بالتضامن فيما بينهم بأن يؤدوا مبلغ 499.555.40 درهم (اربعمائة وتسعة وتسعون ألف وخمسمائة وخمسة وخمسون درهم وأربعين فلس) والفائدة القانونية بواقع 5% من تاريخ المطالبة وحتى تمام السداد

ثالثاً:- إلزام المدعي عليهم بالمصاريف والرسوم ومقابل أتعاب المحاماة .

وعلي الله قصد السبيل

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

بوكالة المحامي / راشد النقيبي

