

لدى محكمة إستئناف دبي - الموقرة

الإستئناف رقم 254 / 2024 عقاري

بالدعوى رقم 908 / 2023 عقاري

إجتماع إدارة الدعوى الأول في 2024/04/23

مقدمة من:-

المستأنف : نافروز عثمانوف

بوكالة المحامي / سعيد عبد الله السويدي

ضد

المستأنف ضده / بهاتيا ناريندرا منجنمال

بوكالة المحامين / عبد الله الطاهر ومحمد الصابري

الموضوع : مذكرة شارحة لأسباب استئناف الحكم الصادر بالدعوى رقم 908 / 2023 عقاري دبي

بتاريخ 14 مارس 2024 ، تقدم في اجتماع إدارة الدعوى الأول في 2024/04/23 .

عدالة المحكمة الموقرة:

الحكم المستأنف:-

هو الحكم الصادر بالدعوى رقم 908 / 2023 عقاري دبي بتاريخ 14 مارس 2024 والقاضي في منطوقه:

" حكمت المحكمة حضورياً بفسخ عقد البيع سند الدعوى والزمتم المدعى عليه بأن يؤدي للمدعي قيمة العربون مبلغ مقدراه (470,000 درهم) وفائدة 5% على هذا المبلغ من تاريخ المطالبة وحتى تمام السداد والرسوم والمصروفات وألف درهم مقابل أتعاب المحاماة "

((لطفاً مستند رقم 1 صورة من الحكم المستأنف الصادر بالدعوى رقم 908 / 2023 عقاري دبي بتاريخ

14 مارس 2024)) .

أولاً: من حيث الشكل :

ولما كان الحكم المستأنف قد صدر بتاريخ 14 مارس 2024 حضورياً وكان هذا الإستئناف مقدماً ضمن الميعاد القانوني للإستئناف مستجمعاً كافة شرائطه الشكلية، مما يقتضي قبوله شكلاً.

ثانياً: من حيث الموضوع :

ينبغي المستأنف على الحكم المستأنف أنه - حين إنتهى في أسبابه وحيثياته " وكان الثابت من عقد البيع سند الدعوى أن الطرفين اتفقا في البند (2) منه الوارد تحت عنوان " الشروط والأحكام " على أن يلتزم الطرف الأول - البائع - بتقديم كافة المستندات الدالة على الملكية كما يتعهد بإتمام جميع الإجراءات المتعلقة بنقل ملكية العقار لدى دائرة الأراضي والإملاك بإسم المشتري فور قبضه الثمن المتفق عليه بموجب هذا العقد وبموعد أقصاه 2022/3/22 و إتفقا في البند (3) على أنه " و افق المشتري على سداد ثمن العقار للبائع كالتالي أ - شيك تأمين " عربون " بمبلغ 470,000 درهم عند توقيع العقد ب- المبلغ المتبقي من قيمة العقار عن طريق شيك مدير أو أي وسيلة أخرى مضمونة للدفع توافق عليها دائرة الأراضي والاملاك على النحو التالي " ومتى كان ما تقدم وكان المدعى عليه قد تخلف عن تنفيذ إلتزامه بسداد كامل الثمن في الميعاد المحدد ولم يبادر بأدائه في تاريخ 2022/3/22 أو بعده ودون أن يكون هناك قوة قاهرة حالت دون تنفيذه للعقد لا سيما وأنه تملك عقاراً آخر بتاريخ 2022/4/29 في ظل ذات الظروف وهو الأمر الذي تخلص معه المحكمة إلى أن المدعى عليه هو من أخل بالعقد وعدل عن تنفيذه ومن ثم يحق للمدعي فسخ العقد والحصول على العربون مبلغ وقدره (470,000 درهم) ومن ثم تقضي المحكمة بإلزام المدعى عليه بهذا المبلغ وذلك على النحو الذي سيرد في المنطوق - قد صدر باطلاً لإخلاله بحقوق دفاع المستأنف لإلتفاته عن طلبات المستأنف ودفعه الجوهرية ومخالفته القانون وفساده في الإستدلال والقصور عن الإحاطة بوقائع الدعوى ومستنداتها ولأسباب المفصلة التالية :

في أسباب الإستئناف

أولاً - السبب الأول للإستئناف : صدر الحكم المستأنف باطلاً لإخلاله بحقوق دفاع المدعى عليه وعدم الرد على دفعه وطلباته الجوهرية والمنتجة في دفاعه وطلباته بعدم قبول الدعوى بالمخالفة من الحكم المستأنف للمادة 2/130 من قانون الإجراءات المدنية والتي تنص :

" يجب أن يشتمل الحكم على عرض مجمل لوقائع الدعوى ثم طلبات الخصوم وخلاصة موجزة لدفاعهم الجوهري ورأي النيابة إن كان ، ثم تذكر بعد ذلك أسباب الحكم ومنطوقه "

حيث إلتفت الحكم نهائياً على دفع المدعى عليه وطلباته الجوهرية بعدم قبول الدعوى ولم يوردها في الحكم نهائياً رغم جوهريتها حيث أنه لو بحث الحكم هذه الدفع كان قد إنتهى لعدم قبول الدعوى حيث :

(1)-دفع المستأنف أمام محكمة الدرجة الأولى ويتمسك أمام محكمة الإستئناف بعدم قبول الدعوى كونها سابقة لأوانها ، حيث أنه وفقاً للبند رقم 18 من عقد البيع والشراء موضوع الدعوى وافق الطرفين أنه يتوجب حل أي نزاع بخصوص تنفيذ هذا العقد بين الطرفين ودياً خلال ميعاد (7) سبعة أيام من تاريخ إخطار أحد الطرفين الآخر بقيام ذلك النزاع، وإذا لم يتم التوصل إلى حل ودي بين الأطراف يحال النزاع إلى المحاكم المختصة في إمارة دبي .

حيث تم النص في البند رقم 18 من عقد البيع :

"كل نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ هذا العقد أو تفسيره يتم تسويته ودياً بين الأطراف خلال (7) سبعة أيام من تاريخ إخطار أحد الطرفين الآخر بقيام ذلك النزاع ، وفي حالة ما إذا لم يتم التوصل إلى حل ودي بين الأطراف يحال النزاع إلى المحاكم المختصة في إمارة دبي ويعتبر عنوان كل من الطرفين بهذا العقد موطناً مختراً له في هذا الشأن "

وحيث أنه لم يقدم المستأنف ضده أي إثبات أنه أخطر المستأنف لحل النزاع ودياً خلال ميعاد (7) سبعة أيام قبل تقديم وتسجيل دعواه أمام محاكم دبي وبالتالي فإن دعواه تكون سابقة لأوانها ويقتضي الحكم بعدم قبولها.

(2)-دفع المستأنف بعدم قبول الدعوى لبطلان عقد البيع موضوع الدعوى وهو "عقد بيع مبدئي " بتاريخ 2022/01/21 على نموذج دائرة الأراضي والاملاك (لم يستكمل إجراءات التسجيل بالدائرة)، وبموجب ملحق نموذج وعقد رقم 2012/25962 بتاريخ 2021/12/11 بخصوص العقار موضوع الدعوى، حيث أثبت السيد الخبير بالنزاع رقم 64 لسنة 2023 المرتبط -والذي لم يكن المستأنف مختصماً فيه - ورداً على إعتراض المتنازع ضدها الوسيط العقاري بأن المستأنف ضده لم يسجل عقد

البيع المبدئي بالمخالفة للمادة 3 من القانون رقم 13 لسنة 2018 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي .

حيث جاء في إعتراض الوسيط العقاري على تقرير الخبرة المبدئي :

1- في ضرورة إثبات عدم تسجيل عقد البيع رقم 2021/25962 في السجل العقاري المبدئي عملاً بأحكام المادة 3 من القانون رقم 13/2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي. إنتهى الاقتباس من إعتراضات الوسيط العقاري على تقرير الخبرة المبدئي بالنزاع رقم 2023/64 .

وعقب السيد الخبير على ذلك :

لقد بينت الخبرة بالتقرير بأنه عقد مبدئي ولم يستكمل إجراءاته في دائرة الأراضي والأموال، بالإضافة إلى إنه بينت تسلسل الملكية للعقار موضوع الدعوى. إنتهى الاقتباس من تعقيب السيد الخبير.

وبالتالي فإن عقد البيع المبدئي موضوع الدعوى هو عقد باطل لعدم تسجيله في السجل المبدئي بالمخالفة للمادة 3 من القانون رقم 13/2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.

حيث إستقر قضاء تمييز دبي:

المقرر أن مفاد نص المادتين 3 ، 5 من القانون رقم 13 لسنة 2008 بشأن السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أن كافة التصرفات التي ترد على الوحدات العقارية المباعة على الخارطة - أي الوحدات غير الموجودة وقت التصرف ويمكن وجودها في المستقبل أو التي تكون في طور الإنشاء أو التي لم يكتمل إنشاؤها - يجب أن تسجل في السجل العقاري المبدئي المودع لدى دائرة الأراضي والأموال سواء كانت هذه الوحدات مباعة قبل أو بعد صدور هذا القانون ، وأن المكلف بتقديم طلب التسجيل للدائرة هو المطور ويقتصر دوره على تقديم هذا الطلب سواء تم التصرف قبل أو بعد صدور هذا القانون ويترتب على عدم تسجيلها على الإطلاق بطلان التصرف.

((حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ 2022-02-08 في الطعن رقم 756 / طعن عقاري))

ثانياً – السبب الثاني للإستئناف : يتمسك المستأنف أمام محكمة الإستئناف وذلك عملاً بالمادة 4/167 والتي تنص :

" تنظر المحكمة الإستئناف على أساس ما يقدم لها من أدلة ودفع وأوجه دفاع جديدة وكان قدم من ذلك للمحكمة الابتدائية "

بأنه لم يتمكن من استكمال عقد بيع الوحدة العقارية بسبب قوة القاهرة تعرض لها لا يد له فيها وهي الحرب الروسية الأوكرانية حيث تم فرض عقوبات دولية على البنوك الروسية والتي منعت تماماً تداول الأموال ونقل الأموال دولياً مما منع المستأنف من تنفيذ بنود العقد وقد أبلغ المستأنف - المستأنف ضده والوسيط العقاري - بذلك خطياً قبل إنتهاء المهلة المحددة له للسداد مما يكون العقد قد إنفسخ من ذاته ويقتضي إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل التعاقد سنداً للمادة 1/273 من قانون المعاملات المدنية والتي تنص :

"في العقود الملزمة للجانبين إذا طرأت قوة القاهرة تجعل من الالتزام مستحيلًا انقضى معه الالتزام المقابل له وانفسخ العقد من تلقاء نفسه "

ثالثاً – السبب الثالث للإستئناف : صدر الحكم باطلاً لإخلاله بحقوق دفاع المستأنف وبالمخالفة للقانون عندما إلتفت عن دفاع المستأنف الجوهرى والذي يتمسك به أمام محكمة الإستئناف بإنكار المستأنف أي ضرر تعرض له المستأنف ضده من جراء فسخ العقد ويدفع الدعوى من حيث الموضوع بأن العربون بجميع الأحوال مرتبط بالضرر وليس وجوباً ويعود تقدير الضرر والتعويض بفسخ العقد رغم النص على العربون لعدالة المحكمة الموقرة .

حيث الثابت من تقرير الخبرة العقارية بالنزاع المرتبط رقم 64 لسنة 2023 – والذي لم يكن المستأنف مختصماً فيه :

أما بخصوص شهادة عدم ممانعة وسداد الرسوم لإعمار (المطور الرئيسي) فلم يقدم المتنازع مستندات بخصوص ذلك، إلا أنه تبين من الإستعلام من دائرة الأراضي إنه تم بيع العقار ونقل الملكية إلى مشتري آخر المشتري/ ألكسندر زهر يتسوف مما يتبين بأن البائع قد قام بإجراءات وسداد المستحقات وإستخراج شهادة عدم ممانعة من المطور. إنتهى الإقتباس من تقرير الخبرة .

فالثابت من تقرير الخبرة أن المستأنف ضده باع العقار فعلاً وسجله على إسم مشتري آخر إسمه /
الكسندر زهر بتسوف بتاريخ 2023/02/23 .

وكذلك الثابت من اعتراضات الوسيط العقاري على تقرير الخبرة المبدي أن المستأنف تنازل عن العقد
ولم يطلب رد العربون:

1- في ثبوت إعادة المتنازع ضدها مبلغ العربون إلى الشاري السيد Navruz Usmonov تبعاً لطلبه ولعدم
تقديم أي مطالبة من المتنازعة أو اعتراضها على إعادة المبلغ إلى الشاري، وذلك لعدم تمكنه تحويل ثمن
المبيع لوجود قوة قاهرة تتمثل بالعقوبات الناشئة عن الحرب في أوكرانيا بالنسبة للبنوك الروسية
ولخروج سبب عدم التحويل عن إرادة الشاري.

2- في التأكيد على عدم أحقية المتنازعة بالمطالبة بقيمة العربون وذلك لقبولها إلغاء العقد موضوع
النزاع المائل وعدم مطالبتها. إنتهى الاقتباس من اعتراض الوسيط العقاري .

وجاء تعقيب السيد الخبير على ذلك :

وقد تبين من المستندات بأن المتنازع قد أرسل خطاب بتاريخ 2022/03/24 بين المتنازع (البائع) / بهاتيا
ناريندرا منجنمال والوسيط العقاري / دى ايه ان دى بي للعقارات موضوعه يفيد البائع وسيط المشتري
بان المحامون يراجعون ملف البيع ويطالبون بعدم صرف الشيك للمشتري حتى اشعار آخر، أي قبل
إرجاع المبلغ إلى المشتري في 2022/4/22.

لم يتم تقديم أية مستندات تبين قبول المتنازعة إلغاء العقد وعدم مطالبتها. إنتهى الاقتباس من تعقيب
الخبرة .

وبالتالي ووفق الثابت من مستندات تقرير الخبرة بالنزاع رقم 64 لسنة 2023 تعيين خبرة المرتبط
بالدعوى الراهنة أن المستأنف ضده أرسل بريد إلكتروني للوسيط العقاري بتاريخ 2022/03/24 بعدم
صرف الشيك وإعادة العربون حتى إشعار آخر للمشتري كون محاميه يدرس ملف البيع ، ولكن لم
يطلب نهائياً عدم إرجاع العربون بشكل صريح ، ومن ثم وبعد 28 يوم وفي ظل تقاعس المستأنف ضده
عن إرسال أي رسائل أو طلبات أو حتى دعوة المستأنف لحل النزاع ودياً وفقاً للبند 18 من العقد قام

الوسيط العقاري برد مبلغ العربون للمستأنف لثبوت القوة القاهرة وهي الحرب الروسية الأوكرانية وهي حرب مست كافة دول العالم ومعروفة للعامة وخاصة بالعقوبات الدولية على البنوك التي تحول أو تستقبل تحويلات من البنوك الروسية مما منع المستأنف من سداد قيمة الوحدة العقارية ، ولم يثبت إرسال المستأنف ضده أي رسائل أو طلبت أخرى بعد تاريخ 2022/03/24 للوسيط العقاري أو المستأنف بل قام ببيع العقار لمشتري آخر وفق ما أثبتته تقرير الخبرة العقارية وذلك بتاريخ 2023/02/23 ومن ثم أقام دعواه الرهانة بتاريخ 2023/06/05 أي يعد أكثر من سنة ونصف السنة على فسخ العقد وإعادة العربون للمستأنف للإثراء والكسب بلا سبب على حسابه مما يقتضي رفض الدعوى لعدم ثبوت ضرر المستأنف ضده من فسخ العقد ولثبوت بيع العقار لمشتري آخر حديثاً وقد إرتفعت أسعار العقارات في دبي سنة 2023 بما يثبت قطعاً عدم تعرض المستأنف ضده لأي ضرر يدعيه بسبب فسخ العقد من المستأنف والذي فسّخه مجبراً وبالقوة القاهرة المتمثلة بالحرب الروسية الأوكرانية .

حيث إستقر قضاء تمييز دبي :

البيع بالعربون يختلف في أركانه وشروطه عن البيع البات أو البيع مع تقسيط الثمن ، إذ البيع بالعربون يعتبر بيعاً معلقاً على شرط فاسخ أو واقف وأن الإلتزام الناشئ عنه هو الإلتزام بدليل يخول المدين بائعاً كان أو مشترياً أن يدفع العربون بدلاً من الإلتزامه الأصلي الناشئ عن العقد، بينما البيع البات أو البيع الذي يدفع فيه المشتري جزء من الثمن حتى وإن سمياه الطرفان عربونا هو البيع النافذ المفعول بمجرد انعقاده دون أن يكون لأحد المتعاقدين الحق في إستعمال خيار العدول عن العقد الذي أبرماه خلال أجل معين ، ولا يجوز لأحد منهما نقضه أو تعديله إلا بإتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون ، كما تسرى عليه القواعد العامة من حيث جواز المطالبة بالتنفيذ العيني أو الفسخ أو التعويض في الحالين ، كما لا يلزم أن يكون هذا التعويض مساوياً لمقدار المبلغ الذي سماه الطرفان عربونا أو جزء من الثمن وإنما يقدر بمقدار الضرر ولو نص في العقد على أن يكون من حق حتى من قبضه الاحتفاظ به في حالة إذا تسبب من دفعه في فسخ العقد إذ يعتبر هذا النص صورة للشرط الجزائي أو تعويض اتفاقي يسقط بفسخ العقد وبالتالي لا يعتد بالتعويض المقدّر بمقتضاه.

حكم محكمة التمييز- دبي بتاريخ 2013-06-16 في الطعن رقم 13 / طعن عقاري

رابعاً - السبب الرابع للإستئناف : صدر الحكم المستأنف - فاسداً في الإستدلال قاصراً عن الإحاطة
بوقائع الدعوى ومستنداتها مغللاً بدفاع المستأنف - حينما قضى دون تيقن بإخلال المستأنف سنداً
لشهادة ملكية عقار آخر للمستأنف حيث جاء من ضمن أسباب الحكم للمستأنف ضده بقيمة العربون
وكما جاء في أسباب الحكم :

" لا سيما وأنه تملك عقاراً آخر بتاريخ 2022/4/29 في ظل ذات الظروف وهو الأمر الذي تخلص معه
المحكمة إلى أن المدعى عليه هو من أخل بالعقد وعدل عن تنفيذه ومن ثم يحق للمدعي فسخ العقد
والحصول على العربون "

ووقع الحكم في فساد الإستدلال لإعتماده فقط على شهادة تسجيل العقار الآخر بتاريخ 2022/4/29
لاعتبار أن المستأنف طالما أنه إشتري عقاراً آخر بتاريخ مقارب مما ينفي دفاعه أنه تعرض للقوة القاهرة
التي منعتة من سداد قيمة العقار وإكمال العقد .

بينما الصحيح أن المستأنف إشتري العقار الآخر بتاريخ 2022/01/26 على أن يكون السداد بطرق
التقسيط الميسر ويقدم المستأنف صورة عقد شراء العقار الآخر وخطة التقسيط وكان الشراء كما هو
ثابت من المستندات التي تقدم لمحكمة الإستئناف لأول مرة بتاريخ 2022/01/26 قبل بدء العقوبات
ومنع التحويل المالي من روسيا وكذلك أن الشراء تم بموجب خطة تقسيط ميسرة وتاريخ تسجيل العقار
الآخر في 2022/04/29 لا يعني شراءه بهذا التاريخ بل أن تاريخ شراء العقار الآخر كان قبل تاريخ شراء
العقار موضوع الدعوى وبخطة تقسيط ميسرة بمبالغ شهرية بسيطة يسدها المستأنف من دخله في
الدولة ولا يحتاج لتحويل مبالغ كبيرة من خارج الدولة لسداد قيمة الشقة حيث تم تسجيل الشقة في
دائرة الأراضي والإملاك بموجب خطة تقسيط وفق الثابت من المستندات المرفقة من عقد الشراء
وسندات قبض أقساط الشقة وخطة السداد ويتقدم المستأنف بهذه المستندات كدفاع جديد يقدم
أمام محكمة الإستئناف سنداً بالمادة 4/167 والتي تنص :-

" تنظر المحكمة الإستئناف على أساس ما يقدم لها من أدلة ودفع وأوجه دفاع جديدة وكان قدم من
ذلك للمحكمة الابتدائية "

((لطفأً مستند رقم 2 صورة من عقد شراء المستأنف الشقة الأخرى رقم 804 في مبنى اوبرا جرانند بتاريخ 2022/01/26 قبل تاريخ تفعيل العقوبات الدولية ومنع التحويل من روسيا وقبل بدء الحرب الروسية الأوكرانية وصورة من سندات سداد بعض أقساط الشقة وصورة من خطة التقسيط الميسرة لقيمة الشقة مما يثبت يقيناً أن شراء الشقة الأخرى لم يكن بعد الحرب الروسية الأوكرانية وأن تسجيل الشقة باسم المستأنف بتاريخ 2022/04/29 وفق الشهادة الصادرة من دائرة الأراضي والأموال - التي استند اليها الحكم - لا يعني ابدأً أن المستأنف اشترى الشقة الأخرى بتاريخ التسجيل في 2022/04/29 بل أن شراء الشقة كان بتاريخ 2022/01/26 قبل الحرب الروسية الأوكرانية بموجب خطة سداد وفق الأقساط الميسرة مما لم يحتاج معه المستأنف لتحويل مبالغ مالية كبيرة من خارج الدولة بخلاف الشقة موضوع الدعوى والتي تبلغ قيمتها 5,000,000 درهم سدد منها المستأنف مقدم 470,000 درهم والتي كان يتوجب على المستأنف أن يسدد باقي قيمة الشقة 4,530,000 درهم دفعة واحدة قبل تاريخ 2022/03/22 إضافة لرسم تسجيل الشقة والضريبة ولم يتمكن من ذلك بسبب القوة القاهرة وعدم تمكنه من تحويل المبلغ من حسابه في روسيا قبل 2022/03/22، مما يثبت خطأ الحكم المستأنف في الواقع وقصوره عن الإحاطة بوقائع الدعوى ومستنداتهما وفساد إستدلالة حينما قضى " وكان المدعى عليه قد تخلف عن تنفيذ إلتزامه بسداد كامل الثمن في الميعاد المحدد ولم يبادر بأدائه في تاريخ 2022/3/22 أو بعده ودون أن يكون هناك قوة القاهرة حالت دون تنفيذه للعقد لا سيما وأنه تملك عقاراً آخر بتاريخ 2022/4/29 في ظل ذات الظروف وهو الأمر الذي تخلص معه المحكمة إلى أن المدعى عليه هو من أخل بالعقد وعدل عن تنفيذه ومن ثم يحق للمدعي فسخ العقد والحصول على العربون " دون أن يميز الحكم المستأنف في خطأ بالواقع بين تاريخ شراء الشقة الأخرى في 2022/01/26 بالاقساط وبين تاريخ تسجيلها بتاريخ 2022/04/29 مما ينفي صحة الأساس الواقعي الذي استند اليه الحكم المستأنف مخلاً بحقوق المستأنف وصدوره قاصراً عن الإحاطة بوقائع الدعوى ومستنداتها))

بناء عليه

يلتمس المستأنف من عدالة المحكمة الموقرة:

أولاً- قبول الإستئناف شكلاً .

ثانياً - وقبل الفصل في الموضوع : فإن المستأنف يقرع سمع عدالة المحكمة الموقرة بطلبه ندب خبير عقاري للإطلاع على الدعوى ومستنداتها وما قدمه المستأنف من مستندات جديدة أمام محكمة الإستئناف - وما سيقدمه أمام الخبرة من مستندات - من شأنها تغيير وجه النظر في الدعوى ، حيث قدم المستأنف طي المذكرة الشارحة لأسباب الإستئناف مستندات جديدة تقدم لأول مرة أمام محكمة الإستئناف صورة من عقد شراء المستأنف الشقة الأخرى رقم 804 في مبنى اوبرا جراند بتاريخ 2022/01/26 قبل تاريخ تفعيل العقوبات الدولية ومنع التحويل من روسيا وقبل بدء الحرب الروسية الأوكرانية وصورة من سندات سداد بعض أقساط الشقة وصورة من خطة التقسيط الميسرة لقيمة الشقة مما يثبت يقيناً أن شراء الشقة الأخرى لم يكن بعد الحرب الروسية الأوكرانية وأن تسجيل الشقة الأخرى بإسم المستأنف بتاريخ 2022/04/29 وفق الشهادة الصادرة من دائرة الأراضي والأموال - التي إستند إليها الحكم - لا يعني أبداً أن المستأنف اشترى الشقة بتاريخ التسجيل في 2022/04/29 بل أن شراء الشقة كان بتاريخ 2022/01/26 قبل الحرب الروسية الأوكرانية بموجب خطة سداد وفق الأقساط الميسرة مما لم يحتاج معه المستأنف لتحويل مبالغ مالية كبيرة من خارج الدولة بخلاف الشقة موضوع الدعوى والتي تبلغ قيمتها 5,000,000 درهم سدد منها المستأنف مقدم 470,000 درهم والتي كان يتوجب على المستأنف أن يسدد باقي قيمة الشقة 4,530,000 درهم دفعة واحدة قبل تاريخ 2022/03/22 اضافة لرسوم تسجيل الشقة والضريبة ولم يتمكن من ذلك بسبب القوة القاهرة وعدم تمكنه من تحويل المبلغ من حسابه في روسيا قبل 2022/03/22 ، مما يثبت خطأ الحكم المستأنف في الواقع وقصوره عن الإحاطة بوقائع الدعوى ومستنداتها وفساد استدلاله حينما قضى " وكان المدعى عليه قد تخلف عن تنفيذ التزامه بسداد كامل الثمن في الميعاد المحدد ولم يبادر بأدائه في تاريخ 2022/3/22 أو بعده ودون أن يكون هناك قوة القاهرة حالت دون تنفيذه للعقد لا سيما وأنه تملك عقاراً

آخر بتاريخ 2022/4/29 في ظل ذات الظروف وهو الأمر الذي تخلص معه المحكمة إلى أن المدعى عليه هو من أخل بالعقد وعدل عن تنفيذه ومن ثم يحق للمدعي فسخ العقد والحصول على العربون " دون أن يميز الحكم المستأنف في خطأ بالواقع بين تاريخ شراء الشقة الأخرى في 2022/01/26 بالاقساط وبين تاريخ تسجيلها بتاريخ 2022/04/29 مما ينفي صحة الأساس الواقعي الذي استند إليه الحكم المستأنف مغللاً بحقوق المستأنف وصدوره قاصراً عن الإحاطة بوقائع الدعوى مستنداتها .

ثالثاً: وفي الموضوع: الغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً:

1- الحكم أصلياً: بعدم قبول الدعوى كونها سابقة لأوانها لتقاعس المدعي عن إخطار المدعى عليه بميعاد (7) سبعة أيام لحل النزاع ودياً قبل إقامة الدعوى وفقاً للبند رقم 18 من عقد البيع .
2- الحكم احتياطياً بعدم قبول الدعوى لبطالان عقد البيع موضوع الدعوى لعدم تسجيله في السجل المبدئي بالمخالفة للمادة 3 من القانون رقم 13 لسنة 2008 بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي .

3- وللإحتياط الكلي : الحكم برفض الدعوى لعدم الصحة وعدم الثبوت .

رابعاً - الحكم بإلزام المستأنف ضده بالرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

بالوكالة عن المستأنف

المحامي / سعيد عبد الله السويدي

