

لدى محكمة دبي الابتدائية – الموقرة

الدعوى رقم 2023/908 عقاري

جلسة 2023/10/10

مقدمة من :

المدعى عليه : نافروز عثمانوف - روسي الجنسية

بوكالة المحامي / سعيد عبد الله السويدي

ضد

المدعى : بهاتيا ناريندار منجنمال - هندي الجنسية

الموضوع / مذكرة تعقيبية على مذكرة المدعى المؤرخة 2023/09/26 تقدم لجلسة 2023/10/10

عدالة المحكمة الموقرة :

أولاً - أقر المدعى في مذكرته المؤرخة 2023/09/26 في البند أولاً أنه النزاع رقم 64 لسنة 2023 تعيين خبرة ضد الوسيط العقاري / دى ايه ان دى بى للعقارات (فرع من البيارى للاستثمار ش. ذ. م.م) فقط ولم يختصم فيه المدعى عليه. وأنه أقام المدعى النزاع رقم 5627 لسنة 2023 محدد القيمة ضد المدعى عليه فقط ولم يختصم الوسيط العقاري دى ايه ان دى بى للعقارات (فرع من البيارى للاستثمار ش. ذ. م.م) وتم إحالة النزاع للمحكمة .

وبالتالي فإن الدعوى الراهنة يرتبط بها نزاع تعيين خبرة رقم 64 لسنة 2023 ضد الوسيط العقاري فقط دون المدعى عليه وكذلك النزاع رقم 5627 لسنة 2023 نزاع محدد القيمة ضد المدعى عليه فقط دون الوسيط العقاري ، وقد أرفق المدعى طي صحيفة الدعوى الماثلة نسخة من تقرير الخبرة العقارية بالنزاع رقم 64 لسنة 2023 تعيين خبرة ليكون سنداً له في إثبات الدعوى دون أن يكون المدعى عليه ممثلاً بنزاع تعيين الخبرة والتي جرت كافة إجراءات الخبرة دون اختصاص المدعى عليه .

ثانياً – أقر المدعي في البند ثانياً من مذكرته المؤرخة في 2023/09/26 بأنه لم يقوم بإخطار المدعى عليه وفق البند رقم 18 من عقد البيع والشراء الموقع بينهما قبل بدء الإجراءات القضائية وأن كان قد علل ذلك بإقامته النزاع رقم 2023/64 تعيين خبرة – رغم أنه أقر في ذات المذكرة أنه لم يختصم المدعى عليه فيه – وكذلك تعلق بإقامته النزاع رقم 2023/5627 – وهذا النزاع مرتبط بالدعوى الراهنة – ويرد المدعى عليه على ذلك أن إقامة النزاع هو إجراء قضائي وليس دعوة لحل النزاع ودياً خلال ميعاد 7 أيام وفق البند رقم 18 من عقد البيع موضوع الدعوى لذلك يصمم المدعى عليه على دفعه الجوهرى 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 مختاراً له في هذا الشأن "

وحيث أنه لم يقدم المدعي أي إثبات أنه أخطر المدعى عليه 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 .

ثالثاً – يصمم المدعى عليه على دفعه 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 المدعى عليه مختصماً فيه - ورداً على اعتراض المتنازع ضدها الوسيط العقاري بأن المدعي 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 اعتراض 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. انتهى الاقتباس من اعتراضات 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. انتهى 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 استقر 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 الانشاء أو التي لم يكتمل انشاؤها - يجب أن تسجل في السجل العقاري المبدئي المودع لدى دائرة الأراضي والأموال سواء كانت هذه الوحدات مبيعة قبل أو بعد صدور هذا القانون، وإن المكلف بتقديم طلب التسجيل للدائرة هو المطور ويقتصر دوره على تقديم هذا الطلب سواء تم التصرف قبل أو بعد صدور هذا القانون ويتربط على عدم تسجيلها على الإطلاق بطلان التصرف.

حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ 2022-02-08 في الطعن رقم 756 / 2021 طعن عقاري

رابعاً - يصمم المدعى عليه على دفعه 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 المدعى عليه من تنفيذ بنود العقد وقد أبلغ المدعى عليه المدعي والوسيط العقاري بذلك خطياً قبل انتهاء المهلة المحددة له للسداد مما يكون العقد قد انفسخ من ذاته ويقتضي إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد سنداً للمادة 1/273 من قانون المعاملات المدنية والتي تنص:

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

خامساً – أقر المدعي في البند ثالثاً من مذكرته المؤرخة في 2023/09/26 أنه باع الوحدة لمشتري آخر وبالتالي يتمسك المدعى عليه بدفاعه بإنكار أي ضرر تعرض له المدعي من جراء فسخ العقد ويدفع الدعوى من حيث الموضوع بأن العربون بجميع الأحوال مرتبط بالضرر وليس وجوبياً 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 المدعى عليه مختصماً فيه - :

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

فالثابت من تقرير الخبرة أن المدعي باع العقار فعلاً وسجله على اسم مشتري آخر اسمه / الكسندر زهر بتسوف بتاريخ 2023/02/23.

وكذلك الثابت من اعتراضات الوسيط العقاري على تقرير الخبرة المبدئي أن المدعي 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 القاهرة 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. انتهى 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) /بمهايا 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 اخر، أي قبل إرجاع المبلغ إلى المشتري في 2022/4/22.

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

وبالتالي ووفق الثابت من مستندات تقرير الخبرة بالنزاع رقم 64 لسنة 2023 تعيين خبرة المرتبط بالدعوى الراهنة أن المدعي أرسل بريد الكتروني للوسيط العقاري بتاريخ 2022/03/24 بعدم صرف الشيك وإعادة العربون حتى اشعار آخر للمشتري كون محاميه يدرسون ملف البيع، ولكن لم يطلب نهائياً عدم إرجاع العربون بشكل صريح، ومن ثم وبعد 28 يوم وفي ظل تقاعس المدعي عن إرسال أي رسائل أو طلبات أو حتى دعوة المدعى عليه لحل النزاع ودياً وفقاً للبند 18 من العقد قام الوسيط العقاري برد مبلغ العربون للمدعى عليه 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 المدعى عليه من سداد قيمة الوحدة العقارية، ولم يثبت إرسال المدعي أي رسائل أو طلبات أخرى بعد تاريخ 2022/03/24 للوسيط العقاري أو المدعى عليه بل قام ببيع العقار لمشتري آخر وفق ما أثبتته تقرير الخبرة العقارية وذلك بتاريخ 2023/02/23 ومن ثم أقام دعواه الراهنة بتاريخ 2023/06/05 أي بعد أكثر من سنة ونصف السنة على فسخ العقد وإعادة العربون للمدعى عليه للإثراء والكسب بلا سبب على حسابه مما يقتضي رفض الدعوى لعدم ثبوت ضرر المدعي من فسخ العقد ولثبوت بيع العقار لمشتري آخر حديثاً وقد ارتفعت أسعار العقارات في دبي سنة 2023

بما يثبت قطعاً عدم تعرض المدعي لأي ضرر يديعه بسبب فسخ العقد من المدعى عليه والذي فسّخه
مجبوراً وبالقوة القاهرة المتمثلة بالحرب الروسية الأوكرانية.

حيث استقر 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 الالتزام الناشئ عنه هو التزام بدلي يخول
المدين بائعاً كان أو مشترياً أن يدفع العربون بدلاً من التزامه 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 استعمال خيار العدول عن العقد الذي
أبرماه خلال أجل معين ، ولا يجوز لأحد منهما نقضه أو تعديله إلا باتفاق 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

بناء عليه

يلتمس المدعى عليه من عدالة المحكمة الموقرة:

أولاً – 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.

ثانياً – الحكم احتياطياً بعدم قبول الدعوى لبطلان 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.



سعيد عبدالله السويدي
للمحاماة والاستشارات القانونية
SAEED ABDALLA ALSUWAIDI
ADVOCATES & LEGAL CONSULTANTS

ثالثاً – وللاحتياط الكلي : الحكم برفض الدعوى لعدم الصحة وعدم الثبوت.

رابعاً – الحكم بالزام المدعي بالرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،

بالوكالة / المحامي سعيد عبد الله السويدي

