1800/2023/41

SVM-61346/2024

بسم الله الرحمن الرحيم

باسم صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

محاكم دبي الابتدائية

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الاثنين الموافق ١٦ ديسمبر ٢٠٢٤ بمقر محاكم دبي الابتدائية بدبي

برئاسة القاضي / ايهاب محمد صادق حسن

في الدعوى رقم ١٨٠٠ لسنة ٢٠٢٣ عقاري

مدعى: [redacted]

مدعى عليه: [redacted]
مدعى عليه:
مدعى عليه:
مدعى عليه:
الخصم المدخل:
الخصم المدخل:

اصدرت الحكم التالي

بعد سماع المرافعة ومطالعة ملف الدعوى

تتحصل وقائع الدعوى حسبما يستبين من مطالعة ملفها الالكتروني ان المدعي [redacted] عقد لواء خصومتها قبل المدعى عليهم ١- [redacted] تسجيل عقاري ش . ذ .م. م بصحيفة قيدت الكترونيا بتاريخ ٢١-١٢-٢٠٢٣ وتم سداد الرسم وإعلان صحيفة الدعوى وفق صحيح القانون بغية القضاء

أولا أصلياً/ ١ _القضاء بعدم نفاذ تسجيل الوحدة العقارية قم (٦٠١) المبنى (وان آت نخلة جميرا) والكائن على قطعة الأرض رقم (٢٢٢٢) في مواجهة المدعي.

٢- القضاء ببطلان تسجيل الوحدة العقارية رقم (٦٠١) المبنى (وان آت نخلة جميرا) والكائن على قطعة الأرض رقم (٢٢٢٢) في السجل العقاري باسم المدعى عليها الأولى.

٣- القضاء بشطب ومحو التصرف علي الوحدة العقارية موضوع الدعوى من السجل العقاري والحكم بقيد الوحدة في السجل المبدئي بإسم المدعي.

ثانيا احتياطيا : ١ _القضاء بإلزام المدعى عليها الثانية والمدعى عليها الثالثة بالتضامن والتضامم برد مبلغ المسدد من قبل المدعي كثمن الوحدة العقارية وقدره (١٤,٦٣٠,٠٠٠) أربعة عشر مليون وستمائة وثلاثون ألف درهم.

٢- القضاء بإلزام المدعى عليهم الثانية والثالثة بالتضامن والتضامم بسداد مبلغ (١,٠٠٠,٠٠٠) دردهم كتعويض جابر عن الأضرار التي لحقت بالمدعي

ثالثا : إلزام المدعى عليها الرابعة تسليم ما تحت يدها من مستندات تخص المعاملة التي تمت بنقل ملكية العقار محل النزاع، وتحديداً عقد البيع والوكالة القانونية وأي مستندات آخرى.

رابعا : إلزام المدعى عليهم بالرسوم والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.

وعرض بيانا لدعواه انه في ٣/٦/٢٠٢٢ حرر المدعي والمدعي عليها الثانية [redacted] عقد بيع إبتدائي، تبيع بموجبه المدعى

1800/2023/41

SVM-61346/2024

عليها الثانية للمدعي الوحدة رقم (٦٠١) المبنى (وان آت نخلة جميرا) والكائن على قطعة الأرض رقم (٢٢٢٢) بمبلغ قدره (٢٩٢٦٠٠٠٠) درهم. يلتزم فيه المدعي بسداد (٥٠%) من قيمة الوحدة بقيمة (١٤,٦٣٠,٠٠٠) أربعة عشر مليون وستمائة وثلاثون ألف درهم وذلك بمجرد حجز الوحدة العقارية، وتستحق النسبة المتبقية من ثمن العقار (٥٠%) في خلال (٦) أشهر من حجز الوحدة . قام المدعي بتحرير شيك الدفعة الأولى حسب الإتفاق للمدعى عليها الثالثة – [redacted] - وهي إحدى الشركات التابعة للمدعى عليها الثانية – بقيمة (١٤,٤٣٠,٠٠٠) أربعة عشر مليون وربعمائة وثلاثون ألف درهم، مؤرخ ٢١/٣/٢٠٢٢ برقم (٠٠٥٤٩٥) والمسحوب على بنك مصر فرع دبي. وبموجب ذلك التعاقد قامت دائرة الأراضي والأملاك بقيد المدعي كمالك جديد للوحدة المشتراه في السجل العقاري المبدئي.

وبتاريخ ٢٩/٤/٢٠٢٣ تفاجأت عائلة المدعي، بقطع خدمات الكهرباء والماء عن الوحدة العقارية، وتم إعلامهم من قبل أمن المبنى الخاص أن المدعى عليها الأولى [redacted] قامت باقتحام الشقة بعد كسر الباب وقامت بتغيير قفل الباب بآخر جديد وأخلت الشقة من محتويات وأغراض المدعي زاعمة أنها إشترت الشقة من المدعي وسددت ثمنها له. و أنها بتاريخ٢١/٣/٢٠٢٣ قامت بشراء الوحدة العقارية محل النزاع الماثل من شخص إدعى أنه وكيل المدعي، وعليه قامت بقيد التصرف في السجل المبدئي في دائرة الأراضي والأملاك.

وتبين أن المدعى عليها الأولى قامت بشراء الوحدة العقارية بوكالة مزورة مزعوم تحريرها في جمهورية ألمانيا من المدعي إلى شخص مجهول. وحيث تبين من تحقيقات النيابة العامة في جمهورية ألمانيا الإتحادية والمؤرخة ٢١/٧/٢٠٢٣ أن الوكالة القانونية الممنوحة من المدعي إلى وكيله المزعوم مزورة، وأن المدعي كان في ذلك الوقت نزيل التوقيف في جمهورية ألمانيا على ذمة إحدى القضايا في تاريخ تحرير الوكالة المزورة. و تحصل المدعي على شهادة صادرة من جمهورية روسيا الإتحادية تفيد أن الشخص الصادرة له الوكالة القانونية المزورة لم يغادر موطنه (روسيا) إلى أي دولة خارجها منذ تاريخ ١/٧/٢٠٢٢ حتى تاريخ ٢٨/٧/٢٠٢٣، أي في الفترة قبل تاريخ تحرير الوكالة المزعومة إلى تاريخ إستخدام تلك الوكالة في بيع الوحدة العقارية موضوع النزاع الماثل.

ولما كان المدعي لم يقم بتحرير الوكالة القانونية التي تم بموجبها نقل ملكية العقار إلى المدعى عليها الأولى والتي ثبت تزويرها وفق الثابت من سجلات الكاتب العدل في جمهورية ألمانيا، الأمر الذي يكون معه قد شاب عقد بيع الوحدة العقارية البطلان المطلق ويكون قيد الدعوى الماثلة قد وافق القانون.

وقدم سندا لدعواه سندات كان من بينها ١- عقد البيع المبدئي المحرر بين المدعي والمدعى عليها الثانية بتاريخ ٣-٦-٢٠٢٢ وخطة السداد .. ٢- شيك بنكي بمبلغ ١٤٤٣٠٠٠٠ درهم لصالح المدعى عليها الثالثة .. شهادة بيع مبدئي بتاريخ ٣-٦-٢٠٢٢ ثابت بها اسم المدعي كمشتري للوحدة العقارية ٦٠١ .. وصورة شهادة ملكية العقار رقم ٦٠١ باسم المدعى عليها الأولى . وصورة عدم ممانعة صادرة من المدعى عليها الثالثة من نقل تسجيل عقد البيع الاولي بتاريخ ٢١-٣-٢٠٢٣ من المالك الحالي يوري اورخوف المدعي الي المشترية سارة عباديان المدعى عليها الأولى وقيمة إعادة البيع عشرين مليون درهم .. صورة توكيل رسمي عام من المدعي الي المدعو دمتري اشبولاتوف ومحرر بتاريخ ٢٢-١١-٢٠٢٢ بمدينة لونيبورغ .. صورة من تحقيقات منسوبة للنيابة العامة في لونيبورغ الألمانية ظاهر منها انها تقرر ان المدعي كان بالحبس بشكل متواصل منذ ١٧-١٠-٢٠٢٢ حتى ٢٢-١١-٢٠٢٢ ولا يمكن ان يكون قد حضر في لونيبورغ لدى كاتب العدل بتاريخ ٢٢-١١-٢٠٢٢ للحصول على تصديق على الوكالة العامة وان هناك شخص قدم نفسه على انه المدعي وحصل على التوثيق وان هناك شك في ان تلك الوكالة مزورة والتحقيق مستمر .. افادة من الجمهورية الروسية رقم ٧/٧٤٦ بتاريخ ٢٨-٧-٢٠٢٣ تفيد انه بالبحث في قاعدة بيانات مجمع البرمجيات التعقنية لم يتم العثور على معلومات ان المواطن اشبولا توف اشترى أي تذاكر للسكة الحديد او للنقل الجوي خلال الفترة الزمنية من ١-٧-٢٠٢٢ الي تاريخ الإفادة ومصدق على التوقيعات بهذه الإفادة .. وصورة من تحقيق بالجمهورية الروسية بتاريخ ١-٨-٢٠٢٣ يفيد انه بسؤال ديمتري اشبو لاتوف اقر انه بخصوص التوكيل الرسمي الصادر لي من قبل يوري اوريخوف على ارض دولة الامارات العربية المتحدة بغرض إعادة بيع العقارات ووسائل النقل لا استطيع شرح أي شيء ولا اعرف يوريخوف ولا يوجد اشخاص بتلك البيانات بين اصداقائي واقاربي وانه لم يتقدم بطلب الي كاتب العدل لاصدار أي توكيلات ومصدق على التوقيعات بهذه الإفادة ..

وقد جرى تحضير الدعوى بمكتب إدارة الدعوى ثم احيلت للمحكمة وتداولت بجلساتها على النحو الثابت بمحاضرها وقد مثلت المدعية الأولى ساره عباديان وقدمت مذكرة قررت فيها انكرت فيها كل ما جاء بالدعوى وانها قامت بتاريخ ٢٩/٣/٢٠٢٣ بشراء الوحدة رقم ٦٠١،

1800/2023/41

SVM-61346/2024

المبنى (وات آت نخلة جميرا) والكائن على قطعة الارض رقم ٢٢٢٢ بمبلغ وقدره ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم (عشرون مليون درهم اماراتي) من قبل المطورة العقارية (المدعى عليها الثانية [redacted]). وقد قامت الاخيرة بنقل الوحدة العقارية من اسمها ليتم قيدها بإسم المدعى عليها الاولى كمالك في السجل العقاري النهائي. وان المدعي أقرّ إقراراً قضائياً في صحيفة دعواه بأنه قد قام بالاتفاق فقط على بيع مبدئي للوحدة محل النزاع مع المدعى عليها الثانية، وعليه فإن المدعي لم يحصل على سند ملكية نهائي للعقار، كما وأنه وعلى الرغم من ذلك وعلى فرض بأن البيع المبدئي كان قد سجّل لدى دائرة الاراضي والاملاك في دبي ، فإن عملية نقل تسجيل الملكية لا تتم إلا بسداد كامل الثمن المتفق عليه فيما المدعي والمدعى عليها الثانية، وبالتالي وحسب ما جاء في إقرار المدعي بأنه لم يقم بسداد كامل الثمن للمدعى عليها الثانية، الأمر الذي تكون معه المدعى عليها الاولى خارجة عن إطار العلاقة التعاقدية الخاصة بالمدعي والمدعى عليها الثانية. وان زوجة المدعي قد اقامت عليها القضية الجزائية الكيدية رقم ١٣٢٩٤/٢٠٢٣ جزاء الذي قيدت من زوجة المدعي/ [redacted] ضد المدعى عليها الاولى بادعائها بارتكاب الاخيرة لجريمة السرقة والذي قررت النيابة العامة بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٢٣ بحفظها لعدم كفاية الادلة، فقد اكدت زوجة المدعي السيدة [redacted] بتحقيقات النيابة العامة ان زوجها (المدعي) كان قد اخل بسداد اقساط الشقة محل النزاع، وان المدعى عليها الثانية قد ابلغته انه في حال عدم سداد الاقساط ستقوم بإعادة بيع العقار، وهو الامر الذي تم. وبالتالي هذا يؤكد ان المدعي لم يثبت قيامه بتسجيل العقار بإسمه او صدور شهادة ملكية بإسمه، وبالتالي فإن ادعاءاته كانت على غير اساس قانوني. و ان الوكالة القانونية الصادرة من المدعي الى وكيله في جمهورية المانيا الاتحادية والمؤرخة في ٢٢/١١/٢٠٢٢ ثابت بأنها قد صدرت أمام كاتب العدل في جمهورية المانيا وأنه قد تم التحقق من صفة الموكل، كما وأنها تم تصديقها من سفارة دولة الامارات في برلين- المانيا بتاريخ ٣٠/١٢/٢٠٢٢ ومن وزارة الخارجية الاماراتية بتاريخ ١٧/١/٢٠٢٣، وبالتالي فهي وكالة صحيحة ونافذة وموافقة للقانون . كما انها تدفع بجحد الصور الضوئية للمستندات المقدمة من المدعي وترجمتها لكونها من جهة غير معتمدة . وان تحقيقات النيابة العامة الألمانية المقدمة لم يصدر حكم يؤكدها ومن ثم فهي ليست حجة وا ن المدعي لم يثبت وفقاً للقانون والاصول بوجود غش او تدليس حتى يطعن بصحة البيانات الواردة في السجل العقاري بموجب نصوص المواد ارقام ٧،٩،٢٢،٢٤ من القانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٦. وطلبت عدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة اليها ورفض الدعوى

وقدمت المدعى عليها الثانية والثالثة مذكرة تعقيبية على الدعوى قررتا فيها انه بتاريخ ٢٩/٣/٢٠٢٢ تم الإتفاق بين والمدعى عليها الثالثة ([redacted]) على شراء الوحدة رقم ٦٠١ موضوع التداعى (بمشروع وان آت بالم جميرا) وذلك لقاء ثمن نقدى وقدره ٢٩.٢٦٠.٠٠٠درهم تسدد على قسطين سدد منها المدعى ٥٠% بواقع ١٤.٦٣٠.٠٠٠ درهم فقط . و بموجب مذكرة تفاهم مؤرخة ٢١/٣/٢٠٢٣ مبرمة بين المدعى والمدعى عليه الأول قام المدعى ببيع الوحدة موضوع التداعى للمدعى عليها الأولى ونقل ملكيتها لها والتى قبلت هذا التنازل على أن تقوم الأخيرة بسداد باقى المبلغ للمدعى عليها الثالثة ، وبالفعل قامت المدعى عليها الثانية بسداد المبلغ للمدعى عليها الثالثة . وبتاريخ ٢١/٣/٢٠٢٣ طلب المدعى من المدعى عليها الثالثة رسمياً إحلال منفعته فيما يتعلق بالوحدة والتنازل عنها ونقلها إلى السيدة / سارة عباديان (المنقول إليها - المدعى عليها الأولى) وتنازل المدعى بموجبه عن جميع الحقوق المباشرة وغير المباشرة فيما يتعلق بتلك الوحدة وجميع المبالغ المدفوعة بموجبها ، كما أقر بأنه ليس لديه أى حقوق أو مطالبات ، أو مصلحة أخرى لدى المطور أو المساهمين أو فيما يتعلق بالوحدة ، وإتفاقية البيع والشراء ، أوفيما يتعلق بالمبالغ المدفوعة ، كما تعهد بالتوقيع الفورى على جميع المستندات وإتخاذ جميع الإجراءات اللازمة لتفعيل التنازل ونقل الوحدة وإتفاقية البيع والشراء إلى المنقول إليها (المدعى عليها الأولى) . وتم هذا البيع والتنازل من قبل المدعى للمدعى عليها الأولى بموجب توكيلات رسمية مصدقة حسب الأصول وقام بالتوقيع عنه وكيل وكيله السيد / [redacted] . وبناء عليه أصدرت المدعى عليها الثالثة كتابها لدائرة الأراضى والأملاك وذلك بعدم الممانعة من نقل تسجيل عقد البيع الأولى بإسم المدعى عليها الأو[redacted] والتى جاءت مشروطة بعدم مسئولية المدعى عليهما بأى شكل من الأشكال عن أو فيما يتعلق بصلاحية أو كفاية عملية البيع أو صلاحية أى من المستندات المقدمة من قبل البائع أو المشترى وذلك بموجب الطلب المقدم من وكيل وكيل المدعى للمدعى عليها الثالثة بموجب الوكالة المصدقة . وعليه يدفع المدعى عليهما الثانية والثالثة بعدم قبول الدعوى فى مواجهتهما لإنتفاء صفتهما .

1800/2023/41

SVM-61346/2024

وقدمتا سندا لدفاعهم مذكرة تفاهم مؤرخة بتاريخ ٢١-٣-٢٠٢٣ بين المدعي والمدعى عليها الأولى ثابت بها ان الموقع عليها هو نيكولا دي ايتوريس بالنيابة عن يوري اوريخوف بموجب وكالة قانونية .. وطلب التنازل ونقل الملكية المؤرخ في ٢١-٣-٢٠٢٣ وموقع أيضا من نيكولا دي ايتوريس بالنيابة عن يوري اوريخوف بموجب وكالة قانونية .. وكالة خاصة معاملة محدودة المدة صالحة من ٣-٢-٢٠٢٣ حتى ٣-٢-٢٠٢٤ وكالة من دمتري اشبولاتوف بصفته وكيلا عن يوري اورخوف بموجب وكالة مصدقة لدى جمهورية المانيا ومن السفارة الإماراتية وكل نيكولا د اتوريس ليقوم مقامه في البيع والشراء والإدارة في دولة الامارات العربية .. صورة شهادة عدم الممانعة

وقدم المدعى عليه الرابع [redacted] تسجيل عقاري ش . ذ .م. م مذكرة دفع فيها بعدم قبول الدعوى الماثله لرفعها على غير ذى صفة بالنسبة للمدعي عليها الرابعة فهو لم توجه اليه طلبات سوى تقديم ما تحت يده من مستندات وهذا الطلب لا يكون مقبولا الا اذا استوفي بياناته من بيان اوصاف المحرر و مضمونة ، والدلائل و الظروف التى تؤيد ان المحرر تحت يد الخصم ، الواقعة التى يستدل بالمحرر عليها ووجة الزام الخصم بتقديمه

وقد قام المدعي بإدخال خصم جديد بالدعوى هو المدعو [redacted] – إيطالي الجنسية لكونه الموقع نيابة عنه في كافة المعاملات ولا توجد وكالة صادرة اليه وطالب بالقضاء بذات طلباته السابق ابدائها وأضاف اليها طلب القضاء بجعل إلزام المدعى عليهم جميعاً والخصم المدخل بالتضامن والتضامم بسداد مبلغ (١,٠٠٠,٠٠٠) دردهم كتعويض جابر عن الأضرار التي لحقت بالمدعي.

وقد مثل الخصم المدخل [redacted] بشخصه قرر بصحة التوكيل لكنه لم يستخدمه نهائيا منذ تحريره و اضاف انه لم يوقع على مذكرة التفاهم او طلب التنازل و نقل الملكية وقدم مذكرة قرر فيها ان ما ورد بخصوص استخدام للوكالة القانونية الصادرة من الكاتب العدل بامارة دبي الصادرة بتاريخ ٣/٢/٢٠٢٣ من قبل دمتري أشبولاتوف (وكيلا عن المدعي يوري اورخوف) لشخصي نيكولا د توريس، مخالفا للواقع ولا يمت له بصلة وان الوثائق المقدمة من قبل المدعي عليها الثالثة/ لكشري ديفيلوبمنت ش.ذ.م.م والتي تحمل اسمي وصفتي ممثلا عن المدعي يوري اورخوف مزورة وانه لم يقم بالتوقيع علي تلك الوثائق وليس لديه علم بها بل ان البيانات الواردة بها لا تخصه (تفاصيل جواز السفر والعنوان ورقم الهاتف) وتلك المستندات هي عبارة عن المستند رقم ١ والمستند رقم ٢ من حافظه المستندات المقدمة من قبل المدعي عليها الثانية والمدعي عليها الثالثة بجلسة ٣١/١/٢٠٢٤. وانه لا يطعن بالتزوير علي الوكالة الصادرة له ولكن يطعن بالتزوير علي الوثائق المقدمة من المدعي عليها الثالثة وهي مذكرة التفاهم. وطلب التنازل ونقل الملكية. وانه توجه لشرطة دبي وتقدم ببلاغ جنائي يحمل رقم مرجعي ٢٢٤٠٠٤٠٢٥٤٢٤ قسم شرطة البرشاء طالبا فيه فتح تحقيق جنائي ضد من قام باستخدام الوكالة القانونية الصادرة من قبل دمتري أشبولاتوف (وكيلا عن المدعي [redacted]) لشخصي [redacted] في تزوير المحررات المستخدمة في الدعوي محل النزاع.

وطالب اولا: باعتبار الوثائق المقدمة من قبل المدعي عليها الثالثة / [redacted] والتي تحمل اسمي بصفتي وكيلا عن المدعي مزورة واستعمال ما في سلطة المحكمة لإثبات ذلك وفقا لما هو وارد بالقانون اعمالا لنص المادة ١٨٢ من مرسوم بقانون اتحادي رقم ٣٨ لسنة ٢٠٢٢ المتضمن قانون الإجراءات الجزائية الاماراتي. ثانيا: عدم قبول الدعوي الماثلة لرفعها علي غير ذي صفه بالنسبة للخصم المدخل. ثالثا: رفض الدعوي في مواجهة الخصم المدخل لعدم الصحه والثبوت.

والمحكمة طلبت ادخال [redacted] خصما بالدعوى

وقد حضرت المدعى عليها الأولى بوكيلها والذي قرر ان ديمتري اشبولاتوف المطلوب ادخاله حضر بشخصه الى دبي بدائرة الاملاك ووقع على عقد البيع و مذكرة التفاهم

والمحكمة امرت بتوقيع الحجز التحفظي على الوحدة العقارية رقم ٦٠١ (الفيلا) المبنى وان ات نخلة جميرا الكائنة على قطعة الارض رقم ٢٢٢٢ الموضحة تفصيلا بصحيفة الدعوى موضوع التداعي لحين الفصل في الدعوى

وقضت المحكمة بندب خبير في الدعوى لأداء المأمورية المبينة بمنطوق ذلك القضاء واليه تحيل المحكمة في شأن بيانها منعا للتكرار ونفاذا لذلك باشر الخبير المنتدب مهمته وأودع تقريره منتهيا لنتيجة مؤداها

أولا : المدعي صدر له شهادة البيع المبدئي من دائرة الأراضي والاملاك بتاريخ ٠٣/٠٦/٢٠٢٢ عن الوحدة موضوع الدعوى رقم ٦٠١ وان بمنطقة نخلة جميرا والتي ألت إليه بالشراء من المدعى عليها الثانية. و خلت أوراق الدعوى من عقد البيع والشراء بين المدعي والمدعى

1800/2023/41

SVM-61346/2024

عليها الثانية، والثابت من المستندات أن شهادة بيع الوحدة مبرمة مع المدعى عليها الثالثة حيث تم الاتفاق بموجب شهادة بيع الوحدة موضوع الدعوى المؤرخة ٢٩/٠٣/٢٠٢٢ المبرمة بين البائع/ [redacted] ش ذ.م.م (المدعي عليها الثالثة) بصفتها البائعة وبين السيد [redacted] لمدعي) على أن تكون خطة السداد كالتالي: ٢٠٠,٠٠٠درهم في تاريخ سريان عقد الحجز و ١٤,٤٣٠,٠٠٠درهم في خلال ٧ أيام من تاريخ سريان عقد الحجز . و ١٤,٦٣٠,٠٠٠درهم في خلال ٦ أشهر من سريان عقد الحجز . سدد المدعي دفعة الحجز ٢٠٠,٠٠٠درهم بتاريخ عقد الحجز، كما سدد الدفعة الأولى بمبلغ ١٤,٤٣٠,٠٠٠ درهم. بتاريخ ٢١/٠٣/٢٠٢٢ بموجب الشيك رقم ٥٤٩٥ المسحوب على حسابه لدي بنك مصر لصالح المستفيد/ لكشري ديفيلوبمنت ش ذ.م.م (المدعي عليها الثالثة) ، وتم تحصيله لصالح المدعى عليها الثالثة. و لم يسدد المدعي قيمة الدفعة الثانية من قيمة الوحدة موضوع التداعي – ولم يقدم المدعي سنده في عدم سداد باقي قيمة الوحدة ، وبناء عليه فقد وجهت المدعى عليها الثالثة/ لكشري ديفيلوبمنت ش ذ.م.م إلى المدعي إشعار تقصير بتاريخ ٢٨/١٠/٢٠٢٢ إلى يوري أورخوف (المدعي) لإشعاره باستحقاق القسط الثاني اعتبارا من ٠٧/٠٩/٢٠٢٢ ونظرا لعدم الالتزام بالسداد فقد استحقت التعويضات على الأقساط متأخرة السداد والمبالغ المستحقة الأخرى) اعتباراً من تاريخ استحقاق الدفعة وحتى تاريخ استلام الدفعة الكاملة. و خلت أوراق الدعوى من ثمة مستند يفيد تسليم الوحدة موضوع التداعي رقم ٦٠١ نخلة جميرا إلي المدعي.

أولا : المستندات التي تم تقديمها لدائرة الأراضي والاملاك لإتمام التسجيل والموقع على إجراءات التسجيل وصور جميع المستندات التي تم تقديمها لدائرة الأراضي والاملاك لإتمام ذلك التسجيل:

١_ مذكرة تفاهم مؤرخة ٢١/٠٣/٢٠٢٣ بين كل من السيد/ [redacted] - المدعي (ناقل الملكية) والسيدة/ [redacted] المدعي عليها الاولي (المنقول اليه) بتوقيع منسوب الى وكيل المدعي بموجب وكالة للسيد/ [redacted] - (الخصم المدخل الأول.)

٢_ طلب رسمي مؤرخ٢١/٠٣/٢٠٢٣ بعدم وجود منفعة أخري مقدم من المدعي ووقع بالنيابة السيد/ [redacted] - إلى [redacted] ش ذ.م.م (المدعي عليه الثالث) طلب رسميًا بموجبه إحلال منفعته في الوحدة والتنازل عنها ونقلها وكذلك الاتفاقية المؤرخة في ٢٩ مارس ٢٠٢٢ اتفاقية البيع والشراء) إلى السيدة / سارة عباديان (المنقول إليها).

٣_ طلب تنازل ونقل ملكية مؤرخ في٢١/٠٣/٢٠٢٣ مقدم من ناقل الملكية (المدعي) إلى [redacted] ش.ذ.م.م (المدعى عليها الثالثة) بشأن الوحدة رقم ٦٠١ الطابق السادس في المبنى المعروف باسم وان في نخلة جميرا ، الطلب مذيل بتوقيع ناقل الملكية / السيد/ [redacted] ووقع السيد [redacted] بالنيابة بتفويض بموجب وكالة قانونية.

٤_ طلب نقل ملكية الوحدة رقم ٦٠١ في المبنى المعروف باسم "وان" نخلة جميرا – مقدم من المدعي إلى شركة [redacted] ش.ذ.م.م بتاريخ ٢٠/٠٣/٢٠٢٣ يتضمن بيانات المشتري (المدعى عليها الأولى) مذيل بتوقيع ينسب الى توقيع البائع / [redacted] ((مذيل بتوقيع الوكيل))

٥_ شهادة عدم ممانعة من نقل تسجيل عقد البيع الاولي للوحدة رقم ٦٠١ محل التداعي - صادرة بتاريخ ٢١/٠٣/٢٠٢٣ من شركة [redacted] ش.ذ.م.م (المدعي عليها الثالثة) إلى دائرة الأراضي والأملاك لتسجيل عقد البيع الأولى للعقار من المالك الحالي السيد/ [redacted] (المدعي) الي المشتري الجديد السيدة/ [redacted] (المدعي عليها الاولي) بقيمة إعادة بيع ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم.

ثانيا التوكيلات المقدمة توكيل رسمي عام صادر بتاريخ ٢٢/١١/٢٠٢٢ من جمهورية ألمانيا ومصدق من السفارة الامارتية ببرلين بتاريخ ٣٠/١٢/٢٠٢٢ ومصدق من وزارة الخارجية الإماراتية بدبي بتاريخ ١٧/٠١/٢٠٢٣ بتوكيل من السيد/ [redacted] (المدعي) الي السيد / [redacted] (الخصم المدخل الثاني)

وكالة صادرة من وزارة العدل بالإمارات العربية المتحدة بتاريخ ٠٣/٠٢/٢٠٢٣ وهي محددة المدة للفترة من ٠٣/٠٢/٢٠٢٣ الي ٠٣/٠٢/٢٠٢٤ من الخصم المدخل الثاني السيد/ [redacted] (الموكل) الي الخصم المدخل الأول السيد [redacted] (الوكيل)

و على ضوء الثابت من المستندات المقدمة من المدعى عليها الثانية والثالثة بشأن التنازل عن الوحدة موضوع التداعي ونقل ملكيتها من المدعي إلى المدعى عليها الأولى ، فقد تم استخدام تلك الوكالات لنقل ملكية الوحدة وتسجيلها.

1800/2023/41

SVM-61346/2024

ثالثا : على ضوء المستندات المقدمة من المدعى عليها الثانية والثالثة فإن العلاقة بين المدعي والمدعى عليها الأولى تتمثل في التنازل عن ونقل ملكية الوحدة رقم ٦٠١ بمبنى وان آت نخلة جميرا، وقد تم البيع بموجب مذكرة تفاهم وطلب تنازل ونقل ملكية وطلب عدم وجود منفعة أخرى ـ جميعها منسوب توقيعها إلى الخصم المدخل الأول بموجب وكالة . وبناءً على مذكرة التفاهم وخطابات طلب التنازل ونقل الملكية المنسوبة إلى المدعي (ووقع بالنيابة عنه [redacted]) ـ أصدرت المدعي عليها الثالثة شهادة عدم ممانعة الي دائرة الأراضي والاملاك بالموافقة على نقل ملكية الوحدة محل التداعي من المدعي الي السيدة/ [redacted] (المدعي عليها الاولي).

رابعا : المدعى عليها الأولى/ [redacted] ن هي المالك والحائز الحالي للوحدة موضوع التداعي بموجب شهادة الملكية الصادرة بتاريخ ٢٩/٠٣/٢٠٢٣ من دائرة الأراضي والاملاك وقد آلت إليها بالشراء بموجب العقد رقم ٥٧٤٤١/٢٠٢٣ المؤرخ ٢٩/٠٣/٢٠٢٣ مقابل مبلغ ٢٠٠٠٠٠٠درهم سددت المدعى عليها الأولى مبلغ ١٦,٧٧,٨٩٢ درهم بموجب شيك المدير رقم ٧٦٧٣٨٠ يمثل الدفعة الثانية من قيمة الوحدة محل التداعي بقيمة ١٤,٦٣٠,٠٠٠ درهم ومبلغ ٩٨٤,٨١٩.٤٥ درهم يمثل غرامة تأخير السداد. و تدفع السيدة/ [redacted] (المدعي عليها الاولي) بانها قامت بسداد مبلغ ٤,٥٨٢,١٤٤.٤٤ درهم نقداً الي السيد/ [redacted] (الخصم المدخل الثاني) وذلك من قيمة شراء الوحدة محل التداعي ـ إلا انها لم تقدم ثمة مستند يؤيد ذلك.

و المدعى عليها الأولى قد استلمت الوحدة موضوع التداعي. ويؤكد حيازة المدعى عليها الأولى للوحدة ما أثبته الحكم الصادر بتاريخ ٢٧/٠٧/٢٠٢٣ من مركز فض المنازعات الايجارية في الدعوى رقم ٢٠٢٣/٠٨٣٧٩/٠٢ سكني لسنة٢٠٢٣ ايجارات والذي أثبت ((إفادة هيئة كهرباء ومياه دبي بأن الحساب الحالي للكهرباء مسجل باسم المدعى عليها [redacted] من ٣١/٠٣/٢٠٢٣.))

خامسا : ينكر السيد/ [redacted] (الخصم المدخل الأول) بمذكراته التوقيعات المنسوبة اليه على مذكرة التفاهم والخطابات المنسوبة إلى المدعي والموجهة الي المدعي عليها الثالثة ولا ينكر الوكالة الصادرة من الخصم المدخل الثاني اليه. و ورد بدفاع المدعى عليها الأولى والثانية أن الذي قام بالتوقيع على مستندات مذكرة التفاهم وطلبات نقل الملكية هو الخصم المدخل الثاني " [redacted] " . وفي ضوء ما تقدم ، وحيث أن المدعى عليهم من الأول إلى الثالث قد أقروا بأن القائم بالتوقيع على مستندات التنازل عن الوحدة موضوع التداعي ونقل الملكية من المدعى إلى المدعى عليها الأولى – هو الخصم المدخل الثاني "ديمتري اشبولاتوف" وليس الخصم المدخل الأول – كما هو منسوب إليه بالمستندات. وحيث أن المستندات المقدمة من المدعي قد خلت مما يفيد صدور حكم نهائي سواء بجمهورية ألمانيا أو دولة الامارات تقضي بتزوير الوكالة المنسوب صدورها من المدعي إلى الخصم المدخل الثاني. والثابت من الشهادة الصادرة من الإدارة العامة للإقامة وشؤون الأجانب المؤرخة ١٩/٠٨/٢٠٢٤ ـ أن المذكور ليس لديه بيانات بدولة الامارات. وفي ضوء كافة ما تقدم نرفع الأمر إلى عدالة المحكمة الموقرة للبت في مدى صحة الوكالة المنسوب صدورها من المدعي إلى الخصم المدخل الثاني "ديمتري اشبولاتوف" - علما بأن المذكور لم يحضر بأي من اجتماعات الخبرة ولم يقدم أية مستندات.

إن رأت عدالة المحكمة الموقرة صحة التوكيل المنسوب إلى المدعي، وما يترتب عليه من صحة مستندات نقل وتسجيل ملكية الوحدة موضوع التداعي إلى المدعى عليها الأولى – يكون لا أحقية للمدعي في مطالبة المدعى عليهما الثانية والثالثة باسترداد قيمة الدفعة الأولى من قيمة الوحدة. وعلما بأن المدعى عليها الأولى لم تقدم ثمة مستند يفيد سداد قيمة الدفعة الأولى بمبلغ ١٤,٦٣٠,٠٠٠درهم إلى المدعى (والتي سبق له ان سددها بتاريخ٢٣/٠٣/٢٠٢٤)

أما إن رأت عدالة المحكمة الموقرة عدم صحة التوكيل المنسوب إلى المدعي، وما يترتب عليه من عدم صحة مستندات نقل وتسجيل ملكية الوحدة موضوع التداعي إلى المدعى عليها الأولى – فإنه يحق للمدعي مطالبة المدعى عليهم من الأولى إلى الثالثة بقيمة الدفعة الأولى من قيمة الوحدة بمبلغ ١٤,٦٣٠,٠٠٠درهم.

وعقب إيداع التقرير قدمت المدعى عليها الأولى مذكرة قررت فيها أحاطت بها المحكمة ضمنتها اعتراضات على تقرير الخبير وطلبت اصلياً:

عدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة للمدعى عليها الاولى.

رفض الدعوى في مواجهة المدعى عليها الاولى لعدم الصحة والثبوت.

رفض الطلب المقدم من المدعي بخصوص ايقاع الحجز التحفظي على الوحدة محل التداعي لعدم توافر شروط الحجز التحفظي ولعدم

1800/2023/41

SVM-61346/2024

الصحة والثبوت.

رفض الطلب العارض المقدم من المدعي بخصوص مخاطبة الهيئة الاتحادية للهوية والجنسية للتحري عن الخصم المطلوب ادخاله/ دمتري أشبولاتوف، لإعتباره طلب غير مجد واستناده على جواز سفر تم الغاؤه بموجب اقرار قدمه المدعي في صحيفة دعواه منسوب للخصم المدخل الثاني/ [redacted] مع عدم الإخلال بتمسك المدعى عليها الأولى بعدم صحة كافة الوقائع المقدمة فيه.

رفض الطلب العارض المقدم من المدعي بخصوص إدخال المدعو/ [redacted] كخصم مدخل في الدعوى لبطلان الاعلان.

إحتياطياً:

إعادة المأمورية للخبير السابق ندبه وتكليفه بالقيام بما يلي:

الرد على أوجه الاعتراضات الواردة في مذكرة المدعى عليها الاولى الواردة فى البند رابعا : { ب } .

سماع شهادة الشاهدة السيدة / سهيلة – هاتف محمول رقم ٠٥٥١٤١٤٩١٥ – والتي تعمل لدى [redacted] (أمين التسجيل العقاري) ذ.م.م التي كانت مشرفة على عملية تسليم ذلك المبلغ نقداً لوكيل المدعي ومن قامت بمعاملة بيع العقار محل النزاع. ويتم إعلانها على عنوان المدعى عليها الرابعة بواسطة وكيلها المحامي/ ناصر مال الله محمد غانم.

سماع شهادة الشاهد السيد/ بلال نافيد - هاتف محمول رقم ٠٥٥٣١١٢٦٥١ – والذي يعمل لدى شركة سيل (أمين التسجيل العقاري) ذ.م.م، وهو على علم بمعاملة بيع العقار محل النزاع. ويتم إعلانه على عنوان المدعى عليها الرابعة بواسطة وكيلها المحامي/ ناصر مال الله محمد غانم.

وبالنتيجة القضاء برفض الدعوى والزام المدعي بكافة الرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة.

٣ – وفى جميع الأحوال تحميل المدعى كافة الرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة .

وقدمت المدعى عليها الثانية والثالثة مذكرة تعقيبية على تقرير الخبير قرر فيها بأن العلاقة التعاقدية هي بين المدعى والمدعى عليها الأولى وأن المدعى عليها الأولى هى من قامت بشراء الوحدة من المدعى وأن المدعى قام بالتنازل عن ملكية الوحدة لصالح المدعى عيها الأولى بموجب إقرار التنازل المقدم والإقرار بعدم وجود منفعة . وهو ما أقرته المدعى عليها الأولى و أثبته التقرير فى أكثر من موضع حين قرر بأن المدعى عليها الأولى أقرت بأن الموقع على التنازل عن الوحدة هو الخصم المدخل الثانى ((القائم بالتوقيع على التنازل- وكيل المدعى)) وأنه تقاضى منها مبلغاً مالياً ، ناهيك عن عدم إنكارها تلك المستندات ، وسدادها غرامات التأخير فى السداد الناتجة عن تأخر المدعى في سداد ثمن الوحدة قبل قيامه بنقل الملكية لها ، وخلو الأوراق من سبب عدم سداد المدعى لباقي ثمن الوحدة ، وخلو الأوراق مما يفيد اعتراضها أو إنكارها لمستندات نقل الملكية . وان العلاقة في الدعوى الماثلة تنحصر فيما بين المدعى كبائع – والمدعى عليها الأولى – مشترية ، وبناء على هذا البيع قامت المدعى عليها الثالثة بإصدار شهادة عدم ممانعة ونقل ملكية الوحدة باسم المدعى عليها الأولى ، ولم تقم ببيعها للمدعى عليها الأولى كما انتهت إليه الخبرة الموقرة . واضافا اعتراضات على تقرير الخبير وطلبا عدم قبول الدعوى في مواجهتهما لرفعها على يغير ذي صفة . و رفض الدعوى لعدم الصحة والثبوت .

والمحكمة قررت حجز الدعوى للحكم وحددت جلسة اليوم لإصدار حكمها

وحيث ان المدعى عليهم قد مثلوا بوكيل محام والخصم المدخل نيكولاس بشخصه ومن ثم يكون الحكم حضوري في مواجهتهم عملا بالمادة ٥٤ من قانون الإجراءات المدنية

وحيث انه عن شكل الادخال فالمقرر بالمادة ٩٦ من قانون الإجراءات المدنية انه للخصم أن يدخل في الدعوى من كان يصح اختصامه فيها عند رفعها، ويجوز للمدعى عليه إذا ادعى أن له حقًا في الرجوع بالحق المدعى به على شخص ليس طرفًا في الدعوى أن يقدم طلبًا مكتوبًا إلى مكتب إدارة الدعوى أو إلى المحكمة يبين فيه ماهية الادعاء وأسبابه ويطلب إدخال ذلك الشخص طرفًا في الدعوى ويكون ذلك بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى، كما يجوز إدخاله إذا حضر بالجلسة ووافق أمام المحكمة على هذا الإجراء.

وبالبناء على ما سلف وهديا به وكان الخصم المدخل نيكولاس قد تم اختصامه بوصفه الموقع على مستندات باوراق الدعوى وتم اختصامه صحيحا فيكون إدخاله مقبول شكلا

1800/2023/41

SVM-61346/2024

وحيث انه عن اختصام ديمتري اشبولاتوف فلما كان لم يعلن ومن ثم فلم تنعقد الخصومة في مواجهته وهو ما تقضي به المحكمة بالاسباب دون المنطوق

وحيث انه عن الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي صفة لكونه لم يسدد كامل الثمن فانه غير سديد فالمدعي قد ثبت انه تم تسجيل الوحدة باسمه بالسجل المبدئي وبناء على اتفاقية بيع وشراء من المالك ومن ثم يطعن على الغاء ذلك التسجيل فيكون له صفة في إقامة دعواه ومصلحة

وحيث انه عن الدفع المبدى من المدعى عليهما الأولى والثانية والثالثة بعدم قبول الدعوى قبلهم لعدم الصفة فهو غير سديد لكون المدعى عليها الأولى هي من ادعت بيع المدعي لها الوحدة العقارية وهي من قدمت المستندات التي تم بناء عليها نقل الملكية للمدعى عليهما الثانية والثالثة والتي بناء عليها اصدرتا شهادة عدم الممانعة والتي بموجبها قاموا جميعا

وحيث انه عن طعن الخصم المدخل نيكولا د اتوريس على توقيعه على مذكرة التفاهم وطلب التنازل وطلب نقل الملكية فالمقرر بالمادة ٢٨ من قانون الاثبات انه يُعد المحرَّر العرفي صادراً ممن وقعه وحجّة عليه، ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه من خط أو إمضاء أو ختم أو بصمة، أو ينكر ذلك خلَفُه أو ينفي علمه بأن الخط أو الإمضاء أو الختم أو البصمة هي لمن تلقى عنه الحق.

والمادة ٤٨ من ذات القانون انه للمحكمة ولو لم يدع أمامها بالتزوير، أن تحكم برد أيّ محرر وبطلانه إذا ظهر لها بجلاء من حالته أو من ظروف الدعوى أنه مزور، ويجب عليها في هذه الحالة أن تبين في حكمها الظروف والقرائن التي تبينت منها ذلك.

والمادة ٥٢ من قانون الاثبات انه مع عدم الإخلال بالتزامات الدولة بموجب الاتفاقيات الدولية النافذة فيها، للمحكمة أن تقبل في الإثبات المحرَّر الورقي أو الإلكتروني الصادر خارج الدولة والمصدّق عليه من الجهات المختصة في الدولة التي صدر فيها والجهات المختصة في الدولة، وذلك ما لم يخالف النظام العام.

وكان الخصم المدخل قد طعن على التوقيعات المنسوبة اليه على تلك المستندات بالتزوير وكانت تلك المستندات مقدمة من المدعى عليها الأولى والثانية والثالثة وقد مثلوا جميعا وقرروا بان الخصم المدخل نيكولاس لم يوقع على تلك المستندات وان التوقيع هو للمدعو ديمتري اشبولاتوف وعليه ولما لم يوجد ما يخالف ما قرره المدعى عليهم وهم من لهم مصلحة بتلك الأوراق والمقدمة منهم قد وافقوا الطاعن على طعنه على توقيعه على تلك الأوراق ومن ثم تقضي المحكمة بتزوير التوقيعات المنسوبة للخصم المدخل نيكولاس اتوريس على كلا من مذكرة تفاهم مؤرخة ٢١/٠٣/٢٠٢٣ بين كل من السيد/ يوري أورخوف - المدعي (ناقل الملكية) والسيدة/ ساره عباديان امير عباديانالمدعي عليها الاولي (المنقول اليه) و طلب رسمي مؤرخ٢١/٠٣/٢٠٢٣ بعدم وجود منفعة أخري مقدم من المدعي ووقع بالنيابة السيد[redacted] - إلى [redacted] (المدعي عليه الثالث) و طلب تنازل ونقل ملكية مؤرخ في٢١/٠٣/٢٠٢٣ مقدم من ناقل الملكية (المدعي) إلى لكشري ديفلوبمنت ش.ذ.م.م (المدعى عليها الثالثة) بشأن الوحدة رقم ٦٠١ الطابق السادس في المبنى المعروف باسم وان في نخلة جميرا ، طلب نقل ملكية الوحدة رقم ٦٠١ في المبنى المعروف باسم "وان" نخلة جميرا

وحيث انه عن موضوع الدعوى أن المقرر أن مفاد النص في المادتين (١٣١٧ ، ١٣١٨/١) من قانون المعاملات المدنية يدل _وبمفهوم المخالفة_ على أنه لا تكتسب ملكية العقار المسجل في السجل العقاري العيني بالحيازة بوضع اليد ، كما لا تثبت الملكية بصورة فعلية على خلاف ما هو ثابت بهذا السجل باعتباره حجة قاطعة ومرآة صادقة فيما اشتمل عليه ، وتكريساً لهذا المبدأ ، فقد نصت المواد (٧ ، ٩ ، ٢٣ ، ٢٤/١) من القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي ، على أن يكون للسجل العقاري المودع لدى دائرة الأراضي والأملاك حجية مطلقة في مواجهة الكافة وأنه لا يجوز الطعن في بياناته إلا إذا كانت نتيجة غش أو تزوير ، ويجب أن تسجل فيه كافة التصرفات التي من شأنها أن تنشئ حقاً عقارياً أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المبينة لتلك التصرفات ، ولا يعتد بهذه التصرفات إلا بتسجيلها في هذا السجل العيني ، وتصدر دائرة الأراضي والأملاك من واقع هذا السجل العيني سند الملكية المتعلق بالحقوق العقارية ويكون لهذا السند حجية مطلقة في إثبات الملكية ، وأن هذا السند أو الشهادة وما يستخرج من هذا السجل هو الوسيلة الوحيدة لإثبات ملكية العقار لأن نظام التسجيل العيني لا يقوم على تسجيل الحجج أو الأدلة إنما يقوم على تأمين وإثبات الملكية ذاتها لمن سجلت في اسمه وبالتالي لا يجوز في نظام التسجيل العيني تملك شخص للعقار واحتفاظه بملكيته خارج السجل وفي ذات الوقت

1800/2023/41

SVM-61346/2024

تسجيله في السجل باسم شخص آخر بطريق التسخير لأن ذلك يتعارض مع مبدأ تأمين وتأكيد الملكية المسجلة ومع مبدأ مصداقية السجل العيني وأنه مرآة معبرة عن الحقيقة والواقع ، وحينما تتم أي تصرفات - بما فيها البيع والرهن- يجب أن تسجل فيه أن العبرة بما هو مدون فيه ما لم يثبت أن ما دون فيه قد تم عن طريق الغش أو التزوير. الطعن رقم ٤٣٢ لسنة ٢٠٢٤ طعن عقاري جلسة ٧-١٠-٢٠٢٤

وبالبناء على ما سلف وهديا به فمن المقرر أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في فهم الواقع في الدعوى و تقدير الأدلة والمستندات المقدمة اليها وترجيح ما تطمئن إليه منها واطراح ما عداه وأن لها السلطة المطلقة في تقدير عمل أهل الخبرة باعتباره من عناصر الإثبات في الدعوى ولها الأخذ بما اطمأنت إليه ورأت فيه ما يتفق مع الواقع الثابت في الدعوى متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها أصلها الثابت في الأوراق وتؤدى إلى النتيجة التي انتهت إليها.

في الطعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٣ الهيئة العامة لمحكمة التمييز جلسة ١٣-٠٦-٢٠٢٣

وعليه وفي ضوء ما ثبت من المستندات وما انتهى اليه تقرير الخبير الذي تطمئن اليه المحكمة لسلامة ابحاثه ولا تعول على ما وجه اليه من اعتراضات لسبق تقديمها للخبير وتوليه الرد عليها بردود تؤيدها المحكمة وتعتبرها أسباب لحكمها وقد انتهى الي ان المستندات التي تم تقديمها لدائرة الأراضي والاملاك لإتمام التسجيل والموقع على إجراءات التسجيل وصور جميع المستندات التي تم تقديمها لدائرة الأراضي والاملاك لإتمام ذلك التسجيل عبارة :

١_ مذكرة تفاهم مؤرخة ٢١/٠٣/٢٠٢٣ بين كل من السيد/ [redacted] - المدعي (ناقل الملكية) والسيدة/ [redacted] المدعي عليها الاولي (المنقول اليه) وافق بموجبها المدعي على التنازل ونقل الوحدة رقم ٦٠١ في المشروع المعروف باسم "وان" في نخلة جميرا الواقع في نخلة جميرا، دبي، الإمارات العربية المتحدة (الوحدة) .إلى المدعى عليها الأولى مقابل مبلغ تقييم الوحدة هو ٢٠,٠٠٠,٠٠٠درهم إماراتي بتوقيع منسوب الى وكيل المدعي بموجب وكالة للسيد/ [redacted] (الخصم المدخل الأول.)

٢_ طلب رسمي مؤرخ٢١/٠٣/٢٠٢٣ بعدم وجود منفعة أخري مقدم من المدعي ووقع بالنيابة السيد/ نيكولا دي ايتوريس ـ إلى لكشري ديفيلوبمنت ش ذ.م.م (المدعي عليه الثالث) طلب رسميًا بموجبه إحلال منفعته في الوحدة والتنازل عنها ونقلها وكذلك الاتفاقية المؤرخة في ٢٩ مارس ٢٠٢٢ اتفاقية البيع والشراء) إلى السيدة / سارة عباديان (المنقول إليها). ووقع السيد/ نيكولا أتوريس (الخصم المدخل الأول) بالنيابة عن السيد/ يوري أورخوف (المدعي) بتفويض بموجب وكالة قانونية

٣_ طلب تنازل ونقل ملكية مؤرخ في٢١/٠٣/٢٠٢٣ مقدم من ناقل الملكية (المدعي) إلى [redacted] ش.ذ.م.م (المدعى عليها الثالثة) بشأن الوحدة رقم ٦٠١ الطابق السادس في المبنى المعروف باسم وان في نخلة جميرا ، بموجب اتفاقية التنازل عن الوحدة واتفاقية البيع والشراء المؤرخة ٢٩/٠٣/٢٠٢٢ والمبرمة مع ناقل الملكية طلب المدعي من المطور الموافقة على التنازل ونقل الملكية للوحدة واتفاقية البيع والشراء إلى المدعى عليها الأولى وإصدار اتفاقية تنازل لإثبات حق المنقول إليها ومصلحتها في الوحدة واتفاقية البيع والشراء وانسحاب ناقل الملكية منها. الطلب مذيل بتوقيع ناقل الملكية / السيد/يوري اوريخوف ووقع السيد نسكولا دي ايتورس بالنيابة بتفويض بموجب وكالة قانونية.

٤_ طلب نقل ملكية الوحدة رقم ٦٠١ في المبنى المعروف باسم "وان" نخلة جميرا – مقدم من المدعي إلى شركة لكشري ديفلوبمنت ش.ذ.م.م بتاريخ ٢٠/٠٣/٢٠٢٣ يتضمن بيانات المشتري (المدعى عليها الأولى) مذيل بتوقيع ينسب الى توقيع البائع / يوري اورخوف ((مذيل بتوقيع الوكيل))

وقد ثبت ان تلك المستندات جميعا مزورة توقيعها على الخصم المدخل نيكولاس ايتوريس ومن ثم فقد فقدت حجيتها وصارت مستندات تنطوي على غش وتزوير ولا يغير في ذلك ما ادعته المدعى عليها الأولى وايدتها المدعى عليها الثانية والمدعى عليها الثالثة من ان الموقع على الأوراق تلك هو المدعو ديمتري اشبولاتوف فهي اقوال مرسلة لا يعضدها أي دليل لاسيما وقد ثبت من المستندات المقدمة من المدعي والتي بها اقرت الجهات الرسمية بدولة روسيا ان المدعو ديمتري اشبولاتوف لم تسجل له حركة سفر في الفترة المدعى بصدور تلك الأوراق خلالها وايد ذلك المستند المقدم امام الخبرة من الشهادة الصادرة من الإدارة العامة للإقامة وشؤون الأجانب المؤرخة ١٩/٠٨/٢٠٢٤ ـ أن المذكور ليس لديه بيانات بدولة الامارات. الي جانب إقرار المدعو ديمتري اشبولاتوف ذاته بتحقيقات الشرطة

1800/2023/41

SVM-61346/2024

بدولة روسيا انه لا علاقة له بالمدعي ولا يعلم شيء عن الوكالة المحررة له كما سلف بيان تلك المستندات وهي مستندات مصدق على توقيعاتها من الجهات المختصة في الدولة التي صدر فيها والجهات المختصة في دولة الامارات العربية ومن ثم فلها حجيتها ولم يطعن عليها أي من المدعى عليهم باي طعن ينال منها غير جحد الصور الضوئية لمجرد كونها صور ضوئية ولم يدعي أي منهم بانها مزورة حتى تعول المحكمة على دفاعه بشأنها . واي ما يكون وجه الرأي في صحة التوكيل المنسوب صدوره من المدعي للمدعو ديمتري اشبولاتوف فالمحكمة لا تعول عليه لكون ان الأوراق التي قدمت للجهات الرسمية والتي بني عليها قرارها بإلغاء التسجيل المبدئي للمدعي على الوحدة العقارية كان به غش وتزوير لنسبته الي شخص لم يوقعه عليه وهو الخصم المدخل نيكولاس وعليه فيكون هذا الاجراء تم باطلا وما ترتب عليه من صدور شهادة عدم الممانعة التي تقرر المدعى عليها الثانية والثالثة انهما لم يصدراها الا بناء على مطالعة المستندات المقدمة من المدعى عليها الأولى ورغم ان هذا لا يصح دون الرجوع لمصدرها ولكن هذا لا يمنع انها بنيت على باطل ومن ثم تبطل ويبطل ما تلاها من تسجيل للمدعى عليها الأولى لابتاء ذلك التسجيل على غش وتزوير ولا يغير من ذلك الادعاء بما سلف وقرروها بان الموقع هو ديمتري اشبولاتوف فهذا امر يجب عليهم إعادة تصحيح والتقدم لدائرة الأراضي باوراق صحيحة لا يشوبها شائبة تبطلها

وحيث انه في ضوء ما انتهت اليه المحكمة سلفا من بطلان تلك الإجراءات لابتنائها على غش وتزوير فإنها تلزم المدعى عليهما الثانية والثالثة بإعادة تسجيل الوحدة بالسجل المبدئي باسم المدعي كما كان قائما وهما وشأنهما بشأن الثمن وما يدعيانه من دفاع لعدم تقديمهما أي طلبات بشانها للمحكمة يصح التعرض لها بالفصل

ولما كانت المحكمة قد قضت للمدعي بطلباته الاصلية فلا تتعرض لطلباته الاحتياطية

وحيث انه عن الرسوم شاملة المصاريف واتعاب المحاماة فالمحكمة تلزم بها المدعى عليهم الأولى والثانية والثالثة عملا بالمادة ١٣٣ من قانون الإجراءات المدنية

فلهذة الأسباب

حكمت المحكمة حضوريا

أولا بقبول ادخال [redacted] خصما بالدعوى شكلا

ثانيا : بقبول الطعن بالتزوير المقدم من الخصم المدخل [redacted] وبرد وبطلان التوقيعات المنسوبة اليه على المستندات المطعون عليها مذكرة التفاهم وطلب التنازل وطلب نقل الملكية والمبينة تفصيلا بالأسباب

ثالثا ببطلان نقل الملكية بالسجل العقاري للمدعى عليها الأولى لابتنائه على غش وتزوير

رابعا بإلزام المدعى عليهما الثانية والثالثة بإعادة تسجيل المدعي يوري أورخوف بالسجل المبدئي كمشتري للوحدة العقارية موضوع التداعي رقم (٦٠١) المبنى (وان آت نخلة جميرا) والكائن على قطعة الأرض رقم (٢٢٢٢)

خامسا بإلزام المدعى عليهم الأولى والثانية والثالثة بالرسوم والمصاريف وألف درهم اتعاب محاماة

التوقيع

القاضي / ايهاب محمد صادق حسن

CSC41-CY2023-CSN1800-DJI3081

الهيئة المبينة بصدر هذا الحكم هي التي سمعت المرافعة وحجزت الدعوى للحكم وأصدرت الحكم ووقعت عليه، أما الهيئة التي نطقت به

1800/2023/41

SVM-61346/2024

فهي المشكلة وفق محضر جلسة النطق به.

* هذا المستند موقع و معتمد إلكترونياً ويمكنكم التحقق من صحته بالدخول على موقع محاكم دبي (خدماتنا الالكترونية العامة - الاستفسارات)