



SVM-37276/2020



بسم الله الرحمن الرحيم

باسم صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

محاكم دبي الابتدائية

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأربعاء الموافق ٢٥ نوفمبر ٢٠٢٠ بمقر محاكم دبي الابتدائية بدبي

| | | |
|---------------------|----------------------------|---------------|
| قاضي محكمة ابتدائية | احمد محي الدين حجازي | برئاسة القاضي |
| قاضي محكمة ابتدائية | محمد مهير سيف بنواس الكتبي | وعضوية القاضي |
| قاضي محكمة ابتدائية | يوسف أحمد يوسف الحوامده | و القاضي |

في الدعوى رقم ١٢٧ لسنة ٢٠١٧ تجاري كلي

مدعى بالتقابل: عمر جمال حسن عايش
مدعى: أحمد سليمان عبدالعزيز الراجحي

الخصم المدخل: شركة تعميم القابضة للاستثمار(ذ.م.م)
الخصم المدخل: إبراهيم سليمان عبدالعزيز الراجحي بشخصه وبصفته شريكا في شركة تعميم القابضة للاستثمار (ذ.م.م)
الخصم المدخل: فيدريكو تاوير بصفته مدير الخصم المدخل الاول
الخصم المدخل: شركة جيمستون للتطوير العقاري (ش.ذ.م.م)
الخصم المدخل: شركة سنستون للاستثمار (ذ.م.م)
الخصم المدخل: خالد سليمان عبدالعزيز الراجحي بشخصه وبصفته شريكا في شركة جيمستون للتطوير العقاري (ذ.م.م).
و شركة سنسون للاستثمار (ذ.م.م)
الخصم المدخل: عبدالله سليمان عبدالعزيز الراجحي .
الخصم المدخل: اسماء ازهار خان .
الخصم المدخل: منصور الخربوش .
الخصم المدخل: فيصل سليمان عبدالعزيز الراجحي بشخصه وبصفته شريكا في جيمستون للتطوير العقاري ذ.م.م
الخصم المدخل: شركة مون ستون للاستثمار ذ . م . م
الخصم المدخل: بنك الخليج الدولي
الخصم المدخل: بنك الخليج الدولي
الخصم المدخل: مجموعة مدى للاستثمار الصناعي والتجاري

اصدرت الحكم التالي

بعد سماع المرافعة ومطالعة الأوراق والمداولة:

حيث يتحصل وجيز وقائع الدعوى الماثلة في أن المدعي عقد خصومتها بموجب صحيفة موقعة معلنة مودعة مكتب إدارة الدعوى بالمحكمة في ١٧/١/٢٠١٧ بغية الحكم له الحكم بصحة ونفاذ الاتفاقية المؤرخة ١١/١٢/٢٠٠٧ وفقا لما قضي به في دعوى التحكيم والأحكام المصادقة عليه وتبعا لذلك اعلان ملكية المدعي الكاملة للشركات الثلاث المفصلة تاليا والأمر بتحويل ٥٠% من حصص المدعي عليه في شركة تعميم العقارية (ش م ح) إلي اسم المدعي وتحويل ٥٠% من حصص المدعي عليه في شركة الأميرة فيليدج ريل استيت (ش م ح)



SVM-37276/2020



إلي اسم المدعي وتحويل 50% من حصص المدعي عليه في شركة تعمير انترناشيونال ريل استيت (ش م ح) إلي اسم المدعي ومخاطبة المنطقة الحرة بمطار الشارقة الدولي للقيام بإجراء تحويل الحصص إلي اسم المدعي وإلزام المدعي عليه المصروفات والأتعاب وذلك على سند من قول حاصله أنه لما كان المدعي رجل أعمال سعودي له الكثير من الاستثمارات بالدولة والشرق الأوسط وكان المدعي عليه شريكا له في بعضا منها وكان قد استقال من منصبه من شركة تعمير القابضة للاستثمار (ذ م م) في 8 مايو 2008 كما استقال أيضا من منصبه في بعض الشركات الأخرى حيث كان مديرا لها وعلى اثر تلك الاستقالة نشب نزاع بين طرفي الخصومة حيث لجأ المدعي عليه لرفع الدعوى التحكيمية (بوصفه محكمتا) رقم 252/2009 أمام مركز دبي للتحكيم الدولي ضد المدعي عليه (بوصفه محتكم ضده) قابلها الأخير بدعوى متقابلة حيث أصدرت هيئة المحكمين الثلاثية حكمها في 14/10/2012 كما يلي أولا بخصوص ادعاءات المحتكم أن اتفاقية البيع والشراء لسنة 2007 ليست باطلة ولاغية منذ البداية ولا كأن لم تكن ولا يتم إلغاؤها تلقائيا للتعذر بموجب القانون الإماراتي وأن المحتكم ضده لم يخل باتفاقية المساهمين اسنة 2005 أو اتفاقية البيع والشراء لسنة 2007 أو القانون الإماراتي وأنه لم يتم مصادرة الفائدة التعاقدية للمحتكم في مجموعة تعمير من قبل المحتكم ضده وبخصوص ادعاءات المحتكم ضده المتقابلة أن المحتكم قد اساء استخدام سلطته بخصوص إبرام اتفاقية مشروع انارا (هارد روك كافييه) مما يخل باتفاقية المساهمين لسنة 2005 إلا أن هذا لم يؤد لخسارة قابلة للتحديد وأن المحتكم قد أجرى عمليات سحب غير مصرح بها محددة من حسابات تعمير القابضة للاستثمار بخصوص قطع أراضي مردف وتعمير الأردن وبنية الرؤيا مما يخل باتفاقية البيع والشراء لسنة 2007 وأن المحتكم في وضع اخلال بالتزاماته بعدم التنافس بموجب اتفاقية البيع والشراء لسنة 2007 بتأسيسه لشركة نوبلز ولكن ذلك لم يؤد لخسارة يمكن تحديدها وأخيرا أمرت هيئة التحكيم بأن يؤد المحتكم إلي المحتكم ضده عدة مبالغ مبينة تفصيلا بالصحيفة وحيث أن حكم التحكيم قد جرى التصديق عليه بموجب الحكم الصادر في الدعويين 290/2013+2007 مدني والمؤيد استئنافيا بالاستئناف 788/2013 وكذا تمييزيا بالحكم الصادر في الطعن بالتمييز رقم 270/2014 مدني وحيث أن الشركات الثلاثة مؤسسة بالمنطقة الحرة بمطار الشارقة الدولي هي جزء من مجموعة تعمير وفقا للجدول رقم 5 باتفاقية البيع والشراء لسنة 2007 وكانت المبالغ المحكوم بها قد سددت تماما للمدعي غير أن الجزء المتعلق باتفاقية البيع والشراء المتعلق بتحويل الحصص في الشركات لم يتم تنفيذه ومن ثم جاءت طلبات المدعي المشار إليها قبالا في عجز الصحيفة & وحيث قدم المدعي سندا له حافظة مستندات طويت على صورة من حكم التحكيم الصادر في الدعوى 252/2009 مركز دبي الدولي للتحكيم المؤرخ 14/10/2012 وصورة من الحكم الصادر عن محكمة التمييز في الطعن 270/2014 بتاريخ 19/11/2010 والذي صادق على حكم المحكمين بحكم بات وصورة من الجدول رقم 5 باتفاقية البيع والشراء المؤرخة 11/12/2007 وصور من ملف التنفيذ 013/2014 تنفيذ مدني والمتعلق بالمبالغ المحكوم بها من المحكمين & وحيث تدوولت الدعوى بالنظر أمام المحكمة (بهيئة سابقة) ومثل طرفي الخصومة كلا بمحام عنه وبتاريخ 21/2/2017 قدم دفاع المدعي عليه مذكرة جوابية ضمنها طلبا بإدخال خصوما ثلاث في الدعوى أرفق بها حافظة مستندات طويت على صورة من اتفاقية البيع والشراء المؤرخة في 2007 وصورة من الحكم التمهيدي في الاستئناف 1023/2014 تجاري وكذا صور من لائحة النزاع التجاري 250/2016 و 213/2016 و 482/2016 وجميعهم تعيين خبرة تجاري & وحيث قدم دفاع المدعي مذكرة تعقيبا على ما سبق تقديمه من المدعي عليه رفض فيها الإدخال وصمم على طلباته & وبجلسة 12/3/2017 قدم دفاع المدعي عليه لائحة دعوى متقابلة طلب فيها برفض الدعوى الأصلية وفي موضوع الدعوى المتقابلة بإلزام المدعي والخصوم المدخلين الثلاث بالتضامن فيما بينهم بأداء نصيبه من صافي ما حققته الشركات الثلاث من أرباح عن السنوات 2007/2006/2005 وتلك التي تحققت خلال الفترة من 1/1/2008 وما بعدها في حدود حصته 25% كونه شريكا بهم والفائدة بواقع 12% من تاريخ الاستحقاق وحتى تمام السداد مع إلزامهم المصروفات والأتعاب عن الدعويين الأصلية والمتقابلة بحسبان ما أقر به المدعي أمام هيئة التحكيم صراحة كون المدعي عليه شريكا بحصة قدرها 25% من أسهم تلك الشركات (مجموعة تعمير) وهو ما حدا به لرفع النزاعات المشار إليه قبالا كلا عن شركة من تلك الشركات الثلاث للمطالبة بنصيبه من أرباح كلا منها على حدا أرفق بها حافظة مستندات طويت على صورة من استجواب المدعي أمام هيئة التحكيم المشار إليها قبالا وصور من مذكرات مقدمة من الخصم المدخل الأول تتضمن إقرار بشراكة المدعي عليه بنسبة 25% & كما قدم لاحقا دفاع المدعي مذكرة صمم فيها على طلباته ومن ثم وبجلسة 25/4/2017 قضت المحكمة بهيئة سابقة وقبل الفصل في موضوع الدعويين معا بندب لجنة ثلاثية من خبراء



SVM-37276/2020



مختلفي التخصصات لأداء المهمة المبينة بمنطوق الحكم التمهيدي والذي تحيل إليه المحكمة لعدم التكرار & وبجلسة ١٦/٥/٢٠١٧ قدم دفاع المدعي (أصلياً) مذكرة صمم فيها على طلباته وطلب رفض الدعوى المتقابلة واحتياطياً تعديل مهمة الخبرة لتشمل بحث اتفاقية ٢٠٠٧ لبيان ما إذا كان المدعي عليه قد اوفى بالتزاماته فيها بما يجعله مستحقاً لحصة ال ٢٥% لقاء ٦٠٠ مليون درهم التي قبضها من المدعي أم أنها حصة لم تتبلور بعد أرفق بها حافظة طويت على مستندات سبق تقديمها & وبجلسة ٤/٦/٢٠١٧ قدم دفاع المدعي عليه (أصلياً) مذكرة طلب فيها قصر بحث لجنة الخبراء على موضوع الدعوى المتقابلة بحسبان أن المدعي لم يسدد نصيبه من أمانة الخبرة وحيث قدم دفاع المدعي تعقيباً لاحقاً صمم فيها على طلباته & وبجلسة ١٦/٧/٢٠١٧ قدم دفاع المدعي عليه ضمنها طلباً بتوسيع مهمة لجنة الخبراء وفقاً للمبين بعجز تلك المذكرة أرفق بها حافظة مستندات طويت على صورة من مسودة تقرير عن لجنة خبراء في الاستئناف ١٠٢٣/٢٠١٤ تجاري وكذا صور تقارير الخبراء في دعاوى تعيين خبراء التجارية الثلاث المشار إليها قبلاً ومستندات أخرى طالعتها المحكمة وحيث قدم دفاع المدعي لاحقاً مذكرة تعقيباً على ما سبق تقديمه من خصمه صمم فيها على ذات طلباته & وبجلسة ٢١/٨/٢٠١٧ قدم دفاع المدعي عليه مذكرة صمم فيها بدوره على طلباته الأخيرة أرفق بها حافظة مستندات طالعتها المحكمة اتبعها دفاع المدعي بمذكرة تعقيباً على ما قدمه خصمه بالتصميم على ما سبق إبدائه من دفاع وطلبات وطلبته & وبجلسة ١٦/١٠/٢٠١٧ قدم دفاع المدعي عليه حافظة مستندات طالعتها المحكمة & وبجلسة ٢٢/١١/٢٠١٧ قدم دفاع المدعي عليه مذكرة ضمنها طلباً بإدخال باقي الخصوم المدخلين بالدعوى أرفق بها حافظة مستندات أحاطت المحكمة بما جاء فيها أتبعها دفاع المدعي تعقيباً بمذكرة صمم فيها على طلباته & وبجلسة ٢٦/٣/٢٠١٨ قدم دفاع المدعي عليه مذكرة أدخل فيها ثلاث خصوم إضافيين وطلبته & وبجلسة ٢٣/٥/٢٠١٨ قدم تصحيحاً لاسم الخصم المدخل الخامس كما قدم بذات الجلسة دفاع المدعي (أصلياً) مذكرة صمم فيها على طلباته & وبجلسة ١٩/٩/٢٠١٨ قدم دفاع الخصم المدخل الأول شركة تعمير للاستثمار (ذ م م) طالعتها المحكمة كما قدم دفاع الخصم المدخل الثالث فيدريكو تاوبير مذكرة طلب فيها إخراجه من الدعويين لعدم وجود صفة له & وبجلسة ١٦/١/٢٠١٩ قدم دفاع المدعي (أصلياً) مذكرة طلب فيها بدوره ادخال بنك الخليج الدولي بالبحرين خصماً جديداً في الدعوى لتقديم مستندات تحت يده & ونفاذاً لقرار المحكمة السابق وبعد توسيع مهمة الخبراء وجعلهم أربع خبراء من تخصصات مختلفة أودعت لجنة الخبراء المعينة من قبل المحكمة بعد مناقشة طرفي الخصومة والاطلاع على ما لديهم من مستندات والرد على كافة ما أثاره طرفي الخصومة (الذين حضروا جميعاً أمام لجنة الخبراء بوكيل عن كلا منهم) من اعتراضات خلصت فيه إلي عدة نتائج توردها المحكمة كما سطرته لجنة الخبراء (مع الإشارة لقيام المحكمة ببعض التصويب اللغوي فقط)

(الخلاصة النهائية)

اثنى عشر: الخلاصة الأولية (للأعضاء الثلاثة الهندسي والحسابي والمصرفي)

بالنسبة للمسائل التعاقدية ورأي الخبرة في نقاط النزاع الرئيسية وهي:

ان كان للمدعى عليه أصلياً حصة في مجموعة تعمير من عدمه. فترى الخبرة ان للمدعى عليه أصلياً حصة ٢٥% من مجموعة تعمير شاملة الخصم المدخل الأول وهي نفس النتيجة التي توصل إليها حكم التحكيم المشار إليه في هذا التقرير.

أن مطالبة المدعي أصلياً للمدعى عليه أصلياً بالتنازل عن الحصص في الشركات الثلاث يتعارض مع بنود اتفاقية ٢٠٠٧ والنتيجة التي توصلت إليها الخبرة في ثبوت حصة للمدعى عليه أصلياً في مجموعة تعمير بنسبة ٢٥%.

أن المدعي أصلياً قد قام بتصرفات في إدارة المجموعة بما فيها إدارة الخصم المدخل الأول بطريقة تتعارض مع اتفاقية ٢٠٠٧ من حيث ان هذه التصرفات التي جاءت بعد خروج المدعى عليه أصلياً من إدارة الشركة احدثت ضرراً في مصلحة المدعى عليه أصلياً.

أن تصرف المدعى عليه سواء بطريقة مباشرة او من خلال الشركاء الذين تم ادخالهم لاحقاً في الخصم المدخل الأول من حيث تملكهم للأغلبية بنسبة ٧٥% لايعني اتخاذ القرارات في مجموعة تعمير بما يمكن ان يلحق ضرراً في مصلحة المدعى عليه أصلياً الذي توصلت

الخبرة الى نفس ما توصل إليه حكم التحكيم الى وجود حصة ٢٥% في مجموعة تعمير للمدعى عليه أصلياً.

دور الخصوم المدخلين بإيجاز بينت الخبرة رأيها في كل خصم مدخل والأساس الذي انتهجته الخبرة هو بيان الحقائق لكل طرف مدخل وأثر تصرفاته المباشرة على الإضرار بمصالح المدعى عليه أصلياً كونه اما شريكاً او عضواً في مجلس إدارة. وتركت القرار للمحكمة الموقرة.



SVM-37276/2020



والخبرة تؤكد لمقام المحكمة الموقرة انها أوردت رأيها في دور كل خصم في الأخلالات التي تضرر منها المدعى عليه أصليا دون ان تبدي رأيها في مسألة المسؤولية القانونية من عدمه لهؤلاء الخصوم المدخلين في الدعوى وتركها للمحكمة الموقرة فهي صاحبة القرار في هذا الأمر بشكل خاص وفي تقرير الخبرة بمحتوياته بشكل عام.

أن عدم نقل المدعى عليه أصليا لبعض الأصول الى الخصم المدخل الأول او الاحتفاظ بنسبة ٢٥% من الشركات والتنازل عن الباقي لصالح المدعى أصليا له ما يبرره بسبب التجاوزات التي بينتها الخبرة في هذا التقرير بعد استحواذ المدعى أصليا للإدارة في مجموعة تعميم وأثر تلك التصرفات في حصول الضرر على المدعى عليه أصليا وبكل الأحوال فقد قام المدعى عليه بسداد التعويضات التي قرره حكم التحكيم جبرا للأضرار التي طالب بها المدعى أصليا في دعواه التحكيمية المتقابلة آنذاك.

لم تجد الخبرة ان تقييم بنك الخليج الدولي لأصول مجموعة تعميم أساسا صحيحا تعتمد عليه في التقييم.

بالنسبة للخبرة المصرفية:

أولا: حصول شركة تعميم القابضة للاستثمار ذ.م.م (الخصم المدخل) على قرضين كل بمبلغ ٥٠٠ مليون درهم الأول منه من مصرف بدر الإسلامي / بنك المشرق وذلك لشراء عقار وتم سداده من الشركة والآخر بمبلغ ٥٠٠ مليون درهم من مصرف أبو ظبي الإسلامي تم إيداعه في حساب المدعى السيد / أحمد الراجحي وذلك كطلبه.

وبما يخالف البند رقم ٤/٥ من اتفاقية البيع والشراء المبرمة بين المشتري (أحمد الراجحي) والبائع المدعى عليه (عمر عايش) بتاريخ ١١/١٢/٢٠٠٧ ويخالف الغرض الممنوح لأجله هذا القرض من مصرف أبو ظبي الإسلامي والذي كان بغرض تمويل النشاط العقاري.

تم سداد هذا القرض من الشركة وتحملت من جرائه مصاريف تمويل بلغت ١٤٥,٩٧٢,٠٠٠ درهم.

ثانيا: التقييم والتثمين لمجموعة شركات تعميم القابضة المعد من بنك الخليج الدولي تم بطلب من مجلس إدارة الشركة وجرى إعداده حصرا للاستخدام الداخلي بغرض رفع الملاءة المالية للشركة والحصول على عروض أسعار من وكالات تصنيف ائتماني والوصول للصورة الأمثل للاكتتاب الخاص.

وقد جاء فيه أن إعداده تم دون التحقق من دقة البيانات المالية المقدمة من الشركة وصحتها ومبني على التوقعات وقد تحفظ عليه البنك ولم يعتمد نهائيا.

الخبرة من جانبها لم تستند على أية معلومات أو بيانات وارده في هذا التقييم.

ثالثا: من مراجعة البيانات المالية لشركة تعميم للأعوام ٢٠١٠ وحتى نهاية عام ٢٠١٧ تبين أن صاحب الأغلبية في اتفاقية البيع والشراء لسنة ٢٠٠٧ (السيد أحمد الراجحي) أبرم اتفاقيتين لإقراض رصيد حسابه الجاري في الشركة ومساهمته فيها لشركة تعميم (قرض مرابحه) بربح سنوي تراوح ما بين ٨.٥% إلى ١٢% سنويا.

هذا الإجراء يتعارض مع ما جاء في البند رقم ١١/٩ من عقد تأسيس شركة تعميم ومع البند رقم ٣/٥ من اتفاقية البيع والشراء المبرمة بتاريخ ١١/١٢/٢٠٠٧ بين المدعى والمدعى عليه.

حصل المدعى على أرباح من أموال الشركة نتيجة هذا الإجراء للفترة من عام ٢٠١٠ حتى نهاية عام ٢٠١٧ بمبلغ ١,٢٣٦,٢٨٦,٠٠٠ درهم الأمر الذي ألحق بالشركة خسائر وإظهار أن الشركة تخسر ولا تربح.



إجمالي ما لحق بالشركة من خسائر نتيجة الأرباح التي حصل عليها من إقراض الشركة لرصيد حسابه الجاري ومساهمته فيها والقرض الذي حصلت عليه الشركة من مصرف أبو ظبي الإسلامي بمبلغ ١,٣٨٢,٢٥٨,٠٠٠ درهم.

بالنسبة للأعمال العقارية وفقا للخبير الهندسي والخبير الحسابي والخبير المصرفي مع تحفظ الخبير العقاري:
أن الآلية التي انتهجتها الخبرة في التقييم هي على النحو التالي:

ومن خلال هذا مخطط رايدن يتبين ان أسعار العقارات قد نزلت بنسبة ٦٠% تقريبا من فترة الذروة في يناير ٢٠٠٨ تقريبا الى منتصف ٢٠١٧ وهي السنة التي اعتمدها الخبرة في عمل المقارنة للأسعار سواء صعودا او نزولا. ومن الواضح انها كانت نزولا. وعليه فان الخبرة ستخصم بشكل عام ٦٢% من القيمة لكي تصل الى القيمة التقديرية للعقارات الواردة في اتفاقية ٢٠٠٧ وتلك التي انضمت الى أصول مجموعة تعمير بعد اتفاقية ٢٠٠٧. واما بالنسبة للأصول العقارية المباعة فيتم التعامل معها بأخذ نسبة هبوط قيمة العقار في سنة البيع حسب مخطط رايدن وتتم المقارنة مع سعر البيع للتعرف ان كان السعر عادلا من عدمه. كما انها اعتمدت على أساس قيمة العقار دون المشروع الا إذا ثبت الإعلان عن المشروع والبدء في البيع فحينها يتم تقييم العقار على أساس المشروع. وعلى المدعى عليه عبء اثبات الإعلان عن المشروع والبدء في البيع من خلال المستندات المقدمة حاليا امام الخبرة وليست جديدة. وفي حال اختيار الخبرة لتقييم العقار على أساس المشروع فستقوم الخبرة باعتماد تقييم المدعى عليه ما لم يقدم الخصم المدخل اثباتات حسب المستندات التي قدمت امام الخبرة تثبت تقييم المشروع وفقا للميزانيات المعتمدة والمدققة أصولا. اما بالنسبة للعقارات خارج الدولة وحيث ان الخبرة أتاحت للطرفين أبداء تقديرتهما لتلك العقارات وقدم المدعى عليه أصليا تقديره ولم يقدّم الخصم المدخل الأول بأبداء رأيه فان الخبرة استندت على نفس النهج بتخفيض القيم بنسبة ٦٢% من القيم المقدرة من المدعى عليه أصليا. واما بالنسبة للمشاريع المنجزة فان الخبرة اعتمدت نسبة ٢٥% حصة المدعى عليه من الأرباح المشار اليها والتي قبلها الخبير الحسابي في هذه اللجنة او تقييم المدعى عليه أيهما أقل. واما في حال وجود خسارة في المشروع بعد انفراد المدعي بإدارة المجموعة فإن الخبرة اعتمدت تقييم المدعى عليه نظرا لعدم وجود ميزانيات مدققة حيث انه من المفترض ان يتم ارسال الميزانيات الأولية الى الشركاء لاعتمادها ومن ثم يتم اعتمادها من المدقق الخارجي وحيث ان هذا الإجراء لم يتم من قبل المدعي فإن الخبرة ترى ان المدعي أصليا يتحمل تبعات تصرفاته نظرا لتوصل الخبرة الى وجود شريك بحصة ٢٥% من المجموعة وهو ما يتوافق مع ما توصل اليه المحكمون في قضية التحكيم المشار اليها قبل أكثر من ٨ سنوات.

تبين لدى الخبير الهندسي والخبير المصرفي والخبير الحسابي ان أسعار بيع الأراضي الستة لم تكن عادلة بالنسبة للمدعى عليه وان الذي ساهم في عملية البيع هم المدعي والخصم المدخل الأول والخصوم المدخلين المشتريين. وان الخبير الاستشاري العقاري للخصم المدخل أوضح بنفسه ان بعضا من تلك المبيعات كانت أقل من القيم التي اعتمدها هو بنفسه بخلاف القيم المخالفة لتقييم الخبرة المنتدبة. ان التقييم الكلي للأصول هو ٥,٢٥١,٦٦٣,٨٥٢ قبل تقييم حصة المدعى عليه أصليا بنسبة ٢٥%. وان حصة المدعى عليه أصليا تكون ١,٣١٢,٩١٥,٩٦٣ درهم.

أبدى الأعضاء الثلاثة (الخبير الهندسي والخبير الحسابي والخبير المصرفي) رأيهم حسب فهمهم للحكم التمهيدي وقرارات توسعة المأمورية الصادرة من عدالة المحكمة الموقرة.
كما ان الأعضاء الثلاثة (الخبير الهندسي والخبير الحسابي والخبير المصرفي) قد بينوا في تحليلهم العقاري ان الخبير الاستشاري للخصم المدخل قد أقر بنفسه ان الأصول الستة قد بيعت بأقل من القيمة العادلة. وذلك وفقا للتالي:

أما بالنسبة لتقييمات الاستشاري العقاري للخصم المدخل الأول في هذه الدعوى للأصول والتي جاءت أكثر من سعر البيع هي:



ارض رقم ٣٠٤ منطقة الخليج التجاري تم بيعها بقيمة ٦٨,٩١٩,٥٠٠ درهم الى شركة مون ستون للأستثمار إلا ان تقييم الخبير الأستشاري هو ٨٤,٨٢٤,٠٠٠ درهم وعليه فان الفرق هو ١٥,٩٠٤,٥٠٠ درهم.

ارض رقم ٢٥٣ منطقة الخليج التجاري تم بيعها بقيمة ١١٢,٢٥٢,٠٠٠ درهم الى شركة سنستون للأستثمار وتم تسجيلها لاحقا باسم شركة جيمستون للتطوير العقاري إلا ان تقييم الخبير الأستشاري هو ١٦٠,٣٦٠,٠٠٠ درهم وعليه فان الفرق هو ٤٨,١٠٨,٠٠٠ درهم .

ارض رقم ٢٥٢ منطقة الخليج التجاري تم بيعها بقيمة ٦١,٥٨٧,٧٢٠ درهم الى شركة مون ستون للأستثمار إلا ان تقييم الخبير الأستشاري هو ٧٣,٣٠٨,٠٠٠ درهم وعليه فان الفرق هو ١١,٧٢٠,٢٨٠ درهم.

ارض رقم ١ الصفوح الثانية تم بيعها بقيمة ١٠٠,٦٨٠,٠٠٠ درهم الى شركة مون ستون للأستثمار إلا ان تقييم الخبير الأستشاري هو ٣٦٩,١٦٢,٨٣٨ درهم وعليه فان الفرق هو ٢٦٨,٤٨٢,٨٣٨ درهم.

ارض رقم ١ الصفوح الثانية تم بيعها بقيمة ١٠٠,٦٨٠,٠٠٠ درهم الى شركة مون ستون للأستثمار إلا ان تقييم الخبير الأستشاري هو ٣٦٩,١٦٢,٨٣٨ درهم وعليه فان الفرق هو ٢٦٨,٤٨٢,٨٣٨ درهم.

ارض رقم ١٣٣٠ منطقة الخان الشارقة تم بيعها بقيمة ١٢,٦٠٠,٠٠٠ درهم الى شركة مون ستون للأستثمار إلا ان تقييم الخبير الأستشاري هو ١٤,٩٥٥,٥٠٠ درهم وعليه فان الفرق هو ٢,٣٥٥,٥٠٠ درهم.

ارض رقم ١٢٢٧ منطقة الخان الشارقة تم بيعها بقيمة ١٥,٣٠٠,٠٠٠ درهم الى شركة مون ستون للأستثمار إلا ان تقييم الخبير الأستشاري هو ١٧,٨٦٤,٧٠٠ درهم وعليه فان الفرق هو ٢,٥٦٤,٧٠٠ درهم.

أي ان اجمالى الفروقات الستة أعلاه بإقرار الخبير الأستشاري العقاري للخصم المدخل عن سعر البيع هو ٣٤٩,١٣٥,٨١٨ درهم أي ان قيمة المبيعات تقل بنسبة ٥١.٥% تقريبا من قيمة تقييم الاستشاري العقاري الخاص بالخصم المدخل الأول ذاته.

بالنسبة لتصفية الحساب بين طرفي الدعوى

قامت الخبرة الحسابية بفحص التقارير المالية المدققة للخصم المدخل الأول (تعمير القابضة للإستثمار ذ.م.م) والشركات التابعة لها (مجموعة تعمير)، وذلك للفترة من ٢٠٠٨ إلى ٢٠١٧، وتبين لدى الخبرة بأنها عبارة عن ميزانيات مجمعة للمجموعة، وأنه لم يتم إعداد تقارير مالية مدققة منفصلة لكل شركة من شركات المجموعة على حدا كما أنه تبين لدى الخبرة عدم اعتماد كافة الشركاء لتلك التقارير، وكذلك تبين لدى الخبرة بأنه تم إعداد التقرير التقاريري المالية المدققة للخصم المدخل الأول (تعمير القابضة للإستثمار ذ.م.م) والشركات التابعة لها (مجموعة تعمير)، وذلك للفترة من ٢٠٠٧ إلى ٢٠١١ في عام ٢٠١٨، وتم إعداد التقرير التقاريري المالية المدققة للخصم المدخل الأول (تعمير القابضة للإستثمار ذ.م.م) والشركات التابعة لها (مجموعة تعمير) وذلك للفترة من ٢٠١٢ إلى ٢٠١٧ في عام ٢٠١٩، ولم يتم إعداد التقارير المالية في مواعيدها المحددة، كما أن التقرير المالي المدقق للخصم المدخل الأول (تعمير القابضة للإستثمار ذ.م.م) والشركات التابعة لها (مجموعة تعمير) للسنة المنتهية في ٣١/١٢/٢٠٠٨ لم يتضمن البيانات المالية لشركة (أم القيوين للتطوير العقاري) بالرغم من أنها جزء من مجموعة تعمير، وكذلك تبين لدى الخبرة بعد فحص تلك التقارير بأنه لم تقم التقارير المالية بالإفصاح عن كافة التصرفات التي تمت على أصول المجموعة ولم يتم ذكر تفاصيل تلك التصرفات في جزء الإفصاحات الخاصة بالتقارير، وعليه فلا يمكن للخبرة الإعتماد على تلك التقارير المالية في بيان المركز المالي لمجموعة تعمير حيث أنها عبارة عن ميزانيات مجمعة للمجموعة ولم يتم إعداد تقارير مالية مدققة منفصلة لكل شركة من شركات المجموعة على حدا كما أنه ونظرا لعدم بيان كافة التصرفات التي تمت على أصول المجموعة جزء الإفصاحات الخاصة بالتقارير، ونظرا لوجود نزاع بين الشركاء وعدم اعتماد كافة الشركاء لتلك التقارير فلا يمكن للخبرة الإعتماد على تلك التقارير المالية في بيان المركز المالي لمجموعة تعمير، كما أنه قد قامت الخبرة بفحص المستندات المسوحة إلكترونيا والمقدمة من قبل الخصم المدخل الأول وتبين لدى الخبرة عدم إمكانية مطابقة تلك المستندات مع التقارير المالية المدققة للخصم المدخل الأول (تعمير



القابضة للإستثمار ذ.م.م) والشركات التابعة لها (مجموعة تعميم) نظرا لعدم وجود حسابات منفصلة لكل شركة من شركات المجموعة على حد، كما أنه لم يتم تزويد الخبرة بالمستندات مرتبة طبقا للبيانات المالية الواردة بالتقارير المالية المدققة ومن بينها كشف الحسابات البنكية لمجموعة تعميم.

وبدراسة القانون الاتحادي رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ بشأن الشركات التجارية في الدولة والتي من ضمنها الشركات ذات المسؤولية المحدودة (الخصم المدخل الأول) ونظرة فنية محاسبية وليست قانونية تبين انه بعد استحواذ المدعي أصليا على الإدارة في ٢٠٠٨ وحتى اقامة الدعوى وجود عدة مخالفات من الخصم المدخل الأول والخصوم المدخلين الذي كانوا فيها شركاء وأعضاء مجالس الإدارة ومنها على سبيل المثال:

عدم الالتزام بنص المادة ٢٦ بخصوص السجلات الحاسبية والاحتفاظ بها وفقا للأصول
عدم الالتزام بنص المادة ٢٧ بخصوص تعيين مدقق خارجي ليقوم بالتدقيق كل سنة وفقا للأصول
عدم الالتزام بنص المادة ٨٧ بخصوص اعداد الحسابات كل سنة وفقا للأصول

وعليه فستقوم الخبرة بتصفية الحساب بين الطرفين ونظرا لكثرة المشاريع المشتركة والأصول وعدم تقييدها وفقا للحصص المتفق عليها وهي بواقع (٧٥%) للمدعي أصليا، وبواقع (٢٥%) للمدعى عليه أصليا، فستقوم الخبرة بحصر قيمة كافة أصول مجموعة تعميم وتقدير قيمة ٢٥% منها ومن ثم عمل مقاصة بين الطرفين شاملة المبالغ التي تحصل عليها المدعي أصليا من مجموعة تعميم بالمخالفة لإتفاقية ٢٠٠٧ وبالتالي نقل كافة الحصص المسجلة باسم المدعى عليه أصليا في أي شركة أو أصل عقاري منه أو باسم أي شخص آخر إلى المدعي أصليا، وعليه فستقوم الخبرة بتصفية الحساب بين الطرفين كالتالي:-

وحيث أنه قد توصل الخبير الهندسي والخبير المصرفي والخبير الحسابي (مع تحفظ الخبير العقاري) إلى أن قيمة أصول مجموعة تعميم تقدر بمبلغ وقدره (٥,٢٥١,٦٦٣,٨٥٢ درهم إماراتي) وحيث أنه قد تبين لدى الخبرة أن ما حصل عليه المدعي أصليا من أموال المجموعة كأرباح عن مساهمته ورصيد حسابه الجاري فيها للفترة من عام ٢٠١٠ وحتى نهاية عام ٢٠١٧ بمبلغ وقدره (١,٢٣٦,٢٨٦,٠٠٠ درهم إماراتي) يضاف إلى هذا المبلغ ما تحملته الشركة من خسائر بمبلغ وقدره (١٤٥,٩٧٢,٠٠٠ درهم إماراتي) تكاليف تمويل القرض الذي حصلت عليه الشركة بمبلغ وقدره (٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم إماراتي) من مصرف أبو ظبي الإسلامي وتم تحويله لحسابه الجاري ليصبح ما تحملته الشركة من خسائر مبلغ وقدره (١,٣٨٢,٢٥٨,٠٠٠ درهم إماراتي)، وعليه فستقوم الخبرة ببيان نصيب المدعى عليه من مجموعة تعميم بواقع (٢٥%) كالتالي:-

البيان
المبلغ بالدرهم الإماراتي

قيمة أصول مجموعة تعميم (بعد التعديل حسب الاعتراضات)

٥,١١٣,٣٤٣,١٦٥

قيمة ما حصل عليه المدعي أصليا من أموال المجموعة كأرباح عن مساهمته ورصيد حسابه الجاري فيها للفترة من عام ٢٠١٠ وحتى نهاية عام ٢٠١٧

١,٢٣٦,٢٨٦,٠٠٠

ما تحملته الشركة من تكاليف تمويل القرض الذي حصلت عليه الشركة من مصرف أبو ظبي الإسلامي وتم تحويله لحساب المدعي أصليا



الجاري

١٤٥,٩٧٢,٠٠٠

الإجمالي (بعد التعديلات بناء على الاعتراضات)

٦,٤٩٥,٦٠١,١٦٥

نصيب المدعى عليه من مجموعة تعميم بواقع (٢٥%) (بعد التعديلات بناء على الاعتراضات)

١,٦٢٣,٩٠٠,٢٩١

وعليه وإسنادا على الجدول السابق، فتبين لدى الخبير الهندسي والخبير الحسابي والخبير المصرفي (مع تحفظ الخبير العقاري) بأن نصيب المدعى عليه أصليا من مجموعة تعميم بواقع (٢٥%) هو مبلغ وقدره ١,٦٢٣,٩٠٠,٢٩١ درهم إماراتي على أن يتم نقل كافة الحصص المسجلة باسم المدعى عليه أصليا في أي شركة أو أصل عقاري منه أو باسم أي شخص آخر إلى المدعي أصليا. وبناء على تصفية الحساب المذكورة فإنه يتحتم على المدعى عليه أصليا ان يقوم بنقل كافة حصصه في أصول مجموعة تعميم سواء عقارية أو شركات أو غيرها داخل الدولة أو خارجها مقابل المبلغ الذي يتوجب ان يسدده المدعي أصليا اليه في حال اذا رأت المحكمة الموقرة تبني رأي لجنة الخبراء في هذا التقدير.

وفيما يتعلق بتقرير الخبير العقاري فلقد انتهى الأخير إلي عدة نتائج بدوره نوردها كما سطرت الخلاصة ورأي الخبرة العقارية الخبرة العقارية قامت بدراسة وتحليل كافة المستندات والتقارير الإستشارية المقدمة من أطراف الدعوى وراجعت كافة التقييمات المقدمة مع مراجعة ظروف السوق عند بيع بعض العقارات محل التصرفات المذكورة. الخبرة العقارية لم تستلم من اطراف الدعوى سندات ملكية أو خارطات أرض لكافة الأصول المذكورة بإتفاقية ديسمبر ٢٠٠٧ لذا فإن الخبرة العقارية قامت فقط بمراجعة التقييمات العقارية للعقارات التي إستوفت شروط التقييم العقاري من حيث وجود سند ملكية بإسم شركة تعميم مع العلم بأن أطراف الدعوى لم يتفقوا على قائمة موحدة لأصول شركة تعميم. الخبرة العقارية انتهت إلى أن أفضل تقييم للعقارات الستة التي تم بيعها في عام ٢٠١٤ بإجمالي مبلغ وقدره ٧٦٨,٥٠٠,٠٠٠ درهماً في حين أن ما سدده الخصوم المدخلة طبقاً لعقد البيع والشراء مبلغ وقدره ٧٨٧,٥١٩,٠٨٣ درهماً.

وحيث انه وبجلسة ٢٠٢٠/١٠/٢١ قدم دفاع المدعي مذكرة أورد فيها عدة اعتراضات على تقرير لجنة الخبراء وصمم فيها على طلباته كما دفع بعدم جواز نظر الدعوى المتقابلة لسبق الفصل فيها بالدعوى التحكيمية ٢٥٢/٢٠٠٩ ورفضها كما قدم بذات الجلسة دفاع المدعي عليه مذكرة أورد فيها بدوره بعض الاعتراضات على تقرير لجنة الخبراء ثم انتهى في عجزها لطلبه بإلزام المدعي عليه والخصمين المدخلين الأولي وإبراهيم سليمان الراجحي بالتضامن بأداء مبلغ وقدره ٩٨٩٩٢٢٦٤٥٣ درهم فضلا عن الفائدة بواقع ١٢% من تاريخ المطالبة وحتى تمام السداد وثانيا بإلزام المدعي عليهم تقابلا جميعا بتعويضه بمبلغ مليار درهم مع الفائدة بواقع ١٢% من تاريخ صيرورة الحكم نهائيا وبذات الجلسة قدم دفاع الخصم المدخل الأول شركة تعميم القابضة للاستثمار (ذ م م) مذكرة تبنت فيه الشق المتعلق برأي الخبير العقاري فقط وأوردت اعتراضات عدة على تقرير لجنة الخبراء الثلاثي المشار إليه قبلا كما قدم بذات الجلسة دفاع كلا من خالد وعبد الله وفيصل سليمان الراجحي ومنصور خرباش مذكرة اعترضوا فيها بدورهم على تقرير لجنة الخبراء فيما يخصهم وطلبوا في عجزها الحكم بعدم قبول إدخالهم شكلا حيث لا صفة لهم في رفع الدعوى عليهم وبذات الجلسة قدم دفاع الخصوم المدخلين إبراهيم سليمان الراجحي وفيديريكو تاوير واسما زهران خان مذكرة بدورهم طالبوا فيها بعدم قبول إدخالهم في الدعوى حيث لا صفة لهم في رفع الدعوى عليهم ومن ثم قررت المحكمة حجز الدعوى للحكم لجلسة اليوم وصرحت بتقديم مذكرات كطلب الخصوم في أجل حددته لهم & وخلال الأجل تقدم دفاع المدعي



SVM-37276/2020



بمذكرة ردد فيها الدفع بعدم جواز نظر الدعوى المتقابلة لسبق الفصل فيها بالدعوى التحكيمية وسقوط الحق في التعويض بمرور الزمان وعدم قبولها لرفعها قبل الأوان (مع التأكيد أنه ليس شريكا بالشركة الخصم المدخلة الأولي) وعدم قبولها لرفعها على ومن غير ذي صفة لكون الشركة ذات شخصية مستقلة عن شخص شركائها وطلب الحكم له بطلباته في الدعوى الأصلية & كما تقدم خلال الأجل أيضا دفاع المدعي عليه بمذكرة تناول فيها ما أثاره خصمه من دفع مشيرا إلي أن حصته في الشركة المدخلة الأولي ليست تحت اسمه بل هي باسم الشريكين (ورقيا) احمد وإبراهيم ثم انتهى إلي التصميم على ما سبق ابدائه من طلبات ختامية كما تقدم دفاع الخصمة المدخلة الأولي شركة تعمير القابضة للاستثمار بمذكرة صمم فيها على الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها على ومن غير ذي صفة كون المدعي عليه (عمر عايش) ليس شريكا بها حيث يقتصر الشركاء فيها على الشريكين أحمد وإبراهيم فضلا على أن الشركة لم تكن طرفا في الاتفاقية المؤرخة في ٢٠٠٧ كما ضمنها عدة اعتراضات على تقرير لجنة الخبراء فيما يخص عملية تقييم الأصول كما قدم دفاع الخصمين المدخلين خالد وسليمان مذكرة تمسكا فيها بما سبق ابدائه كما قدم دفاع الخصم المدخل عبد الله مذكرة مماثلة وكذلك قدم دفاع الخصم المدخل إبراهيم مذكرة أورد فيها أنه وإن كان شريكا مع المدعي في الشركة الخصم المدخلة الأولي إلا أنه ليس مديرا لها ومن ثم دفع بعدم قبول الدعوى لرفعها على ومن غير ذي صفة كما قدم دفاع الخصم المدخل منصور الخربوش مذكرة انتهى فيها إلي الدفع بعدم قبول إدخاله فيها فضلا على الدفع بعدم السماع للسقوط بالتقادم بالنسبة للتعويض عملا بحكم المادة ٢٩٨ من قانون المعاملات المدنية وأخيرا قدم دفاع الخصمين خالد وفيصل مذكرة بدورها طلبا في عجزها الحكم برفض ادخالهما في الدعوى وعدم قبول الدعوى المتقابلة لرفعها من وعلى غير ذي صفة ورفض تقرير الخبراء.

حيث أن الثابت للمحكمة حضور جميع أطراف الخصومة إما بمحام أو وكيل أمام المحكمة أو لجنة الخبراء فمن ثم يضحى الحكم الصادر بحقهم جميعا حضوريا عملا بحكم المادة ٢٨ من اللائحة التنظيمية الصادرة بقرار مجلس الوزراء ١٨/٢٠١٨ المعدل لقانون الإجراءات المدنية.

وحيث انه عن الشق الأول من طلبات المدعي بالدعوى الأصلية والمتعلق بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ ٢٠٠٧/١٢/١١ فالمحكمة تمهد لقضاؤها هذا بإيراد أنه لما كان من المقرر في قضاء محكمة التمييز بدبي أن العقد قانون المتعاقدين وإذا توافرت أركانها فإنه يقع صحيحاً وتترتب عليه آثاره القانونية التي اتجهت إليها إرادة المتعاقدين ما لم يكن العقد أو آثاره مخالفا للقانون أو النظام العام ... طعن ٣٠٤/٢٠١١ جلسة ٧/١٠/٢٠١٢ وكان من المقرر أيضا في قضاء محكمة التمييز بدبي أن دعوى صحة ونفاذ عقد البيع هي دعوى استحقاق مالا تنصب على حقيقة التعاقد فتتناول أركانها ومحلها ومداه ونفاذه وتستلزم أن تبحث المحكمة فيها موضوع العقد وصحته وتحقق من استيفاء الشروط اللازمة لانعقاده وتنفيذه ويتسع نطاقها لبحث كافة ما يثار فيها من أسباب ودفعات تتعلق بوجود العقد أو انعدامه وصحته وبطلانه ... طعن ١٩٣/٢٠٠٩ جلسة ١/١١/٢٠٠٩ وحيث أنه بالبناء على ما سلف بيانه من مقررات قانونية وقضائية في آن واحد فمتى كان الثابت للمحكمة من خلال اطلاعها على مدونات عقد البيع المؤرخ ١١/١٢/٢٠٠٧ والمنعقد بين المدعي كمشترى والمدعي عليه كبايع وثالث باسم وليد (غير مختصم بالدعوى) أنه قد تضمن الإشارة بوضوح ودون لبس ووفقا لما دون بالبند التمهيدي منه أن الأخير هو المالك السوري لحصّة في شركة تعمير الشارقة قدرها ٢٦% فضلا على أنه المالك السوري لحصّة قدرها ٥٠% من حصص الخصم المدخل الأولي شركة تعمير القابضة وأن المالك الحقيقي لتلك الحصص هو المدعي عليه (عمر عايش) والذي وافق على بيع تلك الحصص بوصفه المالك الحقيقي لها وفقا لما دون بالاتفاقية للمشتري إلي أن يصير الوضع النهائي بخصوص مجموعة تعمير هو ملكية المشتري (المدعي) لما قدره ٧٥% منها بينما يمتلك البايع (المدعي عليه) ما قدره ٢٥% منها وأن القصد من تلك الاتفاقية برمتها هو إعادة الهيكلة القانونية بشراء تلك الأسهم (الحصص) وفقا للشروط والأحكام الواردة في تلك الاتفاقية... ومن ذلك وحيث أنه من المقرر في قضاء محكمة التمييز بدبي أن عدم توافر الأركان الموضوعية للشركة يترتب عليه بطلانها بطلانا مطلقا ولكل ذي مصلحة التمسك بهذا البطلان سواء كان من الشركاء أو من الغير وللمحكمة أن تقض به من تلقاء نفسها بما مؤداه أنه لو ثبت أن الشركاء في الشركة ذات المسؤولية المحدودة أثبتوا على خلاف ما هو ثابت بها من دفع حصصهم أو حصة أحدهم فإن هذه الشركة تكون باطلة ويترتب على الحكم بالبطلان حل الشركة وتصفياتها... طعن تجاري ٢٣٩/٢٠٠٧ جلسة ٢٣/٦/٢٠٠٨ ومن ذلك ومتى كان قضاء المحكمة بصحة ونفاذ تلك الاتفاقية المؤرخة



SVM-37276/2020



١١/١٢/٢٠٠٧ وفقا لطلب المدعي يعني بالضرورة إعمال ما ترتب على ذلك من آثار وهو نقل ملكية لحصص غير مثبتة بسجلات شركة تعمير القابضة من المدعي عليه (عمر عايش) إلي اسم المدعي (أحمد الراجحي) وهو أمر مخالف لقانون الشركات التجارية وللنظام العام بما حاصله أن المحكمة تقرر أن طلب المدعي الحكم بصحة ونفاذ تلك الاتفاقية غير قائم على سند صحيح من القانون بما يفضي بالمحكمة لرفضه وهو ما تقضي به المحكمة وفقا للوارد بالمنطوق ولا يفوت المحكمة الإشارة إلي أن ما رده دفاع المدعي من أن الدعوى التحكيمية ٢٥٢/٢٠٠٩ قضت بالفعل بصحة ونفاذ تلك الاتفاقية المؤرخة ١١/١٢/٢٠٠٧ فهو أمر يجاف الواقع إذ البين للمحكمة من خلال اطلاعها على مدونات الحكم التحكيمي المشار إليه أنه تضمن فقط ادعاءات المحتكم (عمر عايش) التي أثارها الأخير نحو تلك الاتفاقية ورفضها بعيدا عن الحكم بصحة ونفاذ تلك الاتفاقية برمتها سواء تصريحاً بالمنطوق أو ضمناً بالأسباب التي بني عليها الحكم في الدعوى التحكيمية ومن ذلك كان قضاء المحكمة برفض الشق الأول من طلبي المدعي & وحيث أنه عن الشق الثاني من طلبات المدعي والمتعلق بطلب إلزام المدعي عليه بنقل حصص المدعي عليه من شركات ثلاث (غير مختصة بالدعوى) إلي اسم المدعي فإن المحكمة ترجع بحته إلي موضع متقدم في قضائها هذا إلي ما بعد بحث الطلب الأول من طلبات المدعي عليه في دعواه المتقابلة لارتباطهما على النحو المبين تالياً & وحيث أنه عن ادخال الخصم المدخل بنك الخليج الدولي من قبل المدعي (أحمد الراجحي) فالمحكمة تشير إلي أنه لم يوجه إليه ثمة طلبات ومن ثم تقضي المحكمة بعدم قبول إدخاله وفقا للوارد بالمنطوق & وحيث أنه عن الدفع بعدم جواز نظر الدعوى المتقابلة لسبق الفصل فيه بالدعوى التحكيمية فنظرا لظاهريه فساد ذلك الدفع تلتفت عنه المحكمة بحسبان أن مدونات الحكم التحكيمي لم تتناول من قريب أو بعيد مسألة مطالبة المحتكم فيها (المدعي عليه) لقدر أرباحه وحصته في مجموعة تعمير القابضة ولا مطالبته بالتعويض عما لحقه من أضرار بحسبانها تالية للحكم في الدعوى التحكيمية ومن ثم ترفضه المحكمة دون حاجة للنص على ذلك بالمنطوق & وحيث أنه عن الشق الأول من طلبي المدعي عليه (عمر عايش) في دعواه المتقابلة (والدفع بالصفة وما يخص إدخال الخصوم والتي تبعتها المحكمة ضمناً كما سيأتي بيانه) والمتعلق بطلب الحكم له بإلزام المدعي عليه بالتضامن مع الخصم المدخل الأولي وابراهيم بأداء مبلغ يجاوز ٩ مليار درهم بوصف أنه يمثل قدر أرباحه في مجموعة تعمير القابضة وقدر حصته فيها فالمحكمة تمهد لقضائها هذا بأنه لما كان من المقرر في قضاء محكمة التمييز بدبي مفاد المواد ٥٦ , ٥٧ , ٥٩ , ٦١ من قانون الشركات التجارية القديم وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة على أن شركة المحاصة شركة تجارية تعقد بين شخصية أو أكثر على أن تكون مقصورة على العلاقة فيما بين الشركاء فلا تسري في حق الغير وهي شركة مستترة لا تخضع للقيود في السجل التجاري ولا وجود لها إلا فيما بين الشركاء فيها ومن ثم ليس لها شخصية معنوية مستقلة عن الشركاء المكونين لها وترتيباً على ذلك فإن هذه الشركة ليس لها اسم ولا عنوان ولا ذمة مستقلة عن ذمم الشركاء ولا تنتقل الحصص النقدية أو العينية من ملكية الشركاء إلى ملكية الشركة وإنما ينظم ذلك اتفاق الشركاء فإذا لم يرد في عقد الشركة اتفاق خاص بملكية الحصص التي يقدمها الشركاء فالأصل أن يظل كل منهم مالكا لحصته طالما أن الشركة ليس لها ذمة مالية تنتقل إليها ملكية هذه الحصص فإذا كانت الحصص غير معينة بالذات كما لو كانت حصة نقدية فإنها تنتقل إلى مدير المحاصة ومؤدى ذلك أن الشركة لا تصفى عند انقضائها وإنما يطالب الشركاء مدير الشركة بإجراء المحاسبة لمعرفة مقدار الربح أو الخسارة فإذا حققت الشركة أرباحاً توزع على الشركاء بحسب حصة كل منهم في الشركة وإذا منيت الشركة بخسائر يخضم نصيب الشريك في تلك الخسائر من حصته إذا لم تستغرقها... طعن تجاري ١٠١/٢٠١٣ جلسة ٢٧/١١/٢٠١٣ وكان من المقرر أيضاً في قضاء محكمة التمييز بدبي أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل وفهم الواقع في الدعوى وبحث الأدلة والمستندات المقدمة فيها والموازنة بينها وترجيح ما تطمئن الى ترجيحه منها وإطراح ما عداها وتقدير عمل أهل الخبرة والمفاضلة بينها والأخذ بالنتيجة التي انتهت إليها تقرير الخبير طالما اطمأنت إليه واقترنت بصحة أسبابه وسلامة الأسس والأبحاث التي بنى عليها وهي غير ملزمة من بعد أن ترد بأسباب خاصة على كل ما أبداه الخصم من مطاعن على تقرير الخبير أو إجابته إلى طلب ندب خبير آخر أو إعادة الأمور للخبير السابق ندبه... طعن ١٠٥/٢٠٢٠ جلسة ١٤/٥/٢٠٢٠ وحيث أنه بالبناء على ما سلف بيانه من مقررات قانونية وقضائية في آن واحد فإن الواقع في الدعوى المتقابلة وعلى نحو ما استقرت عليه عقيدة هذه المحكمة أخذاً من اطلاعها على سائر أوراق الدعوى ومستنداتها التي عرضت لها قبلاً وكذا تقرير لجنة الخبراء والذي تطمئن المحكمة إلي الجزء المسطر بواسطة اللجنة الثلاثية في خصوص تقدير قدر أرباح وحصص المدعي عليه (عمر عايش) في مجموعة تعمير القابضة ومنها



SVM-37276/2020



أيضاً التقييمات التي خلصت لها اللجنة في خصوص تقييم قيمة ما بيع من عقارات سيما في ضوء مواكبته لملاحظات التقرير الاستشاري المقدم من الخصم المدخل الأولي ذاته عن عملية البيع تلك ولا تساير في ذلك الخصوص ما كشف عنه التقرير الذي حرره الخبير العقاري... وبالبناء على ذلك وهدياً به فالمحكمة ترجح ما انتهت إليه لجنة الخبراء الثلاثية من تقديرات لحصة المدعي عليه (عمر عايش) وتعتمد عليها في حكمها الوارد بالمنطوق فتقضي بإلزام المدعي (أحمد الراجحي) بأن يؤد للمدعي عليه (عمر عايش) مبلغ وقدره ١,٦٣٣,٩٠٠,٢٩١ درهم على النحو الوارد بالمنطوق & وحيث أنه عن الشق الثاني من طلبات المدعي (أحمد الراجحي) المتعلقة بطلب الحكم بنقل ملكية الحصص في الشركات الثلاث الغير مختصة بالدعوى من اسم المدعي عليه (عمر عايش) إلي اسمه فالمحكمة وترتيباً على ما سبق الإشارة في تقرير الخبراء من أن المبلغ المحكوم به لصالح المدعي عليه عمر عايش هو المقابل النقدي الذي يتوجب على المدعي أحمد الراجحي قبيل قيام عمر عايش بنقل تلك الحصص من اسمه لاسم المدعي أحمد الراجحي في تلك الشركات ومن ذلك يكون طلب المدعي نقل ملكية تلك الحصص من اسم عمر عايش لاسمه قد جرى رفعه قبيل أو أن سداد تلك المستحقات لعمر عايش الأمر الذي حصله أن المحكمة تقضي في خصوص ذلك الطلب بعدم قبوله لرفعه قبل الأوان وفقاً للوارد بالمنطوق & وحيث أنه عن طلب المدعي عليه في دعواه المتقابلة الفائزة بواقع ١٢% من تاريخ المطالبة وحتى تمام السداد على المبلغ السابق فلما كان من المقرر في قضاء محكمة التمييز بدبي ن مفاد نصوص المواد ٧٦ ، ٨٨ ، ٩٠ من قانون المعاملات التجارية أنه إذا كان محل الالتزام التجاري مبلغاً من النقود وكان معين المقدار وقت نشوء الالتزام وتأخر المدين في الوفاء به كان ملزماً بأن يدفع للدائن الفائزة بالسعر المتفق عليه في العقد على ألا تزيد عن ١٢% فإن خلا العقد من الاتفاق على سعر الفائزة فقد استقر العرف القضائي في إمارة دبي على احتساب الفائزة بسعر ٩% سنوياً وعلى أن يكون ذلك من تاريخ الاستحقاق وهي تعتبر تعويضاً للدائن عن تأخر المدين في الوفاء بالالتزام في التاريخ المتفق عليه أو في التاريخ الذي كان يتعين فيه تنفيذ الالتزام... طعن تجاري ٢٦٦/٢٠٠٨ جلسة ١٧/٣/٢٠٠٩ ومن ثم وبالبناء على ما سلف فإن المحكمة تقضي بفائدة بواقع ٩% سنوياً من تاريخ مطالبة المدعي عليه بدعواه المتقابلة وحتى تمام السداد وفقاً للوارد بالمنطوق & وحيث أنه عن طلب المدعي عليه (عمر عايش) ادخال الخصوم في الدعوى المتقابلة فمتى كان الثابت أن المدعي عليه (عمر عايش) ليس مدرجاً كشريك رسمي بسجلات بمجموعة ترميم القابضة للاستثمار (ذ م م) وهي شركة بين شريكين فقط هما أحمد وابراهيم الراجحي فإن المحكمة تقرر أنه ووفقاً للتوصيف القانوني السليم لوضعه ترى المحكمة أنه شريكاً في شركة محاصة مستترة مع المدعي (أحمد الراجحي) بواقع ٢٥% من حصص ترميم القابضة للاستثمار بما حصله أنه يسوغ للمدعي عليه (عمر عايش) بتلك الصفة كشريك في شركة محاصة المطالبة بنصيبه وحصته أيضاً في تلك الشركة من المدعي (أحمد الراجحي) فقط شريكه المقابل في شركة المحاصة ولا يسوغ له بالتالي مطالبة غير المدعي بتلك الحصة من الأرباح والحصة ذاتها وهو ما يفضي بالمحكمة للقضاء على ذلك الهدي بعدم قبول ادخال الخصوم في الدعوى المتقابلة جميعاً وفقاً للوارد بالمنطوق & وحيث أنه عن الشق الثاني من طلبات المدعي عليه في دعواه المتقابلة وهو طلب إلزام المدعي عليه والخصوم المدخلين بتعويضه بمليار درهم وعن الدفع بعدم سماع الدعوى بمرور الزمان عملاً بحكم المادة ٢٩٨ من قانون المعاملات المدنية فلما كان من المقرر في قضاء محكمة التمييز بدبي أن مفاد نص المادة ٢٩٨ من قانون المعاملات المدنية وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية لهذا النص أن المشرع استحدث في نطاق المسؤولية عن العمل غير المشروع تقادماً قصيراً فقضى بعدم سماع دعوى التعويض الناشئة عن الفعل الضار بانقضاء ثلاث سنوات يبدأ سريانها من اليوم الذي يعلم فيه المضرور بالضرر الحادث ويقف على شخص من أحدثه ويترتب على ذلك أنه قد يمضى على وقوع الضرر مدة تزيد على ثلاث سنوات دون أن تقادم دعوى المسؤولية وذلك إذا لم يعلم المضرور بالضرر وقت وقوعه أو علم به وقت وقوعه ولكنه لم يعلم بالشخص المسئول عنه والمراد بالعلم في مقصود هذا النص وعلى ما قرره هذه المحكمة هو العلم الحقيقي الذي يحيط بوقوع الضرر وبالشخص المسئول عنه على اعتبار أن انقضاء مدة الثلاث سنوات من يوم هذا العلم ينطوي على قرينة تفيد تنازل المضرور عن حقه في التعويض وهو ما يستتبع عدم سماع دعوى التعويض بمضي هذه المدة ولا محل لافتراض هذا التنازل من جانب المضرور وترتيب أثر عدم سماع الدعوى في حالة العلم الظني الذي لا يحيط بوقوع الضرر أو بشخص المسئول عنه وأن استخلاص العلم الحقيقي بالضرر الحادث وتحديد يوم هذا العلم وبالشخص المسئول عنه هو من قبيل فهم الواقع في الدعوى الذي تستقل محكمة الموضوع بتقديره متى كانت أسبابها في هذا الخصوص سائغة ولها أصلها الثابت في



SVM-37276/2020



الأوراق وتؤدي إلى النتيجة التي انتهت إليه... طعن ٤٢٣/٢٠١٨ جلسة ٢٩/١١/٢٠١٨ وحيث أنه بالبناء على ما سلف فمتى كان الثابت أنه ليس بالأوراق ما يدل على اتصال علم المدعي عليه عمر عايش بماهية الأفعال التي أضرت به ويطلب التعويض عنها سوى منذ تاريخ رفع الدعوى عليه في غضون عام ٢٠١٧ الأمر الذي يجعل ذاك الدفع حابط الأثر بما يفضي بالمحكمة لرفضه دون حاجة للنص على ذلك بالمنطوق... وعن طلب التعويض فلما كان من المقرر في قضاء محكمة التمييز بدبي أن المسؤولية سواء كانت عقديه أو تقصيري لا تقوم إلا بتوافر أركانها الثلاثة من خطأ وضرر وعلاقة سببيه تربط بينهما بحيث إذا انقضى ركن منها انقضت المسؤولية بكاملها فلا يقضي بالتعويض وأن استخلاص ثبوت أو نفي توافر أركان المسؤولية من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع من واقع الأدلة المطروحة بما في ذلك تقرير الخبير المنتدب والقرائن التي يتم استخلاصها من الوقائع الملازمة بغير معقب عليها في ذلك من محكمة التمييز طالما أقامت قضاؤها على أسباب سائغة مما له أصل ثابت في الأوراق... طعن ١٦٢/٢٠١٦ جلسة ٣/١١/٢٠١٦ وحيث أنه بالبناء على ما سلف بيانه فمتى كان الثابت للمحكمة من خلال مدونات تقرير اللجنة في خصوص بيان ما ارتكبه المدعي (أحمد الراجحي) من أخطاء إبان إدارته لشركة تعمیر القابضة رصدتها اللجنة كما عرضت لها المحكمة في موضع سابق بقضاؤها منها أن المدعي أحمد الراجحي قد باع بعضاً من أصول شركة تعمیر القابضة بأقل من قيمتها الحقيقية فضلاً على أنه حمل تلك الشركة أعباء قروض بنكية أودعت في حسابه الشخصي وغيرها من الأخطاء في إدارة الشركة وهي الأخطاء التي ألحقت الضرر وفقاً لمقتضيات المنطق واللزوم العقلي بمصالح شريكه في شركة المحاصة المستترة عمر عايش بما يسوغ للأخير طلب التعويض عما لحقه من ضرر مادي يتحصل في فوات الربح عليه المتحصل عليه فيما لو لم ترتكب تلك الأخطاء وكذا تضرر معنوي لما لحقه من خسارة تلك الأموال... ومن ذلك وعن تقدير قيمة التعويض عن الضررين المادي والمعنوي فلما كان من المقرر في قضاء محكمة التمييز بدبي أن تحديد الضرر وتقدير التعويض ومراعاة الظروف الملازمة في تحديد مبلغ التعويض الجابر له هو من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع ما دام أن القانون لم يوجب إتباع معايير معينة للتقدير ولا رقابة عليها في ذلك من محكمة التمييز طالما بينت عناصر الضرر ووجه أحقية طالب التعويض فيه من واقع ما هو مطروح عليها في الأوراق وذلك دون أن تلتزم ببيان المبلغ الذي قدرته بالنسبة لكل عنصر على حده فيجوز لها أن تقضي بتعويض إجمالي عن العناصر الموجبة للتعويض... طعن ٣٣/٢٠٢٠ جلسة ٧/٥/٢٠٢٠ وحيث أنه في ضوء ما سلف بيانه فإن المحكمة تقدر مبلغ وقدره عشرة مليون درهم تعويض إجمالي لصالح المدعي عليه (عمر عايش) جابراً لكافة ما لحقه من أضرار مادية ومعنوية وفقاً للوارد بالمنطوق & وحيث أنه عن طلب المدعي عليه في دعواه المتقابلة الفائزة بواقع ١٢% عن مبلغ التعويض اعتباراً من تاريخ صيرورة الحكم نهائياً فلما كان من المقرر في قضاء محكمة التمييز بدبي أن مفاد المادة ٧٦ من قانون المعاملات التجارية مقرؤه مع المادة ٨٨ منه أنه يتعين ألا يزيد سعر الفائدة على ١٢% كما أن العرف القضائي في دبي قد استقر على احتساب الفائدة التأخيرية بواقع ٩% ... طعن ٧٦/٢٠١٣ جلسة ٢٤/٩/٢٠١٣ وحيث أنه بالبناء على ما سلف فالمحكمة تقضي بفائدة على مبلغ التعويض المقدر سلفاً بواقع ٩% سنوياً تبدأ من تاريخ صيرورة هذا الحكم نهائياً وحتى تمام السداد وفقاً للوارد بالمنطوق & وحيث أنه عن مصروفات الدعويين شاملة مقابل أتعاب المحاماة فيهما ومصروفات إدخال الخصوم أيضاً فالمحكمة تلزم بها كلا من المدعي (أحمد الراجحي) والمدعي عليه (عمر عايش) بالسوية فيما بينهما وتأمراً بالمقاصة فيما بينهما بالنسبة لأتعاب المحاماة عملاً بحكم المادتين ٥٥ و٥٧ من اللائحة التنظيمية الصادرة بقرار مجلس الوزراء ٥٧/٢٠١٨ المعدلة لقانون الإجراءات المدنية.

فلهذا الأسباب

حكمت المحكمة حضورياً أولاً: في موضوع الدعوى الأصلية وفي الشق الأول من طلبات المدعي برفضه وفي الشق الثاني من طلباته بعدم قبوله لرفعه قبل الأوان.

ثانياً: في موضوع الدعوى المتقابلة المبداه من المدعي عليه (عمر عايش) بإلزام المدعي (أحمد الراجحي) بأن يؤد للمدعي عليه مبلغاً وقدره ١,٦٢٣,٩٠٠,٢٩١ واحد مليار وستمائة وثلاثة وعشرين مليون وتسعمائة ألف ومائتين وواحد وتسعين درهماً فضلاً عن فائدة بواقع ٩% سنوياً تبدأ من تاريخ ١٢/٣/٢٠١٧ وحتى تمام السداد.



SVM-37276/2020



ثالثاً: وفي الشق الثاني من موضوع الدعوى المتقابلة بإلزام المدعي (أحمد الراجحي) بأن يؤد للمدعي عليه (عمر عايش) تعويضاً عن الأضرار المادية والمعنوية قدره مبلغ ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠ عشرة مليون درهم فضلاً عن فائدة بواقع ٩% تبدأ من تاريخ صيرورة هذا الحكم نهائياً وحتى تمام السداد.

رابعاً: بعدم قبول إدخال الخصوم المدخلين جميعاً شكلاً وألزمت طرفي الخصومة المدعي والمدعي عليه مصروفات إدخالهم ومصروفات الدعويين الأصلية والمتقابلة بالسوية فيما بينهما وأمرت بالمقاصة فيما بينهما بالنسبة لأتعاب المحاماة.

التوقيع

القاضي / احمد محي الدين حجازي



CSC20-CY2017-CSN127-DJI2037

التوقيع

القاضي / يوسف أحمد يوسف الحوامده



CSC20-CY2017-CSN127-DJI2795

التوقيع

القاضي / محمد مهير سيف بنواس الكتبي



CSC20-CY2017-CSN127-DJI2661

الهيئة المبينة بصدر هذا الحكم هي التي سمعت المرافعة وحجزت الدعوى للحكم وأصدرت الحكم ووقعت عليه، أما الهيئة التي نطقت به فهي المشكلة وفق محضر جلسة النطق به.