

بسم الله الرحمن الرحيم

باسم صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
لجنة تصفية المشاريع العقارية الملغاة الثالثة

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ١٩-١١-٢٠١٧ بمقر محاكم دبي

رئيس اللجنة	القاضي / محمد مبارك السبوسي	برئاسة
عضو اللجنة	القاضي / ابتسام علي البدواوي	وعضوية
عضو اللجنة	القاضي / محمد ابراهيم يوسف	
مقرر اللجنة	السيدة / عبير ابراهيم النعيمي	وبحضور

في الملف رقم 06 لسنة 2014 لجان عقارية

المشروع العقاري: إسكان تاور ESCAN TOWER

المطور: شركة إسكان العقارية ESCAN REAL ESTATE PJS

أصدرت الحكم التالي

بعد سماع المرافعة ومطالعة الأوراق والمدولة قانونا..
حيث أن اللجنة تمهد لقضائها بأنه لما كان المرسوم رقم (21) لسنة
2013 بتشكيل لجنة قضائية خاصة لتصفية المشاريع العقارية الملغاة في إمارة
دبي وتسوية الحقوق المتعلقة بها قد نص في مادته الأولى على تشكيل لجنة
قضائية خاصة تسمى "لجنة تصفية المشاريع العقارية الملغاة في إمارة دبي
وتسوية الحقوق المتعلقة بها" وقد أناط بها الاختصاصات الآتية:

رئيس اللجنة

مقرر اللجنة

١- النظر والفصل في الأوامر والطلبات والدعاوى التي تنشأ بين المطورين العقاريين والمشتريين ويكون محلها أو سببها المشاريع العقارية الملغاة.
٢- تصفية المشاريع العقارية التي يصدر بإلغائها قرار نهائي من قبل مؤسسة التنظيم العقاري وفقاً لأحكام القانون رقم 13 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية المشار إليهما، وتسوية الحقوق المتعلقة بها بعد خصم مصاريف التصفية.

٣- البت في كافة الإجراءات التنفيذية والتظلمات والإشكالات التي يكون محلها أو سببها المشاريع العقارية الملغاة على أن يكون للجنة في سبيل القيام بالمهام المنوطة بها بموجب هذا المرسوم ودونما حصر القيام بما يلي الاستعانة بالخبراء والاستشاريين وعلى وجه الخصوص من دائرة الأراضي والأملاك وتعيين مدققي الحسابات على نفقة المطور للتدقيق في المركز المالي للمشروع العقاري الملغي، والتحقق من المبالغ المدفوعة للمطور من قبل المشتريين أو المودعة في حساب ضمان التطوير الخاص بذلك المشروع وكذلك المبالغ التي تم التصرف بها وإصدار الأوامر إلى أمين حساب ضمان المشروع أو المطور، في أي أمر يتعلق بتصفية المشروع بما في ذلك إعادة المبالغ المودعة في الحساب أو المدفوعة للمطور إلى أصحابها واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لضمان حقوق المشتريين.

وحيث تخلص وقائع الدعوى حسبما يبين من مطالعة سائر أوراقها ومستنداتها، أن مؤسسة التنظيم العقاري وبمرجع (ح.ض.ت.ص.م - 2014

رئيس اللجنة

مقرر اللجنة

358) أصدرت قراراً نهائياً بإلغاء المشروع العقاري المسمى (ESCAN TOWER) المقيد برقم (846) القائم بتطويره / شركة اسكان العقارية ESCAN REAL ESTATE PJS على قطعة الأرض رقم 109 بمنطقة برج خليفة وفقاً لأحكام القانون رقم 13 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية ، حيث بلغت نسبة إنجاز المشروع 0% كما بلغت قيمة المبالغ المحصلة من المشتريين - المستثمرين - مبلغ وقدره 63,288,386.53 درهم أما المبلغ المحول من حساب الضمان بإدارة حسابات ضمان التطوير العقاري إلى حسابات أمانة دائرة الأراضي والأملاك مبلغ وقدره (3,555,774.42 درهم) وأرقت كشف بأسماء المستثمرين من واقع السجل المبدئي بالدائرة والمتضمن قيمة الوحدات والمسدد منها - وصورة من شهادة ملكية الأرض للمطور الفرعي.

وحيث باشرت اللجنة أعمالها على النحو المبين تفصيلاً بمحاضر الجلسات، وتبين للجنة من مطالعتها النظام الإلكتروني للمحاكم ومن الملف رقم 96 لسنة 2012 بيع عقار مرهون بأن مصرف الإمارات الإسلامي دائناً مرتها من الدرجة الأولى بمبلغ 219,250,000 درهم بموجب عقد الرهن المؤرخ 2009-09-24 وقد تقدم بطلب بيع أرض المشروع.

وحيث أنه تم إحالة الملف المذكور أعلاه من السيد قاضي التنفيذ إلى لجان تصفية المشاريع العقارية الملغاة وقد تم بيع أرض المشروع رقم 109 بمنطقة برج خليفة بشارع الشيخ زايد من جملة أراضي المشاريع الملغاة التي تم بيعها بالمزاد العلني بتاريخ 2015-06-02 بواسطة الإمارات للمزادات، وبتاريخ 2015-07-12 تم توريد ثمن بيع الأرض بالمزاد العلني بمبلغ 116,181,730 درهم بعد خصم مصاريف البيع.

فتقدم ممثل المطور العقاري شركة اسكان العقارية بمذكرات وحافطة مستندات وتظلم طالبا الحكم ببطان إجراءات بيع الأرض وما ترتب على ذلك

رئيس اللجنة

مقرر اللجنة

من آثار تأسيسا على أن دائرة الأراضي والأمالك لم تتبع إجراءات إخطار المطور كتابيا بقرار إلغاء المشروع ولعدم جواز بيع أرض المشروع لكونها منحة وآلت إليها من سمو الحاكم ولا يجوز بيعها ولبطلان إجراءات البيع من قبل اللجنة لأنها لم تقم بإخطارها قبل البيع ولعدم تعيين مدقق حسابي للتحقق من صحة المبالغ المدفوعة من المستثمرين للمطور.

وحيث إنه وبلاستفسار من دائرة الأراضي والأمالك تم الرد بالبريد الإلكتروني

كالتالي:

١- بتاريخ 27-11-2007 شهادة ملكية للمطور/ اسكان العقارية (ش.م.خ) آلت إليها بالهبة من صاحب السمو الشيخ حمد بن محمد الشرقي.

٢- يوجد في ملف المشروع بيانات المطور (التي تتم مراسلته بأية مراسلات.. شهادة الغاء/رسالة مطالبة/تظلم...الخ).

٣- إرسال إنذار قانوني للمطور بالبريد المسجل بتاريخ 17-06-2009، وتاريخ 11-11-2009 إنذار آخر لعدم استكمال متطلبات التسجيل.

٤- التقرير المالي الوحيد والموجود في الملف 31-12-2009 والمبلغ المحصل من جميع المستثمرين هو 67,775,494 درهم.

٥- بتاريخ 24-02-2010 رسالة بالنواقص ويجب استكمالها في التقارير المالية لاعتمادها.

٦- بتاريخ 04-03-2010 تم إرسال إخطار لعدم استكمال المتطلبات ولنواقص في المستندات في ملف المشروع.

٧- بتاريخ 10-03-2010 الرد من وكيل المطور (الشريف - محامون ومستشارون قانونيون)

٨- بتاريخ 20-03-2011 صدرت شهادة الالغاء (نسخة للمطور الفرعي + الرئيسي + مصرف الامارات الاسلامي + الملف + قسم تسجيل المشاريع)

رئيس اللجنة

مقرر اللجنة

- ٩- بتاريخ 18-04-2010 المشروع مدرج من ضمن المشاريع قيد الالغاء بعد التدقيق على إجراءات ما قبل الإلغاء (التقرير الفني 03-03-2010) أن المشروع لم يبدأ.
- ١٠- بتاريخ 25-04-2010 تظلم على الالغاء من وكيل المطور (مكتب الشريف المحاماة).
- ١١- بتاريخ 28-04-2010 محضر اجتماع بخصوص إلغاء المشروع بحضور السيد/ خالد المطيوعي + السيد / وحيد طيب هاشم (رئيس قسم الهندسة للمطور إسكان) + السيد/ شادي الحلبي (استشاري المشروع) + الأنسة/ عليا القمزي + السيد/ سليم شيخ يوسف واستلم المطور نسخه من المحضر.
- ١٢- بتاريخ 28-04-2010 رد الإدارة على التظلم.
- ١٣- بتاريخ 11-05-2010 مذكرة المستشار القانوني الأول السيد/ عماد الدين فاروق، بخصوص تظلم المطور ويجب سد النقص في حساب الضمان 344,030,252 درهم لضمان حقوق جميع الأطراف.
- ١٤- بتاريخ 18-05-2011 رسالة إدارة حسابات ضمان التطوير العقاري الى مصرف الإمارات الاسلامي بنقل الأرصدة المتوفرة إلى حساب أمانات الدائرة.
- ١٥- بتاريخ 07-06-2011 إغلاق حساب الضمان بناء على طلب مؤسسة التنظيم العقاري - إدارة حساب ضمانات التطوير العقاري.
- ١٦- المبلغ الذي تم تحويله لحساب أمانات الدائرة 3,555,774.42 درهم
- ١٧- بتاريخ 03-10-2011 رسالة إلى المطور من الإدارة - قسم تصفية المشاريع بالسداد خلال 60 يوم حسب القانون.
- ١٨- بتاريخ 03-04-2012 تحويل المشروع إلى لجان تصفية المشاريع العقارية الملغاة وبتاريخ 27-03-2014 تأكيد التحويل.

١٩- بتاريخ 25-11-2015 رسالة المطور مقدمة من رئيس مجلس الادارة السيد/سعيد المهيري تفيد بأنهم لم يستلموا أية إخطار أو تحويل للمحكمة. وحيث تبين توريد مبلغ 3,555,774.42 درهم من دائرة الأراضي والأملك من حساب ضمان المشروع، قامت اللجنة بتكليف قسم الحسابات في المحكمة لإعداد قائمة توزيع تتضمن أسماء المستثمرين وأرقام الوحدات العقارية والمبالغ المحصلة منهم لصالح المطور ونشرها على الموقع الإلكتروني لمحاكم دبي وتم تلقي الملاحظات والإقرارات من المستثمرين بشأن صحة المبالغ المذكورة لصالح كل منهم، سواء بالحضور أمام اللجنة أو بواسطة البريد الإلكتروني المعتمد للجنة.

وتقدم الممثل القانوني لشركة كابيتال أنفستمنت ليتمد بطلب إدراجها ضمن قائمة المستثمرين لإبرامها اتفاقية مع شركة التيرناتيف كابيتال انفستمنت ACI عن الطوابق 10,11,12,13,14,16,17,18,19, وذلك لاستثمارها وإعادة بيعها وأرفق صور استثمارات حجز وصور شيكات.

كما تقدم الممثل القانوني لشركة فالكون انترناشيونال انفستمنت جروب ليتمد بطلب إدراجها ضمن قائمة المستثمرين لإبرامها اتفاقية مع شركة التيرناتيف كابيتال انفستمنت ACI وإقرارها باستلام الدفعات عن الطوابق 1,2,3,4,5 وذلك وأرفق صور استثمارات حجز وصورة إقرار.

كما تقدم المدعو اكسولونج ما - صيني الجنسية، بطلب إضافة اسمه إلى قائمة المستثمرين وتبين أنه مستثمر في مشروع اسكان مارينا وليس المشروع محل هذه التصفية في هذا الملف.

صفحة ٧ من ١١ ق 73

في الدعوى رقم ٦ / ٢٠١٤ لجان عقارية

كما تقدم الممثل القانوني لشركة بيت الأضواء لإدارة العقارات بمذكرة بشأن استحقاقها مبلغ 17,180,288.48 درهم عن الطوابق 53,52,51,47,46,45,18,8,7,6.

وحيث قررت اللجنة إصدار حكمها في الدعوى بجلسة 2017-11-12 ثم مدت أجل النطق بالحكم لجلسة اليوم 2017-11-19 لاستكمال المداولة. وحيث إنه عن نعي المطور العقاري شركة إسكان العقارية بكافة أوجهه مردود ذلك أن صدور المرسوم رقم 31 لسنة 2016 بشأن رهن الأراضي الممنوحة في إمارة دبي بتاريخ 2016-11-01 والعمل به من تاريخ صدوره إعمالاً لنص المادة 14 منه، وما نصت عليه المادة العاشرة منه على أن (تعتبر صحيحة ونافاذة كافة الرهون المسجلة لدى الدائرة التي تمت على الأراضي الممنوحة قبل العمل بأحكام هذا المرسوم) بما مفاده أن الرهون الموقعة على تلك الأراضي والتي سجلت لدى دائرة الأراضي الأملاك في تاريخ سابق على 2016-11-01 تعتبر صحيحة ونافاذة أيما كان الغرض من إبرام عقودها طالما لم يصدر حكم بات في شأن بطلانها.

لما كان ذلك وكان الثابت أن الأرض محل عقد الرهن أرض منحه من حكومة دبي للمطور وتم رهنها لصالح مصرف الإمارات الإسلامي وسجل هذا الرهن لدى دائرة الأراضي والأملاك في تاريخ سابق على تاريخ 2016-11-01 وكان المرسوم رقم 31 لسنة 2016 بشأن رهن الأراضي الممنوحة في إمارة دبي قد أدرك ملف التصفية قبل حجزه للحكم ومن ثم يتعين إعمال أحكامه ومن مقتضاها صحة الرهن على أرض المشروع، وإذ اتبع الدائن المرتهن (مصرف الإمارات الإسلامي) إجراءات بيع العقار المرهون ثم إحالته إلى اللجنة، وكان المقرر أنه إذا لم ينص القانون على البطلان إذا لم يراعى ميعاد الإعلان أو الإجراء فلا بطلان إذا تحققت الغاية من الإعلان، وفي شأن العقار المرهون (أرض

رئيس اللجنة

مقرر اللجنة

المشروع) لم يكن مراعاة مواعيد الإعلان واجراء التأشير على السجل بحجز العقار المرهون حتمي إذ أنه إذا تحققت الغاية منه فإن التأخير وعدم اتخاذ الإجراء في الميعاد الذي نص عليه القانون لا يصم الاجراء بالبطلان لأن الغاية من الإعلان قد تحققت، وإذ كان ذلك وكان قد تم بيع أرض المشروع بالمزاد العلني من جملة أراضي المشاريع العقارية الملغاة بعد إخطار المطور وحضور من يمثله أمام تلك الدائرة على نحو ما ورد بالاستفسار من دائرة الأراضي والأملك بشأن مراحل إلغاء المشروع ثم إلغاؤه فعليا لعجز المطور عن سداد النقص في حساب الضمان ومقداره 344,030,252 درهم ثم بيع الأرض وتوريد ثمنها خزينة المحكمة، فمن ثم يكون تظلم المطور قد بني على سند غير صحيح وترفضه اللجنة وتنحصر الحقوق في حساب الضمان و ثمن الأرض بعد تطهيرها بالبيع بالمزاد.

وحيث إنه هديا بما تقدم وكان الثابت من عقد رهن العقار رقم (109) (أرض المشروع) أنه كان لقاء مبلغ 219,250,000 درهم رهنا من الدرجة الأولى لصالح مصرف الإمارات الاسلامي، وكان ثمن الأرض بعد خصم مصاريف بالبيع بالمزاد مبلغ 116,181,730 درهم فمن ثم تقضي اللجنة بتوزيع هذا المبلغ على المصرف بصفته دائنا ممتازا متقدما على باقي الدائنين ولا يمتد ذلك إلى المبلغ المورد من حساب الضمان باعتباره للمستثمرين.

وحيث إن اللجنة وبعد فحص ما قدمه الممثل القانوني لشركة كابيتال أنفستمنت ليتمتد تقرر رفض طلب إدراجها ضمن قائمة المستثمرين إذ أن تعاقدها تم مع وسيط وطرف غير المطور وليس تعاقدا مباشرا ولم يثبت للجنة وجود ختم للمطور على استمارات الحجز كم أنه لم يثبت إيداع قيمة الشيكات في حساب مطور المشروع أو حساب ضمان المشروع ومقدم الطلب وشأنه في الرجوع على الوسيط المذكور بشأن ما سدده له.

رئيس اللجنة

مقرر اللجنة

وحيث إن اللجنة وبعد فحص ما قدمه الممثل القانوني لشركة فالكون انترناشيونال انفستمنت جروب ليتمدد تقرر رفض طلب إدراجها ضمن قائمة المستثمرين إذ أن تعاقدتها تم مع وسيط وطرف غير المطور وليس تعاقدًا مباشرًا ولم يثبت إيداع المبالغ في حساب مطور المشروع أو حساب ضمان المشروع ومقدم الطلب وشأنه في الرجوع على الوسيط المذكور بشأن ما سدده له.

وحيث إنه عن طلب الممثل القانوني مبلغ 112,294.40 درهم لشركة بيت الأضواء لإدارة العقارات وحيث تبين للجنة أنه وبموجب الحكم الصادر في الملف رقم 1328 لسنة 2009 عقاري كلي وملف التنفيذ 167 لسنة 2011 تحصلت من المطور بعد إلغاء المشروع وأثناء التصفية على مبلغ 1,753,874.60 درهم، وما كان لها ذلك باعتبار أن تلك الأموال يجب أن تدخل ضمن التصفية، وحيث إنه باعتبار أن ذلك المبلغ ضمن التصفية فإنه كان يستحق لها مبلغ 1,866,169 درهم مخصوماً منه الذي سبق وأن تحصلت عليه بموجب ملف التنفيذ ويكون نصيبها بعد قسمة الغرماء مبلغ 112,294.40 درهم.

وحيث إن ولما كان المبلغ المتبقي مقداره 3,443,480.02 درهم، وكان إجمالي الدين مبلغ 31,701,292.41 درهم وكان المقرر بنص المادة 408 من قانون المعاملات المدنية الصادر بالقانون الاتحادي رقم 5 لسنة 1985 أن تباع أموال المدين المحجوز عليه وتقسم على الغرماء بطريق المحاصة وفقاً للإجراءات التي ينص عليها القانون وقد أفصح المشرع في المذكرة الإيضاحية لهذا القانون تعليقا على هذا النص وجوب تطبيق الفقه الإسلامي والذي تقضي أحكامه بجعل تصفية أموال المحجوز عليه تصفية جماعية بحيث إذا ظهر غريم متأخر حاص بقية الغرماء فيما أخذه، (الطعن رقم 35-1998 حقوق).

رئيس اللجنة

مقرر اللجنة

وحيث تولت اللجنة الاعمال الحسابية بشأن احتساب المبالغ المسددة من المستثمرين والمبالغ المودعة بحساب الضمان واعتماد طريقة التوزيع على أساس نسبة وتناسب لكل مبلغ من المستثمرين، ولما كان المبلغ غير كاف لسداد جميع ديون المستثمرين، ولا سبيل أمام اللجنة سوى القضاء بقسمة هذا المبلغ قسمة غرماء بين المستثمرين، مع عدم الإخلال بأي تسوية أو اتفاق سابق على هذا الحكم قد جرى بين المطور العقاري وأيا من المستثمرين للمشروع موضوع النزاع، وذلك فيما زاد على النسبة المقضي بها على النحو الموضح تفصيلا بقائمة التوزيع المبينة أدناه.

فلهذه الأسباب

حكمت اللجنة بإجماع الآراء: بتصفية المشروع (رقم 846 ESCAN TOWER) وتوزيع رصيد الملف كالاتي: ١- مبلغ 116,181,730 درهم للدائن المرتهن مصرف الإمارات الإسلامي، ٢- مبلغ 112,294.40 درهم لشركة بيت الأضواء لإدارة العقارات ذ.م.م باقي حصتها من قسمة الغرماء، ٣- مبلغ مقداره 3,443,480.02 درهم على المستثمرين الواردة أسماؤهم في القائمة المرفقة بالحكم والمبالغ المبينة قرين كل منهم، وتصرف بموجب طلب صرف يقدم من المستثمر أو من يمثله مرفق به ما يثبت الهوية ورقم الحساب المصرفي وفق النموذج المعد لذلك.

رئيس اللجنة

مقرر اللجنة

صفحة 11 من 11

في الدعوى رقم ٦ / ٢٠١٤ لجان عقارية

73ق

Sr	Unit No.	Name of Owner	Gross Sales Value	Cash received from Owner	المبلغ الموزع
1	9	Hareh Relwani	37,138,390.00	2,352,488.50	255,533.66
2	11	Abdullahi Olluwatoyin Funsho	37,329,825.00	3,732,982.00	405,486.59
3	1,204	Saifuddin Jahangir Akbar	4,994,002.13	249,700.11	27,123.10
4	1,205	Neeraj Agrawal	4,994,002.13	499,400.22	54,246.20
5	1,207	Imran Habib	4,361,991.50	436,198.58	47,381.07
6	1,208	Fahim Butt & Zehra Qamruddin	4,994,008.40	249,700.42	27,123.13
7	17	Orchid Ltd. Bestway Private Properties	37,904,130.00	1,895,206.50	205,862.45
8	3,101	Hamid Yazdianpour	5,315,333.02	531,543.30	57,737.67
	3,105		4,078,664.71	407,866.48	44,303.56
9	3,102	Farnaz Etminan	4,078,664.71	407,866.48	44,303.56
10	3,202	Abdul Malik Dawood Saifuddin	4,047,144.89	404,714.48	43,961.18
11	33	Raed Salim Salem Helse	31,692,540.00	1,584,627.00	172,126.47
12	36	Shaikh Mohammad Usman, Mahmood	31,596,502.00	1,579,825.10	171,604.87
	42		31,788,578.00	1,589,428.90	172,648.06
13	37	Future Icon Trading FZE	31,596,502.00	1,579,825.10	171,604.87
14	38	Eurovan Universal S.A.	31,596,502.00	1,579,825.10	171,604.87
15	40	Omar Saeed & Mahmood Ahmad	31,596,502.00	1,579,825.10	171,604.87
16	10	Nitin Advani	37,234,107.50	1,861,705.38	202,223.47
	41		31,692,540.00	1,584,627.00	172,126.47
17	49	Reza Tadayon Ahmadi	31,068,293.00	1,553,414.65	168,736.10
	50		31,068,293.00	1,553,414.65	168,736.10
18	1,201	Ali Salman Gul, Sameer Brohi, & Nadeem	4,994,002.13	499,400.22	54,246.20
	1,202		4,362,548.07	436,254.70	47,387.16
19	1,203	Khalid Ferdous Howlader	4,362,548.07	391,802.24	42,558.62
20	48	Vahid Ali Akbar Besarati	31,596,502.00	3,159,650.20	343,209.74
TOTAL			515,482,116.26	31,701,292.41	3,443,480.02

رئيس اللجنة

مقرر اللجنة