

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 24 لسنة 2014 لجان عقارية

المشروع العقاري: سافير SAPHIRE
المطور: برشوا هولدينج ليمتد PARSHWA HOLDING LIMITED

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 إنه ونفاذاً لذلك فقد ورد كتاب من دائرة الأراضي والأملاك - يفيد إصدارها قراراً نهائياً بإلغاء المشروع العقاري المسمى (SAPPHIRE) المقيد

رئيس اللجنة

مقرر اللجنة

برقم (602) القائم بتطويره / برشوا هولدينج ليتمت PARSHWA HOLDING LIMITED على قطعة الأرض رقم 268 بمنطقة برج خليفة وفقا لأحكام القانون رقم 13 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية ، حيث بلغت نسبة إنجاز المشروع 0% كما بلغت قيمة المبالغ المحصلة من المشتريين - المستثمرين - مبلغ وقدره 7,570,567 درهم أما المبلغ المحول من حساب الضمان بإدارة حسابات ضمان التطوير العقاري إلى حسابات أمانة دائرة الأراضي والأملاك مبلغ وقدره (7,570,567 درهم) وأرفعت كشف بأسماء المستثمرين من واقع السجل المبدئي بالدائرة والمتضمن قيمة الوحدات والمسدد منها - وصورة من شهادة ملكية الأرض للمطور الفرعي .

وحيث باشرت اللجنة اعمالها على النحو المبين تفصيلا بمحاضر الجلسات ، وتبين للجنة من مطالعتها النظام الالكتروني للمحكمة بأن أرض المشروع محل النزاع بيعت بالمزاد العلني بموجب الطلب رقم 229 لسنة 2010 بيع مال مرهون - تنفيذ ، كما تبين أيداع المبالغ المسدد من المستثمرين في حساب الضمان للمشروع إلى خزينة المحكمة بناء على كتاب اللجنة .

وحيث تأجل نظر النزاع عدة آجال لإعلان قائمة أسماء المستثمرين على الموقع الالكتروني لمحاكم دبي، وتلقي ملاحظاتهم حول المبالغ المسددة من قبلهم للمطور.

وحيث أنه وخلال مدة عرض قائمة أسماء المستثمرين علي موقع البريد الالكتروني سالف البيان ، تلقت اللجنة اعتراض المستثمر ماجد عبدالرضى الجونيه لعدم ورود اسمه ضمن قائمة التوزيع ، باعتباره احد المستثمرين فيها ، وقدم سندا لذلك حافظة مستندات حوت صور للشيكات والتحويلات التي سددت عنه من الشركتين المملوكتين له ، وترجمة اتفاقية الحجز ، والحكم الصادر في الدعوى رقم 388-2009 عقاري كلي ، وبيانات التنفيذ للحكم

رئيس اللجنة

مقرر اللجنة

السالف ، فقررت اللجنة اعتماد اسمه ضمن أسماء المستثمرين للمشروع محل التصفية.

كما تلقت اللجنة ملاحظات المستثمر محمد هادي أصغر الأنواري ، الذي اعتمد المبلغ الوارد في قائمة التوزيع المسدد منه ، وفي المقابل قدم المدعو محمد حسين محمد مذكرة طلب فيها ربط وكالته عن المستثمر حميد رضا أسد اله غياثي ممثل ألب للوساطة العقارية ، وقررت اللجنة الالتفات عنه وإرفاقه بالملف .

وحيث تولت اللجنة الاعمال الحسابية بشأن احتساب المبالغ المسددة من المستثمرين والمبالغ المودعة بحساب الضمان واعتماد طريقة التوزيع على اساس نسبة وتناسب لكل مبلغ من المستثمرين.

وحيث قررت اللجنة إصدار حكمها في الدعوى بجلسة 2017-11-12 ثم مدت أجل النطق بالحكم لجلسة اليوم 2017-11-19 لاستكمال المداولة.

وحيث انه من المقرر بنص المادة 408 من قانون المعاملات المدنية الصادر بالقانون الاتحادي رقم 5 لسنة 1985 ان تباع اموال المدين المحجوز وتقسم على الغرماء بطريق المحاصة وفقا للإجراءات التي ينص عليها القانون وقد افصح المشرع في المذكرة الايضاحية لهذا القانون تعليقا على هذا النص وجوب تطبيق الفقه الاسلامي والذي تقضي احكامه بجعل تصفية اموال المحجوز عليه تصفية جماعية بحيث اذا ظهر غريم متأخر حاص بقية الغرماء فيما اخذوه ، (الطعن رقم 35-1998 حقوق) .

وحيث كان ذلك وتأسيسا عليه ، وكان الثابت للجنة من مطالعتها قائمة التوزيع والتقارير المرفق من دائرة الأراضي ، والنظام الالكتروني للمحكمة في شأن الطلب رقم 229 لسنة 2010 بيع مال مرهون تنفيذ ، أن أرض المشروع

المملوكة للمطور برشوا هولديند ليتمتد قد بيعت بالمزاد العلني بتاريخ -2013 07-25 وتحصل الراهن على قيمة مبلغ الرهن من مبلغ رسو المزاد . كما ثبت للجنة أن المبلغ المسدد في حساب الضمان ومقداره (7,570,567 درهم) قد أودع خزينة المحكمة وهو ما يشكل جزء من المبلغ المتحصل من المستثمرين بعد قبول اعتماد إدخال المستثمر ماجد عبدالرضى الجونيه في قائمة التوزيع ، ومن ثم يكون 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 علي النحو الموضح تفصيلا بقائمة التوزيع المبينة أدناه.

فلهذه الأسباب

حكمت اللجنة بإجماع الآراء: بتصفية المشروع (SAPPHIRE) وتوزيع رصيد الملف ومقداره (7,570,567 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 ٦ من ٦ ق 73

في الدعوى رقم ٢٤ / ٢٠١٤ لجان عقارية

Sr	Unit No.	Name of Owner	Net Sale Value	Cash Received from Owner	المبلغ الموزع
1	901	MR. ZOLANVARI MOHAMMADHADI	33,901,588	678,032	511,820.96
	1301		34,078,774	681,575	514,495.44
	1701		34,492,208	689,844	520,737.39
	1801		34,610,332	692,207	522,521.13
	1901		34,728,456	694,569	524,304.12
2	1001	MR. MOHAMMED HOSSEIN EBRAHIMI	34,846,600	696,932	526,087.86
3	1201	ALP REAL ESTATE BROKER	34,374,084	3,437,408	2,594,770.54
4	16	MR.MAJID A. ALGOUNEH	2,458,500	2,458,500	1,855,829.56
TOTAL			243,490,542	10,029,067	7,570,567

رئيس اللجنة

مقرر اللجنة