

دافعة
رئيسية
محرمة

أشارتنا: MRC121-06-014
التاريخ: 26/06/2014

السادة/ هيئة الأوراق المالية المحترمين

تحية طيبة وبعد ،

الموضوع : الرأي القانوني بخصوص ارضي دبي

استنادا لأحكام وتعليمات إفصاح الشركات المصدرة والمعايير المحاسبية ومعايير التدقيق.
إشارة إلى الموضوع أعلاه نرفق لكم طيه الرأي القانوني بخصوص الدعوة المقامة ضد
الشركة الخليجية للاستثمارات العامة (دبي)، كما نرفق لكم طيه أيضا تقارير الخبير المنتدب
من محكمة دبي .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،

المدير العام

عبد الكريم جعفر الزعبي

هيئة الأوراق المالية
الدائرة الإدارية / الديوان
٢٩ حزيران ٢٠١٤
7298
12

التاريخ: 2014/06/09

تحديد موعد المعاينة في الدعوى
رقم: 2013/808 قطري كلي

مكتب/ أحمد رمضان للمحاماة و الاستشارات القانونية
وكيل المدعى: الشركة النموذجية الاستثمارية لتطوير المشاريع-الاردن
للغنوان: فاكس رقم (04-3607133) نبي.

مكتب/ التميمي و مشاركوه للمحاماة و الاستشارات القانونية
وكيل المدعى عليها: الشركة الخلوجية للاستثمارات العامة (ش.م.ع) و يمثلها
المدير العام السيد/سيمون فوليبي
الغنوان: فاكس رقم (04-3313089) نبي.

تحية طيبة و بعد،،،

بعد أن تم تحديد موعد المعاينة يوم السبت الموافق 2014/06/14، تسلم الخبير كتاب من وكيل المدعى
عليها يفيد فيه بأن يوم السبت هو عطلة رسمية لدى المكتب.
لذا فقد تقرر أن يكون موعد المعاينة يوم الاثنين الموافق 2014-06-16 الساعة 2:30 بعد الظهر.

و تفضلوا بقبول فائق الشكر و التقدير،،،

الخبير المهندس/علي أحمد غالفان
فاكس/ 04-2030394
نقل/ 050-6969653

التاريخ: 2014/06/05

دعوة لاجتماع خبرة في الدعوى

رقم: 2013/808 علوي علي

- مكتب/ أحمد رمضان المحاماة و الاستشارات القانونية
وكيل المدعى: الشركة النموذجية الاستثمارية لتطوير المشاريع-الأردن
العنوان: فاكس رقم (04-3607133) دبي.

مكتب/ للتصميم و مشاركون للمحاماة و الاستشارات القانونية
وكيل المدعى عليها: الشركة الخليجية للاستثمارات العامة (ش.م.ع) و يمثلها
المدير العام السيد/سيمون فوليبي
العنوان: فاكس رقم (04-3313089) دبي.

تحية طيبة و بعد،،،

بناءً على قرار المحكمة بطلب الخبر الهندسي المختص صاحب الدور من المقدين بجدول خبراء المحكمة،
فقد تم تعييني لأعمال الخبرة، لذا يرجى من الأطراف المذكورة الحضور لاجتماع الخبرة يوم الأحد الموافق
2014/06/22 الساعة الرابعة مساءً (4:00) في غرفة الاجتماعات رقم 4 - المبنى B - دائرة التنمية
الاقتصادية - قرية الأعمال - بجانب دوار الساعة.

الرجاء تزويد الخبر بجميع المذكرات و المستندات التي تؤيد ادعائكم.

بالاضافة الى ذلك، يرجى من المدعى تزويد الخبر بالآتي: ما يلود ملكيتها للأرضين و المباني، عقد
التأسيس و الرخصة التجارية مع المالك، الممثل القانوني للشركة، الشخص المخول بالتوقيع، ما يلود
تشبيدها للمباني، ما يلود سدادها لأية مبالغ.

و يرجى من المدعى عليها تزويد الخبر بالآتي: ما يلود ملكيتها للأرضين و المباني، عقد التأسيس و
الرخصة التجارية مع المالك، الممثل القانوني للشركة، الشخص المخول بالتوقيع، ما يلود تشبيدها للمباني،
ما يلود سدادها لأية مبالغ.

يرجى العلم أنه سيتم معالجة الأرضين محل الدعوى من قبل الخبر في يوم السبت الموافق 2014/06/14
الساعة العاشرة صباحاً (10:00).

و تفضلوا بقبول فائق الشكر و التقدير،،،

الخبر المهندس/علي أحمد غافان

فاكس/ 04-2030394

نقل/ 050-6969653



دي ال ايه بايبر ميديل ايست ال ال دي
من ب. ١٢١٦٦٢
طابق ٩، برج ستاندرد تشارترد
وسط المدينة (داون تاون)
دبي
الإمارات العربية المتحدة

DLA Piper Middle East LLP
PO Box 121662
Level 9, Standard Chartered Tower
Downtown
Dubai
UAE

هاتف: +971 4 438 6375
فاكس: +971 4 438 6101

T +971 4 438 6375
F +971 4 438 6101
W www.dlapiper.com

الموقع الإلكتروني: www.dlapiper.com

Your reference

Our reference

AS/LB
DUBM/1385306.1

20 May 2014

السادة / شركة النموذجية للاستثمارات وتطوير المشاريع - الأردن (مدعية)

الرأي القانوني بخصوص الدعوى رقم 2013/808 عقاري كلي - دبي

نبذة عن وقائع الادعاء وعلاقة الشركة المدعية بالشركة الخليجية للاستثمارات العامة ش.م.ع
(مدعى عليها)

المدعية شركة عقارية مقرها الأردن، وهي عاملة في عدة مجالات ومنها الاستثمار العقاري.

المدعى عليها شركة تجارية مقرها دولة الامارات العربية المتحدة، وهي عاملة في مجال الإستثمارات العامة وشراء العقارات وغيرها.

كان أن تم الإتفاق بين المدعية والمدعى عليها على أن يتم شراء قطعتي أرض يتم بيعهما من المدعية إلى المدعى عليها لقاء ثمن معلوم ومتفق عليه بينهما، وأبرمت على ذلك الاتفاقيتين والموقعتين بينهما كبائع ومشتري بالثمن المقدّر في كل منهما، وقد جاءت بيانات هاتين الاتفاقيتين وفق ما يلي:

الاتفاقية الأولى: والمؤرخة في 16 / 07 / 2008 ثابت بها ثمن قطعة الأرض رقم 009-20 في واحة دبي للسيليكون، وتبلغ مساحتها 374 و43 قدم مربع، بسعر (47,260,669) درهم، سبعة وأربعون مليون ومائتين وستون ألفاً وستمئة وتسعة وستون درهماً إماراتياً.

الاتفاقية الثانية: والمؤرخة في 16 / 07 / 2008 ثابت بها كذلك ثمن قطعة الأرض رقم 022-22 وتبلغ مساحتها 634 و48 قدم مربع في واحة دبي للسيليكون، وثمنها هو مبلغ (53,882,579) درهم، ثلاثة وخمسون مليوناً وثمانمائة واثنان وثمانون ألفاً وخمسمائة وتسعون ومبعمون درهماً إماراتياً.

مستشارون قانونيون.

أحد الفروع دي ال ايه بايبر ميديل ايست ال ال دي وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في انكلترا وويلز (رقم OC314942) وهي جزء من دي ال ايه بايبر شركة للحاماة الدولية التي تشمل من خلال كيانات قانونية مختلفة منفصلة ومستقلة.

يقع مكتب دي ال ايه بايبر ميديل ايست ال ال دي في المسجل وفقاً لتشريعات انكلترا وويلز في 3 شارع نوبل لندن EC2V 7EE.

الرخصة المهنية لمكتب دبي رقم 575622.

للحصول على قائمة بمكاتبنا وللمعلومات المتعلقة بالشؤون التنظيمية الرجاء زيارة الموقع www.dlapiper.com

رقم مكتب دبي +971 4 438 6100

Legal consultants.

A branch of DLA Piper Middle East LLP, a limited liability partnership registered in England and Wales (number OC314942) which is part of DLA Piper, a global law firm, operating through various separate and distinct legal entities.

The registered office of DLA Piper Middle East LLP for the purpose of England and Wales legislation is at 3 Noble Street, London EC2V 7EE.

Dubai Professional Licence Number 575622

A list of offices and regulatory information can be found at www.dlapiper.com

Dubai switchboard +971 4 438 6100

وهو ما يكون معه قد ترصد بذمة المدعي عليها لمصلحة المدعية مجموع قيمة هاتين القطعتين وهو مبلغاً وقدره (101,143,248) درهم، مائة وواحد مليون ومائة وثلاثة وأربعون ألفاً ومائتين وثمانية وأربعون درهماً إماراتياً.

وبرغم نقل ملكية هاتين القطعتين بإسم المدعي عليها لدى دائرة الأراضي والأموال بدبي، ومطالبة المدعية للمدعي عليها بدفع الثمن المستحق عليها لها، إلا أن المدعي عليها ممتنعة عن السداد دون سند أو سبب سائغ أو مشروع، وهو ما حدا بالمدعية إلى توجيه كتاب إلى المدعي عليها لتأكيد مبلغ المديونية لطلب المدقق الحسابي للمدعية، وقد أكدت وأقرت المدعي عليها على صحة وقيمة المبلغ وترصده بذمتها وذلك وفقاً للثابت بالكتاب المؤرخ 2009/05/30 مما حسم بشكل يقيني قيمة المبلغ المترصد أعلاه بذمة المدعي عليها لمصلحة المدعية.

كما وقامت المدعية كذلك وبعد تأكيدها من أن المدعي عليها لن تدفع المبلغ المترصد بذمتها لها بأن وجهت إليها إنذاراً عبر وكيلها القانوني أكدت عليها وجوب دفع المبلغ المستحق عليها في خلال أربعة عشر يوماً من تاريخ هذا الإنذار.

إلا أن هذه المدة إنقضت وفات أضعافها، ولم تقم المدعي عليها بأي تصرف أو فعل ينبئ عن نيتها في سداد المبلغ المستحق والمترصد بذمتها لصالح المدعية أو حتى أي نية لتسوية النزاع.

القانون المطبق والحاكم لهذه العلاقة بين الاطراف

نصت المادة (338) من قانون المعاملات المدنية على أنه :-

"يجب وفاء الحق متى استوفى شروط إستحقاقه القانونية فإن تخلف المدين وجب تنفيذه جبراً عليه تنفيذاً عينياً أو تعويضياً طبقاً للنصوص القانونية."

كما تنص المادة 70 من ذات القانون على أنه: "من سعي في نقض ما تم من جهته فسعيه مردود عليه."

وهذا المعنى فإن مفهوم الاقرار وفق القوانين والسوابق القضائية في دولة الامارات، هو اعتراف الخصم بالحق المدعى به بهدف اعتبار هذا الحق ثابتاً في ذمته واعفاء الآخر من إثباته.

الرأي القانوني

بعد الإطلاع على مستندات الدعوى المتوفرة لدينا، والعريضة المقدمة من الخصم، والمذكرات التي تناضل بشأنها الاطراف، فإننا ومنذ فجر تقديم القضية إعتمدنا مقارنة قضائية مالية مبسطة في الدعوى عبر حصر جوهر النزاع بإستحقاق مبلغ مدين بذمة المدعى عليها وفق الثابت بإقرارها الكتابي المؤرخ في 2009/05/30، والمرسل إلى شركة التدقيق المالية العالمية المنتدبة من قبل المدعية، فيما إعتمدت المدعى عليها مقارنة الإلتكارات للوقائع المعروضة وجحد للأصول من باب الدفع العامة نظراً لحساسية ما قدم بوجهها وما يترتب من التزامات مالية عليها.

ونظراً لجدية المطالبة المالية المدعومة بالإقرارات والمستندات المؤيدة، قررت المحكمة فتح باب الاستعانة بالخبرة الفنية لدراسة طلبات الخصوم ودفعوهم من الناحية الفنية إيضاحاً للعلاقة التعاقدية وقد جاء قرارها كالاتي:

"وقبل الفصل في الموضوع، يندب الخبير الهندي المختص صاحب الدور من المقيدین بجدول خبراء المحكمة للإطلاع على أوراق الدعوى ومستنداتها وما عسى أن يقدم إليه من مستندات مع الإطلاع على ما لدى دائرة الأراضي والأموال بني من مستندات ذات الصلة بموضوع الدعوى لبيان المالك لقطعتي الأرض موضوع النزاع، وما عليهما من مباني إن كانت، وتسلسل الملكية بشأنها، وبيان مدى صلة المدعي والمدعى عليها بتلك الأرض، وبيان العلاقة بين طرفي الدعوى، والشكل القانوني لكل منهما، والممثل القانوني لكلاهما، والموقع على الإتفاقيتين سند الدعوى عن البائع والمشتري وصفته، والإنتقال إلى حيث العقارين موضوع الدعوى لبيان طبيعتهما وعمّا إذا كان مشيد مباني على تلك الأراضي من عدمه، وفي الحالة الأولى بيان طبيعة تلك المباني، وتاريخ إنشائها، ومن قام بتشبيدها، وفي الجملة بحث ما يثيره الخصوم من طلبات ذات صلة بالوقائع المادية محل المأمورية، توصلًا لبيان وجه الحق في الدعوى، وللخبير في سبيل أداء المأمورية الإنتقال إلى أية جهة حكومية أو غير حكومية للإطلاع على مآلديها من مستندات تفيد في تنفيذ المأمورية، وله عند الاقتضاء سماع أقوال الخصوم وشهودهم، ومن يرى لزوم سماع أقواله بغير حلف يمين، وقدرت أمانة مقدارها عشرين ألف درهم إماراتي على ذمة أتعاب ومصاريف الخبير ألزمت المدعية بإيداعها خزانة المحكمة، وحددت جلسة 2014/5/11 لنظر الدعوى بحالتها في حالة عدم سداد الأمانة، وجلسة 2014/6/15 في حالة السداد وحتى يودع الخبير تقريره، وأبقت الفصل في المصروفات، وعلى قلم الكتاب إخطار الخبير المنتدب بمباشرة المأمورية فور إيداع الأمانة."



الخلاصة

إن الموقف الحالي للشركة المدعية مرتبط بما ستطرحه المدعى عليها من دفوع فنية حول موضوع الدعوى، وبالتحديد لناحية الاقرار الحسابي الصادر عنها والمذكور اعلاه، ولا سيتم تناوله امام الخبرة، هذا مع تأكيدنا على تبني المقاربة التي ذكرناها بموجب هذا الرأي والذي فصلناه لسيادتكم بمعرض إجتماعاتنا معكم، مع إقتراحنا لحضور أي شخص تندبونه لحضور جميع جلسات الخبرة وذلك للوقوف على أي نقاط فنية قد يقطبها النزاع.

وسنوافيكم إن شاء الله بموعد جلسة الخبرة الأولى مع بيانات إسم الخبير المعين بهذا الخصوص.

و تفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

DLA Piper Middle East LLP

www.dlapiper.com

