

.../.../.....

.../../...

## تقرير استشاري

الموضوع: تحليل فني لموضوع النزاع بشأن النزاع  
للقضية رقم: .../.../..... استئناف تجاري  
محاكم دبي

المستأنفة (المدعية بالتقابل): شركة .....

المستأنف ضدها: .....

الجهة الطالبة للتقرير: المستأنفة

الغرض من التقرير: تقديمه للخبرة المكلفة من محاكم دبي  
ليكون ضمن ملف لائحة الدعوى

تاريخ إعداد التقرير: .../.../....

### التقرير

ملاحظة: لقد تقدمت المستأنفة بطلب لنا لتقديم تقرير خبرة فنية لموضوع النزاع الناشئ بين الطرفين. وقد قدمت المستأنفة وثائق تشمل وثائق فنية ومالية وقانونية. كما شملت الوثائق التي قدمتها المستأنف ضدها في دعواها أمام محاكم دبي وتم الاطلاع على الردود القانونية من وكلاء الطرفين. وقد أعدنا تقريرنا على ما قدم لنا من وثائق وقد التزمنا الحيادية في التقرير ما استطعنا إلى ذلك سبيلا معتمدين على خبرتنا في مجال العقود الهندسية والخبرة العقارية. إن تقديم أي وثائق جديدة من قبل أي طرف لم يتم تقديمها سابقا قد يغير من فحوى التقرير والنتائج التي توصلنا إليها. ولكن لا يمكن الجزم بحاجتنا إلى التغيير ما لم يتم تقديم الوثائق الجديدة بصفة رسمية أو تصحيحنا بحجة فنية رادعة على ما أوردناه في تقريرنا.

نطاق مأمورية الخبرة للمهندس .... وفقا للحكم التمهيدي الصادر في جلسة 2013-9-30 (المستند 1)

ثانياً : وقبل الفصل في الموضوع بتدب الخبير الهندسي صاحب الدور بالجدول (غير الخبير السابق تدبه من محكمة أول درجة) وذلك للاطلاع على أوراق الدعوى وما بها من مستندات وما عسى أن يقدمه له الطرفان من مستندات وكذلك على تقرير الخبير المنتخب من محكمة أول درجة الأصلي والتكميلي وما أبداه كل من الطرفين من أوجه دفاع في دعوى كل منهما الأصلية والمتقابلة وكذلك في الاستئناف المقام من كل منهما وذلك لأداء المأمورية المبينة في الحكمين الصادرين من محكمة أول درجة في ٨-٢-٢٠١١ و ١٠-٤-٢٠١٢ ويتنفس الصلاحيات الواردة بينهما وتصفيه الحساب النهائي بين الطرفين وعلى المدعى عليها شركة الفارعة

وقد جاء الحكم في محكمة أول درجة في جلسة 2/12.. على النحو التالي:

و قبل الفصل في موضوع الدعوى بتدب الخبير الهندسي صاحب الدور بالجدول ما لم يتفق الطرفين على تسميته خلال أسبوع من تاريخه و ذلك للإطلاع على ملف الدعوى و ما به من مستندات و ما قد يقدمه إليه الخصوم منها لبيان الأعمال التي تم الاتفاق عليها بين طرفي الدعوى للقيام بها وفقا للعقد المبرم بينهما و الانتقال إلى شركة نخيل - المطور الرئيسي لبيان ما إذا كانت المدعية قد قامت بتنفيذ التزاماتها في إعداد و تجهيز التصاميم و المخططات و المجسمات الهندسية للمشروع محل الاتفاقية في الميعاد المحدد له أو وفقا للعقد و بذات المواصفات و الشروط و طبقا للأحكام المتفق عليها بين الطرفين ، و في الحالة الثانية بيان سبب عدم إنجازها لتلك الأعمال على الوجه المطلوب منها إن كان و نسبة و قيمة ما تم إنجازه منها مع بيان الخسائر التي قد تعرضت لها المدعية إن كان ، و بالنتيجة تصفية الحساب بينهما لبيان قيمة المبالغ المستحقة للمدعية بذمة المدعى عليها وفقا لشروط العقد و الأعمال المنجزة و على وجه العموم بحث و تحقيق جميع أوجه دفاع و دفوع كلا من الطرفين على ضوء ما يبين وصولاً لوجه الحق في الدعوى ، و صرحت

## المحتويات

### أولاً: بيان الوضع التجاري للمتنازعتين وعلاقتها التعاقدية:

**المستأنفة:** وعنوانها ص ب ..... دبي وتحمل رخصة تجارية رقم ..... صادرة عن الدائرة الاقتصادية بدبي وتعمل في مجال التطوير العقاري وخدمات تأجير وإدارة العقارات للغير و شراء الأراضي والعقارات وبيعها.

**المستأنف ضدها:** (فرع دبي) ش ذ م م وعنوانها ص ب ..... دبي وتحمل رخصة تجارية رقم ... صادرة عن الدائرة الاقتصادية بدبي وهي فرع لشركة أجنبية معروفة عالمياً ومقرها ..... ومؤسسة منذ عام 1868 وتقدم خدمات هندسية متعددة بما فيها إدارة المشاريع وقد عينت السادة التجمع الهندسي- مهندسون استشاريون والصادر لهم ترخيص مهني من الدائرة الاقتصادية رقم ..... ومصرح لهم بتصميم غير محدد الطوابق وقد صدر خطاب من المستأنف ضدها غلى من يهمل الأمر بتاريخ ././.. بأنها قامت بتعيين السادة شركة ..... كمعماري مسجل محلي للمشروع (البرج السكني على قطعة الأرض رقم ..-..) حسب المرفقات الواردة في المستند رقم 2.

**المشروع المتنازع عليه:** البرج السكني على قطعة الأرض رقم ... المشتراة من قبل المستأنفة

المشروع عبارة عن برجين سكنيين متعددي الطوابق بكامل الخدمات وفقاً للمعايير المشروطة من إدارة شركة ..... في مشروع تطوير ..... (انظر المستند 3 صفحة 2-5)

وعليه فإن الطرفين هم من أصحاب المهن والتجارة وعلاقتها التعاقدية هي أن تقوم المستأنف ضدها بتقديم خدمات الاستشارات الرئيسية (التصميم والإشراف) وأعمال المساحة الخاصة لتنفيذ مشروع تطوير عقاري (التعريف وارد في القانون رقم 8 السنة 2007- حسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي- مستند 5-1) على أرض مشتراة من قبل المستأنفة من شركة ..... المطور الرئيسي- ليتم البناء عليه وفقاً لقواعد ونظم شركة ..... في مشروع ..... مقابل مبلغ محدد من القيمة المتفق عليها. (المستند 4)

**ثانياً: شرح مختصر لطبيعة التعامل في مشاريع التطوير العقاري في دبي في الفترة من 2002-**

**2009**

1. بدأت تجربة دبي في التطوير العقاري على مستوى كبير منذ تأسيس شركة إعمار العقارية في 1999 حيث بدأت الشركة بفكرة امتلاك أراضي من الحكومة سواء بالشراء أو المشاركة أو الاستثمار طويل الأجل أو المقايضة بحصة من الأرباح أو بحصة من أسهم أو مقابل تطوير بني تحتية
2. بدأت أعمار العقارية بوضع تصاميم مبدئية للمشاريع (Concept Design) بشكل عام دونما الحاجة إلى موافقات من البلدية أو خلافه من الجهات الخدمية نظراً لحدثة الفكرة ونظراً لكبر حجم المشاريع المطروحة . وعرضت أول تصور عام للمارينا لتبدأ بعد ذلك الطفرة العقارية وأن كان هناك تردد في بداية الأمر سواء من المستثمرين أو المشترين النهائيين

3. كما بدأت أيضا شركة إعمار بطرح وحدات سكنية بعد أن قامت ببناء نماذج في منطقة التلال عند ملعب الجولف في جبل علي إلا أن البيع لم يكن بالمستوى المطلوب نظرا لأنها كانت غالية الثمن مما أدى بإعمار أن تعيد النظر في طريقة البيع
4. باشرت إعمار بطرح آلية جديدة للبيع وهو التركيز على بيع الوحدات السكنية لصغار المشترين من خلال البيع على المخططات ولأعداد كبيرة من الوحدات السكنية (يقع المشروع الآن على شارع الشيخ محمد بن زايد بالقرب من موقع القرية العالمية) وتكون سعر الوحدات شاملا الخدمات العامة
5. جاءت طريقة البيع لهذه الوحدات مناسبة لصغار المستثمرين والمشترين حيث عرضت شركة إعمار Concept Design للمشروع والذي يوضح معظم التفاصيل المطلوبة للمشترين ليقوموا باختيار الوحدات التي يرغبون بشرائها. وكانت الأسعار المطروحة ثابتة ولا تتغير ويقوم المشترين بدفع رسوم خدمية فقط لتستخدمها شركة إعمار في المحافظة على الخدمات العامة التي التزمت بها.
6. وحيث أن أسعار الوحدات ثابتة ولا تتغير فقد كانت إعمار تحرص على طرح مواصفات الوحدات المباعة داخليا وخارجيا مسبقا كما حددت كافة مواصفات الخدمات التي ستلتزم بها مما أدى بها إلى أن تقوم بتحديد أسعار الوحدات السكنية بناء على دراسات جدوى اقتصادية حيث أن إعمار شركة مساهمة عامة تخضع لآلية السوق من حيث العرض والطلب كما أن أسهمها مدرجة في سوق الأوراق المالية مما يعني ضرورة وجود شفافية محاسبية
7. أما بالنسبة لمشاريع المارينا فقد انتهجت إعمار نهجا مغايرا عن مشروعها السكني السابق ذكره حيث لجأت إلى عمل فرز للأراضي وفق أحجام مختلفة خاضعة لل Master Concept Design الذي قامت بإعداده وحصلت على موافقة الجهات العليا في دبي. ومن ثم بدأت ببيع الأراضي للمستثمرين والذين أصبحوا يعرفون بالمطورين الفرعيين أو الثانويين وتعتبر إعمار المطور الرئيسي للمشروع. وهو ما عرف لاحقا بالبيع على المخططات Off Plan Sales
8. اتخذت آليات البيع لتلك الأراضي منحى جديدا من حيث تزامن الدفع لقيمة الأراضي مع التطوير الذي يقوم به المطور الرئيسي والبرنامج الزمني الذي تم الاتفاق بين المطور الرئيسي والفرعي لانجاز المبنى على الأرض المشراة كل ذلك يتزامن مع استكمال دفع قيمة الأرض للمطور الرئيسي وفق نظام التقسيط.
9. وقد حددت قيمة الأراضي المباعة وفقا لدراسات جدوى تفصيلية وتدقيقية لتغطي كافة المصاريف التي ستكبدها إعمار في بناء البنية التحتية والخدمات مضافا إليه هامش الربح
10. وحيث أن قيمة الأراضي كانت مرتفعة فقد ابتكرت إعمار آلية للدفع مبنية أساسا على التقسيط لفترات تصل إلى سنتين وقد ترتبط أيضا بإنجاز إعمار للبنية التحتية للمشروع ككل
11. كما قامت شركة إعمار بنفسها بطرح وحدات سكنية وتجارية مبنية للمشترين النهائيين وفق برنامج تقسيطي مريح للمشترين يمتد من بداية الحجز وحتى التسليم النهائي للوحدة المباعة. وهذه الآلية جديدة كانت على سوق التطوير العقاري في دبي مما أسس سابقة للآخرين ليسيروا على إثرها.
12. وبعد أن سمحت إعمار للمطورين الفرعيين بانتهاج هذا النهج في عملية بيع الوحدات اشترطت على المطورين أن يحصلوا على موافقتها على مخططات Concept Design وأن يتعهدوا بالالتزام بكافة المعايير الفنية التي تقرها شركة إعمار بصفقتها مطورا أساسيا بما فيها الواجبات ونسبة الأشغال والارتدادات والمواقف وغيرها من الشروط لضمان عدم تأثر المشروع الرئيسي.
13. هذه الآلية شجعت المطورين الفرعيين ليحذوا حذو إعمار من حيث فكرة البيع على المخططات وبدعوا فعليا في ممارسة ذلك عمليا

14. وحيث أن المطورين الفرعيين أصبحوا ملزمين بالبناء وفق برنامج زمني متفق عليه تعاقديا وفي حال الإخلال من طرفهم يمكن أن يؤدي ذلك إلى مصادرة إعمار لأراضيهم
15. وعليه فإن الآلية التي أبدعتها شركة إعمار للتطوير العقاري هي أن يقوم المطور بعد استحوازه على الأرض سواء جزئيا أو كليا بعمل مخططات Concept Design للمشروع وفق الرؤية التي يراها مناسبة للعميل النهائي الذي سيقوم بشراء الوحدة ومن ثم يقوم المطور بعرض هذه المخططات مع إعمار والحصول على موافقتها
16. ومن ثم يقوم بإعداد دراسات الجدوى الاقتصادية والتي يحدد على أساسها سعر البيع النهائي للوحدة وموضحا المواصفات الرئيسية للوحدة المباعة ويتم إعداد عقود البيع والشراء على هذا الأساس ويبدأ البيع على أساس التقييد وفقا لنسبة إنجاز المشروع.
17. وبدأت التجربة ومن ثم امتدت لتشمل تأسيس شركات عقارية كبرى مثل شركة نخيل العقارية ودبي لاند وشركة دبي العقارية وغيرها والتي أحدثت طفرة كبيرة في سوق العقار. وامتدت كذلك إلى تأسيس شركات مطورة صغرى أيضا تعمل في هذا المجال كمطورين فرعيين.
18. كما بدأت البنوك والشركات التمويلية نشاطها التمويلي للمشتريين النهائيين والمطورين الفرعيين والمطور الرئيسي على مبدأ التقييد وفقا لنسب الانجاز وأما بالنسبة للمشتريين الأفراد النهائيين فعلى سنيين تمتد إلى 20 عاما أحيانا.
19. كما قامت دائرة الأراضي والأملاك بوضع القوانين والقرارات واللوائح المنظمة لآليات البيع على المخططات حفاظا على حقوق كافة الأطراف وقامت بتسجيل المطورين الرئيسيين والفرعيين وعرضت تقاريرهم عبر شبكة الانترنت وفتحت حسابات الضمان Escrow Accounts للمطورين واشترطت عليهم إيداع كافة أموال المشتريين فيها ونسقت مع البنوك والاستشاريين ليتم صرف أموال البناء وفق ضوابط وقواعد فنية كما اشترطت تقديم نسخة من كافة المخططات للمشروع معتمدة من المطور الرئيسي.
20. وقد صدر قانون رقم 8 لسنة 2007 (مستند 5-1) يجيز عملية البيع على الخارطة وفق شروط وضوابط كما يؤصل لدور المطور الرئيسي والفرعي وآلية الإعلان لبيع الوحدات على الخارطة
21. يوضح القانون أعلاه في المادة 6 البند 5 أن أحد المستندات المطلوبة لبيع وحدات على الخارطة هي تقديم التصاميم المعمارية والمخططات الهندسية المبدئية المعتمدة من الجهات المختصة والمطور الرئيسي.
22. يوضح القانون أعلاه في نفس المادة بتقديم بيان مالي بتقدير تكاليف وإيرادات المشروع مصدقا من مدقق حسابات قانوني معتمد
23. كما ينص القانون أعلاه في المادة 16 على المعاقبة بالحبس وبالغرامة ل ..... كل استشاري صادق على مستندات كاذبة تخص المشروع العقاري مع علمه بذلك
24. كما ألزم القانون في المادة 18 " على المطورين القائمين وقت العمل بأحكام هذا القانون توفيق أوضاعهم بما يتفق وأحكامه خلال ستة أشهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية
25. كما ينص القانون في المادة 6 البند 7 على أن يتعهد المطور الفرعي ببدء الأعمال الإنشائية للمشروع بعد حصوله على موافقة المطور الرئيسي بالبيع على الخارطة...
26. كما ينص القانون ذاته في المادة 8 "يجوز لمشتري الوحدات على الخارطة تقديم طلب إلى الدائرة للتأشير في سجل الأرض المراد إقامة المشروع عليها باتفاقية الشراء المبرمة مع المطور الفرعي"
27. كما صدر قانون رقم 16 لسنة 2007 بإنشاء مؤسسة التنظيم العقاري RERA والذي خول المؤسسة على رقابة كافة الإعلانات العقارية في وسائل الإعلام بما فيها العاملة في المناطق الحرة وذلك في البند 9 من المادة 5 بالإضافة إلى تخويلها بإدارة وتنظيم حسابات ضمان التطوير العقاري

28. كما صدر قانون 13 لسنة 2008 يعرف البيع على الخارطة بشكل دقيق كما يتيح في المادة 6 منه التصرف في الوحدات العقارية المباعة على الخارطة والمسجلة في السجل العقاري المبدئي لدى الدائرة كما يجوز له رهنها. مستند 4-5

29. وحيث أن الجهات الحكومية بدأت بتطبيق القوانين صونا لحقوق الأطراف فقد بدأت الشركات المطورة بتوفير أوضاعها وإعادة هيكلتها القانونية لتحديد سقف المخاطر الذي يحيط بهذا النوع من التجارة ومنها ما قامت به شركة نخيل من تحويل المشروع الرئيسي نخلة جبل علي إلى شركة ذات مسؤولية محدودة. (مستند 2-5)

(ملاحظة ما ذكر أعلاه مستند على الواقع العملي الذي عاشته إمارة دبي في الفترة من 2000 حتى 2010 وهي قراءة تحليلية لفترة ممتدة من الزمن لا يمكن إيجازها في مستند واحد ولكن يمكن الاستناد إلى المواقع الإلكترونية للشركات الكبرى مثل إعمار ونخيل وغيرها بالإضافة إلى المواقع الحكومية مثل دائرة التسجيل العقاري ودائرة الأراضي وغيرها) والقوانين الصادرة والسوابق القضائية.

### الخلاصة:

1. نخلص مما ذكر أعلاه أن التطوير العقاري في دبي الذي امتد في الفترة من 2001 وحتى تاريخه أركز على أساس البيع على المخططات وليس بعد الانجاز النهائي للوحدات المعروضة للبيع
2. أن التصميم المعمارية والمخططات الهندسية المبدئية المعتمدة من الجهات المختصة والمطور الرئيسي تعتبر جزءا لا يتجزأ من العقد بين المطور الفرعي والمشتري وعليها تتم كافة الإجراءات القانونية التي وضحتها القوانين المنظمة لتداول وتسجيل الوحدات العقارية لدى الجهات الحكومية
3. أن المطور لا يمكنه أي بيبدأ ببيع الوحدات على الخارطة إلا بعد فتح حساب الضمان للمشروع لدى دائرة الأراضي واستيفاء الشروط اللازمة لذلك والتي منها تقديم المخططات المبدئية والتصاميم المعمارية والبيان المالي.
4. أن المخططات التي يقصد بها هي أقل المطلوب ليتمكن البائع من تحديد كلفة المشروع والجدوى الاقتصادية وتحديد سعر البيع والدفعات والاحتياجات التمويلية
5. أن المخططات المبدئية يجب أن تحصل على موافقة المطور الرئيسي للمشروع قبل عمل دراسات الجدوى الاقتصادية وتحديد قيم البيع والشراء وقيم البنين وخلافه ومتى ما ثبت الجدوى الاقتصادية للمشروع يتم تقديمه لدائرة الأراضي لاعتمادها تمهيدا لفتح حساب الضمان للمشروع. ويلتزم المطور الفرعي بالبدا في البنين متى ما حصل على موافقة المطور الرئيسي وفقا للقانون.
6. أن دائرة الأراضي باشرطها للجدوى الاقتصادية للمشروع من خلال تقديم بيان مالي بتقدير تكاليف وإيرادات المشروع مصدقا عليه من مدقق حسابات قانوني إنما تريد أن تتحقق من حركة التدفق النقدي للمشروع والذي على أساسها تتحقق من تغطية إيرادات المشروع لمصاريفه. وفي حال تبين لها أن إيرادات المشروع لا تحقق مصاريفه فأنها ترفضه حيث أنها تقوم بدور الرقابة على الصرف على المشروع حرصا على حقوق المشتريين.
7. أن دور الاستشاري كبير ودقيق ويعتبر الإخلال به خلا جنائيا يمكن أن يؤدي به إلى السجن في حال ثبوت تلاعب في التصميم أو سوء واضح في التصميم ينتج عنه ارتفاع في تكاليف البناء مما يؤدي إلى عدم إمكانية إتمام البناء من مبالغ المشتريين.
8. إن القانون صدر في 2007 وهو قبل تاريخ أمر الشراء من المستأنفة إلى المستأنف ضدها كما سيتم توضيحه لاحقا في هذا التقرير. وعليه فأن كافة الأطراف كانوا على إدراك كامل

- بالمسئوليات الملقاة على عاتق كل طرف كما أنهم على دراية تامة بالطريقة والآلية التي رسمها القانون لبيع الوحدات على المخططات
9. أن هدف أي مطور فرعي من الحصول على المخططات والتصاميم المعمارية المبدئية إنما يقصد به الحصول على موافقة الجهة الحكومية لبدء البيع على المخططات لتوفير السيولة اللازمة للبناء. فلا فائدة من موافقة المطور الفرعي على المخططات في حال رفضها من المطور الرئيسي أو دائرة الأراضي أو كليهما
10. كما أن هدف أي مطور أيضا أن يحقق المشروع أرباحا من خلال بيان مالي إيجابي للحصول على موافقة دائرة الأراضي بفتح حساب الضمان للمشروع وتحقيق عائد مادي له.
11. أن معظم القوانين المنشطة للأنشطة العقارية المتعلقة بالبيع على الخارطة إنما كانت في عام 2007 أي قبل تاريخ أمر الشراء من المستأنفة إلى المستأنف ضدها كما سيتم توضيحه لاحقا في هذا التقرير
12. أن أهمية المخططات والتصاميم المعمارية المبدئية التي وافق عليها المطور الرئيسي ومؤسسة التنظيم العقاري هي بكل وضوح وثيقة قانونية لا يمكن للمطور الفرعي أن يتهاون بها بل عليه أن يلتزم بها من بداية تسجيل المشروع لدى حساب الضمان حتى نهايته حيث أن كافة التداولات العقارية اللاحقة من بيع وشراء ورهن معتمدة اعتمادا أساسيا على هذه المخططات.

### ثالثا: وصف للعقود بين الطرفين:

#### 1. طلب عرض خدمات مستند 3:

بدأت العلاقة التعاقدية بين الطرفين حينما خاطبت المستأنفة المستأنف ضدها بتاريخ ..../..  
طالبة إرسال عرض للقيام بأعمال الاستشارات وأعمال المساحة للمشروعات السكنية التي ستقام على قطعة أرض رقم ..... (مستند 3)

1. حدد تاريخ لاستلام العرض في 2008/6/2
2. بينت المستأنفة بأنها قامت بشراء الأرض رقم .... في ... أي من مشروع ....
3. طلبت أن يكون الاستشاري لديه خبرة في الإنشاءات متعددة الطوابق
4. نص طلب العرض على التالي:  
(أن شركة المستأنفة ترغب بشكل فوري في تعيين مكتب استشاري يتميز بالخبرة والكفاءة والسمعة الجيدة ولديه القدرة على تصميم وتسليم المشروع في موعده وفي حدود الميزانية المقترحة) كما حدد ميزانية البناء ب 220 مليون درهم صفحة 1 من 5 المستند 3
5. نص طلب العرض على التالي: (رسوم ما قبل البناء تعتبر رسوم ثابتة ولن تزيد في حالة تجاوز التكلفة الكلية للبناء عن الميزانية المخصصة)
6. أرفق الطلب البرنامج الزمني ويوضح فيه تواريخ التسليم والتصميم وخلافه. ونص بشكل واضح وصريح على (ويجب إتباع هذا البرنامج بمنتهى الدقة ويتعين على جميع الأطراف الالتزام بانجاز مهامهم وفقا للجدول الزمني المحدد) الصفحة 2 من 5 المستند 3.
7. نص الطلب على (والمرحلة الأكثر أهمية هي تجهيز التصميمات التصورية، والتي سيتم اختيار أفضلها ليتم العمل على تطويره حتى يصل إلى المرحلة الأخيرة ثم يتم إرساله إلى إدارة ..... للتصديق عليه ثم تأتي بعد ذلك عملية تسويق تلك

- المشروعات حيث تنوي الشركة المستأنفة أن تطلق مشروعاتها في السوق المحلي والعالمية) الصفحة 2 من 5 المستند 3
8. نص العرض على (لوائح التطوير: ومرفق طيه قرص مدمج (سي دي) يحتوي على لوائح التطوير الخاصة بشركة ..... للاستثمار العقاري..... وهذا يوضح المبادئ الخاصة بالتصميم وعملية التسليم ويتعين على المكتب الاستشاري الالتزام بلوائح التطوير الخاصة بشركة ..... والالتزام بأية وثائق ذات صلة تقدمها شركة .....)الصفحة 2 من 5 المستند 3
9. نص الطلب على( نطاق العمل: ونطاق العمل يشمل المكتب الاستشاري الرئيسي...1- القيام بدور المكتب الاستشاري الرئيسي(التصميم والإشراف) ..... وفقا للتصميم المبني.....)الصفحة 2 من 5 المستند 3
10. من المهام المنوطة بالاستشاري ما ورد في البند 21 (تقديم تقرير شهري طوال فترة المشروع)الصفحة 2 من 5 المستند 3
11. من المهام المنوطة بالاستشاري ما ورد في البند 30 (تسليم الصور التخيلية للمشروع عالية الجودة مع بعض التخطيطات الداخلية المنتقاة...لمساعدته على فهم التصميم ومن أجل الاستخدام الترويجي)الصفحة 3 من 5 المستند 3
12. أكد طلب العرض مرة أخرى على (والرسوم الخاصة بمرحلة ما قبل البناء ستكون رسوم ثابتة) الصفحة 3 من 5 المستند 3
13. أرفق طلب العرض مرفقات هي (معايير التطوير الصادرة من المطور الرئيسي للمشروع+ الجدول الزمني 1 ...)

### الخلاصة:

نخلص مما ذكر أعلاه الحقائق التالية:

1. أن طلب العرض أكد على نطاق العمل بشكل واضح المطلوب من المستأنف ضدها
2. أن طلب العرض أكد مرارا على تحديد سقف لرسوم الخدمات وعد قبول أي زيادات في أتعاب ما قبل الإنشاء
3. أن طلب العرض أكد مرارا على الأهمية البالغة لالتزام المستأنف ضدها بالبرنامج الزمني المرفق مع الطلب
4. أن طلب العرض أكد على ضرورة الالتزام بمعايير التطوير الصادرة من المطور الأساسي
5. أن الهدف من المخططات المبدئية هو الحصول على الموافقات الرسمية من المطور الأساسي والجهات الحكومية ليكون للمطور الفرعي القدرة على الترويج والتسويق لبيع الوحدات على الخارطة
6. أن طلب العرض يفترض وجود خبرة في البناءات متعددة الطوابق والتعامل مع المطورين الرئيسيين ومعاييرهم.

### 2. خطاب من المستأنف ضدها بتاريخ 2008/6/4 تعرض فيه إمكانياتها وخبراتها في الإمارات.

#### مستند -10-1 مع عرض أسعار ساعات العمل لموظفيها مستند 4-14

يشير الخطاب إلى الخطاب المرسل بتاريخ 2008/5/26 من قبل المستأنفة لتقديم عرض خدمات استشارية وإشراف.  
أما الخطاب الآخر فيعرض فيه أسعار ساعات العمل لموظفيها.



### 3. خطاب بالأيمل من المستأنفة إلى المستأنف ضدها بتاريخ 2008/8/7 المستند 2-10

يشير الخطاب إلى طلب المستأنفة وإحاحها على ضرورة قيام المستأنف ضدها بإعداد ال Concept design خلال 45 يوم (تم لاحقاً إدخالها ضمن البرنامج الزمني المعتمد) مع ضرورة التأكيد على الالتزام بمعايير المشروع وتقديمها للموافقة عليها من أول مرة لتجنب التعطيل

### 4. خطاب التعيين حسب المستند رقم 4 وما تبعه من أنشطة

بعد إرسال طلب العرض المشار إليه أعلاه أرسلت المستأنفة خطاب التعيين حينما خاطبت المستأنفة المستأنف ضدها بتاريخ 2008/8/13 تؤكد على رغبتها في إسناد مهمة الاستشارات الرئيسية (التصميم والإشراف) وأعمال المساحة الخاصة للمشروعات السكنية التي ستقام على قطعة أرض رقم ... (مستند 3)

أ- يشير خطاب التعيين إلى الوثائق التي يجب مراجعتها جنباً إلى جنب مع خطاب التعيين وهي:

1. خطاب طلب العرض المرسل بتاريخ 2008/5/26 (بكافة مرفقاته)
  2. العرض الفني والرسوم المقترحة من المستأنف ضدها بتاريخ 2008/6/4
  3. الخطاب المرسل من المستأنفة تورد ملاحظاتها على عرض المستأنف ضدها بتاريخ 2008/6/22
  4. الخطاب المرسل من المستأنف ضدها إلى المستأنفة بتاريخ 2008/7/2 تحت عنوان رسوم آخر العقد الخاصة بالشركة المستأنفة
  5. الخطاب المرسل من المستأنف ضدها إلى المستأنفة بتاريخ 2008/8/10 بعنوان اللمسات الأخيرة لنطاق العمل والرسوم المقدمة منها
  6. النسبة الشهرية الخاصة بالمستأنف ضدها أثناء مرحلة الإشراف مع جدول البرنامج المتوقع
  7. مرفق المسودة الخاصة بموجز المشروع الخاص بالبرج السكني. CD is a draft version of the project brief (issue A) for the residential tower (المستند 9) إلا أن المستأنفة ذكرت التالي: (ومع ذلك نود مناقشة وضع اللمسات الأخيرة لموجز المشروع مع شركة ... أثناء مرحلة البدء في التصميم) صفحة 1 من 5 المستند 4
  8. ويرفق الخطاب كذلك البرنامج الزمني النهائي المعتمد The programme states the key milestones which need to be met by the Lead consultant and the QS
  9. تم إرسال المستند 21 (The Project Brief (Issue B Final)) بتاريخ 2008/8/18 بعد مناقشتها في الاجتماع الأول
- ب- نص الخطاب على (وأهم مرحلة هي مرحلة التصورية **Concept Stage** والتي نأمل... من أجل الحصول على موافقة صاحب المشروع) صفحة 1 من 5 المستند 4
- ت- نص الخطاب على التالي: (يجب مراقبة البرنامج بكل دقة لأن التصميم المبدينية **Concept Design** يجب تقديمها إلى شركة .... بتاريخ 2008/8/14 من أجل الحصول على موافقة شركة نخيل عليها بتاريخ 2008/11/13 بحد أقصى). كما

نص الخطاب على التالي مربوطا بالجملة السابقة ( هذا سيسمح لفريق العمليات (الدى المستأنفة) للبدء بعمليات التسويق والمبيعات من أجل إطلاق المشروع حسب البرنامج المخطط له)

- ث- نص الخطاب (أن المواعيد الزمنية لمختلف مراحل التصميم هي حسب مناقشاتنا واتفاقنا)
- ج- نص الخطاب بالنسبة للأتعاب (إن الأتعاب Lump Sum ولن يتم تعديل قيمتها في حال زيادة تكاليف الإنشاء) كما نص الخطاب في أن أي وفر في تعيين الاستشاريين الأخصائيين سيكون من نصيب المستأنفة على أساس سياسية الدفاتر المفتوحة والتي توضح التكاليف الفعلية. صفحة 2 من 5 المستند 4
- ح- حدد الخطاب أتعاب المستأنف ضدها لأعمال التصميمات 6,600,000 درهم صفحة 2 من 5 المستند 4
- خ- نص الخطاب (بالنسبة للرسوم الخاصة بمرحلة الإنشاء فهي رسوم ثابتة من حيث التضخم والأسعار الشهرية للعمالة خلال فترة الإنشاء) صفحة 2 من 5 المستند 4
- د- نص الخطاب على طريقة الدفع (دفعة مقدمة 5%)
- ذ- نص الخطاب (موافقة صاحب العمل على Approval of concept design by %10 the Employer
- ر- نص الخطاب على (موافقة شركة ... على Preliminary concept design by %10 ....
- ز- نص الخطاب نسب الدفع بشكل محدد ومتسلسل لكافة مراحل التصميم
- س- كما نص الخطاب على تفصيل نطاق الأعمال ضمن الاتفاقية التفصيلية التي سيتم التوقيع عليها لاحقا
- ش- كما نص الخطاب على عدة مهام تفصيلية ضمن نطاق عمل المستأنف ضدها ومنها على سبيل المثال لا الحصر صفحة 3 من 5 المستند 4:
1. الالتزام بنطاق العمل المشار إليه في خطاب الدعوة
  2. تقديم برنامج زمني تفصيلي لكل مراحل التصميم للتحقق من الالتزام بالمواعيد
  3. تقديم تقرير شهري عن مراحل التصميم
  4. التحقق من الجدوى الاقتصادية لكافة خيارات التصميم
  5. الالتزام بالموجز المقدم من المستأنفة إصدار C
  6. مساعدة المستأنفة في أعمال التسويق والترويج من خلال التنسيق مع فريق العمليات
  7. تقديم كافة المستندات للمطور الرئيسي والجهات الرسمية
  8. إصدار رسومات وصور عالية الجودة للاستخدام لأغراض الترويج
- ص- ينص الخطاب على وجود DCR معايير شركة ... للمشروع ضمن حوزة المستأنف ضدها وأنها تؤكد على ضرورة بناء علاقات جيدة مع ... وخصوصا في المرحلة الأولى من المشروع أثناء التصميمات
- ض- يؤكد الخطاب أن المستندات المرفقة هي جزء من خطاب التعيين وهي على سبيل المثال:
1. خطاب الدعوة بتاريخ 2008/5/26
  2. البرنامج الزمني وقائمة أسعار الأشراف الهندسي
  3. CD يحوي كافة المرفقات شاملا DCR والبرنامج الزمني إصدار 2
- ط- البرنامج الزمني:

أن عامل الزمن جزء أصيل من العقد بين الطرفين. وذلك وفقا لعقد شراء الأرض (مستند ينص البرنامج الزمني المرفق مع خطاب التعيين إصدار 2 بتاريخ 2008/7/6- (المستند 4- الصفحة الأولى من البرنامج) على حقائق أساسية رئيسية هي:

1. تحت البند Key Dates/ Milestones حدد تاريخ 2008/11/13 الحصول على موافقة المطور الرئيسي .....
2. تحت بند التصميم يتم تعيين الاستشاري (المستأنف ضدها في 2008/8/12)
3. تحت بند التصميم- Concept Design تم تحديد العرض النهائي للمستأنفة من قبل المستأنف ضدها ليكون بتاريخ 2008/9/17 كما تم تحديد الحصول على موافقة المستأنفة ليكون بتاريخ 2008/9/22 أي بعد 5 أيام من العرض
4. كما حدد تاريخ 2008/9/23 للاجتماع بالمطور الرئيسي للتأهيل ما قبل تقديم الطلب للموافقة
5. كما حدد مراجعة التصميم وإعادة التقديم ليكون بتاريخ 2008/9/30 بحد أقصى
6. كما حدد البرنامج بعد ذلك مباشرة تحليل دراسة الجدوى من قبل المستأنفة بالتنسيق مع المستأنف ضدها وتقديم تقرير Concept report بتاريخ 2008/10/7
7. كما حدد البرنامج تاريخ تقديم المخططات المبدئية للمطور الرئيسي بتاريخ 2008/10/14 ومن ... بتاريخ 2008/12/10
8. أن تاريخ إطلاق المشروع هو 2008/12/25
9. أن البرنامج الزمني المتفق عليه وأهمية الالتزام به تكمن بشكل أساسي على:

- أ. أن عقد الحجز للأرض مع ... (المستند 19) ووفقا للبند 6 يلزم المستأنفة بتنفيذ المشروع متى ما أبلغتها ... بصفتها المطور الرئيسي بذلك وفي حال عدم الالتزام سيتم مصادرة الدفعة المقدمة
- ب. أن العملية الاستثمارية برمتها مرتبطة بعامل الزمن لأن البيع على المخططات يفترض التحكم في التدفقات النقدية من البيع للوحدات وتكاليف البناء لتكون في أسرع وقت ممكن لتحقيق أفضل العوائد وتجنب ارتفاعات أسعار البناء في السوق

### الخلاصة:

1. أن آلية الدفع مشروطة بالتسلسل أي لا يمكن المطالبة بدفعة لنشاط لاحق عن نشاط لم يتم تحقيقه إلا باتفاقية تعديليه. وهذا عنصر هام جدا في آلية العمل والتعاقد وخاصة في مثل هذا النوع من الأعمال.
2. إن آلية الدفع المشروطة بالتسلسل هو الضمان الوحيد لصحة إجراءات التطوير وفقا للأنظمة والقوانين المطلوب إتباعها من قبل كافة المتعاملين بالتطوير العقاري

ت. خطاب قبول التعيين حسب المستند رقم 3 وما تبعه من أنشطة

- أ- خطاب من المستأنف ضدها بتاريخ 2008/8/14 تطالب المستأنفة بدفع 5% وهو بعد يوم من تاريخ خطاب التعيين وقد تم تصحيح المبلغ من قبل الأولى بسبب خطأ مادي ليصدر الشيك بتاريخ 2008/8/28 وأصدرت المستأنف ضدها خطابا بالاستلام. لم تشر المستأنف ضدها إلى أي اعتراضات أو ملاحظات على خطاب التعيين ويمثل ذلك إقرار بكل محتوى خطاب التعيين ومرفقاته وخطاب الدعوة ومرفقاته. لم يربط خطاب التعيين تاريخ بدء التزامات المستأنفة التعاقدية من بداية استلام الدفعة وإنما من تاريخ خطاب التكليف وفقا لما أوضحناه في البرنامج الزمني أعلاه من أن تاريخ البدء هو 2008/8/12 وعليه فان تاريخ بداية العقد هو 2008/8/13
- ب-  
ت-

ث. الخطابات المتبادلة ومحاضر الاجتماعات من تاريخ قبول التعيين وحتى خطاب التوقف

أ- محضر الاجتماع الأول بعد التعيين بتاريخ 2008/8/15 المستند 1-4

1. حضر الاجتماع كافة المسؤولين الرئيسيين من الطرفين
  2. اتفق الحضور وفق البند 5 على:
- أ. أن يتم تقديم ال Concept Design إلى المطور الرئيسي بتاريخ 2008/10/8

ب. نص البند (أنه تم التأكيد على ضرورة أن يتوافق التصميم ويكون ضمن حدود المعايير التي حددها المطور الرئيسي لتحاishi اي

تأخير

ب- خطاب من المستأنفة إلى شركة... (المطور الرئيسي) بتاريخ 2008/8/21 المستند 2-4

يفيد الخطاب بأن المستأنفة قد عينت المستأنف ضدها كاستشاري للمشروع (موضوع النزاع) وأنها تخول المستأنف ضدها بتقديم كافة المستندات نيابة عنها للحصول على الموافقات المطلوبة.

ت- المسودة الخاصة بموجز المشروع المعد من المستأنفة إصدار A وفق ما أشير إليه في البند 4-أ-7 أعلاه وهو جزء من خطاب التعيين

1. تاريخ الإصدار 2008/8/3
  2. يؤكد الموجز على ضرورة التقيد بتعليمات المطور الرئيسي والجهات الرسمية ومعاييره ويتوافق مع متطلبات المستأنفة
  3. أن يتم البدء في البيع والتسويق فور الحصول على التسجيل في حساب الضمان مع RERA
  4. التأكيد على التقيد بالميزانية المحددة
  5. عمل التصميمات للمساحات المشتركة بمواصفات متشابهة Standardized ومنها مواقف السيارات
  6. زيادة كفاءة استخدام المبنى
  7. سيتم بدء البيع متى ما تم اعتماد Concept Design من قبل ..المطور الرئيسي
  8. يجب أن تكون كفاءة المبنى 85% وهو المعيار الاقتصادي لاستخدام المساحات لغرض تحقيق أكبر عائد للمالك
  9. اشترط الموجز في الصفحة الثامنة على المستأنف ضدها الالتزام بتنفيذ هذا الموجز والبقاء ضمن حدود الكفاءة المحددة والتقيد بكافة الأنظمة والقوانين
- ث- معايير المطور الرئيسي (المستند 11 + مستند ملحق كبير)

1. يشير المستند 11 إلى آلية الحصول على الموافقات على ال Concept Design وهي آليات يجب أن يكون مارسها عمليا المهندسون لمعرفة الطريقة النظامية الواجب إتباعها للتقديم والحصول على الموافقات
  2. أن هذا المستند يشير بوضوح إلى ضرورة أن يكون هناك pre- application meeting مع المطور الرئيسي تأهيلا لتقديم طلب الموافقة على Concept design وهو ما أشير إليه بالتحديد في الجدول الزمني (المستند 4) ليكون بتاريخ 2008/9/23 بحد أقصى
  3. تحدد الصفحات 38-40 (من المجلد الكبير المرفق) من معايير المطور المفردات الأساسية لتصميم مواقف السيارات. وبدراسة هذه المفردات فأنها تعتبر كافية للمصمم ليقوم بعملية التصميم للمباني أخذا بعين الاعتبار احتياجات ومعايير المالك ومعايير المطور الرئيسي
- خطاب بالإيميل من المستأنفة إلى المستأنف ضدها بتاريخ 2008/9/13- المستند**

ج-

### 1-12

1. يشير الخطاب إلى وجود قلق من المستأنفة بتحقيق البرنامج الزمني من حيث تقديم ال Concept design إلى المطور الرئيسي للحصول على الموافقة
2. يشير الخطاب إلى وجود متابعة مستمرة من المستأنفة بشأن البرنامج الزمني للمشروع
3. يشير الخطاب إلى أن موافقة المطور الرئيسي على Concept design هي الأساس

### محضر إجتماع رقم 2 بتاريخ 2008/9/17 المستند 8

ح-

1. تشرح المستأنفة ضدها المواقف الميكانيكية
2. تشرح المستأنفة ضدها أنه بإتباع التصاميم التقليدية سيكون هناك قصور في عدد المواقف بناء على معايير DCR التابعة للمطور الرئيسي (البند 1.3)
3. لم يتم ذكر أن تصميم المواقف هو عمل إضافي وبتكلفة إضافية
4. هناك ملاحظات عديدة في التصاميم يتوجب على المستأنفة ضدها معالجتها

### محضر إجتماع رقم 5 بتاريخ 2008/10/16 المستند 7-1

خ-

1. أن هذا المحضر قدم من ضمن مستندات المستأنف ضدها
2. المحضر بعنوان Concept Design Presentation
3. الحضور هم مسؤولي الخصمين المتنازعين
4. في البند 1.2 يشير إلى وجود استفسارات للمطور الرئيسي سيتم تقديمها 2008/10/20 من قبل المستأنف ضدها
5. يشير المحضر في البند 1.3 إلى أن المستأنفة ضدها عرضت Concept Design للبدل Scheme الذي اختارته المستأنفة. أي لم يتم اعتماد ال Concept design وإنما تم اختيار Scheme الذي يوضح الشكل والنسق العام ضمن البدائل المطروحة
6. يشير نفس البند إلى ضرورة استمرار المستأنفة بعملها في إعداد ال Concept Design بناء على

أ- الملاحظات في عرض 2008/10/16

- ب- الملاحظات المتعلقة بالمواقف وقد نوقش الموضوع ووضعت بدائل كما أن البديل الميكانيكي يحتاج إلى موافقات عديدة منها المطور الرئيسي و ...

ت- وضعت في البند 1.4 ملاحظات على التصميم وهي:  
1. وضع كافة الاستفسارات إلى المطور الرئيسي

1. زيادة كفاءة الاستفادة من البناء إلى 85%
  2. إعادة النظر في إستراتيجية القمامة
  3. جميع الملاحظات على الشق يتم حلها مع فريق التصميم لدى المستأنفة
  4. جميع ما ذكر أعلاه من مسؤولية المستأنف ضدها
- ث- وضع أيضا في البند 1.4 (عرض Concept Design) يجب مراجعته وتقديم الملاحظات إلى المستأنف ضدها بتاريخ 2008/10/20 وذلك من قبل المستأنفة
7. لم ترد كلمة موافقة سواء بشكل صريح أو ضمنى من المستأنفة إلى المستأنف ضدها على ما قدم من عرض ل Concept design
- د- خطاب بالإيميل بتاريخ 2008/10/19 من المستأنفة إلى المستأنف ضدها- المستند 2-7
1. أن الخطاب يؤكد على أرفاق الملاحظات التفصيلية على ال Concept design والذي تم عرضه بتاريخ 2008/10/16
  2. أن المستأنفة تفيد المستأنف ضدها بضرورة تضمين كافة ملاحظات المستأنفة في ال Final Concept Design
- ذ- خطاب بالإيميل بتاريخ 2008/10/26 من المستأنفة إلى المستأنف ضدها- المستند 2-12
1. أن الخطاب يشير بوضوح أن المستأنفة ترفق ملاحظاتها على ال Concept design المقدم من المستأنف ضدها
  2. أن هذه الملاحظات قدم تم مناقشتها مع المستأنف ضدها بتاريخ 2008/10/20 التزاما منها بتقديم مقترحاتها خلال أربعة أيام من تاريخ العرض والذي كان بتاريخ 2008/10/16 وفقا لبرنامج العقد
  3. يشير الخطاب إلى وجود ملاحظات كثيرة على عرض concept design لم تقم المستأنف ضدها بمراجعاتها
  4. تشير المستأنفة بوضوح أنه بعد أن تقوم المستأنف ضدها بعمل التصحيحات وفقا للملاحظات وإعادة التقديم سيعتبر ذلك تقديمًا من المستأنفة لتقرير مراجعة ال Concept design المقترح
- ر- خطاب بالإيميل بتاريخ 2008/11/4 من المستأنفة إلى المستأنف ضدها- المستند 3-12
1. أن الخطاب يشير إلى وجود ملاحظات أساسية معلقة على concept design المقترح من المستأنف ضدها
  2. أن الملاحظة الأساسية هي تحقيق معيار كفاءة استخدام المساحات للمبنى 85% وفقا لما ورد في مستندات العقد بين الطرفين
- ز- محضر أجتتماع بتاريخ 2008/11/6 من المستأنفة إلى المستأنف ضدها- المستند 4-12
1. أن المحضر يشير بوضوح أن مخططات concept design لن يتم تقديمها بشكل رسمي إلى المطور الرئيسي حيث أنه ما زال هناك تعديلات عليها
  2. أن المطور الرئيسي رفضت طلب (NSA (Non Standard Application) بخصوص مواقف السيارات المقترح من المستأنف ضدها
  3. أن المطور الرئيسي أفادت بأن مثل هذه الموافقة صعبة جدا إلا إذا تبين لها استحالة توفير كمية المواقف وفقا لمساحة البناء المسموح بها

4. أن هذا المحضر يشير إلى أن المستأنف ضدها فشلت حتى 2008/11/4 في الحصول على موافقة المطور الرئيسي على المخططات concept design خطاب بتاريخ 2008/11/13 من المستأنف ضدها إلى ..... - المستند 5-12 س-

1. أن الخطاب يشير إلى إن المطور الرئيسي رفضت طلب NSA (Non Standard Application)

2. أن المطور الرئيسي طلبت معلومات إضافية

3. يعني الخطاب فشل المستأنف ضدها في الالتزام بالبرنامج الزمني المتفق عليه في العقد من شرط الحصول على موافقة ..... على ال concept design بتاريخ 2008/11/13

ش- خطاب بالايمل بتاريخ 2008/11/17 من المستأنفة الى المستأنف ضدها- المستند 6-12

1. أن الخطاب يستقر بوضوح عن حالة ال Concept design

2. أن المستأنفة تفيد المستأنف ضدها عن وضع الملاحظات الكثيرة التي قدمتها بشأن مخططات الشقق السكنية

3. تفيد المستأنفة بضرورة أن يتولى Sunny قيادة فريق التصميم لتوجيه العمل بقوة نحو تقديم مخططات ال concept design الى المطور الرئيسي للحصول على الموافقة

4. يشير الخطاب إلى أهمية الحصول على موافقة المطور الرئيسي

5. لا يعني الخطاب موافقة المستأنفة على المخططات المقدمة لها سابقا وإنما يعني الخطاب تجاوز المستأنفة لموافقتها والعمل سويا للحصول على موافقة نخب لأنها هي الأساس

7. عقد المقابلة بين الطرفين المستند رقم 14:

- أ- (بداية يرجى الرجوع إلى المستند 13 لتعريف المقابلة في العقود وفقا للمادة 268 من قانون المعاملات المدنية مع الاطلاع على بعض أحكام المحكمة الاتحادية العليا. أن تعريف المقابلة هو: تقابل العقد . ماهيته - اتفاق ينقضي به العقد والالتزامات الناشئة عنه بالتالي بناء على رضا المتقابلين . استخلاص توافر هذا الرضاء - من سلطة محكمة الموضوع باعتبارها من مسائل الواقع طالما كان استخلاصها سائغا له أصله الثابت في الأوراق بما لها من سلطة في تقدير الأدلة المقدمة في الدعوى وبحث سائر المستندات والموازنة والترجيح بينها)
- ب- هذا ويتكون عقد المقابلة من المستندات التالية:

1. إرسال خطاب بتاريخ 2009/1/8 اتفاقية تعليق العمل من المستأنفة إلى

المستأنف ضدها بالتوافق. المستند 1-14

2. إرسال خطاب بتاريخ 2009/1/21 بقبول وقف العمل من المستأنف ضدها

بالتوافق المستند 2-14

3. إرسال المطالبة المالية بتاريخ 2009/1/21 من قبل المستأنف ضدها المستند

3-14 يقرأ مع عرض أسعار ساعات عمل موظفي المستأنف ضدها المستند

4-14

1. ملاحظتنا على مستندات المقابلة

أ- إرسال خطاب بتاريخ 2009/1/8 اتفاقية تعليق العمل من المستأنفة إلى المستأنف ضدها بالتوافق. المستند 1-14

1. يشير الخطاب في عنوانه إلى كلمة Agreement for Crescent ..Suspension of Consultancy Services- E- Plot PACE 008 وهو نفس الموضوع المتعلق بخطاب التعيين. كما أن الترجمة المرفقة لكلمة Agreement يجب تصحيحها لتكون "اتفاقية" بدل كلمة "الموافقة"
  2. نص الخطاب على التالي في السطر الأول: (بالإشارة إلى الموضوع أعلاه والاتفاقية التي تم التوصل إليها في اجتماعنا في مكتبنا في 24/ديسمبر 2008 فأنت مطالب بشكل رسمي أن تعلق (توقف مؤقتا) خدماتك الرئيسية وخدمات فحص الكمية... مع أي خدمات تالية تم توفيرها على أن يكون ذلك نافذ المفعول بشكل فوري)
  3. نص الخطاب على (يتعهد صاحب العمل (المستأنفة) والاستشاري شركة ... أن صاحب العمل سوف يكون مسؤولا فقط عن قيمة الخدمات وأي تكاليف مباشرة ومعقولة التي تحملها الاستشاري بشكل مناسب بما يتفق مع جدول الرسوم كما في تاريخ التوقيف المؤقت طبق لما هو متفق عليه بين الأطراف)
  4. نص الخطاب على (وعلاوة على ذلك وطبقا لما تم الاتفاق عليه يجب عليك أن تمد على الفور الأمر السابق ليشمل أي خدمات يتم تقديمها من قبل أي من مستشاريك من الباطن)
  5. نص الخطاب على (أنا نأمرك أن تقدم إلى ... المعلومات المدرجة أسفله وحسب الاقتضاء لهذا المشروع على وجه التحديد...)
  6. نص الخطاب على (ونطلب منك تقديم هذه الوثائق في 2008/1/22 كحد أقصى بغض النظر عما إذا كانت مكتملة أو غير مكتملة عند تعليق العمل)
  7. نص الخطاب على (يجب توفير نسختين مطبوعتين ونسخة إلكترونية من كل المستندات والرسومات التي تم إصدارها خلال تقديم الخدمات...)
  8. نص الخطاب على (أنا نعتبر هذه الاتفاقية لتعليق الخدمات لتكون إجراء مؤقتا وسنقوم بإفادتك مستقبلا بنيتنا في استمرار الخدمات الاستشارية متى كان ذلك مناسباً)
- ب- إرسال خطاب بتاريخ 2009/1/21 بقبول وقف العمل من المستأنف ضدها بالتوافق المستند 2-14
1. يحمل الخطاب نفس عنوان خطاب التعليق ..... ملاحظة: هو نفس العنوان
  2. ينص الخطاب على (بالإشارة إلى الخطاب المرسل من قبل السيد ..... بتاريخ 2008/1/8 والتي تعطي تعليمات رسمية لشركة ....



بوقف خدماتنا الاستشارية المقدمة للمشروع قمنا بإرفاق نسختين مطبوعتين بهذه الرسالة من .. مع **Project Summary** حسب ما طلب بتاريخ **2009/1/22** ملاحظة: هو نفس المطلوب في خطاب التعليق

3. ينص الخطاب على (أن ..... تأخر إصداره بسبب مشاكل مع متطلبات شركة المطور الرئيسي لمواقف السيارات لتحاشي الخسارة في المساحة الطبقية للبنى .. ولكن عرضنا لشركة المستأنفة بتاريخ **2008/10/16** يعتبر كإكمال ل ... إن شركة المستأنفة اعتمدت ال ..... وأعطت تعليمات للاستمرار في تصميم المبنى والوصول إلى حل لمواقف السيارات غير متوافق مع معايير المطور الرئيسي -وفقا لمعايير المطور الرئيسي -) ملاحظة: الخطاب يقر وجود اتفاقية التعليق ولم يعترض على ما ورد في خطاب التعليق المرسل من المستأنفة من أن هذا التعليق جاء باتفاق الطرفين.

4. نص الخطاب على (أنه تم التوصل إلى حل لمواقف السيارات غير المتوافق مع معايير المطور الرئيسي وتم تطويره من خلال ال... المقدم. أن شركة ... استمرت لتطوير التصميم العام بالتزامن مع العملية غير المتوافقة مع معايير المطور الرئيسي منتجة ساعات عمل تراكمية تساوي **446603** درهم حسب المرفق)

5. ينص الخطاب على (نرفق فاتورة لأعمال .... والأعمال الإضافية المذكورة) ملاحظة: لم يشر الخطاب أن كانت هذه الأعمال الإضافية تابعة ل ..... أم خارجة عنه.

6. نص الخطاب على (أنا سعدنا بالعمل مع شركة المستأنفة ونتمنى أن يتحرك مشروع ... يوما ما ونأمل بالعمل معا في هذا المشروع أو في غيره) ملاحظة: أن المستأنف ضدها تعلم بأن مشروع ... قد توقف من قبل المطور الرئيسي وأن تعليق المشروع من قبل المستأنفة هو تعليق بسبب توقف المطور الرئيسي عن تنفيذ كامل للمشروع

ت-إرسال المطالبة المالية بتاريخ **2009/1/21** من قبل المستأنف ضدها المستند

3-14

1. تنص الفاتورة على .....
2. تنص الفاتورة على المطالبة ب 10% من قيمة العقد ل .....
3. تنص الفاتورة على الأعمال الإضافية لطلب المطور الرئيسي بسبب تغيير في **Design Brief** بخصوص مواقف السيارات وتطوير التصميم وذلك بقيمة **446603** درهم
4. أرفق مع الفاتورة كشفا بساعات العمل للعمل الإضافي الذي تطالب به المستأنفة .
5. بالتدقيق على هذا الكشف تبين لنا عيوباً جوهرية هي على النحو التالي:

- أ- أن المستأنف ضدها لم تقدم مستندا يفيد متى طلبت المستأنفة إجراء تغيير في Design Brief حيث أن كافة المستندات لم تشر لا صراحة ولا ضمنا إلى وجود تغيير في Design Brief من قبل المستأنفة. أن أهمية هذا المستند تكمن في تبعاته القانونية والمالية لما له أثر على كامل ال ....
- ب- أن قيمة الساعة لكل شخص جاءت مختلفة في بعضها عن عرض المستأنف ضدها سابقا كما سيرد لاحقا في هذا التقرير.
- ت- أن المستأنفة لم تثبت مستنديا قيام هؤلاء الأشخاص بصرفهم لهذه الساعات للأعمال موضوع العمل الإضافي
- ث- أن التواريخ المشار إليها غير دقيقة حيث على سبيل المثال أشير إلى الفترة من 7- 14 ديسمبر 2008 ولمدة 40 ساعة أي أسبوع عمل تقريبا صادف عيد الأضحى وهي عطلة رسمية للقطاع الخاص والعام وخاصة أن الموظف اسمه .... وهو مسلم الديانة. مما يشكك في مصداقية المستأنفة فيما قدمته من ساعات عمل.
- ج- أن الكشف يشمل تواريخ ساعات عمل في سبتمبر وأكتوبر وقبل عرض ... على المستأنف ضدها في الوقت الذي لم تشر فيه إلى تاريخ التغيير في Design Brief
- ح- أن الكشف يوضح أن الموظف: .... على سبيل المثال قد صرف كل وقت العمل في الفترة من 10 أكتوبر وحتى 28 ديسمبر 2008 على الأعمال الإضافية في الوقت الذي كان يحضر اجتماعات دورية للمشروع وفق ما قدم في المستند 8 حيث أنه حضر اجتماعا دوريا بتاريخ 2008/9/17
- خ- من الواضح ان الذي تردد اسمه في محاضر الاجتماعات هم .....و.....و.... وقد حصل هؤلاء على أجورهم في العمل الأصلي في نفس الفترة فلا يمكن أن يحصلوا على أجر إضافي في نفس الفترة الزمنية لعمل إضافي -إن صح-
- د- أنه في الوقت الذي تم الاجتماع فيه بين الطرفين واتفقا على تعليق العمل بالمشروع بتاريخ 2008/12/24 نرى أن الموظف: ... عمل لمدة 40 ساعة من 21-28 ديسمبر لأعمال إضافية مما يعطي شكوكا واضحة في مصداقية هذه البيانات المالية
6. تبين لنا بالمقارنة مع أسعار ساعات العمل (حسب المستند 14-4) أن سعر المهندس : .... يساوي 342 درهم للساعة وهو غير موجود في الجدول وبصفته مساعد معماري فهو عبارة عن مهندس معماري حديث التخرج بسعر 265 درهم للساعة وفقا للجدول مما يعني أن العملية الحسابية غير صحيحة وتخالف التعاقد بين الطرفين.

## 8. المخاطبات بين الطرفين ما بعد عقد المقابلة

### أ- خطاب بالايميل بتاريخ 2009/5/4 من المستأنفة إلى المستأنف ضدها- مستند 1-15

1. ترد المستأنفة على خطاب المستأنف ضدها المرسل بتاريخ 2009/1/21 (مستند 14-2) وتعرض على اعتبار العرض بتاريخ 2008/10/16 (المستند 7-1) موافقا عليه وتسرد أحداثا بتواريخ محددة تثبت فيها انه لم يتم الموافقة على التصاميم بل تطلب منها ما يثبت موافقتها ضمنا أو كتابة على ذلك
2. تشير المستأنفة إلى أنه حتى تاريخ 2008/12/24 والذي قدمت المستأنف ضدها نسخة نهائية من .... كانت المستأنف ضدها تطلب موافقة المستأنفة على ال .... من أجل المضي في الخطوات الأخرى
3. تشير المستأنفة إلى أنها حددت احتياجاتها منذ البداية دون نقصان
4. تشير المستأنفة أن فريق العمل على المواقف هو نفس فريق العمل الذي يعمل على التصاميم
5. أن المواقف هي جزء لا يتجزأ من التصميم الكلي للمبنى وأنه يتحتم على المستأنف ضدها النظر بشمولية المشروع لا تجزئته

### ب- خطاب بالايميل بتاريخ 2009/5/14 من المستأنف ضدها إلى المستأنفة - مستند

#### 2-15

1. تشير المستأنف ضدها أنها تعتبر ما قدم في اجتماع 2008/10/16 (المستند 7-1) هو موافقة نهائية من المستأنفة على .. المصمم
2. عرفت المستأنف ضدها "موافقة المستأنفة على .. المصمم المقدم

#### بتاريخ 2008/10/16 على أنها

1. لم تتلق أية ملاحظات أو اعتراضات على التصميم (بعد ذلك التاريخ)
2. أن هناك عدة تعليمات سجلت بعد هذا التاريخ للاستمرار وعدم تغيير

#### التصميمات

3. تشير المستأنف ضدها أنه بالنسبة للمواقف أنها حاولت تقنع المطور الرئيسي لصالح المستأنفة بأن معايير التصميم الخاصة بالمطور الرئيسي لا يمكن العمل بها وغير معقولة ولا تسمح للمستأنفة بالاستخدام الأقصى للمساحة التطبيقية الكلية ..
4. تشير المستأنف ضدها بأن الأعمال الإضافية التي تطلب بها هي لأعمال **Scheme design** للمنطقة الخارجية للمبنى وهذا عمل خارج نطاق ال مصمم حيث أن الحصول على موافقة المطور الرئيسي على .. هو خارج نطاق المصمم

### ت- خطاب بالايميل بتاريخ 2009/5/24 من المستأنفة إلى المستأنف ضدها- مستند 15-

#### 3

1. ترد المستأنفة بأنها ما زالت تطلب من المستأنفة بأي وثيقة تثبت موافقتها على المصمم وأمرها بالبداة ب design

2. تشير المستأنفة بان فهمها لاجتماع 2008/10/16 كان لغرض الحصول على ملاحظاتها على المصمم وقد قدمت الملاحظات في الاجتماع وبعده وان ذلك تأكد بخطاب يوم 2008/11/7 بوجود ملاحظات لم تستكمل
3. تشير المستأنفة بالنسبة للرسوم الإضافية للمواقف بأنه لم يتم إعلامها مطلقا بتلك الأعمال الإضافية أو الرسوم الإضافية
4. تشير المستأنفة إلى أن نفس الفريق الذي كان يعمل على تصميم المواقف هو نفسه الذي قدم على أنه عمل عملا إضافيا للمواقف

ث- خطاب بالايميل بتاريخ 2009/5/14 من المستأنف ضدها إلى المستأنفة - مستند

#### 4-15

1. تشير المستأنف ضدها إلى أن فهمها هو انتهائها من المصمم
2. تشير المستأنف ضدها إلى أنه وبالرغم من كل الاختلافات على التفسير فأنها تعتقد بأنها وقبل تاريخ تعليق العمل قدمت Concept design وأعمالا إضافية يجب أن يتم دفع قيمتها
3. نص الخطاب على (أما قضية NSA "طلب عدم تطبيق المعايير" فهي لا تعني عدم وجود عمل إضافي خارج نطاقنا ولكنها تعني وجود عمل خارج نطاق تصميم الفكرة وهذا يجب أن يدفع له مقابل مادي أيضا)

ج- خطاب بالايميل بتاريخ 2009/5/24 من المستأنفة إلى المستأنف ضدها- مستند 15-

#### 5

1. تشير المستأنفة إلى أنه لو كان فعلا عرض 2008/10/16 هو موافقة من المستأنفة فلماذا لم تعلم المستأنفة بأن المستأنف ضدها ستنقل إلى المرحلة اللاحقة. (ملاحظة: المرحلة التي تلي موافقة المستأنفة على ال Concept design هي مرحلة الحصول على موافقة المطور الرئيسي على Concept design ومتى تم ذلك يحق للمستأنفة إصدار فاتورة بقيمة 5% من العقد وعليه فإن المستأنف ضدها لا يحق لها المطالبة بأية مدفوعات لأنشطة لاحقة قبل استيفاء الأنشطة السابقة وفقا لشروط الدفع المنصوص عليها تعاقديا)

2. تشير المستأنفة أن تاريخ التسليم النهائي ل Concept design كان بتاريخ 2008/12/24

3. أكدت المستأنفة مرة أخرى بان المهندسين الذين كانوا يقومون بتصميم المواقف هم الذين ورد ذكرهم في الفاتورة بقيامهم للأعمال الإضافية بتفرغ كامل مما لا يمكن الدفع لهم مرتين لنفس العمل

ح- تقرير موجز عن خدمات المستأنف ضدها (من مستندات المستأنف ضدها) المستند

#### 1-18

1. تؤكد المستأنف ضدها وبإقرار صريح على أن النسخة النهائية من ال Concept design سلمت للمستأنفة بتاريخ 2008/12/23
2. أن التقرير يؤكد على أن طلب الاستثناء مازال مقدما عند المطور الرئيسي ولكن المستأنف ضدها وجدت حلا في نفس الوقت.

3. أن المستأنف ضدها لم تبين ما هو الذي وجدته وأن كان يؤثر على المساحة الكلية للبناء من عدمه. وعليه يبقى الافتراض بوجود النقص 10% من المساحة الكلية ما لم تبرز المستأنف ضدها مستندات خلاف ذلك.
4. يوضح هذا التقرير أن المستأنف ضدها تأخرت عن تسليم ال **Concept Design** للمستأنفة من تاريخ **2008/9/30** حتى **2008/12/23** أي عدد **85** يوم
5. أن المستأنف ضدها لم تستلم موافقة المطور الرئيسي على التصميم وفق البرنامج الزمني وهو **2008/11/13** وان ذلك يعتبر مخالفة صريحة للعامل الزمني وفق العقد

### 9. NSA Non Standard Application المستند 20:

- أ- يشير المستند إلى نفس قطعة الأرض موضوع النزاع
- ب- أن الهدف من هذا الطلب هو استثناء مواقف السيارات من إجمالي مساحة البناء المسموح بها من المطور الرئيسي لمالك الأرض
- ت- يتبين من الطلب أن معايير المطور الرئيسي DCR تسمح فقط بالسرداب لمواقف السيارات وبحد أقصى سردابين ولكنها لا تكفي لكل المواقف المطلوبة لعدد الوحدات السكنية التي صممها الاستشاري وأن خيار المواقف الميكانيكية مكلف ومخالف لمتطلبات المحافظة على البيئة (LEED) وتتعارض مع دراسات الجدوى للمالك
- ث- أنه في حالة عدم الموافقة على الاستثناء فإن المالك سيخسر 10% من BUA (مساحة البناء الكلية المسموحة) مما سيؤثر سلباً على الناحية المالية للمشروع كما أن إضافة المواقف الميكانيكية سيكون لها تبعات على زيادة استهلاك الكهرباء وأثر سيء على البيئة وأثر سلبي مالي على المالك
- ج- تاريخ تقديم الطلب 2008/10/8
- ح- أن ما يعنيه هذا الطلب والذي قدم في 2008/10/8 أن الاستشاري لم يراعي المعايير المطلوبة من المطور الرئيسي فأخفق في تحقيق المواصفات الفنية اللازمة تعاقدياً والتي تأخذ بعين الاعتبار معايير المطور الرئيسي مما سبب خسارة 10% من مساحة البناء الكلية خاصة بعدما تأكد من رفض المطور الرئيسي لهذا الطلب لاحقاً في نوفمبر. مما نتج عنه وضع المالك أمام الأمر الواقع في قبوله بالتصميم المعيب.

### 10. الكفاءة 85% The Project Brief (Issue B Final) المستند 21

- أ- لقد حددت المستأنفة في Brief Design وغيرها من المستندات التي أوضحناها سابقاً أن هذا المعيار له تبعات مالية كبيرة على المستأنفة وتعتبر إحدى العناصر الأساسية التي يقاس على أساسها قدرة المصمم وكفاءته في المجال العقاري
- ب- أن هدف كل مطور عقاري ان يرتفع بهذه النسبة الى أقصى حد ولكن الحاجات العامة والمعايير الحكومية بأنواعها المختلفة تحتم وجود خدمات تأخذ مساحات من مساحات البناء الكلية المسموحة
- ت- أن هذه الكفاءة تحدد سعر بيع الوحدات بالزيادة أو النقصان وتزيد من أرباح المطور

11. هل تصميم المواقف عمل إضافي أم من صميم عمل Concept وهل تم اعلام المستأنفة بالكلفة
- أ- ان تصميم المواقف هو عمل أصيل من ضمن أعمال Concept Design ووفقا ل Brief Design حسب ما أرفقناه من مستندات
- ب- أن تصميم المواقف من ضمن معايير DCR للمطور الرئيسي وهو ما نص عليه خطاب العرض وخطاب التعيين
- ت- كما أن تصميم المواقف سواء وفقا للمعايير أو مخالفا له لا يدخل ضمن المراحل اللاحقة ل Concept design أي لا يدخل ضمن Schematic design أو غيره
- ث- لم تقم المستأنف ضدها في كافة المراسلات ومحاضر الاجتماعات بإعلام المستأنفة بوجود تكلفة إضافية
- ج- لا يمكن للمستأنفة الانتقال من مرحلة Concept Design إلى مرحلة Schematic design إلا بعد الحصول على موافقة المطور الرئيسي وعليه فان حجتها في مطالبتها بالأعمال الإضافية لهذا السبب يكون على غير أساس متعين الرفض.
12. هل خالفت المستأنف ضدها المواصفات الفنية المتفق عليها في خطاب التعيين
- أ- برأينا ان المستأنف ضدها خالفت المواصفات الفنية من حيث أنها لم تلتزم بتحقيق نسبة الكفاءة 85%
- ب- أنها لم تلتزم بتحقيق معايير مواقف السيارات للوحدات المراد بيعها وفقا لمعايير DCR الخاصة بنخيل
13. هل عامل الزمن مهم من الناحية التعاقدية
- أ- أن عامل الزمن مهم للغاية نظرا لان العملية التجارية كلها مبنية على حركة التدفق النقدي من عمليات البيع على المخططات وتكاليف الإنشاءات
- ب- أن أهمية عامل الزمن أجمعت عليها المستندات التعاقدية ومحاضر الاجتماعات والمخاطبات إجماعا واضحا وجليا
- ت- أن عامل الزمن مرتبط منذ بداية شراء قطعة الرض والدفعات المطلوبة من المستأنفة للمطور الرئيسي وكلها مرتبطة بالبيع على المخططات
14. هل يشترط أن تكون الموافقة موقعة/مكتوبة/ضمنية وفقا للعقد
- أ- لم يشترط العقد بين الطرفين حصول موافقة موقعة من المستأنفة على المخططات
- ب- أن استنتاج الموافقة الضمنية يجب أن يبني على المستندات الصحيحة المقدمة للخبرة
- ت- أن تاريخ الموافقة سواء الصريحة أو الضمنية يجب تحديده على أساس المخططات النهائية القابلة للتقديم لشركة المطور الرئيسي للحصول على الموافقة منها. وليس على أساس المخططات المبدئية التي لم تكن مؤهلة لحصولها على موافقة المطور الرئيسي
- ث- أن تحديد تاريخ الموافقة مهم للجواب على هذا السؤال ويجب أيضا أن يبني على المستندات الصحيحة لا على الاستنتاجات
15. هل هناك غرامة تأخير

- أ- لم يشر العقد إلى وجود غرامة تأخير بنص صريح وعليه يرجع بهذا الأمر إلى القضاء ليفصل فيه تأسيساً على قدر الضرر الذي يمكن أن يكون قد لحق بالمستأنفة. ووفقاً للعرف فإن الحد الأقصى لغرامة التأخير هي 10% من قيمة العقد.
- ب- لكن السؤال المطروح أن كانت هناك منفعة مما قدم من Final Concept design متأخراً ومع عدم الحصول على موافقة RERA من عدمه. وإجابتنا على ذلك أنه يمكن ان تنتفع المستأنفة من Concept Design المقدم في حال حصوله على موافقة المطور الرئيسي وإلا كانت الفائدة ضعيفة نوعاً ما. ولقد كان النشاط البارز في البرنامج الزمني التعاقدية - وهو في رأس القائمة - الحصول على موافقة المطور الرئيسي. وبدون هذه الموافقة لا يمكن عمل أي إجراء حكومي لاحق من أجل التصريح بالبيع على المخططات.

- ت- لم تستند المستأنفة من الناحية التجارية مما قامت به المستأنف ضدها من أعمال
- ث- وعليه نرى ضرورة أن تشير الخبرة الحالية في تقريرها عن التأخير الذي وصم جبين عمل المستأنف ضدها أمام المحكمة الموقرة لتقول المحكمة قولها الفصل فيه.

### 16. هل تمت الموافقة على Concept design المقدم في 2008/10/16

- أ- بالرجوع إلى المستند (23) وهو العرض ل Concept Design نجد أن العرض ما زال يقدم بدائل للمواقف مما يعني عدم اكتماله ليكون جاهزاً للتقديم النهائي
- ب- أن المستأنف ضدها تقرر إقراراً صريحاً ضمن المستندات التي قدمتها للخبرة الحالية (المستند 1-18) أنها سلمت Final Concept design بتاريخ 2008/12/23
- ت- أن المراسلات والخطابات العديدة التي أوضاعها أعلاه ومحاضر الاجتماعات كلها تشير بوضوح إلى أن المستأنفة لم تعطي موافقة ضمنية أو مكتوبة إلا بعد تقديمها النهائي في ديسمبر 2008 وان موافقتها هو من باب الأمر الواقع بعد تأخير متكرر وعدم الحصول على موافقة المطور الرئيسي حتى ذلك الوقت على المخططات
- ث- لم يكن تقديم العرض ل concept design من المستأنف ضدها في 2008/10/16 مطابقاً للبرنامج الزمني المتفق عليه بل جاء متأخراً مدة شهر تقريباً حيث أنه من المفترض وفق البرنامج الزمني أن يكون بتاريخ 2008/9/17 بحد أقصى
- ج- وقد قدمت المستأنفة ملاحظاتها وفقاً للمدة التي حددها البرنامج الزمني خلال 4 أيام واستكملتها لاحقاً بمستندات وفقاً لاتفاقها مع المستأنف ضدها
- ح- أن المستند رقم 22 يبين بوضوح أن المستأنف ضدها تنتظر موافقة المستأنفة على ال Concept design

### رابعاً: تعليقاتنا على تقرير الخبير المهندس: .... المكلف بتاريخ 2012/12/2:

1. أن السيد الخبير الذي استند في تقريره على إفادة موظف المطور الرئيسي من أنه (ولم يكن هناك حد زمني مفروض لهذه العملية) ويقصد بالعملية مناقشة المخططات والتصميم قد أخطأ حيث كان يجب ان يستند في استنتاجه هذا على العقد لا على قول موظف وان كان من قبل المطور الرئيسي. لأن العقد هو الذي يحكم العلاقة بين الأطراف وليست الأقوال المرسله مهما كانت صفة القائل. أن العلاقة التعاقدية بين الطرفين وضع مواعيد زمنية دقيقة على المستأنف ضدها لتقوم بالانجاز وأن الخلل في تنفيذ هذه الالتزامات يمكن أن يعرض المستأنفة لمصادرة الدفعة المقدمة. كما أن الارتكاز على موظف المطور الرئيسي فيه تعارض المصلحة إذ يمكن أن يقول قائل أن

المطور الرئيسي كانت ترى أنها ستوقف المشروع ولذلك كانت تتحاشى أن يقوم المطور الفرعي باستكمال مخططاته للحصول على إذن البناء في الوقت الذي تكون فيه المطور الرئيسي غير جاهزة لذلك مما سيؤدي إلى خلل تعاقدى من جانب المطور الرئيسي أمام المطور الفرعي. وعليه كان الأصل أن يدرك السيد الخبير كمائن المسائل العقارية وخاصة أن ذلك تزامن مع الأزمة المالية الحادة التي عصفت بالمطورين الرئيسيين مما أدى بهم في بداية الأمر إلى عدم وفائهم بالتزاماتهم أمام المطورين الفرعيين.

2. نتفق مع السيد الخبير أن المطور الرئيسي لم تصدر أية موافقات على ال Concept Design

3. لم يظن تقرير الخبرة إلى أهمية ال Concept Design وآلية الموافقات وارتكاز كافة الجهات الرسمية وحركة البيع والشراء والرهن على أساسها مما كان ينبغي معه تمحيص الموافقات وإرشاد المحكمة الموقرة إلى أهميتها حيث لا فائدة من الحصول على موافقة المالك على ال Concept Design أن لم تحصل على الموافقة الختامية من RERA والتي تعتمد على موافقة المطور الرئيسي للبدء في بيع الوحدات على المخططات. إن فهم الجانب التجاري في العملية العقارية ضروري لفهم طبيعة وأهمية الالتزامات بين الأطراف. أن نظرة الخبرة السابقة إلى انفصام الموافقات عن بعضها هو مخالفة للعقد المبرم بين الطرفين حيث أن العقد وما لحقه من محاضر اجتماعات ومخاطبات أثبتت بكل وضوح اهتمام المستأنفة وحرصها على الحصول على موافقة نخيل تمهيدا للحصول على موافقة RERA لتبدأ بعد ذلك بعمليات البيع لتقوم بتسديد التزاماتها المالية تجاه المطور الرئيسي من حيث دفع قيمة الأرض وهو مبلغ ليس باليسيط (190 مليون درهم)

4. لم يظن تقرير الخبرة إلى أهمية عامل الوقت بالنسبة للمستأنفة ولم يعره الاهتمام المطلوب لأن الخلل في هذا الجانب يعني خسائر مادية محتملة للمستأنفة في الوقت الذي تأخذ فيه المستأنف ضدها أتعابها.

5. أن استنتاج السيد الخبير بأن وجود القبول من المستأنفة على ال Concept Design أثناء التقديم الأولي لنخيل بأن المستأنفة موافقة عليه هو استنتاج خالف واقع المستندات. ومتى ما وجدت المستندات فيجب الارتكاز عليها دون الحاجة إلى الاستنتاج لأنه سيكون بلا شك معيبا. إن المستأنفة ووفقا لمستنداتها هي التي أقرت بأنها قدمت ال Concept Design النهائي في 2008/12/23

6. جانب تقرير الخبرة الصواب عندما ربط تصميم المواقف بالمرحلة الثانية. إن المستأنف ضدها أخطأت في تصميمها منذ البداية عندما وضعت وحدات سكنية دون أن توجد لها مواقف السيارات وفقا لمعايير المطور الرئيسي. مما جعلها ترتبك وتطلب من المستأنفة مساعدتها لأن التصميم المعد سيؤدي إلى خسارة 10% من مساحة الوحدات المعروضة للبيع مما سيؤدي بلا شك إلى تأثير مالي سلبي على المستأنفة. ولا يعني مساعدة المستأنفة من حيث قبولها لتصميم المستأنف ضدها أن هذا التصميم موافقا للعقد المبرم ولكن تعاوننا عمليا لإيجاد حل يقلل الخسائر على المستأنفة لأن العامل الزمني مهم وأصيل من الناحية التعاقدية.

7. أخطأت الخبرة خطأ كبيرا في تصنيف علاقة توقف العمل على أنه إلغاء للعقد في حين أن المستندات بين الطرفين تشير بشكل واضح وصريح أنه حصل تقابل بين الطرفين كما أوضحناه سابقا في تقريرنا أعلاه. وقد بنت على ذلك استنتاجات كلها خاطئة وما بني على باطل فهو باطل.

8. أخطأت الخبرة في أنها لم توضح للمحكمة إن كانت المستأنف ضدها قد خالفت المواصفات المتفق عليها من عدمه



9. أخطأت الخبرة في عدم تحديد تاريخ تسليم ال Concept Design للمستأنفة وعدم تقدير غرامة تأخير أو تشير إلى وجود ضرر أصاب المستأنفة من عدم الحصول على موافقة المطور الرئيسي وفق البرنامج الزمني التعاقدية. وهي بذلك لم تجب على سؤال المحكمة الموقرة أن كان تم تسليم العمل وفق الميعاد المتفق عليه من عدمه.

**رابعاً: تعليقاتنا على التقرير التكميلي للخبير المهندس ..... المكلف بتاريخ 2012/7/31:**

1. نتفق مع استنتاج الخبرة أن الأعمال الإضافية التي تدعيها المستأنف ضدها لم تحصل على موافقة مسبقة من المستأنفة كما تعتبر من صميم عملها.

**خامساً: الحسابات بين الطرفين:**

1. بالنسبة للمستأنف ضدها:

فأنه وفقاً لخطاب التعيين يكون المستحق لها:

8,739,800	الرسوم الخاصة بالتصميم والمساحة والأستشاريين المختصون
10.00%	النسبة المخصصة للموافقة على Concept Design
873,980	القيمة
436,990	الدفعة المقدمة المدفوعة
436,990	المتبقي للمستأنف ضدها

أما بالنسبة لعقد المقابلة فإن الاتفاقية قد حددت سقفاً للالتزامات المستأنفة المالية (كما في المستند 14) وهي قيمة الخدمات و أية تكاليف مباشرة ومعقولة التي تحملها الاستشاري بشكل مناسب وبما يتفق مع جدول الرسوم كما في تاريخ التعليق. وهي تتفق مع ما أوضحناه أعلاه من أن المستحق لها بعد خصم الدفعة المقدمة 436,990 درهماً.

2. بالنسبة للمستأنفة:

أ- ترى الخبرة أن للمستأنفة مستحقات على المستأنف ضدها ناتجة عن:

1. مخالفة المواصفات الفنية المتفق عليها فيما يخص المواقع واستقطاع

10% من مساحة البنيان الكلية

2. التأخير في الانجاز ووفقاً للعرف فإن الحد الأقصى لغرامة التأخير هي

10% من قيمة العقد أي 873980 درهماً

3. عدم تحقيق الكفاءة 85%

ب- بالنسبة للبند الأول الخاص بمخالفة المواصفات الفنية فبيين الجدول التالي الحساب

العقاري لينتج أنه لو تم بناء المشروع على أساس النظام المتوافق للمواقف مع

معايير المطور الرئيسي مما يؤدي إلى تخفيض نسبة المساحة الكلية للبناء بنسبة 10% وتم البيع على أساس الأسعار المتحفظة أدناه فإن المستأنفة تكون خسرت ما قيمته 33,300,640 درهم أرباح فائتة. وحيث أنه لم يتم استكمال المشروع وأن المستأنفة دفعت فقط 10% من قيمة الأرض فتكون خسارتها 3,330,064 درهم وهي قيمة التخفيض في قيمة الأرض بسبب انخفاض مساحة البنيان الكلية

ت- بالنسبة للتأخير في الانجاز: فانه يحق للمستأنفة المطالبة بذلك ولكن لم يتم تقديم مطالبة مالية ليتسنى إبداء رأينا بشأنها. ووفقا للعرف فإن الحد الأقصى لغرامة التأخير هي 10% من قيمة العقد

ث- بالنسبة لعدم تحقيق الكفاءة 85%: فانه يحق للمستأنفة المطالبة بذلك ولكن لم يتم تقديم مطالبة مالية ليتسنى إبداء رأينا بشأنها

land	190,960,000.00		land	190,960,000.00
Construction	220,000,000.00		Original Construction	220,000,000.00
Consultancies	8,500,000.00		Additional parking construction cost	3,456,290.00
Total	419,460,000.00		deletion of construction cost of 10%	22,000,000.00
Total BUA	345,629.00	Per sqft	Total construction cost	201,456,290.00
Cost	1,213.61	per sqft	Consultancies	8,500,000.00
Selling rate	1,500.00	per sqft	Total	400,916,290.00
profit	286.39	per sqft	Total BUA	311,066.10
Total profit	98,983,500.00		Cost	1,288.85
			Selling rate	1,500.00
			profit	211.15
			Total profit	65,682,860.00
			Difference	33,300,640.00

سادسا: الإجابة على استفسارات الخبرة والمحكمة الموقرة:

و قبل الفصل في موضوع الدعوى بندب الخبير الهندسي صاحب الدور بالجدول ما لم يتفق الطرفين على تسميته خلال أسبوع من تاريخه و ذلك للإطلاع على ملف الدعوى و ما به من مستندات و ما قد يقدمه إليه الخصوم منها لبيان الأعمال التي تم الاتفاق عليها بين طرفي الدعوى للقيام بها وفقا للعقد المبرم بينهما و الانتقال إلى شركة نخيل – المطور الرئيسي لبيان ما إذا كانت المدعية قد قامت بتنفيذ التزاماتها في إعداد و تجهيز التصاميم و المخططات و المجسمات الهندسية للمشروع محل الاتفاقية في الميعاد المحدد له أو وفقا للعقد و بذات المواصفات و الشروط و طبقا للأحكام المتفق عليها بين الطرفين ، و في الحالة الثانية بيان سبب عدم إنجازها لتلك الأعمال على الوجه المطلوب منها إن كان و نسبة و قيمة ما تم إنجازه منها مع بيان الخسائر التي قد تعرضت لها المدعية إن كان ، و بالنتيجة تصفية الحساب بينهما لبيان قيمة المبالغ المستحقة للمدعية بذمة المدعى عليها وفقا لشروط العقد و الأعمال المنجزة و على وجه العموم بحث و تحقيق جميع أوجه دفاع و دفع كلا من الطرفين على ضوء ما يبين وصولاً لوجه الحق في الدعوى ، و صرحت

1. بيان الأعمال التي تم الاتفاق عليها بين الطرفين:  
الاستشارات الرئيسية (التصميم والإشراف لكافة الأعمال الهندسية المعمارية والهيكلية وتصميمات الهندسة الكهربائية والميكانيكية والخدمات الأخرى ذات الصلة بالمشروع )  
وأعمال المساحة فيما قبل أو بعد مدة العقد الخاصة للمشروعات السكنية التي ستقام على قطعة أرض رقم ..... (مستند 3) على أن تلتزم بلوائح التطوير الخاصة بشركة المطور الرئيسي والالتزام بأية وثائق أخرى ذات صلة تقدمها شركة المطور الرئيسي. شاملة البنود من 1 إلى 37 حسب ما هو موضح في المستند 3

2. بيان إن كانت المستأنف ضدها قد قامت بتنفيذ التزاماتها في إعداد و تجهيز التصاميم والمخططات والمجسمات الهندسية للمشروع محل الاتفاقية في الميعاد المحدد له أو وفقا للعقد وبذات المواصفات والشروط وطبقا للأحكام المتفق عليها بين الطرفين.  
الإجابة المختصرة كالتالي ويرجى الرجوع إلى التقرير أعلاه للتوضيح:

- أ- لم تقم بتنفيذ التزاماتها في إعداد و تجهيز التصاميم والمخططات والمجسمات الهندسية للمشروع محل الاتفاقية في الميعاد المحدد له أو وفقا للعقد حيث حصل تأخير وصل إلى أكثر من 85 يوما بالنسبة لموافقة المستأنفة على ال Concept Design كما أنها لم تحصل على موافقة شركة المطور الرئيسي عليها حتى تاريخ عقد المقابلة.
- ب- أنها خالفت المواصفات والشروط والأحكام المتفق عليها حينما أخلت بتصميم المواقف مما أدى إلى فقدان 10% من قيمة المساحة الكلية للبناء وأدى إلى التأخير في الحصول على موافقة المطور الرئيسي . كما أنها لم تصل إلى الكفاءة المحددة بالمواصفات وهي 85%.
3. وفي الحالة الثانية بيان سبب عدم إنجازها لتلك الأعمال على الوجه المطلوب

سبب عدم الانجاز هو خلل في التصميم

4. نسبة وقيمة الانجاز 10% من قيمة العقد اي بمبلغ 873,980 درهم
5. الخسائر التي قد تعرضت لها إن كان أنه تم الاتفاق بين الطرفين على عقد المقابلة حيث الاتفاقية قد حددت سقفا لالتزامات المستأنفة المالية (كما في المستند 14 ) وهي قيمة الخدمات وأية تكاليف مباشرة ومعقولة التي تحملها الاستشاري بشكل مناسب وبما يتفق مع جدول الرسوم كما في تاريخ التعليق وأن أقصى مبلغ تستحقه بعد خصم الدفعة المقدمة هو 436,990 درهم. وأن المستأنفة قد تعرضت لخسائر منها انخفاض قيمة الأرض المشتراة بقيمة 3,330,064 درهم بسبب انخفاض المساحة الكلية للبناء بنسبة 10% بسبب إخلال المستأنف ضدها في التصميم. بالإضافة إلى غرامة التأخير وفقا لما تقررته المحكمة الموقرة. ووفقا للعرف فإن الحد الأقصى لغرامة التأخير هي 10% من قيمة العقد أي بمبلغ 873980 درهم.
6. تصفية الحساب بين الطرفين:  
المستحق للمستأنف ضدها = 436,990 درهم  
المستحق للمستأنف ضدها = 3,330,064 درهم بالإضافة إلى أحقيتها في غرامة التأخير وفقا لما تقررته المحكمة الموقرة ووفقا للعرف فإن الحد الأقصى لغرامة التأخير هي 10% من قيمة العقد اي بمبلغ 873980 درهم والخسارة في تخفيض الكفاءة عن 85%.

#### الموجز النهائي

#### (بالإضافة إلى ما ذكر أعلاه)

1. أن عملية الوحدات العقارية على المخططات هي الأساس في عمليات التطوير العقاري وأن القوانين العقارية التي صدرت معظمها في 2007 أي قبل التعاقد تنظم البيع على المخططات. وأن العلاقة بين المطور الفرعي والرئيسي والجهات الحكومية كلها أصبحت تدقق بشكل كبير على ضمان تحديد مواصفات الوحدة التي سيتم التداول عليها بالشراء والبيع والرهن والتسجيل العقاري.
2. ينص القانون في المادة 6 البند 7 على أن يتعهد المطور الفرعي ببدء الأعمال الإنشائية للمشروع بعد حصوله على موافقة المطور الرئيسي بالبيع على الخارطة...
3. أن التصميم المعمارية والمخططات الهندسية المبدئية المعتمدة من الجهات المختصة والمطور الرئيسي تعتبر جزءا لا يتجزأ من العقد بين المطور الفرعي والمشتري وعليها تتم كافة الإجراءات القانونية التي وضحتها القوانين المنظمة لتداول وتسجيل الوحدات العقارية لدى الجهات الحكومية
4. أن آلية الدفع مشروطة بالتسلسل أي لا يمكن المطالبة بدفعة لنشاط لاحق عن نشاط لم يتم تحقيقه إلا باتفاقية تعديله. وهذا عنصر هام جدا في آلية العمل والتعاقد وخاصة في مثل هذا النوع من الأعمال.
5. أن ال Concept Design هي المخططات التصميمية الأولية التي يجب على المطور الفرعي إعدادها وفقا للأصول الفنية وحاصلا على موافقات خطية ورسمية من المطور الرئيسي والجهات الحكومية المختلفة لأنها الوثيقة التعاقدية الوحيدة التي تمكن المطور الفرعي من أحقية بيعها في السوق. وأن المطور الفرعي لا يستطيع إجراء تعديلات أساسية على ال

- Concept Design بعد البيع إلا بموافقة المشتري والمطور الرئيسي والجهات الحكومية وهذا عمل لا يمكن القيام به بسهولة.
6. أن عامل الزمن هام جدا في اتفاقية التعيين وهو أحد الأركان الأساسية في التعاقد ويترتب على الإخلال به خسائر كبيرة على المستأنف في حال تأخرها وذلك وفقا لاتفاقية شراء الأرض.
7. لا يحق تعاقديا للمستأنف ضدها مطالبة المستأنف بأية مبالغ خارج نطاق ال Concept design إلا بعد الحصول على موافقة شركة المطور الرئيسي على التصميم لأن العقد نص صراحة على آلية تسلسل الدفعات. لأن المرحلة التي تلي موافقة المستأنف على ال Concept design هي مرحلة الحصول على موافقة المطور الرئيسي على Concept design ومتى تم ذلك يحق للمستأنف إصدار فاتورة بقيمة 5% من العقد وعليه فإن المستأنف ضدها لا يحق لها المطالبة بأية مدفوعات لأنشطة لاحقة قبل استيفاء الأنشطة السابقة وفقا لشروط الدفع المنصوص عليها تعاقديا إلا باتفاقية تعديليه أو موافقة صريحة من المستأنف.
8. لا يحق للمستأنف ضدها المطالبة بقيمة اي أعمال إضافية على العقد إلا بموافقة صريحة من المستأنف نظرا لأن كافة مستندات عقد التعيين كانت تؤكد مرارا وتكرارا على سقف الرسوم قبل الإنشاء.
9. ان اتفاقية المقابلة صحيح بين الطرفين والذي جاء برضا الطرفين صراحة بالكتابة من المستأنف وبالموافقة وعدم الاعتراض من المستأنف ضدها في خطابها بالفاكس.
10. أن عقد المقابلة وضع سقفا محددًا للتبعات المالية اتفاقية المقابلة وحدده على اساس أن صاحب العمل سوف يكون مسؤولا فقط عن قيمة الخدمات وأي تكاليف مباشرة ومعقولة التي تحملها الاستشاري بشكل مناسب بما يتفق مع جدول الرسوم كما في تاريخ التوقيف المؤقت طبقا لما هو متفق عليه بين الأطراف. مما يعني عدم تحمل أية أضرار.
11. أن عقد التعيين لا يشترط الموافقة الخطية من المستأنف على ال Concept design ولكن يشترط الموافقة الخطية من المطور الرئيسي على ذلك وهو الأساس الذي تسعى إليه المستأنف والذي أكدت عليه في كافة عقودها ومخاطباتها ومحاضر الاجتماعات والخطابات المتكررة نظرا لما يترتب على ذلك من تمكنها من التسجيل في RERA وبدء عمليات البيع على المخططات.
12. أن أهمية عامل الزمن أجمعت عليها المستندات التعاقدية ومحاضر الاجتماعات والمخاطبات إجماعا واضحا وجليا
13. أن عامل الزمن مرتبط منذ بداية شراء قطعة الأرض والدفعات المطلوبة من المستأنف للمطور الرئيسي وكلها مرتبطة بالبيع على المخططات
14. ان المستأنف ضدها تأخرت في تنفيذ أعمالها وفقا للبرنامج الزمني حسب العقد وذلك على النحو التالي: لم تقم بتنفيذ التزاماتها في إعداد وتجهيز التصاميم والمخططات والمجسمات الهندسية للمشروع محل الاتفاقية في الميعاد المحدد له أو وفقا للعقد حيث حصل تأخير وصل إلى أكثر من 85 يوما بالنسبة لموافقة المستأنف على ال Concept Design كما أنها لم تحصل على موافقة شركة نخيل عليها حتى تاريخ عقد المقابلة.
15. فإن المستأنف ضدها لا يحق لها المطالبة بأية مدفوعات لأنشطة لاحقة قبل استيفاء الأنشطة السابقة وفقا لشروط الدفع المنصوص عليها تعاقديا

16. أن المدعية لم تتأخر في سداد الدفعة المقدمة .
17. كشوفات ساعات العمل المقدمة من المستأنف ضدها معيبة من الناحية المحاسبية والفنية وتم استخدام الأفراد في نفس الفترة للعمل الرئيسي (والعمل الإضافي وفق ما سمته المستأنف ضدها)
18. أن المستأنف ضدها لم تنتفع بالمخططات ولا يمكن الانتفاع بها من أجل التسجيل في حساب الضمان والسماح لها بالبيع على المخططات لأنها غير حاصلة على موافقة المطور الرئيسي.
19. أن لا يمكن التكهن حاليا إن كانت المطور الرئيسي ستوافق على المخططات الحالية (في حال استمرار مشروع ....) كما لا يمكن التكهن إن كانت التعديلات ستكون جذرية أم هامشية نظرا لأن التصميم الحالي لا يغطي كافة احتياجات الوحدات السكنية من الموافق وفق معايير المطور الرئيسي الأمر الذي لا يمكن معه بيع الوحدات بدون تخصيص مواقف لكل وحدة وفقا للمعايير. ويمكن أن يشمل ذلك إعادة التصميم بكامله.
20. أن المستأنف ضدها أخفقت من الناحية الفنية في تحقيق معيار الكفاءة 85% المقر به من قبل الطرفين أنه جزء أصيل من العقد بين الطرفين والالتزام بمعايير المطور الرئيسي في التصميم وخاصة مواقف السيارات. وأن هذا الإخفاق مقر به ضمن المستندات المقدمة من الطرفين ضمن هذه المهمة التي نحن يصدها. وأن هذا الإخفاق له تبعاته المالية على المستأنف ضدها حيث سيؤثر على دراسة الجدوى للمشروع ويقلل من أرباحها وقد يؤدي إلى عدم جدوى المشروع من الناحية الاقتصادية مما يعني عدم الحصول على موافقة RERA للتسجيل في حساب الضمان الأمر الذي سيؤدي قطعا إلى خسائر مالية كبيرة للمستأنفة.
21. يرجى مراجعة ما تم تضمينه في الرد على استفسارات المحكمة الموقرة أعلاه حسب البند سادسا واعتبار ما ورد جزءا من الموجز النهائي
- (((انتهى التقرير))))
- حرر في دبي بتاريخ ...../...../.....

المهندس الخبير/ محمد سليمان المرزوقي