



ARTICLE • November 2023
THE DUBAI REAL ESTATE COURT'S EXCEPTIONAL RULING



ARTICLE • November 2023

The Dubai Real Estate Court's Unique Ruling



The Dubai Real Estate Court has issued a unique judgment, establishing the developer's right to combine the stipulated compensation stated for under the contract (such as compensation for the purchaser's inability to take the property's possession on time, along with remittance delays regarding installments) in addition to loss of profits, due to a decrease in the price stemming from the volatility of the real estate market, that was not agreed upon in the contract.

محكمة دبي العقارية تصدر حكماً فريداً من نوعه، حيث قضت بأحقية المطور في الجمع بين التعويضات الاتقافية الواردة بالعقد (مثل التعويض عن الإخلال باستلام المشتري للمبيع في ميعاده، والاستلام والتأخير في سداد الأقساط) وبين الكسب الفائت غير المتفق عليه في العقد والمتمثل في انخفاض سعر الوحدة لتقلب السوق العقاري.



First: The Dubai Real Estate Court decided in a recent judgment that the purchaser is obliged to compensate the developer an amount of AED 8,300,000 for the following reasons:

1- The dismissal of the purchaser's initial lawsuit in which annulment was sought.

2- Compelling the purchaser to pay a delay penalty of AED 498,000 to the developer for refusing to take possession of the unit.

3- Compelling the purchaser to pay a delay penalty of AED 224,000 to the developer.

4- Compelling the purchaser to pay AED 848,000, representing the difference between the amount remitted by the purchaser and the legally prescribed 40% to be retained for non-possession of the sold unit.

5- Compelling the purchaser to pay an amount of AED 6,721,000 as a consequence of selling the units at substantially lower prices than those agreed upon in the contracts. Such a difference is due to the plaintiff's failure to fulfill their contractual obligations by not paying the sale price.

أولاً: حكمت المحكمة العقارية بدبي في حكم حديث لها بإلزام المشتري بأن يسدد للمطور مبلغ ٨,٣٠٠,٠٠٠ درهم تعويضاً عما يلي:

١- رفض الدعوى الأصلية المقامة من المشتري بطلب الفسخ.

٢- إلزام المشتري بأن يسدد غرامة تأخير للامتناع من حيازة الوحدة بمبلغ وقدره ٤٩٨,٠٠٠ درهم إلى المطور.

٣- إلزام المشتري بسداد غرامة تأخير بمبلغ ٢٢٤,٠٠٠ درهم إلى المطور.

٤- إلزام المشتري بسداد ٨٤٨,٠٠٠ درهم الفارق بين المسدد من المشتري وبين نسبة ٤٠٪ المقررة قانوناً للاحتفاظ بها في حالة عدم استلام المبيع.

٥- إلزام المشتري بسداد مبلغ ٦,٧٢١,٠٠٠ درهم نتيجة بيع الوحدات بأسعار أقل من المتعاقد عليها، والذي يرجع إلى سبب المدعى لتكوله عن التزاماته التعاقدية بعدم سداد ثمن المبيع.



6- The purchaser is also liable for a 5% statutory interest, in addition to fees, expenses, and attorney's fees.

Second: The ruling was summarized as follows:

1- The plaintiff (the purchaser) breached his obligations by ceasing to pay the required installments for the sale, and the defendant, (the developer) did not default on his obligations. The court further ruled that the plaintiff's claims, through which he attempted to substantiate it for claiming the termination of the agreement and the return of AED 8,400,000 were all deemed to be legally unfounded.

2- The court affirmed that the defendant/counter-plaintiff/developer met their obligations within the stipulated dates and duly notified the Land Department about the plaintiff's breach and payment cessation. The department notified the plaintiff of their obligation, however the plaintiff persisted in failing to fulfill their duties. This prompted the department and the developer to terminate the contract, and the developer, subsequently, sold the property to a new purchaser other than the previous purchaser/the plaintiff.

٦- فضلاً عن ٥٪ فوائد قانونية والرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

ثانياً - وجاء تسبيب الحكم موجزة فيما يلي:

١- إن المدعي (المشتري) قد قصر في التزاماته بالتوقف عن سداد الأقساط للمبيع، وأن المدعي عليها (المطور) لم تقصر في التزاماتها، وأن مزاعم المدعي الذي حاول من خلالها تأسيس دعواه لطلب الفسخ للعقد ورد مبلغ ٨,٤٠٠,٠٠٠ درهم جاءت جميعها مخالفة لصحيح القانون.

٢- بل أكدت المحكمة على أن المدعي عليها / المدعية تقابلاً / المطور / أوفت بالتزاماتها في المواعيد المحددة، وقامت بأخطار دائرة الأراضي والأملاك بإخلال المدعي وتوقفه عن السداد، وأخطرتة الدائرة بضرورة السداد إلا أنه تمادى في عدم التزامه، وبالتالي طبق المطور بنود انفساخ العقد، ومن ثم بيع الوحدة لمشتري جديد غير المشتري القديم / المدعي.



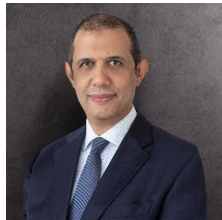
Counsel Tarek Saad, Head of the Litigation department at BLK Partners commented:

“The aforementioned ruling is unique as it stands among rare such rulings issued by the Dubai Courts, wherein the developer was granted compensation covering all contractual losses and loss of profits, irrespective of the sale of the unit to a new purchaser. In this case, the Dubai Court elected to supersede the application of the law regardless of whether the purchaser may not have the same financial solvency as the developer.”

**هذا وقد علق المستشار القانوني طارق سعد رئيس قسم
التقاضي في BLK Partners:**

“بأن الحكم موضوع المقال فريد من نوعه؛ لأنه من الأحكام القليلة الصادرة عن محاكم دبي التي أعطت المطور التعويض عن كل الخسائر التعاقدية والكسب الفائت، بغض النظر عن بيع الوحدة لمشتري جديد، وهنا إختارت محكمة دبي إعلاء تطبيق القانون بغض النظر عن أن المشتري قد لا يكون بنفس الملاءة المالية للمطور من عدمه.”

Points of Contact:



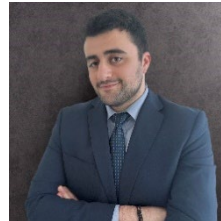
Tarek Saad
Partner
+971 55 200 8994
Tarek.saad@blkpartners.com



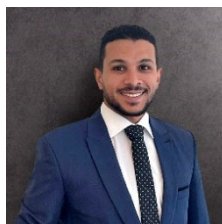
Patrick Khoury
Partner
+971 52 798 1111
patrick.khoury@blkpartners.com



Scott Hutton
Partner
+971 50 235 9679
scott.hutton@blkpartners.com



Brian Onaissy
Associate
+971 50 860 3655
brian.onaissy@blkpartners.com



Mohamed Zaky
Junior Associate
+971 52 384 2721
Mohamed.zaky@blkpartners.com