رقم الطلب 2026/009 هيئة قضائية

بسم الله الرحمن الرحيم

باسم صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

بالجلســـة التي عقدت بدائرة التقاضـــي عن بعد، يوم الأثنين الموافق 19-10-2026

1. برئاسة سعادة المستشار القاضي/ عبد القادر موسى، رئيس هيئة تنازع الاختصاص،
2. سعادة المستشار/ علي شامس المدحاني، نائب رئيس هيئة تنازع الاختصاص،
3. أستاذ دكتور/ عبدلله سيف السبوسي، أمين عام المجلس القضائي،
4. سعادة المستشار/ عمر جمعة المهيري، عضو هيئة تنازع الاختصاص،
5. سعادة المستشار/ عيسى محمد شريف، عضو هيئة تنازع الاختصاص،
6. سعادة المستشار/ شملان عبد الرحمن الصوالحي، عضو هيئة تنازع الاختصاص،
7. سعادة المستشار/ خالد يحيى طاهر الحوسني، عضو هيئة تنازع الاختصاص،
8. وبحضور أمناء السر، السيد محمد عبد الرحمن محمد علي والسيدة عائشة بن كلبان.

Application No. 009/2026 (CJT)

In the name of Allah, the Gracious, the Merciful

In the name of His Highness Sheikh Mohammad Bin Rashid Al Maktoum, Ruler of Dubai

In the hearing session held in the Remote Litigation Chamber, on Monday 19-10-2026.

1. Presided by H.E. Justice Abdul Qader Mossa, Chairman of the Conflict of Jurisdiction Tribunal
2. H.E. Justice Ali Shamis Al Madhani, Deputy Chairman of the Conflict of Jurisdiction Tribunal,
3. H.E. Dr Abdullah Saif Al Sabousi Secretary General of the Dubai Judicial Council,
4. H.E. Justice Omar Juma Al Mheiri, member of the Conflict of Jurisdiction Tribunal,
5. H.E. Justice Essa Mohamad Sharif, member of the Conflict of Jurisdiction Tribunal,
6. H.E. Justice Shamlan Abdulrahman Al Sawalehi, member of the Conflict of Jurisdiction Tribunal,
7. H.E. Justice Khalid Yahya Taher Al Hosani, Chief Justice, member of the Conflict of Jurisdiction Tribunal,
8. And in the presence of the Registrars Mr Mohamed Abdelrahman, and Ms Ayesha Bin Kalban

Applicant(s)	المتنازع:
Mitchell White	ميتشل وايت
Grace Alexandra White	غريس ألكسندرا وايت
Respondent(s)	**المتنازع ضدهما:**
Green Community Holdings Limited	شركة غرين كوميونيتي القابضة المحدودة

الحكم: Judgment

حيث إنه وبعد الاطلاع على الطلب والمداولة

After having reviewed and pursued the Application and after deliberation

1- تتحصل الوقائع، بالقدر اللازم للفصل في الطلب، في أن المتنازعين، ميتشل وايت وغريس ألكسندرا وايت، أبرما مع المتنازع ضدها، شركة غرين كوميونيتي القابضة المحدودة (Green Community Holdings Limited)، اتفاقية بيع وشراء مؤرخة 16 أبريل 2025، بشأن الفيلا رقم 1153 في مشروع غرين كوميونيتي ويست، قطعة الأرض رقم 352، بمنطقة مجمع دبي للاستثمار الأول في إمارة دبي، وهي واقعة خارج نطاق مركز دبي المالي العالمي، وذلك بثمن إجمالي مقداره 12,250,000 درهم. وسُدد في إطار التعامل مبلغ 4,920,000 درهم. ولا يظهر للاتفاقية رقم مستقل في النسخة المقدمة.

1. The facts, to the extent necessary to determine the application, may be summarised as follows. The Disputants, Mitchell White and Grace Alexandra White, entered into a Sale and Purchase Agreement dated 16 April 2025 with the Disputant Respondent, Green Community Holdings Limited, in respect of Villa No. 1153 in the Green Community West development, Plot No. 352, in Dubai Investment Park First, Emirate of Dubai, which is situated outside the geographical boundaries of the Dubai International Financial Centre (DIFC), for a total purchase price of AED 12,250,000. An amount of AED 4,920,000 was paid in connection with the transaction. No separate agreement number appears on the copy submitted.

2- تضمنت اتفاقية 16 أبريل 2025 في البند 16/1 خضوعها لقوانين مركز دبي المالي العالمي، وفي البند 16/2 اختصاص محاكم المركز حصرياً بالمنازعات الناشئة عنها أو المتصلة بها، بما فيها المنازعات المتعلقة بوجودها أو صحتها أو إنهائها.

2. Clause 16.1 of the agreement dated 16 April 2025 provided that the agreement was governed by the laws of the DIFC, while Clause 16.2 conferred exclusive jurisdiction on the DIFC Courts in respect of disputes arising out of or in connection with the agreement, including disputes relating to its existence, validity or termination.

3. The Company, in its capacity as seller, subsequently entered three Unified Sale Contracts in Form F with Grace Alexandra White alone, in her capacity as purchaser, in respect of the same villa and for the same total purchase price. The first was Contract No. CF202511113957, created on 11 November 2025 and electronically signed by both parties on 12 November 2025, with an expiry date of 11 December 2025. The second was Contract No. CF202511205355, created on 25 November 2025 and signed by the purchaser on the same date and by the seller on 26 November 2025, with an expiry date of 25 December 2025. The third was Contract No. CF202601051998, created on 5 January 2026, signed by the seller on 7 January 2026 and by the purchaser on 8 January 2026. Its details recorded a commencement date of 25 November 2025 and an expiry date of 5 February 2026. Mitchell White is not named as a purchaser in any of these three forms.

-3 ثم أبرمت الشركة، بصفتها بائعة، مع غريس ألكسندرا وايت وحدها، بصفتها مشترية، ثلاثة عقود بيع موحدة من النموذج F، بشأن الفيلا ذاتها وبالثمن الإجمالي ذاته. أولها العقد رقم CF202511113957، المنشأ بتاريخ 11 نوفمبر 2025 والموقع إلكترونياً من الطرفين بتاريخ 12 نوفمبر 2025، وحددت مدته حتى 11 ديسمبر 2025. وثانيها العقد رقم CF202511205355، المنشأ بتاريخ 25 نوفمبر 2025 والموقع من المشترية في اليوم ذاته ومن البائعة بتاريخ 26 نوفمبر 2025، وحددت مدته حتى 25 ديسمبر 2025. وثالثها العقد رقم CF202601051998، المنشأ بتاريخ 5 يناير 2026 والموقع من البائعة بتاريخ 7 يناير 2026 ومن المشترية بتاريخ 8 يناير 2026؛ وقد أثبتت بياناته تاريخ بدء في 25 نوفمبر 2025 وتاريخ انتهاء في 5 فبراير 2026. ولا يرد ميتشل وايت طرفاً مشترياً في أي من هذه النماذج الثلاثة.

4. The Unified Sale Contracts regulated the purchase price and payment mechanism, the deposit cheque in the amount of AED 1,225,000, the procedures for transfer of ownership and issuance of the No Objection Certificate, the

-4 نظمت عقود البيع الموحدة الثمن وآلية سداده، وشيك العربون البالغ 1,225,000 درهم، وإجراءات نقل الملكية وشهادة عدم الممانعة والتزامات طرفي البيع وآثار عدم إتمامه. وتضمنت

كذلك أحكاماً تتعلق بعدم نفاذ الشروط المخالفة في الوثائق الأخرى، ومرجعية العقد في حل المنازعات، والقانون الواجب التطبيق، والجهة القضائية التي يُرجع إليها عند قيام النزاع.

obligations of the parties to the sale, and the consequences of failure to complete the sale. They also contained provisions concerning the ineffectiveness of conflicting terms in other documents, the contract's precedence in resolving disputes, the applicable law, and the judicial forum to which disputes would be referred.

-5 وإثر الخلاف بشأن تنفيذ البيع، أقامت الشركة الدعوى رقم CFI-013/2026 أمام محاكم مركز دبي المالي العالمي استناداً إلى اتفاقية أبريل، في مواجهة المتنازعين. وأقام المتنازعان الدعوى رقم 994 لسنة 2026 عقاري كلي أمام محاكم دبي ضد الشركة وشركة بيتر هومز، بطلب رد المبالغ المدفوعة والتعويض المتفق عليه، استناداً إلى عقود البيع الموحدة اللاحقة.

5. Following a dispute concerning completion of the sale, the Company commenced proceedings before the DIFC Courts under Claim No. CFI-013/2026, relying on the April agreement and naming the Disputants as defendants. The Disputants commenced Dubai Court of First Instance Real Estate Claim No. 994 of 2026 against the Company and Better Homes, seeking repayment of the amounts paid and the agreed compensation, relying on the subsequent Unified Sale Contracts.

-6 وبتاريخ 8 يوليو 2026 حكمت محكمة دبي الابتدائية بإلزام الشركة بأن ترد إلى غريس مبلغ 4,920,000 درهم، وأن تؤدي إليها مبلغ 980,000 درهم، مع فائدة قانونية بنسبة 5% سنوياً على كل مبلغ من تاريخ المطالبة القضائية في 7 مايو 2026 حتى تمام السداد، والمصروفات وألف درهم مقابل أتعاب المحاماة. وأقامت المحكمة قضاءها، ضمن ما أقامته عليه، على

6. On 8 July 2026, the Dubai Court of First Instance ordered the Company to repay AED 4,920,000 to Grace and to pay her AED 980,000, together with legal interest at 5% per annum on each amount from the date the claim was filed, 7 May 2026, until payment in full, as well as costs and AED 1,000 towards legal fees. In reaching its decision, the Court relied, among other things, on Unified Sale Contracts Nos. CF202511205355 and CF202601051998 as governing the sale, and

اعتماد عقدي البيع الموحد رقمي CF202511205355 وCF202601051998 في تنظيم البيع، وعلى عدم إتمام البائعة التزاماتها. وتضمنت أسباب الحكم عدم قبول دعوى ميتشل لرفعها من غير ذي صفة، لعدم كونه مشترياً في العقدين اللاحقين.

on the seller's failure to fulfil its obligations. The grounds of the judgment also recorded that Mitchell's claim was inadmissible for lack of standing, as he was not a purchaser under the two subsequent contracts.

7- وكانت محاكم المركز قد أصدرت بتاريخ 11 مايو 2026 أمراً بشأن تسليم حيازة الفيلا، ثم أصدرت بتاريخ 16 يوليو 2026 حكماً غيابياً تضمن تقرير أحقية الشركة في الاحتفاظ بمبلغ 4,920,000 درهم وعدم أحقية المتنازعين في استرداده، وإلزامهما بالتضامن بأداء مبلغ 7,330,000 درهم، والتعويضات والمصاريف المبينة بالحكم. ورُفض طلب إلغاء الحكم الغيابي بتاريخ 2 سبتمبر 2026، واتخذت إجراءات لتنفيذه في الملف رقم ENF-251-2026.

7. On 11 May 2026, the DIFC Courts had issued an order concerning delivery of possession of the villa. On 16 July 2026, they subsequently issued a default judgment which, among other things, declared that the Company was entitled to retain AED 4,920,000 and that the Disputants were not entitled to recover it, and ordered the Disputants jointly and severally to pay AED 7,330,000, together with the damages and costs specified in the judgment. The application to set aside the default judgment was dismissed on 2 September 2026, and enforcement steps were taken in File No. ENF-251-2026.

8- طعنت الشركة على حكم محكمة دبي الابتدائية بالاستئناف رقم 1436 لسنة 2026 عقاري، المقيد بتاريخ 28 يوليو 2026، واختصمت فيه غريس ألكسندرا وايت، وتمسكت، ضمن دفاعها، باختصاص محاكم المركز. وبجلسة 19 أكتوبر 2026 قضت محكمة استئناف دبي بقبول

8. The Company appealed the Dubai Court of First Instance judgment in Real Estate Appeal No. 1436 of 2026, registered on 28 July 2026, naming Grace Alexandra White as the respondent and maintaining, among its submissions, that the DIFC Courts had jurisdiction. At the hearing on 19 October 2026, the Dubai Court of Appeal accepted

الاستئناف شكلاً، وقبل الفصل في موضوعه بوقفه تعليقاً إلى حين الفصل في الطلب رقم 9 لسنة 2026 تنازع اختصاص، وأبقت الفصل في المصاريف. ومن ثم لم يفصل الحكم الاستئنافي في موضوع الطعن أو في صحة النتيجة التي انتهى إليها الحكم الابتدائي.

the appeal in form and, before determining its merits, ordered that it be stayed pending determination of Dispute of Jurisdiction Application No. 9 of 2026, with costs reserved. Accordingly, the appellate judgment did not determine the merits of the appeal or the correctness of the conclusion reached by the Court of First Instance.

9- ويطلب المتنازعان تعيين محاكم دبي جهة قضائية مختصة بالنزاع، وتحديد حكمها بوصفه الحكم واجب التنفيذ، ومنع تنفيذ حكم محاكم المركز، ورد التأمين. وتتمسك الشركة بانتفاء التنازع لاختلاف الأساس العقدي للخصومتين، وببقاء شرط اختصاص محاكم المركز في اتفاقية أبريل، وبأن العقود اللاحقة لا تستبعد ذلك الاختصاص، فضلاً عن عدم توقيع ميتشل عليها. وسبق للهيئة أن قررت وقف إجراءات التنفيذ أمام محاكم دبي ومحاكم المركز مؤقتاً إلى حين الفصل في الطلب.

9. The Disputants seek an order designating the Dubai Courts as the competent judicial forum for the dispute, identifying their judgment as the judgment to be enforced, preventing enforcement of the DIFC Courts' judgment, and refunding the security deposit. The Company maintains that no conflict of jurisdiction exists because the two sets of proceedings are based on different contractual instruments; that the DIFC jurisdiction clause in the April agreement remains in force; that the subsequent contracts do not displace that jurisdiction; and, further, that Mitchell did not sign those contracts. The Panel had previously ordered a temporary stay of enforcement proceedings before both the Dubai Courts and the DIFC Courts pending determination of the application.

10- وحيث إنه عن الطلب، فإن الهيئة تمهد لقضائها بأن ولايتها تتحدد بالمادتين 4 و6 من المرسوم رقم 29 لسنة 2024 بشأن الهيئة القضائية لفض

10. As to the application, the Panel first notes that its jurisdiction is defined by Articles 4 and 6 of Decree No. 29 of 2024 concerning the Judicial

تنازع الاختصاص بين محاكم مركز دبي المالي العالمي والجهات القضائية في إمارة دبي، فتختص بتحديد الجهة القضائية المختصة عند قيام التنازع، وتحديد الحكم واجب التنفيذ عند تعارض الأحكام في دعاوى تتعلق بالخصوم أنفسهم وموضوع النزاع ذاته، وفق قواعد الاختصاص المقررة بالتشريعات السارية. ولا يكفي لذلك مجرد اتصال تاريخي بين الدعويين، بل يلزم اتحاد جوهري في النزاع أو تعارض قضائي يتعذر التوفيق بين آثاره .والثابت في الطلب الماثل أن الحكم الصادر من محاكم دبي ألزم الشركة برد مبلغ 4,920,000 درهم إلى المتنازعة الثانية، في حين قرر الحكم الصادر من محاكم المركز حق الشركة في الاحتفاظ بالمبلغ ذاته، مع إلزام المتنازعين معاً بباقي ثمن الفيلا والتعويض. ويقوم هذا التعارض على معاملة واحدة ومبالغ واحدة؛ إذ يتعذر تنفيذ القضاء بالرد والقضاء باستحقاق الاحتفاظ في الوقت نفسه. ولا يتحول النزاع إلى معاملتين مستقلتين لمجرد استناد كل خصومة إلى محرر من المحررات المتعاقبة التي نظمت البيع ذاته.

Tribunal for the Settlement of Jurisdictional Disputes between the DIFC Courts and the Judicial Authorities in the Emirate of Dubai. The Panel is competent to designate the judicial forum having jurisdiction where a conflict arises, and to determine which judgment is to be enforced where judgments conflict in proceedings involving the same parties and the same subject matter, in accordance with the jurisdictional rules prescribed by the legislation in force. A mere historical connection between two sets of proceedings is insufficient; there must be substantial identity in the dispute or a judicial conflict whose effects cannot be reconciled. In the present application, the Dubai Courts' judgment ordered the Company to repay AED 4,920,000 to the Second Disputant, whereas the DIFC Courts' judgment declared that the Company was entitled to retain that same amount, while ordering both Disputants to pay the remaining purchase price and damages. This conflict concerns one transaction and the same sums, as it is impossible to give effect simultaneously to an order for repayment and a finding that the same amount is rightfully retained. The dispute does not become two separate transactions merely because each set of proceedings relies on one of the successive documents governing the same sale.

11- ولا ينال من قيام التنازع قضاء محاكم دبي بعدم قبول دعوى المتنازع الأول لانتفاء صفته بوصفه مشترياً في العقد اللاحق؛ إذ إن هذا القضاء ينصرف إلى توافر الصفة في المطالبة، ولا يُعدّ قضاءً بعدم الاختصاص، كما لا يستتبع بذاته براءة ذمته من الالتزامات الناشئة عن الاتفاقية السابقة. والثابت أنه كان طرفاً في كلتا الخصومتين، وأن الشركة المتنازع ضدها اختصمته مع المتنازعة الثانية بطلب إلزامهما بالتضامن بأداء باقي ثمن البيع ذاته. ومن ثم، يتعين على الهيئة استظهار مدى سريان التعديل التعاقدي اللاحق في مواجهته، بالقدر اللازم لتحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في تلك المطالبة، دون اتخاذ القضاء بانتفاء صفته، منفرداً، سنداً لانقضاء التزامه أو لثبوت التنازع بشأنه.

12- وعن تحديد الجهة القضائية المختصة، فإن المادة (14/ب) من القانون رقم (2) لسنة 2025 بشأن محاكم مركز دبي المالي العالمي تنص على أنه: «تختص المحاكم بالنظر والفصل في الطلبات والدعاوى المدنية والتجارية إذا رُفعت إليها باتفاق

11. The existence of the conflict is not undermined by the Dubai Courts' finding that the First Disputant's claim was inadmissible for lack of standing on the basis that he was not a purchaser under the subsequent contract. That finding concerns standing to bring the claim and does not constitute a finding that the Court lacked jurisdiction; nor does it, by itself, discharge him from obligations arising under the earlier agreement. It is established that he was a party to both sets of proceedings, and that the Disputant Respondent Company brought proceedings against him and the Second Disputant seeking an order that they jointly and severally pay the remaining purchase price for the same sale. Accordingly, the Panel must examine the extent to which the subsequent contractual amendment applies to him, insofar as necessary to determine the judicial forum competent to determine that claim, without treating the finding that he lacked standing, by itself, as a basis for extinguishing his obligation or establishing a conflict of jurisdiction in respect of it.

12. As to the designation of the competent judicial forum, Article 14(b) of Law No. 2 of 2025 concerning the DIFC Courts provides that: "The Courts shall have jurisdiction to hear and determine civil and commercial claims and actions

where the parties have agreed in writing to submit to their jurisdiction, whether before or after the dispute has arisen, provided that such agreement is made by clear and express wording." Article 14(c) further provides that: "The Courts shall decline jurisdiction to hear claims brought before them in any of the following cases", including, under paragraph (1), "claims falling within their jurisdiction where the parties have agreed in writing to submit to the jurisdiction of another court". The effect of these provisions is that the establishment and continuation of the DIFC Courts' jurisdiction by agreement depend on the existence of a written agreement satisfying the relevant requirements and applying to the dispute and the parties. It is therefore necessary to examine the effect of subsequent written agreements on the continuation of that agreement and the scope of its application.

الأطراف كتابياً، سواء قبل أو بعد وقوع النزاع، على أن يكون هذا الاتفاق بموجب نص واضح وصريح». كما تنص الفقرة (ج) من المادة ذاتها على أن: «تقضي المحاكم بعدم اختصاصها بالنظر في الدعاوى المرفوعة أمامها في أي من الحالات التالية»، ومن بينها، وفقاً للبند (1): «الدعاوى التي تدخل في نطاق اختصاصها ويتفق أطرافها كتابةً على اختصاص محكمة أخرى بنظرها». ومؤدى هذين النصين أن انعقاد الاختصاص الاتفاقي لمحاكم المركز واستمراره رهينان بقيام اتفاق كتابي مستوفٍ لشروطه، وسريان نطاقه على النزاع وأطرافه؛ بما يستوجب بحث أثر الاتفاقات الكتابية اللاحقة على بقاء ذلك الاتفاق ونطاق إعماله.

13. Since the property in dispute is situated in Dubai Investment Park First, outside the geographical boundaries of the DIFC, and the Dubai Land Department is the authority competent to register real property rights relating to it, the registration of dispositions concerning the property is subject to the real estate legislation in force in the Emirate of Dubai. Article 6 of Law

13- ولما كان العقار محل النزاع كائناً بمنطقة مجمع دبي للاستثمار الأول، خارج النطاق الجغرافي لمركز دبي المالي العالمي، وكانت دائرة الأراضي والأملاك بدبي هي الجهة المختصة بتسجيل الحقوق العقارية المتعلقة به، فإن إجراءات تسجيل التصرفات الواردة عليه تخضع للتشريعات العقارية النافذة في إمارة دبي. وقد

No. 7 of 2006 concerning Real Property Registration in the Emirate of Dubai confers exclusive authority on the Department to register real property rights. Its functions include preparing standard contracts relating to real estate dispositions, and Article 9 requires registration of dispositions that create, transfer, vary or extinguish a real property right. Although these provisions regulate registration and its legal effects, they do not, in themselves, confer exclusive judicial jurisdiction over all personal claims arising from a sale. Rather, they indicate the legal framework within which the parties to the subsequent contracts intended to complete the transaction. Since the documents do not establish any other independent basis for the DIFC Courts' jurisdiction, designation of the competent judicial forum requires examination of whether the jurisdiction clause in the Sale and Purchase Agreement dated 16 April 2025 remained in force in light of the subsequent contracts and their provisions.

14. In determining the parties' common intention, the Panel is guided by the general principles set out in Articles 132, 265 and 267 of Federal Law No. 5 of 1985 issuing the Civil Transactions Law, as amended, being the law in force at the time the contracts were entered into. Those principles

أسندت المادة (6) من القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي إلى الدائرة وحدها اختصاص تسجيل الحقوق العقارية، ومن مهامها إعداد العقود النموذجية المتعلقة بالتصرفات العقارية، وأوجبت المادة (9) منه تسجيل التصرفات التي من شأنها إنشاء حق عقاري أو نقله أو تغييره أو زواله. وهذه الأحكام، وإن كانت تنظم التسجيل وآثاره القانونية، فإنها لا تستقل بذاتها بإسناد اختصاص قضائي حصري في جميع المطالبات الشخصية الناشئة عن البيع، وإنما يُستدل بها على الإطار القانوني الذي اتجه طرفا العقود اللاحقة إلى إتمام المعاملة في نطاقه. وإذ لم يثبت من الأوراق توافر سند مستقل آخر لاختصاص محاكم المركز، فإن تعيين الجهة القضائية المختصة يقتضي استظهار مدى بقاء شرط الاختصاص الوارد في اتفاقية البيع والشراء المؤرخة في 16 أبريل 2025، في ضوء العقود اللاحقة وأحكامها.

14- وحيث انه عن الإرادة المشتركة للمتعاقدين، فإن الهيئة تسترشد بالقواعد العامة المقررة في المواد (132) و(265) و(267) من القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات

المدنية وتعديلاته، - القانون الساري وقت ابرام العقود - ومؤداها جواز التعبير عن الإرادة باتخاذ مسلك لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالته على التراضي، وعدم جواز الانحراف عن عبارة العقد الواضحة بطريق التفسير، ووجوب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين عند قيام موجب للتفسير، وجواز تعديل العقد بالتراضي. وتستعين الهيئة بهذه القواعد في تقدير دلالة المحررات التعاقدية وسلوك أطرافها على تعديل اتفاق الاختصاص، بالقدر اللازم لتعيين الجهة القضائية المختصة، دون أن يستتبع ذلك حسم القانون الواجب التطبيق على سائر الالتزامات الموضوعية الناشئة عن المعاملة. ويظل سند تعيين الاختصاص هو حكم المادة (14) من القانون رقم (2) لسنة 2025 سالف البيان.

وحيث انه عن الإرادة المشتركة للمتعاقدين، فإن الهيئة تسترشد بالقواعد العامة المقررة في المواد (132) و(265) و(267) من القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية وتعديلاته، - القانون الساري وقت ابرام العقود - ومؤداها جواز التعبير عن الإرادة باتخاذ مسلك لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالته على

provide, in substance, that intention may be expressed through conduct which, in the circumstances, leaves no doubt as to consent; that clear contractual wording may not be departed from by way of interpretation; that the parties' common intention must be ascertained where interpretation is required; and that a contract may be amended by mutual consent. The Panel applies these principles when assessing the significance of the contractual documents and the parties' conduct in determining whether the jurisdiction agreement was amended, to the extent necessary to designate the competent judicial forum, without thereby determining the law applicable to the other substantive obligations arising from the transaction. The basis for determining jurisdiction remains Article 14 of Law No. 2 of 2025 referred to above.

التراضي، وعدم جواز الانحراف عن عبارة العقد الواضحة بطريق التفسير، ووجوب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين عند قيام موجب للتفسير، وجواز تعديل العقد بالتراضي. وتستعين الهيئة بهذه القواعد في تقدير دلالة المحررات التعاقدية وسلوك أطرافها على تعديل اتفاق الاختصاص، بالقدر اللازم لتعيين الجهة القضائية المختصة، دون أن يستتبع ذلك حسم القانون الواجب التطبيق على سائر الالتزامات الموضوعية الناشئة عن المعاملة. ويظل سند تعيين الاختصاص هو حكم المادة (14) من القانون رقم (2) لسنة 2025 سالف البيان.

15- وبإنزال ما تقدم على وقائع الطلب، يبين أن اتفاقية البيع والشراء المؤرخة في 16 أبريل 2025 والعقود الموحدة الثلاثة اللاحقة عليها قد انتظمت معاملة بيع واحدة، أعيد تنظيمها تباعاً بتعديل عناصر جوهرية في العلاقة التعاقدية؛ فبقي العقار محل البيع والثمن الإجمالي دون تغيير، بينما انحصرت صفة المشتري في العقود اللاحقة في المتنازعة الثانية وحدها، وتعدلت كيفية الوفاء بالثمن، ومواعيد وإجراءات نقل الملكية، والآثار المترتبة على العدول عن إتمام البيع. ولا ينال من

15. Applying the foregoing to the facts of the application, it is apparent that the Sale and Purchase Agreement dated 16 April 2025 and the three subsequent Unified Sale Contracts formed part of a single sale transaction, which was progressively reorganised through amendments to material elements of the contractual relationship. The property being sold and the total purchase price remained unchanged, while the purchaser under the subsequent contracts became the Second Disputant alone, and the method of payment, the dates and procedures for transfer of

القوة الملزمة لهذه العقود إبرامها على نماذج معدة لاستيفاء إجراءات التسجيل؛ إذ تضمنت تحديد المبيع والثمن وأطراف التعاقد والتزاماتهم والجزاءات المترتبة على الإخلال بها، واقترنت باعتماد الطرفين إلكترونياً. كما أن توقف انتقال الملكية على استكمال التسجيل لا يجرد الالتزامات الشخصية الناشئة عنها من آثارها القانونية، ولا يسوغ اعتبارها مجرد أعمال تحضيرية للتعاقد.

ownership, and the consequences of withdrawing from completion of the sale were amended. The fact that these contracts were entered into using forms prepared to satisfy registration procedures does not deprive them of binding force. They specified the property, price, contracting parties, their obligations and the consequences of breach, and were electronically approved by the parties. Further, the fact that transfer of ownership was conditional upon completion of registration does not deprive the personal obligations arising under those contracts of their legal effect, nor does it justify treating them as merely preparatory steps towards contracting.

16- وقد تضمن البند (3) من العقود الموحدة اتفاق طرفيها على عدم نفاذ أي شروط أو أحكام واردة في وثيقة أو عقد آخر تخالف ما اتُّفق عليه صراحةً فيها، وعدم ترتيب تلك الشروط حقوقاً أو التزامات لأي منهما قِبَل الآخر. وأخضع البند (20) العقد، من حيث حكمه وتفسيره، للقوانين والتشريعات المحلية والاتحادية النافذة في إمارة دبي، بينما أحال البند (21) المنازعات المتعلقة بتنفيذه أو تفسيره، عند تعذر تسويتها ودياً خلال سبعة أيام، إلى المحاكم المختصة في إمارة دبي. وأكد البند (22) اعتماد الشروط والأحكام الواردة في العقد

16. Clause 3 of the Unified Sale Contracts provided that any terms or provisions contained in another document or contract which conflicted with the terms expressly agreed in those contracts would be ineffective and would not give rise to any rights or obligations for either party against the other. Clause 20 subjected the contract, as to its effect and interpretation, to the local and federal laws and legislation in force in the Emirate of Dubai, while Clause 21 referred disputes relating to its implementation or interpretation, where they could not be settled amicably within seven days, to the competent courts in the Emirate of Dubai. Clause 22 confirmed that the terms and

دون غيره للفصل في المنازعات المتعلقة باتفاق البيع، وقرر البند (24) أولوية النص العربي عند التعارض أو الاختلاف في التفسير، كما نص البند (25) على أن العقد يمثل الاتفاق الكامل بين طرفيه، وعدم جواز تغليب أي اتفاقية أخرى على مضمونه. وجاء الإرشاد رقم (4) المرفق بالعقد متضمناً اللجوء إلى محاكم دبي للفصل في الخلاف المتعلق بإلغاء البيع عند تعذر اتفاق الطرفين عليه. وتخلص الهيئة من مجموع أحكام العقود اللاحقة، مقروءةً في سياق إعادة تنظيم معاملة البيع، أن إرادة طرفيها قد اتجهت إلى اعتماد التنظيم التعاقدي اللاحق مرجعاً للعلاقة بينهما ولتسوية المنازعات الناشئة عنها؛ وذلك بما تضمنته من اعتماد شروطها دون غيرها، واستبعاد الأحكام المخالفة الواردة في المحررات الأخرى، وتعديل القانون الواجب التطبيق، واعتبارها الاتفاق الكامل بين طرفيها. وهي أحكام يتعين إعمالها مجتمعة عند تحديد مدى استمرار الشروط الواردة في اتفاقية البيع والشراء المؤرخة في 16 أبريل 2025، ونطاق سريانها على النزاع الماثل.

conditions contained in that contract alone would be adopted in determining disputes relating to the sale agreement. Clause 24 provided that the Arabic text would prevail in the event of any conflict or difference in interpretation. Clause 25 further provided that the contract constituted the entire agreement between its parties and that no other agreement could prevail over its contents. Guidance Note No. 4 attached to the contract also contemplated recourse to the Dubai Courts to determine a dispute concerning cancellation of the sale where the parties could not reach agreement. The Panel concludes, from the provisions of the subsequent contracts taken as a whole and read in the context of the reorganisation of the sale transaction, that the parties intended the subsequent contractual arrangements to govern their relationship and the resolution of disputes arising from it. This is reflected in the adoption of their terms to the exclusion of others, the exclusion of conflicting provisions in other documents, the amendment of the applicable law, and the designation of each contract as the entire agreement between its parties. These provisions must be given effect collectively when determining whether the terms of the Sale and Purchase Agreement dated 16 April 2025 continued to

apply, and the extent to which they govern the present dispute.

17. Unified Contract No. CF202601051998, electronically approved by the seller Company on 7 January 2026 and by the purchaser, the Second Disputant, on 8 January 2026, constitutes the latest written expression exchanged between them of these contractual arrangements. Its provisions are therefore to be relied upon in ascertaining their common intention and identifying the terms governing their contractual relationship, with the earlier Unified Sale Contracts being used to assist in its interpretation only to the extent that this is consistent with, and does not conflict with, its contents.

18. The fact that Clause 16.2 of the agreement dated 16 April 2025 extended to disputes concerning its existence, validity and termination does not preclude examination of the effect of subsequent agreements on the jurisdiction clause itself. The amendment of that clause is not based merely on the sale having ended or on a breach of the agreement, but rather on what the subsequent contracts indicate regarding the reorganisation of the relationship and the framework for resolving disputes arising from it. Reference to the earlier dealings and payments made is insufficient to preserve all the terms of the earlier agreement.

17- ويُعدّ العقد الموحد رقم **CF202601051998**، المعتمد إلكترونياً من الشركة البائعة بتاريخ **7 يناير 2026** ومن المتنازعة الثانية المشترية بتاريخ **8يناير 2026**، آخر تعبير كتابي متبادل بينهما عن هذا التنظيم. ومن ثم، يُعتد بأحكامه في استظهار إرادتهما المشتركة وتحديد الشروط الحاكمة للعلاقة التعاقدية، مع الاستعانة بالعقود الموحدة السابقة عليه في تفسيره، بالقدر الذي يتفق مع مضمونه ولا يتعارض معه.

18- لا يحول شمول البند (2/16) من اتفاقية 16 أبريل 2025 للمنازعات المتعلقة بوجودها وصحتها وإنهائها دون بحث أثر الاتفاقات اللاحقة على شرط الاختصاص ذاته؛ إذ إن تعديل هذا الشرط لا يقوم على مجرد انتهاء البيع أو الإخلال به، وإنما على ما تدل عليه العقود اللاحقة من إعادة تنظيم العلاقة ومرجعية تسوية منازعاتها. ولا تكفي الإحالة إلى التعامل السابق والدفعات المسددة لإبقاء جميع شروط الاتفاقية السابقة، كما أن بند الاتفاق الكامل رقم (1/3/15) لا يمنع

تعديلها باتفاق لاحق. ويُقدَّر شرط موافقة البائع الكتابية على نقل المركز التعاقدي، الوارد في البند (2/15) تحت عنوان التنازل، في ضوء اعتماد الشركة للعقود اللاحقة، دون اعتبار تغيير المشتري إبراءً تلقائياً للمشتري السابق. أما حكم عدم التنازل عن الحقوق، الوارد بالرقم ذاته تحت الأحكام العامة، فلا يحول دون الاعتداد بتصرفات الشركة الكتابية الإيجابية؛ لأن البحث لا ينصب على سكوتها عن المطالبة وحده.

Further, the entire agreement provision in Clause 15.3.1 does not prevent its amendment by a subsequent agreement. The requirement for the seller's written consent to the transfer of the contractual position, contained in Clause 15.2 under the heading "Assignment", must be assessed in light of the Company's adoption of the subsequent contracts, without treating the change of purchaser as automatically releasing the previous purchaser. As for the non-assignment of rights provision bearing the same clause number under the general provisions, it does not preclude reliance on the Company's positive written acts, since the inquiry is not confined to its mere failure to assert a claim.

19- وبالنسبة إلى المتنازع الأول، فإن تقدير مدى شموله بالتعديل يقوم على مجموع المحررات وسلوك أطرافها، وليس على مجرد غياب اسمه عن العقود اللاحقة. فقد اعتمدت الشركة تباعاً بيع كامل الفيلا للمتنازعة الثانية وحدها، وأثبتت في العقود اللاحقة دفعات سابقة، دون تحفظ فيها باستمرار شراء مستقل للمتنازع الأول أو تخصيص جزء من الثمن في مواجهته. كما أن تمسكه، مع المتنازعة الثانية، أمام محاكم دبي وفي الطلب الماثل بأن العقود اللاحقة تحكم المعاملة

19. In relation to the First Disputant, the assessment of whether he was included in the amendment depends on the documents as a whole and the conduct of the parties, and not merely on the fact that his name does not appear in the subsequent contracts. The Company successively approved the sale of the entire villa to the Second Disputant alone and recorded previous payments in the subsequent contracts, without reserving any position that the First Disputant remained an independent purchaser or that any part of the purchase price was allocated against him. Further, his position, together with the Second Disputant,

يؤيد قبوله التنظيم الجديد، وإن لم يكن وحده دليلاً على اتفاق سابق مع الشركة. ولا ترجح الهيئة على هذه العناصر مجرد توقيعه اتفاقية أبريل أو سداد مبالغ من حسابه، ومنها الدفعة التي تتمسك الشركة بأدائها في 3 ديسمبر 2025؛ إذ لا يحدد مصدر الوفاء وحده صفة المشتري أو اتفاق الاختصاص، ولا سيما أن الشركة اعتمدت العقد الأخير في يناير 2026 بعد تلك الدفعة.

before the Dubai Courts and in the present application that the subsequent contracts govern the transaction supports his acceptance of the new contractual arrangements, although that fact alone does not establish that an earlier agreement had been reached with the Company. The Panel does not regard his signature of the April agreement or the payment of amounts from his account, including the payment which the Company alleges was made on 3 December 2025, as outweighing these factors. The source of payment alone does not determine the capacity of a purchaser or the existence of a jurisdiction agreement, particularly since the Company approved the final contract in January 2026 after that payment.

20- ويبين للهيئة من هذه العناصر مجتمعة أن التعديل تناول تنظيم الصفقة الواحدة، بما يشمل اتفاق الاختصاص، ولم يقتصر على تحديد الشخص الذي تُسجَّل الملكية باسمه. ويقتصر هذا التقدير على تعيين المحكمة المختصة، دون الفصل في براءة ذمة المتنازع الأول أو استمرار التزامه الشخصي؛ فهذه مسائل موضوعية تفصل فيها المحكمة التي يثبت لها الاختصاص.

20.Taken together, these factors demonstrate to the Panel that the amendment concerned the arrangements governing the single transaction, including the jurisdiction agreement, and was not limited to identifying the person in whose name ownership would be registered. This assessment is confined to the designation of the competent court and does not determine whether the First Disputant has been discharged from liability or whether his personal obligation continues. Those are substantive matters to be determined by the court found to have jurisdiction.

21. This conclusion is supported by the Panel's decision in Application No. 1 of 2025, brought by Green Community Holdings Limited against Heroui Amanouel, in which the Panel held that an agreement conferring jurisdiction on the DIFC Courts ceases to have effect where it is established that it has been amended by a subsequent agreement and no other independent basis for the DIFC Courts' jurisdiction exists.

21- ويؤيد ذلك ما قررته الهيئة في الطلب رقم (1) لسنة 2025، المقام من شركة غرين كوميونيتي القابضة المحدودة ضد هيروي أمانويل، من أن اتفاق اختصاص محاكم المركز لا يبقى منتجاً لأثره متى ثبت تعديله باتفاق لاحق، ولم يتوافر سند مستقل آخر لاختصاصها.

22. Since the Panel has established, for the reasons set out above, that the subsequent contracts amended the contractual arrangements governing the transaction and the jurisdiction agreement relating to it, the Panel determines that the Dubai Courts have jurisdiction to hear and determine the financial claims between the Disputants and the Company concerning the sale of the villa. These are the claims brought in Real Estate Claim No. 994 of 2026 before the Dubai Courts and Claim No. CFI-013/2026 before the DIFC Courts.

22- ولما ثبت للهيئة، على النحو المتقدم، أن العقود اللاحقة عدّلت التنظيم التعاقدي للصفقة واتفاق الاختصاص المتعلق بها، فإنها تقضي باختصاص محاكم دبي بالفصل في المطالبات المالية المتبادلة بين المتنازعين والشركة بشأن بيع الفيلا، وهي المطالبات المطروحة في الدعوى رقم (994) لسنة 2026 عقاري كلي أمام محاكم دبي، وفي الدعوى رقم CFI-013/2026 أمام محاكم المركز.

23. As to the determination of the judgment to be enforced, the effect of designating the Dubai Courts as the competent judicial forum is to exclude the financial judgment issued by the DIFC Courts from enforcement to the extent of the conflict addressed in this application, and to discontinue enforcement of that judgment against

23- وحيث إنه عن تحديد الحكم واجب التنفيذ، فإن أثر تعيين محاكم دبي جهة مختصة هو استبعاد الحكم المالي الصادر عن محاكم المركز من التنفيذ في نطاق التعارض محل الطلب، وعدم مواصلة إجراءات تنفيذه على المتنازعين في

الملف ENF-251-2026 في هذا النطاق. ويكون حكم محاكم دبي الصادر في الدعوى رقم 994 لسنة 2026 عقاري كلي هو الحكم المعتد به في مواجهة الحكم المالي المتعارض، دون أن يشكل ذلك تأييداً لموضوعه أو إكسابه نهائية أو قوة تنفيذية لا تتوافر فيه قانوناً. ويظل الاستئناف رقم 1436 لسنة 2026 قائماً للفصل فيه بعد زوال سبب وقفه، ويخضع تنفيذ حكم دبي لما تقرره قواعد النفاذ وآثار الطعن وأي قرار يصدر بشأن وقفه. ولا يتناول هذا القرار الأمر المستقل الصادر في 11 مايو 2026 بشأن الحيازة، لاقتصار التحديد هنا على التعارض المالي المعروض.

the Disputants in File No. ENF-251-2026 to that extent. The Dubai Courts' judgment in Real Estate Claim No. 994 of 2026 is to be treated as the judgment prevailing over the conflicting financial judgment. This does not constitute an endorsement of its merits or confer finality or enforceability upon it where such status is not otherwise available to it by law. Appeal No. 1436 of 2026 remains pending and is to be determined once the reason for its stay has ceased. Enforcement of the Dubai judgment remains subject to the rules governing enforceability, the effects of an appeal, and any order issued staying enforcement. This decision does not address the separate order issued on 11 May 2026 concerning possession, as the determination herein is confined to the financial conflict before the Panel.

24- ولما كانت المادة 7 من المرسوم رقم 29 لسنة 2024 ترتب وقف الإجراءات المتنازع عليها والتنفيذ إلى حين حسم الهيئة، فإن الوقف المؤقت الذي قررته في 30 سبتمبر 2026 ينتهي بصدور هذا القرار في حدود ما فصل فيه، ويحل محله منع تنفيذ الحكم المالي لمحاكم المركز في

24. Article 7 of Decree No. 29 of 2024 provides for the suspension of the disputed proceedings and enforcement until the Panel has determined the matter. Accordingly, the temporary stay ordered by the Panel on 30 September 2026 comes to an end upon issuance of this decision, to the extent determined herein, and is replaced by an order prohibiting enforcement of the DIFC Courts'

النطاق المحدد، مع جواز متابعة الاستئناف أمام محاكم دبي وفق إجراءاته. ولا يعني انتهاء الوقف الصادر من الهيئة الأمر بالتنفيذ الفوري لحكم دبي.

financial judgment within the specified scope, while permitting the appeal before the Dubai Courts to proceed in accordance with its procedures. The expiry of the stay ordered by the Panel does not mean that the Dubai judgment is to be enforced immediately.

25- وحيث إنه عن التأمين، فإن المادة 8/ب من المرسوم ذاته تقضي برده عند قبول الطلب، وإذ انتهت الهيئة إلى تعيين الجهة التي تمسك المتنازعان باختصاصها، فإنها تقضي برد مبلغ التأمين إليهما، وإلزام المتنازع ضدها بمصروفات الطلب ومبلغ ألفي درهم مقابل أتعاب المحاماة.

25. As to the security deposit, Article 8(b) of the same Decree provides for its refund where the application is accepted. Since the Panel has designated the judicial forum whose jurisdiction the Disputants sought to establish, it orders the security deposit to be refunded to them and the Disputant Respondent to pay the costs of the application and AED 2,000 towards legal fees.

قررت الهيئة القضائية:	The Tribunal has concluded
1. تكف محاكم مركز دبي المالي العالمي (DIFC) بالنظر والفصل في الدعوى رقم CFI-013/2026 لعدم اختصاصها ومع إلغاء إجراءات التنفيذ في الملف ENF-251-2026.	1. The DIFC Courts shall cease hearing and determining Claim No. CFI-013/2026 for lack of jurisdiction, and the enforcement proceedings in File No. ENF-251-2026 shall be cancelled.
2. اختصاص محاكم دبي بالنظر والفصل في الدعوى رقم 994 لسنة 2026 عقاري كلي	2. The Dubai Courts shall have jurisdiction to hear and determine Claim No. 994 of 2026 (Real Estate – Dubai Court).
3. برد مبلغ التامين للمتنازعان	3. The security deposit shall be refunded to the Applicant.
4. إلزام المتنازع ضدها بالمصروفات ومبلغ ألفي درهم (2000) مقابل أتعاب المحاماة،	4. The Respondent shall pay the costs and AED 2,000 (two thousand dirhams) towards legal fees.

Date of issue	تاريخ الإصدار:
19 October 2026	19 أكتوبر 2026

سعادة القاضي عبد القادر موسى محمد

رئيس هيئة تنازع الاختصاص

H.E. Justice Abdulqader Moosa Mohammed

Chairman of the Conflict of Jurisdiction Tribunal

الهيئة القضائية لفض تنازع الاختصاص بين محاكم مركز دبي المالي العالمي والجهات القضائية في إمارة دبي
حكومة دبي
The Judicial Tribunal to resolve conflicts of jurisdiction between the DIFC courts and the Judicial authorities in the Emirate of Dubai
Government of Dubai

This order is to be sent in digital form to the parties without the Tribunal members' signature.

يرسل هذا القرار بصورة رقمية إلى الأطراف بدون توقيع أي من الأعضاء