

Dubai investors in the dark over Nakheel lawsuits

By Shane McGinley

Wednesday, 26 October 2011 7:52 AM



Nakheel is embroiled in at least 12 legal cases linked to The World development

Investors caught in legal disputes with Nakheel remain in the dark over the future of their lawsuits after the indebted developer was carved out of parent company Dubai World in June.

Lawyers say they are still waiting for clarity on whether cases against Nakheel will be switched to Dubai Courts, or will continue to be heard by the specially-formed Dubai World Tribunal (DWT).

Media reports stirred confusion this week after claiming Dubai's Department of Legal Affairs had issued a decree that ruled all Nakheel-related cases would now be heard by Dubai Courts.

But lawyers told Arabian Business the letter was simply a circular suggesting that it was likely disputes would be referred to Dubai Courts now Nakheel is a wholly government-owned firm.

Nakheel-Prozesse: Dubai-Investoren tappen im Dunkeln

Von Shane McGinley

Mittwoch, 26. Oktober 2011 7:52 AM



Nakheel ist in mindestens 12 Rechtsfälle in Bezug auf das „The World“-Bauprojekt verwickelt

Investoren, die einen Rechtsstreit gegen Nakheel führen, tappen weiterhin im Dunkeln, was die Zukunft ihrer Prozesse anbelangt, nachdem der verschuldete Bauträger im Juni aus seinem Mutterunternehmen Dubai World herausgelöst wurde.

Anwälte sagen, man erwarte noch immer Klarheit darüber, ob die Klagen gegen Nakheel vor den Gerichten in Dubai oder weiterhin vom speziell ins Leben gerufenen Gerichtshof Dubai World Tribunal (DWT) verhandelt werden.

Diese Woche stifteten Medienberichte Verwirrung, in denen es hieß, die Abteilung für Rechtsangelegenheiten in Dubai hätte eine Verfügung erlassen, die besagt, alle Klagen gegen Nakheel würden nun vor den Gerichten in Dubai verhandelt.

Anwälte sagten gegenüber Arabian Business jedoch, bei diesem Brief handele es sich lediglich um ein Rundschreiben, in dem es hieß, dass die Rechtsstreitigkeiten wahrscheinlich an die Gerichte von Dubai übertragen würden, da es sich bei Nakheel nun um ein vollständig in Regierungsbesitz befindliches Unternehmen handelt.

“In my view the letter... still leaves unanswered the issue of what, if an, jurisdiction is retained by the Dubai World Tribunal over Nakheel and its subsidiaries,” said Adrian Chadwick, a partner at Dubai law firm Hadeef & Partners, who is involved in a number of Nakheel cases filed with the tribunal. “The current uncertainty will continue unless and until a new decree is issued or the DWT itself renders a judgment on the scope of its jurisdiction.”

The confusion was likely to continue until a test case comes before the tribunal, setting a precedent for whether Nakheel disputes will continue to be heard by the panel or switched to Dubai Courts, he told Arabian Business.

The judgment would have widespread implications for individuals pursuing legal action against Nakheel. The developer has faced a slew of cases from unpaid trade creditors and buyers since the tribunal was created in December 2009, to hear cases linked to Dubai World’s debt restructuring.

The former Dubai World subsidiary was one of the biggest casualties of the property crash after overstretching itself with ambitious projects such as the offshore World island development.

Nakheel said in September it wrote down AED 78.6bn (\$21.4bn) from the value of its real estate during the Dubai debt crisis, which saw house prices in the city fall more than 60 percent from their peak.

The state-owned developer became embroiled in a rash of legal battles as it struggled to finish a \$16.1bn restructuring, including a lawsuit filed by its former chief executive for \$3.7m.

The property developer is engaged in at least 12 legal cases relating to The World, including one lawsuit against Kleindienst Properties which demands almost \$200m in unpaid installments and delay fees.

„Meiner Meinung nach lässt dieser Brief [...] die Frage noch immer offen, inwieweit, wenn überhaupt, das Dubai World Tribunal für Nakheel und seine Tochtergesellschaften zuständig ist“, sagte Adrian Chadwick, ein Partner der Anwaltskanzlei Hadeef & Partners in Dubai, die zahlreiche der vor Gericht eingereichten Klagen gegen Nakheel bearbeitet. „Die momentane Ungewissheit wird anhalten, bis eine neue Verfügung erlassen wird oder das DWT selbst ein Urteil über den Rahmen seiner Zuständigkeit verkündet.“

Die Ungewissheit wird wahrscheinlich bestehen bleiben, bis ein Musterprozess vor dem Gerichtshof verhandelt wird, der dahin gehend einen Präzedenzfall darstellt, ob die Streitigkeiten gegenüber Nakheel weiterhin von diesem Gremium verhandelt oder an die Gerichte von Dubai abgegeben werden, erläuterte er Arabian Business.

Dieses Urteil hätte weitreichende Auswirkungen für alle Einzelpersonen, die rechtliche Schritte gegen Nakheel einleiten. Seit der Gerichtshof, der Fälle in Verbindung mit der Umschuldung von Dubai World verhandeln soll, im Dezember 2009 gegründet wurde, gingen zahlreiche Klagen von nicht bezahlten Gläubigern und Käufern gegen den Bauträger ein.

Die frühere Tochtergesellschaft von Dubai World war eines der am stärksten betroffenen Opfer der Immobilienkrise, nachdem sie sich selbst mit ehrgeizigen Projekten, wie dem World-Inselbauprojekt vor der Küste Dubais, übernommen hatte.

Nakheel sagte im September, man habe während der Schuldenkrise in Dubai 78,6 Mrd. AED (21,4 Mrd. \$) vom Wert seiner Immobilien abgeschrieben, wodurch die Hauspreise in der Stadt um mehr als 60 Prozent unter ihren Höchststand fielen.

Der staatliche Bauträger wurde in eine Serie von Rechtsstreitigkeiten verwickelt, als er versuchte, eine Umschuldung von 16,1 Mrd. \$ vorzunehmen, darunter auch eine Klage seines früheren Vorstandsvorsitzenden auf 3,7 Mio. \$.

Gegen das Bauunternehmen werden mindestens 12 Prozesse in Verbindung mit The World geführt, darunter eine Klage gegen Kleindienst Properties, in deren Rahmen nicht erfüllte Ratenzahlungen und Verzugszinsen in Höhe von knapp 200 Mio. \$ eingefordert werden.

The DWT last month itself warned that it may no longer have jurisdiction to rule on cases against Nakheel now the company has split from Dubai World.

A directive issued by the tribunal said: "issues as to the jurisdiction of the tribunal may arise in proceedings brought by or against Nakheel and those of its subsidiaries and affiliated that have ceased to be subsidiaries of Dubai World."

The directive, issued by the tribunal's chairman Sir Anthony Evans, said the court would continue to oversee legal cases that commenced before Aug 23.

Jonathon Davidson, founding partner with legal firm Davidson & Co, which last year won a landmark ruling against the developer, said last month that investors and trade creditors who had not yet filed a case against Nakheel in the tribunal could still do so.

"Parties who have not yet filed are at liberty to do so and make their case that the tribunal still retains jurisdiction over cases involving Nakheel," said Davidson. "The tribunal will decide one way or the other."

Vergangenen Monat warnte das DWT selbst, dass es eventuell nicht länger für Klagen gegen Nakheel zuständig ist, nachdem das Unternehmen nun aus Dubai World herausgelöst wurde.

In einer Anordnung des Gerichtshofs hieß es: „[...] Fragen zur Zuständigkeit des Gerichtshofs können in Verfahren auftauchen, die durch oder gegen Nakheel bzw. seine Tochtergesellschaften und angeschlossenen Unternehmen geführt werden, die fortan keine Tochtergesellschaften mehr von Dubai World sind.“

Die Anordnung, die vom Vorsitzenden des Gerichtshofs, Sir Anthony Evans, herausgegeben wurde, besagte, dass das Gericht weiterhin Rechtsstreitigkeiten betreut, die vor dem 23. August eingeleitet wurden.

Jonathon Davidson, Gründungspartner der Kanzlei Davidson & Co, die im vergangenen Jahr ein Grundsatzurteil gegen den Bauträger gewonnen hat, sagte letzten Monat, dass Investoren und Gläubiger, die noch keine Klage gegen Nakheel eingereicht haben, dies noch immer nachholen könnten.

„Parteien, die noch keine Klage eingereicht haben, steht dies frei, da der Gerichtshof noch immer für Streitigkeiten in Verbindung mit Nakheel zuständig ist“, sagte Davidson. „Der Gerichtshof wird so oder so entscheiden.“