



# الأحكام و القرارات الصادرة من الهيئة العامة لمحكمة التمييز خلال المدة من العام ٢٠٢٠ إلى ٢٠٢٣

إعداد



المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي

إشراف

القاضي / عبدالقادر موسى محمد  
رئيس محكمة التمييز



## مقدمة

إن القضاء رسالة سامية ومسؤولية عظيمة تُقاس بعدالته الأمم، باستقامته يسود الاطمئنان وبتجرده تعم المساواة، والقارئ لتاريخ إمارة دبي والمتتبع لحالها يُدرك يقيناً أن المولى جل وعلا قد حباها بحكام قاموا على شأن القضاء فيها دهرًا بعد دهر جعلوه فريضة محكمة لا ينفع تكلم فيه بحق لا نفاذ له، وصلت معه إمارة دبي إلى صدارة المنطقة ودول الشرق الأوسط في استقلال نظامها القضائي وشفافيته.

وانطلاقاً من هذه الرسالة السامية حرصت محكمة التمييز باعتبارها أعلى محكمة في إمارة دبي على توثيق أحكامها ونشرها ليعلم بها المشتغلون بتطبيق القانون ودارسوه، وذلك من خلال المكتب الفني الذي تم تشكيله بالقرار الصادر من رئيس محكمة التمييز بمقتضى القانون رقم ١ لسنة ١٩٨٨، ثم قانون السلطة القضائية رقم ١٣ لسنة ٢٠١٦ وتعديلاته، وتتمثل اختصاصات المكتب الفني - كما جاء بنص المادة ٢٢ من القانون الأخير - في استخلاص المبادئ القانونية والقواعد القضائية التي تقرها محكمة التمييز فيما تصدره من أحكام وتبويبها وفهرستها بعد عرضها على رئيس محكمة التمييز، ونشرها، وإعداد البحوث والدراسات القانونية وتزويد قضاة المحكمة بها، وإعداد النشرات والتوجيهات التي يصدرها رئيس محكمة التمييز بشأن تنظيم العمل القضائي في المحاكم، وأي مهام أخرى يكلفه بها رئيس محكمة التمييز.

وفي ضوء الأهداف التي تم تحديدها للمكتب الفني للنشر الإلكتروني لإصداراته توفيرًا للجهد والوقت وإتاحة الاطلاع عليها للسادة قضاة المحكمة والمشتغلين والمهتمين بالقانون، فقد عكف المكتب الفني على إخراج هذا الإصدار - أحكام الهيئة العامة لمحكمة التمييز - بتجميع الأحكام الصادرة من الهيئة العامة لمحكمة التمييز وتبويبها وفهرستها وإخراجها بشكل يسهل معه تداولها، وذلك من خلال إتاحة المحتوى بصورة إلكترونية اقتداءً باستراتيجية الإمارة في المعاملات اللاورقية.

فإليكم نهدى هذا الإصدار والله من وراء القصد ...

# المكتب الفني بمحكمة التمييز دبي

القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
رئيس محكمة التمييز



أولاً  
الفهرس الخاص  
بالأحكام

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي



الفهرس الخاص بالأحكام	
الصفحة	الموضوع
<b>أولاً: إجراءات مدنية</b>	
٢٠	١- وجوب تكليف المدين بالوفاء في ميعاد خمسة أيام على الأقل قبل استصدار أمر الأداء. إعلانه بالتكليف. إجراء لازم. تخلفه. يرتب عدم قبول الأمر. العريضة المقدمة لاستصداره. لا تعد بديلاً عن الإعلان بالتكليف بالوفاء. أساس وعلة ذلك. <a href="#">(الطعن رقم ٣ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a>
٢٩	٢- المادتان ٣/١٧٣ من قانون الإجراءات المدنية و ٨٥ من اللائحة التنظيمية من ذات القانون. مفادهما. الطعن بالتمييز في الحكم الاستئنافي الصادر في الطعن على الأمر على العريضة الصادر من قاضي التنفيذ بتنفيذ الحكم الأجنبي أو برفضه. جائز. <a href="#">(الطعن رقم ٤ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٦/٤/٢٠٢١)</a>
٣٨	٣- الطعن في القضايا الحقوقية. بإيداع الصحيفة مكتب إدارة الدعوى أمام المحكمة المختصة أو قيدها إلكترونياً. وجوب سداد الرسم في خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ الإخطار بها. ما لم يقرر رئيس محاكم دبي مهلة أخرى أو يصدر قرار بالإعفاء من الرسم أو تأجيله كلياً أو جزئياً. السداد خلال الأجل. اعتبار الطعن مرفوعاً ومنتجاً لآثاره من تاريخ الإيداع. التقاعس عن تقديم البيانات والمستندات التي تمكن مكتب إدارة الدعوى من تقدير الرسم وإخطاره به. يرتب إلغاؤه ولا يكون له أثر في رفع الطعن. تقدمه بطلب آخر بعد الميعاد مسدد عنه الرسم خلال مدة الإخطار به. يوجب القضاء بعدم قبوله للتقرير به بعد الميعاد. المواد ١/١٦٢ من قانون الإجراءات المدنية المستبدلة بالمرسوم رقم ١٨ لسنة ٢٠١٨ و ١٦٨ من القانون ذاته و ١/١٦ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٨ و ١٩ من ذات اللائحة المستبدلة بقرار مجلس الوزراء رقم ٣٣ لسنة ٢٠٢٠ و ٣ من القانون رقم ٢١ لسنة ٢٠١٥ بشأن الرسوم القضائية في محاكم دبي و ١ من المرسوم رقم ٢٨ لسنة ٢٠١٨ بشأن قبول الطعون الحقوقية أمام محاكم دبي. <a href="#">(الطعن رقم ٦ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٣/٦/٢٠٢١)</a>
٤٨	٤- الدار المعدة لسكن المدين وأسرته أو المحكوم عليه. استثنائها من الحجز عليها استيفاءً لدين في ذمته غير ناشئ عن ثمنها. علة ذلك. المادتان ١٠٦ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء ٥٧ لسنة ٢٠١٨ و ١ معاملات مدنية. <a href="#">(الطلب رقم ٣ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٢٨/٤/٢٠٢٢)</a>

<p>٥١</p>	<p>٥- تقدير أتعاب المحاماة حال عدم وجود اتفاق مكتوب. بتقديم طلب للمحكمة التي تنظر الدعوى ليصدر القاضي أو رئيس الدائرة أمره كتابة على العريضة بتقديرها بما يناسب الجهد المبذول وبما عاد على الموكل من نفع. جواز التظلم من الأمر أمام المحكمة التي أصدرته سواء أول درجة أو الاستئناف أو التمييز أو التي نظرت الالتماس بحسب الأحوال. علة ذلك. المادة ٢/٢٩ من القانون ٢٣ لسنة ١٩٩١ بشأن تنظيم مهنة المحاماة. تعلق تقدير أتعاب المحاماة بمرحلة الطعن بالتمييز. وجوب إعادته للدائرة التي نظرت الطعن لتقديرها.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ٢ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٢/٥/١٨)</a></p>
<p>٥٥</p>	<p>٦- إيداع المدعي أو وكيله صحيفة الدعوى لدى مكتب إدارة الدعوى إلكترونياً أو ورقياً وتقدير الرسوم القضائية وإخطاره بها. لازمه. سداد تلك الرسوم خلال ثلاثة أيام عمل من اليوم التالي للإخطار. الاستثناء. تأجيل الرسوم أو الإعفاء منها. سداد الرسوم خلال هذه المدة. مؤداه. قيد الصحيفة في السجل الخاص بها واعتبار الدعوى مرفوعة من تاريخ تقديمها. تراخيه عن السداد. مفاده. لقاضي إدارة الدعوى التقرير باعتبار القيد كأن لم يكن أو إصدار قرار بعدم القبول. إغفال القاضي توقيع ذلك الجزاء وسداد المدعي الرسوم حتى تاريخ الجلسة الأولى أمام محكمة أول درجة. أثره. اعتبار قيد الصحيفة صحيحاً من تاريخ سداد الرسم. علة ذلك. المواد ٤٤، ٤٥، ٤٧ إجراءات مدنية ٤٢ لسنة ٢٠٢٢. مثال.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٣/٦/١٣)</a></p>
<p>٧٠</p>	<p>٧- الخصومة. قيامها بين أشخاص موجودين على قيد الحياة وإلا كانت معدومة. جواز اختصام ورثة من توفي قبل رفع الدعوى أو الطعن. شرطه. اتخاذ الإجراءات الصحيحة في ذات درجة التقاضي ولو كان التصحيح بعد فوات مواعيد الطعن. أثره. زوال العيب الذي شاب إجراءات الخصومة عند قيامها. مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضاؤه بانعدام الخصومة في الاستئناف لوفاة المستأنف ضده الأول قبل رفع الاستئناف رغم تصحيح شكل الاستئناف باختصام وريثته. خطأ في تطبيق القانون وإخلال بحق الدفاع.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ٣ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٣/١٠/٣١)</a></p>
	<hr/>

## ثانياً: أحوال شخصية

٧٩	<p>١- الأصل مبيت المحضون عند حاضنه. يجوز للقاضي أن يأذن بمبيت المحضون بمسكن غير حاضنه إذا اقتضت مصلحته ذلك ورعاية لحقه في التعرف على والديه واحتفاظه بعلاقات مباشرة معهما دون إرهاب أو عنت. المواد ١، ٢، ١٦ من القانون ٣ لسنة ٢٠١٦ بشأن قانون حقوق الطفل و١٤٨ من المذكرة الإيضاحية للقانون ٢٨ لسنة ٢٠٠٥ وقرار وزير العدل ٥٥٥ لسنة ٢٠٢١.</p> <p><a href="#">(الظعن رقم ٨ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ١٠/١١/٢٠٢١)</a></p>
٨٥	<p>٢- إعداد مسكن ملائم لحضانة الصغار الفقراء الموجودين بحضانة أمهم على عاتق ولي المحضون شرعاً باعتباره جزءاً من النفقة الواجبة عليه. الأصل استحقاق الحاضنة أجرة مسكن إلا حال تملكها مسكناً تقيم فيه أو مخصصاً لسكنائها سواء ملكية تامة أو على الشروع مع ورثة آخرين. ما دامت تقيم فيه مع المحضونين شرط مناسبته لإقامة المحضونين. لمحكمة الموضوع تقدير ذلك. أساس ذلك. المسكن الذي يؤول للحاضنة من الغير مقابل أقساط مدة من الزمن. لا يُعدّ مملوكاً لها ملكية تامة. وجوب تحمل ولي المحضون سداد تلك الأقساط بديلاً عن تحمله أجرة المسكن. متى كان القسط بقدر سعته ووفق حال الصغير والوضع الاقتصادي زماناً ومكاناً. م ١٤٨ / ٢ أحوال شخصية. منح الحاضنة مسكناً مملوكاً لها بالمجان لتقيم فيه بالمحضونين. أثره. إعفاء ولي المحضون من سداد أجرة مسكن الحاضنة.</p> <p><a href="#">(الظعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ١٨/٥/٢٠٢٢)</a></p>
٩١	<p>٣- سريان قانون الأحوال الشخصية على غير المواطنين. شرطه. عدم تمسكهم بتطبيق قانونهم. عبء إثبات القانون وتقديمه للمحكمة. يقع على عاتق المتمسك به. اختيارهم تطبيق القانون الأجنبي. لا يجيز لهم التمسك بتطبيق القانون الوطني في مسائل النزاع الأخرى. أساس وعلّة ذلك.</p> <p><a href="#">(الظعن رقم ٤ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٢١/١٢/٢٠٢٢)</a></p>
	<hr/>

### ثالثاً: عقاري

٩٨	١- ملكية العقار والحقوق العينية العقارية الأخرى. عدم انتقالها بين المتعاقدين وفي حق الغير إلا بالتسجيل وفقاً لأحكام القوانين الخاصة. م ١٢٧٧ معاملات مدنية. رفع دعوى بطلب استحقاق العقار المحجوز عليه أو بعضه. جازز لمن بيده أدلة ملكية أو وقائع حيازة. المادة ١/١٦٦ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادر بقرار مجلس الوزراء ٥٧ لسنة ٢٠١٨.
٩٨	<a href="#">(الطعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٠ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a>
١٠٢	٢- العقود التي يسري عليها القانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨. خضوعها من حيث آثارها لأحكام القانون ١٩ لسنة ٢٠٢٠ بإعمال الأثر الرجعي. انسحاب تطبيقه على العقود الخاضعة له. ولو كانت سابقة على صدوره ومنها قرارات الفسخ عدا الملغى منها بحكم بات من المحاكم المختصة قبل العمل بأحكامه. أساس وعلّة ذلك. التزام محكمة التمييز بتطبيق نص القانون ١٩ لسنة ٢٠٢٠ بتعديل بعض أحكام القانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨ من تلقاء نفسها. متى وردت على الجزء المطعون فيه. مؤدى ذلك. حق المطور في فسخ عقود البيع على الخارطة التي تمت من تاريخ العمل بالقانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨ والاحتفاظ بالمبالغ المسددة طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في التشريعات السارية وقت اتخاذ القرار. ما دام المشتري لم يسدد الثمن. لمحكمة الموضوع تقدير النسب أو استكمالها أو تخفيضها. حد ذلك.
١٠٢	<a href="#">(الطعن رقم ٢، ٣ لسنة ٢٠٢٠ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a>
١١٨	٣- قيام دائرة الأراضي بتسجيل التصرف في سجلاتها. يكسب الطلب صفة الرسمية. الطعن في بياناته. غير جائز إلا إذا كان نتيجة غش أو تزوير. المواد ٢، ٣، ٥، ٨ من القانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨ بشأن السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي والمواد ٧، ٨، ٢٣، ٢٨ من قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية.
١١٨	<a href="#">(الطعن رقم ٤، ٥ لسنة ٢٠٢٠ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a>
١٢٧	٤- عقود بيع الأراضي الممنوحة للمواطنين في إمارة دبي سواء كانت قبل صدور قرار سمو حاكم دبي بحظر التصرف فيها إلا بإذن سموه أم بعد صدوره طالما أدركها قرار سموه قبل تسجيلها. استحالة تنفيذها في الحالة الأولى وبطلانها في الثانية. واضع اليد على الأرض محل التعاقد. عدم استناده لسند ملكية صحيح. تمسكه بمرور الزمان المانع من سماع الدعوى المقامة ممن منحت له الأرض أو خلفه العام والمستندة إلى ملكيته لتلك الأرض. غير جائز.
١٢٧	<a href="#">(الطعن رقم ١ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a>





١٣٣	<p>٥- القوانين المعدلة للاختصاص. سريانها بأثر فوري على كافة الدعاوى المطروحة على المحاكم. ما لم يكن قد تم قفل باب المرافعة فيها أمام محكمة الاستئناف. م ١ من القانون ١١ لسنة ١٩٩٢ بشأن الإجراءات المدنية.</p> <p><a href="#">(الظعن رقم ٢ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a></p>
١٣٩	<p>٦- الوحدات العقارية المباعة على الخارطة الخاضعة للتسجيل المبدئي. الوحدات قيد الإنشاء وقت التعاقد. وجودها واقعياً أو تسجيلها بالسجل العقاري. خضوعها للقانون ٧ لسنة ٢٠٠٦. ولو تم التعاقد وهي مازالت على الخارطة. مؤدى ذلك. عدم سريان القانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨ حال إنجاز الوحدة قبل بدء النزاع أمام المحاكم أو تسجيلها بالسجل العقاري في أي مرحلة من مراحل التقاضي. علة ذلك. المواد ٢ المعدلة بالقانون ٩ لسنة ٢٠٠٩، ١/٣، ١/٨ من القانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨ و ٩، ٢٢، ٢٤/١ من القانون ٧ لسنة ٢٠٠٦.</p> <p><a href="#">(الظعن رقم ٧ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ١٠/١١/٢٠٢١)</a></p>

## المكتب الفني بمحكمة التمييز دبي

رابعًا: معاملات مدنية	
١٤٧	١- وضوح عبارة العقد. يوجب عدم الانحراف عنها عن طريق تفسيرها. (الطعن رقم ٥ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢١/٤/٢٠)
١٦٠	٢- بطلان الإجراء في شق منه. يبطل هذا الشق فقط دون الإجراءات الصحيحة. قصر ذلك على العمل الإجرائي المركب القابل للتجزئة أو الانقسام. المادة ١/١٣ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية. إقامة الطاعنين المنازعة التأمينية على شركة التأمين ومالك وسائق المركبة المتسببة في الحادث بالتعويض استنادًا لوثيقة التأمين بالنسبة للشركة وإلى المسؤولية التقصيرية بالنسبة للآخرين. التزامهم بدين واحد بمصدرين مختلفين تتضام ذمتهم به دون التضامن ويكون موضوع الدعوى قابلاً للتجزئة. عرض المنازعة التأمينية على لجان حل وتسوية المنازعات. يوجب اختصاصها بنظرها ما دامت رفعت صحيحة على الشركة. وإن كانت لا تختص بمن لا يجوز اختصاصهم أمامها تغليبًا لصحة إجراءات الدعوى. (الطعن رقم ٥ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٢/١٢/٢١)
١٧٥	٣- تقادم دعوى التعويض الناشئة عن الفعل الضار بانقضاء ثلاث سنوات. بدء سريانه من يوم العلم الحقيقي الذي يعلم فيه المضرور بالضرر وشخص من أحدثه. كون العمل غير المشروع يشكل جريمة. مؤداه. قيام الدعوى الجنائية إلى جانب دعوى التعويض المدنية وعدم سقوط الأخيرة إلا بسقوط الأولى. لجوء المضرور للطريق المدني دون الجزائي للمطالبة بالتعويض. مفاده. وقوف سريان مدة عدم السماع طبقًا للمادة ٢٩٨ معاملات مدنية ما دام الحق في رفع الدعوى الجنائية أو تحريكها أو السير فيها قائمًا وحتى انقضائها بصور حكم بات أو فوات مواعيد الطعن أو لأي سبب من أسباب الانقضاء. علة ذلك. م ٤٨١ معاملات مدنية. (الطعن رقم ٢ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٣/١٠/٣١)



ثانيًا  
الفهرس الخاص  
بالقرارات

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي

الفهرس الخاص بالقرارات	
الصفحة	الموضوع
<b>أولاً: إجراءات مدنية</b>	
١٨٧	١- وجوب سلوك الدائن طريق أمر الأداء. شروطه. أن يكون الحق ثابتاً بالكتابة حالّ الأداء وأن يكون محل المطالبة ديناً من النقود معين المقدار أو منقولاً معيناً بنوعه ومقداره. سريان ذلك على المطالبات المالية محل إنفاذ العقد التجاري أو كان الدين بورقة تجارية. مؤداه. طلب الفوائد أو التعويض أو اتخاذ الإجراءات التحفظية لا يمنع من سلوك هذا الطريق حال توافر شروطه. رفع الدائن الدعوى بالطرق المعتادة وإثارة نزاع جدي بثبوت الحق أو استحقاقه أو مقداره. أثره. قبول الدعوى. علة ذلك. م ٦٢ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء ٥٧ لسنة ٢٠١٨ والمعدل بالقرار ٣٣ لسنة ٢٠٢٠. <b>(القرار رقم ٢ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢١/٦/٩)</b>
١٩٠	٢- إعمال محاكم دبي نظام القيد الإلكتروني لصحف الدعاوى والطعون وإيداع المذكرات إلكترونياً. مؤداه. وجوب التزام مقدمي صحف الدعاوى والطعون والمذكرات بإيداعها بذات الطريق الإلكتروني دون سواه. المادتان ١/٤٤، ٢/٤٨ إجراءات مدنية ٤٢ لسنة ٢٠٢٢. <b>(القرار رقم ١ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٣/٦/١٣)</b>
١٩٢	٣- أمر الأداء. إصدار القاضي الأمر قراره بالقبول أو الرفض. مفاده. نظره بصفته القضائية بعد بحث شروط توافره وصحته وتسببته حال رفضه أو عدم قبوله. مؤداه. عدم جواز قيامه بنظر التظلم منه وينعقد الاختصاص لقاضي أمر أداء آخر. علة ذلك. المواد ١/١١٦ ز، ١/١٤٠، ١٤٥، ١/١٤٧، إجراءات مدنية ٤٢ لسنة ٢٠٢٢. <b>(القرار رقم ٢ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٣/٦/١٣)</b>
١٩٥	٤- إصدار قرار بحبس المدين. غير جائز. الاستثناء. إثبات الدائن يساره أو قيامه بتهديب أمواله أو إخفائها أو ثبوت التوقف عن سداد أقساط الدين بغير مبرر. م ٣١٩ إجراءات مدنية. <b>(القرار رقم ٤ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٣/١٠/٢٤)</b>

١٩٧	٥- إجراء التحري عن المعلن إليه لإعلانه بالإدراج على الموقع الإلكتروني للمحكمة أو بطريق النشر. لقاضي إدارة الدعوى أو القاضي المختص أو رئيس الدائرة أو المحكمة. الاكتفاء به لمرة واحدة والإعلان على ضوئه بكافة مراحل التقاضي. صحيح. علة ذلك. التحري لمرة أخرى طبقاً لظروف الواقعة. خضوعه للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع. <a href="#">(القرار رقم ٥ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٤/١٠/٢٠٢٣)</a>
٢٠١	٦- الرسوم القضائية أو التأمين. عدم استيفائها من الطاعن أو المستأنف في الطعن أو الاستئناف للمرة الثانية. شرطه. تقديمه من ذات الطاعن أو المستأنف. علة ذلك. المادتان ٣١، ٣٣ ق ٢١ بشأن الرسوم القضائية في محاكم دبي لسنة ٢٠١٥، م ٢/١٨١ ق إجراءات مدنية ٤٢ لسنة ٢٠٢٢. <a href="#">(القرار رقم ٧ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٤/١٠/٢٠٢٣)</a>
٢٠٤	٧- القائم بالإعلان له الخيار بين لصق الإعلان على الباب الخارجي لمحل إقامة المعلن إليه أو الإدراج المباشر للإعلان في الموقع الإلكتروني. شرطه. تعذر تبليغ الإعلان لشخص المعلن إليه في موطنه أو محل إقامته. علة ذلك. م ٩/ب إجراءات مدنية. <a href="#">(القرار رقم ٨ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٤/١٠/٢٠٢٣)</a>
٢٠٦	٨- استنفاد محكمة أول درجة ولايتها بالقضاء في موضوع الدعوى وتبين لمحكمة الاستئناف بطلان الحكم المستأنف لعدم إعلان المدعى عليه إعلاناً صحيحاً بصحيفة الدعوى. لازمه. ألا تقف عند حد تقرير هذا البطلان وتصديها للفصل في الموضوع بحكم جديد تراعي فيه الإجراء الصحيح. <a href="#">(القرار رقم ٩ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٤/١٠/٢٠٢٣)</a>
	—————





ثانياً: تجاري	
٢١٢	<p>١- الفوائد القانونية والتأخيرية. تغير سعرها وفق الظروف الاقتصادية والاجتماعية في البلاد. تحديد محكمة التمييز سعرها بنسبة ٩% سنوياً لا يُعد مناسباً وفق الظروف الحالية للبلاد والأسعار السائدة لفوائد البنوك العاملة فيها. لازمه. تخفيض سعر تلك الفائدة بنوعيتها حال عدم الاتفاق عليها إلى نسبة ٥% سنوياً حتى تمام السداد. علة ذلك.</p> <p><a href="#">(القرار رقم ١ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢١/٦/٩)</a></p>
٢١٤	<p>٢- اتفاق التحكيم. بقاءه سارياً ولو بعد إبطال حكم التحكيم متى كان صحيحاً نافذاً. مؤداه. عدم سقوطه قبل بدء التحكيم ذاته بغير إرادة واضحة من جانب الطرفين معاً ما دام لم يصدر حكمٌ منه للخصومة. علة ذلك. المادتان ١/٤٥، ٤/٥٤ القانون الاتحادي رقم ٦ لسنة ٢٠١٨ بشأن التحكيم.</p> <p><a href="#">(القرار رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٣/١٠/٢٤)</a></p>

بمحاكم دبي  
بمحاكمة التمييز  
دبي



ثالثاً: عقاري	
٢١٧	الحكم ببطلان عقد الوساطة العقارية. أثره. عدم جواز مطالبة الوسيط العقاري بالتعويض أو بأجره أو استرداد المصاريف التي تحملها في تنفيذ العمل المكلف به. (القرار رقم ١ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٣١/١٠/٢٠٢٢)
	<hr/>

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي



### رابعًا: عمالية

الدعاوى والطلبات والطعون العمالية والتماس إعادة النظر التي يقدمها العمال أو المستحقون عنهم استنادًا لقانون تنظيم علاقات العمل. إعفاؤهم من سداد رسوم الطعن والتأمين فيها. شرطه. عدم تجاوزها مبلغ ١٠٠,٠٠٠ درهم. الدعاوى العمالية التي تجاوز ذلك المبلغ. لازمه. وجوب سداد الرسوم القضائية فيها مع وجوب إيداع مبلغ التأمين. علة ذلك. المواد ١/٩، ٣٢، ٣٤، ٣٧ من ق ٢١ بشأن الرسوم القضائية في محاكم دبي لسنة ٢٠١٥ والمادتان ٢/١٨١، ١٨٨ ق إجراءات مدنية ٤٢ لسنة ٢٠٢٢.

٢٢٢

[\(القرار رقم ٦ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٤/١٠/٢٠٢٣\)](#)

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي



خامساً: معاملات مدنية	
٢٢٦	<p>١- قاضي التنفيذ. التزامه بما نُص عليه في السند التنفيذي. مؤداه. لا يجوز لقاضي التنفيذ الأمر بتنفيذ ما لم يصدر به الحكم ولم يتضمنه هذا السند. علة ذلك. المادتان (١) معاملات مدنية، ٧٠ لائحة تنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء ٥٧ لسنة ٢٠١٨.</p> <p><a href="#">(القرار رقم ٢ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٣١/١٠/٢٠٢٢)</a></p>
٢٢٩	<p>٢- دعوى إثبات الحالة. ماهيتها وعلتها. اختصاص القضاء المستعجل بها. شرطه. الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق. تخلفهما أو رفعها بطريق التبعية لدعوى منظورة أمام محكمة الموضوع. أثره. انعقاد الاختصاص لقاضي الموضوع. طلب ندب خبير فيها. مؤداه. اختصاص مركز التسوية الودية للمنازعات بنظرها.</p> <p><a href="#">(القرار رقم ٣ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٤/١٠/٢٠٢٣)</a></p>

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي



أحكام الهيئة العامة  
لمحكمة التمييز  
٢٠٢٣ - ٢٠٢٠

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي





أولاً

إجراءات مدنية

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي

## جلسة الأربعاء ٢٧ يناير ٢٠٢١

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
رئيس محكمة التمييز  
وعضوية السادة القضاة/ محمد خميس البسيوني، علي أحمد شلتوت،  
محمود عبد الحميد طنطاوي، محمد محمد المرسي حسين، أحمد محمد علي محمد عامر،  
يحيى الطيب أبو شورة، د. محسن ابراهيم محمد ومصطفى محمود الشرقاوي.

(١)

الطعن رقم ٣ لسنة ٢٠٢١ " الهيئة العامة لمحكمة التمييز "

(١) إجراءات " إجراءات التقاضي " .

إجراءات التقاضي. من النظام العام. رسم القانون طريقاً معيناً لرفع الدعوى. وجوب التزامه من المدعي وإلا كانت دعواه غير مقبولة.

(٢) إعلان " ميعاد إعلان التكليف بالوفاء " .

وجوب تكليف المدين بالوفاء في ميعاد خمسة أيام على الأقل قبل استصدار أمر الأداء. إعلانه بالتكليف. إجراء لازم. تخلفه. يترتب عدم قبول الأمر. العريضة المقدمة لاستصداره. لا تعد بديلاً عن الإعلان بالتكليف بالوفاء. أساس وعلّة ذلك.

(٣) تمييز " شروط قبول الطعن: المصلحة في الطعن بالتمييز " .

رفع الطعن. لا يفيد منه إلا من رفعه ولا يحتج به إلا على من رفع عليه. الاستثناء. الأحكام الصادرة في موضوع غير قابل للتجزئة أو في التزام بالتضامن أو في دعوى يوجب القانون فيها اختصام أشخاص معينين. أساس وعلّة وأثر ذلك.

(٤) أمر الأداء " شروط إصداره " .

وجوب تكليف المدين بالوفاء في ميعاد خمسة أيام على الأقل قبل استصدار أمر الأداء. إعلانه بالتكليف. إجراء لازم. تخلفه. يترتب عدم قبول الأمر. العريضة المقدمة لاستصداره. لا تعد بديلاً عن الإعلان بالتكليف بالوفاء. أساس وعلّة ذلك.

(٥) حكم " عيوب التدليل: ما لا يُعد قصوراً " .

توجه القائم بالإعلان لمقر شركة المطعون ضده الثاني وتبينه غلقه فتم الإعلان باللصق على الرغم من وجوب عرض الأمر على مكتب إدارة الدعوى أو القاضي المختص للتحري واتخاذ إجراءات الإعلان وتمسك المعلن ببطلان الإعلان. أثره. يبطل معه التكليف بالوفاء. التزام الحكم المطعون فيه هذا النظر. صحيح.

(٦) تمييز " حالات الطعن بالتمييز: وقوع بطلان في الإجراءات أثر في الحكم " .

## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ إجراءات مدنية

رفع الطعن. لا يفيد منه إلا من رفعه ولا يحتج به إلا على من رفع عليه. الاستثناء. الأحكام الصادرة في موضوع غير قابل للتجزئة أو في التزام بالتضامن أو في دعوى يوجب القانون فيها اختصام أشخاص معينين. مخالفة الحكم هذا النظر وقضاؤه بإلغاء أمر الأداء وعدم قبوله للمطعون ضده الثاني لبطان إعلانه وانسحاب البطلان على الشركة المطعون ضدها الأولى. خطأ في تطبيق القانون يوجب نقضه وإلغاء الحكم قبل المطعون ضده الثاني دون انسحابه للمطعون ضدها الأولى. أساس ذلك.

١- من المقرر أن إجراءات التقاضي من النظام العام، فإذا رسم القانون طريقاً معيناً لرفع الدعوى فيجب على المدعي التزامه وإلا كانت دعواه غير مقبولة.

٢- النص في الفقرة الأولى من المادة (٦٣) من قرار مجلس الوزراء رقم (٥٧) لسنة ٢٠١٨ بإصدار اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية - الساري على الإجراء محل النزاع - أنه (على الدائن أن يكلف المدين أولاً بالوفاء في ميعاد خمسة أيام على الأقل ثم يستصدر أمراً بالأداء من قاضي المحكمة التي يقع في دائرتها المدين، ولا يجوز أن يكون الحق الوارد في التكليف بالوفاء أقل من المطلوب في عريضة استصدار الأمر بالأداء، ويكون التكليف بالوفاء بأي وسيلة من وسائل الإعلان المحددة في هذه اللائحة). مفاده أنه يتعين قبل استصدار أمر الأداء تكليف المدين بالوفاء في ميعاد خمسة أيام على الأقل، ويكون الإعلان بالتكليف بأي وسيلة من وسائل الإعلان المحددة في هذه اللائحة، وهو إجراء لازم وضروري يترتب على تخلفه عدم قبول الأمر، وأنه إذا كان الإعلان بالتكليف باطلاً وتمسك صاحب المصلحة بهذا البطلان تعين على المحكمة القضاء بعدم قبول الأمر لبطان التكليف بالوفاء، ولا تعد العريضة التي تقدم لاستصدار أمر الأداء بديلاً عن الإعلان بالتكليف بالوفاء، إذ إن تلك العريضة لا يتم إعلانها للمدين الذي لا يتصل علمه بالطلب إلا عن طريق إعلانه بالتكليف بالوفاء. لما كان ذلك، وكان المبدأ السابق صدوره من هذه المحكمة والمطلوب العدول عنه قد نحا غير هذا المنحى بمقولة أن العريضة التي تقدم لاستصدار أمر الأداء هي بديلة عن ورقة التكليف بالوفاء، وأن بطلان إعلان المدين بالتكليف بالوفاء لا يترتب عليه عدم قبول أمر الأداء، لذا فإن الهيئة العامة تقرر العدول عن هذا المبدأ وفقاً لما سلف بيانه.

٣- لما كان مفاد نص المادة (١٥٦) من قانون الإجراءات المدنية يدل على أن المشرع بعد أن أرسى القاعدة العامة في نسبية الأثر المترتب على رفع الطعن بأن لا يفيد منه إلا من رفعه ولا يحتج به إلا على من رفع عليه، بين الحالات المستثناة منها والتي يفيد فيها الخصم من الطعن المرفوع من غيره أو يحتج عليه بالطعن المرفوع على غيره، وهي الأحكام التي تصدر في موضوع غير قابل للتجزئة أو في التزام بالتضامن أو في دعوى يوجب القانون فيها اختصام أشخاص معينين، وقد استهدف المشرع من ذلك استقرار الحقوق ومنع تعارض الأحكام في الخصومة الواحدة مما يؤدي إلى صعوبة تنفيذها

## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ إجراءات مدنية

بل واستحالته في بعض الأحيان، وهو ما قد يحدث إذا لم يكن الحكم في الطعن نافذاً في مواجهة الخصوم في الحالات التي لا يحتمل الفصل فيها إلا حلاً واحداً بعينه، وأن أثر ذلك هو استعادة الخصم من نقض الحكم في الطعن المقام من غيره متى كان نقض الحكم لا يرجع لعيب ذاتي خاص بالطاعن، بينما لا تتحقق هذه العلة إذا كان نقض الحكم الصادر في التزام بالتضامن أو إلغائه لعيب ذاتي لأحد المدين المتضامنين كبطلان إعلانه بالخصومة التي صدر فيها الحكم، ومن ثم فلا يستفيد منه باقي المحكوم عليهم بالتضامن معه ما لم يكن التزامهم تابعاً لالتزامه كالتزام المدين وكفلائه المتضامنين، فيستفيد الكفلاء في هذه الحالة من طعن المدين الأصلي بينما لا يستفيد هو وباقي الكفلاء من الطعن المقام من أحدهم، لذا فإن الهيئة العامة تقرر العدول عن المبدأ الذي أقرته أحكام سابقة مناقضاً لما سلف بيانه.

٤- من المقرر - في قضاء محكمة التمييز - أن إجراءات النقاضي هي من القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام، فإذا رسم القانون طريقاً معيناً لرفع الدعوى فيجب على المدعي التزامه وإلا كانت دعواه غير مقبولة، وأن النص في الفقرة الأولى من المادة (٦٣) من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية رقم (٥٧) لسنة ٢٠١٨ على أنه (على الدائن أن يكلف المدين أولاً بالوفاء في ميعاد خمسة أيام على الأقل ثم يستصدر أمراً بالأداء من قاضي المحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدين، ولا يجوز أن يكون الحق الوارد في التكليف بالوفاء أقل من المطلوب في عريضة استصدار الأمر بالأداء، ويكون التكليف بالوفاء بأي وسيلة من وسائل الإعلان المحددة في هذه اللائحة)، وفي البند (١) من المادة (٦) من اللائحة على أنه (يتم إعلان الشخص المعلن إليه بأي من الطرق الآتية: أ- ... ب- ... ج- ... د- في محل عمله، وإذا لم يوجد الشخص المطلوب إعلانه فعليه أن يسلم الصورة لرئيسه في العمل أو لمن يقرر أنه من القائمين على إدارته أو من العاملين فيه. ه- ...)، وفي البند الثالث من ذات المادة على أنه (إذا تعذر إعلان المطوب إعلانه وفق البند (١) من هذه المادة يعرض الأمر على مكتب إدارة الدعوى أو القاضي المختص أو رئيس الدائرة بحسب الأحوال، للتحري من جهة واحدة على الأقل من الجهات ذات العلاقة ثم إعلانه بالنشر في صحيفة يومية واسعة الانتشار تصدر في الدولة باللغة العربية، وبصحيفة أخرى تصدر بلغة أجنبية إن اقتضى الأمر وكان المطلوب إعلانه أجنبياً). يدل على أنه يتعين قبل استصدار الأمر تكليف المدين بالوفاء في ميعاد خمسة أيام على الأقل، ويكون إعلان التكليف بأي وسيلة من وسائل الإعلان المحددة في هذه اللائحة، وهو إجراء لازم وضروري يترتب على مخالفته عدم قبول الأمر، وإنه إذا كان الإعلان بالتكليف باطلاً وتمسك صاحب المصلحة بهذا البطلان تعين على المحكمة القضاء بعدم قبول الأمر لبطلان التكليف بالوفاء، ولا تعد العريضة التي تقدم لإصدار أمر الأداء بديلة عن الإعلان بالتكليف بالوفاء، إذ إن تلك العريضة لا يتم إعلانها للمدين الذي لا يتصل علمه بالطلب إلا عن طريق إعلانه بالتكليف بالوفاء.



## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ إجراءات مدنية

٥- لما كان الثابت بالأوراق أن القائم بالإعلان توجه إلى مقر الشركة الطاعنة الأولى لإعلان المطعون ضده الثاني عليها فوجد المكان مغلقاً وخال من الداخل، فتم إعلان المطعون ضده الثاني باللصق، في حين أنه كان يتعين بعد أن تعذر تسليم الإعلان للمطلوب إعلانه عرض الأمر على مكتب إدارة الدعوى أو القاضي المختص للتحري عن المطلوب إعلانه من جهة واحدة على الأقل من الجهات ذات العلاقة ثم إعلانه بالنشر في صحيفة يومية واسعة الانتشار تصدر في الدولة باللغة العربية، وبصحيفة أخرى تصدر بلغة أجنبية إن اقتضى الأمر وكان المطلوب إعلانه أجنبياً، وإذ لم يتم إعلان المطعون ضده الثاني بتلك الكيفية وعلى النحو الذي رسمه القانون، وتمسك الأخير ببطلان إعلانه بالتكليف بالوفاء بما يبطل معه هذا التكليف ويضحي حابط الأثر، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى ببطلان التكليف بالوفاء قبل المطعون ضده الثاني، فإن النعي عليه بما ورد بهذا السبب يكون قائماً على غير أساس.

٦- لما كان مفاد نص المادة (١٥٦) من قانون الإجراءات المدنية يدل على أن المشرع - بعد أن أرسى القاعدة العامة في نسبية الأثر المترتب على رفع الطعن - بأن لا يفيد منه إلا من رفعه ولا يحتج به إلا على من رفع عليه، بين الحالات المستثناة منها والتي يفيد فيها الخصم من الطعن المرفوع من غيره أو يحتج عليه بالطعن المرفوع على غيره، وهي الأحكام التي تصدر في موضوع غير قابل للتجزئة أو في التزام بالتضامن أو في دعوى يوجب القانون فيها اختصاص أشخاص معينين، وقد استهدف المشرع من ذلك استقرار الحقوق ومنع تعارض الأحكام في الخصومة الواحدة مما يؤدي إلى صعوبة تنفيذ تلك الأحكام بل واستحالتها في بعض الأحيان، وهو ما قد يحدث إذ لم يكن الحكم في الطعن نافذاً في مواجهة الخصوم في الحالات التي لا يحتمل الفصل فيها إلا حلاً واحداً بعينه، وأن أثر ذلك هو استفاضة الخصم من نقض الحكم في الطعن المقام من غيره متى كان نقض الحكم لا يرجع لعيب ذاتي خاص بالطاعن، بينما لا تتحقق هذه العلة إذا كان نقض الحكم الصادر في التزام بالتضامن أو إغائه لعيب ذاتي لأحد المدينين المتضامنين كبطلان إعلانه بالخصومة التي صدر فيها الحكم، ومن ثم فلا يستفيد منه باقي المحكوم عليهم بالتضامن معه ما لم يكن التزامهم تابعاً لالتزامه كالتزام المدين وكفلائه المتضامنين، فيستفيد الكفلاء في هذه الحالة من طعن المدين الأصلي بينما لا يستفيد هو وباقي الكفلاء من الطعن المقام من أحدهم. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، وانتهى في قضائه إلى إلغاء أمر الأداء المستأنف وعدم قبوله قبل المطعون ضده الثاني لبطلان إعلانه بالتكليف بالوفاء، وانسحاب هذا البطلان على الشركة المطعون ضدها الأولى، حال أن هذا البطلان كان لعيب ذاتي خاص ببطلان إعلان المطعون ضده الثاني بالتكليف بالوفاء، ومن ثم فلا تستفيد منه الشركة المطعون ضدها الأولى، فإن الحكم يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه نقضاً جزئياً في هذا الخصوص.



## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ إجراءات مدنية

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه، ولما تقدم، فإنه يتعين القضاء في الاستئناف رقم (...). لسنة ٢٠١٩ تجاري بإلغاء الحكم المستأنف قبل المستأنف .... فقط دون أن ينسحب أثر هذا البطلان إلى المستأنف ضدها الأولى.

### الحكم

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي أعده وتلاه بالجلسة السيد القاضي المقرر/ .... وبعد المداولة.

حيث إن الطعن قد استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنة (شركة ... مملوكة لشركة ... القابضة - شركة ...) تقدمت بطلب استصدار أمر الأداء رقم (...). لسنة ٢٠١٩ على كل من المطعون ضدهما الأولى (...). والثاني (...). بطلب صدور الأمر بإلزامهما بأن يؤديا إليها مبلغ (٢,٠٤٩,٢٧٥) درهماً والفائدة بواقع (١٢%) من تاريخ الاستحقاق وحتى السداد التام، على سند من أنه بموجب تعاملات تجارية بين الطرفين وردت الطاعنة للمطعون ضدهما عدة سيارات تحرر عن قيمتها اثنا عشر شيكاً بمبلغ (٢,٠٤٩,٢٧٥) درهماً مسحوبة من حساب المطعون ضدها الأولى على بنكي ... و... ومذيلة بتوقيع المطعون ضده الثاني، إلا أن تلك الشيكات ارتدت دون صرف لعدم كفاية الرصيد، فأندرت الطاعنة المطعون ضدهما بالتكليف بالوفاء بموجب إنذار عدلي مؤرخ في ٣٠ مايو ٢٠١٩ دون جدوى، ولذا فهي تتقدم بطلبها المائل. بتاريخ ٢٥ مايو ٢٠١٩ أصدر القاضي المختص أمراً بإلزام المطعون ضدهما بأن يؤديا للطاعنة مبلغ (٢,٠٤٩,٢٧٥) مليونين وتسعة وأربعين ألفاً ومائتين وخمسة وسبعين درهماً والفائدة القانونية بواقع ٩% سنوياً من تاريخ استحقاق كل شيك وحتى السداد التام. استأنف المطعون ضده الثاني هذا الحكم بالاستئناف رقم (...). لسنة ٢٠١٩ تجاري. ومحكمة الاستئناف قضت بتاريخ ١٧ يونيو ٢٠٢٠ بإلغاء الأمر المستأنف وعدم قبوله. طعنت المدعية في هذا الحكم بالتمييز بالطعن رقم ٦٣٨ لسنة ٢٠٢٠ تجاري وذلك بصحيفة مودعة إلكترونياً بتاريخ ٥ يوليو ٢٠٢٠ بطلب نقض الحكم المطعون فيه والإحالة أو التصدي والقضاء برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف، ولم يستخدم المطعون ضدهما حق الرد.

وحيث إن الدائرة المعروض عليها الطعن قررت بجلستها المعقودة بتاريخ ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠ إحالته للهيئة العامة لمحكمة التمييز وذلك عملاً بالفقرتين الثانية والرابعة من البند (أ) من المادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي وذلك للنظر في مسألتين، أولهما العدول عن المبدأ الذي قرره أحكام سابقة، وثانيهما في النزاع حول تعارض الأحكام الصادرة

## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ إجراءات مدنية

عن هذه المحكمة. وأما المسألة الأولى فهي العدول عن المبدأ السابق الذي أقرته محكمة التمييز فيما انتهى إليه من أن العريضة التي تقدم لاستصدار أمر الأداء هي بديلة عن ورقة التكليف بالوفاء، وأن بطلان إعلان التكليف بالوفاء لا يترتب عليه عدم قبول أمر الأداء، والمسألة الثانية هي التعارض بين الأحكام السابقة بشأن ما إذا كان صدور حكم ببطلان الحكم المستأنف لصالح أحد المدينين المتضامنين في الاستئناف المرفوع منه لبطلان إعلانه بصحيفة الدعوى - وهو عيب ذاتي خاص به وحده - يستفيد منه باقي المدينين المحكوم عليهم بالتضامن معه أم لا، إذ انتهت أحكام سابقة إلى أن صدور ذلك الحكم يستفيد منه باقي المدينين المحكوم عليهم بالتضامن، في حين انتهت أحكام أخرى إلى أن بطلان الحكم المستأنف لبطلان إعلان أحد المحكوم عليهم بالتضامن لا يستفيد منه الباقيون.

### وإذ أعيد قيد الطعن برقم ٣ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة.

وحيث إنه من المقرر أن إجراءات التقاضي من النظام العام، فإذا رسم القانون طريقاً معيناً لرفع الدعوى فيجب على المدعي التزامه وإلا كانت دعواه غير مقبولة، وأن النص في الفقرة الأولى من المادة (٦٣) من قرار مجلس الوزراء رقم (٥٧) لسنة ٢٠١٨ بإصدار اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية - الساري على الإجراءات محل النزاع - أنه (على الدائن أن يكلف المدين أولاً بالوفاء في ميعاد خمسة أيام على الأقل ثم يستصدر أمراً بالأداء من قاضي المحكمة التي يقع في دائرتها المدين، ولا يجوز أن يكون الحق الوارد في التكليف بالوفاء أقل من المطلوب في عريضة استصدار الأمر بالأداء، ويكون التكليف بالوفاء بأي وسيلة من وسائل الإعلان المحددة في هذه اللائحة). مفاده أنه يتعين قبل استصدار أمر الأداء تكليف المدين بالوفاء في ميعاد خمسة أيام على الأقل، ويكون الإعلان بالتكليف بأي وسيلة من وسائل الإعلان المحددة في هذه اللائحة، وهو إجراء لازم وضروري يترتب على تخلفه عدم قبول الأمر، وأنه إذا كان الإعلان بالتكليف باطلاً وتمسك صاحب المصلحة بهذا البطلان تعين على المحكمة القضاء بعدم قبول الأمر لبطلان التكليف بالوفاء، ولا تعد العريضة التي تقدم لاستصدار أمر الأداء بديلاً عن الإعلان بالتكليف بالوفاء، إذ إن تلك العريضة لا يتم إعلانها للمدين الذي لا يتصل علمه بالطلب إلا عن طريق إعلانه بالتكليف بالوفاء. لما كان ذلك، وكان المبدأ السابق صدوره من هذه المحكمة والمطلوب العدول عنه قد نحا غير هذا المنحى بمقولة أن العريضة التي تقدم لاستصدار أمر الأداء هي بديلة عن ورقة التكليف بالوفاء، وأن بطلان إعلان المدين بالتكليف بالوفاء لا يترتب عليه عدم قبول أمر الأداء، لذا فإن الهيئة العامة تقرر العدول عن هذا المبدأ وفقاً لما سلف بيانه.

وحيث إن مفاد نص المادة (١٥٦) من قانون الإجراءات المدنية يدل على أن المشرع بعد أن أرسى القاعدة العامة في نسبة الأثر المترتب على رفع الطعن بأن لا يفيد منه إلا من رفعه ولا يحتج به إلا على من رفع عليه، بين الحالات المستثناة منها والتي يفيد فيها الخصم من الطعن المرفوع من

## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ إجراءات مدنية

غيره أو يحتج عليه بالطعن المرفوع على غيره، وهى الأحكام التي تصدر في موضوع غير قابل للتجزئة أو في التزام بالتضامن أو في دعوى يوجب القانون فيها اختصام أشخاص معينين، وقد استهدف المشرع من ذلك استقرار الحقوق ومنع تعارض الأحكام في الخصومة الواحدة مما يؤدي إلى صعوبة تنفيذها بل واستحالته في بعض الأحيان، وهو ما قد يحدث إذا لم يكن الحكم في الطعن نافذاً في مواجهة الخصوم في الحالات التي لا يحتمل الفصل فيها إلا حلاً واحداً بعينه، وأن أثر ذلك هو استفادة الخصم من نقض الحكم في الطعن المقام من غيره متى كان نقض الحكم لا يرجع لعيب ذاتي خاص بالطاعن، بينما لا تتحقق هذه العلة إذا كان نقض الحكم الصادر في التزام بالتضامن أو إلغائه لعيب ذاتي لأحد المدين المتضامنين كبطلان إعلانه بالخصومة التي صدر فيها الحكم، ومن ثم فلا يستفيد منه باقي المحكوم عليهم بالتضامن معه ما لم يكن التزامهم تابعاً لالتزامه كالتزام المدين وكفلائه المتضامنين، فيستفيد الكفلاء في هذه الحالة من طعن المدين الأصلي بينما لا يستفيد هو وباقي الكفلاء من الطعن المقام من أحدهم، لذا فإن الهيئة العامة تقرر العدول عن المبدأ الذي أقرته أحكام سابقة مناقضاً لما سلف بيانه.

وحيث إن الطعن أقيم على سببين، تنعى الطاعنة بالأول منهما على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبب والفساد في الاستدلال، إذ انتهى في قضائه إلى بطلان الأمر المستأنف وعدم قبوله تأسيساً على بطلان إعلان المطعون ضده الثاني (المستأنف) بالتكليف بالوفاء، بمقولة أنه تم إعلانه على مقر الشركة المطعون ضدها الأولى، وأن هذا المقر لا يعتبر موطناً أو محل إقامة له، مما يبطل الإعلان، هذا في حين أن الفقرة الأولى من المادة (٦٣) من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية قد نصت في عجزها على أن يكون التكليف بالوفاء بأي وسيلة من وسائل الإعلان المحددة في اللائحة - دون اشتراط ترتيب - وأن الطاعنة أعلنت المطعون ضده الثاني على مقر عمله بحسبانه العنوان الوحيد المعلوم لديها، وذلك عملاً بنص المادة (٦/د) من اللائحة سالفه الذكر، وبعد أن تبين للقائم بالإعلان أن المكان مغلق تم لصق التكليف على محل عمله، ومن ثم فقد بات هذا الإعلان صحيحاً ومنتجاً لآثاره القانونية، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن إجراءات التقاضي هي من القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام، فإذا رسم القانون طريقاً معيناً لرفع الدعوى فيجب على المدعي التزامه وإلا كانت دعواه غير مقبولة، وأن النص في الفقرة الأولى من المادة (٦٣) من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية رقم (٥٧) لسنة ٢٠١٨ على أنه (على الدائن أن يكلف المدين أولاً بالوفاء في ميعاد خمسة أيام على الأقل ثم يستصدر أمراً بالأداء من قاضي المحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدين، ولا يجوز أن يكون الحق الوارد في التكليف بالوفاء أقل من المطلوب في

## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ إجراءات مدنية

عريضة استصدار الأمر بالأداء، ويكون التكليف بالوفاء بأي وسيلة من وسائل الإعلان المحددة في هذه اللائحة)، وفي البند (١) من المادة (٦) من اللائحة على أنه (يتم إعلان الشخص المعنوي إليه بأي من الطرق الآتية: أ- ... ب- ... ج- ... د- في محل عمله، وإذا لم يوجد الشخص المطلوب إعلانه فعليه أن يسلم الصورة لرئيسه في العمل أو لمن يقرر أنه من القائمين على إدارته أو من العاملين فيه. ه- ...)، وفي البند الثالث من ذات المادة على أنه (إذا تعذر إعلان المطلوب إعلانه وفق البند (١) من هذه المادة يعرض الأمر على مكتب إدارة الدعوى أو القاضي المختص أو رئيس الدائرة بحسب الأحوال، للتحري من جهة واحدة على الأقل من الجهات ذات العلاقة ثم إعلانه بالنشر في صحيفة يومية واسعة الانتشار تصدر في الدولة باللغة العربية، وبصحيفة أخرى تصدر بلغة أجنبية إن اقتضى الأمر وكان المطلوب إعلانه أجنبيًا). يدل على أنه يتعين قبل استصدار الأمر تكليف المدين بالوفاء في ميعاد خمسة أيام على الأقل، ويكون إعلان التكليف بأي وسيلة من وسائل الإعلان المحددة في هذه اللائحة، وهو إجراء لازم وضروري يترتب على مخالفته عدم قبول الأمر، وإنه إذا كان الإعلان بالتكليف باطلاً وتمسك صاحب المصلحة بهذا البطلان تعين على المحكمة القضاء بعدم قبول الأمر لبطلان التكليف بالوفاء، ولا تعد العريضة التي تقدم لإصدار أمر الأداء بديلة عن الإعلان بالتكليف بالوفاء، إذ إن تلك العريضة لا يتم إعلانها للمدين الذي لا يتصل علمه بالطلب إلا عن طريق إعلانه بالتكليف بالوفاء. لما كان ذلك، وكان الثابت بالأوراق أن القائم بالإعلان توجه إلى مقر الشركة الطاعنة الأولى لإعلان المطعون ضده الثاني عليها فوجد المكان مغلقاً وخال من الداخل، فتم إعلان المطعون ضده الثاني باللسق، في حين أنه كان يتعين بعد أن تعذر تسليم الإعلان للمطوب إعلانه عرض الأمر على مكتب إدارة الدعوى أو القاضي المختص للتحري عن المطلوب إعلانه من جهة واحدة على الأقل من الجهات ذات العلاقة ثم إعلانه بالنشر في صحيفة يومية واسعة الانتشار تصدر في الدولة باللغة العربية، وبصحيفة أخرى تصدر بلغة أجنبية إن اقتضى الأمر وكان المطلوب إعلانه أجنبيًا، وإذ لم يتم إعلان المطعون ضده الثاني بتلك الكيفية وعلى النحو الذي رسمه القانون، وتمسك الأخير ببطلان إعلانه بالتكليف بالوفاء بما يبطل معه هذا التكليف ويضحي حابط الأثر، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى ببطلان التكليف بالوفاء قبل المطعون ضده الثاني، فإن النعي عليه بما ورد بهذا السبب يكون قائماً على غير أساس.

وحيث إن الطاعنة تتعى بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والفساد في الاستدلال، إذ انتهى في قضائه إلى أن بطلان الأمر بالنسبة للمطعون ضده الثاني لبطلان التكليف بالوفاء ينسحب أيضاً على الشركة المطعون ضدها الأولى، بما لازمه القضاء بإلغاء الأمر المستأنف وعدم قبوله أيضاً بالنسبة لها، حال أن بطلان إعلان التكليف بالوفاء بالنسبة للمطعون الثاني - على فرض وجوده - كان ليعيب ذاتي خاص به لا يستفيد به غيره إعمالاً لقاعدة الأثر النسبي



## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ إجراءات مدنية

للبطالان، بما كان يتعين معه على الحكم المطعون فيه قصر آثار بطلان إعلان المطعون ضده الثاني عليه وحده ولا تستفيد منه المطعون ضدها الأولى، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي شديد، ذلك أن مفاد نص المادة (١٥٦) من قانون الإجراءات المدنية يدل على أن المشرع - بعد أن أرسى القاعدة العامة في نسبية الأثر المترتب على رفع الطعن - بأن لا يفيد منه إلا من رفعه ولا يحتج به إلا على من رفع عليه، بين الحالات المستثناة منها والتي يفيد فيها الخصم من الطعن المرفوع من غيره أو يحتج عليه بالطعن المرفوع على غيره، وهي الأحكام التي تصدر في موضوع غير قابل للتجزئة أو في التزام بالتضامن أو في دعوى يوجب القانون فيها اختصاص أشخاص معينين، وقد استهدف المشرع من ذلك استقرار الحقوق ومنع تعارض الأحكام في الخصومة الواحدة مما يؤدي إلى صعوبة تنفيذ تلك الأحكام بل واستحالاته في بعض الأحيان، وهو ما قد يحدث إذا لم يكن الحكم في الطعن نافذاً في مواجهة الخصوم في الحالات التي لا يحتمل الفصل فيها إلا حلاً واحداً بعينه، وأن أثر ذلك هو استفاضة الخصم من نقض الحكم في الطعن المقام من غيره متى كان نقض الحكم لا يرجع لعيب ذاتي خاص بالطاعن، بينما لا تتحقق هذه العلة إذا كان نقض الحكم الصادر في التزام بالتضامن أو إلغاءه لعيب ذاتي لأحد المدينين المتضامنين كبطالان إعلانه بالخصومة التي صدر فيها الحكم، ومن ثم فلا يستفيد منه باقي المحكوم عليهم بالتضامن معه ما لم يكن التزامهم تابعاً لالتزامه كالتزام المدين وكفلائه المتضامنين، فيستفيد الكفلاء في هذه الحالة من طعن المدين الأصلي بينما لا يستفيد هو وباقي الكفلاء من الطعن المقام من أحدهم. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، وانتهى في قضائه إلى إلغاء أمر الأداء المستأنف وعدم قبوله قبل المطعون ضده الثاني لبطلان إعلانه بالتكليف بالوفاء، وانسحاب هذا البطلان على الشركة المطعون ضدها الأولى، حال أن هذا البطلان كان لعيب ذاتي خاص ببطلان إعلان المطعون ضده الثاني بالتكليف بالوفاء، ومن ثم فلا تستفيد منه الشركة المطعون ضدها الأولى، فإن الحكم يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه نقضاً جزئياً في هذا الخصوص.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه، ولما تقدم، فإنه يتعين القضاء في الاستئناف رقم (...). لسنة ٢٠١٩ تجاري بإلغاء الحكم المستأنف قبل المستأنف ... فقط دون أن ينسحب أثر هذا البطلان إلى المستأنف ضدها الأولى.



## جلسة الثلاثاء ٦ أبريل ٢٠٢١

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
رئيس محكمة التمييز  
وعضوية السادة القضاة/ محمد خميس البسيوني، علي أحمد شلتوت،  
محمود عبد الحميد طنطاوي، محمد محمد المرسي حسين، أحمد محمد علي محمد عامر،  
سعد محمد سعيد علي زويل، يحيى الطيب أبو شورة و د. محسن إبراهيم محمد.

(٢)

الطعن رقم ٤ لسنة ٢٠٢١ " الهيئة العامة لمحكمة التمييز "

(١) تمييز " الأحكام الجائز الطعن فيها بالتمييز ". تنفيذ " تنفيذ الأحكام الأجنبية ".  
المادتان ٣/١٧٣ من قانون الإجراءات المدنية، ٨٥ من اللائحة التنظيمية للقانون ذاته.

مفادهما. الطعن بالتمييز في الحكم الاستئنافي الصادر في الطعن على الأمر على العريضة الصادر  
من قاضي التنفيذ بتنفيذ الحكم الأجنبي أو برفضه. جائز.

(٢) تمييز " الأحكام الجائز الطعن فيها بالتمييز ".  
تعلق الحكم المطعون فيه بمدى توافر الشروط التي نصت عليها المادة ٨٥ من اللائحة

التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية بشأن الحكم الأجنبي محل التنفيذ وصلاحيته كسند تنفيذي. الطعن  
فيها بالتمييز. جائز. علة ذلك.

(٣) معاهدات " المعاهدات الدولية "

أحكام المعاهدات بين دولة الإمارات العربية المتحدة وغيرها من الدول الأجنبية والاتفاقيات  
الدولية المصدق عليها. تشريع داخلي واجب التطبيق في شأن تنفيذ أحكام المحاكم الأجنبية. ولو لم  
تتوافر الشروط الواردة بالمادة ٨٥ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بالقرار ٥٧  
لسنة ٢٠١٨. وجوب تحقق محاكم دولة الإمارات من توافر الشروط الواردة في المعاهدات أو الاتفاقيات  
الدولية قبل الأمر بالتصديق على الأحكام أو تنفيذها في الدولة.

(٤) تنفيذ " تنفيذ الأحكام الأجنبية ".  
وجوب تحقق قاضي التنفيذ الذي ينظر طلب أمر تنفيذ الحكم الأجنبي من أن المحكوم عليه

غيابياً أعلن بالدعوى وبالحكم الصادر فيها إعلاناً صحيحاً. علة ذلك. المادة ٣٠ من اتفاقية الرياض  
العربية للتعاون القضائي المصدق عليها بالمرسوم ٥٣ لسنة ١٩٩٩.

(٥) تمييز " سلطة محكمة التمييز ". حكم " عيوب التدليل: ما يعد خطأ في تطبيق القانون وقصوراً ".  
لمحكمة التمييز أن تتدخل إذا كانت الأسباب التي بنت عليها محكمة الموضوع قضاءها مخالفة

## جلسة ٦ من أبريل سنة ٢٠٢١ إجراءات مدنية

القانون. قضاء الحكم بتأييد الأمر الصادر من قاضي التنفيذ بوضع الصيغة التنفيذية على الحكم الأجنبي دون أن يعرض لدفاع الطاعنة الجوهري بعدم إعلانها بصحيفة الدعوى وعدم توافر شروط الاعتراف بالحكم الأجنبي. قصور يوجب نقضه وإلغاءه واعتباره كأن لم يكن ورفض الطلب. مثال.

١- لما كان النص في المادة ١٧٣ من قانون الإجراءات المدنية على أن (١- للخصوم أن يطعنوا بالنقض في الأحكام الصادرة من محاكم الاستئناف وفقاً للنصاب القيمي للدعوى الذي تحدده اللائحة التنظيمية لهذا القانون، أو كانت غير مقدره القيمة وذلك في الأحوال الآتية: ... ٣- وتكون الأحكام الصادرة عن محاكم الاستئناف في إجراءات التنفيذ غير قابلة للطعن بالنقض).، والنص في المادة ٨٥ - الواردة بالفصل الرابع تنفيذ الأحكام والأوامر والسندات الأجنبية - من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٨ على أن (١- الأحكام والأوامر الصادرة من بلد أجنبي يجوز الأمر بتنفيذها في الدولة بذات الشروط المقررة في قانون ذلك البلد لتنفيذ الأحكام والأوامر الصادرة في الدولة. ٢- يطلب الأمر بالتنفيذ بعريضة تقدم من ذوي الشأن مشتملة على البيانات المحددة في المادة ١٦ من هذه اللائحة إلى قاضي التنفيذ، ويصدر القاضي أمره خلال ثلاثة أيام على الأكثر من تاريخ تقديمها ويجوز استئنافه وفقاً للقواعد والإجراءات المقررة لاستئناف الأحكام، ولا يجوز الأمر بالتنفيذ إلا بعد التحقق مما يأتي: أ- أن محاكم الدولة غير مختصة حصرياً بالمنازعة التي صدر فيها الحكم أو الأمر وأن المحاكم الأجنبية التي أصدرته مختصة بها طبقاً لقواعد الاختصاص القضائي الدولي المقررة في قانونها. ب- أن الحكم أو الأمر صادر من محكمة وفقاً لقانون البلد الذي صدر فيه ومصديق عليه وفقاً للأصول. ج- أن الخصوم في الدعوى التي صدر فيها الحكم الأجنبي قد كلفوا بالحضور، ومثلوا تمثيلاً صحيحاً. د- أن الحكم أو الأمر حاز قوة الأمر المقضي طبقاً لقانون المحكمة التي أصدرته، على أن يقدم شهادة بأن الحكم أصبح حائزاً لقوة الأمر المقضي به أو كان منصوصاً عليه في الحكم ذاته. هـ- أن الحكم لا يتعارض مع حكم أو أمر سبق صدوره من محكمة بالدولة ولا يتضمن ما يخالف النظام العام أو الآداب فيها. ٣ - يكون لقاضي التنفيذ الحق في استيفاء المستندات المؤيدة للطلب قبل إصداره قراره)، يدل على أن عبارة الأحكام الصادرة في إجراءات التنفيذ المنصوص عليها في الفقرة الثالثة من المادة ١٧٣ سالفه الذكر هي تلك التي تصدر في إجراءات التنفيذ، وهي الإجراءات التي يتخذها قاضي التنفيذ في سبيل تنفيذ الأحكام وسائر السندات التنفيذية جبراً ومنها الأحكام والأوامر الصادرة من بلد أجنبي، وهي بهذه المثابة إنما تعني المنازعات التي تنصب على إجراء بحث من الإجراءات التي يناط بقاضي التنفيذ اتخاذها، أما المنازعات التي تتعلق بواقع قانوني يتعين توافره قبل اتخاذ أي من هذه الإجراءات كالفصل في المنازعات المتعلقة بمدى صلاحية الحكم أو السند التنفيذي للتنفيذ بموجبه وذلك بتوافر الشروط المنصوص عليها في المواد ٨٥، ٨٦، ٨٧ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية سالفه الذكر فإن الأحكام الصادرة فيها من قاضي

## جلسة ٦ من أبريل سنة ٢٠٢١ إجراءات مدنية

التنفيذ لا تُعد من قبيل الأحكام التي عنتها المادة ٣/١٧٣ المشار إليها لأنها لا تُعد في حقيقتها صادرة في شأن إجراءات التنفيذ ذاتها وإنما في شأن تصفية نزاع عن مسألة سابقة يتوقف نتيجة الفصل فيها مدى استجابة قاضي التنفيذ أو رفضه لطلب اتخاذ الإجراء التنفيذي، ولما كانت المادة ٨٥ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية سائلة الذكر قد انتظمت شروطاً -المشار إليها- لكي تكون الأحكام والأوامر والسندات الأجنبية صالحة كسند تنفيذي يمكن التنفيذ بموجبه، ولا يجوز الأمر بالتنفيذ إلا بعد التحقق من توافرها، فإن ما يصدر في ذلك في حقيقتها أحكامٌ تتعلق بواقع قانوني بحت في شأن تصفية نزاع حول مسألة سابقة يتعين توافرها قبل صدور الأمر بالتنفيذ ولا تُعد من قبيل الأحكام التي تعنيها المادة ٢/١٧٣ سائلة الذكر في شأن إجراءات التنفيذ ذاتها، بما يجوز الطعن في الحكم الصادر بشأنها بطريق التمييز. لما كان ذلك، وكان قد صدر حكم سابق من هذه المحكمة في خصوص المادة ٨٥ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٨ قضى بعدم قبول الطعن بالتمييز في الحكم الاستئنافي الصادر في الطعن على الأمر على العريضة الصادر من قاضي التنفيذ بتنفيذ الحكم الأجنبي أو برفضه لقصر طريق الطعن عليه على طريق الاستئناف فقط، فإن الهيئة العامة بالأغلبية المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٢٠) من القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي، ترى الأخذ بالأحكام التي أجازت الطعن بطريق التمييز على النحو السابق بيانه، ولما كانت ولاية الفصل في الطعن قد أنيطت بالهيئة العامة لمحكمة التمييز فإنه يتعين الفصل فيه على هذا النحو.

٢- لما كانت المنازعة التي صدر بشأنها الحكم المطعون فيه تتعلق بواقع قانوني سابق يتعين تصفيته أولاً حيث يتوقف مدى اتخاذ إجراءات التنفيذ على ما يؤول إليه الفصل في تلك الواقعة وهي تتعلق بمدى توافر الشروط التي نصت عليها المادة ٨٥ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية -سائلة الذكر- في الحكم الأجنبي محل التنفيذ وصلاحيته كسند تنفيذي، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه لا يكون من قبيل الأحكام التي تعنيها المادة ٣/١٧٣ من قانون الإجراءات المدنية، فيكون الطعن بالتمييز فيه جائزاً ويضحي الدفع المبدى من المطعون ضدها على غير أساس.

٣- من المقرر - في قضاء محكمة التمييز - أن مفاد نص المادتين ٨٥، ٨٨ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٨ أن أحكام المعاهدات بين دولة الإمارات العربية المتحدة وبين غيرها من الدول الأجنبية والاتفاقيات الدولية المصدق عليها تكون هي الواجبة التطبيق في شأن تنفيذ أحكام المحاكم الأجنبية باعتبارها تشريعاً داخلياً ولو لم تتوافر الشروط الوارد ذكرها بالمادة ٨٥ من اللائحة المشار إليها في شأن الأمر في تنفيذ الأحكام والأوامر الصادرة في بلد أجنبي ويتعين على محاكم دولة الإمارات التحقق من توافر الشروط الواردة في هذه المعاهدات أو الاتفاقيات الدولية قبل الأمر بالتصديق على هذه الأحكام أو تنفيذها في دولة الإمارات.

## جلسة ٦ من أبريل سنة ٢٠٢١ إجراءات مدنية

٤- من المقرر أن نص المادة ٣٠ من اتفاقية الرياض العربية للتعاون القضائي والتي من أطرافها الجماهيرية العربية الليبية الشعبية الاشتراكية والمصدق عليها من قبل دولة الإمارات بالمرسوم الاتحادي رقم ٥٣ لسنة ١٩٩٩، قد حددت الحالات التي يرفض فيها الاعتراف بالحكم الأجنبي ومن ضمن هذه الحالات إذا كان الحكم غائباً ولم يعلن الخصم المحكوم عليه بالدعوى وبالحكم الصادر فيها إعلاناً صحيحاً يمكنه من الدفاع عن نفسه، ومؤدى ذلك أن قاضي التنفيذ الذي ينظر طلب أمر تنفيذ الحكم الأجنبي يتعين عليه أن يتحقق من أن المحكوم عليه غائباً قد أعلن بالدعوى وبالحكم الصادر فيها إعلاناً صحيحاً باعتبار أن صحة الإعلان من الشروط الموضوعية لقبول هذا الطلب، ومن المقرر كذلك أنه يتعين على محكمة الموضوع أن تضمن حكمها ما يطمئن المطلع عليه بأنها قد تفهمت نقطة النزاع في الدعوى والمسألة القانونية المطروحة فيها وعرضت للفصل فيها وإلا كان حكمها قاصراً.

٥- لمحكمة التمييز أن تتدخل إذا كانت الأسباب التي بنت عليها قضاءها مخالفة للقانون. لما كان ذلك، وكانت الشركة الطاعنة قد تمسكت بدفاعها الوارد بوجه النعي وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتأييد الأمر الصادر من قاضي التنفيذ بوضع الصيغة التنفيذية على الحكم المراد تنفيذه رقم ... لسنة ٢٠١٦ الصادر في الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١٥ من محكمة شمال طرابلس الابتدائية بدولة ليبيا -موضوع الدعوى- بمقولة أن الدعوى الصادر فيها ذلك الحكم كانت مرددة بين الطرفين، والحكم صار نهائياً، وتوافرت شروط الاعتراف به وفقاً لاتفاقية الرياض العربية للتعاون القضائي، وذلك دون أن يعرض لما تمسكت به الطاعنة في دفاعها المبين بوجه النعي ومدى توافر شروط الاعتراف بالحكم وفقاً للاتفاقية المشار إليها بتمام إعلان الطاعنة بصحيفة الدعوى الصادر فيها الحكم المراد تنفيذه وإعلان ذلك الحكم - بعد تسليمهما للسيد/ وكيل نيابة شمال طرابلس الابتدائية بتمام توصيلهما لها بالطريق الدبلوماسي- وفق قانون دولة ليبيا، وهو دفاع جوهري قد يتغير به -إن صح- وجه الرأي في الدعوى، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه يكون فضلاً عن خطئه في تطبيق القانون قد شابه القصور في التسبب مما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن.

وحيث إن موضوع الاستئناف صالح للفصل فيه، ولما تقدم، وكان الثابت أن الحكم الصادر في الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١٥ محكمة شمال طرابلس الابتدائية بدولة ليبيا -المراد تنفيذه- قد صدر غيابياً في حق المستأنفة وكانت الفقرة الثامنة من المادة الرابعة عشرة من قانون المرافعات المدنية والتجارية الليبي قد جرى نصها على أن (فيما عدا ما نص عليه في قوانين خاصة تسلم صورة الإعلان على الوجه التالي: ١- ... ١٤- فيما يتعلق بالأشخاص الذين لهم موطن معلوم في الخارج تُسلم إلى النيابة العامة لتوصيلها بالطرق الدبلوماسية ويجوز الإعلان بطريق البريد المسجل أو المبرق المباشر إذا كان بلد موطن المعلن إليه يأخذ بهذا النظام) وكان البين من الشهادة الصادرة من المجلس الأعلى



## جلسة ٦ من أبريل سنة ٢٠٢١ إجراءات مدنية

للقضاء بدولة ليبيا بتاريخ ٢٧/٠٧/٢٠٢٠ وباقي الأوراق المقدمة من المستأنف ضدها وفق الحكم المراد تنفيذه - موضوع الدعوى - أنه قد تم تسليم صحيفة افتتاح الدعوى سالفه الذكر وصور إعلان الحكم الصادر فيها لنيابة شمال طرابلس الابتدائية لإعلان الشركة المستأنفة، إلا أنه لم يثبت إعلانها بأي منهما بتمام توصيلهما لها بالطريق الدبلوماسي على مقرها بإمارة دبي بعد أن تسلمهما السيد وكيل نيابة شمال طرابلس الابتدائية، ومن ثم لم تتوافر إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة ٨٥ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية سالفه الذكر والمادة ٣٠ من اتفاقية الرياض العربية للتعاون القضائي، ويكون الحكم المطلوب تنفيذه رقم ... لسنة ٢٠١٦ الصادر في الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١٥ من محكمة شمال طرابلس الابتدائية بدولة ليبيا غير صالح كسند تنفيذي يمكن التنفيذ بموجبه، وإذ خالف قرار قاضي التنفيذ بمحكمة دبي الابتدائية رقم ... لسنة ٢٠١٩ هذا النظر وأمر بوضع الصيغة التنفيذية على الحكم الأجنبي المشار إليه، فإنه يكون جديراً بالإلغاء واعتباره كأن لم يكن ورفض الطلب.

### الحكم

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع تقرير التلخيص الذي تلاه بجلسته المرافعة السيد القاضي المقرر/ ... والمرافعة وبعد والمداولة.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضدها (شركة ...) تقدمت بتاريخ ٢٥/١١/٢٠١٩ بطلب على عريضة إلى قاضي التنفيذ بمحكمة دبي الابتدائية قيد برقم ... لسنة ٢٠١٩ أمر على عريضة صيغة تنفيذية طلبت فيه استصدار أمر بتنفيذ الحكم رقم ... لسنة ٢٠١٦ الصادر في الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١٥ من محكمة شمال طرابلس الابتدائية بدولة ليبيا لصالحها قبل الطاعنة (شركة ...)، والاعتداد به لدى محاكم دولة الإمارات العربية المتحدة، وبتاريخ ١٥/١/٢٠٢٠ أصدر قاضي التنفيذ قراره بوضع الصيغة التنفيذية على الحكم سالف الذكر، استأنفت الطاعنة هذا الأمر بالاستئناف رقم ... لسنة ٢٠٢٠ استئناف أمر على عريضة مدني، وبتاريخ ١٢/٨/٢٠٢٠ قضت المحكمة بتأييد الأمر المستأنف، طعن الطاعنة في هذا الحكم بالتميز المائل بصحيفة أودعت مكتب إدارة الدعوى في ١٨/١٠/٢٠٢٠ طلبت فيها نقضه، وقدم محامي المطعون ضدها مذكرة بدفاعها دفعت فيها بعدم قبول الطعن بالتميز على الحكم الصادر في الاستئناف رقم ... لسنة ٢٠٢٠ استئناف أمر على عريضة مدني كونه قد أضحى نهائياً عملاً بنص المادة ٨٥ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٨ التي قصرت طريق الطعن على الأمر على عريضة الصادر من قاضي التنفيذ بتنفيذ الحكم الأجنبي أو برفضه على طريق الاستئناف دون إجازة ولوج الطعن عليه بطريق التميز، واحتياطياً رفضه. وإذ عُرض الطعن على الدائرة المدنية الأولى المختصة رأته بجلستها المعقودة بتاريخ



## جلسة ٦ من أبريل سنة ٢٠٢١ إجراءات مدنية

٢٠٢١/٠١/٠٧ إحالة الطعن إلى الهيئة العامة لمحكمة التمييز للفصل فيه عملاً بالمادة ٢٠ من القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي، إذ ذهب حكم سابق إلى عدم قبول الطعن بالتمييز في الحكم الاستئنافي الصادر في الطعن على الأمر على العريضة الصادر من قاضي التنفيذ بتنفيذ الحكم الأجنبي أو برفضه لقصر طريق الطعن عليه على طريق الاستئناف فقط، بينما ذهبت أحكام أخرى إلى قبول الطعن عليه والنظر في أسباب الطعن الموضوعية، وحرصاً على توحيد الرأي في هذه المسألة حددت الهيئة العامة جلسة لنظر الطعن.

وحيث إن النص في المادة ١٧٣ من قانون الإجراءات المدنية على أن (١- للخصوم أن يطعنوا بالنقض في الأحكام الصادرة من محاكم الاستئناف وفقاً للنصاب القيمي للدعوى التي تحدده اللائحة التنظيمية لهذا القانون، أو كانت غير مقدرة القيمة وذلك في الأحوال الآتية: ... ٣- وتكون الأحكام الصادرة عن محاكم الاستئناف في إجراءات التنفيذ غير قابلة للطعن بالنقض)، والنص في المادة ٨٥ - الواردة بالفصل الرابع تنفيذ الأحكام والأوامر والسندات الأجنبية - من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٨ على أن (١- الأحكام والأوامر الصادرة من بلد أجنبي يجوز الأمر بتنفيذها في الدولة بدأت الشروط المقررة في قانون ذلك البلد لتنفيذ الأحكام والأوامر الصادرة في الدولة. ٢- يطلب الأمر بالتنفيذ بعريضة تقدم من ذوي الشأن مشتملة على البيانات المحددة في المادة ١٦ من هذه اللائحة إلى قاضي التنفيذ، ويصدر القاضي أمره خلال ثلاثة أيام على الأكثر من تاريخ تقديمها ويجوز استئنافه وفقاً للقواعد والإجراءات المقررة لاستئناف الأحكام، ولا يجوز الأمر بالتنفيذ إلا بعد التحقق مما يأتي: أ- أن محاكم الدولة غير مختصة حصرياً بالمنازعة التي صدر فيها الحكم أو الأمر وأن المحاكم الأجنبية التي أصدرته مختصة بها طبقاً لقواعد الاختصاص القضائي الدولي المقررة في قانونها. ب- أن الحكم أو الأمر صادر من محكمة وفقاً لقانون البلد الذي صدر فيه ومصدق عليه وفقاً للأصول. ج- أن الخصوم في الدعوى التي صدر فيها الحكم الأجنبي قد كلفوا بالحضور، ومثلوا تمثيلاً صحيحاً. د- أن الحكم أو الأمر حاز قوة الأمر المقضي طبقاً لقانون المحكمة التي أصدرته، على أن يقدم شهادة بأن الحكم أصبح حائزاً لقوة الأمر المقضي به أو كان منصوباً عليه في الحكم ذاته. هـ- أن الحكم لا يتعارض مع حكم أو أمر سبق صدوره من محكمة بالدولة ولا يتضمن ما يخالف النظام العام أو الآداب فيها. ٣ - يكون لقاضي التنفيذ الحق في استيفاء المستندات المؤيدة للطلب قبل إصداره قراره)، يدل على أن عبارة الأحكام الصادرة في إجراءات التنفيذ المنصوص عليها في الفقرة الثالثة من المادة ١٧٣ سالفة الذكر هي تلك التي تصدر في إجراءات التنفيذ، وهي الإجراءات التي يتخذها قاضي التنفيذ في سبيل تنفيذ الأحكام وسائر السندات التنفيذية جبراً ومنها الأحكام والأوامر الصادرة من بلد أجنبي، وهي بهذه المثابة إنما تعني المنازعات التي تنصب على إجراء بحث من الإجراءات التي يناط بقاضي التنفيذ اتخاذها، أما المنازعات التي تتعلق بواقع

## جلسة ٦ من أبريل سنة ٢٠٢١ إجراءات مدنية

قانوني يتعين توافره قبل اتخاذ أي من هذه الإجراءات يتعين توافره قبل اتخاذ أي من هذه الإجراءات كالفصل في المنازعات المتعلقة بمدى صلاحية الحكم أو السند التنفيذي للتنفيذ بموجب ذلك بتوافر الشروط المنصوص عليها في المواد ٨٥، ٨٦، ٨٧ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية سالفه الذكر فإن الأحكام الصادرة فيها من قاضي التنفيذ لا تُعد من قبيل الأحكام التي عنتها المادة ٣/١٧٣ المشار إليها لأنها لا تُعد في حقيقتها صادرة في شأن إجراءات التنفيذ ذاتها وإنما في شأن تصفية نزاع عن مسألة سابقة يتوقف نتيجة الفصل فيها مدى استجابة قاضي التنفيذ أو رفضه لطلب اتخاذ الإجراء التنفيذي. ولما كانت المادة ٨٥ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية سالفه الذكر قد انتظمت شروطاً -المشار إليها- لكي تكون الأحكام والأوامر والسندات الأجنبية صالحة كسند تنفيذي يمكن التنفيذ بموجبها، ولا يجوز الأمر بالتنفيذ إلا بعد التحقق من توافرها، فإن ما يصدر في ذلك في حقيقتها أحكاماً تتعلق بواقع قانوني بحت في شأن تصفية نزاع حول مسألة سابقة يتعين توافرها قبل صدور الأمر بالتنفيذ ولا تُعد من قبيل الأحكام التي تعنيها المادة ٣/١٧٣ سالفه الذكر في شأن إجراءات التنفيذ ذاتها، بما يجوز الطعن في الحكم الصادر بشأنها بطريق التمييز. لما كان ذلك، وكان قد صدر حكم سابق من هذه المحكمة في خصوص المادة ٨٥ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٨ قضى بعدم قبول الطعن بالتمييز في الحكم الاستثنائي الصادر في الطعن على الأمر على العريضة الصادر من قاضي التنفيذ بتنفيذ الحكم الأجنبي أو برفضه لقصر طريق الطعن عليه على طريق الاستئناف فقط، فإن الهيئة العامة بالأغلبية المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٢٠) من القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي، ترى الأخذ بالأحكام التي أجازت الطعن بطريق التمييز على النحو السابق بيانه، ولما كانت ولاية الفصل في الطعن قد أنيطت بالهيئة العامة لمحكمة التمييز فإنه يتعين الفصل فيه على هذا النحو.

لما كان ذلك، وكانت المنازعة التي صدر بشأنها الحكم المطعون فيه تتعلق بواقع قانوني سابق يتعين تصفيته أولاً حيث يتوقف مدى اتخاذ إجراءات التنفيذ على ما يؤول إليه الفصل في تلك الواقعة وهي تتعلق بمدى توافر الشروط التي نصت عليها المادة ٨٥ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية -سالفه الذكر- في الحكم الأجنبي محل التنفيذ وصلاحيته كسند تنفيذي، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه لا يكون من قبيل الأحكام التي تعنيها المادة ٣/١٧٣ من قانون الإجراءات المدنية، فيكون الطعن بالتمييز فيه جائزاً ويضحي الدفع المبدى من المطعون ضدها على غير أساس.

وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إنه مما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ومخالفة الثابت بالأوراق والقصور في التسبب إذ أيد الأمر المستأنف بوضع الصيغة التنفيذية على الحكم الأجنبي -موضوع الدعوى- تأسيساً على أن الدعوى الصادر فيها ذلك الحكم كانت مرددة بين

## جلسة ٦ من أبريل سنة ٢٠٢١ إجراءات مدنية

الخصوم، في حين أنها قد تمسكت في دفاعها أمام محكمة الموضوع من أن الأمر بوضع الصيغة التنفيذية على الحكم جاء مخالفاً لما اشترطته المادتان ٣٠، ٣٤ من اتفاقية الرياض العربية للتعاون القضائي والمصدق عليها من قبل دولة الإمارات، ذلك أن الحكم المراد تنفيذه قد صدر غيابياً في حقها فهي لم يتم إعلانها بصحيفة الدعوى ولم تمثل أمام المحكمة مصدرة ذلك الحكم الذي ورد بحيثياته صدوره غيابياً بحقها، كما أنها لم يتم إعلانها بالحكم الصادر في تلك الدعوى أيضاً، وكان ما قدمته المطعون ضدها من صورة ضوئية لصحيفة الدعوى وصحيفة بطلب إعلان الحكم وصيغة تنفيذية موضوعة على ذلك الحكم ثابت بها تسليمهما للنيابة العامة لإعلانهما بالطريق الدبلوماسي على مقرها بدبي وهو ما لم يتم، فأوراق الدعوى قد خلت من إرفاق ما يثبت نتيجة تنفيذ هذا الطلب بتمام إعلانها بالطريق الدبلوماسي بعد أن تسلمهما السيد وكيل نيابة مدينة .... الكلية، ومن ثم فإن الحكم يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله، ذلك أنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن مفاد نص المادتين ٨٥، ٨٨ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٨ أن أحكام المعاهدات بين دولة الإمارات العربية المتحدة وبين غيرها من الدول الأجنبية والاتفاقيات الدولية المصدق عليها تكون هي الواجبة التطبيق في شأن تنفيذ أحكام المحاكم الأجنبية باعتبارها تشريعاً داخلياً ولو لم تتوفر الشروط الواردة ذكرها بالمادة ٨٥ من اللائحة المشار إليها في شأن الأمر في تنفيذ الأحكام والأوامر الصادرة في بلد أجنبي ويتعين على محاكم دولة الإمارات التحقق من توافر الشروط الواردة في هذه المعاهدات أو الاتفاقيات الدولية قبل الأمر بالتصديق على هذه الأحكام أو تنفيذها في دولة الإمارات، ومن المقرر أيضاً أن نص المادة ٣٠ من اتفاقية الرياض العربية للتعاون القضائي والتي من أطرافها الجماهيرية العربية الليبية الشعبية الاشتراكية والمصدق عليها من قبل دولة الإمارات بالمرسوم الاتحادي رقم ٥٣ لسنة ١٩٩٩، قد حددت الحالات التي يرفض فيها الاعتراف بالحكم الأجنبي ومن ضمن هذه الحالات إذا كان الحكم غيابياً ولم يعلن الخصم المحكوم عليه بالدعوى وبالحكم الصادر فيها إعلاناً صحيحاً يمكنه من الدفاع عن نفسه، ومؤدى ذلك أن قاضي التنفيذ الذي ينظر طلب أمر تنفيذ الحكم الأجنبي يتعين عليه أن يتحقق من أن المحكوم عليه غيابياً قد أعلن بالدعوى وبالحكم الصادر فيها إعلاناً صحيحاً باعتبار أن صحة الإعلان من الشروط الموضوعية لقبول هذا الطلب، ومن المقرر كذلك أنه يتعين على محكمة الموضوع أن تضمن حكمها ما يطمئن المطلع عليه بأنها قد تفهمت نقطة النزاع في الدعوى والمسألة القانونية المطروحة فيها وعرضت للفصل فيها وإلا كان حكمها قاصراً وأن لمحكمة التمييز أن تتدخل إذا كانت الأسباب التي بنت عليها قضاءها مخالفة للقانون. لما كان ذلك، وكانت الشركة الطاعنة قد تمسكت بدفاعها الوارد بوجه النعي وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتأييد الأمر الصادر من قاضي التنفيذ بوضع الصيغة التنفيذية على الحكم

## جلسة ٦ من أبريل سنة ٢٠٢١ إجراءات مدنية

المراد تنفيذه رقم ... لسنة ٢٠١٦ الصادر في الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١٥ من محكمة شمال طرابلس الابتدائية بدولة ليبيا -موضوع الدعوى- بمقولة أن الدعوى الصادر فيها ذلك الحكم كانت مرددة بين الطرفين، والحكم صار نهائياً، وتوافرت شروط الاعتراف به وفقاً لاتفاقية الرياض العربية للتعاون القضائي، وذلك دون أن يعرض لما تمسكت به الطاعنة في دفاعها المبين بوجه النعي ومدى توافر شروط الاعتراف بالحكم وفقاً للاتفاقية المشار إليها بتمام إعلان الطاعنة بصحيفة الدعوى الصادر فيها الحكم المراد تنفيذه وإعلان ذلك الحكم -بعد تسليمهما للسيد/ وكيل نيابة شمال طرابلس الابتدائية بتمام توصيلهما لها بالطريق الدبلوماسي- وفق قانون دولة ليبيا ، وهو دفاع جوهرى قد يتغير به -إن صح- وجه الرأي في الدعوى، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه يكون فضلاً عن خطئه في تطبيق القانون قد شابه القصور في التسبب مما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن.

وحيث إن موضوع الاستئناف صالح للفصل فيه، ولما تقدم، وكان الثابت أن الحكم الصادر في الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١٥ محكمة شمال طرابلس الابتدائية بدولة ليبيا -المراد تنفيذه- قد صدر غيابياً في حق المستأنفة وكانت الفقرة الثامنة من المادة الرابعة عشرة من قانون المرافعات المدنية والتجارية الليبي قد جرى نصها على أن (فيما عدا ما نُص عليه في قوانين خاصة تسلم صورة الإعلان على الوجه التالي: ١- ... ١٤- فيما يتعلق بالأشخاص الذين لهم موطن معلوم في الخارج تُسلم إلى النيابة العامة لتوصيلها بالطرق الدبلوماسية ويجوز الإعلان بطريق البريد المسجل أو المبرق المباشر إذا كان بلد موطن المعلن إليه يأخذ بهذا النظام) وكان البين من الشهادة الصادرة من المجلس الأعلى للقضاء بدولة ليبيا بتاريخ ٢٧/٠٧/٢٠٢٠ وباقي الأوراق المقدمة من المستأنف ضدها وفق الحكم المراد تنفيذه -موضوع الدعوى- أنه قد تم تسليم صحيفة افتتاح الدعوى سالفه الذكر وصور إعلان الحكم الصادر فيها لنيابة شمال طرابلس الابتدائية لإعلان الشركة المستأنفة، إلا أنه لم يثبت إعلانها بأي منهما بتمام توصيلهما لها بالطريق الدبلوماسي على مقرها بإمارة دبي بعد أن تسلمهما السيد وكيل نيابة شمال طرابلس الابتدائية، ومن ثم لم تتوفر إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة ٨٥ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية سالفه الذكر والمادة ٣٠ من اتفاقية الرياض العربية للتعاون القضائي، ويكون الحكم المطلوب تنفيذه رقم ... لسنة ٢٠١٦ الصادر في الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١٥ من محكمة شمال طرابلس الابتدائية بدولة ليبيا غير صالح كسند تنفيذي يمكن التنفيذ بموجبه، وإذ خالف قرار قاضي التنفيذ بمحكمة دبي الابتدائية رقم ... لسنة ٢٠١٩ هذا النظر وأمر بوضع الصيغة التنفيذية على الحكم الأجنبي المشار إليه، فإنه يكون جديراً بالإلغاء واعتباره كأن لم يكن ورفض الطلب.



## جلسة الأربعاء ٢٣ يونيو ٢٠٢١

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
ورئيس محكمة التمييز  
وعضوية السادة القضاة/ محمد خميس البسيوني، علي أحمد شلتوت،  
محمود عبد الحميد طنطاوي، محمد محمد المرسي حسين، أحمد محمد علي محمد عامر،  
سعد محمد سعيد علي زويل، يحيى الطيب أبو شورة، د. محسن ابراهيم محمد  
ومصطفى محمود الشرقاوي.

(٣)

الطعن رقم ٦ لسنة ٢٠٢١ " الهيئة العامة لمحكمة التمييز "

(١) دعوى " إجراءات رفع الدعوى " " رسوم الدعوى " .

الطعن في القضايا الحقوقية. بإيداع الصحيفة مكتب إدارة الدعوى أمام المحكمة المختصة أو قيدها إلكترونياً. وجوب سداد الرسم في خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ الإخطار بها. ما لم يقرر رئيس محاكم دبي مهلة أخرى أو يصدر قرار بالإعفاء من الرسم أو تأجيله كلياً أو جزئياً. السداد خلال الأجل. اعتبار الطعن مرفوعاً ومنتجاً لآثاره من تاريخ الإيداع. التقاعس عن تقديم البيانات والمستندات التي تمكن مكتب إدارة الدعوى من تقدير الرسم وإخطاره به. يترتب إلغاءه ولا يكون له أثر في رفع الطعن. تقدمه بطلب آخر بعد الميعاد مسدد عنه الرسم خلال مدة الإخطار به. يوجب القضاء بعدم قبوله للتقرير به بعد الميعاد. المواد ١/١٦٢ من قانون الإجراءات المدنية المستبدلة بالمرسوم رقم ١٨ لسنة ٢٠١٨ و ١٦٨ من القانون ذاته و ١/١٦ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٨ و ١٩ من ذات اللائحة المستبدلة بقرار مجلس الوزراء رقم ٣٣ لسنة ٢٠٢٠ و ٣ من القانون رقم ٢١ لسنة ٢٠١٥ بشأن الرسوم القضائية في محاكم دبي و ١ من المرسوم رقم ٢٨ لسنة ٢٠١٨ بشأن قبول الطعون الحقوقية أمام محاكم دبي.

(٢) استئناف " سقوط الحق في الاستئناف " .

قضاء الحكم بسقوط الحق في الاستئناف للتقرير به بعد الميعاد لتقديم طلبين لم يسدد الرسم عن أولهما فتم التقدم بطلب آخر بعد الميعاد وسدد الرسم عنه. صحيح. النعي في هذا الشأن. غير مقبول. علة وأساس ذلك.

(٣) تمييز " أسباب الطعن بالتمييز: الأسباب غير المقبولة " .

النعي الوارد على غير محل من قضاء الحكم المطعون فيه. مؤداه. عدم قبوله. مثال.



## جلسة ٢٣ من يونيو سنة ٢٠٢١ إجراءات مدنية

١- لما كان النص في المادة (١/١٦٢) من قانون الإجراءات المدنية المستبدلة بالمرسوم رقم (١٨) لسنة ٢٠١٨ على أنه (يرفع الاستئناف بصحيفة تودع مكتب إدارة الدعوى في المحكمة الاستئنافية المختصة وتفيد فوراً بالسجل المعد لذلك أو بقيدتها إلكترونياً ويجب أن تشمل الصحيفة على بيان الحكم المستأنف وتاريخه وأسباب الاستئناف والطلبات والبيانات المتعلقة بأسماء الخصوم وصفاتهم وموطن كل منهم والموطن الذي يختاره المستأنف في البلد الذي به مقر المحكمة الاستئنافية المختصة وتوقيع المستأنف أو من يمثله). وفي المادة (١٦٨) من ذات القانون على أنه (تسري على الاستئناف القواعد والإجراءات التي تسري على الدعوى أمام المحكمة الابتدائية ما لم ينص القانون على غير ذلك). وفي المادة (١/١٦) من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٧) لسنة ٢٠١٨ على أنه (ترفع الدعوى إلى المحكمة بناء على طلب المدعي، وذلك بإيداع صحيفة دعواه لدى مكتب إدارة الدعوى إلكترونياً أو ورقياً وفق المعمول به في المحكمة). وفي المادة (١٩) من ذات اللائحة المستبدلة بقرار مجلس الوزراء رقم (٣٣) لسنة ٢٠٢٠ على أنه (يقوم مكتب إدارة الدعوى بعد استيفاء الرسوم بقيد الدعوى في السجل الخاص بذلك - إلكترونياً أو ورقياً- على أن يثبت فيه تاريخ القيد ويسجل فيه علم المدعي بالجلسة، وتعتبر الدعوى في تلك الحالة مرفوعة ومنتجة لآثارها من تاريخ إيداع الصحيفة شريطة سداد الرسوم خلال أجل لا يتجاوز ثلاثة أيام عمل من تاريخ الإيداع، وإلا اعتبر الإيداع كأن لم يكن). وفي المادة (٣) من القانون رقم (٢١) لسنة ٢٠١٥ بشأن الرسوم القضائية في محاكم دبي على أنه (لا يجوز نظر أية دعوى أو طعن، أو قبول أي طلب، إلا بعد استيفاء الرسم المستحق عنه كاملاً، ما لم يكن قد صدر قرار من اللجنة بالإعفاء من الرسم أو تأجيله كلياً أو جزئياً وفقاً للقواعد المنصوص عليها في هذا القانون). وفي المادة (١) من المرسوم رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٨ بشأن قبول الطعون الحقوقية أمام محاكم دبي على أنه (تكون الطعون الحقوقية التي يتم قيدها على الأحكام والقرارات الصادرة عن محاكم دبي مقبولة شكلاً من حيث مواعيد سداد الرسوم والتأمينات المستحقة عنها، شريطة ما يأتي: ١- أن يتم تسجيل الطعن لدى مكتب إدارة الدعوى بشكل مباشر، أو عن طريق النظام الإلكتروني المعتمد لدى محاكم دبي، خلال مواعيد الطعن المحددة بموجب التشريعات السارية. ٢- أن يقوم الطاعن بسداد الرسوم والتأمينات المقررة قانوناً خلال (٣) ثلاثة أيام عمل من تاريخ إخطاره بالسداد من مكتب إدارة الدعوى لدى المحكمة المختصة، ما لم يقرر رئيس محاكم دبي مهلة أخرى). وما أوردته المذكرة التفسيرية للمادة (١) من المرسوم سالف البيان من أن عبارة المحكمة المختصة تنصرف إلى محكمة الاستئناف والتمييز والمحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه بالنسبة لالتماس إعادة النظر، مؤداه أن المشرع كقاعدة عامة قد رسم طريق الطعن في القضايا الحقوقية، والتي تشمل القضايا المدنية والتجارية والعقارية والعمالية وكذا المتعلقة بمسائل الأحوال الشخصية، بأن يرفع الاستئناف أو الطعن بالتمييز أو التماس إعادة النظر خلال مواعيد الطعن المحددة قانوناً، وذلك إما

## جلسة ٢٣ من يونيو سنة ٢٠٢١ إجراءات مدنية

بصحيفة تودع مكتب إدارة الدعوى أمام المحكمة المختصة وتفيد فوراً في السجل المعد لذلك أو بقيدها إلكترونياً عن طريق النظام الإلكتروني المعتمد لدى محاكم دبي، وعلى أن يكون طلب القيد الإلكتروني مصحوباً بالبيانات والمستندات التي تمكن إدارة الدعوى من تقدير الرسم المستحق، ويجب على مكتب إدارة الدعوى لدى المحكمة التي يرفع أمامها الطعن إخطار الطاعن بقيمة الرسوم والتأمينات الواجب سدادها، ويكون على الطاعن سداد تلك الرسوم والتأمينات خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ إخطاره بالسداد، وذلك ما لم يقرر رئيس محاكم دبي مهلة أخرى أو يصدر قراراً بالإعفاء من الرسم أو تأجيله كلياً أو جزئياً، فإذا سدد الرسم خلال الأجل المضروب عد الطعن مرفوعاً ومنتجاً لآثاره من تاريخ إيداع الصحيفة، أما إذا تقاعس الطاعن عن تقديم البيانات والمستندات التي تمكن مكتب إدارة الدعوى من تقدير الرسم وإخطاره به مكتفياً بتقديم طلب للقيد خالياً منها تم إلغاؤه لاحقاً لعدم المتابعة وفق النظام الإلكتروني المعتمد لدى محاكم دبي فإن هذا الطلب لا يكون له ثمة أثر ولا يعتد به في رفع الطعن، ومن ثم إذا تقدم الطاعن بطلب آخر واستكمل مقوماته وإجراءاته الصحيحة وسدد عنه الرسم خلال المدة المقررة لإخطاره به فإن هذا الطلب الأخير وحده يكون هو المعمول عليه في احتساب تاريخ رفع الطعن، فإن كان الطلب الثاني قد قدم بعد انتهاء الأجل المضروب للطعن كان الطعن غير مقبول للتقرير به بعد الميعاد. لذا فإن الهيئة العامة تقرر العدول عن المبدأ السابق وفقاً لما سلف بيانه.

٢- لما كان النص في المادة (١/١٦٢) من قانون الإجراءات المدنية المستبدلة بالمرسوم رقم (١٨) لسنة ٢٠١٨ على أنه (يرفع الاستئناف بصحيفة تودع مكتب إدارة الدعوى في المحكمة الاستئنافية المختصة وتفيد فوراً بالسجل المعد لذلك أو بقيدها إلكترونياً ويجب أن تشمل الصحيفة على بيان الحكم المستأنف وتاريخه وأسباب الاستئناف والطلبات والبيانات المتعلقة بأسماء الخصوم وصفاتهم وموطن كل منهم والمواطن الذي يختاره المستأنف في البلد الذي به مقر المحكمة الاستئنافية المختصة وتوقيع المستأنف أو من يمثله). وفي المادة (١٦٨) من ذات القانون على أنه (تسري على الاستئناف القواعد والإجراءات التي تسري على الدعوى أمام المحكمة الابتدائية ما لم ينص القانون على غير ذلك). وفي المادة (١/١٦) من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٧) لسنة ٢٠١٨ على أنه (ترفع الدعوى إلى المحكمة بناء على طلب المدعي، وذلك بإيداع صحيفة دعواه لدى مكتب إدارة الدعوى إلكترونياً أو ورقياً وفق المعمول به في المحكمة). وفي المادة (١٩) من ذات اللائحة المستبدلة بقرار مجلس الوزراء رقم (٣٣) لسنة ٢٠٢٠ على أنه (يقوم مكتب إدارة الدعوى بعد استيفاء الرسوم بقيد الدعوى في السجل الخاص بذلك - إلكترونياً أو ورقياً - على أن يثبت فيه تاريخ القيد ويسجل فيه علم المدعى بالجلسة، وتعتبر الدعوى في تلك الحالة مرفوعة ومنتجة لآثارها من تاريخ إيداع الصحيفة شريطة سداد الرسوم خلال أجل لا يتجاوز ثلاثة أيام عمل من تاريخ الإيداع، وإلا اعتبر

## جلسة ٢٣ من يونيو سنة ٢٠٢١ إجراءات مدنية

الإيداع كأن لم يكن). وفي المادة (٣) من القانون رقم (٢١) لسنة ٢٠١٥ بشأن الرسوم القضائية في محاكم دبي على أنه (لا يجوز نظر أية دعوى أو طعن، أو قبول أي طلب، إلا بعد استيفاء الرسم المستحق عنه كاملاً، ما لم يكن قد صدر قرار من اللجنة بالإعفاء من الرسم أو تأجيله كلياً أو جزئياً وفقاً للقواعد المنصوص عليها في هذا القانون). وفي المادة (١) من المرسوم رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٨ بشأن قبول الطعون الحقوقية أمام محاكم دبي على أنه (تكون الطعون الحقوقية التي يتم قيدها على الأحكام والقرارات الصادرة عن محاكم دبي مقبولة شكلاً من حيث مواعيد سداد الرسوم والتأمينات المستحقة عنها، شريطة ما يلي: ١- أن يتم تسجيل الطعن لدى مكتب إدارة الدعوى بشكل مباشر، أو عن طريق النظام الإلكتروني المعتمد لدى محاكم دبي، خلال مواعيد الطعن المحددة بموجب التشريعات السارية. ٢- أن يقوم الطاعن بسداد الرسوم والتأمينات المقررة قانوناً خلال (٣) ثلاثة أيام عمل من تاريخ إخطاره بالسداد من مكتب إدارة الدعوى لدى المحكمة المختصة، مالم يقرر رئيس محاكم دبي مهلة أخرى). وما أوردته المذكرة التفسيرية للمادة (١) من المرسوم سالف البيان من أن عبارة المحكمة المختصة تنصرف إلى محكمة الاستئناف والتمييز والمحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه بالنسبة لالتماس إعادة النظر، مؤداه أن المشرع كقاعدة عامة قد رسم طريق الطعن في القضايا الحقوقية، والتي تشمل القضايا المدنية والتجارية والعقارية والعمالية وكذا المتعلقة بمسائل الأحوال الشخصية، بأن يرفع الاستئناف أو الطعن بالتمييز أو التماس إعادة النظر خلال مواعيد الطعن المحددة قانوناً، وذلك إما بصحيفة تودع مكتب إدارة الدعوى أمام المحكمة المختصة وتفيد فوراً في السجل المعد لذلك أو بقيدها إلكترونياً عن طريق النظام الإلكتروني المعتمد لدى محاكم دبي، وعلى أن يكون طلب القيد الإلكتروني مصحوباً بالبيانات والمستندات التي تمكن إدارة الدعوى من تقدير الرسم المستحق، ويجب على مكتب إدارة الدعوى لدى المحكمة التي يرفع أمامها الطعن إخطار الطاعن بقيمة الرسوم والتأمينات الواجب سدادها، ويكون على الطاعن سداد تلك الرسوم والتأمينات خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ إخطاره بالسداد، وذلك ما لم يقرر رئيس محاكم دبي مهلة أخرى أو يصدر قرار بالإعفاء من الرسم أو تأجيله كلياً أو جزئياً، فإذا سدد الرسم خلال الأجل المضروب عد الطعن مرفوعاً ومنتجاً لآثاره من تاريخ إيداع الصحيفة، أما إذا تقاعس الطاعن عن تقديم البيانات والمستندات التي تمكن مكتب إدارة الدعوى من تقدير الرسم وإخطاره به مكتفياً بتقديم طلب للقيد خالياً منها تم إلغاؤه لاحقاً لعدم المتابعة وفق النظام الإلكتروني المعتمد لدى محاكم دبي فإن هذا الطلب لا يكون له ثمة أثر ولا يعتد به في رفع الطعن، ومن ثم إذا تقدم الطاعن بطلب آخر واستكمل مقوماته واجراءاته الصحيحة وسدد عنه الرسم خلال المدة المقررة لإخطاره به فإن هذا الطلب الأخير وحده يكون هو المعول عليه في احتساب تاريخ رفع الطعن، فإن كان الطلب الثاني قد قدم بعد انتهاء الأجل المضروب للطعن كان الطعن غير مقبول للتقرير به بعد الميعاد. وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى ما يوافق هذا النظر وقضى بسقوط الحق في الاستئناف

## جلسة ٢٣ من يونيو سنة ٢٠٢١ إجراءات مدنية

للتقرير به بعد الميعاد فإنه يكون قد انتهى إلى النتيجة الصحيحة بما يضحى النعي عليه بهذا السبب قائماً على غير أساس.

٣- من المقرر - في قضاء محكمة التمييز - أن النعي الوارد على غير محل من قضاء الحكم المطعون فيه غير مقبول، وكان الحكم المطعون فيه قد وقف عند حد القضاء بسقوط الحق في الاستئناف للتقرير به بعد الميعاد، ومن ثم فإن ما تنعى به الطاعنة بهذين السببين يكون واردًا على غير محل من قضاء الحكم المطعون فيه، وبالتالي غير مقبول.

### الحكم

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع تقرير التلخيص الذي أعده وتلاه بالجلسة السيد القاضي المقرر/ ... وبعد المداولة.

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق تتحصل في أن المطعون ضده (...) أقام على الطاعنة (...) الدعوى رقم (...) لسنة ٢٠١٩ عقاري كلي أمام محكمة دبي الابتدائية بطلب الحكم ببطلان وفسخ عقد البيع والشراء المؤرخ في ٧ أغسطس ٢٠١٨ عن الوحدة السكنية رقم (...) بالطابق (٢٥) بالبناء المقام على قطعة الأرض رقم (A1) إمارة دبي بمنطقة ... (بوابة دبي ٢) في أبراج بحيرات الجميرا وبالزامها بأن ترد إليه مبلغ (١,٠٤٩,٠٠٠) مليون تسعة وأربعون ألف درهم المسددة مقابل قيمة الوحدة السكنية والتعويض عن الأضرار المادية والأدبية التي لحقت به جراء عدم تنفيذها لالتزاماتها التعاقدية بواقع (٤٠٠,٠٠٠) درهم والفائدة القانونية على المبالغ المترصدة في ذمتها والتي ستقضي بها المحكمة بواقع ١٢% من تاريخ رفع الدعوى وحتى السداد التام، وقال بيئاً لذلك أنه بموجب اتفاقية بيع وشراء بينه والطاعنة مؤرخة ٧ أغسطس ٢٠١٨ باعت إليه الأخيرة الوحدة السكنية رقم (٢٥٠٤) بالطابق (٢٥) بالبناء المقام على قطعة الأرض رقم (A1) بمنطقة ... (بوابة دبي ٢) في أبراج بحيرات الجميرا لقاء ثمن مقداره (١,٠٤٩,٠٠٠) درهم تم سداده بالكامل عند التوقيع على العقد واتفق الطرفان على أن يكون التسليم بتاريخ ٣٠ يوليو ٢٠١٨، إلا أنه عند حلول هذا الأجل تكشف له عدم اكتمال البناء على الوجه المتفق عليه وعدم تسجيل الوحدة بالسجل العقاري المبدئي، ومن ثم فقد أقام الدعوى.

ومحكمة أول درجة قضت بتاريخ ٢٣ يوليو ٢٠١٩ ببطلان عقد بيع الوحدة موضوع التداعي وبالزام المدعى عليها بأن تؤدي للمدعي مبلغ (١,٠٤٩,٠٠٠) مليون تسعة وأربعون ألف درهم والفائدة على هذا المبلغ بواقع ٩% سنوياً من تاريخ المطالبة الحاصل في ٢٥-٤-٢٠١٩ وحتى تمام السداد. استأنفت المدعى عليها هذا الحكم بالاستئناف رقم (...) لسنة ٢٠١٩ عقاري.



## جلسة ٢٣ من يونيو سنة ٢٠٢١ إجراءات مدنية

ومحكمة الاستئناف قضت بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢١ بسقوط الحق في الاستئناف للتقرير به بعد الميعاد.

طعنت المدعى عليها في هذا الحكم بالتمييز بموجب الطعن رقم (...). لسنة ٢٠٢١ عقاري وذلك بصحيفة مقدمة إلكترونياً بتاريخ ٢٠ أبريل ٢٠٢١ بطلب نقض الحكم المطعون فيه والإحالة أو التصدي والقضاء بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى، وقدم محامي المطعون ضده مذكرة بالرد طلب في ختامها رفض الطعن.

وحيث إن الدائرة المعروض عليها الطعن قررت بجلستها المعقودة بتاريخ أول يونيو ٢٠٢١ إحالته للهيئة العامة لمحكمة التمييز وذلك عملاً بالفقرة الثانية من البند (أ) من المادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي وذلك للنظر في العدول عن المبدأ الذي أقرته محكمة التمييز في حكم سابق انتهت فيه إلى أن المشرع كقاعدة عامة قد رسم طريق الطعن بالاستئناف في القضايا الحقوقية والتي تشمل القضايا المدنية والتجارية والعقارية والعمالية وكذا المتعلقة بمسائل الأحوال الشخصية، بأن يرفع الاستئناف إما بصحيفة استئناف تودع مكتب إدارة الدعوى أمام محكمة الاستئناف أو بقيدها إلكترونياً، فيبدأ الاستئناف من هذا التاريخ، وأن هذا التاريخ هو وحده الذي يعتد به في احتساب المواعيد المقررة للاستئناف، وهو أمر منبث الصلة عما يتخذ مكتب إدارة الدعوى أو الجهة المختصة بالتسجيل بالنسبة لإجراءات قيد الاستئناف وفقاً لما سلف بيانه وما رتبته المشرع من جزاء على عدم اتخاذ المستأنف لتلك الإجراءات، أو ما رتبته المشرع أيضاً من جزاء بالنسبة لطريق سداد رسم الاستئناف وكذا التأمين المقرر في كل منها سواء في قانون الإجراءات المدنية الاتحادي أو قانون الرسوم القضائية لمحاكم دبي بحسب الأحوال، مما مؤداه أن الطعن بالاستئناف إنما يبدأ بإيداع صحيفة الاستئناف مكتب إدارة الدعوى أو بقيدها إلكترونياً، وذلك عند احتساب مواعيد الاستئناف فحسب، دون أن يتأثر ذلك بما يرتبه من أن الاستئناف يعتبر مرفوعاً ومنتجاً لأثاره من تاريخ القيد في السجل الخاص بذلك، كما لا يتأثر بما اتخذته محاكم دبي بالنسبة للقيد الإلكتروني من خطوات تنظيمية إدارية بشأن تسجيل طلب القيد الإلكتروني أمام محكمة الاستئناف وفق برنامج التسجيل الإلكتروني عن بعد (برنامج السالفة)... أن المشرع لم يرتب جزاء عدم قبول الطعن بالاستئناف كقاعدة عامة عند عدم سداد الرسم والتأمين على حد سواء عند إيداع صحيفة الاستئناف مكتب إدارة الدعوى، إلا بعد أن تصدر المحكمة أمراً بتكليف المستأنف بأداء الرسم كاملاً أو استكمالته والتأمين في خلال مدة معينة وتقاوس المستأنف عن سداد الرسم والتأمين خلال تلك المدة.

وحيث إن النص في المادة (١٦٢/١) من قانون الإجراءات المدنية المستبدلة بالمرسوم رقم (١٨) لسنة ٢٠١٨ على أنه (يرفع الاستئناف بصحيفة تودع مكتب إدارة الدعوى في المحكمة الاستئنافية المختصة وتفيد فوراً بالسجل المعد لذلك أو بقيدها إلكترونياً ويجب أن تشمل الصحيفة على بيان الحكم



## جلسة ٢٣ من يونيو سنة ٢٠٢١ إجراءات مدنية

المستأنف وتاريخه وأسباب الاستئناف والطلبات والبيانات المتعلقة بأسماء الخصوم وصفاتهم وموطن كل منهم والموطن الذي يختاره المستأنف في البلد الذي به مقر المحكمة الاستئنافية المختصة وتوقيع المستأنف أو من يمثله). وفي المادة (١٦٨) من ذات القانون على أنه (تسري على الاستئناف القواعد والإجراءات التي تسري على الدعوى أمام المحكمة الابتدائية ما لم ينص القانون على غير ذلك). وفي المادة (١/١٦) من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٧) لسنة ٢٠١٨ على أنه (ترفع الدعوى إلى المحكمة بناء على طلب المدعي، وذلك بإيداع صحيفة دعواه لدى مكتب إدارة الدعوى إلكترونياً أو ورقياً وفق المعمول به في المحكمة). وفي المادة (١٩) من ذات اللائحة المستبدلة بقرار مجلس الوزراء رقم (٣٣) لسنة ٢٠٢٠ على أنه (يقوم مكتب إدارة الدعوى بعد استيفاء الرسوم بقيد الدعوى في السجل الخاص بذلك - إلكترونياً أو ورقياً - على أن يثبت فيه تاريخ القيد ويسجل فيه علم المدعى بالجلسة، وتعتبر الدعوى في تلك الحالة مرفوعة ومنتجة لآثارها من تاريخ إيداع الصحيفة شريطة سداد الرسوم خلال أجل لا يتجاوز ثلاثة أيام عمل من تاريخ الإيداع، وإلا اعتبر الإيداع كأن لم يكن). وفي المادة (٣) من القانون رقم (٢١) لسنة ٢٠١٥ بشأن الرسوم القضائية في محاكم دبي على أنه (لا يجوز نظر أية دعوى أو طعن، أو قبول أي طلب، إلا بعد استيفاء الرسم المستحق عنه كاملاً، ما لم يكن قد صدر قرار من اللجنة بالإعفاء من الرسم أو تأجيله كلياً أو جزئياً وفقاً للقواعد المنصوص عليها في هذا القانون). وفي المادة (١) من المرسوم رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٨ بشأن قبول الطعون الحقوقية أمام محاكم دبي على أنه (تكون الطعون الحقوقية التي يتم قيدها على الأحكام والقرارات الصادرة عن محاكم دبي مقبولة شكلاً من حيث مواعيد سداد الرسوم والتأمينات المستحقة عنها، شريطة ما يأتي: ١- أن يتم تسجيل الطعن لدى مكتب إدارة الدعوى بشكل مباشر، أو عن طريق النظام الإلكتروني المعتمد لدى محاكم دبي، خلال مواعيد الطعن المحددة بموجب التشريعات السارية. ٢- أن يقوم الطاعن بسداد الرسوم والتأمينات المقررة قانوناً خلال (٣) ثلاثة أيام عمل من تاريخ إخطاره بالسداد من مكتب إدارة الدعوى لدى المحكمة المختصة، ما لم يقرر رئيس محاكم دبي مهلة أخرى). وما أوردته المذكرة التفسيرية للمادة (١) من المرسوم سالف البيان من أن عبارة المحكمة المختصة تتصرف إلى محكمة الاستئناف والتميز والمحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه بالنسبة لالتماس إعادة النظر، مؤداه أن المشرع كقاعدة عامة قد رسم طريق الطعن في القضايا الحقوقية، والتي تشمل القضايا المدنية والتجارية والعقارية والعمالية وكذا المتعلقة بمسائل الأحوال الشخصية، بأن يرفع الاستئناف أو الطعن بالتميز أو التماس إعادة النظر خلال مواعيد الطعن المحددة قانوناً، وذلك إما بصحيفة تودع مكتب إدارة الدعوى أمام المحكمة المختصة وتفيد فوراً في السجل المعد لذلك أو بقيدتها إلكترونياً عن طريق النظام الإلكتروني المعتمد لدى محاكم دبي، وعلى أن يكون طلب القيد الإلكتروني مصحوباً بالبيانات والمستندات التي تمكن إدارة الدعوى من تقدير الرسم المستحق، ويجب على مكتب

## جلسة ٢٣ من يونيو سنة ٢٠٢١ إجراءات مدنية

إدارة الدعوى لدى المحكمة التي يرفع أمامها الطعن إخطار الطاعن بقيمة الرسوم والتأمينات الواجب سدادها، ويكون على الطاعن سداد تلك الرسوم والتأمينات خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ إخطاره بالسداد، وذلك ما لم يقرر رئيس محاكم دبي مهلة أخرى أو يصدر قرارًا بالإعفاء من الرسم أو تأجيله كلياً أو جزئياً، فإذا سدد الرسم خلال الأجل المضروب عد الطعن مرفوعاً ومنتجاً لآثاره من تاريخ إيداع الصحيفة، أما إذا تقاعس الطاعن عن تقديم البيانات والمستندات التي تمكن مكتب إدارة الدعوى من تقدير الرسم وإخطاره به مكتفياً بتقديم طلب للقيود خالياً منها تم إلغاؤه لاحقاً لعدم المتابعة وفق النظام الإلكتروني المعتمد لدى محاكم دبي فإن هذا الطلب لا يكون له ثمة أثر ولا يعتد به في رفع الطعن، ومن ثم إذا تقدم الطاعن بطلب آخر واستكمل مقوماته وإجراءاته الصحيحة وسدد عنه الرسم خلال المدة المقررة لإخطاره به فإن هذا الطلب الأخير وحده يكون هو المعول عليه في احتساب تاريخ رفع الطعن، فإن كان الطلب الثاني قد قدم بعد انتهاء الأجل المضروب للطعن كان الطعن غير مقبول للتقرير به بعد الميعاد. لذا فإن الهيئة العامة تقرر العدول عن المبدأ السابق وفقاً لما سلف بيانه.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب، تنعى الطاعنة بالأول منها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وتأويله، إذ قضى بسقوط الحق في الاستئناف للتقرير به بعد الميعاد على سند من أن الحكم الابتدائي صدر حضورياً في مواجهتها بتاريخ ٢٣ يوليو ٢٠١٩، وأنها قيدت استئنافها إلكترونياً بالطلب رقم ٢٠١٩/٧٧٠٩٧ بتاريخ ١٠ أغسطس ٢٠١٩ والذي تم إلغاؤه بسبب عدم المراجعة خلال المدة المحددة، وأنها تقدمت بطلب استئناف آخر بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠١٩ بعد فوات الميعاد المقرر قانوناً، هذا في حين أن الطلب المعول عليه في احتساب تاريخ التقرير بالاستئناف هو الطلب الإلكتروني الأول المقدم منها خلال الميعاد المحدد قانوناً تحت رقم ٢٠١٩/٧٧٠٩٧ بتاريخ أول أغسطس ٢٠١٩، بما كان يتعين معه على الحكم المطعون فيه قبول الاستئناف شكلاً والمضي في نظره موضوعاً، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أن النص في المادة (١/١٦٢) من قانون الإجراءات المدنية المستبدلة بالمرسوم رقم (١٨) لسنة ٢٠١٨ على أنه (يرفع الاستئناف بصحيفة تودع مكتب إدارة الدعوى في المحكمة الاستئنافية المختصة وتفيد فوراً بالسجل المعد لذلك أو بقيدها إلكترونياً ويجب أن تشمل الصحيفة على بيان الحكم المستأنف وتاريخه وأسباب الاستئناف والطلبات والبيانات المتعلقة بأسماء الخصوم وصفاتهم وموطن كل منهم والموطن الذي يختاره المستأنف في البلد الذي به مقر المحكمة الاستئنافية المختصة وتوقيع المستأنف أو من يمثله). وفي المادة (١٦٨) من ذات القانون على أنه (تسري على الاستئناف القواعد والإجراءات التي تسري على الدعوى أمام المحكمة الابتدائية ما لم ينص القانون على غير ذلك). وفي المادة (١/١٦) من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٧) لسنة ٢٠١٨ على أنه (ترفع الدعوى إلى المحكمة بناء

## جلسة ٢٣ من يونيو سنة ٢٠٢١ إجراءات مدنية

على طلب المدعي، وذلك بإيداع صحيفة دعواه لدى مكتب إدارة الدعوى إلكترونياً أو ورقياً وفق المعمول به في المحكمة). وفي المادة (١٩) من ذات اللائحة المستبدلة بقرار مجلس الوزراء رقم (٣٣) لسنة ٢٠٢٠ على أنه (يقوم مكتب إدارة الدعوى بعد استيفاء الرسوم بقيد الدعوى في السجل الخاص بذلك - إلكترونياً أو ورقياً- على أن يثبت فيه تاريخ القيد ويسجل فيه علم المدعي بالجلسة، وتعتبر الدعوى في تلك الحالة مرفوعة ومنتجة لآثارها من تاريخ إيداع الصحيفة شريطة سداد الرسوم خلال أجل لا يتجاوز ثلاثة أيام عمل من تاريخ الإيداع، وإلا اعتبر الإيداع كأن لم يكن). وفي المادة (٣) من القانون رقم (٢١) لسنة ٢٠١٥ بشأن الرسوم القضائية في محاكم دبي على أنه (لا يجوز نظر أية دعوى أو طعن، أو قبول أي طلب، إلا بعد استيفاء الرسم المستحق عنه كاملاً، ما لم يكن قد صدر قرار من اللجنة بالإعفاء من الرسم أو تأجيله كلياً أو جزئياً وفقاً للقواعد المنصوص عليها في هذا القانون). وفي المادة (١) من المرسوم رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٨ بشأن قبول الطعون الحقوقية أمام محاكم دبي على أنه (تكون الطعون الحقوقية التي يتم قيدها على الأحكام والقرارات الصادرة عن محاكم دبي مقبولة شكلاً من حيث مواعيد سداد الرسوم والتأمينات المستحقة عنها، شريطة ما يأتي: ١- أن يتم تسجيل الطعن لدى مكتب إدارة الدعوى بشكل مباشر، أو عن طريق النظام الإلكتروني المعتمد لدى محاكم دبي، خلال مواعيد الطعن المحددة بموجب التشريعات السارية. ٢- أن يقوم الطاعن بسداد الرسوم والتأمينات المقررة قانوناً خلال (٣) ثلاثة أيام عمل من تاريخ إخطاره بالسداد من مكتب إدارة الدعوى لدى المحكمة المختصة، ما لم يقرر رئيس محاكم دبي مهلة أخرى). وما أورده المذكرة التفسيرية للمادة (١) من المرسوم سالف البيان من أن عبارة المحكمة المختصة تنصرف إلى محكمة الاستئناف والتمييز والمحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه بالنسبة لالتماس إعادة النظر، مؤداه أن المشرع كقاعدة عامة قد رسم طريق الطعن في القضايا الحقوقية، والتي تشمل القضايا المدنية والتجارية والعقارية والعمالية وكذا المتعلقة بمسائل الأحوال الشخصية، بأن يرفع الاستئناف أو الطعن بالتمييز أو التماس إعادة النظر خلال مواعيد الطعن المحددة قانوناً، وذلك إما بصحيفة تودع مكتب إدارة الدعوى أمام المحكمة المختصة وتفيد فوراً في السجل المعد لذلك أو بقيدتها إلكترونياً عن طريق النظام الإلكتروني المعتمد لدى محاكم دبي، وعلى أن يكون طلب القيد الإلكتروني مصحوباً بالبيانات والمستندات التي تمكن إدارة الدعوى من تقدير الرسم المستحق، ويجب على مكتب إدارة الدعوى لدى المحكمة التي يرفع أمامها الطعن إخطار الطاعن بقيمة الرسوم والتأمينات الواجب سدادها، ويكون على الطاعن سداد تلك الرسوم والتأمينات خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ إخطاره بالسداد، وذلك ما لم يقرر رئيس محاكم دبي مهلة أخرى أو يصدر قرار بالإعفاء من الرسم أو تأجيله كلياً أو جزئياً، فإذا سدد الرسم خلال الأجل المضروب عد الطعن مرفوعاً ومنتجاً لآثاره من تاريخ إيداع الصحيفة، أما إذا تقاعس الطاعن

## جلسة ٢٣ من يونيو سنة ٢٠٢١ إجراءات مدنية

عن تقديم البيانات والمستندات التي تمكن مكتب إدارة الدعوى من تقدير الرسم وإخطاره به مكتفياً بتقديم طلب للقيّد خالياً منها تم إلغاؤه لاحقاً لعدم المتابعة وفق النظام الإلكتروني المعتمد لدى محاكم دبي فإن هذا الطلب لا يكون له ثمة أثر ولا يعتد به في رفع الطعن، ومن ثم إذا تقدم الطاعن بطلب آخر واستكمل مقوماته وإجراءاته الصحيحة وسدد عنه الرسم خلال المدة المقررة لإخطاره به فإن هذا الطلب الأخير وحده يكون هو المعول عليه في احتساب تاريخ رفع الطعن، فإن كان الطلب الثاني قد قدم بعد انتهاء الأجل المضروب للطعن كان الطعن غير مقبول للتقرير به بعد الميعاد. وإذا انتهى الحكم المطعون فيه إلى ما يوافق هذا النظر وقضى بسقوط الحق في الاستئناف للتقرير به بعد الميعاد فإنه يكون قد انتهى إلى النتيجة الصحيحة بما يضحى النعي عليه بهذا السبب قائماً على غير أساس.

وحيث إن الطاعنة تتعى بالسببين الثاني والثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وتأويله ومخالفة الثابت بالأوراق، إذ قضى ببطلان عقد بيع الوحدة موضوع الدعوى، في حين أنها تمسكت بأن القانون لم يرتب البطلان إلا إذا لم تسجل الوحدة على الإطلاق، وبأن الوحدة المباعة مسجلة باسمها لدى دائرة الأراضي والأملاك ببلدية دبي، وبأنها أوفت بالتزاماتها العقدية وما يوجبها القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، وقامت بتسجيل الوحدة المباعة باسم المطعون ضده في السجل المبدئي بتاريخ ٢٥ فبراير ٢٠٢٠، وقدمت شهادة صادرة من دائرة الأراضي والأملاك بدبي تفيد تسجيل الوحدة محل النزاع في السجل المبدئي باسم المطعون ضده، وإذا حجب الحكم المطعون فيه نفسه عن بحث تلك المستندات وما لها من دلالة في تنفيذها التزاماتها فإن الحكم يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول، ذلك أنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن النعي الوارد على غير محل من قضاء الحكم المطعون فيه غير مقبول، وكان الحكم المطعون فيه قد وقف عند حد القضاء بسقوط الحق في الاستئناف للتقرير به بعد الميعاد، ومن ثم فإن ما تتعى به الطاعنة بهذين السببين يكون وارداً على غير محل من قضاء الحكم المطعون فيه، وبالتالي غير مقبول. وحيث إنه ولما تقدم يتعين رفض الطعن.



جلسة الخميس ٢٨ أبريل ٢٠٢٢

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
ورئيس محكمة التمييز  
وعضوية السادة القضاة/ علي أحمد شلتوت، محمود عبد الحميد طنطاوي،  
محمد محمد المرسي حسين، أحمد محمد علي محمد عامر، سعد محمد سعيد علي زويل،  
يحيى الطيب أبو شورة ومصطفى محمود الشرقاوي.

(٤)

الطلب رقم ٣ لسنة ٢٠٢٢ " الهيئة العامة لمحكمة التمييز "

حجز " الحجز على مسكن المدين "

الدار المعدة لسكن المدين وأسرته أو المحكوم عليه. استثنائها من الحجز عليها استيفاءً لدين  
في ذمته غير ناشئ عن ثمنها. علة ذلك. المادتان ١٠٦ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية  
الصادرة بقرار مجلس الوزراء ٥٧ لسنة ٢٠١٨ و١ معاملات مدنية.

لما كان النص في المادة (١٠٦) من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار  
مجلس الوزراء رقم (٥٧) لسنة ٢٠١٨ على أنه (مع عدم الإخلال بأي نص ورد في أي تشريع آخر،  
لا يجوز الحجز على ما يأتي: ١- ... ٢- الدار التي تُعد سكناً للمدين أو المحكوم عليه ومن كان  
يسكن معه من أقاربه الذين يعولهم شرعاً في حالة وفاته إلا إذا كانت الدار أو الحصة الشائعة فيها  
مرهونة وكان الدين ناشئاً عن ثمنها فيجوز حجزه للوفاء بالدين...)، مفاده أن المشرع استثنى الدار  
المعدة لسكن المدين من الحجز عليها استيفاءً لدين في ذمته غير ناشئ عن ثمنها، وذلك تغليباً لحقه  
في بقاءه في داره وعدم إخراجه منه على حق الدائن في الحصول على الدين من فائض ثمنه، ولم  
يشترط المشرع أن تكون الدار المعدة للسكن ضرورية للوفاء بهذا الغرض بالنظر لمن يسكنها وغير  
زائدة عن حاجته للسكن ما دام أنه يسكنها بالفعل قبل التنفيذ عليه ولم يثبت أنه اتخذها سكناً له لإخراجها  
من الأموال الجائز الحجز عليها، إلا أنه يشترط لذلك أن تكون هذه الدار هي المسكن الوحيد للمدين،  
فإن تعددت المساكن له كان للدائن أن ينفذ عليها إلا مسكناً واحداً منها يخصص لسكن المدين وأسرته  
بحسبان أن باقي المساكن تكون زائدة عن حاجة المدين لمسكن له، ومن ثم فلا محل للقول بصحة  
الحجز على العقار الذي يثبت أنه المسكن الوحيد للمدين وأسرته قبل التنفيذ عليه ودون تحايل منه  
باتخاذ العقار مسكناً لمنع الحجز عليه، وذلك بمقولة إمكان بيعه وشراء عقار آخر بثمن أقل يفيد  
بغرض السكن، لأن ذلك يتعارض مع صريح نص الفقرة الثانية من المادة (١٠٦) من اللائحة التنظيمية  
لقانون الإجراءات المدنية سالف الذكر التي استبعدت الدار التي تعد سكناً للمدين أو المحكوم عليه من



## جلسة ٢٨ من أبريل سنة ٢٠٢٢ إجراءات مدنية

جواز الحجز عليها ما لم تكن مرهونة وكان الدين ناشئاً عن ثمنها، ولا مساغ للاجتهاد في مورد النص القطعي الدلالة وذلك عملاً بنص المادة (١) من قانون المعاملات المدنية، ولو أراد المشرع أن يقصر تلك الدار على ما يفرض السكن لنص على استبعاد الدار التي تعد سكناً ضرورياً للمدين أو المحكوم عليه من جواز الحجز عليها.

### الحكم

بسم الله الرحمن الرحيم

بناءً على طلب الأمانة العامة للمجلس القضائي استطلاع رأي الهيئة العامة لمحكمة التمييز بخصوص (مدى جواز التنفيذ بالبيع على الدار المعدة لسكنى المدين متى كانت زائدة عن حاجته في ضوء حكم المادة (٢/١٠٦) من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية)، ترى الهيئة العامة الآتي: النص في المادة (١٠٦) من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٧) لسنة ٢٠١٨ على أنه (مع عدم الإخلال بأي نص ورد في أي تشريع آخر، لا يجوز الحجز على ما يأتي: ١- ... ٢- الدار التي تُعد سكناً للمدين أو المحكوم عليه ومن كان يسكن معه من أقاربه الذين يعولهم شرعاً في حالة وفاته إلا إذا كانت الدار أو الحصة الشائعة فيها مرهونة وكان الدين ناشئاً عن ثمنها فيجوز حجزه للوفاء بالدين...)، مفاده أن المشرع استثنى الدار المعدة لسكن المدين من الحجز عليها استيفاءً لدين في ذمته غير ناشئ عن ثمنها، وذلك تغليباً لحقه في بقائه في داره وعدم إخراجها منه على حق الدائن في الحصول على الدين من فائض ثمنه، ولم يشترط المشرع أن تكون الدار المعدة للسكن ضرورية للوفاء بهذا الغرض بالنظر لمن يسكنها وغير زائدة عن حاجته للسكن ما دام أنه يسكنها بالفعل قبل التنفيذ عليه ولم يثبت أنه اتخذها سكناً له لإخراجها من الأموال الجائر الحجز عليها، إلا أنه يشترط لذلك أن تكون هذه الدار هي المسكن الوحيد للمدين، فإن تعددت المساكن له كان للدائن أن ينفذ عليها إلا مسكناً واحداً منها يخصص لسكن المدين وأسرته بحسبان أن باقي المساكن تكون زائدة عن حاجة المدين لمسكن له، ومن ثم فلا محل للقول بصحة الحجز على العقار الذي يثبت أنه المسكن الوحيد للمدين وأسرته قبل التنفيذ عليه ودون تحايل منه باتخاذ العقار مسكن لمنع الحجز عليه، وذلك بمقولة إمكان بيعه وشراء عقار آخر بثمن أقل يفرض السكن، لأن ذلك يتعارض مع صريح نص الفقرة الثانية من المادة (١٠٦) من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية سالفة الذكر التي استبعدت الدار التي تعد سكناً للمدين أو المحكوم عليه من جواز الحجز عليها ما لم تكن مرهونة وكان الدين ناشئاً عن ثمنها، ولا مساغ للاجتهاد في مورد النص القطعي الدلالة وذلك عملاً بنص المادة (١) من قانون المعاملات المدنية، ولو أراد المشرع أن يقصر تلك الدار على ما يفرض



جلسة ٢٨ من أبريل سنة ٢٠٢٢ إجراءات مدنية

بغرض السكن لنص على استبعاد الدار التي تعد سكناً ضرورياً للمدين أو المحكوم عليه من جواز الحجز عليها.

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي

جلسة الأربعاء ١٨ مايو ٢٠٢٢

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
وعضوية السادة القضاة/ علي أحمد شلتوت، محمود عبد الحميد طنطاوي،  
محمد محمد المرسي حسين، أحمد محمد علي محمد عامر، سعد محمد سعيد علي زويل،  
يحيى الطيب أبوشورة ومصطفى محمود الشرقاوي.

(٥)

الطعن رقم ٢ لسنة ٢٠٢٢ " الهيئة العامة لمحكمة التمييز "

محاماة.

تقدير أتعاب المحاماة حال عدم وجود اتفاق مكتوب. بتقديم طلب للمحكمة التي تنظر الدعوى ليصدر القاضي أو رئيس الدائرة أمره كتابة على العريضة بتقديرها بما يناسب الجهد المبذول وبما عاد على الموكل من نفع. جواز التظلم من الأمر أمام المحكمة التي أصدرته سواء أول درجة أو الاستئناف أو التمييز أو التي نظرت الالتماس بحسب الأحوال. علة ذلك. المادة ٢٩/٢ من القانون ٢٣ لسنة ١٩٩١ بشأن تنظيم مهنة المحاماة. تعلق تقدير أتعاب المحاماة بمرحلة الطعن بالتمييز. وجوب إعادته للدائرة التي نظرت الطعن لتقديرها.

لما كان القانون الاتحادي رقم ٢٣ لسنة ١٩٩١ بشأن تنظيم مهنة المحاماة قد نص في المادة ٢٩/٢ "ولا يجوز إنقاص الأتعاب إذا كان الاتفاق عليها قد تم بعد الانتهاء من العمل. فإذا لم يكن هناك اتفاق مكتوب على الأتعاب أو كان الاتفاق المكتوب باطلاً قدرت المحكمة التي نظرت القضية عند الخلاف وبناء على طلب المحامي أو الموكل أتعاب المحامي بما يناسب الجهد الذي بذله والنفع الذي عاد إلى الموكل" مما مفاده الرجوع في هذا الشأن إلى الطريق الذي رسمه المشرع طبقاً للقواعد العامة في شأن الأوامر على العرائض المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية ولائحته التنظيمية عن طريق تقديم طلب إلى المحكمة التي تنظر الدعوى بين الموكل وخصمه فيها على أن يصدر القاضي أو رئيس الدائرة أمره كتابة على إحدى نسختي العريضة في اليوم التالي لتقديمها على الأكثر بتقدير أتعاب المحامي بما يناسب الجهد الذي بذله والنفع الذي عاد على موكله، ويتم التظلم من هذا الأمر أمام المحكمة التي أصدر رئيسها الأمر، والمقصود بالمحكمة التي تنظر القضية عند الخلاف بين المحامي وموكله على الأتعاب هي المحكمة التي نظرت الدعوى أو التظلم أو الإشكال في التنفيذ أو الطعن وفصلت فيه والمطلوب تقدير الأتعاب عن الجهد المبذول فيه سواء كانت محكمة أول درجة أو الاستئناف أو التمييز أو المحكمة التي نظرت الالتماس بحسب الأحوال إذ إنها المحكمة الأقدر بتقدير

## جلسة ١٨ من مايو سنة ٢٠٢٢ إجراءات مدنية

الأتعاب وفقاً لما بذله المحامي من جهد أمامها وما عاد على الموكل من نفع. لما كان ذلك، فإن الهيئة تنتهي - وبالغالبية المنصوص عليها في الفقرة الثانية من البند (أ) من المادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي - إلى الأخذ بهذا المبدأ والعدول عما يخالفه من أحكام سابقة والفصل في النزاع على هذا الأساس.

وحيث إنه لما كان الأمر المعروض هو أمر لتقدير أتعاب محاماة عن جهد مبذول في تمثيل المطلوب الأمر ضدّها في مرحلة التمييز فإنه وجب الإعادة إلى الدائرة التي نظرت الطعون بالتمييز رقمي (١٣٩ + ١٧١ لسنة ٢٠٢٠ عقاري) لعرض الأمر على رئيسها لاتخاذ ما يراه مناسباً.

### الحكم

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي أعده وتلاه بالجلسة السيد القاضي المقرر / ... وبعد المداولة.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الأوراق - تتحصل في أن كل من / ... بصفتها الشخصية وبصفتها ممثلي ... تقدما بالأمر رقم .../٢٠٢١ أمر على عريضة تمييز ضد ١ - ... - ٢ ... بطلب أولاً: قبول الأمر على عريضة عقاري تمييز عملاً بنص المادة (٢٩) من قانون المحاماة. ثانياً: بإصدار أمرمك بتقدير أتعاب المحاماة المستحقة لطالبي الأمر عن الجهد والعناية التي بذلها في تمثيل المطلوب الأمر ضدّها في مرحلة التمييز بصفتها (طاعنين / مطعوناً ضدّها) في الطعنين بالتمييز رقمي (١٣٩ + ١٧١ لسنة ٢٠٢٠ عقاري) مما عاد عليهما بالنفع.

وحيث إن الدائرة المختصة بنظر الأمر قررت بجلستها المعقودة بتاريخ ٢٥-٠١-٢٠٢٢ وعملاً بنص الفقرة الثانية من البند (أ) من المادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي إحالته إلى الهيئة العامة لمحكمة التمييز للنظر في العدول عن المبدأ الذي قرره أحكام سابقة والذي يقضي المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص في المادة ٢٩/٢، ٣، ٤ من القانون رقم ٢٢ لسنة ٩١ في شأن مهنة المحاماة والمادة ١٤٠ من قانون الإجراءات المدنية يدل على أنه إذا لم يكن هناك اتفاق مكتوب بين المحامي وموكله على اقتضاء مقابل أتعابه عما يقوم به من أعمال وقضايا لصالح الأخير قامت المحكمة التي تنظر القضية الأصلية بين الموكل وخصمه بناء على طلب أحد الطرفين (المحامي أو الموكل نفسه) بتقدير هذه الأتعاب بما يناسب الجهد الذي بذله المحامي والنفع الذي عاد على الموكل، وقد بين المشرع في المادة ٢٩ المشار إليها الطريق الذي يتعين سلوكه في تقديم هذا الطلب بأنه طريق استصدار الأوامر على العرائض حيث نص صراحة على أن أمر التقدير الصادر من المحكمة يحق للخصم التظلم منه أمام المحكمة التي أصدرت الأمر ولم يستلزم المشرع التجاء صاحب الشأن إلى المحكمة بطريق الإجراءات المعتادة لرفع الدعوى. كما فعل في

## جلسة ١٨ من مايو سنة ٢٠٢٢ إجراءات مدنية

الفقرة الخامسة منها بالنسبة للأتعاب المختلف عليها عن أعمال أخرى لا تتعلق بالقضية التي نظرتها المحكمة مما مفاده الرجوع في هذا الشأن إلى الطريق الذي رسمه المشرع طبقاً للقواعد العامة في شأن الأوامر على العرائض المنصوص عليها قانون الإجراءات المدنية عن طريق تقديم طلب إلى المحكمة التي تنظر الدعوى بين الموكل وخصمه فيها وتصدر المحكمة أمراً بتقدير أتعاب المحامي بما يناسب الجهد الذي بذله والنفع الذي عاد على موكله، ويتم التظلم من هذا الأمر أمام المحكمة التي أصدرته، والمقصود بالمحكمة التي تنظر القضية عند الخلاف بين المحامي وموكله على الأتعاب هي محكمة أول درجة التي رفعت الدعوى أمامها، وذلك باعتبارها أنها هي المحكمة التي تولت نظر القضية وفصلت في النزاع القائم دون اعتداد بما يكون قد تفرغ عنها من تظلم أو إشكال في التنفيذ أو طعون في مراحل تالية عن ذات القضية وتكون هي المحكمة المختصة بتقدير الأتعاب وفقاً لما بذله المحامي من جهد في كافة مراحلها وما عاد على الموكل من نفع.

### وقد أعيد قيد الأمر برقم ٢ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة.

وحيث إنه لما كان القانون الاتحادي رقم ٢٣ لسنة ١٩٩١ بشأن تنظيم مهنة المحاماة قد نص في المادة ٢/٢٩ "ولا يجوز إنقاص الأتعاب إذا كان الاتفاق عليها قد تم بعد الانتهاء من العمل. فإذا لم يكن هناك اتفاق مكتوب على الأتعاب أو كان الاتفاق المكتوب باطلاً قدرت المحكمة التي نظرت القضية عند الخلاف وبناء على طلب المحامي أو الموكل أتعاب المحامي بما يناسب الجهد الذي بذله والنفع الذي عاد إلى الموكل" مما مفاده الرجوع في هذا الشأن إلى الطريق الذي رسمه المشرع طبقاً للقواعد العامة في شأن الأوامر على العرائض المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية ولائحته التنظيمية عن طريق تقديم طلب إلى المحكمة التي تنظر الدعوى بين الموكل وخصمه فيها على أن يصدر القاضي أو رئيس الدائرة أمره كتابة على إحدى نسختي العريضة في اليوم التالي لتقديمها على الأكثر بتقدير أتعاب المحامي بما يناسب الجهد الذي بذله والنفع الذي عاد على موكله، ويتم التظلم من هذا الأمر أمام المحكمة التي أصدر رئيسها الأمر، والمقصود بالمحكمة التي تنظر القضية عند الخلاف بين المحامي وموكله على الأتعاب هي المحكمة التي نظرت الدعوى أو التظلم أو الإشكال في التنفيذ أو الطعن وفصلت فيه والمطلوب تقدير الأتعاب عن الجهد المبذول فيه سواء كانت محكمة أول درجة أو الاستئناف أو التمييز أو المحكمة التي نظرت الالتماس بحسب الأحوال إذ إنها المحكمة الأقدر بتقدير الأتعاب وفقاً لما بذله المحامي من جهد أمامها وما عاد على الموكل من نفع. لما كان ذلك، فإن الهيئة تنتهي - وبالأغلبية المنصوص عليها في الفقرة الثانية من البند (أ) من المادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي - إلى الأخذ بهذا المبدأ والعدول عما يخالفه من أحكام سابقة والفصل في النزاع على هذا الأساس.





## جلسة ١٨ من مايو سنة ٢٠٢٢ إجراءات مدنية

وحيث إنه لما كان الأمر المعروض هو أمر لتقدير أتعاب محاماة عن جهد مبذول في تمثيل المطلوب الأمر ضدهما في مرحلة التمييز فإنه وجب الإعادة إلى الدائرة التي نظرت الطعون بالتمييز رقمي (١٣٩ + ١٧١ لسنة ٢٠٢٠ عقاري) لعرض الأمر على رئيسها لاتخاذ ما يراه مناسباً.

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي

جلسة الثلاثاء ١٣ يونيو ٢٠٢٣

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
ورئيس محكمة التمييز  
وعضوية السادة القضاة/ علي أحمد شلتوت، محمد محمد المرسي حسين،  
أحمد محمد علي محمد عامر، سعد محمد سعيد علي زويل، يحيى الطيب أبو شورة  
ومصطفى محمود الشرقاوي.

(٦)

الطعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٣ " الهيئة العامة لمحكمة التمييز "

(١) تمييز " سلطة محكمة التمييز "

سن التشريعات الإجرائية. غايته. تطبيق التشريعات الموضوعية. إفراز تطبيقها إشكاليات.  
لازمه. على المشرع معالجتها. محكمة التمييز والهيئة العامة لهما التصدي لفض تلك الإشكاليات.  
علة ذلك.

(٢) دعوى " الإيداع الإلكتروني لصحيفة الدعوى " " إقامة الدعوى " رسوم " تأجيل الرسوم القضائية  
أو الإعفاء منها " .

إيداع المدعي أو وكيله صحيفة الدعوى لدى مكتب إدارة الدعوى إلكترونياً أو ورقياً وتقدير الرسوم  
القضائية وإخطاره بها. لازمه. سداد تلك الرسوم خلال ثلاثة أيام عمل من اليوم التالي للإخطار. الاستثناء.  
تأجيل الرسوم أو الإعفاء منها. سداد الرسوم خلال هذه المدة. مؤداه. قيد الصحيفة في السجل الخاص بها  
واعتبار الدعوى مرفوعة من تاريخ تقديمها. تراخيه عن السداد. مفاده. لقاضي إدارة الدعوى التقرير باعتبار  
القيد كأن لم يكن أو إصدار قرار بعدم القبول. إغفال القاضي توقيع ذلك الجزاء وسداد المدعي الرسوم حتى  
تاريخ الجلسة الأولى أمام محكمة أول درجة. أثره. اعتبار قيد الصحيفة صحيحاً من تاريخ سداد الرسم. علة  
ذلك. المواد ٤٤، ٤٥، ٤٧ إجراءات مدنية ٤٢ لسنة ٢٠٢٢. مثال.

(٣) بيع " عقد البيع: أثر العقد بالنسبة للمتعاقدين " . محكمة الموضوع " سلطتها في فهم الواقع  
وتقدير الأدلة " .

آثار العقد. قصرها على أطرافه. م ٢٥٠ معاملات مدنية. اشتراك أصحاب الشخصية الاعتبارية  
والذمم المالية المختلفة في مشروع استثمار عقاري واحد. مؤداه. مسؤوليتهم جميعاً عن الالتزامات  
الناشئة عنه. استخلاص ذلك. سلطة محكمة الموضوع بدرجتها.

(٤) دعوى " شروط قبول الدعوى: الصفة الموضوعية " . محكمة الموضوع " سلطتها في استخلاص  
توافر الصفة " .

## جلسة ١٣ من يونيو سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

الصفة في الدعوى. مناط قيامها في المدعى عليه وجود الحق المطلوب في مواجهته. استخلاص توافرها. واقع تستقل به محكمة الموضوع بدرجتها. شرطه. إقامة قضائها على أسباب سائغة تكفي لحمله.

### (٥) إثبات " طرق الإثبات: الإنكار والتزوير "

جد وإنكار الخصم الصور الضوئية لمستندات معينة في الدعوى. شرطه. بيان أثرها في دفاعه وعدم جد وإنكار كافة المستندات بصفة عامة مجملة. مثال.

### (٦) مؤسسات " المنشأة الفندقية "

الموافقة المبدئية على إنشاء المنشأة الفندقية. لا يغني عن استيفاء باقي متطلبات التشغيل وممارسة النشاط والحصول على الترخيص والتصنيف وشهادة عدم الممانعة باستقبال النزلاء. المواد ٢، ٣، ٥ مرسوم ١٧ لسنة ٢٠١٣ بشأن ترخيص وتصنيف المنشآت الفندقية في إمارة دبي.

### (٧) بيع " التزامات البائع: تسليم المبيع " " عقد البيع: أثر العقد بالنسبة للمتعاقدين "

العقد شريعة المتعاقدين. قيامه صحيحًا. أثره. وفاء كل من المتعاقدين بما أوجبه العقد من التزاماته. تنفيذه. طبقًا لما اشتمل عليه ومستلزماته وما ينفق وحسن النية ووفقًا للقانون والعرف. مؤداه. التزام البائع بتسليم المبيع بالحالة والأوصاف المتفق عليها. علة ذلك. م ٢٤٦ معاملات مدنية.

### (٨) محكمة الموضوع " سلطتها في فسخ العقد "

فسخ العقد الملزم للطرفين. من سلطة محكمة الموضوع. مؤداه. سلطتها في تحديد الطرف المقصر في تنفيذ التزامه أو نفيه. علة ذلك.

### (٩) محكمة الموضوع " سلطتها في فهم الواقع وتقدير الأدلة "

لمحكمة الموضوع فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة والمستندات وعمل أهل الخبرة. شرطه. إقامة قضائها على أسباب سائغة تكفي لحمله.

### (١٠) مسؤولية " المسؤولية العقدية " " المسؤولية التقصيرية " " أركان المسؤولية "

المسؤولية العقدية أو التقصيرية. أركانها. فعل ضار وضرر وعلاقة سببية بينهما. انتفاء أحدهم. أثره. انتفاء المسؤولية. مؤداه. على الدائن إثبات ارتكاب المدين الفعل الضار وما أصابه من ضرر. ثبوت أو نفي أركان المسؤولية. واقع استقلال محكمة الموضوع بتقديره دون رقابة محكمة التمييز. شرطه. إقامة قضائها على أسباب سائغة لها أصل ثابت في الأوراق.

### (١١) محكمة الموضوع " سلطتها بالنسبة للمسؤولية العقدية والتقصيرية والتعويض عنها "

تقدير الضرر ومبلغ التعويض الجابر له. من المسائل الواقعية التي تستقل بها محكمة الموضوع دون معقب. شرطه. إخلال الطاعنة الأولى بالتزاماتها التعاقدية إخلالاً جوهرياً مما أدى لاستحالة استعمال واستغلال المطعون ضده للوحدة محل النزاع. لازمه. فسخ العقد وليس بطلانه. أثره. إلزام

## جلسة ١٣ من يونيو سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

الطاعنتين برد كافة المبالغ المسددة والتعويض. علة ذلك. قضاء الحكم المطعون بالبرد والتعويض. صحيح.

١- الأصول المقررة أن الغاية من سن التشريعات الإجرائية أن تكون أداة طيعة لتطبيق التشريعات الموضوعية وصولاً لعدل سهل المنال، مأمون الطريق، لا يغرق في الشكليات، فإذا أفرز تطبيق نص تشريعي إجرائي في الواقع العملي إشكاليات يتعين على المشرع معالجتها، إلا أن حُسن سير العدالة - ومما لا مُمارة فيه - لا يحول دون محكمة التمييز وهي تتبوء أعلى مدارج النظام القضائي والهيئة العامة بمكانة الصدارة فيها أن تتصدى لفض هذه الإشكاليات هادفة من ذلك تحقيق أحكام العدالة التي توجب حفظ حقوق المتقاضين وتمكينهم من تحقيق الهدف المرجو من التقاضي دون تكبد نفقات ومصاريف إضافية تطلبها إجراءات رفع دعوى جديدة ودون إهدار لما تم من إجراءات صحيحة في الدعوى.

٢- النص في المادة (٤٤) من المرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٢) لسنة ٢٠٢٢ بإصدار قانون الإجراءات المدنية على أن (١- ترفع الدعوى إلى المحكمة بناءً على طلب المدعي، وذلك بإيداع صحيفة دعواه لدى مكتب إدارة الدعوى، أو بقيدتها إلكترونياً أو ورقياً وفق المعمول به في المحكمة... والنص في المادة (٤٥) منه على أن (١-... ٣- يُنَاط بمكتب إدارة الدعوى تحضير الدعوى وإدارتها، قبل إحالة الدعوى للمحكمة المختصة بما في ذلك قيدها وإعلانها وتبادل المذكرات والمستندات وتقارير الخبرة بين الخصوم. ٤- للقاضي المشرف أن يصدر قراراً بعدم قبول الدعوى لعدم سداد رسمها أو لعدم سداد فرق الرسوم أو المصروفات التي يترتب على عدم سدادها تعطيل الفصل في الدعوى....، كما له توقيع الجزاءات الإجرائية المقررة في هذا القانون) والنص في المادة (٤٧) من ذات المرسوم على أن (١- يقوم مكتب إدارة الدعوى بعد استيفاء الرسوم بقيد الدعوى في السجل الخاص بذلك - إلكترونياً أو ورقياً- على أن يثبت فيه تاريخ القيد ويسجل فيه علم المدعي بالجلسة وتعتبر الدعوى في تلك الحالة مقيدة ومنتجة لآثارها من تاريخ تقديم الصحيفة شريطة سداد الرسم خلال أجل لا يتجاوز (٣) ثلاثة أيام عمل من تاريخ اليوم التالي للإشعار بالسداد وإلا اعتبر القيد كأن لم يكن). - والمقابلة لنص المادة ١٩ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية رقم ٣٣ لسنة ٢٠٢٠ الملغاة - تدل مجتمعة على أنه بعد إيداع المدعي أو وكيله صحيفة الدعوى لدى مكتب إدارة الدعوى سواء إلكترونياً أو ورقياً وقيام المكتب بتقدير الرسوم القضائية المقررة وإخطار المدعي أو وكيله الموعد للصحيفة بها، أن يقوم المدعي بسدادها خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ اليوم التالي للإخطار بالسداد ما لم تُؤجل الرسوم أو يُعف منها وفقاً لقانون الرسوم القضائية، فإذا تم سداد الرسوم المقررة خلال تلك

## جلسة ١٣ من يونيو سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

المدة فعلى مكتب إدارة الدعوى القيام بقيد صحيفة الدعوى في السجل الخاص وتعتبر الدعوى مرفوعة ومنتجة لآثارها من تاريخ تقديم صحيفتها، أما إذا تراخى المدعي عن سداد الرسوم القضائية خلال المدة المشار إليها فعلى القاضي المشرف على مكتب إدارة الدعوى توقيع الجزاء الإجرائي المقرر في هذا القانون وهو التقرير باعتبار قيد الصحيفة كأن لم يكن، أو أن يصدر قراراً بعدم قبول الدعوى لعدم سداد رسمها، ينبني على ذلك أنه إذا أغفل القاضي مازّ البيان إلغاء قيد الصحيفة أو التقرير بعدم قبول الدعوى لعدم سداد رسومها المقررة وقام المدعي بسداد هذه الرسوم حتى تاريخ الجلسة الأولى المحددة لنظر الدعوى أمام محكمة أول درجة وكان هذا السداد مطابقاً للقانون، فإن قيد الصحيفة يكون منتجاً لآثاره من تاريخ هذا السداد باعتبار أن الغاية من الإجراءات هي وضعها في خدمة الحق وذلك بتكمين الصحيح من الباطل ليصحح لا تسليط الباطل على الصحيح فيبطله، وأن الدعوى إنما وجدت لتسير حتى تتحقق الغاية منها بالفصل فيها. لما كان ذلك، وكان الحكم الصادر في الطعن رقم ٥٢٥ لسنة ٢٠٢٢ تجاري قد نحا منحى يخالف هذا النظر، فقد رأت الهيئة بالأغلبية المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٢٠) من القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠١٦ - بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي وتعديلاته - العدول عن هذا الرأي والاعتداد بالسداد الذي يتم أمام مكتب إدارة الدعوى حتى تاريخ الجلسة الأولى المحددة لنظر الدعوى أمام محكمة أول درجة.

٣- المقرر - في قضاء محكمة التمييز - أن مفاد نص المادة (٢٥٠) من قانون المعاملات المدنية أنه ولئن كان انصراف آثار العقد قاصرة على أطرافه إعمالاً لمبدأ نسبية أثر العقد، إلا أنه من الجائز وفي مجال الاستثمار العقاري نعدد أصحاب المشروع الواحد واشتراكهم البعض - رغم اختلاف الشخصية الاعتبارية والذمم المالية لكل منهم - في مشروع مشترك بما يرتب المسؤولية المشتركة لهم جميعاً عن الالتزامات الناشئة عنه، وهو مما تستخلص محكمة الموضوع - بدرجتها - توافره من عدمه من وقائع الدعوى المطروحة والظروف والملابسات المحيطة بها والمستندات والقرائن وكافة الأدلة المقدمة بما فيها تقرير الخبرة باعتباره عنصراً من عناصر الإثبات في الدعوى.

٤- المقرر أن الصفة في الدعوى تقوم بالمدعى عليه متى كان الحق المطلوب موجوداً في مواجهته باعتبار أنه صاحب شأن فيه والمسؤول عنه أصالة أو تبعاً أو مشتركاً في المسؤولية عنه حال ثبوت أحقية المدعي له، وأن استخلاص توافر الصفة في الدعوى من عدمه هو من أمور الواقع في الدعوى التي تستقل بها محكمة الموضوع - بدرجتها - متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله.

٥- المقرر أنه لا يجوز للخصم جحد وإنكار كافة الصور الضوئية للمستندات المقدمة في الدعوى بصفة عامة مجملة، دون أن ينكر ويجحد صراحةً وبصورة جازمة لمستند أو مستندات معينة



## جلسة ١٣ من يونيو سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

ومدى أثرها في دفاعه. لما كان ذلك، وكان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتوافر صفة الطاعنة الثانية، على ما خلص إليه من أوراق الدعوى ومستنداتها أنها هي التي استلمت المبالغ المالية المسددة من المطعون ضده كضمن للوحدة المباعة كما هو ثابت بإيصالات الاستلام الصادرة منها، وأنها القائمة بتسويق المشروع والدعاية له تجارياً وإعلامياً وقد أقدم الأخير على التعاقد نتيجة لدعايتها الضخمة، وهي القائمة بكافة المراسلات معه حول الوحدة المباعة بما تنهض معه قرينة مؤداها أنها شريك أصيل في المشروع المشترك الكائن به الوحدة محل النزاع مع الطاعنة الأولى، ورتب على ذلك قضاءه بتوافر صفتها في الدعوى، وإذ كان هذا الذي خلص إليه الحكم في حدود سلطته الموضوعية سائغاً وله أصله الثابت في الأوراق ولا مخالفة فيه للقانون، ويكفي لحمل قضائه في هذا الخصوص، ويتضمن الرد المسقط لكل حجج الطاعنة الثانية وأوجه دفاعها الواردة في سبب الطعن المطروح، لا يغير من ذلك ما تثيره بهذا النعي من جدها إيصالات السداد المقدمة من المطعون ضده، ذلك أنه لا يجوز لها جحد وإنكار كافة إيصالات السداد المقدمة في الدعوى بصفة عامة مجملة.

٦- النص في المادة (٢) من المرسوم رقم (١٧) لسنة ٢٠١٣ بشأن ترخيص وتصنيف المنشآت الفندقية في إمارة دبي على أنه تطبق أحكام هذا المرسوم على المنشآت الفندقية العاملة في الإمارة، بما فيها المنشآت العاملة في مناطق التطوير الخاصة والمناطق الحرة بما فيها مركز دبي المالي العالمي. والنص في المادة ٣ من ذات المرسوم على أنه أ- يُحظر تشغيل أية منشأة فندقية في الإمارة ما لم تكن مرخصة ومصنفة من الدائرة. ب- يُحظر تشييد أية منشأة فندقية أو تحويل مبنى قائم إلى منشأة فندقية إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الدائرة واستيفاء الشروط المقررة بموجب التشريعات السارية. ج- على جميع الجهات الحكومية المعنية في الإمارة عدم إصدار أي ترخيص لإقامة أي مبنى أو تحويل مبنى قائم إلى منشأة فندقية إلا بعد حصول مقدم الطلب على موافقة الدائرة الخطية المسبقة على ذلك. والنص في المادة (٥) من المرسوم المشار إليه على أنه أ- يتم منح الجهة الراغبة بمزاولة النشاط في الإمارة الموافقات الأولية والترخيص والتصنيف الذي تستحقه وشهادة عدم الممانعة باستقبال النزلاء وفقاً للإجراءات المعتمدة لدى الدائرة في هذا الشأن. ب- يجب على المنشأة الفندقية الراغبة بمزاولة النشاط توفير كافة متطلبات تشغيلها فعلياً والتقدم للدائرة بطلب الحصول على الترخيص. ج- بعد منح المنشأة الفندقية الترخيص يتم الكشف والتدقيق الموقعي عليها وذلك لغايات تصنيفها وفقاً للمعايير المعتمدة لدى الدائرة في هذا الشأن. د- يُحظر على المنشأة الفندقية ممارسة النشاط قبل توفير كافة متطلبات التشغيل المعتمدة لدى الدائرة وحصولها من الدائرة على شهادة عدم ممانعة باستقبال النزلاء. هـ- بعد حصول المنشأة الفندقية على الترخيص يتم تسجيلها في السجل المعتمد لدى الدائرة لهذه الغاية والذي تدون فيه كافة البيانات الأساسية المتعلقة باسم المنشأة الفندقية والمرافق التابعة لها

## جلسة ١٣ من يونيو سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

وعنوانها واسم مالكيها ومديرها وأية بيانات أخرى تراها الدائرة لازمة. مؤداه - وعلى ما جرى به قضاء محكمة التمييز - أن الموافقة المبدئية على إنشاء المنشأة الفندقية لا يغني عن استيفاء باقي متطلبات التشغيل وممارسة النشاط وحصولها من دائرة السياحة والتسويق التجاري على الترخيص والتصنيف وشهادة عدم ممانعة باستقبال النزلاء.

٧- المقرر أن العقد شريعة المتعاقدين فإذا ما تم العقد صحيحًا غير مشوب بعيب من عيوب الرضا وجب على كلٍّ من المتعاقدين الوفاء بما أوجبه العقد من التزامات وأنه وفقًا للمادة ٢٤٦ من قانون المعاملات المدنية يجب على كل من المتعاقدين الوفاء بما أوجبه العقد على كل منهما وأنه يجب عليهما تنفيذ العقد طبقًا لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية وأن تنفيذ العقد لا يقتصر على إلزام المتعاقد بما ورد فيه ولكن يشمل أيضًا كل ما هو من مستلزماته وفقًا للقانون والعرف وطبيعة التصرف، ومن المقرر كذلك أن البائع يلتزم بتسليم المبيع بالحالة والأوصاف التي تم الاتفاق عليها .

٨- المقرر أن تقدير كفاية أسباب إنهاء أو فسخ العقد الملزم للطرفين وتحديد الطرف المقصر منهما في تنفيذ التزامه أو نفي التقصير عنه من أمور الواقع التي تستقل بتقديرها محكمة الموضوع بما لها من سلطة فهم الواقع في الدعوى.

٩- المقرر أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة والمستندات المقدمة إليها وترجيح ما تظمن إليه منها وإطراح ما عداه وأن لها السلطة المطلقة في تقدير عمل أهل الخبرة باعتباره من عناصر الإثبات في الدعوى ولها الأخذ بما اطمأنت إليه ورأت فيه ما يتفق مع الواقع الثابت في الدعوى متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها أصلها الثابت في الأوراق وتؤدي إلى النتيجة التي انتهت إليها.

١٠- المقرر أن المسؤولية - سواء كانت عقدية أو تقصيرية - لا تتحقق إلا بتوافر أركانها الثلاثة من فعل ضار وضرر وعلاقة سببية تربط بينهما بحيث إذا انتفى ركن منها انتفت المسؤولية، وعلى الدائن إثبات ارتكاب المدين فعلًا ضارًا والضرر الذي أصابه، وثبوت أو نفي توافر الفعل الضار والضرر وعلاقة السببية بينهما هو من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديرها من واقع الأدلة المطروحة عليها في الدعوى بما في ذلك تقرير الخبير المنتدب والقرائن الموضوعية التي تستخلصها من الوقائع الملبسة ولا رقابة عليها في ذلك من محكمة التمييز طالما استندت في قضائها إلى أسباب سائغة مستمدة مما له أصل ثابت في الأوراق ومؤديًا إلى النتيجة التي خلص إليها الحكم.

١١- المقرر أن تقدير الضرر ومراعاة الظروف الملبسة في تحديد مبلغ التعويض الجابر له هو من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع ما دام أن القانون لم يوجب اتباع معايير معينة للتقدير ولا معقب عليها في ذلك من محكمة التمييز ما دام أنها قد أبانت عناصر الضرر ووجه أحقية طالب التعويض عنها من واقع ما هو مطروح عليها في الأوراق. لما كان ذلك، وكان البين من الحكم

## جلسة ١٣ من يونيو سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

المطعون فيه أنه أقام قضاه على ما استخلصه من أوراق الدعوى ومستنداتها وتقرير الخبير المنتدب فيها من أن الثابت من اتفاقية البيع والشراء المؤرخة ٢٦/٤/٢٠١٤ والخاصة بالوحدة محل النزاع أنها تضمنت أن الاستخدام المصرح به " شقق فندقية " أي أن هذا الاستخدام كان محل اعتبار لدى طرفيه سواء بالنسبة للمشتري أو للبائع فيما يتعلق بسعر شراء الوحدة، وكان الثابت من تقرير الخبير المنتدب أمام محكمة أول درجة أنه بمعاينة الخبير للمبنى الكائن به الوحدة تبين له عدم وجود شهادة أو لوحة تصنيف للمشروع، ومدير خدمات للوحدة وصدور شهادة تصنيف مبدئية للمشروع كشقق فندقية بتاريخ ٢٩/٦/٢٠٢١، إلا أن الطاعنة الأولى لم تلتزم بالحصول على شهادة التصنيف النهائية لوجود إجراءات وضوابط لا بد من اتباعها للحصول على تلك الشهادة، وأنه يتم عرض وحدات المشروع كشقق سكنية مفروشة وليست كشقق فندقية، وأما بشأن قيام الطاعنة الأولى بتعيين/ شركة ... كمدير خدمات الشقق الفندقية في المبنى المشار إليه بتاريخ ٧/١٠/٢٠٢١ فإن الثابت من معاينة الخبرة أنه لم يتبين تنفيذ هذا التعيين على أرض الواقع حيث إن رخصة الشركة لا يمكن أن تعمل بدون تصنيف للمبنى كشقق فندقية، وانتهى الحكم إلى التعويل على تقرير الخبير في شأن وصفه الحالي للمبنى، وكانت الطاعنة الأولى لم تقدم حتى قفل باب المرافعة في الاستئناف ما يفيد حصولها تصنيف نهائي للمبنى من دائرة الأراضي والأملاك والتصريح بتشغيل المبنى كشقق فندقية تنفيذاً للمنصوص عليه بالمادتين ٣ و ٥ من المرسوم رقم (١٧) لسنة ٢٠١٣ بشأن ترخيص وتصنيف المنشآت الفندقية في إمارة دبي، ومن ثم فإنها تكون قد أخلت بالتزاماتها التعاقدية إخلالاً جوهرياً من شأنه ترتيب فسخ العقد إذ يستحيل على المطعون ضده والحال كذلك استعمال واستغلال الوحدة محل النزاع الاستخدام المصرح له به، وأن الخبير تناول الرد المسقط على كل ما تمسكت به الطاعنة الأولى من تعيينها مشغلاً للمبنى، ومن ثم فلا أهمية لهذا التعيين طالما لم يباشر أعماله على أرض الواقع، ولما كان الحكم المستأنف قد قضى ببطلان العقد لمخالفة المستأنفة للقواعد الأمرة بموجب المرسوم السالف، وكانت أحكام القانون لم ترتب البطلان على العقود المبرمة تنظيمياً له ومن ثم نقضي المحكمة بإلغاء ما قضى به الحكم المستأنف في شق البطلان، إذ لا يعيب الحكم ما استند إليه في قضائه من تقارير قانونية خاطئة إذ يحق لهذه المحكمة تصحيح هذا الخطأ ورده إلى أساسه القانوني السليم، ومن ثم نقضي بفسخ العقد موضوع الشقة الفندقية وبتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من إلزام الطاعنتين برد كافة المبالغ المسددة كأثر من آثار الفسخ وهو إعادة المتعاقدين للحالة التي كانا عليهما قبل التعاقد، وبتأييد التعويض المقضي به لثبوت إخلال الطاعنتين بالتزاماتها التعاقدية بشأن الاستخدام المصرح به للوحدة وقد تسبب هذا الإخلال بإصابة المطعون ضده بأضرار تمثلت في حرمانه من الانتفاع بالوحدة بالوجه المتفق عليه والحصول على عائدها الاستثماري، وهي أضرار مؤكدة الوقوع ارتبطت بإخلال الطاعنتين ارتباطاً بالسبب بالمسبب بما تتحقق معه أركان المسؤولية الموجبة للتعويض، وإذ كان هذا الذي خلص إليه الحكم المطعون فيه

## جلسة ١٣ من يونيو سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

سائغاً وله أصل ثابت في الأوراق ولا مخالفة فيه للقانون وكافيًا لحمل قضائه ويؤدي إلى ما انتهى إليه من نتيجة صحيحة ويتضمن الرد المسقط لما تثيره الطاعنتين من حجج مخالفة - وإذ يدور النعي بأسباب الطعن حول تعيب هذا الاستخلاص فإنه لا يعدو أن يكون جدلاً فيما لمحكمة الموضوع من سلطة فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة فيها تحسر عنه رقابة محكمة التمييز .

### الحكم

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي أعده وتلاه بالجلسة السيد القاضي المقرر / ... وبعد

المدأولة:

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده أقام على الطاعنتين الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٢١ عقاري جزئي أمام محكمة دبي الابتدائية بطلب الحكم ببطلان وفسخ الاتفاقية المؤرخة ٢٦/٤/٢٠١٤ وإلزام الطاعنتين وآخرين بالتكافل والتضامن فيما بينهم بسداد مبلغ ١,٣٢٠,٨٧٤ درهماً، وتعويض مقداره مبلغ ٧٠٠,٠٠٠ درهم مع الفائدة القانونية بواقع (١٢%) من تاريخ الاستحقاق، واحتياطياً: إلزامهم بالتضامن بتعويض مقداره مبلغ ٩٠٠,٠٠٠ درهم والفائدة القانونية عليه بواقع ١٢%، تأسيساً على أنه بموجب هذه الاتفاقية اشترى من الطاعنتين وآخرين الوحدة الفندقية المبينة بصحيفة افتتاح الدعوى نظير مبلغ ١,٤٠٤,١٠٠ درهم، واتفقوا على أن يتم إنجازها في ديسمبر ٢٠١٦، وقد سدد كافة المبالغ المستحقة بموجب الاتفاقية إلا أن الطاعنتين تخلفتا عن تنفيذ التزاماتهما بإنجاز الوحدة بالمواصفات المتفق عليها كشقة فندقية، ومن ثم فقد أقام الدعوى، قدمت الطاعنة الأولى وآخرون قبل المطعون ضده دعوى متقابلة بطلب الحكم بإلزامه بأن يؤدي للطاعنة الأولى مبلغ ٢٣/١٤٢,٩٧٧ درهماً (مائة واثنين وأربعين ألفاً وتسعمائة وسبعة وسبعين درهماً وثلاثة وعشرين فلساً) قيمة الأقساط غير المسددة من ثمن الشراء بالإضافة إلى رسوم أخرى، وبأن يؤدي لها الغرامة الاتفاقية بواقع ٢% شهرياً عن التأخير في سداد باقي ثمن الوحدة طبقاً لنص البند (٢/٤) من شروط التعاقد أي مبلغ ٢/٢,٨٠٨ درهماً شهرياً بدءاً من ٢٥/٠٧/٢٠١٩ وحتى تاريخ المطالبة، بخلاف ما يستجد من غرامات بواقع ٢% شهرياً من تاريخ المطالبة وحتى تاريخ السداد التام، وبأن يؤدي لهما الغرامة الاتفاقية بواقع ٢% شهرياً من إجمالي ثمن المبيع من تاريخ الإنجاز الحاصل في ٢٥/٠٧/٢٠١٩ وحتى تاريخ الاستلام الفعلي بواقع ٢٨,٠٨٢ درهماً شهرياً بدءاً من تاريخ الإنجاز الحاصل في ٢٥/٠٧/٢٠١٩ وحتى تاريخ الاستلام استناداً لنص البند (٤/٥) من شروط التعاقد، وبسداد ضريبة القيمة المضافة بقيمة ٥% من ثمن الشراء، تأسيساً على أن المشروع مكتمل وصار له شهادة إنجاز من مؤسسة دبي للطيران بتاريخ ٢٨/٠٧/٢٠١٩ وتم إخطار المطعون ضده بتاريخ ٤ نوفمبر ٢٠٢٠ بجاهزية الوحدة للاستلام، نذبت المحكمة خبيراً وبعد أن أودع تقريره حكمت



## جلسة ١٣ من يونيو سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

المحكمة بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢٨ في الدعوى الأصلية ببطلان عقد البيع والشراء محل النزاع، وبإلزام الطاعنتين بالتضام فيما بينهما بأن تسددا للمطعون ضده مبلغ ١,٣٢٠,٨٧٤ درهماً وثلاثمائة وعشرين ألفاً وثمانمائة وأربعة وسبعين درهماً " والفائدة القانونية بواقع ٥% من تاريخ المطالبة الحاصلة في ٢٠٢١/٤/١٩ وحتى تمام السداد، وبإلزام الطاعنتين بالتضام فيما بينهما بأن تُؤديا للمطعون ضده تعويضاً مقداره مبلغ ٢٠٠,٠٠٠ درهم، وفي موضوع الدعوى المتقابلة برفضها، استأنفت الطاعنتان هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٢٠١٨ عقاري، وبتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٩ حكمت المحكمة بإلغاء ما قضى به الحكم المستأنف من بطلان العقد، والقضاء مجدداً بفسخه وبتأييد الحكم المستأنف فيما عدا ذلك، طعنت الطاعنتان في هذا الحكم بالطعن بالتمييز رقم ... لسنة ٢٠٢٢ عقاري، قدم محامي المطعون ضده مذكرة بدفاعه طلب فيها رفض الطعن، كما قدم محامي الطاعنتين مذكرة تكميلية أبدت فيها الدفع باعتبار صحيفة الدعوى الابتدائية رقم ... لسنة ٢٠٢١ عقاري جزئي كأن لم تكن لعدم سداد الرسوم خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ الإشعار بسداد الرسم طبقاً لنص المادة ١٩ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية رقم ٢٠٢٠/٣٣، وإذ عُرض الطعن على الدائرة العقارية الأولى المختصة رأت بجلستها المعقودة بتاريخ ٣ من أبريل سنة ٢٠٢٠ إحالته إلى الهيئة العامة لمحكمة التمييز للفصل فيه عملاً بالمادة (٢٠) من القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي، إذ ذهب الحكم الصادر في الطعن رقم ٥٢٥ لسنة ٢٠٢٢ تجاري إلى أن عدم سداد المدعي الرسوم المقررة على الدعوى الابتدائية بعد انقضاء مدة الثلاثة أيام عمل المنصوص عليها في المادة (١٩) من قرار مجلس الوزراء رقم (٣٣) لسنة ٢٠٢٠ بشأن قانون الإجراءات المدنية - المنطبقة على إجراءات الدعوى - والمقابلة للمادة ٤٧ من المرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٢ لسنة ٢٠٢٢ بإصدار قانون الإجراءات المدنية يوجب القضاء باعتبار إيداع صحيفة افتتاح الدعوى كأن لم يكن والحكم بعدم قبول الدعوى طالما لم يصدر قرار بمنحه مهلة أخرى لسداد الرسوم أو تأجيلها كلياً أو جزئياً أو إعفائه من السداد.

وحيث إن الهيئة العامة لمحكمة التمييز حدّدت جلسة ٢٠٢٣/٦/١٣ لنظر الطعن.

وحيث إنه من الأصول المقررة أن الغاية من سن التشريعات الإجرائية أن تكون أداة طيعة لتطبيق التشريعات الموضوعية وصولاً لعدل سهل المنال، مأمون الطريق، لا يغرق في الشكليات، فإذا أفرز تطبيق نص تشريعي إجرائي في الواقع العملي إشكاليات يتعين على المشرع معالجتها، إلا أن حُسن سير العدالة - ومما لا مُمارة فيه - لا يحول دون محكمة التمييز وهي تتبوأ أعلى مدارج النظام القضائي والهيئة العامة بمكانة الصدارة فيها أن تتصدى لفض هذه الإشكاليات هادفة من ذلك تحقيق أحكام العدالة التي توجب حفظ حقوق المتقاضين وتمكينهم من تحقيق الهدف المرجو من التقاضي دون تكبد نفقات ومصاريف إضافية تطلبها إجراءات رفع دعوى جديدة ودون إهدار لما تم من إجراءات صحيحة في الدعوى.



## جلسة ١٣ من يونيو سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

وحيث إن النص في المادة (٤٤) من المرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٢) لسنة ٢٠٢٢ بإصدار قانون الإجراءات المدنية على أن (١- ترفع الدعوى إلى المحكمة بناءً على طلب المدعي، وذلك بإيداع صحيفة دعواه لدى مكتب إدارة الدعوى، أو بقيدتها إلكترونياً أو ورقياً وفق المعمول به في المحكمة ... والنص في المادة (٤٥) منه على أن (١-١) ...، ٣- يُنَاط بمكتب إدارة الدعوى تحضير الدعوى وإدارتها، قبل إحالة الدعوى للمحكمة المختصة بما في ذلك قيدها وإعلانها وتبادل المذكرات والمستندات وتقارير الخبرة بين الخصوم. ٤- للقاضي المشرف أن يصدر قراراً بعدم قبول الدعوى لعدم سداد رسمها أو لعدم سداد فرق الرسوم أو المصروفات التي يترتب على عدم سدادها تعطيل الفصل في الدعوى، ... كما له توقيع الجزاءات الإجرائية المقررة في هذا القانون) والنص في المادة (٤٧) من ذات المرسوم على أن (١- يقوم مكتب إدارة الدعوى بعد استيفاء الرسوم بقيد الدعوى في السجل الخاص بذلك - إلكترونياً أو ورقياً- على أن يثبت فيه تاريخ القيد ويسجل فيه علم المدعي بالجلسة وتعتبر الدعوى في تلك الحالة مقيدة ومنتجة لآثارها من تاريخ تقديم الصحيفة شريطة سداد الرسم خلال أجل لا يتجاوز (٣) ثلاثة أيام عمل من تاريخ اليوم التالي للإشعار بالسداد وإلا اعتبر القيد كأن لم يكن). - والمقابلة لنص المادة ١٩ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية رقم ٣٣ لسنة ٢٠٢٠ الملغاة - تدل مجتمعة على أنه بعد إيداع المدعي أو وكيله صحيفة الدعوى لدى مكتب إدارة الدعوى سواء إلكترونياً أو ورقياً وقيام المكتب بتقدير الرسوم القضائية المقررة وإخطار المدعي أو وكيله الموعد للصحيفة بها، أن يقوم المدعي بسدادها خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ اليوم التالي للإخطار بالسداد ما لم تُؤجل الرسوم أو يُعفى منها وفقاً لقانون الرسوم القضائية، فإذا تم سداد الرسوم المقررة خلال تلك المدة فعلى مكتب إدارة الدعوى القيام بقيد صحيفة الدعوى في السجل الخاص وتعتبر الدعوى مرفوعة ومنتجة لآثارها من تاريخ تقديم صحيفتها، أما إذا تراخى المدعي عن سداد الرسوم القضائية خلال المدة المشار إليها فعلى القاضي المشرف على مكتب إدارة الدعوى توقيع الجزاء الإجرائي المقرر في هذا القانون وهو التقرير باعتبار قيد الصحيفة كأن لم يكن، أو أن يصدر قراراً بعدم قبول الدعوى لعدم سداد رسمها، ينبني على ذلك أنه إذا أغفل القاضي مار البيان إلغاء قيد الصحيفة أو التقرير بعدم قبول الدعوى لعدم سداد رسومها المقررة وقام المدعي بسداد هذه الرسوم حتى تاريخ الجلسة الأولى المحددة لنظر الدعوى أمام محكمة أول درجة وكان هذا السداد مطابقاً للقانون، فإن قيد الصحيفة يكون منتجاً لآثاره من تاريخ هذا السداد باعتبار أن الغاية من الإجراءات هي وضعها في خدمة الحق وذلك بتمكين الصحيح من الباطل ليصحح لا تسليط الباطل على الصحيح فيبطله، وأن الدعوى إنما وجدت لتسير حتى تتحقق الغاية منها بالفصل فيها. لما كان ذلك، وكان الحكم الصادر في الطعن رقم ٥٢٥ لسنة ٢٠٢٢ تجاري قد نحا منحى يخالف هذا النظر، فقد رأت الهيئة بالأغلبية المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٢٠) من القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠١٦ - بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي

## جلسة ١٣ من يونيو سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

وتعدياته - العدول عن هذا الرأي والاعتداد بالسداد الذي يتم أمام مكتب إدارة الدعوى حتى تاريخ الجلسة الأولى المحددة لنظر الدعوى أمام محكمة أول درجة، ولما كانت ولاية الفصل في الطعن قد أنيطت بالهيئة العامة لمحكمة التمييز، فإنه يتعين الفصل فيه على النحو الوارد في الرأي الأخير .  
وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إنه عن الدفع المبدى من الطاعنتين باعتبار صحيفة الدعوى الابتدائية رقم ... لسنة ٢٠٢١ عقاري جزئي كأن لم تكن لعدم سداد الرسوم خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ الإشعار بسداد الرسم - غير سديد - لما كانت الهيئة العامة للمحكمة قد أقرت أن سداد رسم الدعوى المقرر قانوناً والحاصل حتى تاريخ الجلسة المحددة لنظرها أمام محكمة أول درجة الدعوى يترتب عليه أن قيد الصحيفة يكون منتجاً لآثاره من تاريخ هذا السداد وتستقيم به إجراءات الخصومة في الدعوى، ومن ثم فإن الدفع المبدى من الطاعنتين يكون على غير أساس متعيناً رفضه.

وحيث إن الطعن أقيم على أربعة أسباب تتعى الطاعنتان بالسببين الثاني والثالث والوجه الأول من السبب الرابع على الحكم المطعون فيه الإخلال بحق الدفاع، إذ التقت عن الدفع المبدى من الطاعنة الثانية بانتفاء صفتها في الدعوى، على سند من أنها غير مسؤولة عن الالتزامات التي تضمنها العقد سند الدعوى، لأنها ليست طرفاً فيه ولم تتعهد بتنفيذ أي من التزاماته أو المشاركة في ذلك، وأن الحكم أسس قضاؤه بفسخ هذا العقد على إخلال الطاعنة الأولى (البائعة) بالتزاماتها التعاقدية، ولم ينسب لها أي تقصير أو إخلال، وأنها أنكرت الصور الضوئية للإيصالات المنسوبة إليها لخلوها من أي توقيع أو خاتم لها عليها وعدم تقديم أصلها ولا وجود لها في سجلاتها، كما أنكرت استلام أية مبالغ من المطعون ضده، وقدمت إفادة مؤرخة في ٢٠٢٢/٣/٣ صادرة عن دائرة الأراضي والأملاك بدبي ثابت منها أن المشروع مُسجل باسم الشركة الطاعنة الأولى، إلا أن الحكم المطعون فيه قضى بثبوت صفتها في الدعوى وألزمها بالتضامن مع الطاعنة الأولى بما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن مفاد نص المادة (٢٥٠) من قانون المعاملات المدنية أنه ولئن كان انصراف آثار العقد قاصرة على أطرافه إعمالاً لمبدأ نسبية أثر العقد، إلا أنه من الجائز وفي مجال الاستثمار العقاري تعدد أصحاب المشروع الواحد واشتراكهم البعض - رغم اختلاف الشخصية الاعتبارية والذمم المالية لكل منهم - في مشروع مشترك بما يترتب المسؤولية المشتركة لهم جميعاً عن الالتزامات الناشئة عنه، وهو مما تستخلص محكمة الموضوع - بدرجتها - توافره من عدمه من وقائع الدعوى المطروحة والظروف والملابسات المحيطة بها والمستندات والقرائن وكافة الأدلة المقدمة بما فيها تقرير الخبرة باعتباره عنصراً من عناصر الإثبات في الدعوى، ومن المقرر أيضاً أن الصفة في الدعوى تقوم بالمدعى عليه متى كان الحق المطلوب

## جلسة ١٣ من يونيو سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

موجودًا في مواجهته باعتبار أنه صاحب شأن فيه والمسؤول عنه أصالة أو تبعًا أو مشتركًا في المسؤولية عنه حال ثبوت أحقية المدعي له، وأن استخلاص توافر الصفة في الدعوى من عدمه هو من أمور الواقع في الدعوى التي تستقل بها محكمة الموضوع - بدرجتها - متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله، ومن المقرر كذلك أنه لا يجوز للخصم جحد وإنكار كافة الصور الضوئية للمستندات المقدمة في الدعوى بصفة عامة مجملة، دون أن ينكر ويجحد صراحةً وبصورة جازمة لمستند أو مستندات معينة ومدى أثرها في دفاعه. لما كان ذلك، وكان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتوافر صفة الطاعنة الثانية، على ما خلص إليه من أوراق الدعوى ومستنداتها أنها هي التي استلمت المبالغ المالية المسددة من المطعون ضده كتمن للوحدة المباعة كما هو ثابت بإيصالات الاستلام الصادرة منها، وأنها القائمة بتسويق المشروع والدعاية له تجاريًا وإعلاميًا وقد أقدم الأخير على التعاقد نتيجة لدعايتها الضخمة، وهي القائمة بكافة المراسلات معه حول الوحدة المباعة بما تنهض معه قرينة مؤداها أنها شريك أصيل في المشروع المشترك الكائن به الوحدة محل النزاع مع الطاعنة الأولى، ورتب على ذلك قضاءه بتوافر صفتها في الدعوى، وإذ كان هذا الذي خلص إليه الحكم في حدود سلطته الموضوعية سائغًا وله أصله الثابت في الأوراق ولا مخالفة فيه للقانون، ويكفي لحمل قضائه في هذا الخصوص، ويتضمن الرد المسقط لكل حجج الطاعنة الثانية وأوجه دفاعها الواردة في سبب الطعن المطروح، لا يغير من ذلك ما تثيره بهذا النعي من جحدها إيصالات السداد المقدمة من المطعون ضده، ذلك أنه لا يجوز لها جحد وإنكار كافة إيصالات السداد المقدمة في الدعوى بصفة عامة مجملة، ومن ثم فإن النعي عليه بما سلف مجرد جدل موضوعي فيما لمحكمة الموضوع من سلطة في تحصيل وفهم الواقع في الدعوى في استخلاص توافر صفة الطاعنة الثانية في الدعوى وهو ما تتحسر عنه رقابة هذه المحكمة.

وحيث إن حاصل ما تنعى به الطاعنتان بباقي أوجه الطعن على الحكم المطعون فيه القصور في التسبب ومخالفة الثابت في الأوراق والإخلال بحق الدفاع، إذ قضى بفسخ عقد البيع سند الدعوى وإلزامها بتعويض مقداره ٢٠٠,٠٠٠ درهم بالتضامن فيما بينهما، رغم وفاء الطاعنة الأولى بالجزء الأكبر من الالتزام وأن ما تبقى منه لا يرقى مبررًا لفسخ هذا العقد التام والمسجل بالسجل العقاري، وأنها قدمت المستندات الدالة على وفائها بالتزامها من حصولها على موافقة مبدئية بتشييد منشأة فندقية، وقد شيدتها طبقًا للمواصفات المطلوبة من حيث البناء والتجهيزات والأثاث، وعينت من يلزم لإدارتها وتحصلت على أغلب التراخيص اللازمة لتشغيل المبنى كمشقق فندقية، وأن المطعون ضده قد أخل بالتزامه المقابل بأن توقف عن سداد باقي أقساط الثمن منذ عام ٢٠١٩، ولم يقدم أية دليل يثبت وقوع أي خطأ منهما وما يثبت تعرضه لأي ضرر، فضلًا عن أن إخلاله كان أسبق على أي إخلال منسوب

## جلسة ١٣ من يونيو سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

لطاعنة الأولى، إلا أن الحكم المطعون فيه التفت عن هذا الدفاع الجوهرى والمستندات المقدمة للتدليل عليه، ومن ثم فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أن النص في المادة (٢) من المرسوم رقم (١٧) لسنة ٢٠١٣ بشأن ترخيص وتصنيف المنشآت الفندقية في إمارة دبي على أنه تطبق أحكام هذا المرسوم على المنشآت الفندقية العاملة في الإمارة، بما فيها المنشآت العاملة في مناطق التطوير الخاصة والمناطق الحرة بما فيها مركز دبي المالي العالمي. والنص في المادة ٣ من ذات المرسوم على أنه أ- يحظر تشغيل أية منشأة فندقية في الإمارة ما لم تكن مرخصة ومصنفة من الدائرة ب- يحظر تشييد أية منشأة فندقية أو تحويل مبنى قائم إلى منشأة فندقية إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الدائرة واستيفاء الشروط المقررة بموجب التشريعات السارية ج- على جميع الجهات الحكومية المعنية في الإمارة عدم إصدار أي ترخيص لإقامة أي مبنى أو تحويل مبنى قائم إلى منشأة فندقية إلا بعد حصول مقدم الطلب على موافقة الدائرة الخطية المسبقة على ذلك. والنص في المادة (٥) من المرسوم المشار إليه على أنه أ- يتم منح الجهة الراغبة بمزاولة النشاط في الإمارة الموافقات الأولية والترخيص والتصنيف الذي تستحقه وشهادة عدم الممانعة باستقبال النزلاء وفقاً للإجراءات المعتمدة لدى الدائرة في هذا الشأن. ب- يجب على المنشأة الفندقية الراغبة بمزاولة النشاط توفير كافة متطلبات تشغيلها فعلياً والتقدم للدائرة بطلب الحصول على الترخيص. ج- بعد منح المنشأة الفندقية الترخيص يتم الكشف والتدقيق الموقعي عليها وذلك لغايات تصنيفها وفقاً للمعايير المعتمدة لدى الدائرة في هذا الشأن. د- يحظر على المنشأة الفندقية ممارسة النشاط قبل توفير كافة متطلبات التشغيل المعتمدة لدى الدائرة وحصولها من الدائرة على شهادة عدم ممانعة باستقبال النزلاء. هـ- بعد حصول المنشأة الفندقية على الترخيص يتم تسجيلها في السجل المعتمد لدى الدائرة لهذه الغاية والذي تدون فيه كافة البيانات الأساسية المتعلقة باسم المنشأة الفندقية والمرافق التابعة لها وعنوانها واسم مالكها ومديرها وأية بيانات أخرى تراها الدائرة لازمة. مؤداه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الموافقة المبدئية على إنشاء المنشأة الفندقية لا يغني عن استيفاء باقي متطلبات التشغيل وممارسة النشاط وحصولها من دائرة السياحة والتسويق التجاري على الترخيص والتصنيف وشهادة عدم ممانعة باستقبال النزلاء، ومن المقرر أيضاً أن العقد شريعة المتعاقدين فإذا ما تم العقد صحيحاً غير مشوب بعيب من عيوب الرضا وجب على كل من المتعاقدين الوفاء بما أوجبه العقد من التزامات وأنه وفقاً للمادة ٢٤٦ من قانون المعاملات المدنية يجب على كل من المتعاقدين الوفاء بما أوجبه العقد على كل منهما وأنه يجب عليهما تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية وأن تنفيذ العقد لا يقتصر على إلزام المتعاقد بما ورد فيه ولكن يشمل أيضاً كل ما هو من مستلزماته وفقاً للقانون والعرف وطبيعة التصرف، ومن المقرر كذلك أن



## جلسة ١٣ من يونيو سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

البائع يلتزم بتسليم المبيع بالحالة والأوصاف التي تم الاتفاق عليها، ومن المقرر أن تقدير كفاية أسباب إنهاء أو فسخ العقد الملزم للطرفين وتحديد الطرف المقصر منهما في تنفيذ التزامه أو نفي التقصير عنه من أمور الواقع التي تستقل بتقديرها محكمة الموضوع بما لها من سلطة فهم الواقع في الدعوى، ومن المقرر أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة والمستندات المقدمة إليها وترجيح ما تظمن إليه منها وإطراح ما عداه وأن لها السلطة المطلقة في تقدير عمل أهل الخبرة باعتباره من عناصر الإثبات في الدعوى ولها الأخذ بما اطمأنت إليه ورأت فيه ما يتفق مع الواقع الثابت في الدعوى متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها أصلها الثابت في الأوراق وتؤدي إلى النتيجة التي انتهت إليها. ومن المقرر أن المسؤولية - سواء كانت عقدية أو تقصيرية - لا تتحقق إلا بتوافر أركانها الثلاثة من فعل ضار وضرر وعلاقة سببية تربط بينهما بحيث إذا انتهى ركن منها انتفت المسؤولية، وعلى الدائن إثبات ارتكاب المدين فعلاً ضاراً والضرر الذي أصابه، وثبوت أو نفي توافر الفعل الضار والضرر وعلاقة السببية بينهما هو من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديرها من واقع الأدلة المطروحة عليها في الدعوى بما في ذلك تقرير الخبير المنتدب والقرائن الموضوعية التي تستخلصها من الوقائع والملابسة ولا رقابة عليها في ذلك من محكمة التمييز طالما استندت في قضائها إلى أسباب سائغة مستمدة مما له أصل ثابت في الأوراق ومؤدى إلى النتيجة التي خلص إليها الحكم، ومن المقرر كذلك أن تقدير الضرر ومراعاة الظروف والملابسة في تحديد مبلغ التعويض الجابر له هو من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع ما دام أن القانون لم يوجب اتباع معايير معينة للتقدير ولا معقب عليها في ذلك من محكمة التمييز مادام أنها قد أبانت عناصر الضرر ووجه أحقية طالب التعويض عنها من واقع ما هو مطروح عليها في الأوراق. لما كان ذلك، وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه على ما استخلصه من أوراق الدعوى ومستنداتها وتقرير الخبير المنتدب فيها من أن الثابت من اتفاقية البيع والشراء المؤرخة ٢٦/٤/٢٠١٤ والخاصة بالوحدة محل النزاع أنها تضمنت أن الاستخدام المصرح به " شقق فندقية " أي أن هذا الاستخدام كان محل اعتبار لدى طرفيه سواء بالنسبة للمشتري أو للبائع فيما يتعلق بسعر شراء الوحدة، وكان الثابت من تقرير الخبير المنتدب أمام محكمة أول درجة أنه بمعاينة الخبير للمبنى الكائن به الوحدة تبين له عدم وجود شهادة أو لوحة تصنيف للمشروع، ومدير خدمات للوحدة وصدور شهادة تصنيف مبدئية للمشروع كشقق فندقية بتاريخ ٢٩/٦/٢٠٢١، إلا أن الطاعنة الأولى لم تلتزم بالحصول على شهادة التصنيف النهائية لوجود إجراءات وضوابط لا بد من اتباعها للحصول على تلك الشهادة، وأنه يتم عرض وحدات المشروع كشقق سكنية مفروشة وليست كشقق فندقية، وأما بشأن قيام الطاعنة الأولى بتعيين/ شركة ... كمدير خدمات الشقق الفندقية في المبنى المشار إليه بتاريخ ٧/١٠/٢٠٢١ فإن الثابت من معاينة الخبرة أنه لم يتبين تنفيذ هذا التعيين على أرض الواقع حيث إن رخصة الشركة لا يمكن أن تعمل بدون تصنيف



## جلسة ١٣ من يونيو سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

للمبنى كشقق فندقية، وانتهى الحكم إلى التعويل على تقرير الخبير في شأن وصفه الحالي للمبنى، وكانت الطاعنة الأولى لم تقدم حتى قفل باب المرافعة في الاستئناف ما يفيد حصولها تصنيف نهائي للمبنى من دائرة الأراضي والأملاك والتصريح بتشغيل المبنى كشقق فندقية تنفيذاً للمنصوص عليه بالمادتين ٣ و ٥ من المرسوم رقم (١٧) لسنة ٢٠١٣ بشأن ترخيص وتصنيف المنشآت الفندقية في إمارة دبي، ومن ثم فإنها تكون قد أخلت بالتزاماتها التعاقدية إخلالاً جوهرياً من شأنه ترتيب فسخ العقد إذ يستحيل على المطعون ضده والحال كذلك استعمال واستغلال الوحدة محل النزاع الاستخدام المصرح له به، وأن الخبير تناول الرد المسقط على كل ما تمسكت به الطاعنة الأولى من تعيينها مشغلاً للمبنى، ومن ثم فلا أهمية لهذا التعيين طالما لم يباشر أعماله على أرض الواقع، ولما كان الحكم المستأنف قد قضى ببطلان العقد لمخالفة المستأنفة للقواعد الآمرة بموجب المرسوم السالف، وكانت أحكام القانون لم ترتب البطلان على العقود المبرمة تنظيمياً له ومن ثم تقضي المحكمة بإلغاء ما قضى به الحكم المستأنف في شق البطلان، إذ لا يعيب الحكم ما استند إليه في قضائه من تقارير قانونية خاطئة إذ يحق لهذه المحكمة تصحيح هذا الخطأ ورده إلى أساسه القانوني السليم، ومن ثم تقضي بفسخ العقد موضوع الشقة الفندقية وبتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من إلزام الطاعنتين برد كافة المبالغ المسددة كأثر من آثار الفسخ وهو إعادة المتعاقدين للحالة التي كانا عليهما قبل التعاقد، وبتأييد التعويض المقضي به لثبوت إخلال الطاعنتين بالتزاماتها التعاقدية بشأن الاستخدام المصرح به للوحدة وقد تسبب هذا الإخلال بإصابة المطعون ضده بأضرار تمثلت في حرمانه من الانتفاع بالوحدة بالوجه المنفق عليه والحصول على عائدها الاستثماري، وهي أضرار مؤكدة الوقوع ارتبطت بإخلال الطاعنتين ارتباط السبب بالمسبب بما تتحقق معه أركان المسؤولية الموجبة للتعويض، وإذ كان هذا الذي خلص إليه الحكم المطعون فيه سائغاً وله أصل ثابت في الأوراق ولا مخالفة فيه للقانون وكافياً لحمل قضائه ويؤدي إلى ما انتهى إليه من نتيجة صحيحة ويتضمن الرد المسقط لما تثيره الطاعنتان من حجج مخالفة، وإذ يدور النعي بأسباب الطعن حول تعيب هذا الاستخلاص فإنه لا يعو أن يكون جدلاً فيما لمحكمة الموضوع من سلطة فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة فيها تتحسر عنه رقابة محكمة التمييز.

وحيث إنه ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

## جلسة الثلاثاء ٣١ أكتوبر ٢٠٢٣

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
رئيس محكمة التمييز  
وعضوية السادة القضاة/ علي أحمد شلتوت، محمود عبد الحميد طنطاوي،  
محمد محمد المرسي حسين، أحمد محمد علي محمد عامر، سعد محمد سعيد علي زويل،  
يحيى الطيب أبوشورة ومصطفى محمود الشرفاوي.

(٧)

الطعن رقم ٣ لسنة ٢٠٢٣ " الهيئة العامة لمحكمة التمييز "

(١) إعلان " إعلان صحيفة الدعوى " " إعلان الحكم " .

استقلال إجراءات إعلان الحكم عن إجراءات إعلان صحيفة الدعوى الصادر فيها. ما يلحق  
إجراءات أحدهما من عيب يكون بمنأى عن إجراءات إعلان الآخر.

(٢) بطلان " أثر الحكم ببطلان إعلان صحيفة الدعوى " " بطلان الأحكام " .

قضاء المحكمة الابتدائية في موضوع الدعوى رغم بطلان الإعلان بصحيفة الدعوى. مؤداه. وجوب  
قضاء محكمة الاستئناف بالبطلان والتصدي للفصل في النزاع دون أن تُعيد الدعوى لمحكمة أول درجة.  
علة ذلك. م ١٦٨ إجراءات مدنية ق ٤٢ لسنة ٢٠٢٢. مثال.

(٣) إجراءات " إجراءات التقاضي " .

القواعد المنظمة لقيام الخصومة أمام القضاء أو انعدامها. من إجراءات التقاضي المتعلقة  
بالنظام العام.

(٤) تمييز " أسباب الطعن بالتمييز: الأسباب المتعلقة بالنظام العام " .

لمحكمة التمييز إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام. ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة  
الموضوع أو في صحيفة الطعن. شرطه. م ١٨٠ إجراءات مدنية.

(٥) دعوى " الخصوم في الدعوى: انعقاد الخصومة " " شروط اختصاص ورثة المتوفى قبل رفع الدعوى " .  
حكم " عيوب التدليل: الخطأ في تطبيق القانون " .

الخصومة. قيامها بين أشخاص موجودين على قيد الحياة وإلا كانت معدومة. جواز اختصاص  
ورثة من توفي قبل رفع الدعوى أو الطعن. شرطه. اتخاذ الإجراءات الصحيحة في ذات درجة التقاضي ولو  
كان التصحيح بعد فوات مواعيد الطعن. أثره. زوال العيب الذي شاب إجراءات الخصومة عند قيامها. مخالفة  
الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضاؤه بانعدام الخصومة في الاستئناف لوفاة المستأنف ضده الأول قبل  
رفع الاستئناف رغم تصحيح شكل الاستئناف باختصاص وريثته. خطأ في تطبيق القانون وإخلال بحق الدفاع.

## جلسة ٣١ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

١- المقرر - وعلى ما جرى به قضاء محكمة التمييز - أن إجراءات إعلان الحكم مستقلة عن إجراءات إعلان صحيفة الدعوى التي صدر فيها هذا الحكم، وما قد يلحق إجراءات إعلان أحدهما من عيب يكون بمنأى عن إجراءات إعلان الآخر.

٢- النص في المادة (١٦٨) من قانون الإجراءات المدنية الصادر بالمرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٢) لسنة ٢٠٢٢ الذي يسري العمل به اعتبارًا من ٢ يناير ٢٠٢٣ على أنه (إذا حكمت المحكمة الابتدائية في الموضوع ورأت محكمة الاستئناف أن هناك بطلانًا في الحكم أو بطلانًا في الإجراءات أثر في الحكم تقضي بإلغائه وتحكم في الدعوى، أما إذا حكمت المحكمة الابتدائية بعدم الاختصاص أو بقبول دفع فرعي ترتب عليه منع السير في الدعوى وحكمت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم وباختصاص المحكمة أو برفض الدفع الفرعي وبنظر الدعوى وجب عليها أن تعيد القضية للمحكمة الابتدائية للحكم في موضوعها). مفاده وعلى - ما جرى به قضاء محكمة التمييز - أنه إذا حكمت محكمة أول درجة في موضوع الدعوى وتبين لمحكمة الاستئناف بطلان الإعلان بصحيفة افتتاح الدعوى أمام المحكمة الابتدائية تعين عليها أن تقضي بالبطلان وتتصدى للفصل في النزاع ولا تعيد الدعوى لمحكمة أول درجة، ولا يعد ذلك تفويتًا لدرجة من درجات التقاضي على الخصوم، ذلك أن محكمة أول درجة بقضائها في موضوع الدعوى تكون قد استنفدت ولايتها. لما كان ما تقدم، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بقبول الاستئناف شكلاً، بما لا يزمه عدم إعلان المستأنف بالحكم المستأنف إعلانًا قانونيًا صحيحًا يتبعه فوات مواعيد الاستئناف، فإنه يتعين على محكمة الاستئناف أن تفصل في موضوع الاستئناف تبعًا لذلك ولو تبين لها بطلان الإعلان بصحيفة الدعوى ولا تعيدها لمحكمة أول درجة التي استنفدت ولايتها بالفصل في موضوع النزاع، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإن النعي عليه بما ورد بذلك السبب يكون قائمًا على غير أساس.

٣- المقرر أن القواعد المنظمة لقيام الخصومة أمام القضاء أو انعدامها هي من إجراءات التقاضي المتعلقة بالنظام العام.

٤- إن مفاد نص المادة (١٨٠) من قانون الإجراءات المدنية وعلى - ما جرى به قضاء محكمة التمييز - أنه يجوز لمحكمة التمييز من تلقاء نفسها أن تثير في الطعن الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو في صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التي سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم.

٥- المقرر - وعلى ما انتهت إليه الهيئة العامة لمحكمة التمييز - أنه ولئن كان الأصل في الخصومة أنها لا تقوم ابتداءً إلا بين أشخاص موجودين على قيد الحياة وقت رفعها وإلا كانت معدومة، إلا أن اختصاص ورثة من توفي قبل رفع الدعوى أو الطعن بإجراءات صحيحة لاحقة في ذات درجة

## جلسة ٣١ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

التقاضي ولو كان التصحيح بعد فوات مواعيد الطعن من شأنه زوال العيب الذي شاب إجراءات الخصومة عند قيامها، ولا يكون هناك محل بعد ذلك للقضاء بانعدام الخصومة لهذا السبب. وإذ خالف الحكم المطعون فيه ذلك النظر وانتهى في قضائه إلى انعدام الخصومة في الاستئناف لوفاة المستأنف ضده الأول (المطعون ضده الأول) قبل رفع الاستئناف، رغم تصحيح شكل الاستئناف باختصاص وريثيته (المطعون ضدهما الرابعة والخامسة) ومثولهما في الاستئناف، مما حجبته عن تحقيق دفاع الطاعن السالف ذكره بأسباب الطعن، فإن الحكم يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون والإخلال بحق الدفاع بما يوجب نقضه، على أن يكون مع النقض الإحالة.

### الحكم

بعد الاطلاع على الأوراق بالملف الإلكتروني للطعن وسماع التقرير الذي أعده وتلاه بالجلسة السيد القاضي المقرر/...، وبعد المداولة:

حيث إن الوقائع على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق تتحصل في أن المطعون ضده الأول (... ) أقام الدعوى رقم (... ) لسنة ٢٠١٩ عقاري كلي أمام محكمة دبي الابتدائية بتاريخ ٣١ أكتوبر ٢٠١٩ بطلب الحكم بفسخ العقد المبرم بينه وبين الطاعن (... ) والزام الأخير بالتضامن مع المطعون ضدهما الثاني (... ) والثالثة (... ) بأداء مبلغ (٢,٣١٩,٠٠٠) درهم والفائدة بواقع ١٢% من تاريخ المطالبة القضائية حتى تمام السداد، على سند من أنه بموجب عقد بيع مسجل مؤرخ في ٨ ديسمبر ٢٠١٨ اشترى المدعي من المدعى عليه الأول الوحدة العقارية موضوع الدعوى بثمن إجمالي قدره (٢,٥٠٠,٠٠٠) درهم، سدد منها المدعي مبلغ (٢,٣١٩,٠٠٠) درهم للمدعى عليه الثاني الذي وقع باستلامه وذلك بموجب وكالة مصدق عليها بالشاركة صادرة له من المدعى عليه الأول، كما تحرر شيكان من المدعى عليه الثالثة بالمبلغ، إلا أنه لم يتم نقل الملكية للمدعي من المدعى عليه الأول في الميعاد المتفق عليه رغم إنذاره، مما سبب ضرراً بالمدعي، ولذا فهو يقيم الدعوى. والمدعى عليه الثاني قدم مذكرة دفع فيها بعدم قبول الدعوى قبله لرفعها على غير ذي صفة تأسيساً على أنه كان مديراً للمدعى عليها الثالثة وتم عزله من الإدارة بتاريخ ٤ مارس ٢٠١٩ وفق ملحق تعديل عقد الشركة. ومحكمة أول درجة قضت بتاريخ ٢٦ أغسطس ٢٠٢٠ حضورياً للمدعى عليه الثاني وبمطالبة الحضور للمدعى عليهما الأول والثالثة: - أولاً: بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة للمدعى عليه الثاني. ثانياً: بفسخ عقد بيع الوحدة موضوع الدعوى وبالزام المدعى عليهما الأول والثالثة بالتضامن بأن يؤديا إلى المدعي مبلغاً مقداره (٢,٣١٩,٠٠٠) درهم والفوائد بواقع ٩% سنوياً من تاريخ المطالبة القضائية الحاصلة في ٣١/١٠/٢٠١٩ وحتى تمام السداد.



## جلسة ٣١ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

استأنف المدعى عليه الأول (...) هذا الحكم بالاستئناف رقم (...) لسنة ٢٠٢٢ استئناف عقاري بتاريخ ٧ يوليو ٢٠٢٢، ثم قدم المستأنف لائحة إدخال كل من المطعون ضدهما الرابعة (...) والخامسة (...) وريثي المستأنف ضده الأول (...) وذلك بموجب صحيفة مقدمة إلكترونياً بتاريخ ٢٥ نوفمبر ٢٠٢٢، وبعد ورود رأي النيابة العامة في الدعوى قضت محكمة الاستئناف بتاريخ ١٣ أبريل ٢٠٢٣ بقبول الاستئناف شكلاً، وفي الموضوع بانعدام الخصومة في الاستئناف، وذلك تأسيساً على أن المستأنف قد اختصم في استئنافه المستأنف ضده الأول (المدعي) الذي توفي بتاريخ ٩ يونيو ٢٠٢٢ أي قبل إيداع صحيفة الاستئناف، وبالتالي فإن الخصومة في الاستئناف تكون منعدمة ولا يترتب على تصريح المحكمة بتصحيح شكل الاستئناف أو حضور ممثل عن الورثة (المستأنف ضدهم) أي أثر حتى ولو كان المستأنف يجهل وفاة المستأنف ضده الأول.

طعن المدعى عليه الأول في هذا الحكم بالتميز بموجب الطعن رقم (٤٠٢) لسنة ٢٠٢٣ طعن عقاري وذلك بصحيفة مقدمة إلكترونياً بتاريخ ١٢ مايو ٢٠٢٣، وقدمت المطعون ضدها الرابعة بصفتها الوصية على تركة المطعون ضده الأول مذكرة بالرد طلبت في ختامها رفض الطعن.

وحيث إن الدائرة المعروض عليها الطعن قررت بجلستها المعقودة بتاريخ ٢١ أغسطس ٢٠٢٣ إحالة الطعن للهيئة العامة لمحكمة التمييز عملاً بالفقرة (٢) من البند (أ) من المادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي وذلك للنظر في العدول عن المبدأ الذي أقرته أحكام سابقة صادرة من محكمة التمييز بشأن انعدام الخصومة في جميع الأحوال بوفاء الخصم قبل قيامها.

وإذ أعيد قيد الطعن بالرقم الحالي أمام الهيئة العامة للمحكمة ونظرته بجلسة ٢٤ أكتوبر ٢٠٢٣ قررت إصدار الحكم فيه بجلسة اليوم.

وحيث إنه قد صدرت أحكام سابقة من محكمة التمييز مؤداها (إن الخصومة لا تتعد إلا بين أشخاص موجودين على قيد الحياة وإلا كانت معدومة ولا ترتب أثراً ولا يصححها أي إجراء لاحق، إذ لا يترتب على إيداع صحيفة أي أثر ولو كان المدعي يجهل وفاة خصمه، إذ كان يتعين عليه مراقبة ما يطرأ على خصومه من وفاة أو تغيير في الصفة قبل اختصامهم، وأن تصحيح شكل الدعوى باختصام الورثة فيها من بعد رفعها عديم الأثر لوروده على غير محل وليس من شأنه تصحيح الخصومة (المعدومة).

وحيث إن الهيئة العامة تقرر أنه ولئن كان الأصل في الخصومة أنها لا تقوم ابتداءً إلا بين أشخاص موجودين على قيد الحياة وقت رفعها وإلا كانت معدومة، إلا أنه لما كانت الدعوى إنما وجدت لتسير حتى تصل غايتها بالفصل فيها، وكانت الغاية من الإجراءات هي وضعها في خدمة الحق فلو انتفت تلك الغاية انتفت العلة من الإجراء، ذلك أن شكل الإجراء لم يعد مطلوباً لذاته كما كان عليه



## جلسة ٣١ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

الحال في القوانين القديمة مثل القانون الروماني بل لما يحققه من ضمانات للخصوم، فإن زال الغرض منه لا يكون هناك محل للتمسك به، وهو ما سارت عليه التشريعات المعاصرة، ومنها ما نص عليه المشرع الإماراتي في المادة (١٣) من قانون الإجراءات المدنية الصادر بالمرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٢) لسنة ٢٠٢٢ من أنه (١- يكون الإجراء باطلاً إذا نصّ القانون صراحةً على بطلانه أو إذا شابه عيب أو نقص جوهري لم تتحقق بسببه الغاية من الإجراء. ٢- في جميع الأحوال لا يحكم بالبطلان رغم النص عليه إذا ثبت تحقق الغاية من الإجراء). ولما كان المقرر وفقاً لنص المادة (٤٧) من قانون الإجراءات المدنية سالف الذكر أن الدعوى تعتبر مرفوعة أمام المحكمة ومقيدة ومنتجة لآثارها من تاريخ تقديم صحتها مستوفية للبيانات اللازمة والمنصوص عليها في المادة (٤٢) من القانون شريطة سداد الرسم خلال الأجل المحدد، وكذلك الحال في رفع الاستئناف وفقاً لنص المادة (١٦٤) من ذلك القانون والتماس إعادة النظر وفقاً لنص المادة (١٧٣) من القانون والظعن بالتمييز وفقاً لنص المادة (١٧٩) منه. إذ كان ذلك؛ وكانت العلة من تقرير انعدام الخصومة التي ترفع على شخص توفي قبل رفع الدعوى أو الظعن هي وجوب مراعاة مبدأ المواجهة بين الخصوم وصيانة حقوق الدفاع لكل منهم بما يضمن تحقيق العدالة فيما بينهم وهي الهدف الأسمى الذي تسعى إليه كافة القوانين الإجرائية والموضوعية على حد سواء، وأن المتوفى سيُحرم حتماً من تقديم دفاعه بما يعرض حقوق ورثته لخطر الضياع. ولما كان المعلول يدور مع علته وجوداً وعدماً، وكانت هذه العلة تنتفي في حالة اختتام الورثة بعد رفع الدعوى أو الظعن وقبل صدور الحكم المنهي للخصومة فيه وتمكنهم من إبداء ما لديهم من دفاع. وإذ كان وفاة أحد الخصوم أثناء نظر الدعوى أو فقد أهلية التقاضي أو زوال صفة من كان يباشر الخصومة عنه من النائبين وأن كان يترتب عليه انقطاع سير الخصومة فيها بقوة القانون إلا أنها تعاود سيرها بالإعلان بالتكليف بالحضور لمن يقوم مقام من توفي أو فقد أهلية التقاضي أو زالت صفته أو بحضوره الجلسة التي كانت محددة وذلك عملاً بنص المادتين (١٠٥) و(١٠٦) من قانون الإجراءات المدنية، فإنه يتعين تطبيق ذات الحكم في حالة اختتام من يقوم مقام من توفي قبل رفع الدعوى أو الظعن أو فقد أهلية التقاضي أو زالت صفته وذلك لذات العلة. ولما تقدم، فإنه يلزم القول بأن اختتام ورثة من توفي قبل رفع الدعوى أو الظعن بإجراءات صحيحة لاحقة في ذات درجة التقاضي ولو كان التصحيح بعد فوات مواعيد الظعن من شأنه زوال العيب الذي شاب إجراءات الخصومة عند قيامها، ولا يكون هناك محل بعد ذلك للقضاء بانعدام الخصومة لهذا السبب، ومن ثم، فإن الهيئة العامة للمحكمة تقرر وبالأغلبية المنصوص عليها في البند (ب) من المادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي العدول عن المبدأ السابق المخالف لما انتهت إليه.

ولما كانت ولاية الفصل في الظعن قد أنيطت بالهيئة العامة لمحكمة التمييز فإنها تفصل فيه وفقاً لما قرره من مبادئ على نحو ما سلف بيانه.

## جلسة ٣١ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

وحيث إن الطعن المائل قد أقيم قبل المطعون ضده الأول ووريثيه المطعون ضدهما الرابعة والخامسة، فإنه يتعين القضاء بعدم قبول الطعن قبل المطعون ضده الأول لوفاته قبل رفع الطعن. وحيث إن الطعن فيما عدا ذلك قد استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب، ينعي الطاعن بالسبب الأول منها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والفساد في الاستدلال، إذ إن مؤدى قضائه بقبول الاستئناف شكلاً رغم قيده بعد الميعاد أنه قد قضى ضمناً ببطلان الإعلان بصحيفة افتتاح الدعوى وبالحكم الصادر فيها من محكمة أول درجة وبأن الميعاد ما زال مفتوحاً لبطلان إعلان الصحيفة، وهو ما لا تكون معه الخصومة قد انعقدت بين طرفيها أمام محكمة البداية مما يترتب عليه بطلان الحكم الابتدائي وانعدامه، بما كان يوجب على محكمة الاستئناف أن تقف عند حد تقرير هذا البطلان وأن تعيد الدعوى إلى محكمة أول درجة دون أن تتصدى للفصل في موضوع الخصومة حتى لا يُحرم من تقرر البطلان لصالحه من نظر الدعوى على درجتين، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في غير محله، ذلك أنه من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن إجراءات إعلان الحكم مستقلة عن إجراءات إعلان صحيفة الدعوى التي صدر فيها هذا الحكم، وما قد يلحق إجراءات إعلان أحدهما من عيب يكون بمنأى عن إجراءات إعلان الآخر. كما أن النص في المادة (١٦٨) من قانون الإجراءات المدنية الصادر بالمرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٢) لسنة ٢٠٢٢ الذي يسري العمل به اعتباراً من ٢ يناير ٢٠٢٣ على أنه (إذا حكمت المحكمة الابتدائية في الموضوع ورأت محكمة الاستئناف أن هناك بطلاناً في الحكم أو بطلاناً في الإجراءات أثر في الحكم تقضي بإلغائه وتحكم في الدعوى أما إذا حكمت المحكمة الابتدائية بعدم الاختصاص أو بقبول دفع فرعي ترتب عليه منع السير في الدعوى وحكمت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم وباختصاص المحكمة أو برفض الدفع الفرعي وبنظر الدعوى وجب عليها أن تعيد القضية للمحكمة الابتدائية للحكم في موضوعها). مفاده وعلى - ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه إذ حكمت محكمة أول درجة في موضوع الدعوى وتبين لمحكمة الاستئناف بطلان الإعلان بصحيفة افتتاح الدعوى أمام المحكمة الابتدائية تعين عليها أن تقضي بالبطلان وتتصدى للفصل في النزاع ولا تعيد الدعوى لمحكمة أول درجة، ولا يعد ذلك تقويماً لدرجة من درجات التقاضي على الخصوم، ذلك أن محكمة أول درجة بقضائها في موضوع الدعوى تكون قد استنفدت ولايتها. لما كان ما تقدم، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بقبول الاستئناف شكلاً، بما لزمه عدم إعلان المستأنف بالحكم المستأنف إعلاناً قانونياً صحيحاً يتبعه فوات مواعيد الاستئناف، فإنه يتعين على محكمة الاستئناف أن تفصل في موضوع الاستئناف تبعاً لذلك ولو تبين لها بطلان الإعلان بصحيفة الدعوى ولا تعيدها لمحكمة أول درجة التي استنفدت ولايتها بالفصل في موضوع

## جلسة ٣١ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

النزاع، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإن النعي عليه بما ورد بذلك السبب يكون قائماً على غير أساس.

وحيث إن حاصل ما ينعى به الطاعن بباقي أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه مخالفة للقانون و الخطأ في تطبيقه والفساد في الاستدلال والإخلال بحق الدفاع، إذ تمسك في دفاعه أمام محكمة الاستئناف ببطلان حكم محكمة أول درجة لبطلان إعلانه بلائحة افتتاح الدعوى وعدم انعقاد الخصومة فيها، فضلاً عن بطلان إعلان الحكم الصادر في الدعوى وبطلان الإعلان بالتكليف بالوفاء والسند التنفيذي، ذلك أنه لا توجد اي علاقة بين الطاعن والمطعون ضده الأول ولم يتم التعامل بين الطرفين بشكل مباشر بل كان التعامل كما زعم الأخير بلائحة دعواه عن طريق المطعون ضده الثاني بموجب وكالة، وعليه فقد عمل المطعون ضده الأول على تضليل المحكمة بغية عدم وصول علم الطاعن بالدعوى الماثلة، فتعمد كتابة عنوان وهمي بالدولة في لائحة دعواه وبريد إلكتروني غير عائد للطاعن، ذلك أن البريد الإلكتروني الصحيح هو ----@hotmail.com إلا أنه تم تكليف الطاعن بالوفاء بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٠ عن طريق إعلانه بلائحة افتتاح الدعوى بطريق النشر بذريعة أنه مجهول الإقامة، وكانت نتيجة التبليغ خالية من أي بيانات تفيد وصول علم الطاعن بهذا الإعلان، وذلك على الرغم من كتابة عنوان به هاتف و بريد إلكتروني في لائحة الدعوى، كما تم إعلان الطاعن بالحكم المستأنف بالنشر مباشرة في جريدة داخل التولة بتاريخ ٥ أكتوبر ٢٠٢٠ دون أن يسبقه أي إجراء أو تحري من جهة واحدة على الاقل من الجهات ذات العلاقة، وتم إعلان الطاعن أيضاً بالسند التنفيذي على العنوان المسجل باللائحة بتاريخ ٢٦ يناير ٢٠٢١ وتبين وجود شخص آخر في العقار وأن الطاعن ترك العنوان، فتم إعلانه بتاريخ ١١ فبراير ٢٠٢١ على بريد إلكتروني غير صحيح ثم الإعلان مباشرةً بطريق النشر بتاريخ ١٧ فبراير ٢٠٢١ في جريدة الفجر التي تصدر باللغة العربية وهي غير اللغة التي يتحدث بها الطاعن ودون أن يسبقه التحري والاستعلام عن عنوانه، مما تكون معه جميع الإعلانات قد وقعت باطلة عملاً بنص المادة (٩) من قانون الإجراءات المدنية، هذا إلى أن عقد البيع محل الدعوى باطل لأنه تم عن طريق المطعون ضده الثاني بتوكيل لا يجيز له البيع أو التصرف في العقارات نيابةً عن الطاعن، وقد خلت الأوراق من ثمة دليل يقيني يؤكد بيع العقار محل الدعوى للمطعون ضده الأول وسداد الثمن، ذلك أن عقد البيع المقدم من الأخير لا يحمل أي بيانات واضحة، فقد جاء خاليًا من بيانات الأطراف (البائع والمشتري) كما خلا من بيانات العقار المبيع ووصفه أو الثمن، فضلاً عن أن توقيع البائع المذيل بالعقد لا يعرف صاحبه وقيام صفته في التوقيع نيابةً عن الطاعن (البائع) أم لا، ومن ثم فإنه لا يعتد به، كما خلت الأوراق مما يفيد سداد المطعون ضده الأول الثمن وقدره (٢,٣١٩,٠٠٠) درهم للمطعون ضدهما الثاني والثالثة، فلا يوجد في الأوراق سوى شيكين أحدهما بمبلغ (٦٨١,٠٠٠) درهم والآخر بمبلغ (١,٦٣٥,٠٠٠) درهم منسوب صدورهما من قبل

## جلسة ٣١ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

المطعون ضدها الثالثة دون أي دليل أو سند يشير إلى أن هذين الشيكين هما ثمن بيع العقار، كما أنه وعلى الفرض الجدلي بصحة البيع فلا يعرف أين ذهب ثمن المبيع، فبحسب أقوال المطعون ضده الأول أنه سلم المبلغ للمطعون ضده الثاني ولكن المتيقن أنه لم يحوله أو يسلمه للطاعن الذي كان في ذلك الوقت خارج الدولة ولم يكن يعلم شيئاً عن موضوع الدعوى أو عملية البيع، وهو ما تنتفي معه مسؤوليته لعدم وجود وكالة منه للمطعون ضدهما الثاني والثالثة تبيح لهما البيع باسم الطاعن، إذ خلا التوكيل من ثمة بيانات تفيد صدوره من الأخير، وعلى فرض صحة هذا التوكيل فإن البين منه أن المطعون ضده الثاني قد تجاوز حدود وكالته، ذلك أن الوكالة خاصة فقط بإنابته في الإدارة والإشراف على أي رخصة تجارية أو غير تجارية، ومن الواضح أن هذا التوكيل بخصوص الرخصة التي كان الطاعن يديرها ويملك فيها أسهماً وهي شركة (...)، إلا أن المطعون ضده الثاني استغل التوكيل وقام بإبرام عقد البيع محل الدعوى بدون علم وموافقة الطاعن متجاوزاً حدود وكالته، الأمر الذي يكون معه ذلك العقد باطلاً ولا يسأل عنه الطاعن، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر والتفت عن دفاع الطاعن سالف الذكر فإن الحكم يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إنه من المقرر أن القواعد المنظمة لقيام الخصومة أمام القضاء أو انعدامها هي من إجراءات التقاضي المتعلقة بالنظام العام، وأن مفاد نص المادة (١٨٠) من قانون الإجراءات المدنية وعلى - ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه يجوز لمحكمة التمييز من تلقاء نفسها أن تثير في الطعن الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو في صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الوقائع والأوراق التي سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم. وكان من المقرر وعلى ما انتهت إليه الهيئة العامة لهذه المحكمة إنه ولئن كان الأصل في الخصومة أنها لا تقوم ابتداءً إلا بين أشخاص موجودين على قيد الحياة وقت رفعها وإلا كانت معدومة، إلا أن اختصام ورثة من توفى قبل رفع الدعوى أو الطعن بإجراءات صحيحة لاحقة في ذات درجة التقاضي ولو كان التصحيح بعد فوات مواعيد الطعن من شأنه زوال العيب الذي شاب إجراءات الخصومة عند قيامها، ولا يكون هناك محل بعد ذلك للقضاء بانعدام الخصومة لهذا السبب. وإذ خالف الحكم المطعون فيه ذلك النظر وانتهى في قضاؤه إلى انعدام الخصومة في الاستئناف لوفاة المستأنف ضده الأول (المطعون ضده الأول) قبل رفع الاستئناف، رغم تصحيح شكل الاستئناف باختصام ورثتيه (المطعون ضدهما الرابعة والخامسة) ومثولهما في الاستئناف، مما حجب عن تحقيق دفاع الطاعن سالف ذكره بأسباب الطعن، فإن الحكم يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون والإخلال بحق الدفاع بما يوجب نقضه، على أن يكون مع النقض الإحالة.





# ثانيًا أحوال شخصية

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي



## جلسة الأربعاء ١٠ نوفمبر ٢٠٢١

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
وعضوية السادة القضاة/ محمد خميس البسيوني، علي أحمد شلتوت،  
محمود عبد الحميد طنطاوي، محمد محمد المرسي حسين، أحمد محمد علي محمد عامر،  
سعد محمد سعيد علي زويل، يحيى الطيب أبو شورة، د. محسن إبراهيم محمد  
ومصطفى محمود الشرقاوي.

(١)

الطعن رقم ٨ لسنة ٢٠٢١ " الهيئة العامة لمحكمة التمييز "

(١) حضانة. استضافة.

الأصل مبيت المحضون عند حاضنه. يجوز للقاضي أن يأذن بمبيت المحضون بمسكن غير حاضنه إذا اقتضت مصلحته ذلك ورعاية لحقه في التعرف على والديه واحتفاظه بعلاقات مباشرة معهما دون إرهاب أو عنف. المواد ١، ٢، ١٦ من القانون ٣ لسنة ٢٠١٦ بشأن قانون حقوق الطفل و١٤٨ من المذكرة الإيضاحية للقانون ٢٨ لسنة ٢٠٠٥ وقرار وزير العدل ٥٥٥ لسنة ٢٠٢١.

(٢) حضانة. استضافة. تمييز " أسباب الطعن بالتمييز: الأسباب غير المقبولة ".

قضاء الحكم المطعون فيه بمبيت الصغيرة لدى والدها لربط أواصر علاقتهما وعدم حرمانها من حنانها لأسباب سائغة قدرتها. النعي عليه في هذا الشأن. جدل موضوعي. غير جائز أمام محكمة التمييز. مثال.

١- لما كانت المادة (١) من القانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن قانون حقوق الطفل قد أوردت أن المصلحة الفضلى للطفل: هي جعل مصلحة الطفل فوق كل اعتبار وذات أولوية وأفضلية في جميع الظروف ومهما كانت مصالح الأطراف الأخرى. كما نصت المادة (٢) من ذات القانون على أن " تعمل السلطات المختصة والجهات المعنية على تحقيق الآتي: ١- ... ٢- ... ٣- ... ٤- حماية المصالح الفضلى للطفل ". وجرى نص المادة (١٦) منه على أنه " مع مراعاة القوانين المعمول بها، للطفل الحق في التعرف على والديه وأسرته الطبيعية وتلقي رعايتهما، والاحتفاظ بعلاقات شخصية واتصالات مباشرة مع كليهما ". وكذلك ورد النص في المادة (١٤٨) من المذكرة الإيضاحية للقانون الاتحادي رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٥م في شأن الأحوال الشخصية على أن مبيت المحضون لا يكون إلا

## جلسة ١٠ من نوفمبر سنة ٢٠٢١ أحوال شخصية

عند حاضنه، ما لم تقدر المحكمة خلاف ذلك مراعاة لمصلحة المحضون ذاته. وقد نص قرار وزير العدل رقم (٥٥٥) لسنة ٢٠٢١ الصادر بتاريخ ٧ سبتمبر ٢٠٢١ في بند التعريفات أن الرؤية: هي الزيارة أو الاستشارة أو الاصطحاب أو المبيت حسبما يقرره القاضي. فإن مؤدى هذه النصوص مجتمعة أنه ولئن كان الأصل أن مبيت المحضون لا يكون إلا عند حاضنه إلا أنه تحقيقاً للمصلحة الفضلى للطفل ورعايةً لحقه في التعرف على والديه وأسرته الطبيعية وتلقي رعايتهما، والاحتفاظ بعلاقات شخصية واتصالات مباشرة مع كليهما دون إرهاب أو عنت، فإنه يجوز للقاضي أن يأذن بمبيت المحضون بمسكن غير حاضنه إذا اقتضت مصلحته ذلك. وإذا كان ما تقدم، فإن الهيئة تنتهي - وبالأغلبية المنصوص عليها في الفقرة الثانية من البند (أ) من المادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي - إلى الأخذ بهذا المبدأ والعدول عما يخالفه من أحكام سابقة والفصل في الطعن على هذا الأساس.

٢- لما كانت الهيئة العامة لهذه المحكمة قد انتهت - وعلى نحو ما سلف بيانه - أن الأصل أن مبيت المحضون لا يكون إلا عند حاضنه، إلا أنه تحقيقاً للمصلحة الفضلى للطفل ورعايةً لحقه في التعرف على والديه وأسرته الطبيعية وتلقي رعايتهما، والاحتفاظ بعلاقات شخصية واتصالات مباشرة مع كليهما دون إرهاب أو عنت، فإنه يجوز للقاضي أن يأذن بمبيت المحضون بمسكن غير حاضنه. كما أنه من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء محكمة التمييز - أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة المقدمة فيها والموازنة بينها والأخذ بما تظمن إليه منها وإطراح ما عداه دون رقابة عليها في ذلك من محكمة التمييز متى أقامت قضاها على أسباب سائغة تكفي لحمله. لما كان ما تقدم، وكان حكم محكمة أول درجة - المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه - قد أقام قضاءه على ما أورده بأسبابه من أنه (إذا كان المحضون في حضانه أحد الأبوين فيحق للأخر زيارته واستشارته واستصحابه حسبما يقرر القاضي على أن يحدد المكان والزمان والمكلف بإحضار المحضون، ومؤدى ذلك أن رؤية الصغير أو الصغيرة حق لكل من والديه متى كان الحق لا يصادم حقاً للصغير أو الصغيرة أو يتعارض مع مصلحة أيهما، وأن تنظيم وقت الرؤية ومكانها عند اختلاف الأبوين عليها، وكذلك تقدير مدة الرؤية من حيث زمانها ومكانها هو من المسائل التي تستقل محكمة الموضوع بتقديرها ... ترى المحكمة مصلحة الابنة ... بمبيتها لدى والدها وذلك لربط أواصر علاقتها بالدها وعدم حرمانها من حنان الأبوة بعد فرقة الأبوين، مما تقضي له بمبيت الابنة ... لديه وترفض طلبه بشأن مبيت الابنة ...)، كما أضاف الحكم المطعون فيه إلى هذه الأسباب ما أورده بمدوناته من أن (الحكم المستأنف خلص صحيحاً بشأن تحديد زمان ومكان رؤية المحضونتين/ ... و... بما رأته هذه المحكمة مناسباً للمحضونتين ولظروف الأبوين، ولا ينال من ذلك ما تذرعت به المستأنفة من وجود ضررٍ بشأن

## جلسة ١٠ من نوفمبر سنة ٢٠٢١ أحوال شخصية

مبيت المحضونة/ ... عند أبيها المستأنف ضده سيما وأن الأوراق قد خلت مما يثبت وجود ضررٍ محققٍ أو محتملٍ بشأن مبيت المحضونة المذكورة عند أبيها المستأنف ضده)، وإذ كان هذا الذي خلص إليه الحكم المطعون فيه سائغاً وله معينه من الأوراق ومؤدياً لما انتهى إليه قضاؤه وكافياً لحمله وفيه الرد المسقط لما يخالفه، ومن ثم فإن النعي عليه بما ورد بأسباب الطعن لا يدعو أن يكون جدلاً فيما تستقل محكمة الموضوع بتقديره ولا يجوز إبداءه أمام محكمة التمييز وبالتالي غير مقبول.

### الحكم

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي أعده وتلاه بالجلسة السيد القاضي المقرر/ ... وبعد المداولة.

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضده (...) بعدما لجأ للتوجيه الأسرى وتعذر الصلح أقام قبل الطاعنة (...) الدعوى رقم (...) لسنة ٢٠٢٠ أحوال شخصية نفس مسلمين أمام محكمة دبي الابتدائية بتاريخ ٢٦ ديسمبر ٢٠٢٠ بطلب الحكم - حسب طلباته الختامية - أولاً: تمكنه من رؤية المحضونتين (...) و (...) واصطحابهما للمبيت لديه في نهاية كل أسبوع على أن يصحبهما في يوم الخميس صباحاً من كل أسبوع ويعيدهما إلى المدعى عليها يوم الجمعة مساءً. واحتياطياً: تحديد مواعيد الرؤية التي تراها المحكمة والسماح له باصطحاب المحضونتين مع إلزام المدعى عليها بتمكينه من ذلك. ثانياً: السماح له باصطحاب المحضونتين والمبيت لديه في العطلات والأعياد الرسمية مع إلزام المدعى عليها بتمكينه من ذلك. ثالثاً: تمكنه وتقرير أحقيته في سحب ملف الصغيرة (...). من المدرسة المقيدة فيها وقيدها في مدرسة أخرى تتماشى مع مقدرته المالية. على سند من القول إن المدعى عليها كانت زوجة للمدعي بصحيح العقد الشرعي ورزق منها بالطفلتين (...) ذات السبعة أعوام و (...) ذات العامين، وقد انفصمت عرى العلاقة الزوجية بين طرفي الدعوى بموجب أحكام قضائية سابقة، وكانت المدعى عليها هي الحاضنة لابنتيه المذكورتين بموجبها، إلا أنها منعت من رؤية ابنتيه والتواصل معهما إضراراً به، مما حدا به لإقامة دعواه الماثلة. ومحكمة أول درجة قضت بتاريخ ٧ أبريل ٢٠٢١، أولاً: بإلزام المدعى عليها بتمكين المدعي من رؤية ابنته (...) من يوم الجمعة من الساعة ٤,٠٠ مساءً إلى يوم السبت حتى الساعة ٨,٠٠ مساءً أسبوعياً على أن يستلمها من مركز حماية الطفل الأقرب للمكان الذي يقيم فيه المحضون، وعليه أن يعيدها بذلك المكان والتصريح له بالاصطحاب والمبيت، وكذلك في ثاني أيام العيدين من الساعة ٤,٠٠ مساءً وحتى الساعة ٨,٠٠ مساءً دون مبيت، ما لم يتفق طرفا الدعوى على

## جلسة ١٠ من نوفمبر سنة ٢٠٢١ أحوال شخصية

خلاف ذلك. ثانيًا: بإلزام المدعى عليها بتمكين المدعي من رؤية ابنته (...). يوم الجمعة أسبوعياً من الساعة ٤,٠٠ مساءً وحتى الساعة ٨,٠٠ مساءً بمركز حماية الطفل الأقرب للمكان الذي يقيم فيه المحضون، وعليه أن يأخذها من المركز ويعيدها بذلك المكان والتصريح له بالاصطحاب دون مبيت، وكذلك في ثاني أيام العيدين من الساعة ٤,٠٠ مساءً وحتى الساعة ٨,٠٠ مساءً دون مبيت، ما لم يتفق طرفا الدعوى على خلاف ذلك. ثالثاً: برفض ما عدا ذلك من طلبات. استأنفت المدعى عليها ذلك الحكم بالاستئناف رقم (...). لسنة ٢٠٢١ أحوال شخصية ومواريث. ومحكمة الاستئناف قضت بتاريخ ٦ يوليو ٢٠٢١ في موضوع الاستئناف برفضه وتأييد الحكم المستأنف.

طعن المدعى عليها في ذلك الحكم بالتمييز بالطعن رقم (٣٤٢) لسنة ٢٠٢١ أحوال شخصية وذلك بصحيفة أودعت إلكترونياً بتاريخ ٢ أغسطس ٢٠٢١ بطلب نقض الحكم المطعون والإحالة، وقدم وكيل المطعون ضده مذكرة بالرد طلب في ختامها رفض الطعن.

وحيث إن الدائرة المختصة بنظر الطعن قررت بجلستها المعقودة بتاريخ ٢٢ سبتمبر ٢٠٢١ - وعملاً بنص الفقرة الثانية من البند (أ) من المادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي - إحالته إلى الهيئة العامة لمحكمة التمييز للنظر في العدول عن المبدأ الذي قرره أحكام سابقة والذي يقضي بأن (المقرر لدى فقهاء المالكية - وفق المشهور عندهم - الواجب الرجوع إليه طبقاً لنص المادة الثانية من قانون الأحوال الشخصية لخلو القانون المذكور من النص على مبيت المحضون بشأن رؤية الأب لولده إلا أن يبيت المحضون عند أمه الحاضرة).

وقد أعيد قيد الطعن برقم (٨) لسنة ٢٠٢١ هيئته عامة.

وحيث إنه لما كانت المادة (١) من القانون رقم (٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن قانون حقوق الطفل قد أوردت أن المصلحة الفضلى للطفل: هي جعل مصلحة الطفل فوق كل اعتبار وذات أولوية وأفضلية في جميع الظروف ومهما كانت مصالح الأطراف الأخرى. كما نصت المادة (٢) من ذات القانون على أن تعمل السلطات المختصة والجهات المعنية على تحقيق الآتي: ١- ... ٢- ... ٣- ... ٤- حماية المصالح الفضلى للطفل. وجرى نص المادة (١٦) منه على أنه مع مراعاة القوانين المعمول بها، للطفل الحق في التعرف على والديه وأسرته الطبيعية وتلقي رعايتهما، والاحتفاظ بعلاقات شخصية واتصالات مباشرة مع كليهما. وكذلك ورد النص في المادة (١٤٨) من المذكرة الإيضاحية للقانون الاتحادي رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٥م في شأن الأحوال الشخصية على أن مبيت المحضون لا يكون إلا عند حاضنه، ما لم تقدر المحكمة خلاف ذلك مراعاة لمصلحة المحضون ذاته. وقد نص قرار وزير العدل رقم (٥٥٥) لسنة ٢٠٢١ الصادر بتاريخ ٧ سبتمبر ٢٠٢١ في بند التعريفات أن الرؤية: هي الزيارة أو الاستشارة أو الاصطحاب أو المبيت حسبما يقرره القاضي. فإن مؤدى هذه النصوص مجتمعة أنه ولئن كان الأصل أن مبيت المحضون لا يكون إلا عند حاضنه إلا أنه تحقيقاً للمصلحة الفضلى للطفل ورعاية لحقه في



## جلسة ١٠ من نوفمبر سنة ٢٠٢١ أحوال شخصية

التعرف على والديه وأسرته الطبيعية وتلقي رعايتهما، والاحتفاظ بعلاقات شخصية واتصالات مباشرة مع كليهما دون إرهاق أو عنت، فإنه يجوز للقاضي أن يأذن بمبيت المحضون بمسكن غير حاضنه إذا اقتضت مصلحته ذلك. وإذا كان ما تقدم، فإن الهيئة تنتهي - وبالأغلبية المنصوص عليها في الفقرة الثانية من البند (أ) من المادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي - إلى الأخذ بهذا المبدأ والعدول عما يخالفه من أحكام سابقة والفصل في الطعن على هذا الأساس.

وحيث إن حاصل ما تتعى به الطاعنة على الحكم المطعون فيه مخالفته الشرع والخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبب والفساد في الاستدلال، إذ أقام قضاءه بمبيت الابنة (...) لدى والدها تأسيساً على أن مصلحتها بالمبيت لديه ولربط أواصر علاقتها بوالدها وعدم حرمانها من حنان الأبوة بعد فرقة الأبوين، هذا في حين أن المطعون ضده خارج البيت طوال اليوم من أجل سد معيشته واحتياجاته فلا يستطيع متابعة أحوال الطفلة لا تربوياً ولا دراسياً، كما أنه قرر بأنه العائل الوحيد لأمه المسنة مما لا يتسنى له الاهتمام بطفلته وقت المبيت، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أنه لما كانت الهيئة العامة لهذه المحكمة قد انتهت - وعلى نحو ما سلف بيانه - أن الأصل أن مبيت المحضون لا يكون إلا عند حاجته، إلا أنه تحقيقاً للمصلحة الفضلى للطفل ورعاية لحقه في التعرف على والديه وأسرته الطبيعية وتلقي رعايتهما، والاحتفاظ بعلاقات شخصية واتصالات مباشرة مع كليهما دون إرهاق أو عنت، فإنه يجوز للقاضي أن يأذن بمبيت المحضون بمسكن غير حاضنه. كما أنه من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة المقدمة فيها والموازنة بينها والأخذ بما تظمن إليه منها وإطراح ما عداه دون رقابة عليها في ذلك من محكمة التمييز متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله. لما كان ما تقدم، وكان حكم محكمة أول درجة - المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه - قد أقام قضاءه على ما أورده بأسبابه من أنه (إذا كان المحضون في حضانه أحد الأبوين فيحق للأخر زيارته واستزارته واستصحابه حسبما يقرر القاضي على أن يحدد المكان والزمان والمكلف بإحضار المحضون، ومؤدى ذلك أن رؤية الصغير أو الصغيرة حق لكل من والديه متى كان الحق لا يصادم حقاً للصغير أو الصغيرة أو يتعارض مع مصلحة أيهما، وأن تنظيم وقت الرؤية ومكانها عند اختلاف الأبوين عليها، وكذلك تقدير مدة الرؤية من حيث زمانها ومكانها هو من المسائل التي تستقل محكمة الموضوع بتقديرها ... ترى المحكمة مصلحة الابنة ... بمبيتها لدى والدها وذلك لربط أواصر علاقتها بوالدها وعدم حرمانها من حنان الأبوة بعد فرقة الأبوين، مما نقضي له بمبيت الابنة ... لديه وترفض طلبه بشأن مبيت الابنة ...)، كما أضاف الحكم المطعون فيه إلى

## جلسة ١٠ من نوفمبر سنة ٢٠٢١ أحوال شخصية

هذه الأسباب ما أورده بمدوناته من أن (الحكم المستأنف خلص صحيحًا بشأن تحديد زمان ومكان رؤية المحضونتين/ ... و... بما رأته هذه المحكمة مناسبًا للمحضونتين ولظروف الأبوين، ولا ينال من ذلك ما تذرعت به المستأنفة من وجود ضررٍ بشأن مبيت المحضونة/.... عند أبيها المستأنف ضده سيما وأن الأوراق قد خلت مما يثبت وجود ضررٍ محققٍ أو محتملٍ بشأن مبيت المحضونة المذكورة عند أبيها المستأنف ضده)، وإذ كان هذا الذي خلص إليه الحكم المطعون فيه سائغًا وله معينه من الأوراق ومؤديًا لما انتهى إليه قضاؤه وكافيًا لحمله وفيه الرد المسقط لما يخالفه، ومن ثم فإن النعي عليه بما ورد بأسباب الطعن لا يعدو أن يكون جدلاً فيما تستقل محكمة الموضوع بتقديره ولا يجوز إبداءه أمام محكمة التمييز وبالتالي غير مقبول.

وحيث إنه، ولما تقدم، يتعين رفض الطعن.

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي

جلسة الأربعاء ١٨ مايو ٢٠٢٢

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
وعضوية السادة القضاة/ علي أحمد شلتوت، محمود عبد الحميد طنطاوي،  
محمد محمد المرسي حسين، أحمد محمد علي محمد عامر، سعد محمد سعيد علي زويل،  
يحيى الطيب أبو شورة ومصطفى محمود الشرقاوي.

(٢)

الطعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٢ " الهيئة العامة لمحكمة التمييز "

(١) حضانة " أجر مسكن حضانة "

إعداد مسكن ملائم لحضانة الصغار الفقراء الموجودين بحضانة أهم على عاتق ولي المحضون شرعاً باعتباره جزءاً من النفقة الواجبة عليه. الأصل استحقاق الحضانة أجر مسكن إلا حال تملكها مسكناً تقيم فيه أو مخصصاً لسكانها سواء ملكية تامة أو على الشيوخ مع ورثة آخرين. ما دامت تقيم فيه مع المحضون شرط مناسبته لإقامة المحضونين. لمحكمة الموضوع تقدير ذلك. أساس ذلك. المسكن الذي يؤول للحضانة من الغير مقابل أقساط مدة من الزمن. لا يُعدّ مملوكاً لها ملكية تامة. وجوب تحمل ولي المحضون سداد تلك الأقساط بدلاً عن تحمله أجر المسكن. متى كان القسط بقدر سعته ووفق حال الصغير والوضع الاقتصادي زماناً ومكاناً. م ٤٨/٢ أحوال شخصية. منح الحضانة مسكناً مملوكاً لها بالمجان لتقيم فيه بالمحضونين. أثره. إعفاء ولي المحضون من سداد أجر مسكن الحضانة.

(٢) حضانة " أجر مسكن حضانة ". تمييز " سلطة محكمة التمييز "

إسقاط الحكم المطعون فيه أجر مسكن الحضانة لامتلاك الحضانة مسكناً تسدد أقساطه. خطأ في تطبيق القانون. يوجب إلغاءه والقضاء برفض دعوى إسقاط أجر مسكن الحضانة.

١- لما كان النص في المادة ١٤٨ من قانون الأحوال الشخصية الاتحادي رقم ٢٨ لسنة ٢٠٠٥ على أن (١-...٢- يجب على من يلزم بنفقة المحضون أجره مسكن حضانة إلا إذا كانت الحضانة تملك مسكناً تقيم فيه أو مخصصاً لسكانها. ٣-...) مفاده - وعلى ما استقر عليه قضاء محكمة التمييز - أن إعداد مسكن ملائم لحضانة الصغار الفقراء الذين هم في حضانة أهم هو التزام يقع على عاتق ولي المحضون شرعاً باعتبار أن ذلك جزء من النفقة الواجبة عليه مع مراعاة حال المكلف بها يسراً أو عسراً، وأن الأصل وفق صراحة النص هو استحقاق الحضانة أجره مسكن حضانة إلا إذا كانت تملك مسكناً تقيم فيه أو مخصصاً لسكانها وهو المسكن الذي يعده ولي المحضون لتقيم

## جلسة ١٨ من مايو سنة ٢٠٢٢ أحوال شخصية

فيه الحاضنة مع المحضون ويكون مملوكًا له، والمسكن الذي تملكه الحاضنة وتقيم فيه بالمحضون يستوي فيه أن يكون ملكًا لها ملكية تامة أو على الشيوخ مع ورثة آخرين ما دامت تقيم فيه مع المحضونين لما هو مقرر أن التابع تابع ولا يفرد بحكم والمحضون تابع للحاضنة في مسكن الحاضنة، إلا أن مناط أعمال النص إذا كان المسكن الذي تملكه الحاضنة على الشيوخ مع ورثة آخرين هو سد حاجة المحضون بأن يكون هذا المسكن ملائمًا لحضانة الصغار المحضونين وأن يوفر لهم السكنية والاستقرار والاستقلال المادي والنفسي والمعيشي وأن يهيئ لهم الحياة الأسرية الكريمة بما يحقق نفع المحضون ويدفع أي ضرر قد يلحق به، ومؤدى ذلك بمفهوم المخالفة استحقاق الحاضنة أجره مسكن حاضنة إذا كان المسكن الذي تملك حصة شائعة فيه لا تقيم فيه أو كان غير مناسب لإقامة المحضونين فيه مع الحاضنة وهو ما تستقل بتقديره محكمة الموضوع، وأما المسكن الذي يؤول إلى الحاضنة من الغير مقابل سدادها لأقساط الثمن مدة من الزمن فيعتبر غير مملوك لها ملكية خالصة لاحتمال استرداده منها حال عدم سدادها لكامل ما عليه من أقساط ومن ثم فلا تكون مالكة له ملكية تامة على النحو الذي اشترطته المادة ١٤٨/٢ سالفه الذكر والذي يعفي ولي المحضون من سداد أجره مسكن الحاضنة إذ القول بغير ذلك مؤداه أن تكون الحاضنة التي تملك مسكنًا غير مملوك لها ملكية تامة لما يستتبعه من سدادها أقساط الثمن - وإن كان سيؤول إليها في النهاية - أسوأ حالًا وأشد ضررًا بحضانة أولادها من الحاضنة التي لا تملك مسكنًا تقيم فيه وهو ما يأتاه الشرع والقانون لقول المولى عز وجل في محكم التنزيل ( لا تضار والده بولدها ولا مولود له بولده) وعليه فإنه لا يوجد ما يمنع من تحمل ولي المحضون لهذه الأقساط حتى انتهاء الحضانة على الصغير وذلك بديلًا عن تحمله أجره مسكن الحاضنة متى كان القسط بقدر سعته ووفق حال الصغير والوضع الاقتصادي زمانًا ومكانًا، وأما إذا كان المسكن المملوك للحاضنة لتقيم فيه بالمحضونين قد منح إليها بالمجان فإن لازم ذلك ومقتضاه هو إعفاء ولي المحضون من سداد أجره مسكن الحاضنة.

لما كان ما تقدم، فإن الهيئة وبالأغلبية المنصوص عليها في الفقرة الثانية من البند (أ) من المادة ٢٠ من قانون السلطة القضائية رقم ١٣ لسنة ٢٠١٦ تنتهي إلى الأخذ بما استقر عليه قضاء محكمة التمييز على النحو السالف بيانه والفصل في النزاع على هذا الأساس.

٢- من المستقر عليه - بقضاء الهيئة العامة لمحكمة التمييز - من أن المسكن الذي يؤول إلى الحاضنة من الغير مقابل سدادها لأقساط الثمن مدة من الزمن لا تكون مالكة له ملكية تامة على النحو الذي اشترطته الفقرة الثانية من المادة ١٤٨ من قانون الأحوال الشخصية لإعفاء ولي المحضون من سداد أجره مسكن الحاضنة الذي تقيم فيه بالمحضونين، وعليه يظل التزامه بسداد أجره مسكن الحاضنة قائمًا حتى انتهاء الحضانة على المحضونين أو انتهاء أقساط القرض السكني أيهما أقرب، وإذ خالف الحكم المطعون فيه المؤيد للحكم الابتدائي هذا النظر وقضى على خلافه بإسقاط أجره مسكن الحاضنة



## جلسة ١٨ من مايو سنة ٢٠٢٢ أحوال شخصية

لامتلاكها مسكنًا تقيم فيها بأولادها المحضونين ولو كانت تسدد أقساط القرض السكني عنه طالما أن لها دخلًا ثابتًا يغطي قيمة مبلغ القرض من غير النفقة المقررة وحال أنه لا يجوز أن تأتي لائحة أو دليل أو حتى المذكرة الإيضاحية للقانون بنص يخالف ويناهض حكم القانون فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه الأمر الذي يعيبه بما يوجب نقضه.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه طبقًا للمادة ١٣ من قانون الأحوال الشخصية، وبالبناء على ما تقدم، وكان لا خلاف بين طرفي الخصومة على أن المسكن الذي تملكه الطاعنة وتقيم فيه بالمحضونين غير مملوك لها ملكية تامة لسدادها أقساط الثمن وبحسب المستندات المقدمة منها وفق مذكرتها الجوابية مما لازمه عدم إعفاء ولي المحضونين من أجرة مسكن الحاضنة واستمرار التزامه بأجرة مسكن الحاضنة طبقًا للاتفاقية المثبتة بالحكم ... لسنة ٢٠١٤ أحوال نفس مسلمين، وهو ما قضي على خلافه الحكم المستأنف الأمر الذي يتعين معه إلغاؤه والقضاء مجددًا برفض الدعوى وإلزام المستأنف ضده بالمصروفات ورد مبلغ التأمين للمستأنفة.

## المكتب الفني بمحاكمة التمييز

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي أعده وتلاه بالجلسة القاضي المقرر/ .... وبعد  
المداولة.

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن ... المطعون ضده - أقام على مطلقة خلعًا ... الطاعنة - الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٢١ أحوال نفس مسلمين - بعد أن لجأ بالشكوى ضدها إلى قسم التوجيه الأسري الذي أحال النزاع إلى المحكمة لتعذر الصلح بين الطرفين - طالبًا الحكم بإلغاء البند السابع من الاتفاقية الملحقة بالدعوى رقم ... لسنة ٢٠١٤ أحوال نفس مسلمين بإلزامه بأجرة مسكن حضانة بمقدار ٦٠ ألف درهم سنويًا، وذلك تأسيسًا على أنها كانت زوجًا له بصحيح العقد الشرعي ورزقا على فراش الزوجية بالأولاد (... و... و... و...) وبتاريخ ١٦-١٢-٢٠١٤ حصلت على حكم في الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١٤ أحوال نفس مسلمين بفسخ عقد زواجهما خلعًا اعتبارًا من ١١-١٢-٢٠١٤ وبإجازة الاتفاقية الأسرية الملحقة بمحضر جلسة ١٢-١٢-٢٠١٤ واعتبارها بمثابة السند التنفيذي والتي تضمن البند السابع منها على التزامه بأن يدفع إليها مبلغ ٦٠ ألف درهم سنويًا أجرة مسكن حضانة من تاريخ استئجارها المسكن، ولما كانت قد تحصلت على مسكن من مؤسسة محمد بن راشد للإسكان مما يسقط عنه أجرة مسكن الحضانة سندًا للاستثناء الوارد بالمادة ٤٨/٢ من قانون الأحوال الشخصية والفقرة ٦ من الفصل الثامن من القرار

## جلسة ١٨ من مايو سنة ٢٠٢٢ أحوال شخصية

رقم ٣ لسنة ٢٠٢١ باعتماد دليل الإجراءات التنظيمية في مسائل الأحوال الشخصية في محاكم دبي التي تقضي بعدم استحقاق الحاضنة أجرة مسكن ولو كانت ملزمة بسداد أي قرض سكني طالما كان المسكن جاهزاً ولديها دخل ثابت يغطي مبلغ القرض من غير النفقة المقررة، ومن ثم فقد كانت دعواه للحكم له بطلبه سالف البيان، وبعد أن عرضت محكمة أول درجة الصلح على الطرفين ولم يتم حكمت حضورياً بتاريخ ٧-٧-٢٠٢١ بإسقاط أجرة مسكن الحضانة والبالغ مقدارها ٦٠,٠٠٠ درهم سنوياً والمقضي به بموجب الحكم الصادر في الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١٤ أحوال نفس مسلمين وذلك اعتباراً من تاريخ المطالبة القضائية الحاصل في ٥-٤-٢٠٢١م، استأنفت المدعى عليها هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٢٠٢١ أحوال شخصية ومواريث، ومحكمة الاستئناف بعد أن عرضت الصلح على الطرفين ولم يتم قضت بجلسة ٢٨-٩-٢٠٢١ بقبول الاستئناف شكلاً، وفي موضوع الاستئناف برفضه وبتأييد الحكم المستأنف، لم تقبل المدعى عليها بهذا القضاء وطعن عليه بطريق التمييز بالطعن المائل رقم ... لسنة ٢٠٢١ أحوال شخصية بموجب صحيفة قيدت إلكترونياً بتاريخ ٢٤-١٠-٢٠٢١ طالبة نقضه، وقدم المطعون ضده بشخصه مذكرة بالرد التمس في ختامها رفض الطعن.

وحيث إن الدائرة المختصة بنظر الطعن قررت بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٩-١٢-٢٠٢١ وعملاً بنص الفقرة الثانية من البند (أ) من المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي إحالته إلى الهيئة العامة لمحكمة التمييز لانطوائه على نقطة قانونية مستحدثة تتعلق بتطبيق أحكام القرار رقم ٣ لسنة ٢٠٢١ باعتماد دليل الإجراءات التنظيمية في محاكم دبي على النزاع بشأن عدم استحقاق أجرة مسكن الحاضنة إذا كانت الحاضنة تملك مسكناً تقيم فيه ولو كانت ملزمة بسداد أي قرض سكني عليه طالما لديها دخل ثابت يغطي مبلغ القرض من غير النفقة المقررة.

### وقد أعيد قيد الطعن برقم ١ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة.

وحيث إن النص في المادة ١٤٨ من قانون الأحوال الشخصية الاتحادي رقم ٢٨ لسنة ٢٠٠٥ على أن (١-...٢- يجب على من يلزم بنفقة المحضون أجرة مسكن حاضنة إلا إذا كانت الحاضنة تملك مسكناً تقيم فيه أو مخصصاً لسكناها ٣-...) مفاده - وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة - أن إعداد مسكن ملائم لحضانة الصغار الفقراء الذين هم في حضانة أمهم هو التزام يقع على عاتق ولي المحضون شرعاً باعتبار أن ذلك جزء من النفقة الواجبة عليه مع مراعاة حال المكلف بها يسراً أو عسراً، وأن الأصل وفق صراحة النص هو استحقاق الحاضنة أجرة مسكن حاضنة إلا إذا كانت تملك مسكناً تقيم فيه أو مخصصاً لسكناها وهو المسكن الذي يعده ولي المحضون لتقيم فيه الحاضنة مع المحضون ويكون مملوگاً له، والمسكن الذي تملكه الحاضنة وتقيم فيه بالمحضون يستوي فيه أن يكون ملكاً لها ملكية تامة أو على الشيوع مع ورثة آخرين ما دامت تقيم فيه مع المحضونين لما هو مقرر أن

## جلسة ١٨ من مايو سنة ٢٠٢٢ أحوال شخصية

التابع تابع ولا يفرد بحكم والمحضون تابع للحاضنة في مسكن الحاضنة، إلا أن مناط إعمال النص إذا كان المسكن الذي تملكه الحاضنة على الشيوخ مع ورثة آخرين هو سد حاجة المحضون بأن يكون هذا المسكن ملائماً لحضانة الصغار المحضونين وأن يوفر لهم السكنية والاستقرار والاستقلال المادي والنفسي والمعيشي وأن يهيئ لهم الحياة الأسرية الكريمة بما يحقق نفع المحضون ويدفع أي ضرر قد يلحق به، ومؤدى ذلك بمفهوم المخالفة استحقاق الحاضنة أجره مسكن حاضنة إذا كان المسكن الذي تملك حصة شائعة فيه لا تقيم فيه أو كان غير مناسب لإقامة المحضونين فيه مع الحاضنة وهو ما تستقل بتقديره محكمة الموضوع، وأما المسكن الذي يؤول إلى الحاضنة من الغير مقابل سدادها لأقساط الثمن مدة من الزمن فيعتبر غير مملوك لها ملكية خالصة لاحتمال استرداده منها حال عدم سدادها لكامل ما عليه من أقساط ومن ثم فلا تكون مالكة له ملكية تامة على النحو الذي اشترطته المادة ٢/١٤٨ سالفه الذكر والذي يعفي ولي المحضون من سداد أجره مسكن الحاضنة إذ القول بغير ذلك مؤداه أن تكون الحاضنة التي تملك مسكناً غير مملوك لها ملكية تامة لما يستتبعه من سدادها أقساط الثمن - وإن كان سيؤول إليها في النهاية - أسوأ حالاً وأشد ضرراً بحضانة أولادها من الحاضنة التي لا تملك مسكناً تقيم فيه وهو ما يأباه الشرع والقانون لقول المولى عز وجل في محكم التنزيل ( لا تضار والدة بولدها ولا مولود له بولده) وعليه فإنه لا يوجد ما يمنع من تحمل ولي المحضون لهذه الأقساط حتى انتهاء الحضانة على الصغير وذلك بدلاً عن تحمله أجره مسكن الحاضنة متى كان القسط بقدر سعته ووفق حال الصغير والوضع الاقتصادي زماناً ومكاناً، وأما إذا كان المسكن المملوك للحاضنة لتقيم فيه بالمحضونين قد منح إليها بالمجان فإن لازم ذلك ومقتضاه هو إعفاء ولي المحضون من سداد أجره مسكن الحاضنة.

لما كان ما تقدم، فإن الهيئة وبالأغلبية المنصوص عليها في الفقرة الثانية من البند (أ) من المادة ٢٠ من قانون السلطة القضائية رقم ١٣ لسنة ٢٠١٦ تنتهي إلى الأخذ بما استقر عليه قضاء محكمة التمييز على النحو السالف بيانه والفصل في النزاع على هذا الأساس.

ومن حيث إن مما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه، إذ أيد الحكم الابتدائي في قضائه بإسقاط أجره مسكن الحاضنة الملتزم بها المطعون ضده طبقاً للاتفاقية الملحقة بالحكم الصادر في الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١٤ أخذاً بامتلاكها مسكناً تقيم فيه بالمحضونين ولو كانت تسدد أقساط ثمنه طالما أن لديها دخل ثابت يغطي مبلغ القرض من غير النفقة المقررة طواعية لنص المادة ٢/١٤٨ من قانون الأحوال الشخصية وحكم الفقرة السادسة من الفصل الثامن من القرار رقم ٣ لسنة ٢٠٢١ باعتماد دليل الإجراءات التنظيمية في مسائل الأحوال الشخصية في محاكم دبي، هذا في حين أن المسكن الذي تقيم فيه بالمحضونين تسدد أقساط ثمن تملكها له وعليه فتستحق

## جلسة ١٨ من مايو سنة ٢٠٢٢ أحوال شخصية

أجرة مسكن الحاضنة بموجب الاتفاقية الملزمة لطرفيها المثبتة بالحكم رقم ... لسنة ٢٠١٤ أحوال نفس مسلمين، وهو ما حاد عنه الحكم الأمر الذي يعيبه بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي شديد، وذلك بما استقر عليه قضاء الهيئة العامة لمحكمة التمييز من أن المسكن الذي يؤول إلى الحاضنة من الغير مقابل سدادها لأقساط الثمن مدة من الزمن لا تكون مالكة له ملكية تامة على النحو الذي اشترطته الفقرة الثانية من المادة ١٤٨ من قانون الأحوال الشخصية لإعفاء ولي المحضون من سداد أجرة مسكن الحاضنة الذي تقيم فيه بالمحضونين، وعليه يظل التزامه بسداد أجرة مسكن الحاضنة قائماً حتى انتهاء الحضانة على المحضونين أو انتهاء أقساط القرض السكني أيهما أقرب، وإذ خالف الحكم المطعون فيه المؤيد للحكم الابتدائي هذا النظر وقضى على خلافه بإسقاط أجرة مسكن الحاضنة لامتلاكها مسكناً تقيم فيها بأولادها المحضونين ولو كانت تسدد أقساط القرض السكني عنه طالما أن لها دخل ثابت يغطي قيمة مبلغ القرض من غير النفقة المقررة وحال أنه لا يجوز أن تأتي لائحة أو دليل أو حتى المذكرة الإيضاحية للقانون بنص يخالف ويناهض حكم القانون فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه الأمر الذي يعيبه بما يوجب نقضه.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه طبقاً للمادة ١٣ من قانون الأحوال الشخصية، وبالبناء على ما تقدم، وكان لا خلاف بين طرفي الخصومة على أن المسكن الذي تملكه الطاعنة وتقيم فيه بالمحضونين غير مملوك لها ملكية تامة لسدادها أقساط الثمن وبحسب المستندات المقدمة منها رفق مذكرتها الجوابية مما لآزمه عدم إعفاء ولي المحضونين من أجرة مسكن الحاضنة واستمرار التزامه بأجرة مسكن الحاضنة طبقاً للاتفاقية المثبتة بالحكم رقم ... لسنة ٢٠١٤ أحوال نفس مسلمين، وهو ما قضى على خلافه الحكم المستأنف الأمر الذي يتعين معه إلغاؤه والقضاء مجدداً برفض الدعوى وإلزام المستأنف ضده بالمصروفات ورد مبلغ التأمين للمستأنفة.



## جلسة الأربعاء ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
رئيس محكمة التمييز  
وعضوية السادة القضاة/ علي أحمد شلتوت، محمود عبد الحميد طنطاوي،  
محمد محمد المرسي، أحمد محمد علي، سعد محمد زويل، يحيى الطيب أبوشورة  
ومصطفى محمود الشرفاوي.

(٣)

الطعن رقم ٤ لسنة ٢٠٢٢ "الهيئة العامة لمحكمة التمييز"

(١) قانون "سريانه" "تطبيقه".

سريان قانون الأحوال الشخصية على غير المواطنين. شرطه. عدم تمسكهم بتطبيق قانونهم. عبء إثبات القانون وتقديمه للمحكمة. يقع على عاتق المتمسك به. اختيارهم تطبيق القانون الأجنبي. لا يجيز لهم التمسك بتطبيق القانون الوطني في مسائل النزاع الأخرى. أساس وعلّة ذلك.

(٢) طلاق "التطبيق للهجر". محكمة الموضوع "سلطانها في فهم الواقع وتقدير الأدلة". حكم "تسببه: ما لا يعيب تسبب الحكم".

تقدير توفر سبب الهجر الموجب للطلاق ومدته ورجوعه لأي من الطرفين. استقلال محكمة الموضوع بتقديره دون رقابة محكمة التمييز. شرطه. إقامة قضائها على أسباب سائغة لها أصل ثابت في الأوراق. مثال "لتدليل سائغ على عدم توفر سبب الهجر الموجب للتطبيق".

(٣) قانون "القانون واجب التطبيق".

تطبيق قانونين مختلفين على موضوع واحد. غير جائز. التزام الحكم المطعون فيه هذا النظر. صحيح. مثال.

١- من المقرر - وفقاً لنص الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون الاتحادي رقم ٢٨ لسنة ٢٠٠٥ بشأن الأحوال الشخصية، وعلى ما ورد في المذكرة الإيضاحية للنص المذكور أنه تسري أحكام هذا القانون على غير المواطنين ما لم يتمسك أحدهم بتطبيق قانونه، وأنه يقع عبء إثبات هذا القانون الأخير وتقديمه إلى المحكمة على عاتقه، مما مفاده أن التمسك بتطبيق القانون الأجنبي هو اختيار للخصوم ومن ثم فإنه لا يساغ بعد اختيار تطبيق القانون الأجنبي والفصل في بعض طلبات الخصوم بمقتضاه أن يتم اللجوء إلى تطبيق القانون الوطني في بعض مسائل النزاع الأخرى على مقولة أن القانون الأجنبي خلا من تنظيم تلك المسائل ذلك أنه لا يجوز تطبيق قانونين مختلفين على موضوع واحد. لما كان ذلك، فإن الهيئة العامة تنتهي - وبالأغلبية المنصوص عليها في الفقرة الثانية من البند (أ) من

## جلسة ٢١ من ديسمبر سنة ٢٠٢٢ أحوال شخصية

المادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي - إلى الأخذ بهذا المبدأ والعدول عما يخالفه من أحكام سابقة والفصل في الطعن على هذا الأساس.

٢- من المقرر وفقاً لنص المادة العاشرة من قانون الطلاق الهندي المسيحي رقم ٤ لسنة ١٨٦٩ المعدل - الواجب التطبيق - في الباب ٣ - (حل الزواج) في المادة ١٠ منه (أسباب حل الزواج) على أنه "يجوز حل أي زواج تم إبرامه سواء قبل أو بعد سريان قانون الطلاق الهندي وتعديلاته ٢٠٠١ بموجب طلب يتم تقديمه سواء بواسطة الزوج أو الزوجة وذلك لأي من الأسباب التالية: ١- ... ٢- ... ٣- ... ٤- ... ٥- ... ٦- ... ٧- ... ٨- قيام أي طرف بهجر مقدم الالتماس لمدة سنتين على الأقل من تاريخ مباشرة إجراءات تقديم الالتماس ٩- قيام أي طرف بمعاملة مقدم الالتماس بقسوة لكي يفهم مقدم الالتماس بشكل معقول أن العيش مع المدعى عليه سوف يتسبب له في أضرار أو أذى"، ومن المقرر أن تقدير توفر سبب الهجر الموجب للتطبيق ومدته واستخلاص وجوده من عدمه وما إذا كان راجعاً إلى فعل الزوج أو الزوجة واستخلاص توفر القسوة المسببة للضرر والأذى الموجبة للتطبيق وفقاً لما نصت عليه المادة ١٠ في فقرته ٨، ٩ سالفتي الذكر هو من إطلاقات محكمة الموضوع بغير معقب عليها في ذلك من محكمة التمييز، متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة ولها أصلها الثابت في الأوراق. ولما كان حكم أول درجة المؤيد بالحكم المطعون فيه قد أورد بأسبابه (لما كان ذلك وكانت المدعية الأولى تطلب التطبيق للشجار والسب والقذف واستعمال القسوة ولهجرتها ومغادرة المدعى عليه للمنزل وعدم وجود أي علاقة جسدية أو زوجية منذ ما يزيد عن عامين، وكان الثابت أن المدعية سبق وأقامت الدعوى رقم .../٢٠١٩ أحوال نفس غير مسلمين، وكان من طلباتها فيها الحكم بطلاقها من المدعى عليه والتفريق بينهما للقسوة والهجر لمدة تزيد عن عامين، ولم تُثبت في تلك الدعوى إضرار المدعى عليه بها بأي صورة من الصور، ومن ثم تم رفض طلبها بحكم بات، وعلى ذلك فلا يكون للمدعية الارتكان في هذه الدعوى المطروحة على أي وقائع سابقة على تاريخ الحكم البات في الدعوى سالفة الذكر، وهو تاريخ صدور الحكم في الطعن بالتمييز رقم ... لسنة ٢٠٢٠ أحوال شخصية بجلسة ٩-١٢-٢٠٢٠، وحيث أقرت المدعية أمام المحكمة في هذه الدعوى المطروحة بأنها لا تسكن مع المدعى عليه منذ شهر ٢/٢٠١٩ وبأنها هي طلبت منه الخروج من المسكن لأنه كان يُسيء مُعاملتها ويُؤذيها بطرق مختلفة، إلا أنها أقرت كذلك بمضمون أن المدعى عليه لم يُسئ لها بأي إساءة مُنذ تاريخ ٩-١٢-٢٠٢٠ لأنه لا يسكن معها، وهو الأمر الذي يكون معه قد ثبت أن المدعية هي المتسببة في الهجر وفي عدم وجود علاقة جسدية أو زوجية بينها وبين المدعى عليه، وذلك لعدم جواز الارتكان في هذه الدعوى المطروحة على أي وقائع سابقة على تاريخ الحكم البات المُشار إليه، كما يكون قد ثبت عدم إضرار المدعى عليه بالمدعية مُنذ تاريخ الحكم ذاته، وعلى ذلك تكون مُطالبتها بالطلاق والتفريق

## جلسة ٢١ من ديسمبر سنة ٢٠٢٢ أحوال شخصية

بلا سند) إذ كان هذا الذي خلص إليه الحكم المطعون فيه سائغاً وله أصله الثابت في الأوراق وانتهى إلى نتيجة صحيحة في القانون ويتضمن الرد المسقط لكل حجج الطاعنة الأولى وأوجه دفاعها الواردة في سبب الطعن المطروح، ومن ثم فإن النعي يكون في جملته على غير أساس.

٣- لما كانت الهيئة العامة قد انتهت - وعلى ما سلف بيانه - أنه لا يجوز تطبيق قانونين مختلفين على موضوع واحد وإذ كان الحكم المطعون فيه قد أورد بأسبابه (كان الثابت من الأوراق أن الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بفسخ عقد الزواج الحاصل بين الطاعنة والمطعون ضده، ونفقة زوجية للطاعنة ونفقة بنوة لولديها على سند من تطبيقه أحكام القانون الهندي لغير المسلمين. لما كان ذلك، وكان هذا القانون قد خلت نصوص مواده من النص الذي يحكم مسألة النفقة الزوجية أو نفقة البنوة، عن فترة سابقة على رفع الدعوى، كما خلت نصوصه أيضاً بشأن نفقات تعليم الصغيرين ومن ثم فلا محل للتمسك بقانون دولة الإمارات العربية المتحدة في هذا الشأن على اعتبار أنه لا يجوز تطبيق قانونين مختلفين على موضوع واحد) فإنه يكون قد التزم صحيح القانون، ومن ثم فإن النعي عليه في هذا الخصوص يكون على غير أساس.

## المكتب الفني الحكم

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي أعده وتلاه بالجلسة السيد القاضي المقرر / ... وبعد المداولة.

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنين (١ - ٢ - ...) بعد تعذر الصلح أمام التوجيه الأسري أقاما الدعوى رقم .../٢٠٢١ أحوال نفس غير مسلمين ضد المطعون ضده (...) بطلب الحكم ١- بطلاق المدعية الأولى من المدعى عليه، وبالتفريق بينهما وفق القانون الهندي المسيحي، وذلك للهجر لمدة عامين. ٢- بإلزام المدعى عليه بسداد الرسوم الدراسية للمدعى الثاني بأثر رجعي منذ عام ٢٠١٧ حتى ٢٠٢١/٦، وما يستجد من رسوم دراسية في المستقبل. على سند أن المدعية الأولى تزوجت بالمدعى عليه في الهند، وأنجبت منه الأولاد (...، ...، ...) وأنه يعمل طبيباً في مركز ... الطبي براتب إجمالي يزيد عن ٣٠ ألف درهم بخلاف أنه ميسور الحال ولديه حسابات بالبنوك، إلا أنه لم يقدّم بسداد الرسوم الدراسية للمدعى الثاني، التي سددتها المدعية الأولى عن أعوام ٢٠١٧، ٢٠١٨، ٢٠١٩، ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢١/٦ بمبلغ إجمالي قدره (١٤٠,٨٢٢) درهماً، كما أنه دائم الشجار والسب والقذف واستعمال القسوة مع المدعية الأولى أمام الأولاد وأمام كثير من الناس المتواجدين بالصدفة أثناء قسوته وسبه لها، كما هجرها وغادر المنزل ولا يوجد بينهما أي علاقة جسدية أو زوجية منذ ما يزيد عن عامين، فمن ثم كانت الدعوى

## جلسة ٢١ من ديسمبر سنة ٢٠٢٢ أحوال شخصية

وفيها دفع المدعى عليه بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها في الدعوى رقم .../٢٠١٩ أحوال نفس غير مسلمين وبجلسة ١٤-١١-٢٠٢١ قضت المحكمة بإلزام المدعى عليه (...) بأن يُسدد الرسوم الدراسية للمدعي الثاني (...) بجامعة ... بالهند تخصص هندسة معمارية، وذلك اعتباراً من بداية السنة الدراسية الرابعة في التخصص سالف الذكر حتى تاريخ إتمام الدراسة في السنة الخامسة، وبحسب بيان رسمي من الجامعة المذكورة بمقدار تلك الرسوم، وشريطة أن يظل المدعي الثاني يواصل التعليم بنجاح مُعتاد، وبرفض ما عدا ذلك من طلبات، استأنف المدعيين ذلك الحكم بالاستئناف .../٢٠٢١ أحوال شخصية ومواريث وبجلسة ١٠-٠٢-٢٠٢٢ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف.

طعن المدعيان على ذلك الحكم بالتمييز بموجب الطعن رقم ... أحوال شخصية بصحيفة أودعت إلكترونياً بتاريخ ١٠-٠٣-٢٠٢٢ بطلب نقض الحكم المطعون، وقدم وكيل المطعون ضده مذكرة التمس فيها رفض الطعن.

وحيث إن الدائرة المختصة بنظر الطعن قررت بجلستها المعقودة بتاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠٢١ وعملاً بنص الفقرة الثانية من البند (أ) من المادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي إحالته إلى الهيئة العامة لمحكمة التمييز إذ ذهبت أحكام سابقة إلى أنه لا يجوز تطبيق قانونين مختلفين على موضوع واحد، بينما ذهب حكم آخر أنه إذا خلا القانون الأجنبي من النص على المسألة المطالب بها فيطبق في شأنها أحكام القانون الوطني للدولة، وحرصاً على توحيد الرأي في هذه المسألة حددت الهيئة العامة جلسة لنظر الطعن بعد إعادة قيده برقم ٤ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة.

وحيث إنه لما كان المقرر - وفقاً لنص الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون الاتحادي رقم ٢٨ لسنة ٢٠٠٥ بشأن الأحوال الشخصية - وعلى ما ورد في المذكرة الإيضاحية للنص المذكور - أنه تسرى أحكام هذا القانون على غير المواطنين ما لم يتمسك أحدهم بتطبيق قانونه، وأنه يقع عبء إثبات هذا القانون الأخير وتقديمه إلى المحكمة على عاتقه، مما مفاده أن التمسك بتطبيق القانون الأجنبي هو اختيار للخصوم ومن ثم فإنه لا يساغ بعد اختيار تطبيق القانون الأجنبي والفصل في بعض طلبات الخصوم بمقتضاه أن يتم اللجوء إلى تطبيق القانون الوطني في بعض مسائل النزاع الأخرى على مقولة أن القانون الأجنبي خلا من تنظيم تلك المسائل ذلك أنه لا يجوز تطبيق قانونين مختلفين على موضوع واحد. لما كان ذلك، فإن الهيئة العامة تنتهي - وبالأغلبية المنصوص عليها في الفقرة الثانية من البند (أ) من المادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي - إلى الأخذ بهذا المبدأ والعدول عما يخالفه من أحكام سابقة والفصل في الطعن على هذا الأساس.



## جلسة ٢١ من ديسمبر سنة ٢٠٢٢ أحوال شخصية

وحيث أقيم الطعن على سببين تنعى الطاعنة الأولى بالأول منهما على الحكم المطعون فيه الفساد في الاستدلال والقصور في التسيب والإخلال بحق الدفاع فيما قضى به الحكم من رفض طلب الطلاق على قالة إنه على أنه لا يوجد هجر من جانب المطعون ضده بالرغم من أن الثابت أنه منذ ٢٠١٩/٢ لم يسكن أو يعاشر زوجته الطاعنة لمدة تزيد عن عامين بدأت من ٢٠١٩/٢ وحتى إقامة الدعوى وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً مما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أن المقرر وفقاً لنص المادة العاشرة من قانون الطلاق الهندي المسيحي رقم ٤ لسنة ١٨٦٩ المعدل - الواجب التطبيق - في الباب ٣- (حل الزواج) في المادة ١٠ منه (أسباب حل الزواج) على أنه "يجوز حل أي زواج تم إبرامه سواء قبل أو بعد سريان قانون الطلاق الهندي وتعديلاته ٢٠٠١ بموجب طلب يتم تقديمه سواء بواسطة الزوج أو الزوجة وذلك لأي من الأسباب التالية: ١- ... ٢- ... ٣- ... ٤- ... ٥- ... ٦- ... ٧- ... ٨- قيام أي طرف بهجر مقدم الالتماس لمدة سنتين على الأقل من تاريخ مباشرة إجراءات تقديم الالتماس ٩- قيام أي طرف بمعاملة مقدم الالتماس بقسوة لكي يفهم مقدم الالتماس بشكل معقول أن العيش مع المدعى عليه سوف يتسبب له في أضرار أو أذى"، ومن المقرر أن تقدير توفر سبب الهجر الموجب للتطبيق ومدته واستخلاص وجوده من عدمه وما إذا كان راجعاً إلى فعل الزوج أو الزوجة واستخلاص توفر القسوة المسببة للضرر والأذى الموجبة للتطبيق وفقاً لما نصت عليه المادة ١٠ في فقرتها ٨، ٩ سالفتي الذكر هو من إطلاقات محكمة الموضوع بغير معقب عليها في ذلك من محكمة التمييز، متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة ولها أصلها الثابت في الأوراق. ولما كان حكم أول درجة المؤيد بالحكم المطعون فيه قد أورد بأسبابه (لما كان ذلك وكانت المدعية الأولى تطلب التطلق للشجار والسب والقذف واستعمال القسوة ولهجرتها ومغادرة المدعى عليه للمنزل وعدم وجود أي علاقة جسدية أو زوجية منذ ما يزيد عن عامين، وكان الثابت أن المدعية سبق وأقامت الدعوى رقم ٢٠١٩/٠٠٠٠ أحوال نفس غير مسلمين، وكان من طلباتها فيها الحكم بطلاقها من المدعى عليه والتفريق بينهما للقسوة والهجر لمدة تزيد عن عامين، ولم تثبت في تلك الدعوى إضرار المدعى عليه بها بأي صورة من الصور، ومن ثم تم رفض طلبها بحكم بات، وعلى ذلك فلا يكون للمدعية الارتكان في هذه الدعوى المطروحة على أي وقائع سابقة على تاريخ الحكم البات في الدعوى سألقة الذكر، وهو تاريخ صدور الحكم في الطعن بالتمييز رقم ٢٠٢٠/٢٩٧ أحوال شخصية بجلسة ٩-١٢-٢٠٢٠، وحيث أقرت المدعية أمام المحكمة في هذه الدعوى المطروحة بأنها لا تسكن مع المدعى عليه منذ شهر ٢٠١٩/٢ وبأنها هي طلبت منه الخروج من المسكن لأنه كان يُسيء مُعاملتها ويؤذيها بطرق مختلفة، إلا أنها أقرت كذلك بمضمون أن المدعى عليه لم يُسيء لها بأي إساءة مُنذ تاريخ ٩-١٢-٢٠٢٠ لأنه لا يسكن معها، وهو الأمر الذي يكون معه قد ثبت أن المدعية هي المُتسببة في الهجر وفي عدم وجود علاقة جسدية أو زوجية بينها وبين المدعى عليه، وذلك

## جلسة ٢١ من ديسمبر سنة ٢٠٢٢ أحوال شخصية

لعدم جواز الارتكان في هذه الدعوى المطروحة على أي وقائع سابقة على تاريخ الحكم البات المُشار إليه، كما يكون قد ثبت عدم إضرار المدعى عليه بالمدعية مُنذ تاريخ الحكم ذاته، وعلى ذلك تكون مُطالبتها بالطلاق والتفريق بلا سند) إذ كان هذا الذي خلص إليه الحكم المطعون فيه سائغاً وله أصله الثابت في الأوراق وانتهى إلى نتيجة صحيحة في القانون ويتضمن الرد المسقط لكل حجج الطاعنة الأولى وأوجه دفاعها الواردة في سبب الطعن المطروح، ومن ثم فإن النعي يكون في جملته على غير أساس.

وحيث ينعي الطاعنان بالسبب الثاني على الحكم المطعون ضده مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه بقضائه برفض طلب إلزام المطعون ضده بالرسوم الدراسية عن الفترة السابقة عن رفع الدعوى بحجة أن القانون المطبق لا يتضمن ذلك الأمر بالرغم من مخالفة ذلك لنص المادة الأولى فقره (٢) من قانون الأحوال الشخصية رقم ٢٨ لسنة ٢٠٠٥ والتي تنص على تطبيق قانون الأحوال على أي طلب أو نزاع غير وارد فيه نص بالقانون الأجنبي المطبق على الدعوى وهو ما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أنه لما كانت الهيئة العامة قد انتهت - وعلى ما سلف بيانه - أنه لا يجوز تطبيق قانونين مختلفين على موضوع واحد وإذ كان الحكم المطعون فيه قد أورد بأسبابه (كان الثابت من الأوراق أن الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بفسخ عقد الزواج الحاصل بين الطاعنة والمطعون ضده، ونفقة زوجية للطاعنة ونفقة بنوة لولديها على سند من تطبيقه أحكام القانون الهندي لغير المسلمين. لما كان ذلك، وكان هذا القانون قد خلت نصوص مواده من النص الذي يحكم مسألة النفقة الزوجية أو نفقة البنوة، عن فترة سابقة على رفع الدعوى، كما خلت نصوصه أيضاً بشأن نفقات تعليم الصغيرين ومن ثم فلا محل للتمسك بقانون دولة الإمارات العربية المتحدة في هذا الشأن على اعتبار أنه لا يجوز تطبيق قانونين مختلفين على موضوع واحد) فإنه يكون قد التزم صحيح القانون، ومن ثم فإن النعي عليه في هذا الخصوص يكون على غير أساس. حيث إنه ولما تقدم يتعين رفض الطعن.



# ثالثًا عقاري

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي

## جلسة الأربعاء ٢٧ يناير ٢٠٢١

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
وعضوية السادة القضاة/ محمد خميس البسيوني، علي أحمد شلتوت،  
محمود عبد الحميد طنطاوي، محمد محمد المرسي حسين، أحمد محمد علي محمد عامر،  
سعد محمد سعيد علي زويل، د. محسن إبراهيم محمد ومصطفى محمود الشرقاوي.

(١)

الطعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٠ " الهيئة العامة لمحكمة التمييز "

(١) ملكية " انتقال الملكية بتسجيل عقد البيع ". دعوى " دعوى استحقاق العقار المحجوز عليه ".  
حق " حق الملكية والحقوق العينية "

ملكية العقار والحقوق العينية العقارية الأخرى. عدم انتقالها بين المتعاقدين وفي حق الغير إلا بالتسجيل وفقاً لأحكام القوانين الخاصة. م١٢٧٧ معاملات مدنية. رفع دعوى بطلب استحقاق العقار المحجوز عليه أو بعضه. جاز لمن بيده أدلة ملكية أو وقائع حيازة. المادة ١/١٦٦ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادر بقرار مجلس الوزراء ٥٧ لسنة ٢٠١٨.  
(٢) حكم " عيوب التدليل: ما يعد إخلالاً بحق الدفاع ". بطلان " بطلان الأحكام ".  
إغفال الحكم بحث دفاع جوهرى. قصور يرتب بطلانه. علة وأثر ذلك. مثال.

١- من المقرر وفقاً لنص المادة (١٢٧٧) من قانون المعاملات المدنية أنه لا تنتقل ملكية العقار ولا الحقوق العينية العقارية الأخرى بين المتعاقدين وفي حق الغير إلا بالتسجيل وفقاً لأحكام القوانين الخاصة، إلا أنه متى كانت المادة (١٦٦) من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٧) لسنة ٢٠١٨ - الساري على الواقعة - قد نصت في فقرتها الأولى على أنه (يجوز للغير طلب بطلان إجراءات التنفيذ مع طلب استحقاق العقار المحجوز عليه أو بعضه وذلك بدعوى ترفع بالإجراءات المعتادة امام المحكمة المختصة، ويختصم فيها الدائن الحاجز والدائنون المشار إليهم في المادة (١٥٠) من هذه اللائحة والمدين أو الحائز أو الكفيل العيني، وتقضي المحكمة في أول جلسة بوقف إجراءات البيع إذا اشتملت صحيفة الدعوى على بيان دقيق لأدلة الملكية أو لوقائع الحيازة التي تستند إليها الدعوى وأرفقت بها المستندات التي تؤيدها). مما مؤداه أن المشرع قد أجاز لمن بيده أدلة ملكية أو وقائع حيازة أن يرفع دعوى بطلب استحقاق العقار المحجوز عليه أو بعضه. لما كان ذلك، فإن الهيئة تنتهي وبالأغلبية المنصوص عليها في البند (ب) من المادة (٢٠)



## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي إلى الأخذ بهذا المبدأ والعدول عما يخالفه من أحكام سابقة والفصل في الطعن على هذا الأساس.

٢- لما كانت الهيئة العامة قد انتهت - وعلى ما سلف بيانه - إلى أن مؤدى نص المادة (١٦٦) من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٧) لسنة ٢٠١٨ - الساري على الواقعة - يجيز لمن بيده أدلة ملكية أو وقائع حيازة أن يرفع دعوى بطلب استحقاق العقار المحجوز عليه أو بعضه، وكان من المقرر - في قضاء محكمة التمييز - أن إغفال الحكم بحث دفاع أبدأه الخصم يترتب عليه بطلان الحكم إذا كان هذا الدفاع جوهرياً ومؤثراً في النتيجة التي انتهى إليها، إذ يعتبر ذلك الإغفال قصوراً في أسباب الحكم الواقعية بما يقتضي بطلانه، ومؤدى ذلك أنه إذا طرح على المحكمة دفاع كان عليها أن تنظر في أثره في الدعوى، فإن كان منتجاً فعلياً أن تقدر مدى جديته حتى إذا ما رأته متمسماً بالجدية مضت إلى فحصه لتقف على أثره في قضائها، فإن هي لم تفعل كان حكمها قاصراً. لما كان ذلك، وكان الطاعن قد تمسك بدفاعه الوارد بسبب الطعن، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه في هذا الصدد تأسيساً على ما أورده بأسبابه من أن (الثابت من الأوراق أن ملكية الوحدة موضوع الدعوى ليست مسجلة باسم المستأنف، الأمر الذي لا يكون معه للمستأنف الحق بالمطالبة باستحقاقه لتلك الوحدة)، وكان هذا الذي أورده الحكم لا يواجه دفاع الطاعن سالف الذكر ولا يصلح ردًا عليه، فإن الحكم المطعون فيه يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والقصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

### الحكم

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي أعده وتلاه بالجلسة السيد القاضي المقرر/ ... وبعد المداولة.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعن ... أقام الدعوى رقم ... عقاري كلي أمام محكمة دبي الابتدائية بتاريخ .... اختصم فيها المطعون ضدهم: ١- ... ٢- شركة ... ٣- ...، بطلب الحكم - حسب طلباته الختامية - أولاً: بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ ... الخاص بالوحدة موضوع الدعوى، ثانياً: استحقاق المدعي لتلك الوحدة، ثالثاً: إصدار قرار بوقف إجراءات التنفيذ عليها، على سند من القول إنه بتاريخ ... أبرم المدعي مع المدعى عليهما الثانية والثالثة عقد شراء الوحدة رقم ... بالمشروع المسمى بناية ... لقاء ثمن إجمالي قدره (٢,٩٠٣,٣٠٠) درهم تم سداده بالكامل وتسلم المدعي الوحدة عين التداعي وقام بتوصيل المرافق لها وطلب من المدعى عليهما الثانية والثالثة إصدار شهادة عدم ممانعة له في تسجيل الوحدة بالسجل

## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

العقاري بدائرة الأراضي والأملاك بيد أنهما ماطلاه مما دعاه للاستعلام عن إمكانية تسجيل الوحدة باسمه في دائرة الأراضي والأملاك ففوجئ بأنه تم توقيع الحجز على الوحدة عين التداعي بموجب ملف التنفيذ رقم (...). لسنة ٢٠١٧ عقاري لصالح المدعى عليه الأول وأصدر قاضي التنفيذ أمره باتخاذ إجراءات البيع بالمزاد، ولذا فالمدعى يقيم الدعوى. ومحكمة أول درجة قضت بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠١٩ برفض الدعوى. استأنف المدعي هذا الحكم بالاستئناف رقم (...). لسنة ٢٠١٩ عقاري. ومحكمة الاستئناف قضت بتاريخ ١٣ مايو ٢٠٢٠ بتأييد الحكم المستأنف.

طعن المدعي في ذلك الحكم بالتميز بموجب الطعن رقم ... عقاري بصحيفة أودعت إلكترونياً بتاريخ ٧ يوليو ٢٠٢٠ بطلب نقض الحكم المطعون والإحالة أو التصدي.

وحيث إن الدائرة المختصة بنظر الطعن قررت بجلستها المعقودة بتاريخ ١٥ من ديسمبر سنة ٢٠٢٠ عملاً بنص الفقرة الثانية بند (أ) من المادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي إحالته إلى الهيئة العامة لمحكمة التمييز للعدول عن المبدأ الذي قرره أحكام سابقة والذي يقضي (بأنه من المقرر وفقاً لنص المادة (١٢٧٧) من قانون المعاملات المدنية لا تنتقل ملكية العقار ولا الحقوق العينية العقارية الأخرى بين المتعاقدين وفي حق الغير إلا بالتسجيل وفقاً لأحكام القوانين الخاصة به)، وأن المقرر أن دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز عليه هي دعوى أساسها ملكية العقار المحجوز عليه فيتعين أن تكون الملكية ثابتة لأصحابها قبل رفعها فليس لمن لم يسجل عقد شراء العقار أن يطلب الحكم باستحقاقه إياه وبالتالي لا يجوز رفعها ممن يستند إلى عقد عرفي لم يسجل صادر له من المدين)، وقد أعيد قيد الطعن برقم ١ لسنة ٢٠٢٠ "هيئة عامة".

وحيث إنه ولئن كان من المقرر وفقاً لنص المادة (١٢٧٧) من قانون المعاملات المدنية أنه لا تنتقل ملكية العقار ولا الحقوق العينية العقارية الأخرى بين المتعاقدين وفي حق الغير إلا بالتسجيل وفقاً لأحكام القوانين الخاصة، إلا أنه متى كانت المادة (١٦٦) من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٧) لسنة ٢٠١٨ - الساري على الواقعة - قد نصت في فقرتها الأولى على أنه (يجوز للغير طلب بطلان إجراءات التنفيذ مع طلب استحقاق العقار المحجوز عليه أو بعضه وذلك بدعوى ترفع بالإجراءات المعتادة أمام المحكمة المختصة، ويختص فيها الدائن الحاجز والدائنون المشار إليهم في المادة (١٥٠) من هذه اللائحة والمدين أو الحائز أو الكفيل العيني، وتقضي المحكمة في أول جلسة بوقف إجراءات البيع إذا اشتملت صحيفة الدعوى على بيان دقيق لأدلة الملكية أو لوقائع الحياة التي تستند إليها الدعوى وأرفقت بها المستندات التي تؤيدها). مما مؤداه أن المشرع قد أجاز لمن بيده أدلة ملكية أو وقائع حياة أن يرفع دعوى بطلب استحقاق العقار المحجوز عليه أو بعضه، لما كان ذلك، فإن الهيئة تنتهي -وبالأغلبية المنصوص عليها في البند (ب) من المادة

## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

(٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي - إلى الأخذ بهذا المبدأ والعدول عما يخالفه من أحكام سابقة والفصل في الطعن على هذا الأساس.

حيث إن مما ينعى به الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبب ومخالفة الثابت بالمستندات، إذ أيد الحكم المستأنف فيما انتهى إليه من أن دعوى استحقاق العقار هي دعوى أساسها الملكية، وأنه ليس لمن لم يسجل عقده أن يطلب الحكم باستحقاقه، هذا في حين أن الطاعن قدم المستندات التي يستند إليها في إثبات ملكيته للوحدة موضوع الدعوى، وهي عقد البيع الثابت منه سداده كامل الثمن وإيصالات سداد رسوم توصيل الخدمات وسداد الفواتير الشهرية للكهرباء والمياه من تاريخ الاستلام في أبريل ٢٠١٠ وحتى الآن، وكذا إيصالات سداد الرسوم الدورية، وما يفيد انتفاعه وحيازته للوحدة محل النزاع، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي شديد، ذلك أنه لما كانت الهيئة العامة قد انتهت - وعلى ما سلف بيانه - إلى أن مؤدى نص المادة (١٦٦) من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٧) لسنة ٢٠١٨ - الساري على الواقعة - يجيز لمن بيده أدلة ملكية أو وقائع حيازة أن يرفع دعوى بطلب استحقاق العقار المحجوز عليه أو بعضه، وكان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن إغفال الحكم بحث دفاع أعباء الخصم يترتب عليه بطلان الحكم إذا كان هذا الدفاع جوهرياً ومؤثراً في النتيجة التي انتهى إليها، إذ يعتبر ذلك الإغفال قصوراً في أسباب الحكم الواقعية بما يقتضى بطلانه، ومؤدى ذلك أنه إذا طرح على المحكمة دفاع كان عليها أن تنظر في أثره في الدعوى، فإن كان منتجاً فعلياً أن تقدر مدى جديته حتى إذا ما رأته متمسماً بالجدية مضت إلى فحصه لتقف على أثره في قضائها، فإن هي لم تفعل كان حكمها قاصراً. لما كان ذلك، وكان الطاعن قد تمسك بدفاعه الوارد بسبب الطعن، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه في هذا الصدد تأسيساً على ما أورده بأسبابه من أن (الثابت من الاوراق أن ملكية الوحدة موضوع الدعوى ليست مسجلة باسم المستأنف، الأمر الذي لا يكون معه للمستأنف الحق بالمطالبة باستحقاقه لتلك الوحدة)، وكان هذا الذي أورده الحكم لا يواجه دفاع الطاعن سالف الذكر ولا يصلح رداً عليه، فإن الحكم المطعون فيه يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والقصور في التسبب والإخلال بحق الدفاع بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

جلسة الأربعاء ٢٧ يناير ٢٠٢١

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
وعضوية السادة القضاة/ محمد خميس البسيوني، علي أحمد شلتوت،  
محمود عبد الحميد طنطاوي، محمد محمد المرسي حسين، أحمد محمد علي محمد عامر،  
سعد محمد سعيد علي زويل، يحيى الطيب أبو شورة ومصطفى محمود الشرفاوي.

(٢)

الطعان رقما ٢ و ٣ لسنة ٢٠٢٠ " الهيئة العامة لمحكمة التمييز "

(١) قانون " سريانه " .

الأصل عدم سريان أحكام القوانين إلا على ما يقع من تصرفات أو عقود بعد نفاذها. الاستثناء. وجود نص في القانون بتقرير الأثر الرجعي أو تعلق أحكامه بالنظام العام. أثره. استرداد القانون سلطانه المباشر على الآثار المترتبة على الوقائع والتصرفات والعقود. ما دامت سارية عند العمل به. وإن أبرمت قبل العمل بأحكامه.

(٢) قانون " سريانه " . بيع " البيع على الخارطة " . تمييز " سلطة محكمة التمييز " . محكمة

الموضوع " سلطتها في فهم الواقع وتقدير الأدلة " .

العقود التي يسري عليها القانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨. خضوعها من حيث آثارها لأحكام القانون ١٩ لسنة ٢٠٢٠ بإعمال الأثر الرجعي. انسحاب تطبيقه على العقود الخاضعة له. ولو كانت سابقة على صدوره ومنها قرارات الفسخ عدا الملغى منها بحكم بات من المحاكم المختصة قبل العمل بأحكامه. أساس وعلّة ذلك. التزام محكمة التمييز بتطبيق نص القانون ١٩ لسنة ٢٠٢٠ بتعديل بعض أحكام القانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨ من تلقاء نفسها. متى وردت على الجزء المطعون فيه. مؤدى ذلك. حق المطور في فسخ عقود البيع على الخارطة التي تمت من تاريخ العمل بالقانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨ والاحتفاظ بالمبالغ المسددة طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في التشريعات السارية وقت اتخاذ القرار. ما دام المشتري لم يسدد الثمن. لمحكمة الموضوع تقدير النسب أو استكمالها أو تخفيضها. حد ذلك.

(٣) شركات " الشركات الأجنبية " . بطلان " بطلان العقد " .

مخالفة الشركة الأجنبية أو المكتب أو الفرع التابع لها أو من زاولوا عملاً نيابة عنها المواد ٣١٢، ٣١٤، ٣١٥، ٣١٦ من القانون ٨ لسنة ١٩٨٤ بشأن الشركات التجارية قبل مزاوله النشاط. أثره: عدم الاعتراف بها كشخصية اعتبارية ذات ذمة مستقلة عن الشركاء وانصراف آثارها إلى ذمم من أجرها. تمسك الطاعن ببطلان العقد. لا ينال من ذلك النظر. علة ذلك.



## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

### (٤) عقد " فسخ العقد "

للمدين أن يتوقى الفسخ بالوفاء بالدين إلى ما قبل صدور الحكم النهائي. ما دام لم يتبين أن الوفاء المتأخر يضار به الدائن.

### (٥) عقد " فسخ العقد ". محكمة الموضوع " سلطتها في فهم الواقع وتقدير الأدلة ".

شرط الفسخ الضمني. لا يستوجب الفسخ حتماً بمجرد الإخلال بالالتزام. خضوعه لتقدير القاضي دون رقابة من محكمة التمييز. ما دام أقام قضاءه على أسباب سائغة.

(٦) عقد " تقايل العقد ". محكمة الموضوع " سلطتها في فهم الواقع وتقدير الأدلة ". حكم " تسببه: ما لا يُعيب بسبب الحكم ".

التقايل. ماهيته. رضاء المتعاقدين. الشرط الأساسي لصحة الإقالة. استخلاصه. موضوعي دون رقابة لمحكمة التمييز. شرطه. أقام قضاءه على أسباب سائغة. مثال " لرد سائغ على طلب فسخ اتفاقية البيع والشراء للتأخر في الإنجاز ".

### (٧) تمييز " شروط قبول الطعن: المصلحة في الطعن بالتمييز ".

المصلحة الحقة. ماهيتها. توافر مصلحة نظرية بحتة. لا تصلح أساساً للطعن على الحكم. مثال لعدم توافر المصلحة الحقة التي تصلح أساساً للطعن.

(٨) دعوى " الدعاوى العقارية ". محكمة الموضوع " سلطتها في فهم الواقع وتقدير الأدلة ". تمييز " أسباب الطعن بالتمييز: الأسباب غير المقبولة ".

لمحكمة الموضوع إذا ما أقيمت الدعوى أمامها من المطور أو المشتري بالمطالبة بالنسب أو استكمالها أو بتخفيضها الحكم بالنسب التي تراها عادلة بما يتناسب مع ظروف الحال وما تقدره دون مجاوزة الحد الأقصى. ما دام أنها بينت العناصر التي استقت منها حكمها. النعي في هذا الشأن. جدل موضوعي غير مقبول أمام محكمة التمييز. مثال.

١- من المقرر - في قضاء محكمة التمييز - أنه ولئن كان من الأصول المقررة أن أحكام

القوانين لا تسري إلا على ما يقع من تصرفات أو عقود بعد نفاذها ولا تتعطف آثارها على ما وقع منها قبل إنفاذها إعمالاً لقاعدة عدم رجعية القوانين، إلا أن هذه القاعدة يقف موجب إعمالها في حالة وجود نص في القانون بتقرير الأثر الرجعي أو كانت أحكام هذا القانون متعلقة بالنظام العام، وفي هاتين الحالتين فإن القانون يسترد سلطانه المباشر على الآثار المترتبة على هذه الوقائع والتصرفات والعقود طالما بقيت سارية عند العمل به حتى وإن كانت قد أبرمت قبل العمل بأحكامه.

## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

٢- لما كان القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٢٠ بتعديل بعض أحكام القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي قد صدر بتاريخ ٢٤ نوفمبر ٢٠٢٠ على أن يعمل به من تاريخ نشره، وقد نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠٢٠، ونص على أن يستبدل نص المادة (١١) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ النص الوارد به، وإذ كانت الفقرة (هـ) من المادة (١١) بعد الاستبدال قد نصت على أنه " تُعتبر صحيحة ونافاذة وغير قابلة للطعن فيها بأي طريق من طرق الطعن كافة الإجراءات والقرارات والتصرفات التي تمت قبل العمل بهذا القانون بما في ذلك فسخ عقود البيع على الخارطة التي تمت من تاريخ العمل بالقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ المشار إليه شريطة أن تكون قد تمت وفقاً للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في التشريعات السارية وقت اتخاذها وذلك باستثناء قرارات الفسخ التي تم إلغاؤها بحكم بات من المحاكم المختصة قبل العمل بأحكام هذا القانون"، كما نص البند (٤) من ذات المادة على أنه يجوز للمطور العقاري بعد استلامه للوثيقة الرسمية المشار إليها في البند (٣) من الفقرة (أ) من هذه المادة، وبحسب نسبة إنجاز المشروع العقاري، اتخاذ التدابير التالية بحق المشتري دون اللجوء إلى القضاء أو التحكيم: أ- في حال إنجاز المطور العقاري لنسبة تزيد على (٨٠%) من المشروع العقاري، فإنه يكون له أي مما يلي: ١- الإبقاء على عقد البيع على الخارطة المبرم بينه وبين المشتري واحتفاظه بكامل المبالغ المسددة له مع مطالبة المشتري بسداد ما تبقى من قيمة العقد. ٢- الطلب من الدائرة بيع الوحدة العقارية محل عقد البيع على الخارطة بالمزاد العلني لاقتضاء ما تبقى من المبالغ المستحقة له، مع تحمّل المشتري لكافة التكاليف المترتبة على هذا البيع. ٣- فسخ عقد البيع على الخارطة المبرم بينه وبين المشتري بإرادة المطور المنفردة، وخصم ما لا يزيد على (٤٠%) من قيمة الوحدة العقارية المحددة في عقد البيع على الخارطة، ورد ما زاد على ذلك للمشتري، على أن يلتزم المطور العقاري برد المبلغ المستحق للمشتري خلال سنة من تاريخ فسخ العقد، أو خلال (٦٠) ستين يوماً من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمُشتري آخر، أيهما أسبق. ب- في حال إنجاز المطور العقاري لنسبة تتراوح بين (٦٠%) ولغاية (٨٠%) من المشروع العقاري، فإنه يكون له فسخ العقد بإرادته المنفردة، وخصم ما لا يزيد على (٤٠%) من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في عقد البيع على الخارطة، ورد ما زاد على ذلك للمشتري خلال سنة من تاريخ فسخ العقد، أو خلال (٦٠) ستين يوماً من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمُشتري آخر، أيهما أسبق. ج- في حال مُباشرة المطور العقاري العمل في المشروع العقاري، وذلك من خلال استلامه لموقع البناء والبدء في الأعمال الإنشائية وفقاً للتصاميم المُعتمدة من الجهات المختصة، وكانت نسبة إنجازها تقل عن (٦٠%) من المشروع العقاري، فإنه يكون للمطور العقاري فسخ عقد البيع على الخارطة المبرم بينه وبين المشتري بإرادة المطور العقاري المنفردة وخصم ما لا يزيد على (٢٥%) من قيمة الوحدة العقارية المحددة في عقد البيع على الخارطة، ورد ما زاد على ذلك للمشتري، على أن يلتزم المطور العقاري برد المبلغ

## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

المستحق للمشتري خلال سنة واحدة من تاريخ فسخ العقد على الخارطة، أو خلال (٦٠) ستين يوماً من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمُشتري آخر، أيُّهما أسبق. د- في حال عدم بدء المطور العقاري بالعمل في المشروع العقاري لأي سبب خارج عن إرادته ودون إهمال أو تقصير منه، فإنه يكون له فسخ العقد بإرادته المنفردة وخصم ما لا يزيد على (٣٠%) من قيمة المبالغ المدفوعة له من قبل المشتري، ورد ما زاد على ذلك للمُشتري خلال (٦٠) ستين يوماً من تاريخ فسخ العقد. (ب) في حال عدم بدء المطور العقاري بالعمل في المشروع العقاري لأي سبب خارج عن إرادته ودون إهمال أو تقصير منه، أو في حالة إلغاء المشروع العقاري بقرار مُسبب ونهائي من المؤسسة، فعلى المطور العقاري رد كافة المبالغ المُستلمة من المُشتريين، وفقاً للإجراءات والأحكام المنصوص عليها في القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ المُشار إليه. وكان مفاد ما تقدم أن العقود التي يسري عليها القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ تخضع من حيث أثارها لأحكام القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٢٠ بما نص فيه على أعمال الأثر الرجعي، فينسحب تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المترتبة على العقود الخاضعة له ولو كانت سابقة على صدوره، ومن تلك الإجراءات قرارات الفسخ عدا تلك التي تم إلغاؤها بحكم بات من المحاكم المختصة قبل العمل بأحكام هذا القانون، على أن تكون الإجراءات والقرارات قد تمت وفقاً للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في التشريعات السارية وقت اتخاذها حتى ولو أدرك القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٢٠ الدعوى أمام محكمة التمييز، إذ إن المشرع لم يستثن من نطاق تطبيقه إلا قرارات الفسخ التي صدر فيها حكم بات، فمن ثم يكون على محكمة التمييز أعمال ما نص عليه القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٢٠ بتعديل بعض أحكام القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي من تلقاء نفسها متى وردت على الجزء المطعون فيه من الحكم. مما مؤداه أنه يحق للمطور فسخ عقود البيع على الخارطة التي تمت من تاريخ العمل بالقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ المشار إليه، والاحتفاظ بالمبالغ المسددة من ثمن البيع بما لا يزيد على النسب المبينة قبل كل نسبة إنجاز، مع وجوب اتباعه القواعد والإجراءات المنصوص عليها في التشريعات السارية وقت اتخاذ قرار الفسخ، وذلك إذا أحل المشتري بالتزاماته التعاقدية وأهمها عدم سداد الثمن، وذلك بعد اتباع الخطوات المنصوص عليها في المواد سالفه الذكر بضوابطها القانونية، ويكون لمحكمة الموضوع حينئذ - إذا ما أقيمت الدعوى أمامها من المطور أو المشتري بالمطالبة بالنسب أو استكمالها أو بتخفيضها بحسب الأحوال - الحكم بالنسب التي تراها عادلة بما يتناسب مع ظروف الحال وما تقدره تلك المحكمة دون مجاوزة الحد الأقصى المقرر لها قانوناً، باعتبارها من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع حسبما تستخلصه من ظروف الدعوى وملابساتها طالما أنها بينت العناصر التي استنقت منها حكمها. لما كان ذلك، فإن الهيئة تنتهي وبالأغلبية المنصوص عليها في البند (ب) من المادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي إلى الأخذ بهذا المبدأ والعدول عما يخالفه

## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

من أحكام سابقة والفصل في الطعن على هذا الأساس.

٣- من المقرر أن مفاد نصوص المواد (٣١٣) و(٣١٤) و(٣١٥) و(٣١٦) من القانون الاتحادي رقم (٨) لسنة ١٩٨٤ بشأن الشركات التجارية - الساري على وقائع الدعوى - تدل مجتمعة على أنه إذا ما خالفت الشركة الأجنبية أو المكتب أو الفرع التابع لها أو من زاولوا عملاً نيابة عنها الإجراءات المبينة بتلك المواد، ولم يقوموا باستيفائها قبل مزاوله أي نشاط للشركة داخل الدولة، فإنه لا يعتد بها كشخصية اعتبارية ذات ذمة مستقلة عن ذمم الشركاء فيها، وكل ما يتم من أعمال أو تصرفات لحساب هذه الشركة الأجنبية قبل تمام تلك الإجراءات يسأل عنها - وبالتضامن - الأشخاص الذين أجروا العمل أو التصرف وينصرف أثره إلى ذممهم الشخصية، مما مؤداه عدم بطلان ما تم إجراؤه من تصرفات قانونية، وهو ما لا ينال منه تمسك الطاعن ببطلان العقد لعدم وجود محل للتصرف أثناء التعاقد، ذلك أنه من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء محكمة التمييز - أن المناط في تكييف العقود هو بما عناه المتعاقدان منها دون اعتداد بما أطلقاه عليها من تسمية، وأن عقد البيع وفقاً لنص المادة (٤٨٩) من قانون المعاملات المدنية هو مبادلة مال غير نقدي بمال نقدي، ويشترط لانعقاده مطابقة الإيجاب للقبول، وأن الإيجاب هو العرض الذي يعبر به الشخص الصادر منه على وجه جازم عن إرادته في إبرام العقد، فإذا ما اقترن به قبول مطابق له انعقد العقد، ويجب أن يرد على محل قابل لحكم العقد، ويشترط لإنفاذه قيام كل من عاقديه بتنفيذ التزامه الناشئ عن العقد والمترتب عليه، إلا ما كان منه مؤجلاً، وأن البيع المفروز على الخارطة هو بيع تام أخضعه المشرع لأحكام وقواعد خاصة بجانب الأحكام العامة المنظمة له في القوانين الأخرى سواء من حيث صحته أو بطلانه أو نفاذه، ومن هذه الأحكام الخاصة اعتبار استمارة الحجز هي عقد بيع تام طالما ثبت أنها تتضمن الأركان الرئيسية اللازمة لانعقاد البيع وفقاً للقواعد العامة السابق بيانها، وهو ما يكون معه النعي على الحكم المطعون فيه بما ورد بهذا الوجه قائماً على غير أساس.

٤- من المقرر أن مفاد نص المادة (٢٧٢) من قانون المعاملات المدنية - وعلى ما جرى به قضاء محكمة التمييز - أن الفسخ المبني على الشرط الفاسخ الضمني المقرر في القانون لجميع العقود الملزمة للجانبين يخول المدين دائماً أن يتوقى الفسخ بالوفاء بالدين إلى ما قبل صدور الحكم النهائي في الدعوى طالما لم يتبين أن هذا الوفاء المتأخر هو مما يضار به الدائن، بما مؤداه أنه يشترط لإجابة طلب الفسخ في هذه الحالة أن يظل الطرف الآخر في العقد متخلفاً عن الوفاء بالتزامه حتى صدور الحكم النهائي بالفسخ.

٥- كما وأن شرط الفسخ الضمني لا يستوجب الفسخ حتماً بمجرد حصول الإخلال بالالتزام، بل هو يخضع لتقدير القاضي دون رقابة عليه في هذا الخصوص من محكمة التمييز طالما أقام قضاءه



## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

على أسباب سائغة لها أصل ثابت بالأوراق.

٦- كما أن المقرر وفق ما تقضي به المواد (٢٦٨) و(٢٦٩) و(٢٧٠) من قانون المعاملات المدنية - وعلى ما جرى به قضاء محكمة التمييز - أن التقايل هو اتفاق طرفي العقد بعد إبرامه وقبل انقضائه على إلغاء العقد، فيترتب عليه انحلال العقد وانقضاء الالتزامات التي أنشأها سواء لم يبدأ في تنفيذها فتزول دون أن تنفذ أو إذا بدأ تنفيذها ولم يكتمل فتزول أيضًا دون أن يتم تنفيذها، وأن هذه الإقالة تعتبر في حق المتعاقدين فسخًا، وفي هذه الحالة يتعين إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد فإذا استحال ذلك يحكم بالتعويض، بينما تعتبر في حق الغير عقدًا جديدًا، وأن الشرط الأساسي لصحة الإقالة هو رضا المتعاقدين، واستخلاص رضاهما أم لا هو من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع بما لها من سلطة فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة المقدمة إليها دون رقابة عليها في ذلك من محكمة التمييز متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها ما يساندها في الأوراق. لما كان ذلك، وكان حكم أول درجة - المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه - قد أقام قضاءه في هذا الصدد تأسيسًا على ما أورده بأسبابه من أن (الثابت من كتاب دائرة الأراضي والأملاك المؤرخ ٢٦-١١-٢٠١٨ ومن الوثائق الصادرة من دائرة الأراضي والأملاك بصحة الإجراءات أن المشروع الكائن به الودعتان عينا التداعي منجز بنسبة ١٠٠% وأن الشركة المدعى عليها المالكة للمشروع تقدمت بطلب إلغاء تسجيل الودعتين وتم فتح إجراء الإلغاء. وحيث إن المدعي أثبت في صحيفة دعواه أنه توقف عن سداد باقي ثمن الودعتين عيني التداعي وأنه لم يسدد من ثمنهما سوى ما يمثل نسبة ٤٠% من إجمالي ثمن الودعتين، وحيث إن امتناع المدعي عن سداد أقساط الثمن المستحق للودعتين عيني التداعي رغم إنجاز المشروع الكائن به الودعتان عينا التداعي ليس له سند صحيح من القانون مما دعا المدعى عليها إلى اللجوء إلى دائرة الأراضي والأملاك طالبة إلغاء تسجيل الودعتين وجارٍ اتخاذ إجراءات الإلغاء. الأمر الذي تستخلص منه المحكمة أن المدعي هو المقصر في تنفيذ التزامه التعاقدى بعدم سداد أقساط ثمن الودعتين عينيًا رغم تمام إنجاز المشروع ومن ثم يكون طلبه بفسخ اتفاقية البيع والشراء سند الدعوى لتأخر المدعى عليها في الإنجاز ليس له سند من القانون أو الواقع)، ولما كان هذا الذي خلص إليه الحكم سائغًا وله أصل ثابت بالأوراق ومما يدخل في نطاق سلطة محكمة الموضوع ويؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها وكافيًا لحمل قضائه ويتضمن الرد المسقط لكل حجج الطاعن وأوجه دفاعه، وهو ما لا ينال منه ما يثيره الطاعن من أن إرادة الطرفين قد تلاقت على فسخ اتفاقية البيع والشراء، لما ثبت من أن المطعون ضدها قد تمسكت بإخلال الطاعن بالتزاماته طالبة فسخ التعاقد ولم تتوافق إرادتها مع إرادة الطاعن على طلبه الفسخ، وهوما يكون معه النعي على الحكم المطعون فيه بما سلف لا يعدو أن يكون جدلاً فيما تستقل محكمة الموضوع باستخلاصه من الأدلة

## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

المطروحة عليها في الدعوى بغرض الوصول إلى نتيجة مغايرة لتلك التي انتهى إليها الحكم مما لا يجوز إبدائه أمام محكمة التمييز، ومن ثم غير مقبول.

٧- من المقرر - في قضاء محكمة التمييز - أن معيار المصلحة الحقة سواء كانت حالة أو محتملة إنما هو كون الحكم أو الإجراء المطعون عليه قد أضر بالطاعن حين قضي برفض طلباته أو أبقى على التزامات يريد التحلل منها أو حرمه من حق يدعيه، ولا يكفي مجرد توافر مصلحة نظرية بحتة له متى كان لا يجني أي نفع من ورائها، كما تنتفي مصلحة الطاعن في الطعن الذي يؤسس على سبب لا يؤدي قبوله إلى تحقيق أي فائدة له، أو يحقق له مصلحة نظرية بحتة لا يعتد بها قانوناً، لأن المصلحة النظرية لا تصلح أساساً للطعن على الحكم. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد قضي برفض طلبات الطاعن قبل المطعون ضدها الأولى، فإن ما يرمي إليه من نعيه هذا إلى إثبات صفة المطعون ضدهما الثانية والثالثة - أيًا ما كان وجه الرأي فيه - لا يحقق له إلا مصلحة نظرية بحتة، ومن ثم يكون غير مقبول.

٨- لما كانت الهيئة العامة قد انتهت أنه لمحكمة الموضوع إذا ما أقيمت الدعوى أمامها من المطور أو المشتري بالمطالبة بالنسب أو استكمالها أو بتخفيضها بحسب الأحوال، الحكم بالنسب التي تراها عادلة بما يتناسب مع ظروف الحال وما تقدره تلك المحكمة دون مجاوزة الحد الأقصى المقرر لها قانوناً، باعتبارها من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع حسبما تستخلصه من ظروف الدعوى وملابساتها طالما أنها بينت العناصر التي استقت منها حكمها. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه في هذا الخصوص تأسيساً على ما أورده بأسبابه من أن (نسبة الإنجاز المثبتة في كافة الوحدات المباعة في التقرير الصادر من دائرة الأراضي والأملاك أنها بنسبة ١٠٠%، وحيث إن للمحكمة في مجال تقديرها للنسبة التي يجوز للمطور الاحتفاظ بها إعمالاً لما نص عليه البند (أ) من الفقرة (٤/أ) من المادة (١١) سالفه البيان، وعلى ضوء طول المدة الزمنية في تنفيذ المشروع وتأخر المستأنفة تقابلاً في تسليم الوحدات عن الموعد المضروب في العقد والتي بلغت مدة تزيد عن ٧ سنوات واحتفاظها بالمبلغ المسدد طوال تلك الأعوام، ومن ثم فإن المحكمة تنزل بالنسبة المقررة بالمادة المشار إليها إلى نسبة ٢٠% فقط من قيمة الوحدة ليكون الفرق بين النسبتين بمثابة تعويض للمستأنف ضده عن التأخير في الإنجاز)، وإذ كان هذا الذي خلص إليه الحكم المطعون فيه سائغاً وله أصل ثابت في الأوراق وكافيًا لحمل قضائه ويتضمن الرد المسقط لما تثيره الطاعنة بطعنها والذي يدور النعي فيه حول تعيب هذا الاستخلاص، فإنه لا يعدو أن يكون جدلاً فيما لمحكمة الموضوع من سلطة فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة فيها تتحسر عنه رقابة محكمة التمييز، ومن ثم غير مقبول.

## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

### الحكم

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي أعده وتلاه بالجلسة السيد القاضي المقرر / ...  
وبعد المداولة.

حيث إن الطعنين استوفيا أوضاعهما الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعن في الطعن رقم (...) لسنة ٢٠٢٠ عقاري (...) - المطعون ضده في الطعن رقم (...) لسنة ٢٠١٩ عقاري أقام الدعوى رقم (...) لسنة ٢٠١٨ عقاري كلي أمام محكمة دبي الابتدائية على المطعون ضدهم ١- (...) والمعروفة باسم ... و... - الطاعنة في الطعن رقم (...) لسنة ٢٠٢٠ عقاري، ٢- (...) حاليًا - مؤسسة ... - والمعروفة ... سابقًا)، ٣- (...). بطلب الحكم أصليًا: ببطان اتفاقية البيع والشراء المبرمة بين المدعي وبين المدعى عليها الأولى بتاريخ ١٩ يونيو ٢٠٠٧ بشأن الوحدات العقارية من رقم (...) إلى رقم (...) الكائنة بالطابق العاشر بالبرج المسمى (...) بمنطقة الخليج التجاري، وإلزام المدعى عليهم برد مبلغ (١٢,٠٣٤,٢٧٥) درهمًا ورسوم التسجيل بمبلغ (١,٢٠٣,٤٢٤,٥٢) درهمًا وإلزامهم بالتضامن بأداء التعويض الاتفاقي وقدره (٤٩,٢٢٥,٣٦٨,٧٥) درهمًا وفائدة بواقع (٩%) سنويًا من تاريخ رفع الدعوى حتى السداد، واحتياطيًا: فسخ اتفاقية البيع والشراء سالفه الذكر مع الحكم بباقي الطلبات. على سند من القول إنه بموجب اتفاقية بيع وشراء مؤرخة في ١٩ يونيو ٢٠٠٧ اشترى المدعي من المدعى عليها الأولى الوحدات العقارية من رقم (...) إلى رقم (...) الكائنة بالطابق العاشر بالبرج المسمى (...) بمنطقة الخليج التجاري لقاء ثمن إجمالي قدره (٣٠,٠٨٥,٦٨٨) درهمًا سدد منه المدعي مبلغ (١٢,٠٣٤,٢٧٥) درهمًا وهو ما يمثل نسبة (٤٠%) من إجمالي الثمن، فضلًا عن سداده رسوم تسجيل الوحدات بالسجل العقاري المبدئي وقدرها (١,٢٠٣,٤٢٤,٥٢) درهمًا، إلا أن المدعى عليها الأولى أخلت بالتزامها التعاقدية في إنجاز وتسليم الوحدات في الموعد المحدد بالتعاقد وهو ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠ بعد تمديده لمدة ستة أشهر، ولما كان عقد البيع سند الدعوى قد نص في البند رقم (١٢) منه على تعويض اتفاقي حال عدم الإنجاز في الموعد المحدد بالتعاقد، وكانت المدعى عليها الأولى قد تصرفت بالبيع على الخارطة للوحدات عين التداعي قبل الحصول على ترخيص من الجهات المختصة لأن تاريخ إصدار رخصتها هو ٢٠ ديسمبر ٢٠١١، وهو لاحق على تاريخ إبرام اتفاقية البيع والشراء سند الدعوى، وكانت المدعى عليها الثالثة هي مدير الشركة المدعى عليها الأولى وفق الثابت في رخصتها التجارية، كما أن سندات قبض المبالغ المسددة من ثمن الوحدات عين التداعي صادرة من المدعى عليها الثانية، ولذا فالمدعي يقيم الدعوى.

والمدعى عليها الأولى قدمت مذكرة بجلسة ٢٧ نوفمبر ٢٠١٨ ضمنها طلبًا عارضًا هو الحكم بفسخ اتفاقية البيع والشراء سند الدعوى وأحققتها بالاحتفاظ بنسبة الـ (٤٠%) المقررة قانونًا بموجب





## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

بضوابطها القانونية لا يكون للمحكمة سلطة رحبة في عدم الحكم بهذه النسب أو بتخفيضها بما لا يتناسب مع معاييرها أو مجاوزة الحد الأقصى المقرر لها قانوناً).

وإذ أعيد قيد الطعينين برقمي ٢، ٣ لسنة ٢٠٢٠ "هيئة عامة".

وحيث إنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه ولئن كان من الأصول المقررة أن أحكام القوانين لا تسري إلا على ما يقع من تصرفات أو عقود بعد نفاذها ولا تتعطف آثارها على ما وقع منها قبل إنفاذها إعمالاً لقاعدة عدم رجعية القوانين، إلا أن هذه القاعدة يقف موجب إعمالها في حالة وجود نص في القانون بتقرير الأثر الرجعي أو كانت أحكام هذا القانون متعلقة بالنظام العام، وفي هاتين الحالتين فإن القانون يسترد سلطانه المباشر على الآثار المترتبة على هذه الوقائع والتصرفات والعقود طالما بقيت سارية عند العمل به حتى وإن كانت قد أبرمت قبل العمل بأحكامه.

لما كان ذلك، وكان القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٢٠ بتعديل بعض أحكام القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي قد صدر بتاريخ ٢٤ نوفمبر ٢٠٢٠ على أن يعمل به من تاريخ نشره، وقد نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠٢٠، ونص على أن يستبدل نص المادة (١١) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بالنص الوارد به، وإذ كانت الفقرة (هـ) من المادة (١١) بعد الاستبدال قد نصت على أنه تُعتبر صحيحة ونافذة وغير قابلة للطعن فيها بأي طريق من طرق الطعن كافة الإجراءات والقرارات والتصرفات التي تمت قبل العمل بهذا القانون بما في ذلك فسخ عقود البيع على الخارطة التي تمت من تاريخ العمل بالقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ المشار إليه شريطة أن تكون قد تمت وفقاً للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في التشريعات السارية وقت اتخاذها وذلك باستثناء قرارات الفسخ التي تم إلغاؤها بحكم بات من المحاكم المختصة قبل العمل بأحكام هذا القانون، كما نص البند (٤) من ذات المادة على أنه يجوز للمُطوّر العقاري بعد استلامه للوثيقة الرسمية المشار إليها في البند (٣) من الفقرة (أ) من هذه المادة، وبحسب نسبة إنجاز المشروع العقاري، اتخاذ التدابير التالية بحق المشتري دون اللجوء إلى القضاء أو التحكيم: أ- في حال إنجاز المطوّر العقاري لنسبة تزيد على (٨٠%) من المشروع العقاري، فإنه يكون له أي مما يلي: ١- الإبقاء على عقد البيع على الخارطة المبرم بينه وبين المشتري واحتفاظه بكامل المبالغ المسدّدة له مع مطالبة المشتري بسداد ما تبقى من قيمة العقد. ٢- الطلب من الدائرة بيع الوحدة العقارية محل عقد البيع على الخارطة بالمزاد العلني لاقتضاء ما تبقى من المبالغ المستحقة له، مع تحمّل المشتري لكافة التكاليف المترتبة على هذا البيع. ٣- فسخ عقد البيع على الخارطة المبرم بينه وبين المشتري بإرادة المطوّر المنفردة، وخصم ما لا يزيد على (٤٠%) من قيمة الوحدة العقارية المحددة في عقد البيع على الخارطة، ورد ما زاد على ذلك للمشتري، على أن يلتزم المطوّر العقاري برد المبلغ المستحق للمشتري خلال سنة من تاريخ فسخ العقد، أو خلال (٦٠) ستين يوماً من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمُشتري آخر، أيهما

## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

أسبق. ب- في حال إنجاز المطور العقاري لنسبة تتراوح بين (٦٠%) ولغاية (٨٠%) من المشروع العقاري، فإنه يكون له فسخ العقد بإرادته المنفردة، وخصم ما لا يزيد على (٤٠%) من قيمة الوحدة العقارية المنصوص عليها في عقد البيع على الخارطة، ورد ما زاد على ذلك للمشتري خلال سنة من تاريخ فسخ العقد، أو خلال (٦٠) ستين يوماً من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمُشتري آخر، أيهما أسبق. ج- في حال مباشرة المطور العقاري العمل في المشروع العقاري، وذلك من خلال استلامه لموقع البناء والبدء في الأعمال الإنشائية وفقاً للتصاميم المعتمدة من الجهات المختصة، وكانت نسبة إنجازه تقل عن (٦٠%) من المشروع العقاري، فإنه يكون للمطور العقاري فسخ عقد البيع على الخارطة المبرم بينه وبين المشتري بإرادة المطور العقاري المنفردة وخصم ما لا يزيد على (٢٥%) من قيمة الوحدة العقارية المحددة في عقد البيع على الخارطة، ورد ما زاد على ذلك للمشتري، على أن يلتزم المطور العقاري برد المبلغ المستحق للمشتري خلال سنة واحدة من تاريخ فسخ العقد على الخارطة، أو خلال (٦٠) ستين يوماً من تاريخ إعادة بيع الوحدة العقارية لمُشتري آخر، أيهما أسبق. د- في حال عدم بدء المطور العقاري بالعمل في المشروع العقاري لأي سبب خارج عن إرادته ودون إهمال أو تقصير منه، فإنه يكون له فسخ العقد بإرادته المنفردة وخصم ما لا يزيد على (٣٠%) من قيمة المبالغ المدفوعة له من قبل المشتري، ورد ما زاد على ذلك للمشتري خلال (٦٠) ستين يوماً من تاريخ فسخ العقد. (ب) في حال عدم بدء المطور العقاري بالعمل في المشروع العقاري لأي سبب خارج عن إرادته ودون إهمال أو تقصير منه، أو في حالة إلغاء المشروع العقاري بقرار مُسبب ونهائي من المؤسسة، فعلى المطور العقاري رد كافة المبالغ المستلمة من المشتريين، وفقاً للإجراءات والأحكام المنصوص عليها في القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٧ المشار إليه. وكان مفاد ما تقدم أن العقود التي يسري عليها القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ تخضع من حيث أثارها لأحكام القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٢٠ بما نص فيه على إعمال الأثر الرجعي، فينسحب تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المترتبة على العقود الخاضعة له ولو كانت سابقة على صدوره، ومن تلك الإجراءات قرارات الفسخ عدا تلك التي تم إلغاؤها بحكم بات من المحاكم المختصة قبل العمل بأحكام هذا القانون، على أن تكون الإجراءات والقرارات قد تمت وفقاً للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في التشريعات السارية وقت اتخاذها حتى ولو أدرك القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٢٠ الدعوى أمام محكمة التمييز، إذ إن المشرع لم يستثن من نطاق تطبيقه إلا قرارات الفسخ التي صدر فيها حكم بات، فمن ثم يكون على محكمة التمييز إعمال ما نص عليه القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٢٠ بتعديل بعض أحكام القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي من تلقاء نفسها متى وردت على الجزء المطعون فيه من الحكم. مما مؤداه أنه يحق للمطور فسخ عقود البيع على الخارطة التي تمت من تاريخ العمل بالقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ المشار إليه، والاحتفاظ بالمبالغ المسددة من ثمن البيع بما لا يزيد على النسب المبينة قبل كل نسبة

## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

إنجاز، مع وجوب اتباعه القواعد والإجراءات المنصوص عليها في التشريعات السارية وقت اتخاذ قرار الفسخ، وذلك إذا أخل المشتري بالتزاماته التعاقدية وأهمها عدم سداد الثمن، وذلك بعد اتباع الخطوات المنصوص عليها في المواد سالفة الذكر بضوابطها القانونية، ويكون لمحكمة الموضوع حينئذ - إذا ما أقيمت الدعوى أمامها من المطور أو المشتري بالمطالبة بالنسب أو استكمالها أو بتخفيضها بحسب الأحوال - الحكم بالنسب التي تراها عادلة بما يتناسب مع ظروف الحال وما تقدره تلك المحكمة دون مجاوزة الحد الأقصى المقرر لها قانوناً، باعتبارها من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع حسبما تستخلصه من ظروف الدعوى وملابساتها طالما أنها بينت العناصر التي استقت منها حكمها. لما كان ذلك، فإن الهيئة تنتهي بالأغلبية المنصوص عليها في البند (ب) من المادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي إلى الأخذ بهذا المبدأ والعدول عما يخالفه من أحكام سابقة والفصل في الطعن على هذا الأساس.

**أولاً: الطعن رقم ١٨٩ لسنة ٢٠٢٠ عقاري والمقيد برقم ٢ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة:**

وحيث إن ذلك الطعن أقيم على سبب واحد من ثلاثة أوجه، ينعي الطاعن بالوجه الثالث منه على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وتأويله ومخالفة الثابت بالأوراق والإخلال بحق الدفاع، إذ قضى برفض طلب بطلان اتفاقية البيع والشراء محل النزاع، هذا في حين أن الثابت مزاولة المطعون ضدهم أوجه نشاط المطعون ضدها الأولى قبل الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة، كونها شركة أجنبية تأسست في ... البريطانية وأن رخصتها للتطوير العقاري الصادرة عن إدارة التراخيص بدبي كانت بتاريخ ٢٠ ديسمبر ٢٠١١، بينما عقد البيع أبرم بتاريخ ١٦ يونيو ٢٠٠٧، مما يكون معه هذا العقد وقد أبرم قبل العمل بالقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ باطلاً، إضافة إلى أنه حال إبرام العقد لم يكن محل التعاقد موجوداً فيكون عقد البيع باطلاً وفقاً لأحكام المادتين (٢٠٩) و(٢١٠) من قانون المعاملات المدنية، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أن مفاد نصوص المواد (٣١٣) و(٣١٤) و(٣١٥) و(٣١٦) من القانون الاتحادي رقم (٨) لسنة ١٩٨٤ بشأن الشركات التجارية - الساري على وقائع الدعوى - تدل مجتمعة على أنه إذا ما خالفت الشركة الأجنبية أو المكتب أو الفرع التابع لها أو من زاولوا عملاً نيابة عنها الإجراءات المبينة بتلك المواد، ولم يقوموا باستيفائها قبل مزاوله أي نشاط للشركة داخل الدولة، فإنه لا يعدد بها كشخصية اعتبارية ذات ذمة مستقلة عن ذمم الشركاء فيها، وكل ما يتم من أعمال أو تصرفات لحساب هذه الشركة الأجنبية قبل تمام تلك الإجراءات يسأل عنها - وبالتضامن - الأشخاص الذين أجروا العمل أو التصرف وينصرف أثره إلى ذممهم الشخصية، مما مؤداه عدم بطلان ما تم إجرائه من تصرفات قانونية، وهو ما لا ينال منه تمسك الطاعن ببطلان العقد لعدم وجود

## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

محل للتصرف أثناء التعاقد، ذلك أنه من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المناطق في تكييف العقود هو بما عناه المتعاقدان منها دون اعتداد بما أطلقاه عليها من تسمية، وأن عقد البيع وفقاً لنص المادة (٤٨٩) من قانون المعاملات المدنية هو مبادلة مال غير نقدي بمال نقدي، ويشترط لانعقاده مطابقة الإيجاب للقبول، وأن الإيجاب هو العرض الذي يعبر به الشخص الصادر منه على وجه جازم عن إرادته في إبرام العقد، فإذا ما اقترن به قبول مطابق له انعقد العقد، ويجب أن يرد على محل قابل لحكم العقد، ويشترط لإنفاذه قيام كل من عاقديه بتنفيذ التزامه الناشئ عن العقد والمترتب عليه، إلا ما كان منه مؤجلاً، وأن البيع المفروض على الخارطة هو بيع تام أخضعه المشرع لأحكام وقواعد خاصة بجانب الأحكام العامة المنظمة له في القوانين الأخرى سواء من حيث صحته أو بطلانه أو نفاذه، ومن هذه الأحكام الخاصة اعتبار استمارة الحجز هي عقد بيع تام طالما ثبت أنها تتضمن الأركان الرئيسية اللازمة لانعقاد البيع وفقاً للقواعد العامة السابق بيانها، وهو ما يكون معه النعي على الحكم المطعون فيه بما ورد بهذا الوجه قائماً على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعي بالوجه الأول من سبب طعنه على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه، إذ انتهى في قضائه إلى رفض الدعوى تأسيساً على إخلال الطاعن في تنفيذ التزاماته، هذا في حين أن الثابت أن المطعون ضدهم هم من أخلوا بالتزاماتهم التعاقدية بعدم التزامهم بتاريخ الإنجاز لما يزيد عن سبعة أعوام رغم سداد الطاعن نسبة (٤٠%) من القيمة الإجمالية للوحدات العقارية بالإضافة إلى نسبة (٤%) من قيمة رسوم تسجيل دائرة الأراضي والأملاك، وحبسه لباقي الثمن الذي يمثل (١٠%) فقط، لأن نسبة ال (٥٠%) الباقية تستحق عند إنجاز المشروع، ولقيام المطعون ضدهم أثناء نظر الدعوى أمام محكمة أول درجة بإلغاء تسجيل الوحدات من اسم الطاعن بالسجل العقاري المبدئي، مما تكون معه إرادة الطرفين قد تلاقت على فسخ اتفاقية البيع والشراء، مما يستوجب إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد ورد ما سدد من ثمن، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أن مفاد نص المادة (٢٧٢) من قانون المعاملات المدنية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الفسخ المبني على الشرط الفاسخ الضمني المقرر في القانون لجميع العقود الملزمة للجانبين يخول المدين دائماً أن يتوقى الفسخ بالوفاء بالدين إلى ما قبل صدور الحكم النهائي في الدعوى طالما لم يتبين أن هذا الوفاء المتأخر هو مما يضر به الدائن، بما مؤداه أنه يشترط لإجابة طلب الفسخ في هذه الحالة أن يظل الطرف الآخر في العقد متخلفاً عن الوفاء بالتزامه حتى صدور الحكم النهائي بالفسخ، كما وأن شرط الفسخ الضمني لا يستوجب الفسخ حتماً بمجرد حصول الإخلال بالالتزام، بل هو يخضع لتقدير القاضي دون رقابة عليه في هذا الخصوص من محكمة التمييز طالما أقام قضاءه على أسباب سائغة لها أصل ثابت بالأوراق، كما أن المقرر وفق



## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

ما تقضي به المواد (٢٦٨) و(٢٦٩) و(٢٧٠) من قانون المعاملات المدنية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن التقايل هو اتفاق طرفي العقد بعد إبرامه وقبل انقضائه على إلغاء العقد، فيترتب عليه انحلال العقد وانقضاء الالتزامات التي أنشأها سواء لم يبدأ في تنفيذها فتزول دون أن تنفذ أو إذا بدأ تنفيذها ولم يكتمل فتزول أيضًا دون أن يتم تنفيذها، وأن هذه الإقالة تعتبر في حق المتعاقدين فسحًا، وفي هذه الحالة يتعين إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد فإذا استحال ذلك يحكم بالتعويض، بينما تعتبر في حق الغير عقد جديد، وأن الشرط الأساسي لصحة الإقالة هو رضاء المتعاقدين، واستخلاص رضاهما أم لا هو من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع بما لها من سلطة فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة المقدمة إليها دون رقابة عليها في ذلك من محكمة التمييز متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها ما يساندها في الأوراق. لما كان ذلك، وكان حكم أول درجة - المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه - قد أقام قضاءه في هذا الصدد تأسيسًا على ما أورده بأسبابه من أن (الثابت من كتاب دائرة الأراضي والأملاك المؤرخ ٢٦-١١-٢٠١٨ ومن الوثائق الصادرة من دائرة الأراضي والأملاك بصفة الإجراءات أن المشروع الكائن به الودعتان عينا التداعي منجز بنسبة ١٠٠% وأن الشركة المدعى عليها المالكة للمشروع تقدمت بطلب إلغاء تسجيل الودعتين وتم فتح إجراء الإلغاء. وحيث إن المدعي أثبت في صحيفة دعواه أنه توقف عن سداد باقي ثمن الودعتين عيني التداعي وأنه لم يسدد من ثمنهما سوى ما يمثل نسبة ٤٠% من إجمالي ثمن الودعتين، وحيث إن امتناع المدعي عن سداد أقساط الثمن المستحق للودعتين عيني التداعي رغم إنجاز المشروع الكائن به الودعتان عينا التداعي ليس له سند صحيح من القانون مما دعا المدعى عليها إلى اللجوء إلى دائرة الأراضي والأملاك طالبة إلغاء تسجيل الودعتين وجرار اتخاذ إجراءات الإلغاء. الأمر الذي تستخلص منه المحكمة أن المدعي هو المقصر في تنفيذ التزامه التعاقدى بعدم سداد أقساط ثمن الودعتين عيني التداعي رغم تمام إنجاز المشروع ومن ثم يكون طلبه بفسخ اتفاقية البيع والشراء سند الدعوى لتأخر المدعى عليها في الإنجاز ليس له سند من القانون أو الواقع)، ولما كان هذا الذي خلص إليه الحكم سائغًا وله أصل ثابت بالأوراق ومما يدخل في نطاق سلطة محكمة الموضوع ويؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها وكافيًا لحمل قضائه ويتضمن الرد المسقط لكل حجج الطاعن وأوجه دفاعه، وهو ما لا ينال منه ما يثيره الطاعن من أن إرادة الطرفين قد تلاقت على فسخ اتفاقية البيع والشراء، لما ثبت من أن المطعون ضدها قد تمسكت بإخلال الطاعن بالتزاماته طالبة فسخ التعاقد ولم تتوافق إرادتها مع إرادة الطاعن على طلبه الفسخ، وهوما يكون معه النعي على الحكم المطعون فيه بما سلف لا يعدو أن يكون جدلاً فيما تستقل محكمة الموضوع باستخلاصه من الأدلة المطروحة عليها في الدعوى بغرض الوصول إلى نتيجة مغايرة لتلك التي انتهى إليها الحكم مما لا يجوز إبداءه أمام محكمة التمييز، ومن ثم غير مقبول.

## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

وحيث إن الطاعن ينعى بالوجه الثاني من سبب نعيه على الحكم المطعون فيه مخالفة الثابت بالأوراق، إذ انتهى في قضائه إلى أن المطعون ضدهما الثانية والثالثة لم يصدر منهما فعل إيجابي في التعاقد حال أن الثابت من سندات القبض أنها صادرة عن المطعون ضدها الثانية فتكون هي التي حصلت على ما سدد من ثمن الوحدات العقارية موضوع الدعوى، وأن مسؤولية المطعون ضدها الثالثة ثابتة كون أنه يبين من رخصة المطعون ضدها الأولى عدم وجود شركاء للمطعون ضدها، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير مقبول، ذلك أنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن معيار المصلحة الحقة سواء كانت حالة أو محتملة إنما هو كون الحكم أو الإجراء المطعون عليه قد أضر بالطاعن حين قضي برفض طلباته أو أبقى على التزامات يريد التحلل منها أو حرمه من حق يدعيه، ولا يكفي مجرد توافر مصلحة نظرية بحتة له متى كان لا يجني أي نفع من ورائها، كما تنتفي مصلحة الطاعن في الطعن الذي يؤسس على سبب لا يؤدي قبوله إلى تحقيق أي فائدة له، أو يحقق له مصلحة نظرية بحتة لا يُعتد بها قانوناً، لأن المصلحة النظرية لا تصلح أساساً للطعن على الحكم. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد قضي برفض طلبات الطاعن قبل المطعون ضدها الأولى، فإن ما يرمي إليه من نعيه هذا إلى إثبات صفة المطعون ضدهما الثانية والثالثة - أيًا ما كان وجه الرأي فيه - لا يحقق له إلا مصلحة نظرية بحتة، ومن ثم يكون غير مقبول.

حيث إنه ولما تقدم يتعين رفض هذا الطعن.

ثانياً: الطعن رقم ٢٠٨ لسنة ٢٠٢٠ عقاري والمقيد برقم ٣ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة.

حيث إن حاصل ما تنعى به الطاعنة بذلك الطعن على الحكم المطعون مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ومخالفة الثابت بالأوراق، إذ قضي بأحققتها بالاحتفاظ بنسبة (٢٠%) من قيمة الوحدة والبالغة (٦,٠١٧,١٣٧,٥) درهماً ورد ما زاد عن هذا المبلغ متدخلًا في تقدير نسبة الخصم المقررة للمطور (الطاعنة) بموجب ما نصت عليها أحكام المادة (١١) من القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ المعدلة بالقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠١٧، بأن خفض نسبة الخصم المستحقة للطاعنة من ٤٠% إلى ٢٠% من إجمالي الثمن، رغم أحقية الطاعنة في خصم ما نسبته ٤٠% من إجمالي الثمن والاحتفاظ به تطبيقاً لمواد القانون رقم ١٩ لسنة ٢٠١٧ التي تعتبر من النظام العام، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أنه لما كانت الهيئة العامة قد انتهت أنه لمحكمة الموضوع إذا ما أقيمت الدعوى أمامها من المطور أو المشتري بالمطالبة بالنسب أو استكمالها أو بتخفيضها بحسب الأحوال، الحكم بالنسب التي تراها عادلة بما يتناسب مع ظروف الحال وما تقدره تلك المحكمة دون مجاوزة الحد الأقصى المقرر لها قانوناً، باعتبارها من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع

## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

حسبما تستخلصه من ظروف الدعوى وملابساتها طالما أنها بينت العناصر التي استقت منها حكمها. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه في هذا الخصوص تأسيساً على ما أورده بأسبابه من أن (نسبة الإنجاز المثبتة في كافة الوحدات المباعة في التقرير الصادر من دائرة الأراضي والأملاك أنها بنسبة ١٠٠%)، وحيث إن للمحكمة في مجال تقديرها للنسبة التي يجوز للمطور الاحتفاظ بها إعمالاً لما نص عليه البند (أ) من الفقرة (٤/أ) من المادة (١١) سالفه البيان، وعلى ضوء طول المدة الزمنية في تنفيذ المشروع وتأخر المستأنفة تقابلاً في تسليم الوحدات عن الموعد المضروب في العقد والتي بلغت مدة تزيد عن ٧ سنوات واحتفاظها بالمبلغ المسدد طوال تلك الأعوام، ومن ثم فإن المحكمة تنزل بالنسبة المقررة بالمادة المشار إليها إلى نسبة ٢٠% فقط من قيمة الوحدة ليكون الفرق بين النسبتين بمثابة تعويض للمستأنف ضده عن التأخير في الإنجاز)، وإذ كان هذا الذي خلص إليه الحكم المطعون فيه سائغاً وله أصل ثابت في الأوراق وكافياً لحمل قضاؤه ويتضمن الرد المسقط لما تثيره الطاعنة بطعنها والذي يدور النعي فيه حول تعيب هذا الاستخلاص، فإنه لا يعدو أن يكون جدلاً فيما لمحكمة الموضوع من سلطة فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة فيها تنحسر عنه رقابة محكمة التمييز، ومن ثم غير مقبول.

## المكتب الفني بمحكمة التمييز دبي

جلسة الأربعاء ٢٧ يناير ٢٠٢١

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
وعضوية السادة القضاة/ محمد خميس البسيوني، علي أحمد شلتوت،  
محمود عبد الحميد طنطاوي، محمد محمد المرسي، أحمد محمد علي، سعد محمد سعيد زويل،  
يحيى الطيب أبو شورة ومصطفى محمود الشرقاوي.

(٣)

الطعان رقما ٤ و ٥ لسنة ٢٠٢٠ "الهيئة العامة لمحكمة التمييز "

(١) تسجيل " تسجيل التصرفات العقارية ". إثبات " طرق الإثبات: الأوراق رسمية " .

قيام دائرة الأراضي بتسجيل التصرف في سجلاتها. يكسب الطلب صفة الرسمية. الطعن في بياناته. غير جائز إلا إذا كان نتيجة غش أو تزوير. المواد ٢، ٣، ٥، ٨ من القانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨ بشأن السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي والمواد ٧، ٨، ٢٣، ٢٨ من قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية.

(٢) حكم " عيوب التدليل: ما يعد إخلالاً بحق الدفاع " " تسببه: ما يعيب تسبب الحكم " .

وجوب إقامة محكمة الموضوع قضاءها على ما له أصل ثابت بالأوراق وأن يشتمل الحكم على ما يطمئن المطلع عليه أنها أحاطت بحقيقة الدعوى عن بصر وبصيرة. مخالفتها ذلك. قصور وإخلال بحق الدفاع. مواجهة دفاع الطاعنة بعبارات عامة لا تصلح للرد عليه. قصور يوجب نقضه. مثال.

(٣) تمييز " أثر نقض الحكم " .

ارتباط المركز القانوني لطاعنين. نقض الحكم كلياً لأحدهما. يوجب نقضه للآخر. أثر ذلك.

١- لما كانت الدائرة المختصة بنظر الطعن رأت بجلستها المعقودة بتاريخ ٢٢ من ديسمبر سنة ٢٠٢٠ عملاً بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٠ من قانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي قررت إحالته إلى الهيئة العامة لمحكمة التمييز للعدول عن المبدأ الذي قرره أحكام سابقة والذي يقضي أن مفاد النص في المادتين الثانية والثالثة من القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ بشأن السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي أن السجل العقاري المبدئي هو سجل تثبت فيه عقود بيع العقارات وكافة ما يتم من تصرفات على الخارطة قبل نقل هذه التصرفات إلى السجل العقاري فهو سجل تمهيدي لتسجيل التصرف ذاته قبل نقل هذا التصرف للسجل العقاري وهو ليس سجلاً لمجرد حفظ الحجج والأدلة والمستندات فقط ومن ثم فإن الطلب الذي يُقدم لدائرة الأراضي لتسجيل العقار في السجل المبدئي هو



## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

طلب لتسجيل العقار نفسه باسم المشتري أسوة بالطلب الذي يقدم للدائرة لتسجيل العقار في السجل العقاري فإذا تم التسجيل فإن التصرف يكتسب تاريخاً رسمياً ويكون حجة على كل من ترتب له حقوق عينية على العقار ابتداء من اليوم الذي تم فيه التسجيل، ومن المقرر أيضاً أن مفاد المادة ٨ من قانون الإثبات أن الحجية المقررة للأوراق الرسمية تقتصر على ما ورد بها من بيانات تتعلق بما قام به محررها أو شاهد حصوله من ذوي الشأن أو تلقاه عنهم في حدود سلطته واختصاصه تبعاً لما في إنكارها من مساس بالأمانة والثقة المتوافرين فيه ومن ثم لا تتناول هذه الحجية البيانات الخارجة عن هذه الحدود أو ما يتعلق بمدى صحة ما ورد على لسان ذوي الشأن من بيانات لأن إثباتها في ورقة لا يعطيها قوة خاصة في ذاتها بالنسبة لحقيقة وقوعها فيرجع في أمر صحتها أو عدم صحتها إلى القواعد العامة في الإثبات). وحيث إنه متى كان المقرر وفق المادة ٢ من قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ أن السجل العقاري المبدئي هو مجموعة الوثائق المحررة أو المحفوظة خطياً أو إلكترونياً بالسجل الإلكتروني لدى الدائرة التي تثبت فيها عقود بيع العقارات وغيرها من التصرفات القانونية على الخارطة قبل نقلها إلى السجل العقاري وأن المقرر - في قضاء محكمة التمييز - أن التسجيل المبدئي للوحدات العقارية المباعة على الخارطة هو التزام قانوني فرضه المشرع على البائع الذي يقوم بالبيع على الخارطة وأن هذا الالتزام لا ينفك عن البائع إلا بتقديم الدليل على القيام به بأن يقدم البائع طلب التسجيل المبدئي إلى دائرة الأراضي والأملاك مستوفياً لكافة البيانات والمستندات اللازمة ووفقاً للأصول والإجراءات المتبعة لديها وذلك وفقاً للمادة الخامسة من القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ كما نصت المادة ٨ من ذات القانون أنه يجب على المطورين تسجيل المشروعات التي يكتمل إنشاؤها في السجل العقاري لدى الدائرة فور حصولهم على شهادة الإنجاز من الجهات المختصة ويشمل ذلك تسجيل الوحدات المباعة بأسماء المشترين الذين أوفوا بالتزاماتهم التعاقدية وفقاً للإجراءات المتبعة لدى الدائرة. ولغايات هذه المادة يجوز للدائرة بناءً على طلب المشتري أو من تلقاء نفسها أن تسجل في السجل العقاري الوحدات العقارية المسجلة في السجل المبدئي المباعة على الخارطة باسم المشتري شريطة أن يكون قد أوفى بالتزاماته التعاقدية. ومن المقرر وفق ما تقضي به المواد ٧، ٨، ٢٣، ٢٨ من قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية أن المحررات الرسمية هي التي يثبت فيها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم على يديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأوضاع القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، ويكون لهذه المحررات حجة على الكافة بما دُون فيها من أمور قام بها محررها في حدود مهمته أو وقعت من ذوي الشأن في حضوره، وذلك ما لم يثبت تزويرها بالطرق المقررة قانوناً، مؤدى تلك المواد مجتمعة أن كافة التصرفات التي ترد على الوحدات العقارية المباعة على الخارطة - أي الوحدات غير الموجودة وقت التصرف ويمكن وجودها في المستقبل أو التي تكون في طور الإنشاء أو التي لم يكتمل إنشاؤها - يجب أن تسجل في السجل العقاري المبدئي

## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

المودع لدى دائرة الأراضي والأموال سواء كانت هذه الوحدات مبيعة قبل أو بعد صدور هذا القانون، وأن المكلف بتقديم طلب التسجيل للدائرة هو المطور وأنه يجوز للدائرة بناءً على طلب المشتري أو من تلقاء نفسها بعد التأكد من أن المشتري قد أوفى بالتزاماته التعاقدية أن تسجل في السجل العقاري الوحدات العقارية المسجلة في السجل المبدئي المباعة على الخارطة باسم المشتري، ومن ثم فإن قيام دائرة الأراضي بتسجيل التصرف في سجلاتها يكسب الطلب صفة الرسمية ويكون بما دُون فيه من بيانات حجية مطلقة في مواجهة الكافة وأنه لا يجوز الطعن في بياناته إلا إذا كانت نتيجة غش أو تزوير. لما كان ذلك، فإن الهيئة تنتهي - وبالأغلبية المنصوص عليها بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٠ من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي - إلى الأخذ بهذا المبدأ والعدول عما يخالفه من أحكام سابقة والفصل في الطعن على هذا الأساس.

٢- من المقرر - في قضاء محكمة التمييز - أنه يتعين على محكمة الموضوع أن تقيم قضاءها على ما له أصل ثابت بأوراق الدعوى فإذا كانت المحكمة قد استخلصت الواقعة التي بنت عليها قضاءها من مصدر لا وجود له أو موجود ولكنه مناقض لما أثبتته أو غير مناقض ولكنه يخالف الوقائع الثابتة مادياً بأوراق الدعوى فإن حكمها يكون معيباً بمخالفة الثابت بالأوراق. ومن المقرر أيضاً أنه يتعين على المحكمة إذا ما عرضت للفصل في الخصومة القائمة بين طرفيها أن يشتمل الحكم على ما يطمئن المطلع عليه أنها قد محصت الأدلة والمستندات المؤثرة في الدعوى والتي تمسك الخصم بدلائلها وأن ترد على أوجه الدفاع الجوهرية المطروحة عليها بما يفيد أنها قد أحاطت بحقيقة الواقع في الدعوى عن بصر وبصيرة فإذا التفتت عن هذا الدفاع وما قدمه الخصم من مستندات دون أن تسعى إلى استبيان وجه الحق فيها واستندت في قضائها إلى عبارات عامة لا تؤدي بمجرد ما خلص إليه الحكم ولا تصلح رداً على دفاع الخصم فإن حكمها يكون مشوباً بالقصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع. إذ كان ذلك، وكان حكم أول درجة المؤيد بالحكم المطعون فيه قد أورد بأسبابه أن (الأوراق قد خلت من دليل على الاتفاق على الثمن الأمر الذي يتخلف معه ركن أساسي من أركان عقد البيع المتطلب لانعقاده وهو الثمن بما يبطله، ولا ينال من ذلك قيام المطور بتسجيل الجزيرة موضوع التداعي باسم المدعية بالسجل المبدئي وإثبات الثمن المدعى به من قبله فليس لذلك حجية بالنسبة للمدعية وقد عجزت المدعى عليها الأولى عن إثبات صحتها وفقاً للقواعد العامة في الإثبات) وقد أضاف الحكم المطعون فيه بأسبابه أن (البين من الأوراق أن إيصال الاستلام سند الدعوى المؤرخين ٢٠٠٨/٦/٣، و٢٠٠٨/٧/٢٩ تضمن الإيصال الأول منهما سداد المستأنف ضدها للمستأنفة مبلغ ٤,٧٨٢,١٤٣ درهم" كدفعة عن الوحدة موضوع الدعوى وتضمن الإيصال الثاني سدادها أيضاً مبلغ ٩,٥٦٤,٢٨٦ درهماً" كدفعة عن الوحدة موضوع الدعوى دون أن يتضمن أي من الإيصاليين تحديداً لثمن الوحدة أو اتفاق الطرفين على طريقة معينة يحدد على أساسها ثمن الوحدة أو أي إشارة إلى جدول سداد الأقساط،

## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

كما أن شهادة البيع المبدئي الصادرة عن دائرة الاراض والأماك لا تعد دليلاً على الثمن المتفق عليه إذ جاءت خالية من ثمة توقيع منسوب للمستأنف ضدها وخلت الأوراق من أي دليل يفيد أن الأخيرة قد وافقت على الثمن الوارد بتلك الشهادة فيكون المتعاقدان بذلك قد أغفلا تحديد الثمن ولم يكن من الممكن تحديده. ولما كان ذلك، وكان الحكم المستأنف بما له من سلطة في تقدير أدلة الدعوى على أقوال شاهدي المستأنفة أو على صورة شهادة التسجيل المبدئي الصادرة من دائرة الأراضي والأماك قد جاءت خالية تماماً مما يفيد اتفاق الطرفين على ثمن للوحدة موضوع الدعوى أو اتفاقاً على تقديره بطريق معين وتركه الطرفان دون تقدير ودون تعيين طريقة لتقديره مما يقع معه هذا البيع باطلاً لافتقاده ركناً أساسياً من أركانه وهو ثمن المبيع). وكان ما أورده الحكم المطعون فيه - على نحو ما سلف بيانه - لا يواجه دفاع الطاعنة بما قررته من ثبوت اتفاق الطرفين على ثمن المبيع وفقاً لما هو ثابت بشهادة البيع المبدئي الصادرة عن دائرة الأراضي والأماك مكتفياً بعبارات عامة لا تصلح رداً على دفاع الطاعنة المتمسكة بحجية تسجيل العقد مبدئياً وما قدمته من إيصالات سداد تفيد البدء في تنفيذ عقد البيع فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بالقصور في التسبب والإخلال بحق الدفاع مما يعيبه بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

٣- من المقرر - في قضاء محكمة التمييز - وفق ما تقضي به المادة ١٨٥ من قانون الإجراءات المدنية أنه إذا ارتبط المركز القانوني لكل من الطاعن وطاعن آخر في الطعن المنضم فإن نقض الحكم نقضاً كلياً بالنسبة لأحدهما يستتبع نقضه أيضاً بالنسبة للآخر بحيث تعود الخصومة والخصوم إلى مراكزهم السابقة على صدوره وكانت المحكمة قد انتهت في الطعن رقم ٢٠٩ لسنة ٢٠١٩ عقاري إلى نقض الحكم المطعون فيه نقضاً كلياً وكان نقض هذا الحكم يترتب عليه كذلك نقض الحكم في هذا الطعن أيضاً.

### الحكم

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي أعده وتلاه بالجلسة السيد القاضي المقرر / ... وبعد المداولة.

حيث إن الطعنين استوفيا أوضاعهما الشكلية.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضدها في الطعن رقم ... لسنة ٢٠٢٠ طعن عقاري (...). - الطاعنة في الطعن ... لسنة ٢٠١٩ - أقام الدعوى ... لسنة ٢٠١٨ عقاري كلي بطلب الحكم على المطعون ضدهما (١-... ش. ذ. م. م الطاعن في الطعن ... لسنة ٢٠٢٠ - ٢- شركة ... (ش. م. م. خ) بطلب إلزامهما بالتضامن

## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

والتضام فيما بينهما بأن يؤدي لها مبلغاً مقداره (١٤,٣٤٦,٤٢٩ درهماً) والتعويض بمبلغ مقداره (٧,١٧٣,٢١٤ درهماً) والفائدة ١٢% من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام والرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة، وذلك على سند من القول بأنه في غضون عام ٢٠٠٨ تلت دعوة للتعاقد مع المدعى عليهما لشراء الجزيرة (...). محل التداعي وسددت مبلغاً إجمالياً (١٤,٣٤٦,٤٢٩ درهماً) في تاريخ ٢٠٠٨-٠٦-٠٣ سددت مبلغ (٤,٧٨٢,١٤٣ درهماً) وبتاريخ ٢٠٠٨-٠٧-٢٩ سددت مبلغ (٩,٥٦٤,٢٨٦ درهماً) وأن المدعى عليها الثانية شركة ... هي التي قامت باستلام المبالغ من المدعية حسب إيصالات السداد، ولم يتم توقيع أية عقود أو استثمارات حجز ولم يتم تسجيل الملكية أو تسليم قطعة الأرض للمدعية دون مبرر مما ألحق بها أضراراً وخسائر تقدر التعويض عنه بالمبلغ المطالب به وهو الأمر الذي حدا بالمدعية إلى إقامة دعواها بغية القضاء لها بما سلف من طلبات وإذ قضت محكمة أول درجة بالإحالة إلى التحقيق واستمعت إلى أقوال الشهود وبتاريخ ٢٠١٩-٢-١٠ قدم وكيل المدعى عليها الأولى طلباً عارضاً بطلب إلزام المدعية أصلياً - بأن تؤدي إليها مبلغاً وقدره (٢٣٧,٨٩٦,٠٨٣,٢٧ درهماً) والفوائد ١٢% من تاريخ المطالبة وحتى السداد تأسيساً على أن المبلغ المطالب به يمثل باقي ثمن الجزيرة المباعة وفوائد المبلغ التأخيرية حتى ٢٠١٩-٢-٦ وبتاريخ ٢٠١٩/٩/٢٩ قضت محكمة أول درجة حضورياً في الدعوى الأصلية أولاً: بإلزام المدعى عليها الأولى بأن تؤدي للمدعية مبلغاً مقداره (١٤,٣٤٦,٤٢٩ درهماً) أربعة عشر مليون وثلاثمائة وستة وأربعون ألفاً وأربعمائة وتسعة وعشرون درهماً والفائدة على هذا المبلغ بواقع ٩% سنوياً من تاريخ المطالبة في ٢٠١٨-٦-٣ وحتى تمام السداد. ثانياً: بإلزام المدعى عليها الأولى بأن تؤدي للمدعية مبلغاً مقداره (٧٠٠,٠٠٠ درهم) سبعمائة ألف درهم والفائدة على هذا المبلغ بواقع ٩% سنوياً من تاريخ صيرورة هذا الحكم نهائياً وحتى تمام السداد ثالثاً: وفي الدعوى المتقابلة برفضها.

استأنفت المدعى عليها الأولى هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٢٠١٩ استئناف عقاري بتاريخ كما استأنفت المدعية ذات الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٢٠١٩ استئناف عقاري وبتاريخ ٢٠٢٠-٠٦-٢٩ قضت المحكمة في الاستئنافين بتأييد الحكم المستأنف.

طعنت المدعى عليها الأولى على ذلك الحكم بالتمييز بالطعن رقم ... لسنة ٢٠٢٠ عقاري بصحيفة أودعت إلكترونياً بتاريخ ٢٠٢٠-٠٨-١٢ بطلب نقض الحكم المطعون فيه والإحالة - كما طعنت المدعية في ذات الحكم بالتمييز بالطعن رقم ٢١٤ لسنة ٢٠٢٠ عقاري بصحيفة أودعت إلكترونياً بتاريخ ٢٠٢٠-٠٨-١٧ بطلب نقض الحكم المطعون فيه والإحالة أو التصدي.

أولاً: الطعن رقم ٢٠٩ لسنة ٢٠٢٠ عقاري والمقيد برقم ٤ لسنة ٢٠٢٠ هيئة عامة.

حيث إن حاصل ما تنعى به الطاعنة بذلك الطعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون



## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

والخطأ في تطبيقه ومخالفة الثابت بالأوراق والقصور في التسبب والفساد في الاستدلال والخطأ في الإسناد والإخلال بحق الدفاع وفي بيان ذلك تقول أن الحكم المطعون فيه قضى برفض الدعوى المتقابلة المرفوعة من الطاعنة لمطالبة المطعون ضدها بباقي الثمن وملحقاته وفي الدعوى الأصلية ببطلان عقد البيع والشراء سند الدعوى وإلزام الطاعنة برد الثمن والفائدة والتعويض، تأسيساً على ما أورده من خلو الأوراق مما يفيد اتفاق الطرفين على الثمن برغم الاتفاق على الثمن البالغ مقداره ٩٥,٦٤٢,٨٦٢ درهماً بموجب إيصالي السداد المقدمين من المطعون ضدها سندياً لدعواها وجدول سداد الأقساط المذيل بتوقيعها والتسجيل المبدئي المقدم في الدعوى، وبيان ذلك ما يلي: ١- الثابت بإيصالي السداد المؤرخين ٢٠٠٨/٦/٣ و ٢٠٠٨/٧/٢٩ المقدمين من المطعون ضدها سندياً لدعواها قيامها بسداد القسط الأول من الثمن البالغ مقداره ١٤,٣٤٦,٤٢٩ درهماً (عبارة عن مبلغ ٤,٧٨٢,١٤٣ درهماً بموجب الإيصال المؤرخ ٢٠٠٨/٦/٣، ومبلغ ٩,٥٦٤,٢٨٦ درهماً بموجب الإيصال المؤرخ ٢٠٠٨/٧/٢٩) بما يعادل ١٥% من إجمالي الثمن البالغ ٩٥,٦٤٢,٨٦٢ درهماً طبقاً لما جرى عليه الاتفاق بجدول الأقساط المذيل بتوقيع المطعون ضدها، وما يؤكد ذلك أن المبلغ المُسدد من الثمن البالغ مقداره ١٤,٣٤٦,٤٢٩ درهماً يعادل حسابياً ١٥% من إجمالي الثمن وقدره ٩٥,٦٤٢,٨٦٢ درهماً، الأمر الذي يتضح معه اتفاق الطرفين على الثمن بموجب جدول الأقساط وإيصالي السداد المشار إليهما فيكون التعاقد بين الطرفين مستوفياً لكافة أركانه ولا يمثل ثمة خطأ يستوجب المسؤولية من أي نوع كانت وعدم تسببها في أي ضرر للمطعون ضدها يستوجب التعويض مهما كان قدره وأياً كان مصدره، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً ويستوجب نقضه.

وحيث إن الدائرة المختصة بنظر الطعن رأت بجلستها المعقودة بتاريخ ٢٢ من ديسمبر سنة ٢٠٢٠ عملاً بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٠ من قانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي قررت إحالته إلى الهيئة العامة لمحكمة التمييز للعدول عن المبدأ الذي قرره أحكام سابقة والذي يقضي أن مفاد النص في المادتين الثانية والثالثة من القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ بشأن السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي أن السجل العقاري المبدئي هو سجل تثبت فيه عقود بيع العقارات وكافة ما يتم من تصرفات على الخارطة قبل نقل هذه التصرفات إلى السجل العقاري فهو سجل تمهيدي لتسجيل التصرف ذاته قبل نقل هذا التصرف للسجل العقاري وهو ليس سجلاً لمجرد حفظ الحجج والأدلة والمستندات فقط ومن ثم فإن الطلب الذي يُقدم لدائرة الأراضي لتسجيل العقار في السجل المبدئي هو طلب لتسجيل العقار نفسه باسم المشتري أسوة بالطلب الذي يقدم للدائرة لتسجيل العقار في السجل العقاري فإذا تم التسجيل فإن التصرف يكتسب تاريخاً رسمياً ويكون حجة على كل من ترتب له حقوق عينية على العقار ابتداءً من اليوم الذي تم فيه التسجيل، ومن المقرر أيضاً أن مفاد المادة ٨ من قانون

## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

الإثبات أن الحجية المقررة للأوراق الرسمية تقتصر على ما ورد بها من بيانات تتعلق بما قام به محررها أو شاهد حصوله من ذوي الشأن أو تلقاه عنهم في حدود سلطته واختصاصه تبعاً لما في إنكارها من مساس بالأمانة والثقة المتوافرين فيه ومن ثم لا تتناول هذه الحجية البيانات الخارجة عن هذه الحدود أو ما يتعلق بمدى صحة ما ورد على لسان ذوي الشأن من بيانات لأن إثباتها في ورقة لا يعطيها قوة خاصة في ذاتها بالنسبة لحقيقة وقوعها فيرجع في أمر صحتها أو عدم صحتها إلى القواعد العامة في الإثبات).

وحيث إنه متى كان المقرر وفق المادة ٢ من قانون تنظيم السجل العقاري المبدئي في امارة دبي رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ أن السجل العقاري المبدئي هو مجموعة الوثائق المحررة أو المحفوظة خطياً أو إلكترونياً بالسجل الإلكتروني لدى الدائرة التي تثبت فيها عقود بيع العقارات وغيرها من التصرفات القانونية على الخارطة قبل نقلها إلى السجل العقاري وأن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن التسجيل المبدئي للوحدات العقارية المباعة على الخارطة هو التزام قانوني فرضه المشرع على البائع الذي يقوم بالبيع على الخارطة وأن هذا الالتزام لا ينفك عن البائع إلا بتقديم الدليل على القيام به بأن يقدم البائع طلب التسجيل المبدئي إلى دائرة الأراضي والأملاك مستوفياً لكافة البيانات والمستندات اللازمة ووفقاً للأصول والإجراءات المتبعة لديها وذلك وفقاً للمادة الخامسة من القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ كما نصت المادة ٨ من ذات القانون أنه يجب على المطورين تسجيل المشروعات التي يكتمل إنشاؤها في السجل العقاري لدى الدائرة فور حصولهم على شهادة الإنجاز من الجهات المختصة ويشمل ذلك تسجيل الوحدات المباعة بأسماء المشترين الذين أوفوا بالتزاماتهم التعاقدية وفقاً للإجراءات المتبعة لدى الدائرة. ولغايات هذه المادة يجوز للدائرة بناءً على طلب المشتري أو من تلقاء نفسها أن تسجل في السجل العقاري الوحدات العقارية المسجلة في السجل المبدئي المباعة على الخارطة باسم المشتري شريطة أن يكون قد أوفى بالتزاماته التعاقدية.

ومن المقرر وفق ما تقضي به المواد ٧، ٨، ٢٣، ٢٨ من قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية أن المحررات الرسمية هي التي يثبت فيها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم على يديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأوضاع القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، ويكون لهذه المحررات حجة على الكافة بما دون فيها من أمور قام بها محررها في حدود مهمته أو وقعت من ذوي الشأن في حضوره، وذلك ما لم يثبت تزويرها بالطرق المقررة قانوناً، مؤدى تلك المواد مجتمعة أن كافة التصرفات التي ترد على الوحدات العقارية المباعة على الخارطة - أي الوحدات غير الموجودة وقت التصرف ويمكن وجودها في المستقبل أو التي تكون في طور الإنشاء أو التي لم يكتمل إنشاؤها - يجب أن تسجل في السجل العقاري المبدئي المودع لدى دائرة الأراضي والأملاك سواء كانت هذه الوحدات مباعة قبل أو بعد صدور هذا القانون، وأن المكلف بتقديم طلب التسجيل للدائرة هو المطور

## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

وأنة يجوز للدائرة بناءً على طلب المشتري أو من تلقاء نفسها بعد التأكد من أن المشتري قد أوفى بالتزاماته التعاقدية أن تسجل في السجل العقاري الوحدات العقارية المسجلة في السجل المبدئي المباعة على الخارطة باسم المشتري، ومن ثم فإن قيام دائرة الأراضي بتسجيل التصرف في سجلاتها يكسب الطلب صفة الرسمية ويكون بما دون فيه من بيانات حجية مطلقة في مواجهة الكافة وأنه لا يجوز الطعن في بياناته إلا إذا كانت نتيجة غش أو تزوير. لما كان ذلك، فإن الهيئة تنتهي - وبالأغلبية المنصوص عليها بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٠ من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي - إلى الأخذ بهذا المبدأ والعدول عما يخالفه من أحكام سابقة والفصل في الطعن على هذا الأساس.

ولما كان المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه يتعين على محكمة الموضوع أن تقيم قضاءها على ما له أصل ثابت بأوراق الدعوى فإذا كانت المحكمة قد استخلصت الواقعة التي بنت عليها قضاءها من مصدر لا وجود له أو موجود ولكنه مناقض لما أثبتته أو غير مناقض ولكنه يخالف الوقائع الثابتة مادياً بأوراق الدعوى فإن حكمها يكون معيباً بمخالفة الثابت بالأوراق. ومن المقرر أيضاً أنه يتعين على المحكمة إذا ما عرضت للفصل في الخصومة القائمة بين طرفيها أن يشتمل الحكم على ما يطمئن المطلع عليه أنها قد محصت الأدلة والمستندات المؤثرة في الدعوى والتي تمسك الخصم بدلائلها وأن ترد على أوجه الدفاع الجوهري المطروحة عليها بما يفيد أنها قد أحاطت بحقيقة الواقع في الدعوى عن بصر وبصيرة فإذا التفتت عن هذا الدفاع وما قدمه الخصم من مستندات دون أن تسعى إلى استبيان وجه الحق فيها واستندت في قضائها إلى عبارات عامة لا تؤدي بمجرد ما إلى ما خص إليه الحكم ولا تصلح ردًا على دفاع الخصم فإن حكمها يكون مشوباً بالقصور في التسبب والإخلال بحق الدفاع.

إذ كان ذلك، وكان حكم أول درجة المؤيد بالحكم المطعون فيه قد أورد بأسبابه أن (الأوراق قد خلت من دليل على الاتفاق على الثمن الأمر الذي يتخلف معه ركن أساسي من أركان عقد البيع المتطلب لانعقاده وهو الثمن بما يبطله، ولا ينال من ذلك قيام المطور بتسجيل الجزيرة موضوع التداعي باسم المدعية بالسجل المبدئي وإثبات الثمن المدعى به من قبله فليس لذلك حجية بالنسبة للمدعية وقد عجزت المدعى عليها الأولى عن إثبات صحتها وفقاً للقواعد العامة في الإثبات) وقد أضاف الحكم المطعون فيه بأسبابه أن (البين من الأوراق أن ايصالي الاستلام سند الدعوى المؤرخين ٢٠٠٨/٦/٣، و٢٠٠٨/٧/٢٩ تضمن الايصال الأول منهما سداد المستأنف ضدها للمستأنفة مبلغ " ٤,٧٨٢,١٤٣ درهماً " كدفعة عن الوحدة موضوع الدعوى وتضمن الإيصال الثاني سدادها أيضاً مبلغ " ٩,٥٦٤,٢٨٦ درهماً " كدفعة عن الوحدة موضوع الدعوى دون أن يتضمن أي من الإيصاليين تحديداً لثمن الوحدة أو اتفاق الطرفين على طريقة معينة يحدد على أساسها ثمن الوحدة أو أي إشارة إلى جدول سداد الأقساط،

## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

كما أن شهادة البيع المبدئي الصادرة عن دائرة الأراضي والأمالك لا تعد دليلاً على الثمن المتفق عليه إذ جاءت خالية من ثمة توقيع منسوب للمستأنف ضدها وخلت الأوراق من أي دليل يفيد أن الأخيرة قد وافقت على الثمن الوارد بتلك الشهادة فيكون المتعاقدان بذلك قد أغفلا تحديد الثمن ولم يكن من الممكن تحديده. ولما كان ذلك، وكان الحكم المستأنف بما له من سلطة في تقدير أدلة الدعوى على أقوال شاهدي المستأنفة أو على صورة شهادة التسجيل المبدئي الصادرة من دائرة الأراضي والأمالك قد جاءت خالية تماماً مما يفيد اتفاق الطرفين على ثمن للوحدة موضوع الدعوى أو اتفاق على تقديره بطريق معين وتركه الطرفان دون تقدير ودون تعيين طريقة لتقديره مما يقع معه هذا البيع باطلاً لافتقاده ركن أساس من أركانه وهو ثمن المبيع).

وكان ما أورده الحكم المطعون فيه - على نحو ما سلف بيانه - لا يواجه دفاع الطاعنة بما قررته من ثبوت اتفاق الطرفين على ثمن المبيع وفقاً لما هو ثابت بشهادة البيع المبدئي الصادرة عن دائرة الأراضي والأمالك مكتفياً بعبارة عامة لا تصلح رداً على دفاع الطاعنة المتمسكة بحجية تسجيل العقد مبدئياً وما قدمته من إيصالات سداد تفيد البدء في تنفيذ عقد البيع فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بالقصور في التسبب والإخلال بحق الدفاع مما يعيبه بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

ثانياً: الطعن رقم ٢١٤ لسنة ٢٠٢٠ عقاري والمقيد برقم ٥ هيئة عامة.

حيث إنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - وفق ما تقضي به المادة ١٨٥ من قانون الإجراءات المدنية أنه إذا ارتبط المركز القانوني لكل من الطاعن وطاعن آخر في الطعن المنضم فإن نقض الحكم نقضاً كلياً بالنسبة لأحدهما يستتبع نقضه أيضاً بالنسبة للآخر بحيث تعود الخصومة والخصوم إلى مراكزهم السابقة على صدوره وكانت المحكمة قد انتهت في الطعن رقم ٢٠٩ لسنة ٢٠١٩ عقاري إلى نقض الحكم المطعون فيه نقضاً كلياً وكان نقض هذا الحكم يترتب عليه كذلك نقض الحكم في هذا الطعن أيضاً.



جلسة الأربعاء ٢٧ يناير ٢٠٢١

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
وعضوية السادة القضاة/ محمد خميس البسيوني، علي أحمد شلتوت،  
محمود عبد الحميد طنطاوي، محمد محمد المرسي، أحمد محمد علي، يحيى الطيب أبو شورة،  
د. محسن إبراهيم محمد ومصطفى محمود الشرقاوي.

(٤)

الطعن رقم ١ لسنة ٢٠٢١ "الهيئة العامة لمحكمة التمييز"

(١) دستور.

المادة ١١٢ من دستور دولة الإمارات العربية المتحدة وتعليمات صاحب السمو حاكم إمارة دبي بتاريخ ٢ سبتمبر ١٩٩٤ والمواد ١٢٧٥، ١٢٧٧، ١٣٢١ من قانون المعاملات المدنية. مفادها.

(٢) عقد "تسجيل وتنفيذ العقد". بيع "آثار عقد البيع: الالتزام بنقل الملكية".

تنفيذ عقد البيع بتغيير سجل الأرض وما يترتب عليه من التزام البائع بنقل الملكية في السجل العيني كأثر من آثار العقد. يسري عليه القانون الجديد المتعلق بالنظام العام والذي أدرك هذا الأثر. ولو كان العقد قد أبرم صحيحاً قبل العمل بأحكامه.

(٣) عقد "تسجيل وتنفيذ العقد". دعوى "شروط قبول الدعوى: مدة سماع الدعوى".

عقود بيع الأراضي الممنوحة للمواطنين في إمارة دبي سواء كانت قبل صدور قرار سمو حاكم دبي بحظر التصرف فيها إلا بإذن سموه أم بعد صدوره طالما أدركها قرار سموه قبل تسجيلها. استحالة تنفيذها في الحالة الأولى وبطلانها في الثانية. واضع اليد على الأرض محل التعاقد. عدم استناده لسند ملكية صحيح. تمسكه بمرور الزمان المانع من سماع الدعوى المقامة ممن منحت له الأرض أو خلفه العام والمستندة إلى ملكيته لتلك الأرض. غير جائز.

(٤) حكم "عيوب التدليل: الخطأ في تطبيق القانون".

مخالفة الحكم المطعون فيه ما استقرت عليه الهيئة العامة من استحالة تنفيذ العقود أو بطلانها والتي تتعلق ببيع الأراضي الممنوحة للمواطنين في إمارة دبي بغير إذن سمو الحاكم. خطأ يوجب نقضه والإحالة.

١- لما كان النص في المادة (١١٢) من دستور دولة الإمارات العربية المتحدة على أنه (لا تسري أحكام القوانين إلا على ما يقع من تاريخ العمل بها، ولا يترتب عليها أثر فيما يقع قبل هذا التاريخ. ويجوز عند الاقتضاء، وفي غير المواد الجزائية، النص في القانون على خلاف ذلك)، والنص

## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

في التعليمات الصادرة من صاحب سمو حاكم دبي بتاريخ ٢ سبتمبر ١٩٩٤ والمنشورة بالجريدة الرسمية في ١٨ نوفمبر ١٩٩٤ بشأن الأراضي الممنوحة للمواطنين في إمارة دبي - والمعمول بها من تاريخ نشرها - مفاده أن بطلان التصرفات الممنوحة أو التي تمنح من الحكومة للمواطنين في إمارة دبي هو بطلان يتعلق بالنظام العام متى تم التصرف فيها بغير إذن من سمو حاكم دبي في ظل العمل بالتعليمات المذكورة، وأما التصرفات التي تمت قبل العمل بتلك التعليمات فلا يلحقها البطلان إعمالاً للقاعدة العامة بعدم سريان التشريع بأثر رجعي، بيد أنه لما كانت أحكام هذه التعليمات متعلقة بالنظام العام فإنه يتعين إعمالها بأثر فوري مباشر من تاريخ العمل بها على الآثار التي تترتب على تلك التصرفات، بحيث لا يجوز إجراء تسجيلها اعتباراً من ١٨ نوفمبر ١٩٩٤ أو نقل ملكية الأرض الممنوحة للبايع إلى المشتري وذلك ما لم يثبت صدور إذن خاص من سمو الحاكم بإجازة تسجيلها، إذ يتساوى هذا الإذن مع الإذن بإجراء التصرف ذاته إذا ما تم في ظل العمل بأحكام تلك التعليمات.

٢- من المقرر أن تنفيذ عقد البيع بتغيير سجل الأرض وما يترتب عليه من التزام البائع بنقل الملكية في السجل العيني كأثر من آثار العقد يسري عليه القانون الجديد المتعلق بالنظام العام والذي أدرك هذا الأثر ولو كان العقد قد أبرم صحيحاً قبل العمل بأحكامه.

٣- من المقرر وفقاً لنص المادتين (١٢٧٥) و(١٢٧٧) من قانون المعاملات المدنية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الملكية في العقارات وكذا في الحقوق العينية العقارية الأخرى لا تنتقل فيما بين المتعاقدين وفي حق الغير إلا بالتسجيل وفقاً لأحكام القوانين المعمول بها في هذا الشأن، وأن عقد البيع غير المسجل لا يترتب عليه نقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري، ومن المقرر أيضاً أنه إذا استحال التنفيذ العيني للعقد يفسخ العقد لعدم إمكانية تنفيذه، وكانت المادة (١٣٢١) من قانون المعاملات المدنية قد نصت على أنه (ليس لأحد أن يتمسك بمرور الزمان المانع من سماع دعوى الملك المطلق إذا كان واضحاً يده على عقار بسند غير سندات التمليك وليس له أن يغير بنفسه لنفسه سبب وضع يده ولا الأصل الذي يقوم عليه.)، فإن مؤدى تلك النصوص مجتمعة أن عقد بيع الأراضي الممنوحة للمواطنين في إمارة دبي - سواء كانت قبل صدور قرار سمو حاكم دبي بحظر التصرف فيها إلا بإذن سموه أم كانت بعد صدور هذا القرار - فإنه طالما أدركها قرار سمو الحاكم قبل تسجيلها فإن هذه التصرفات يكون قد استحال تنفيذها في الحالة الأولى كما أنها تكون باطلة في الحالة الثانية، وفي جميع الأحوال تكون تلك العقود لا أثر لها وتفقد صفتها كسند ملكية، فيكون واضح اليد على الأرض محل التعاقد - غير الممنوحة له - لا يستند إلى سند ملكية صحيح باستحالة تنفيذه أو ببطلانه، ومن ثم لا يجوز له التمسك بمرور الزمان المانع من سماع الدعوى المقامة ممن منحت له الأرض أو خلفه العام المستندة إلى ملكيته لها. لما كان ذلك، فإن الهيئة تنتهي - وبالأغلبية المنصوص عليها في الفقرة الثانية من البند (أ) من المادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في

## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

إمارة دبي - إلى الأخذ بهذا المبدأ والعدول عما يخالفه من أحكام سابقة والفصل في الطعن على هذا الأساس.

٤- لما كانت الهيئة العامة قد انتهت - وعلى ما سلف بيانه - إلى أن عقد بيع الأراضي الممنوحة للمواطنين في إمارة دبي - سواء كانت قد صدر قرار سمو حاكم دبي بحظر التصرف فيها إلا بإذن سموه أم كانت بعد صدور هذا القرار - فإنه طالما أدركها قرار سمو الحاكم قبل تسجيلها فإنه إما أن يكون قد استحال تنفيذها في الحالة الأولى كما أنها تكون قد وقعت باطلة في الحالة الثانية، وفي جميع الأحوال تكون تلك العقود لا أثر لها وتفقد صفتها كسند ملكية، فيكون واضح اليد على الأرض محل التعاقد - غير الممنوحة له - لا يستند إلى سند ملكية صحيح باستحالة تنفيذه أو ببطلانه، فمن ثم لا يجوز له التمسك بمرور الزمان المانع من سماع الدعوى المقامة ممن منحت له الأرض أو خلفه العام والمستندة إلى ملكيته لتلك الأرض. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقبل الدفع بعدم سماع الدعوى - وهو ما حجبه عن بحث موضوع النزاع - فإن الحكم يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه، وعلى أن يكون مع النقض الإحالة.

## المكتب الفني الحكم

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي أعده وتلاه بالجلسة السيد القاضي المقرر/ .... وبعد المداولة.

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنين: ١- (...)، ٢- (...)، ٣- (...)، ٤- (...)، ٥- (...)، ٦- (...). بصفتهم ورثة المرحوم (...). أقاموا الدعوى رقم (...). لسنة ٢٠١٩ عقاري كلي أمام محكمة دبي الابتدائية قبل المطعون ضده (...). بتاريخ ٢٣ يناير ٢٠١٩ بطلب الحكم - حسب طلباتهم الختامية - ببطلان عقد البيع والتنازل النهائي المؤرخ ٢ أغسطس ١٩٩٤ بخصوص قطعة الأرض رقم (...). الكائنة بمنطقة ... واعتباره كأن لم يكن وإلزام المدعى عليه بتسليمها للمدعين خالية من الأشخاص والشواغل والرسوم مع رد ما تحصل عليه المدعى عليه من فوائد ومقدارها (٤,٤٠٠,٠٠٠) درهم، على سند من القول إن مورث المدعين تحصل على قطعة الأرض رقم (...). - (٤١٦-١٥٦٦) الكائنة بمنطقة .... بديرة - كمنحة من صاحب السمو حاكم دبي في عام ١٩٩٣، وبعد وفاة مورث المدعين بتاريخ أول سبتمبر ٢٠١٣ انحصر إرثه في المدعيين بموجب حصر إرث مؤرخ في ٥ يناير ٢٠١٤ وصدرت شهادة ملكية باسم المدعين بذات التاريخ، بيد أنهم فوجئوا بأن المدعى عليه قرر بأنه اشترى الأرض من المورث بتاريخ ٢ أغسطس ١٩٩٤، ولما كانت أرض التداوي منحة لا يجوز التصرف فيها إلا بإذن من سمو

## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

الحاكم، لذا فالمدعون يقيمون الدعوى. ومحكمة أول درجة قضت بتاريخ ٢٨ يناير ٢٠٢٠ بإلزام المدعى عليه برد وتسليم أرض التداوي رقم (٧٨٨) الكائنة بمنطقة .... للمدعين خالية من الأشخاص والشواغل، ورفض ما عدا ذلك من طلبات.

استأنف المدعون ذلك الحكم بالاستئناف رقم (...). لسنة ٢٠٢٠ عقاري، كما استأنفه المدعى عليه بالاستئناف رقم (...). لسنة ٢٠٢٠ عقاري.

ومحكمة الاستئناف قضت بتاريخ ١٦ سبتمبر ٢٠٢٠ بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً بعدم سماع الدعوى لمرور الزمان.

طعن المدعون في ذلك الحكم بالتمييز بالطعن رقم ... لسنة ٢٠٢٠ عقاري وذلك بصحيفة أودعت إلكترونياً بتاريخ ١٣ أكتوبر ٢٠٢٠ بطلب نقض الحكم المطعون والإحالة أو التصدي، وقدم المطعون ضده مذكرة بالرد طلب في ختامها رفض الطعن.

وحيث إن الدائرة المختصة بنظر الطعن قررت بجلستها المعقودة بتاريخ ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٠ -وعملاً بنص الفقرة الثانية من البند (أ) من المادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي- إحالته إلى الهيئة العامة لمحكمة التمييز للنظر في العدول عن المبدأ الذي قرره أحكام سابقة والذي يقضي بأنه إذا كان طلب المدعي إزالة التعدي القائم من أحد المدعى عليهم وطرده من العقار العائد للمدعي وإلزام باقي المدعى عليهم بعدم التعرض له في ملكيته للعقار والانتفاع به لانتفاء سند إقامة المتعدي، هو في حقيقته طلب طرد الأخير من ذلك العقار وعدم تعرض باقي المدعى عليهم للمدعي في ملكيته للعقار والانتفاع به، لبطان سند شغلهم له لمخالفته قرار سمو حاكم دبي الصادر بتاريخ ٨ يناير ١٩٩١ بمنح المدعي الأرض المقام عليها هذا العقار، ومن ثم تكون الدعوى - وفق تكييفها الصحيح - دعوى بطلان سند وضع المدعى عليهم يدهم على عقار النزاع، وما يترتب على ذلك من إلزام كل من المتعاقدين برد ما استولى عليه، وتخضع الدعوى بالتالي لحكم المادة (٢١٠) من قانون المعاملات المدنية بما مؤداه قبول الدفع المبدى من المدعى عليهم بعدم سماع الدعوى، تأسيساً على أنها رفعت ببطلان العقد بعد انقضاء خمس عشرة سنة من تاريخه، وبالتالي تكون الدعوى غير مسموعة.

وقد أعيد قيد الطعن برقم ١ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة.

وحيث إنه لما كان النص في المادة (١١٢) من دستور دولة الإمارات العربية المتحدة على أنه (لا تسري أحكام القوانين إلا على ما يقع من تاريخ العمل بها، ولا يترتب عليها أثر فيما يقع قبل هذا التاريخ. ويجوز عند الاقتضاء، وفي غير المواد الجزائية، النص في القانون على خلاف ذلك)، والنص في التعليمات الصادرة من صاحب سمو حاكم دبي بتاريخ ٢ سبتمبر ١٩٩٤ والمنشورة بالجريدة الرسمية في ١٨ نوفمبر ١٩٩٤ بشأن الأراضي الممنوحة للمواطنين في إمارة دبي - والمعمول بها من



## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

تاريخ نشرها - مفاده أن بطلان التصرفات الممنوحة أو التي تمنح من الحكومة للمواطنين في إمارة دبي هو بطلان يتعلق بالنظام العام متى تم التصرف فيها بغير إذن من سمو حاكم دبي في ظل العمل بالتعليمات المذكورة، وأما التصرفات التي تمت قبل العمل بتلك التعليمات فلا يلحقها البطلان إعمالاً للقاعدة العامة بعدم سريان التشريع بأثر رجعي، بيد أنه لما كانت أحكام هذه التعليمات متعلقة بالنظام العام فإنه يتعين إعمالها بأثر فوري مباشر من تاريخ العمل بها على الآثار التي تترتب على تلك التصرفات، بحيث لا يجوز إجراء تسجيلها اعتباراً من ١٨ نوفمبر ١٩٩٤ أو نقل ملكية الأرض الممنوحة للبائع إلى المشتري وذلك ما لم يثبت صدور إذن خاص من سمو الحاكم بإجازة تسجيلها، إذ يتساوى هذا الإذن مع الإذن بإجراء التصرف ذاته إذا ما تم في ظل العمل بأحكام تلك التعليمات. لما كان ذلك، وكان من المقرر أن تنفيذ عقد البيع بتغيير سجل الأرض وما يترتب عليه من التزام البائع بنقل الملكية في السجل العيني كأثر من آثار العقد يسري عليه القانون الجديد المتعلق بالنظام العام والذي أدرك هذا الأثر ولو كان العقد قد أبرم صحيحاً قبل العمل بأحكامه، كما أنه من المقرر وفقاً لنص المادتين (١٢٧٥) و(١٢٧٧) من قانون المعاملات المدنية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الملكية في العقارات وكذا في الحقوق العينية العقارية الأخرى لا تنتقل فيما بين المتعاقدين وفي حق الغير إلا بالتسجيل وفقاً لأحكام القوانين المعمول بها في هذا الشأن، وأن عقد البيع غير المسجل لا يترتب عليه نقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري، ومن المقرر أيضاً أنه إذا استحال التنفيذ العيني للعقد يفسخ العقد لعدم إمكانية تنفيذه، وكانت المادة (١٣٢١) من قانون المعاملات المدنية قد نصت على أنه (ليس لأحد أن يمسك بمرور الزمان المانع من سماع دعوى الملك المطلق إذا كان واضحاً يده على عقار بسند غير سندات التملك وليس له أن يغير بنفسه لنفسه سبب وضع يده ولا الأصل الذي يقوم عليه)، فإن مؤدى تلك النصوص مجتمعة أن عقد بيع الأراضي الممنوحة للمواطنين في إمارة دبي - سواء كانت قبل صدور قرار سمو حاكم دبي بحظر التصرف فيها إلا بإذن سموه أم كانت بعد صدور هذا القرار - فإنه طالما أدركها قرار سمو الحاكم قبل تسجيلها فإن هذه التصرفات يكون قد استحال تنفيذها في الحالة الأولى كما أنها تكون باطلة في الحالة الثانية، وفي جميع الأحوال تكون تلك العقود لا أثر لها وتفقد صفتها كسند ملكية، فيكون واضح اليد على الأرض محل التعاقد - غير الممنوحة له - لا يستند إلى سند ملكية صحيح باستحالة تنفيذه أو ببطلانه، ومن ثم لا يجوز له التمسك بمرور الزمان المانع من سماع الدعوى المقامة ممن منحت له الأرض أو خلفه العام المستندة إلى ملكيته لها.

لما كان ذلك، فإن الهيئة تنتهي - وبالأغلبية المنصوص عليها في الفقرة الثانية من البند (أ) من المادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي - إلى الأخذ بهذا المبدأ والعدول عما يخالفه من أحكام سابقة والفصل في الطعن على هذا الأساس.

## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

وحيث إنه مما يعني به الطاعنون على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال ومخالفة الثابت بالأوراق، إذ تمسكوا في دفاعهم أمام محكمة الموضوع ببطلان الاتفاقية المبرمة بين مورثهم والمطعون ضده لمخالفتها لتعليمات سمو حاكم دبي تأسيساً على أن الأرض الواردة عليها منحة ممنوحة للمورث ولا يجوز التنازل عنها بدون إذن من سمو الحاكم - وهو ما خلت منه الأوراق - وبالتالي يحق لهم التمسك بذلك البطلان، وهو ما لا ينال منه التقادم، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقبل الدفع المبدى من المطعون ضده بعدم سماع الدعوى، فإن الحكم يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي شديد، ذلك أنه لما كانت الهيئة العامة قد انتهت - وعلى ما سلف بيانه - إلى أن عقد بيع الأراضي الممنوحة للمواطنين في إمارة دبي - سواء كانت قد صدور قرار سمو حاكم دبي بحظر التصرف فيها إلا بإذن سموه أم كانت بعد صدور هذا القرار - فإنه طالما أدركها قرار سمو الحاكم قبل تسجيلها فإنه إما أن يكون قد استحال تنفيذها في الحالة الأولى كما أنها تكون قد وقعت باطلة في الحالة الثانية، وفي جميع الأحوال تكون تلك العقود لا أثر لها وتفقد صفتها كسند ملكية، فيكون واضع اليد على الأرض محل التعاقد - غير الممنوحة له - لا يستند إلى سند ملكية صحيح باستحالة تنفيذه أو بطلانه، فمن ثم لا يجوز له التمسك بمرور الزمان المانع من سماع الدعوى المقامة ممن منحت له الأرض أو خلفه العام والمستندة إلى ملكيته لتلك الأرض. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقبل الدفع بعدم سماع الدعوى - وهو ما حجبه عن بحث موضوع النزاع - فإن الحكم يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه، وعلى أن يكون مع النقض الإحالة.

جلسة الأربعاء ٢٧ يناير ٢٠٢١

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
وعضوية السادة القضاة/ محمد خميس البسيوني، علي أحمد شلتوت،  
محمود عبد الحميد طنطاوي، محمد محمد المرسي حسين، أحمد محمد علي محمد عامر،  
سعد محمد سعيد علي زويل، يحيى الطيب أبو شورة و د. محسن ابراهيم محمد.

(٥)

الطعن رقم ٢ لسنة ٢٠٢١ " الهيئة العامة لمحكمة التمييز "

(١) قانون " سريانه " .

القوانين المعدلة للاختصاص. سريانها بأثر فوري على كافة الدعاوى المطروحة على المحاكم. ما لم يكن قد تم قفل باب المرافعة فيها أمام محكمة الاستئناف. م ١ من القانون ١١ لسنة ١٩٩٢ بشأن الإجراءات المدنية.

(٢) اختصاص " الاختصاص الولائي " المكتب الفني المحاكم. صاحبة الولاية العامة بنظر كافة المنازعات. لسمو الحاكم أن يخرج بعضها عن ولايتها ويسندها إلى جهة أخرى. علة ذلك. المادتان ٢، ٤٢ من القانون ٦ لسنة ٢٠١٩ بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي.

(٣) اختصاص " الاختصاص الولائي " " الاختصاص النوعي " " اختصاص مركز فض المنازعات الإجبارية " . نظام عام.

الاختصاص الولائي أو النوعي. من النظام العام. وجوب تصدي المحكمة له ولو لم يثره أي من الخصوم. اختصاص مركز فض المنازعات الإجبارية بالنظر والفصل في كافة النزاعات المتعلقة بالحقوق والالتزامات المنصوص عليها بالقانون ٦ لسنة ٢٠١٩ ولو نشأت قبل العمل بأحكامه.

(٤) اختصاص " اختصاص مركز فض المنازعات الإجبارية " . حكم " عيوب التدليل: الخطأ في تطبيق القانون " .

مركز فض المنازعات الإجبارية. اختصاصه بنظر المنازعات المتعلقة برسوم الخدمات. مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضائه في موضوع الدعوى. مخالفة للقانون وخطأ في تطبيقه.

١- من المقرر أن النص في المادة الأولى من القانون الاتحادي رقم (١١) لسنة ١٩٩٢م في شأن الإجراءات المدنية على أن (١- تسري قوانين الإجراءات على ما لم يكن قد فصل فيه من الدعاوى وما لم يكن قد تم من الإجراءات قبل تاريخ العمل بها ويستثنى من ذلك: - أ- القوانين المعدلة للاختصاص

## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

متى كان تاريخ العمل بها بعد إقفال باب المرافعة في الدعوى. (... يدل على أن الأصل هو وجوب سريان القوانين المعدلة للاختصاص بأثر فوري على كافة الدعاوى المطروحة على المحاكم ما لم يكن قد تم قفل باب المرافعة فيها أمام محكمة الاستئناف، باعتبار أن الخصومة أمام محكمة الاستئناف هي امتداد لذات الخصومة بين طرفيها أمام محكمة أول درجة، لما كان ذلك، وكانت هذه المحكمة قد نحت منحنى آخر في طعن سابق، فقد رأت الهيئة بالأغلبية المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٢٠) من القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي العدول عن هذا الرأي والحكم الذي اعتد به والأخذ بالرأي الذي أقرته الأحكام الأخرى الصادرة من هذه المحكمة، ولما كانت ولاية الفصل في الطعن قد أنيطت بالهيئة العامة لمحكمة التمييز فإنه يتعين الفصل فيه على النحو الوارد في الرأي الأخير.

٢- من المقرر أن المحاكم هي في الأصل صاحبة الولاية العامة بنظر كافة المنازعات أيًا كان نوعها، إلا أنه يجوز لسمو الحاكم أن يخرج بعضها من ولايتها ويسندها إلى جهة أخرى استنادًا إلى ما لولي الأمر من تخصيص القضاء بالزمان والمكان والحادث، ولما كان النص في المادة (٤٢) من القانون رقم (٦) لسنة ٢٠١٩ بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي - والذي أصبح نافذًا من ٩ نوفمبر ٢٠١٩ - على أنه "بالإضافة إلى الاختصاصات المنوطة به بموجب التشريعات السارية، يختص المركز دون غيره بالنظر والفصل في كافة النزاعات والخلافات المتعلقة بالحقوق والالتزامات المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه، وفقًا للقواعد والإجراءات المعمول بها لدى المركز في هذا الشأن". ، والمقصود بالمركز - وفقًا للتعريفات الواردة بالمادة (٢) من القانون المشار إليه - مركز فض المنازعات الإجارية في الإمارة.

٣- من المقرر أيضًا أن مسألة الاختصاص الولائي أو النوعي هي من المسائل المتعلقة بالنظام العام وتعتبر قائمة في الخصومة ومطروحة دائمًا على المحكمة التي يتعين عليها أن تتصدى لها من تلقاء نفسها ولو لم يثرها أي من الخصوم، ومفاد ذلك أنه بصدر القانون رقم (٦) لسنة ٢٠١٩ بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي أصبح مركز فض المنازعات الإجارية هو المختص دون غيره بالفصل في كل المنازعات المتعلقة بالحقوق الواردة بهذا القانون حتى لو كانت هذه الحقوق قد نشأت قبل العمل بأحكام هذا القانون.

٤- لما كان البين من الأوراق أن الطاعنين يعيبوا على الحكم أنه رفض القضاء بعدم اختصاص المحكمة ولائيًا بنظر الدعوى رغم أن المنازعة فيها تتعلق برسوم الخدمات والتي يختص بنظرها مركز فض المنازعات الإجارية دون غيره، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ تضمن قضاؤه فصلًا فيها يكون معيبًا بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه مما يوجب نقضه.

وحيث إن الاستئناف رقم (... لسنة ٢٠١٨ مدني صالح للفصل فيه، ولما تقدم، فإن المحكمة



## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

تقضي بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب المستأنفين بإلزام المستأنف ضده بأن يؤدي لهم قيمة رسوم خدمات للعقار محل النزاع، وبعدم اختصاص محاكم دبي ولائياً بنظر النزاع.

### الحكم

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي أعده وتلاه بالجلسة السيد القاضي المقرر / ... وبعد المداولة.

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنين أقاموا على المطعون ضده الدعوى رقم (... ) لسنة ٢٠١٨ مدني كلي أمام محكمة دبي الابتدائية بطلب الحكم بإلزامه بأن يؤدي لهم مبلغ ٤,٧٠٧,٣٠٨,٧٦ درهماً وفوائده القانونية بواقع ٩% سنوياً اعتباراً من تاريخ المطالبة القضائية وحتى تمام السداد، وذلك تأسيساً على أن الشركة الطاعنة الأولى تمارس نشاط التطوير العقاري والطاعنتين الثانية والثالثة شركتان مملوكتان للأولى بنسبة ٩٩%، وقد باعت الطاعنة الثانية إلى المطعون ضده قطعة الأرض رقم ( 192-189-A22C بمنطقة ... - المسجلة لدى دائرة الأراضي والأملاك برقم (٢١) ... لغرض تطويرها، وقد شيد عليها البناء المسمى (برج ...)، وإذ أنفقوا من مالهم الخاص قيمة تكاليف خدمات وصيانة مشروع ... الكائن به العقار المملوك له، وصدر لصالحهم عدة قرارات من دائرة الأراضي والأملاك بتحديد نصيب القدم المربع سنوياً من قيمة رسوم الخدمات والصيانة المؤداة إلى المشروع ككل والتي يلزم كل ملاك العقارات بالمشروع بأدائها إليها كل حسب المساحة التي يشغلها عقاره، ونظراً لامتناع المطعون ضده عن سداد حصته من تلك الرسوم ومقدارها المبلغ المطالب به فقد رفعوا النزاع المدني رقم (... ) لسنة ٢٠١٦ تعيين خبرة أمام مركز التسوية الودية الملحق بمحاكم دبي، إلا أن الخبير المنتدب فيه انتهى في تقريره إلى نتيجة خاطئة حيث احتسب نصيب المطعون ضده من رسوم الخدمة والصيانة عن السنوات من ٢٠٠٩ وحتى ٢٠١٦ محل المطالبة بمبلغ ٧,٤٩٧ درهماً على أساس قسمة إجمالي مساحة الأرض على إجمالي مساحات وحدات المبنى المشغولة فقط وباعتبار أنه ملزم فقط بقيمة رسوم الخدمة عن الوحدات المملوكة له وباقي الرسوم يلزم بها الملاك الحاليين لباقي وحدات المبنى، في حين أن رسوم خدمات وصيانة المجمع الرئيسي تحتسب على أساس كل قدم مربع في المبنى المقام على الأرض المبيعة أي مجموع المساحات داخل المبنى سواء كان منها مشغولاً أو خالياً، وهو الأمر الذي حدا بهم إلى رفع نزاع آخر قيد أمام ذات المركز برقم (... ) لسنة ٢٠١٧ إلا أن الخبير الذي ندب فيه اعتمد تقرير الخبرة المودع في ملف النزاع السابق دون الرد على اعتراضاتهم عليه، ومن ثم فقد أقاموا الدعوى. ومحكمة أول درجة

## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

حكمت بتاريخ ٢٩ أبريل ٢٠١٨ برفض الدعوى. استأنف الطاعنون هذا الحكم بالاستئناف رقم (...). لسنة ٢٠١٨ مدني. ومحكمة الاستئناف قضت بتاريخ ١٥ أغسطس ٢٠١٨ بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنون في هذا الحكم بالطعن بالتمييز رقم (...). لسنة ٢٠١٨ مدني. ومحكمة التمييز قضت بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠١٨ بنقض الحكم المطعون فيه وإحالة الدعوى إلى محكمة الاستئناف لتقضي فيها من جديد. ومحكمة الاستئناف - بعد الإحالة - ندمت خبيراً في الدعوى وبعد أن أودع تقريره قضت بتاريخ ١٢ أغسطس ٢٠٢٠ بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنون في هذا الحكم بالتمييز بالطعن رقم ... سنة ٢٠٢٠ مدني بصحيفة أودعت مكتب إدارة الدعوى في ٢٢ سبتمبر ٢٠٢٠ بطلب نقضه، وقدم المطعون ضده مذكرة بالرد طلب في ختامها رفض الطعن.

وإذ عرض الطعن على الدائرة المدنية الأولى المختصة رأيت بجلستها المعقودة بتاريخ ٢٤ من ديسمبر سنة ٢٠٢٠ إحالة الطعن إلى الهيئة العامة لمحكمة التمييز للفصل فيه عملاً بالمادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي، إذ ذهبت أحكام سابقة إلى أن الأصل وجوب سريان القوانين المعدلة للاختصاص بأثر فوري على كافة الدعاوى المطروحة على المحاكم ما لم يكن قد تم قفل باب المرافعة فيها أمام محكمة الاستئناف، بينما ذهب حكم آخر إلى الاعتداد بقفل باب المرافعة أمام محكمة أول درجة، وحرصاً على توحيد الرأي في هذه المسألة حددت الهيئة العامة جلسة لنظر الطعن بعد إعادة قيده برقم ٢ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة.

وحيث إن النص في المادة الأولى من القانون الاتحادي رقم (١١) لسنة ١٩٩٢م في شأن الإجراءات المدنية على أن (١- تسري قوانين الإجراءات على ما لم يكن قد فصل فيه من الدعاوى وما لم يكن قد تم من الإجراءات قبل تاريخ العمل بها ويستثنى من ذلك: - أ- القوانين المعدلة للاختصاص متى كان تاريخ العمل بها بعد إقفال باب المرافعة في الدعوى-...) يدل على أن الأصل هو وجوب سريان القوانين المعدلة للاختصاص بأثر فوري على كافة الدعاوى المطروحة على المحاكم ما لم يكن قد تم قفل باب المرافعة فيها أمام محكمة الاستئناف، باعتبار أن الخصومة أمام محكمة الاستئناف هي امتداد لذات الخصومة بين طرفيها أمام محكمة أول درجة، لما كان ذلك، وكانت هذه المحكمة قد نحت منحى آخر في طعن سابق، فقد رأيت الهيئة بالأغلبية المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٢٠) من القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي العدول عن هذا الرأي والحكم الذي اعتد به والأخذ بالرأي الذي أقرته الأحكام الأخرى الصادرة من هذه المحكمة، ولما كانت ولاية الفصل في الطعن قد أنيطت بالهيئة العامة لمحكمة التمييز فإنه يتعين الفصل فيه على النحو الوارد في الرأي الأخير.

## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

وحيث إنه مما ينهه الطاعنون على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه، ذلك أن القانون رقم (٦) لسنة ٢٠١٩ بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي - والذي صدر بتاريخ ٤ سبتمبر ٢٠١٩ ويعمل به بعد ستين يوماً من تاريخ نشره - قد ألغى بموجب المادة (٥١/أ) من القانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠٠٧ بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي، وكان القانون رقم (٦) لسنة ٢٠١٩ قد أنطأ بموجب المادة (٤٢) منه لمركز فض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي النظر والفصل في كافة النزاعات والخلافات المتعلقة بالحقوق والالتزامات المنصوص عليها في هذا القانون، ومن بينها بدل الخدمات، ولم يمنح المشرع لغير المركز ولاية الفصل في تلك المنازعات بدلالة ما ورد صراحة بالقانون بأن يختص المركز دون غيره بنظر المنازعات المشار إليها، وهو نص أمر لا يجوز الاتفاق على مخالفته، ولما كان النزاع موضوع الدعوى بشأن رسوم الخدمات عن العقار العائد للمطعون ضده بات الاختصاص بنظره قاصراً على مركز فض المنازعات الإيجارية في إمارة دبي، وانحسار الولاية عن محاكم دبي بنظره، مما كان يتعين على الحكم المطعون فيه القضاء بعدم اختصاص المحكمة ولائياً بنظر الدعوى، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي شديد، ذلك أن المحاكم هي في الأصل صاحبة الولاية العامة بنظر كافة المنازعات أيّاً كان نوعها ، إلا أنه يجوز لسمو الحاكم أن يخرج بعضها من ولايتها ويسندها إلى جهة أخرى استناداً إلى ما لولي الأمر من تخصيص القضاء بالزمان والمكان والحادثة، ولما كان النص في المادة (٤٢) من القانون رقم (٦) لسنة ٢٠١٩ بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي - والذي أصبح نافذاً من ٩ نوفمبر ٢٠١٩ - على أنه " بالإضافة إلى الاختصاصات المنوطة به بموجب التشريعات السارية، يختص المركز دون غيره بالنظر والفصل في كافة النزاعات والخلافات المتعلقة بالحقوق والالتزامات المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصادرة بموجبه، وفقاً للقواعد والإجراءات المعمول بها لدى المركز في هذا الشأن ". والمقصود بالمركز - وفقاً للتعريفات الواردة بالمادة (٢) من القانون المشار إليه - مركز فض المنازعات الإيجارية في الإمارة، ومن المقرر أيضاً أن مسألة الاختصاص الولائي أو النوعي هي من المسائل المتعلقة بالنظام العام وتعتبر قائمة في الخصومة ومطروحة دائماً على المحكمة التي يتعين عليها أن تتصدى لها من تلقاء نفسها ولو لم يثرها أي من الخصوم، ومفاد ذلك أنه بصدر القانون رقم (٦) لسنة ٢٠١٩ بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي أصبح مركز فض المنازعات الإيجارية هو المختص دون غيره بالفصل في كل المنازعات المتعلقة بالحقوق الواردة بهذا القانون حتى لو كانت هذه الحقوق قد نشأت قبل العمل بأحكام هذا القانون. لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الطاعنين يعيرون على الحكم أنه رفض القضاء بعدم اختصاص المحكمة ولائياً بنظر الدعوى رغم أن المنازعة فيها تتعلق برسوم الخدمات والتي يختص بنظرها مركز

## جلسة ٢٧ من يناير سنة ٢٠٢١ عقاري

فض المنازعات الإيجارية دون غيره، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ تضمن قضاؤه فصلاً فيها يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه مما يوجب نقضه.

وحيث إن الاستئناف رقم (...) لسنة ٢٠١٨ مدني صالح للفصل فيه، ولما تقدم، فإن المحكمة تقضي بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب المستأنفين بإلزام المستأنف ضده بأن يؤدي لهم قيمة رسوم خدمات للعقار محل النزاع، وبعدم اختصاص محاكم دبي ولأئياً بنظر النزاع.

تنويه: تم إلغاء القانون الاتحادي رقم (١١) لسنة ١٩٩٢ بشأن قانون الإجراءات المدنية وتعديلاته بموجب المرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٢ لسنة ٢٠٢٢ بشأن إصدار قانون الإجراءات المدنية والصادر في ٧ ربيع الأول ١٤٤٤ هـ الموافق ٣ أكتوبر ٢٠٢٢ م والمعمول به اعتباراً من ٢ يناير ٢٠٢٣.

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي



جلسة الأربعاء ١٠ نوفمبر ٢٠٢١

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
وعضوية السادة القضاة/ محمد خميس البسيوني، علي أحمد شلتوت،  
محمود عبد الحميد طنطاوي، محمد محمد المرسي حسين، أحمد محمد علي محمد عامر،  
سعد محمد سعيد علي زويل، يحيى الطيب أبو شورة، د. محسن ابراهيم محمد  
ومصطفى محمود الشرقاوي.

(٦)

الطعن رقم ٧ لسنة ٢٠٢١ " الهيئة العامة لمحكمة التمييز "

(١) بيع " البيع على الخارطة " . تسجيل " تسجيل التصرفات العقارية " . قانون " سريانه " .

الوحدات العقارية المباعة على الخارطة الخاضعة للتسجيل المبدئي. الوحدات قيد الإنشاء وقت التعاقد. وجودها واقعياً أو تسجيلها بالسجل العقاري. خضوعها للقانون ٧ لسنة ٢٠٠٦. ولو تم التعاقد وهي مازالت على الخارطة. مؤدى ذلك. عدم سريان القانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨ حال إنجاز الوحدة قبل بدء النزاع أمام المحاكم أو تسجيلها بالسجل العقاري في أي مرحلة من مراحل التقاضي. علة ذلك. المواد ٢ المعدلة بالقانون ٩ لسنة ٢٠٠٩، ٣، ١/٨، من القانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨ و٩، ٢٢، ٢٤/١ من القانون ٧ لسنة ٢٠٠٦.

(٢) حكم " عيوب التدليل: الخطأ في تطبيق القانون " .

قضاء الحكم المطعون فيه ببطلان الاتفاقية المبرمة بين طرفي التعاقد استناداً للقانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨ رغم ثبوت صدور شهادة الإنجاز الكلي من بلدية دبي قبل رفع الدعوى. خطأ في تطبيق القانون. يوجب نقضه والإحالة.

١- لما كان القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي قد نص في المادة (٢) منه المعدلة بالقانون رقم (٩) لسنة ٢٠٠٩ على أن (البيع على الخارطة: بيع الوحدات العقارية المفترزة على الخارطة أو التي لم يكتمل إنشاؤها). كما نصت الفقرة الأولى من المادة (٣) من ذلك القانون على أن (تسجل في السجل العقاري المبدئي جميع التصرفات التي ترد على الوحدات العقارية المباعة على الخارطة، ويقع باطلاً البيع وغيره من التصرفات القانونية الناقلة أو المقيدة للملكية أو أي من الحقوق المنفردة عنها إذا لم يتم تسجيل هذه التصرفات في ذلك السجل).، ونصت الفقرة الأولى من المادة (٨) من القانون على أنه (يجب على المطورين تسجيل المشروعات التي يكتمل

## جلسة ١٠ من نوفمبر سنة ٢٠٢١ عقاري

إنشائها في السجل العقاري لدى الدائرة فور حصولهم على شهادة الإنجاز من الجهات المختصة ويشمل ذلك تسجيل الوحدات المباعة بأسماء المشترين الذين أوفوا بالتزاماتهم التعاقدية وفقاً للإجراءات المتبعة لدى الدائرة). ولما كانت المادة (٩) من القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي تنص على أنه (يجب أن تسجل في السجل العقاري جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق عقاري أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لتلك التصرفات، ولا يعتد بهذه التصرفات إلا بتسجيلها في السجل العقاري)، كما تنص المادة (٢٢) منه على أن (تصدر الدائرة من واقع السجل العقاري سندات الملكية المتعلقة بالحقوق العقارية). وتنص المادة (٢٤) من ذات القانون في فقرتها الأولى على أن (تكون لسندات الملكية الواردة في المادة (٢٢) من هذا القانون الحجية المطلقة في إثبات الحقوق العقارية).، فإن مفاد تلك النصوص مجتمعة أن الوحدات العقارية المباعة على الخارطة والتي تخضع لنظام التسجيل المبدئي هي الوحدة قيد الإنشاء أي الغير موجودة على أرض الواقع أي أنها لا تعدو أن تكون رسماً هندسياً وقت التعاقد، وهو التزام قانوني فرضه المشرع على البائع الذي يقوم بالبيع على الخارطة، فإذا أصبحت الوحدة قائمة بالفعل، أي موجودة واقعياً أو تم تسجيلها في السجل العقاري وفق أحكام القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي فإنها تكون حينذاك خاضعة للقانون الأخير ولا يسري عليها القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي ولو كان التعاقد قد تم وهي مازالت على الخارطة، متى كانت تلك الوحدة لم يتم تسجيلها من قبل بالسجل العقاري المبدئي. ومؤدى ما تقدم أن القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي - حال النزاع على وحدة عقارية لم يسبق تسجيلها في السجل العقاري المبدئي - لا يسري في حالتين الأولى هي تمام إنجاز الوحدة محل التداعي قبل بدء النزاع أمام المحاكم باعتبار أن تمام الإنجاز قبل إقامة الدعوى يجعل النزاع على وحدة عقارية مكتملة الإنشاء فلا يعد النزاع على وحدة عقارية على الخارطة، وأما الحالة الثانية فهي تسجيل الوحدة المتنازع عليها في السجل العقاري في أية مرحلة من مراحل التقاضي، ذلك أنه بتسجيل تلك الوحدة تنشأ رابطة عقدية ناقلة للملكية لها حجيتها على الكافة، وفي الحالتين سالفتي الذكر تكون جميع القواعد والأحكام العامة في العقود هي التي تحكم النزاع وفق التشريعات السارية. لما كان ذلك، فإن الهيئة العامة تنتهي - وبالأغلبية المنصوص عليها في الفقرة الثانية من البند (أ) من المادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي - إلى الأخذ بهذا المبدأ والعدول عما يخالفه من أحكام سابقة والفصل في الطعن على هذا الأساس.

٢- لما كانت الهيئة العامة قد انتهت - وعلى ما سلف بيانه - أن القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي - حال النزاع على وحدة عقارية لم تسجل سابقاً في السجل العقاري المبدئي - لا يسري في حالتين، الأولى تمام إنجاز الوحدة محل التداعي قبل بدء

## جلسة ١٠ من نوفمبر سنة ٢٠٢١ عقاري

النزاع أمام المحاكم، باعتبار أن تمام الإنجاز قبل إقامة الدعوى يجعل النزاع على وحدة عقارية مكتملة الإنشاء فلا يعد النزاع على وحدة عقارية على الخارطة، والحالة الثانية تسجيل الوحدة المتنازع عليها في السجل العقاري في أية مرحلة من مراحل التقاضي، ذلك أنه بتسجيل تلك الوحدة تنشأ رابطة عقدية ناقلة للملكية لها حجيتها على الكافة، وفي هاتين الحالتين تكون جميع القواعد والأحكام العامة في العقود هي التي تحكم النزاع وفق التشريعات السارية. لما كان ذلك، وكانت الطاعنة قد تمسكت بدفاعها الوارد بسبب النعي، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى ببطلان الاتفاقية المبرمة بين الطرفين استناداً لأحكام القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته، بالرغم من أن الثابت بالأوراق أن المبنى محل العقد قد صدرت له شهادة الإنجاز الكلي من بلدية دبي بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠١٩ - أي قبل رفع الدعوى أمام المحكمة الابتدائية بتاريخ ٢٤ مارس ٢٠٢٠، مما لا يسري عليه القانون سالف الذكر، وهو ما حجه عن بحث موضوع النزاع وفق القانون واجب التطبيق، فإن الحكم يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ومخالفة الثابت بالأوراق بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن، وعلى أن يكون مع النقص الإحالة.

المكتب الفني  
الحكم

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي أعده وتلاه بالجلسة السيد القاضي المقرر / ...  
وبعد المداولة.

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنة (شركة ...) أقامت الدعوى رقم (...) لسنة ٢٠٢٠ عقاري كلي أمام محكمة دبي الابتدائية قبل المطعون ضدها الأولى (...) بتاريخ ٢٤ مارس ٢٠٢٠ بطلب الحكم بصحة ونفاذ العقد المبرم بين طرفي التداعي والمؤرخ في ١٦ أغسطس ٢٠١٨ ومخاطبة دائرة الأراضي والأملاك بدبي بالحكم لتنفيذ مضمونه وتسجيل ونقل ملكية البناء إلى اسم المدعى عليها في السجلات المعدة لذلك وفق المتبع، وإلزام الأخيرة بسداد مبلغ ٩٠ مليون درهم مع الفوائد القانونية بواقع ١٢% من تاريخ الاستحقاق الواقع في ١٤ أغسطس ٢٠١٩ وحتى السداد التام، على سند من القول أنه بتاريخ ١٦ أغسطس ٢٠١٨ تلاققت إرادة طرفي التداعي على إبرام اتفاقية بيع وشراء متعلقة بتطوير برج ... والكائن بمنطقة ... بإمارة دبي والمبين تفصيلاً بالعقد، وذلك على أن تتعهد المدعية بتجهيزه للمدعى عليها كون الأخيرة مالكة قطعة الأرض نظير مبلغ إجمالي قدره ١٢٠ مليون درهم على أن تسدد المدعى عليها مبلغ ٣٠ مليون درهم عند توقيع العقد والباقي عند انتهاء تشييد البناء وإنجاز المشروع، وقد أتمت المدعية إنجاز المشروع وفق الثابت بتقرير الاستشاري المعين (مكتب ...) وحصلت على شهادة إنجاز المبنى من بلدية دبي

## جلسة ١٠ من نوفمبر سنة ٢٠٢١ عقاري

بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠١٩، وإذ طالبت المدعى عليها بسداد المترصد في ذمتها وفق المتفق عليه بينود العقد المبرم بينهما تتصلت الأخيرة من التزاماتها التعاقدية بلا سند مشروع أو مسوغ قانوني، وقامت بإرسال إنذار قانوني للمدعية مؤرخ في ٦ مارس ٢٠٢٠ بفسخ التعاقد ورد الدفعة المقدمة متعلقة بالتأخير في التسليم ومخالفة الثابت بالموصفات، ولذا فالمدعية تقيم الدعوى. والمدعى عليها قدمت مذكرة بتاريخ ٧ يونيو ٢٠٢٠ تضمنت لائحة إدخال المطعون ضدها الثانية (...). لإلزامها بتقديم ما تحت يدها من المستندات المبينة تفصيلاً باللائحة، وطلباً عارضاً في مواجهة المدعية أصلياً بطلب الحكم بندب لجنة خبراء ثلاثية لتحديد طبيعة العلاقة بين أطراف الدعوى والالتزامات المتبادلة بينهم، والحكم بفسخ وانفساخ اتفاقية البيع والشراء سند الدعوى والإزام المدعية أصلياً بأن ترد للمدعى عليها أصلياً مبلغ ٣٠ مليون درهم مع الفائدة القانونية بواقع ١٢% من تاريخ ١٦ أغسطس ٢٠١٨ وحتى تمام السداد، وإلزامها بتعويض يعادل ٤% من مبلغ الدفعة الأولى من سعر الشراء سنوياً من تاريخ ١٦ أغسطس ٢٠١٨ وحتى تمام السداد، وإلزامها بأن تؤدي إلى المدعى عليها أصلياً مبلغ خمسة ملايين درهم كتعويض، وذلك تأسيساً على إخلال المدعى عليها تقابلاً بالتزاماتها التعاقدية بقيامها بدون موافقة وطلب المدعية تقابلاً بتغيير مخططات ومواصفات وتشطيبات البناء ونوعيات الخامات والأدوات المتفق على استخدامها في التطوير.

ومحكمة أول درجة نذبت خبيراً في الدعوى وبعد أن أودع تقريره قضت المحكمة بتاريخ ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ حضورياً للمدعى عليها وبمثابة الحضور للخصم المدخل (...). في موضوع الدعوى الأصلية بصحة ونفاذ العقد المؤرخ ١٦ أغسطس ٢٠١٨ والمبرم بين طرفي الدعوى، وألزمت المدعى عليها (...). بأن تؤدي للمدعية (شركة ...) مبلغاً قدره تسعون مليون درهم مع الفائدة القانونية بواقع ٩% من تاريخ المطالبة القضائية وحتى تمام السداد، وألزمتها بأن تؤدي للمدعية مبلغاً قدره (٧٢٨,٦٧٦,١٧) سبعمائة وثمانية وعشرون ألفاً وستمائة وستة وسبعون درهماً وسبعة عشر فلساً قيمة المصروفات التشغيلية المطالب بها ورفضت ما عدا ذلك من طلبات. وفي الدعوى المتقابلة بقبولها شكلاً وبرفضها موضوعاً.

استأنفت المدعى عليها هذا الحكم بالاستئناف رقم (...). لسنة ٢٠٢١ عقاري. ومحكمة الاستئناف قضت بتاريخ ٣١ مايو ٢٠٢١ بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً برفض الدعوى الأصلية، وفي الدعوى المتقابلة ببطلان اتفاقية بيع وشراء عقار "برج ..." المؤرخة ١٦-٨-٢٠١٨، سند التداعي، وبالإزام المستأنف ضدها الأولى (شركة ...) بأن تؤدي إلى المستأنفة مبلغ (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) ثلاثين مليون درهم والفائدة بواقع ٩% من تاريخ ٧-٦-٢٠٢٠ وحتى تمام السداد.

طعنت المدعية في ذلك الحكم بالتميز بالطعن رقم (...). لسنة ٢٠٢١ عقاري وذلك بصحيفة أودعت إلكترونياً بتاريخ ١٠ يونيو ٢٠٢١ بطلب نقض الحكم المطعون والإحالة أو التصدي، وقدمت المطعون ضدها الأولى مذكرة بالرد طلبت في ختامها رفض الطعن.



## جلسة ١٠ من نوفمبر سنة ٢٠٢١ عقاري

وحيث إن الدائرة المختصة بنظر الطعن قررت بجلستها المعقودة بتاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠٢١ وعملاً بنص الفقرة الثانية من البند (أ) من المادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي إحالته إلى الهيئة العامة لمحكمة التمييز للنظر في العدول عن المبدأ الذي قرره أحكام سابقة والذي يقضي بأنه (استقر قضاء هذه المحكمة - عملاً بالمادتين ٣ و ٥ من القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي - على وجوب تسجيل كافة التصرفات التي ترد على الوحدات المباعة على الخارطة، ويقع باطلاً البيع وغيره من التصرفات الناقلة أو المقيدة للملكية أو أي من الحقوق المتفرعة عنها، ويقع العقد باطلاً إذا لم يتم تسجيله باسم المشتري بذلك السجل المودع لدى دائرة الأراضي والأملاك، وأن العبرة في وصف العقد بالتصرف الوارد على الخارطة بوقت العقد حتى ولو صارت الوحدة بعد ذلك جاهزة الإنشاء فإنه لا يحول دون بطلان عقد الوحدة الوارد على الخارطة على نحو ما قرره المشرع وذلك لعدم التسجيل المبدئي للعقد، ومن المقرر أيضاً أن بطلان العقد وصف يلحق التصرف القانوني المعيب بسبب مخالفته لأحكام القانون المنظمة لإنشائه فيجعله غير صالح لأن ينتج آثاره القانونية المقصودة. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وذلك تأسياً على أن الوحدة العقارية المباعة على الخارطة للمدعية من المدعى عليهما لم تسجل بالسجل العقاري المبدئي على الإطلاق ولأزم ذلك بطلان العقد ولا ينال منه الشهادة الصادرة بإنجاز المشروع أو قيد التصرف في السجل العقاري النهائي إذ إن التصرف قد لحقه البطلان منذ صدوره لعدم تسجيله بالسجل المبدئي، الأمر الذي تقضي معه المحكمة ببطلان العقد محل التداعي).

## وقد أعيد قيد الطعن برقم (٧) لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة.

وحيث إنه متى كان القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي قد نص في المادة (٢) منه المعدلة بالقانون رقم (٩) لسنة ٢٠٠٩ على أن (البيع على الخارطة: بيع الوحدات العقارية المفروزة على الخارطة أو التي لم يكتمل إنشاؤها). كما نصت الفقرة الأولى من المادة (٣) من ذلك القانون على أن (تسجل في السجل العقاري المبدئي جميع التصرفات التي ترد على الوحدات العقارية المباعة على الخارطة، ويقع باطلاً البيع وغيره من التصرفات القانونية الناقلة أو المقيدة للملكية أو أي من الحقوق المتفرعة عنها إذا لم يتم تسجيل هذه التصرفات في ذلك السجل). ونصت الفقرة الأولى من المادة (٨) من القانون على أنه (يجب على المطورين تسجيل المشروعات التي يكتمل إنشاؤها في السجل العقاري لدى الدائرة فور حصولهم على شهادة الإنجاز من الجهات المختصة ويشمل ذلك تسجيل الوحدات المباعة بأسماء المشترين الذين أوفوا بالتزاماتهم التعاقدية وفقاً للإجراءات المتبعة لدى الدائرة). ولما كانت المادة (٩) من القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي تنص على أنه (يجب أن تسجل في السجل العقاري جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق عقاري أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لتلك

## جلسة ١٠ من نوفمبر سنة ٢٠٢١ عقاري

التصرفات، ولا يعتد بهذه التصرفات إلا بتسجيلها في السجل العقاري)، كما تنص المادة (٢٢) منه على أن (تصدر الدائرة من واقع السجل العقاري سندات الملكية المتعلقة بالحقوق العقارية). وتنص المادة (٢٤) من ذات القانون في فقرتها الأولى على أن (تكون لسندات الملكية الواردة في المادة (٢٢) من هذا القانون الحجية المطلقة في إثبات الحقوق العقارية). فإن مفاد تلك النصوص مجتمعة أن الوحدات العقارية المباعة على الخارطة والتي تخضع لنظام التسجيل المبدئي هي الوحدة قيد الإنشاء أي الغير موجودة على أرض الواقع أي أنها لا تعدو أن تكون رسمًا هندسيًا وقت التعاقد، وهو التزام قانوني فرضه المشرع على البائع الذي يقوم بالبيع على الخارطة، فإذا أصبحت الوحدة قائمة بالفعل، أي موجودة واقعياً أو تم تسجيلها في السجل العقاري وفق أحكام القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي فإنها تكون حينذاك خاضعة للقانون الأخير ولا يسري عليها القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي ولو كان التعاقد قد تم وهي مازالت على الخارطة، متى كانت تلك الوحدة لم يتم تسجيلها من قبل بالسجل العقاري المبدئي. ومؤدى ما تقدم أن القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي - حال النزاع على وحدة عقارية لم يسبق تسجيلها في السجل العقاري المبدئي - لا يسري في حالتين الأولى هي تمام إنجاز الوحدة محل التداعي قبل بدء النزاع أمام المحاكم باعتبار أن تمام الإنجاز قبل إقامة الدعوى يجعل النزاع على وحدة عقارية مكتملة الإنشاء فلا يعد النزاع على وحدة عقارية على الخارطة، وأما الحالة الثانية فهي تسجيل الوحدة المتنازع عليها في السجل العقاري في أية مرحلة من مراحل التقاضي، ذلك أنه بتسجيل تلك الوحدة تنشأ رابطة عقدية ناقلة للملكية لها حجيتها على الكافة، وفي الحالتين سالفتي الذكر تكون جميع القواعد والأحكام العامة في العقود هي التي تحكم النزاع وفق التشريعات السارية. لما كان ذلك، فإن الهيئة العامة تنتهي - وبالأغلبية المنصوص عليها في الفقرة الثانية من البند (أ) من المادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي - إلى الأخذ بهذا المبدأ والعدول عما يخالفه من أحكام سابقة والفصل في الطعن على هذا الأساس.

وحيث إنه مما تنعى به الطاعنة على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال ومخالفة الثابت بالأوراق، إذ تمسكت في دفاعها أمام محكمة الموضوع بأن العقد سند الدعوى غير خاضع لأحكام القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي، ذلك أن النزاع بصدد بناية كاملة وليس وحدة عقارية على الخارطة، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى ببطلان العقد تأسيساً على عدم تسجيله بالسجل العقاري المبدئي، فإن الحكم يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي شديد، ذلك أنه لما كانت الهيئة العامة قد انتهت - وعلى ما سلف بيانه - أن القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي - حال النزاع على

## جلسة ١٠ من نوفمبر سنة ٢٠٢١ عقاري

وحدة عقارية لم تسجل سابقاً في السجل العقاري المبدئي - لا يسري في حالتين، الأولى تمام إنجاز الوحدة محل التداعي قبل بدء النزاع أمام المحاكم، باعتبار أن تمام الإنجاز قبل إقامة الدعوى يجعل النزاع على وحدة عقارية مكتملة الإنشاء فلا يعد النزاع على وحدة عقارية على الخارطة، والحالة الثانية تسجيل الوحدة المتنازع عليها في السجل العقاري في أية مرحلة من مراحل التقاضي، ذلك أنه بتسجيل تلك الوحدة تنشأ رابطة عقدية ناقلة للملكية لها حجيتها على الكافة، وفي هاتين الحالتين تكون جميع القواعد والأحكام العامة في العقود هي التي تحكم النزاع وفق التشريعات السارية. لما كان ذلك، وكانت الطاعنة قد تمسكت بدفاعها الوارد بسبب النعي، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى ببطلان الاتفاقية المبرمة بين الطرفين استناداً لأحكام القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وتعديلاته، بالرغم من أن الثابت بالأوراق أن المبنى محل العقد قد صدرت له شهادة الإنجاز الكلي من بلدية دبي بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠١٩ - أي قبل رفع الدعوى أمام المحكمة الابتدائية بتاريخ ٢٤ مارس ٢٠٢٠، مما لا يسري عليه القانون سالف الذكر، وهو ما حجبه عن بحث موضوع النزاع وفق القانون واجب التطبيق، فإن الحكم يكون معيباً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ومخالفة الثابت بالأوراق بما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن، وعلى أن يكون مع النقض الإحالة.

المكتب الفني  
بمحاكمة التمييز  
دبي



رابعًا

معاملات مدنية

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي



جلسة الثلاثاء ٢٠ أبريل ٢٠٢١

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
وعضوية السادة القضاة/ محمد خميس البسيوني، علي أحمد شلتوت،  
محمود عبد الحميد طنطاوي، محمد محمد المرسي حسين، أحمد محمد علي محمد عامر،  
سعد محمد سعيد علي زويل، يحيى الطيب أبو شورة و د. محسن ابراهيم محمد.

(١)

الطعن رقم ٥ لسنة ٢٠٢١ " الهيئة العامة لمحكمة التمييز "

(١) عقد " أركان العقد وشروطه " .

العقد شريعة المتعاقدين. عدم جواز الرجوع فيه ولا تعديله ولا فسخه إلا باتفاق الطرفين أو  
للأسباب التي يقررها القانون.

(٢) عقد " تفسير العقد " .

وضوح عبارة العقد. يوجب عدم الانحراف عنها عن طريق تفسيرها.

(٣) عقد " تنفيذ العقد " .

وجوب تنفيذ العقد وفقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية. شموله ما هو  
من مستلزماته وفقاً للقانون والعرف وطبيعة التصرف. رجوع أحد طرفيه عنه أو تعديله أو فسخه. غير  
جائز إلا بموافقة الطرف الآخر أو التراضي أو بمقتضى نص القانون. علة ذلك. المواد ٢٤٦، ٢٦٥،  
٢٦٧ معاملات مدنية.

(٤) عقد " أثر العقد بالنسبة للمتعاقدين " . محكمة الموضوع " سلطتها في تفسير العقود " .

وضوح عبارة العقد. أثره. عدم جواز الانحراف عنها. وجود محل للتفسير. وجوب البحث عن  
النية المشتركة للمتعاقدين دون الوقوف عند المعنى الحرفي للألفاظ مستهدياً بطبيعة التعامل والعرف الجاري  
في المعاملات. وجوب وفاء طرفي العقد بالالتزامات المتبادلة التي أنشأها. استخلاص ذلك. موضوعي دون  
رقابة محكمة التمييز. ما دامت أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله.

(٥) محكمة الموضوع " سلطتها في تفسير العقود " . تمييز " أسباب الطعن بالتمييز. الأسباب غير  
المقبولة " .

نعي الطاعنة بشأن ما استقلت محكمة الموضوع بتقديره من تقصيرها في تنفيذ التزامها ورفض  
طلبها. جدل موضوعي غير جائز أمام محكمة التمييز. مثال.

(٦) حكم " عيوب التدليل: ما يعد تناقضاً " .

التناقض الذي يفسد الحكم. ماهيته.

## جلسة ٢٠ من أبريل سنة ٢٠٢١ معاملات مدنية

### (٧) التزام " آثار الالتزام: غرامة التأخير في التنفيذ "

إخلال المطعون ضدها بتنفيذ العقد وإن كان لا يرقى لمرتبة الفسخ إلا أنه يحرمها من استحقاق الغرامة التأخيرية. علة ذلك. مثال: لما لا يعد تناقضًا.

١- من المستقر عليه - في قضاء محكمة التمييز - أن العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز لأحد المتعاقدين الرجوع فيه ولا تعديله ولا فسخه إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون.

٢- الأصل في العقد رضا المتعاقدين وما التزمه في التعاقد، وأنه إذا كانت عبارات العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفسيرها، إذ يجب اعتبارها تعبيرًا صادقًا عن إرادتهما المشتركة وذلك رعاية لمبدأ سلطان الإرادة وتحقيقًا لاستقرار المعاملات، لما كان ذلك، فإن الهيئة تنتهي -وبالأغلبية المنصوص عليها في البند (ب) من المادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي- إلى الأخذ بهذا المبدأ والعدول عما يخالفه من أحكام سابقة والفصل في الطعن على هذا الأساس.

٣- من المقرر وفق ما تقضي به المواد (٢٤٦) و(٢٦٥) و(٢٦٧) من قانون المعاملات المدنية -وعلى وما جرى عليه قضاء محكمة التمييز - أنه يجب تنفيذ العقد وفقًا لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية، وأن العقد لا يقتصر على ما ورد به بل يتناول ما هو من مستلزماته وفقًا للقانون والعرف وطبيعة التصرف، ولا يجوز لأحد طرفيه الرجوع فيه أو تعديله أو فسخه إلا بموافقة الطرف الآخر أو التناضلي أو بمقتضى نص القانون.

٤- متى كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها، أما إذا كان هناك محل للتفسير فيجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين دون الوقوف عند المعنى الحرفي للألفاظ مع الاستهداء في ذلك بطبيعة التعامل وما ينبغي أن يتوافر فيه من أمانة وثقة وفقًا للعرف الجاري في المعاملات، بما مؤداه أنه يجب على طرفي العقد الوفاء بالالتزامات المتبادلة التي أنشأها العقد، وذلك بأن يقوم كل طرف بالوفاء بما التزم به، وهو ما تستخلصه محكمة الموضوع بما لها من سلطة في تحصيل وفهم الواقع في الدعوى و بحث تقدير الأدلة والمستندات المقدمة فيها ومنها تقارير الخبراء والموازنة بينها والأخذ بما تظمن إليه المحكمة منها وإطراح ما عداه، من غير أن تكون ملزمة بتتبع الخصوم في شتى مناحي أقوالهم وحججهم وطلباتهم والرد عليها استقلالاً، متى كان في قيام الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت عليها دليلها الرد الضمني المسقط لتلك الأقوال والحجج والطلبات، ولها في هذا الخصوص سلطة تقدير ما إذا كان الالتزام معلقًا على شرط أو عُين لتنفيذه أجل أم لا، وتحديد الجانب المقصر في تنفيذ الالتزام، وأن لها مطلق السلطة في تفسير المحررات والعقود والشروط المختلف عليها فيها للتعرف على المقصود منها مستهدية بوقائع الدعوى وظروفها دون رقابة عليها في ذلك من محكمة

## جلسة ٢٠ من أبريل سنة ٢٠٢١ معاملات مدنية

التمييز ما دام أنها لم تخرج في تفسيرها عن المعنى الذي تحتمله عبارات المحرر أو العقد والشروط والبنود الواردة به وكان ما انتهت إليه في تفسيرها سائغاً ومقبولاً بمقتضى الأسباب التي أوردتها، بما مؤداه أن تقدير ما إذا كان البائع قد تأخر في تنفيذ التزاماته التعاقدية، وأن هذا التأخير يرقى إلى ما يؤدي إلى إجابة المشتري إلى طلب فسخ العقد أم لا، وتقدير تقابل الالتزامات الملزمة للجانبين ونفي التصير عن طالب الفسخ أو إثباته هو من مسائل الواقع التي تستخلصها محكمة الموضوع بغير معقب عليها متى أقامت قضاها في ذلك على أسباب سائغة تكفي لحمله.

٥- لما كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاها بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً برفض دعوى الطاعة تأسيساً على ما أورده بأسبابه من أن [الثابت بأوراق ومستندات الدعوى ومنها تقرير الخبير المنتدب أمام محكمة أول درجة أن المدعية أصلياً قد تعاقدت على شراء قطعة الأرض محل التداعي من المدعى عليها الأولى بموجب العقد المؤرخ ٢٣/٤/٢٠٠٧ لقاء ثمن قدره ٢٢,٠٣٩,١٠٨,٠٠٠ درهم على أن يتم سداد ٢٠% من الثمن عند توقيع العقد والباقي على خمسة أقساط يستحق القسط الأول منها بتاريخ التسليم بنسبة ١٠% وكان البين من مطالعة عقد البيع أنه نص بالبند رقم (١) -التفسير- على أنه في هذه الاتفاقية ما لم يقتض السياق خلاف ذلك تحمل الكلمات التالية المعاني التالية: مخطط تصوري يعني المفهوم المقرر تقديمه من قبل المشتري للبائع بموجب البند (٨-٥)، تاريخ التسليم يعني تاريخ تسليم قطعة الأرض للمشتري بموجب البند رقم (٤) وهو تاريخ توفير الوصول للبناء الأساسي على قطعة الأرض للمشتري، البنية التحتية للبائع تعني البنية التحتية المقرر تطويرها من قبل البائع بخصوص قطعة الأرض والأجزاء الأخرى من مجمع مدينة العرب، ونص بالبند (١-٦) على أنه قبل أو عقب تحرير هذه الاتفاقية تم تزويد المشتري بمجلد مربع بملفين يحتويان على مسودة تعليمات إدارة التطوير يقر المشتري بموجبه باستلامه، كما نص بالبند رقم (٤-١) التسليم على أنه مع مراعاة البنود (٤-٤) و(٤-٢) و(٥-٦) سيكون التسليم بين (٦) أشهر أو ثمانية عشر شهراً من التاريخ المبين بالبند (١) من التفاصيل ويجب اعتبار تاريخ التسليم فقط محدد عند إرسال إشعار خطي به من البائع إلى المشتري ويتعهد البائع بإرسال هذا الإشعار خطياً خلال (٦٠) يوماً على الأقل قبل تاريخ التسليم، ونص بالبند (٤-٣) على أنه يعلن ويتفهم المشتري أنه في تاريخ التسليم لا يحق للبائع البدء في بناء البنية التحتية للبائع، ونص بالبند رقم (٤-٤) على أنه يعلن ويتفهم المشتري بأن قطعه الأرض تم بيعها كما هي بموجب الأحكام المنصوص عليها في هذه الاتفاقية، ونص بالبند (٦-١) على أنه يتعهد ويوافق المشتري على ما يلي (أ) يكون مجمع مدينة العرب جزءاً من المجمع الرئيسي والذي بشروطه يتم تطوير المجمع الرئيسي وقطعة الأرض والأراضي المجاورة، ونص بالبند رقم (٨-٨) على أنه يحق للمشتري البدء في إنشاء المباني اعتباراً من تاريخ التسليم حسب

## جلسة ٢٠ من أبريل سنة ٢٠٢١ معاملات مدنية

التزام المشتري بأحكام القوانين والمراسيم واللوائح والقرارات وحصوله على الموافقات والتصريحات اللازمة للبدء بعملية الإنشاء، ولكن على أي حال يلتزم المشتري بالبدء في الإنشاء في موعد أقصاه عامين من تاريخ التسليم، ونص بالبند (٨-٥) على أنه على المشتري تقديم مخطط تصوري بموجب الأحكام المنصوص عليها بإرشادات الرقابة على التنمية، ونص بالبند رقم (٨-١٧) على أنه يقر المشتري أنه خلال إنشاء المباني وبعد اكتمالها قد يكون مجمع مدينة العرب والمجمع الرئيسي غير مكتملين، ونص بالبند رقم (٩-١) على أنه يتعهد البائع بإكمال البنية التحتية للبائع وفقاً لنطاق الأعمال الخاص بالبائع. وكان مفاد هذه النصوص مجتمعة يكشف وبجلاء أن إرادة المتعاقدين اتجهت إلى تحديد تاريخ تسليم قطعة الأرض للمشتري اعتباراً من التاريخ الذي يتمكن فيه البائع من توفير الوصول للبناء الأساسي على قطعة الأرض للمشتري ويتم تحديده بموجب إشعار خطي يرسل إليه من البائع، وأن المشتري كان على علم وقت التعاقد بأنه في تاريخ التسليم قد يكون البائع لم يبدأ بعد في أعمال البنية التحتية وقد قبل شراء قطعة الأرض بالحالة التي كانت عليها بموجب الأحكام المنصوص عليها بالاتفاقية وأنها تخضع لشروط التطوير الخاصة بمجمع مدينة العرب والمجمع الرئيسي وأن أعمال البناء قد تستمر بعد تاريخ التسليم وأثناء وبعد التطوير. لما كان ذلك، وكان الثابت بتقرير الخبير المنتدب أمام محكمة أول درجة الذي تطمئن إليه هذه المحكمة أن البائعة وفرت طريقاً ممهداً يمكن المشتري (المدعية أصلياً) من الوصول إلى قطعة الأرض محل الدعاوى، وبتاريخ ٢٠٠٧/٩/٢٢ أرسلت المدعى عليها الأولى إخطارات للمدعية لاستلام الأرض بالبريد الإلكتروني والذي أكدت المدعية استلامه وبتاريخ ٢٠٠٨/٥/٢٩ قامت المدعية بمخاطبة المدعى عليها الأولى لمنحها أجلاً لاستكمال السداد لقيامها بعمليات إعادة هيكلة للشركة كما أخطرتها بتاريخ ٢٠٠٨/١١/٢٩ لمنحها أجل ٦ أشهر لاستكمال السداد، وعليه فإن المدعى عليها الأولى تكون قد قامت بالإجراءات الصحيحة بإخطار المدعية وأن عدم الاستلام كان بسبب تعثرها وعدم إمكانيتها من استكمال الأقساط ولذلك فإن مسؤولية عدم الاستلام تقع عليها، كما أصدرت المدعى عليها الأولى دليل إرشادات الرقابة على التطوير النهائي وقدمت مخاطبات تثبت إرسالها دليل الإرشادات الخاصة بالتطوير بتاريخ ٢٠٠٧/٦/٤ وبمراجعة الخطاب المذكور تبين أنه مرفق به خريطة التخطيط واشتراطات التطوير التخطيطية وهذه المعلومات كانت كافية للمدعية للبدء بأعمال التطوير الفرعي سواء مع الجهات المختصة أو بعمل التصميم مع الاستشاري الخاص بها لذلك فإن المدعى عليها قامت بتنفيذ التزامها في هذا الشأن على النحو الوارد بالعقد، وبالنسبة للبنية التحتية فقد قدمت تقرير استشاري أفاد أن نسبة إنجاز البنية التحتية للمشروع (٣٢,٦١%) وهذه النسبة خاصة بالمشروع ككل، وبالمعانية على الطبيعة فإن نسبة الإنجاز بالمنطقة التي تقع بها قطعة الأرض محل الدعاوى صفر إلا أنه لا يشترط على المطور الرئيسي إنهاء كافة أعمال البنية التحتية قبل بدء أعمال المطور الفرعي حيث إن الأرض محل الدعوى يمكن الوصول إليها عبر طرق



## جلسة ٢٠ من أبريل سنة ٢٠٢١ معاملات مدنية

ممهدة وهو كل ما يحتاجه المطور الفرعي (المدعية أصلياً) إلا أنها لم تقم بأي من أعمال التطوير سواء استلام الأرض أو إعداد مخططات هندسية أو مراجعة الدوائر الحكومية لبدء العمل وكان البين أن عقد البيع على النحو السالف بيانه قد خلا مما يفيد التزام المستأنفتين تقابلاً -المدعى عليهما أصلياً- بإنجاز البنية التحتية في تاريخ محدد أو إنجاز كافة أعمال البنية التحتية للمشروع قبل بدء أعمال التطوير الفرعية، بل أن المدعية أصلياً وفقاً لشروط العقد كانت على علم وقت التعاقد بأنه في تاريخ التسليم قد يكون البائع لم يبدأ في إنشاء البنية التحتية وأن أعمال البناء قد تستمر بعد تاريخ التسليم وأثناء وبعد التطوير وإنما يكون على البائع إنهاء أعمال البنية التحتية كاملة مع الانتهاء من تطوير قطعة الأرض فضلاً عن أن الثابت من التقرير أن أعمال البنية التحتية لا تمنع المدعية أصلياً من التطوير في قطعة الأرض، ومن جماع ما تقدم وأخذاً بما اتفق عليه المتعاقدان بعقد البيع وما انتهى إليه الخبير بتقريره تخلص المحكمة إلى أن المدعية أصلياً -المستأنف ضدها تقابلاً- هي الطرف المقصر في تنفيذ التزاماته وليس المدعى عليهما وبالتالي فلا يكون من حقها المطالبة بفسخ العقد حيث إنه يشترط في طالب الفسخ ألا يكون هو المقصر في تنفيذ التزامه]، كما أضاف أنه [عن الدعوى المتقابلة فإنه ولما كانت المدعية تقابلاً -المستأنفة الأولى تقابلاً- تطالب بسداد باقي الثمن والذي يقدر بمبلغ "١٧,٦٣١,٢٨٦,٤٠" درهماً ومبلغ "٤٠,٩٦١,٦٥٤" درهماً فوائد التأخير الاتفاقية المحتسبة بواقع ١% شهرياً اعتباراً من تاريخ استحقاق الأقساط غير المسددة في ٢٣-١٠-٢٠٠٨ وحتى ١٥-١٠-٢٠١٩ وما يستجد منها حتى تمام السداد عملاً بالبندين (١/١) و(٤/٣) من شروط العقد، وعن طلب سداد باقي الثمن، فإنه لما كانت المحكمة قد انتهت فيما تقدم إلى رفض طلب الفسخ تأسيساً على إخلال المستأنف ضدها تقابلاً -المدعى عليها تقابلاً- بالتزاماتها، وكان الثابت من تقرير الخبير أن المتبقي عليها من باقي ثمن قطعة الأرض بعد خصم المسدد منها هو مبلغ "١٧,٦٣١,٢٨٦,٤٠" درهماً، وكان الثابت طبقاً لجدول الدفع المبين بالعقد حلول ميعاد سداده ومن ثم يتعين على المستأنف ضدها نفاذاً لذلك العقد سداد هذا المبلغ]، وإذ كان هذا الذي خلص إليه الحكم المطعون فيه سائغاً وله معينه الثابت في الأوراق وكافياً لحمل قضاؤه وفيه الرد الضمني المسقط لحجج الطاعنة، ومن ثم فإن نعي الطاعنة عليه في هذا الخصوص يضحى جداً فيما تستقل محكمة الموضوع بتقديره ولا يجوز إبدائه أمام محكمة التمييز وبالتالي غير مقبول.

٦- من المقرر - في قضاء محكمة التمييز - أن التناقض الذي يفسد الحكم هو ما تتماهى به الأسباب بحيث لا يبقى بعدها ما يمكن حمل الحكم عليه أو بما يكون واقعاً في أسبابه بحيث لا يمكن معه أن يفهم على أي أساس قضت المحكمة بما قضت به في منطوقه.

٧- لما كان ما أورده الحكم المطعون فيه في أسبابه عند تصديه للفصل في طلب الفوائد التأخيرية من أنه عن (طلب المدعية تقابلاً بفوائد التأخير الاتفاقية من ٢٣-١٠-٢٠٠٨ وحتى

## جلسة ٢٠ من أبريل سنة ٢٠٢١ معاملات مدنية

١٥-١٠-٢٠١٩ وما يستجد منها حتى تمام السداد، فإنه ولئن كان طرفي العقد قد اتفقا في البندين (١/١) و(٤/٣) منه على معدل الغرامة بنسبة ١% شهرياً تستحق من تاريخ استحقاق أي مبالغ واجبة السداد من قبل المشتري بموجب شروط هذه الاتفاقية، إلا أنه ولما كان الثابت من الأوراق وجود خطأ من جانب المدعية تقابلاً -المستأنفة الأولى- تمثل في البطء الشديد بشأن تنفيذ أعمال البنية التحتية حيث إنها قد نفذت منها ٣٢% فقط من إجمالي البنية التحتية الخاصة بالمشروع، والمنطقة الكائنة بها الأرض موضوع الدعوى لم يبدأ بها أي أعمال بنية تحتية حتى تاريخه، وهو ما تخلص معه المحكمة إلى وجود خطأ مشترك فيما بين طرفي الدعوى المتقابلة بما لا تستحق معه المدعية تقابلاً قيمة الغرامة التأخيرية التي تعد بمثابة تعويض اتفاقي لمشاركتها في الخطأ). فإن ذلك الشق من الحكم وما انتهى إليه يدل على قصد المحكمة الواضح في أن هناك إخلالاً من جانب المطعون ضدها في تنفيذ العقد، وأن هذا الإخلال وإن كان لا يرقى إلى مرتبة فسخ التعاقد إلا أنه يجرمها من استحقاق الغرامة التأخيرية، وهو ما حقق مصلحة للطاعنة ولا يعد تناقضاً مع ما سبق وإن انتهى إليه الحكم من إخلال الأخيرة بالتزاماتها، مما يكون معه النعي على الحكم المطعون فيه بما ورد في هذا الخصوص قائماً على غير أساس.

## المكتب الفني الحكم

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي أعده وتلاه بالجلسة السيد القاضي المقرر / ...  
وبعد المداولة.

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنة (شركة ...) أقامت الدعوى رقم ... لسنة ٢٠١٩ عقاري كلي أمام محكمة دبي الابتدائية بتاريخ ٢ أكتوبر ٢٠١٩ على المطعون ضدهما: ١- (واجهة دبي البحرية ش. د. م. م) ٢- (نخيل ش. م. م. خ.) بطلب الحكم، أولاً: ببطالان عقد البيع المؤرخ ٢٣ أبريل ٢٠٠٧ لعدم تسجيله في السجل العقاري المبدئي بدائرة الأراضي والأموال، وإلزام المدعي عليهما بالتضامن بأن تؤديا للمدعية مبلغ إجمالي قدره (٤,٤٠٧,٨٢٢) أربعة ملايين وأربعمائة وسبعة آلاف وثمانمائة اثنين وعشرين درهماً. ثانياً: بفسخ العقد سند الدعوى لإخلالهما في تنفيذ التزاماتهما العقدية، وإلزامهما بالتضامن بأن تؤديا لها مبلغاً إجماليّاً قدره (٤,٤٠٧,٨٢٢) أربعة ملايين وأربعمائة وسبعة آلاف وثمانمائة واثنان وعشرون درهماً. ثالثاً: إلزام المدعي عليهما بالتضامن بمبلغ (٢,٢٥٠,٠٠٠) مليونين ومائتين وخمسين ألف درهم تعويضاً عما لحق بها من ضرر. ٤- إلزامهما بالفائدة التأخيرية بواقع ٩% من تاريخ ٢٣ أبريل ٢٠٠٧ وحتى تمام السداد، وبالنسبة للتعويض من تاريخ رفع الدعوى. على سند من أنه بتاريخ ٢٣ أبريل ٢٠٠٧ تعاقدت المدعية بصفتها مطوراً فرعياً مع المدعي عليهما بوصفهما مطوراً رئيسياً ومالكين للمشروع على شراء قطعة

## جلسة ٢٠ من أبريل سنة ٢٠٢١ معاملات مدنية

الأرض رقم E-12B-3 ومساحتها (٤,٥٠٠) متر مربع بجهة واجهة دبي البحرية في المشروع المسمى (مدينة العرب) مقابل ثمن إجمالي قدره (٢٢,٠٣٩,١٠٨) دراهم يسدد على أقساط طبقاً لجدول السداد المرفق بالعقد، وسددت المدعية ٢% من ثمن الأرض كدفعة مقدمة في تاريخ الحجز بموجب إيصال مؤرخ في ٢ أكتوبر ٢٠٠٦ على مطبوعات للمدعى عليها الأولى وبتوقيع خاتم المدعى عليها الثانية - ضمن مبالغ عن قطع أخرى - على أن تسدد باقي الثمن على خمسة أقساط، وقد اتفق في العقد على أن تسليم الأرض للمدعية سيتم ما بين ٦ أشهر و ١٨ شهراً ويعتبر بدء تاريخ التسليم من تاريخ الإنذار الخطي المرسل من البائع إلي المشتري والذي سيكون قبل ٦٠ يوماً على الأقل من تاريخ التسليم، ولما كان المشرع قد أصدر القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي بإمارة دبي وأوجب تسجيل جميع التصرفات التي ترد على الوحدات العقارية بذلك السجل، فقامت المدعية بمخاطبة المدعى عليهما بتاريخ ٢٨ يونيو ٢٠١٥ و ٢٩ يوليو ٢٠١٥ للمطالبة بتسجيل التصرف إلا أنهما لم يسجلاه باسم المدعية في السجل العقاري المبدئي بدائرة الأراضي والأملاك، فضلاً عن إخلالهما بالتزاماتهما المنصوص عليها في عقد البيع سند الدعوى بالنسبة لتسليم الأرض عين التداوي وإنجاز البنية التحتية لها وعدم إصدار دليل إرشادات الرقابة على التطوير مما ترتب عليه عدم تمكن المدعية من إعداد المخططات اللازمة للتطوير، مما ألحق ضرراً بها تمثل في حرمانها من عوائد استثمار المبلغ المسدد للمدعى عليهما، فمن كانت الدعوى. وإذا قدمت المدعى عليها الأولى طلباً عارضاً بالحكم بإلزام المدعية بأداء مبلغ قدره (١٥٥,٦٧٣,٣١٩,٥٠) مائة خمسة وخمسون مليوناً وستمائة ثلاثة وسبعون ألفاً وثلاثمائة وتسعة عشر درهماً وخمسون فلساً وما يستجد من فائده تأخير بواقع ١٢% من تاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٩ وحتى تمام السداد، وذلك على سند من القول أن المدعية سددت من ثمن الأرض عين التداوي مبلغ (١١,٩٠١,١١٦,٥٠) درهماً وترصد في ذمتها المبلغ المطالب به. ومحكمة أول درجة نذبت خبيراً في الدعوى وبعد أن أودع تقريره قضت المحكمة بجلسة ٢١ يوليو ٢٠٢٠، أولاً: في الدعوى الأصلية بفسخ العقد المؤرخ ٢٣-٤-٢٠٠٧ سند الدعوى والمتضمن بيع وشراء قطعة الأرض رقم E-12B-3 ومساحتها ٤٥٠٠ متر مربع بجهة واجهة دبي البحرية في المشروع المسمى -مدينة العرب- وإلزام المدعى عليهما بالتضامن بأن تؤديا للمدعية مبلغاً قدره (٤,٤٠٧,٨٢٢) أربعة ملايين وأربعمائة وسبعة آلاف وثمانمائة واثنان وعشرون درهماً والفائدة القانونية بواقع ٩% سنوياً من تاريخ المطالبة القضائية وحتى تمام السداد ورفضت ما عدا ذلك من طلبات. ثانياً: وفي الدعوى المتقابلة، بقبولها شكلاً وفي الموضوع برفضها. استأنفت المدعية ذلك الحكم بالاستئناف رقم (...) لسنة ٢٠٢٠ استئناف عقاري، كما استأنفته المدعى عليهما بالاستئناف رقم (...) لسنة ٢٠٢٠. ومحكمة الاستئناف قضت بتاريخ ١٥ أكتوبر ٢٠٢٠ في الاستئناف رقم (...) لسنة ٢٠٢٠ عقاري بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به في الدعوى الأصلية من فسخ عقد البيع ورد ما دفع من الثمن وفي الدعوى المتقابلة

## جلسة ٢٠ من أبريل سنة ٢٠٢١ معاملات مدنية

برفضها، والقضاء مجدداً: ١- في الدعوى الأصلية برفضها في شأن طلبي الفسخ ورد الثمن وتأييده فيما عدا ذلك. ٢- في الدعوى المتقابلة: بإلزام المدعى عليها تقابلاً بأن تؤديا للمدعية تقابلاً مبلغ (١٧,٦٣١,٢٨٦,٤٠) درهماً ورفضت ما عدا ذلك من طلبات. وفي الاستئناف رقم (...) لسنة ٢٠٢٠ عقاري برفضه.

طعنت المدعية في هذا الحكم بالتميز بموجب الطعن رقم ... لسنة ٢٠٢٠ طعن عقاري بطلب نقضه، وذلك بصحيفة أودعت إلكترونياً بتاريخ ٧ ديسمبر ٢٠٢٠، وقدم المدعى عليهما بوكيل عنهما مذكرة طلبا فيها رفض الطعن.

وحيث إنه قد صدر حكم سابق من هذه المحكمة في وقائع متماثلة قضى بفسخ التعاقد ورفض الإلزام بباقي الثمن، بينما صدر حكم آخر قضى برفض الفسخ والإلزام بأداء باقي الثمن، لذا فإن الدائرة المختصة بنظر الطعن قررت بجلستها المعقودة بتاريخ ٢٣ مارس ٢٠٢١، عملاً بنص الفقرة الرابعة بند (أ) من المادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي، إحالته إلى الهيئة العامة لمحكمة التمييز، ومن ثم أعيد قيده أمامها برقم (٥) لسنة ٢٠٢١ الهيئة العامة لمحكمة التمييز.

وحيث إنه من المستقر عليه - في قضاء هذه المحكمة - أن العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز لأحد المتعاقدين الرجوع فيه ولا تعديله ولا فسخه إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون، وأن الأصل في العقد رضا المتعاقدين وما التزمه في التعاقد، وأنه إذا كانت عبارات العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفسيرها، إذ يجب اعتبارها تعبيراً صادقاً عن إرادتهما المشتركة وذلك رعاية لمبدأ سلطان الإرادة وتحقيقاً لاستقرار المعاملات. لما كان ذلك، فإن الهيئة تنتهي - وبالأغلبية المنصوص عليها في البند (ب) من المادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي - إلى الأخذ بهذا المبدأ والعدول عما يخالفه من أحكام سابقة والفصل في الطعن على هذا الأساس.

وحيث إن حاصل نعي الطاعنة بأسباب الطعن على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب ومخالفة الثابت بالأوراق المبطل له، إذ انتهى في قضائه إلى إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من فسخ العقد سند الدعوى، والقضاء مجدداً برفض دعوى الطاعنة تأسيساً على ما انتهى إليه الخبير المنتدب في الدعوى من ثبوت إخطار المطعون ضدها الأولى للطاعنة بتسليم الأرض موضوع الدعوى برسالتها المؤرخة في ٢٧ سبتمبر ٢٠٠٧، هذا في حين أن ما ورد بهذه الرسالة لا يؤدي إلى النتيجة التي رتبها الحكم عليها، والتي استند فيها إلى أن عدم تمام عملية التسليم كان لتعثر الطاعنة في سداد أقساط الثمن وطلبها تأجيل السداد برسالتها المؤرختين في ٢٩ مايو ٢٠٠٨ و ٢٩ نوفمبر ٢٠٠٨، ملتفتاً عن المطاعن التي وجهتها الطاعنة لتلك الرسائل، فضلاً عن أن الحكم المطعون فيه انتهى إلى



## جلسة ٢٠ من أبريل سنة ٢٠٢١ معاملات مدنية

أن الإخلال تحقق في جانب الطاعنة لعدم استلامها الأرض وقيامها بأعمال التطوير رغم استحالة ذلك لعدم ثبوت تسلمها الأرض ووضع المطعون ضدها الأولى اشتراطات للبناء وتسليمها إليها، وقبل ذلك كله عدم تسجيل العقد بالسجل المبدئي والذي بدونه لا يتأتى لها الحصول على أي ترخيص من جهات الاختصاص، ورغم أن الخبير المنتدب في الدعوى قد أبان في تقريره أن المطعون ضدها الأولى (المطور الرئيسي) قد تأخرت مدة (١٣) سنة في تنفيذ البنية التحتية ولم تنفذ منها حتى الآن سوى (٣١,٦١%) في باقي المشروع، أما المنطقة الواقعة بها الأرض فنسبة الإنجاز بها (٠%)، وأن هذا التأخير قد زاد كثيرًا عن الحد المقبول، ذلك أنه من المتعارف عليه أن أعمال البنية التحتية في مثل هذه المشاريع لا تستغرق أكثر من ثلاث إلى خمس سنوات، فضلًا عن أن الحكم المطعون فيه ناقض أسبابه فيما قضى به من إلغاء الحكم المستأنف القاضي بالفسخ ورفض دعوى الطاعنة أخذًا بما انتهى إليه تقرير الخبير المنتدب في الدعوى، مع ما قضى به من رفض طلب الحكم بالغرامة التأخيرية للمطعون ضدهما تأسيسًا على ثبوت الخطأ في جانبها لتأخرها في تنفيذ البنية التحتية للمشروع، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، والتفت عن دفاع الطاعنة الجوهري سالف الذكر والوارد بمذكرة اعتراضاتها على تقرير الخبرة المقدمة أمام محكمة أول درجة، فإن الحكم يكون معيبًا بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي - في وجهه الأول - غير مقبول، ذلك أنه من المقرر وفق ما تقضي به المواد (٢٤٦) و(٢٦٥) و(٢٦٧) من قانون المعاملات المدنية - وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - أنه يجب تنفيذ العقد وفقًا لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية، وأن العقد لا يقتصر على ما ورد به بل يتناول ما هو من مستلزماته وفقًا للقانون والعرف وطبيعة التصرف، ولا يجوز لأحد طرفيه الرجوع فيه أو تعديله أو فسخه إلا بموافقة الطرف الآخر أو التقاضي أو بمقتضى نص القانون، وأنه متى كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها، أما إذا كان هناك محل للتفسير فيجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين دون الوقوف عند المعنى الحرفي للألفاظ مع الاستهداء في ذلك بطبيعة التعامل وما ينبغي أن يتوافر فيه من أمانة وثقة وفقًا للعرف الجاري في المعاملات، بما مؤداه أنه يجب على طرفي العقد الوفاء بالالتزامات المتبادلة التي أنشأها العقد، وذلك بأن يقوم كل طرف بالوفاء بما التزم به، وهو ما تستخلصه محكمة الموضوع بما لها من سلطة في تحصيل وفهم الواقع في الدعوى وبحث تقدير الأدلة والمستندات المقدمة فيها ومنها تقارير الخبراء والموازنة بينها والأخذ بما تطمئن إليه المحكمة منها وإطراح ما عداه، من غير أن تكون ملزمة بتتبع الخصوم في شتى مناحي أقوالهم وحججهم وطلباتهم والرد عليها استقلالاً، متى كان في قيام الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت عليها دليلها الرد الضمني المسقط لتلك الأقوال والحجج والطلبات، ولها في هذا الخصوص سلطة تقدير ما إذا كان الالتزام معلقًا على شرط أو عُين لتنفيذه أجل أم لا، وتحديد الجانب المقصر في تنفيذ الالتزام، وأن لها مطلق السلطة في تفسير المحررات والعقود والشروط المختلف

## جلسة ٢٠ من أبريل سنة ٢٠٢١ معاملات مدنية

عليها فيها للتعرف على المقصود منها مستهدية بوقائع الدعوى وظروفها دون رقابة عليها في ذلك من محكمة التمييز ما دام أنها لم تخرج في تفسيرها عن المعنى الذي تحتمله عبارات المحرر أو العقد والشروط والبنود الواردة به وكان ما انتهت إليه في تفسيرها سائغاً ومقبولاً بمقتضى الأسباب التي أوردتها، بما مؤداه أن تقدير ما إذا كان البائع قد تأخر في تنفيذ التزاماته التعاقدية، وأن هذا التأخير يرقى إلى ما يؤدي إلى إجابة المشتري إلى طلب فسخ العقد أم لا، وتقدير تقابل الالتزامات الملزمة للجانبين ونفي التقصير عن طالب الفسخ أو إثباته هو من مسائل الواقع التي تستخلصها محكمة الموضوع بغير معقب عليها متى أقامت قضاءها في ذلك على أسباب سائغة تكفي لحمله. لما كان ما تقدم، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً برفض دعوى الطاعنة تأسيساً على ما أورده بأسبابه من أن [الثابت بأوراق ومستندات الدعوى ومنها تقرير الخبير المنتدب أمام محكمة أول درجة أن المدعية أصلياً قد تعاقدت على شراء قطعة الأرض محل الداعي من المدعى عليها الأولى بموجب العقد المؤرخ ٢٣/٤/٢٠٠٧ لقاء ثمن قدره ٢٢,٠٣٩,١٠٨,٠٠٠ درهم على أن يتم سداد ٢٠% من الثمن عند توقيع العقد والباقي على خمسة أقساط يستحق القسط الأول منها بتاريخ التسليم بنسبة ١٠% وكان البين من مطالعة عقد البيع أنه نص بالبند رقم (١) - التفسير - على أنه في هذه الاتفاقية ما لم يقتض السياق خلاف ذلك تحمل الكلمات التالية المعاني التالية: مخطط تصوري يعني المفهوم المقرر تقديمه من قبل المشتري للبائع بموجب البند (٨-٥)، تاريخ التسليم يعني تاريخ تسليم قطعة الأرض للمشتري بموجب البند رقم (٤) وهو تاريخ توفير الوصول للبناء الأساسي على قطعة الأرض للمشتري، البنية التحتية للبائع تعني البنية التحتية المقرر تطويرها من قبل البائع بخصوص قطعة الأرض والأجزاء الأخرى من مجمع مدينة العرب، ونص بالبند (١-٦) على أنه قبل أو عقب تحرير هذه الاتفاقية تم تزويد المشتري بمجلد مربع بملفين يحتويان على مسودة تعليمات إدارة التطوير يقر المشتري بموجبه باستلامه، كما نص بالبند رقم (٤-١) التسليم على أنه مع مراعاة البنود (٤-٤) و(٤-٢) و(٥-٦) سيكون التسليم بين (٦) أشهر أو ثمانية عشر شهراً من التاريخ المبين بالبند (١) من التفاصيل ويجب اعتبار تاريخ التسليم فقط محددًا عند إرسال إشعار خطي به من البائع إلى المشتري ويتعهد البائع بإرسال هذا الإشعار خطياً خلال (٦٠) يوماً على الأقل قبل تاريخ التسليم، ونص بالبند (٤-٣) على أنه يعلن ويتفهم المشتري أنه في تاريخ التسليم لا يحق للبائع البدء في بناء البنية التحتية للبائع، ونص بالبند رقم (٤-٤) على أنه يعلن ويتفهم المشتري بأن قطعه الأرض تم بيعها كما هي بموجب الأحكام المنصوص عليها في هذه الاتفاقية، ونص بالبند (٦-١) على أنه يتعهد ويوافق المشتري على ما يلي (أ) يكون مجمع مدينة العرب جزءاً من المجمع الرئيسي والذي بشروطه يتم تطوير المجمع الرئيسي وقطعة الأرض والأراضي المجاورة، ونص بالبند رقم (٨-٨) على أنه يحق للمشتري البدء في إنشاء المباني اعتباراً من تاريخ التسليم حسب التزام المشتري بأحكام القوانين والمراسيم واللوائح والقرارات

## جلسة ٢٠ من أبريل سنة ٢٠٢١ معاملات مدنية

وحصوله على الموافقات والتصريحات اللازمة للبدء بعملية الإنشاء، ولكن على أي حال يلتزم المشتري بالبدء في الإنشاء في موعد أقصاه عامين من تاريخ التسليم، ونص بالبند (٨-٥) على أنه على المشتري تقديم مخطط تصوري بموجب الأحكام المنصوص عليها بإرشادات الرقابة على التنمية، ونص بالبند رقم (٨-١٧) على أنه يقر المشتري أنه خلال إنشاء المباني وبعد اكتمالها قد يكون مجمع العرب والمجمع الرئيسي غير مكتملين، ونص بالبند رقم (٩-١) على أنه يتعهد البائع بإكمال البنية التحتية للبائع وفقاً لنطاق الأعمال الخاص بالبائع. وكان مفاد هذه النصوص مجتمعة يكشف وبجلاء أن إرادة المتعاقدين اتجهت إلى تحديد تاريخ تسليم قطعة الأرض للمشتري اعتباراً من التاريخ الذي يتمكن فيه البائع من توفير الوصول للبناء الأساسي على قطعة الأرض للمشتري ويتم تحديده بموجب إشعار خطي يرسل إليه من البائع، وأن المشتري كان على علم وقت التعاقد بأنه في تاريخ التسليم قد يكون البائع لم يبدأ بعد في أعمال البنية التحتية وقد قبل شراء قطعة الأرض بالحالة التي كانت عليها بموجب الأحكام المنصوص عليها بالاتفاقية وأنها تخضع لشروط التطوير الخاصة بمجمع مدينة العرب والمجمع الرئيسي وأن أعمال البناء قد تستمر بعد تاريخ التسليم وأثناء وبعد التطوير. لما كان ذلك، وكان الثابت بتقرير الخبير المنتدب أمام محكمة أول درجة الذي تطمئن إليه هذه المحكمة أن البائعة وفرت طريقاً ممهداً يمكن المشتري (المدعية أصلياً) من الوصول إلى قطعة الأرض محل الدعاي، وبتاريخ ٢٧/٩/٢٠٠٧ أرسلت المدعى عليها الأولى إخطارات للمدعية لاستلام الأرض بالبريد الإلكتروني والذي أكدت المدعية استلامه وبتاريخ ٢٩/٥/٢٠٠٨ قامت المدعية بمخاطبة المدعى عليها الأولى لمنحها أجلاً لاستكمال السداد لقيامها بعمليات إعادة هيكلة للشركة كما أخطرتها بتاريخ ٢٩/١١/٢٠٠٨ لمنحها أجل ٦ أشهر لاستكمال السداد، وعليه فإن المدعى عليها الأولى تكون قد قامت بالإجراءات الصحيحة بإخطار المدعية وأن عدم الاستلام كان بسبب تعثرها وعدم إمكانيتها من استكمال الأقساط ولذلك فإن مسؤولية عدم الاستلام تقع عليها، كما أصدرت المدعى عليها الأولى دليل إرشادات الرقابة على التطوير النهائي وقدمت مخاطبات تثبت إرسالها دليل الإرشادات الخاصة بالتطوير بتاريخ ٤/٦/٢٠٠٧ وبمراجعة الخطاب المذكور تبين أنه مرفق به خريطة التخطيط واشتراطات التطوير التخطيطية وهذه المعلومات كانت كافية للمدعية للبدء بأعمال التطوير الفرعي سواء مع الجهات المختصة أو بعمل التصميم مع الاستشاري الخاص بها لذلك فإن المدعى عليها قامت بتنفيذ التزامها في هذا الشأن على النحو الوارد بالعقد، وبالنسبة للبنية التحتية فقد قدمت تقرير استشاري أفاد أن نسبة إنجاز البنية التحتية للمشروع (٣٢,٦١%) وهذه النسبة خاصة بالمشروع ككل، وبالمعينة على الطبيعة فإن نسبة الإنجاز بالمنطقة التي تقع بها قطعة الأرض محل الدعاي صفر إلا أنه لا يشترط على المطور الرئيسي إنهاء كافة أعمال البنية التحتية قبل بدء أعمال المطور الفرعي حيث إن الأرض محل الدعوى يمكن الوصول إليها عبر طرق ممهدة وهو كل ما يحتاجه المطور الفرعي (المدعية أصلياً) إلا أنها لم تقم بأي من أعمال

## جلسة ٢٠ من أبريل سنة ٢٠٢١ معاملات مدنية

التطوير سواء استلام الارض أو إعداد مخططات هندسية أو مراجعة الدوائر الحكومية لبدء العمل وكان البين أن عقد البيع على النحو السالف بيانه قد خلا مما يفيد التزام المستأنفين تقابلاً -المدعى عليهما أصلياً- بإنجاز البنية التحتية في تاريخ محدد أو إنجاز كافة أعمال البنية التحتية للمشروع قبل بدء أعمال التطوير الفرعية، بل إن المدعية أصلياً وفقاً لشروط العقد كانت على علم وقت التعاقد بأنه في تاريخ التسليم قد يكون البائع لم يبدأ في إنشاء البنية التحتية وأن أعمال البناء قد تستمر بعد تاريخ التسليم وأثناء وبعد التطوير وإنما يكون على البائع إنهاء أعمال البنية التحتية كاملة مع الانتهاء من تطوير قطعة الأرض فضلاً عن أن الثابت من التقرير أن أعمال البنية التحتية لا تمنع المدعية أصلياً من التطوير في قطعة الأرض، ومن جماع ما تقدم وأخذاً بما اتفق عليه المتعاقدان بعقد البيع وما انتهى إليه الخبير بتقريره تخلص المحكمة إلى أن المدعية أصلياً -المستأنف ضدها تقابلاً- هي الطرف المقصر في تنفيذ التزاماته وليس المدعى عليهما وبالتالي فلا يكون من حقها المطالبة بفسخ العقد حيث إنه يشترط في طالب الفسخ ألا يكون هو المقصر في تنفيذ التزامه، كما أضاف أنه [عن الدعوى المتقابلة فإنه ولما كانت المدعية تقابلاً - المستأنفة الأولى تقابلاً- تطالب بسداد باقي الثمن والذي يقدر بمبلغ "١٧,٦٣١,٢٨٦,٤٠" درهماً ومبلغ "٤٠,٩٦١,٦٥٤" درهماً فوائد التأخير الاتفاقية المحسوبة بواقع ١% شهرياً اعتباراً من تاريخ استحقاق الأقساط غير المسددة في ٢٣-١٠-٢٠٠٨ وحتى ١٥-١٠-٢٠١٩ وما يستجد منها حتى تمام السداد عملاً بالبندين (١/١) و(٤/٣) من شروط العقد، وعن طلب سداد باقي الثمن، فإنه لما كانت المحكمة قد انتهت فيما تقدم إلى رفض طلب الفسخ تأسيساً على إخلال المستأنف ضدها تقابلاً -المدعى عليها تقابلاً- بالتزاماتها، وكان الثابت من تقرير الخبير أن المتبقي عليها من باقي ثمن قطعة الأرض بعد خصم المسدد منها هو مبلغ "١٧,٦٣١,٢٨٦,٤٠" درهماً، وكان الثابت طبقاً لجدول الدفع المبين بالعقد حلول ميعاد سداده ومن ثم يتعين على المستأنف ضدها نفاذاً لذلك العقد سداد هذا المبلغ، وإذ كان هذا الذي خلص إليه الحكم المطعون فيه سائغاً وله معينه الثابت في الأوراق وكافياً لحمل قضائه وفيه الرد الضمني المسقط لحجج الطاعنة، ومن ثم فإن نعي الطاعنة عليه في هذا الخصوص يضحى جدلاً فيما تستقل محكمة الموضوع بتقديره ولا يجوز إبدائه أمام محكمة التمييز وبالتالي غير مقبول. كما أن النعي في وجهه الثاني مردود، ذلك أنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن التناقض الذي يفسد الحكم هو ما تتماهى به الأسباب بحيث لا يبقى بعدها ما يمكن حمل الحكم عليه أو بما يكون واقعاً في أسبابه بحيث لا يمكن معه أن يفهم على أي أساس قضت المحكمة بما قضت به في منطوقه، إذ كان ذلك، وكان ما أورده الحكم المطعون فيه في أسبابه عند تصديده للفصل في طلب الفوائد التأخيرية من أنه عن (طلب المدعية تقابلاً بفوائد التأخير الاتفاقية من ٢٣-١٠-٢٠٠٨ وحتى ١٥-١٠-٢٠١٩ وما يستجد منها حتى تمام السداد، فإنه ولئن كان طرفا العقد قد اتفقا في البندين (١/١) و(٤/٣) منه على معدل الغرامة بنسبة ١% شهرياً تستحق من تاريخ



## جلسة ٢٠ من أبريل سنة ٢٠٢١ معاملات مدنية

استحقاق أي مبالغ واجبة السداد من قبل المشتري بموجب شروط هذه الاتفاقية، إلا أنه ولما كان الثابت من الأوراق وجود خطأ من جانب المدعية تقابلاً -المستأنفة الأولى- تمثل في البطء الشديد بشأن تنفيذ أعمال البنية التحتية حيث إنها قد نفذت منها ٣٢% فقط من إجمالي البنية التحتية الخاصة بالمشروع، والمنطقة الكائنة بها الأرض موضوع الدعوى لم يبدأ بها أي أعمال بنية تحتية حتى تاريخه، وهو ما تخلص معه المحكمة إلى وجود خطأ مشترك فيما بين طرفي الدعوى المتقابلة بما لا تستحق معه المدعية تقابلاً قيمة الغرامة التأخيرية التي تعد بمثابة تعويض اتفاقي لمشاركتها في الخطأ). فإن ذلك الشق من الحكم وما انتهى إليه يدل على قصد المحكمة الواضح في أن هناك إخلالاً من جانب المطعون ضدها في تنفيذ العقد، وأن هذا الإخلال وإن كان لا يرقى إلى مرتبة فسخ التعاقد إلا أنه يجرمها من استحقاق الغرامة التأخيرية، وهو ما حقق مصلحة للطاعنة ولا يعد تناقضاً مع ما سبق وإن انتهى إليه الحكم من إخلال الأخيرة بالتزاماتها، مما يكون معه النعي على الحكم المطعون فيه بما ورد في هذا الخصوص قائماً على غير أساس.

وحيث إنه ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي

جلسة الأربعاء ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
ورئيس محكمة التمييز  
وعضوية السادة القضاة/ علي أحمد شلتوت، محمود عبد الحميد طنطاوي،  
محمد محمد المرسي، أحمد محمد علي، سعد محمد زويل، يحيى الطيب أبوشورة  
ومصطفى محمود الشرقاوي.

(٢)

الطعن رقم ٥ لسنة ٢٠٢٢ " الهيئة العامة لمحكمة التمييز "

(١) لجان تسوية وحل المنازعات التأمينية " اختصاصها " .

للمؤمن لهم أو المستفيدين أو المتضررين أصحاب الصفة أو المصلحة في المنازعة التأمينية  
رفع الدعوى أمام المحاكم صاحبة الولاية العامة حال اختتام آخرين مع شركة التأمين. رفعهم منازعتهم  
السالفة أمام لجان تسوية المنازعات التأمينية على شركة التأمين. وجوب قصرها على الشركة فقط.  
المادة ٤ من قرار رئيس مجلس إدارة هيئة التأمين ٣٣ لسنة ٢٠١٩ بشأن نظام لجان تسوية وحل  
المنازعات التأمينية.

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي

(٢) بطلان " بطلان الإجراءات " .  
بطلان الإجراء في شق منه. يبطل هذا الشق فقط دون الإجراءات الصحيحة. قصر ذلك على  
العمل الإجرائي المركب القابل للتجزئة أو الانقسام. المادة ١/١٣ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات  
المدنية.

(٣) تأمين " التأمين على حوادث السيارات " . تعويض " التضامن والتضامم في التعويض " . لجان  
تسوية وحل المنازعات التأمينية " اختصاصها " .

إقامة الطاعنين المنازعة التأمينية على شركة التأمين ومالك وسائق المركبة المتسببة في الحادث  
بالتعويض استناداً لوثيقة التأمين بالنسبة للشركة وإلى المسؤولية التقصيرية بالنسبة للآخرين. التزامهم  
بدين واحد بمصدرين مختلفين تتضامم ذمتهم به دون التضامن ويكون موضوع الدعوى قابلاً للتجزئة.  
عرض المنازعة التأمينية على لجان حل وتسوية المنازعات. يوجب اختصاصها بنظرها ما دامت رفعت  
صحيحة على الشركة. وإن كانت لا تختص بمن لا يجوز اختصاصهم أمامها تغليباً لصحة إجراءات  
الدعوى.

(٤) حكم " حجية الأحكام: أجزاء الحكم التي تحوز الحجية " .

قضاء الحكم. ليس المنطوق وحده. شموله القول الفصل في الدعوى أيّاً كان موضعه سواء في  
الأسباب أو المنطوق لارتباطهما. أسباب الحكم. المرجع في تفسير منطوقه وتحديد مداه للوقوف على

## جلسة ٢١ من ديسمبر سنة ٢٠٢٢ معاملات مدنية

ما فصلت فيه المحكمة. مثال.

(٥) تعويض " التزام المحكمة المدنية في دعوى التعويض بحجية الحكم الجزائي " .

للحكم الجزائي البات الصادر بالإدانة أو البراءة حجية أمام المحاكم المدنية في الدعاوى التي لم يفصل فيها بحكم بات في خصوص وقوع الجريمة ووصفها القانوني ونسبتها إلى فاعلها. أساس وأثر ذلك.

(٦) تعويض " الضرر الموجب للتعويض " .

لكل شخص الحق في سلامة جسده والتعدي عليه وإحداث إصابات به يُعدُّ ضرراً يُوجب التعويض عنه.

(٧) تعويض " تقدير التعويض " . محكمة الموضوع " سلطتها في تقدير التعويض " .

لمحكمة الموضوع تحديد عناصر الضرر وتقدير التعويض الجابر له. شرطه.

(٨) تعويض " تقدير التعويض " .

تقدير التعويض عن الضرر المادي بقدر ما لحق المضرور من ضرر وما فاتته من كسب ولو جاوز التعويض قيمة الأرش. جائز. م ٢٩٢ معاملات مدنية.

(٩) محكمة الموضوع " سلطتها في تقدير التعويض " .

لمحكمة الموضوع تقدير الدليل واستخلاص ثبوت الضرر وعلاقة السببية. ما دامت أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها أصل ثابت في الأوراق. " مثال بشأن سلطة المحكمة في تقدير مبلغ التعويض وزيادته " .

١- لما كان النص في المادة ٤ من قرار رئيس مجلس إدارة هيئة التأمين رقم ٣٣ لسنة ٢٠١٩

بشأن نظام لجان تسوية وحل المنازعات التأمينية على أنه " تختص اللجان بتسوية وحل المنازعات التأمينية لكافة أنواع وفروع التأمين الناشئة عن شكاوى المؤمن لهم أو المستفيدين أو المتضررين أصحاب الصفة أو المصلحة في المنازعة التأمينية ضد الشركة فقط ومهما كانت قيمتها سواء كانت مقدرة القيمة أو غير مقدرة القيمة " يدل على أنه وإن كان للمؤمن لهم أو المستفيدين أو المتضررين أصحاب الصفة أو المصلحة في المنازعة التأمينية الحق في رفع الدعوى أمام المحاكم صاحبة الولاية العامة في حالة اختتام آخرين مع شركة التأمين كالمسبب في حصول الضرر والمسؤول عنه بحسب الأحوال، إلا أن هذا القرار قد تضمن أنه في حال رفع سالف الذكر منازعتهم أمام لجان تسوية المنازعات التأمينية على شركة التأمين لمطالبتها بما لهم من حقوق قبلها أن تكون المنازعات التأمينية قاصرة على الشركة فقط.

٢- لما كان النص في الفقرة الأولى من المادة ١٣ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات

المدنية - المعمول بها في تاريخ إصدار هذا الحكم - على أنه " وإذا كان الإجراء باطلاً في شق منه

## جلسة ٢١ من ديسمبر سنة ٢٠٢٢ معاملات مدنية

فإن هذا الشق وحده الذي يبطل " فهي تنظم انتقال العمل الباطل بحيث إذا كان شق من الإجراء غير معيب فإنه يمكن أن يبقى صحيحاً رغم تعيب الآخر ولا يرد هذا إلا على العمل الإجرائي المركب من أجزاء قابلة للتجزئة أو الانقسام دون العمل الإجرائي البسيط أو غير القابل للتجزئة أو الانقسام فتعيب شق من العمل الإجرائي من هذا النوع الأخير يؤدي إلى بطلان العمل الإجرائي كله.

٣- لما كان الطاعنان في الطعن بالتمييز رقم ... لسنة ٢٠٢٢ مدني كلي أقاما المنازعة رقم ... لسنة ٢٠٢٠ منازعات تأمين دبي على كل من شركة التأمين ومالك وسائق المركبة المتسببة في الحادث بطلب التعويض عما حاق بهما من أضرار استناداً إلى وثيقة التأمين بالنسبة لشركة التأمين وإلى المسؤولية التقصيرية لكلٍ من مالك وسائق المركبة، فإنهما يكونان ملتزمين بدين واحد له مصدران مختلفان، ومن ثم تتضام ذمتهما في هذا الدين دون أن تتضامن، ويكون موضوع الدعوى قابلاً للتجزئة، لازم ذلك ومقتضاه أنه إذا عُرضت المنازعة التأمينية - القابل موضوعها للتجزئة - على لجان حل وتسوية المنازعات التأمينية وقد تضمنت أطرافاً أخرى مع شركة التأمين لا تتعلق المطالبة قبلهم بضمان تلك الشركة للضرر المؤمن منه، فإن ذلك لا ينال من اختصاص هذه اللجان بنظرها طالما أن المنازعة قد رُفعت صحيحة على شركة التأمين واكتملت لها موجبات قبولها رغم عدم قبولها بالنسبة لمن لا يجوز اختصاصهم أمام تلك اللجان، وذلك تغليباً لموجبات صحة إجراءات الدعوى واكتمالها على أسباب بطلانها أو قصورها باعتبار أن الغاية من الإجراءات هي خدمة الحق وذلك بتمكين الصحيح من الباطل ليصحح لا تسليط الباطل على الصحيح فيبطله.

وحيث إن الهيئة العامة لمحكمة التمييز قد انتهت بالأغلبية المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٢٠) من القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية إلى الأخذ بالمبدأ الجديد الذي أقرته والعدول عن المبدأ الذي قرره حكم التمييز السابق رقم ١٤٧ لسنة ٢٠٢١ مدني والفصل في الطعنين على هذا الأساس.

٤- من المقرر أن قضاء الحكم ليس هو منطوق الحكم وحده، وإنما هو ذات القول الفصل في الدعوى أيًا كان موضعه سواء كان في الأسباب أو في المنطوق، باعتبار أن أسباب الحكم المرتبطة بمنطوقه ارتباطاً وثيقاً وحدة واحدة لا تتجزأ يرد عليها ما يرد على المنطوق من قوة الأمر المقضي، وأسباب الحكم تكون دائماً هي المرجع في تفسير منطوقه وتحديد مداه والوقوف على حقيقة ما فصلت فيه المحكمة. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه الصادر بتاريخ ٢٠٢١/٩/٣٠ قد قضى برفض المنازعة التأمينية بالنسبة للمطعون ضدهما الثالثة والرابعة لعدم وجوب اختصاصهما أمام لجان تسوية وحل المنازعات التأمينية لكون مطالبتهما تستند إلى أحكام المسؤولية التقصيرية وليس واقعة التأمين، فلا تعدُّ من قبيل المنازعات التأمينية التي تختص بها لجان تسوية وحل المنازعات التأمينية وينعقد



## جلسة ٢١ من ديسمبر سنة ٢٠٢٢ معاملات مدنية

الاختصاص بنظر الدعوى بالنسبة لهما للمحاكم صاحبة الولاية، وبالتالي فإن قضاء الحكم المطعون فيه الصادر بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٧ بإلزام الشركة الطاعنة بالتضامن مع سائق ومالك المركبة بأن يؤدوا للمطعون ضده الأول مبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠ درهم كتعويض عن الأضرار المادية والأدبية، وبأن يؤدوا للمطعون ضدها الثانية مبلغ ١٠,٠٠٠ درهم كتعويض عن الضرر الأدبي لا يتعارض أو يتناقض مع الحكم السابق وفقاً للأسباب التي ترتبط بالمنطوق في كلا الحكمين، ومن ثم فإن النعي على الحكم المطعون فيه لا يستند إلى أساس قانوني سليم.

٥- من المقرر - في قضاء محكمة التمييز - إعمالاً لنص المادتين (٥٠) من قانون الإثبات و(٢٦٩) من قانون الإجراءات الجزائية أن للحكم الجزائي البات الصادر في موضوع الدعوى الجزائية بالإدانة أو بالبراءة حجية تلتزم بها المحاكم المدنية في الدعاوى التي لم يكن قد فصل فيها بحكم بات فيما يتعلق بوقوع الجريمة وبوصفها القانوني ونسبتها إلى فاعلها فإذا فصلت المحكمة الجزائية في هذه الأمور فإنه يمتنع على المحكمة المدنية أن تعيد بحثها ويتعين عليها أن تلتزمها في بحث الحقوق المدنية المتصلة بها، وامتنع إعادة بحثها لما يترتب على ذلك من مخالفة الحجية التي حازها الحكم الجزائي السابق وهي حجية تسري على الكافة ولو لم يكونوا خصوصاً في الدعوى الجزائية فإذا ما أثبت الحكم الجزائي توافر الخطأ في جانب المتهم وقضى بإدانته فإنه لا يقبل منه إعادة إثارة المنازعة أمام المحكمة المدنية لنفي خطأ المتهم أو أن خطأ المجني عليه استغرق خطأ المتهم.

٦- من المقرر أن لكل شخص الحق في سلامة جسده والتعدي عليه وإحداث إصابات به يُعدُّ ضرراً يُوجب التعويض عنه وهو نوع من أنواع الضرر المادي الذي يلحق بالمضروب ولو لم يترتب عليه المساس بقدرته على الكسب أو تكبده خسائر أو نفقات في العلاج وهذا الضرر الجسماني المعبر عنه بجراح الجسد يشمل التعويض عن العجز الصحي المؤقت والعجز الجزئي الدائم وأن تحقق الأذى الجسماني يصاحبه آلام جسدية وينشأ عنه آلام نفسية وحزن وغم وأسى وهذا هو الضرر المعنوي الذي يسوغ التعويض عنه.

٧- من المقرر أيضاً أن تحديد عناصر الضرر وتقدير التعويض الجابر له من مسائل الواقع التي تسنقل بها محكمة الموضوع ما دامت أنها بيّنت عناصر الضرر التي تدخل في حساب التعويض ومدى أحقية المضروب في التعويض عنها.

٨- ومن المقرر أيضاً أنه لا يوجد ما يمنع من تقدير التعويض عن الضرر المادي في ضوء ما تنص عليه المادة ٢٩٢ من قانون المعاملات المدنية بقدر ما لحق المضروب من ضرر وما فاتته من كسب، ولو جاوز التعويض الذي يقدر طبقاً لهذا النص قيمة الأرش.

٩- من المقرر أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل وفهم الواقع في الدعوى وفي تقدير الأدلة المقدمة ومنها تقارير الخبرة الطبية المقدمة في الدعوى، فلها الأخذ بها واستخلاص ثبوت

## جلسة ٢١ من ديسمبر سنة ٢٠٢٢ معاملات مدنية

الضرر منها متى اطمأنت إليها ورأت فيها ما يقنعها ويتفق مع ما ارتأت أنه وجه الحق في الدعوى، كما أنها صاحبة السلطة في استخلاص علاقة السببية بين الخطأ والضرر وفي تقدير مدى مساهمة المضرور أو الغير في إحداث الضرر الذي ارتكبه الفاعل متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة بما له أصل ثابت بالأوراق، ويقع عبء إثبات مساهمة المضرور أو الغير على عاتق من يدعي توافر هذه المساهمة. لما كان ذلك، وكانت المحكمة المطعون في حكمها بعد أن عوّلت على الحكم الجزائي البات رقم (٢٠٢٠/٠٠٠) جنح ومخالفات المرور في ثبوت خطأ قائد المركبة المتسببة في الحادث لقيادته المركبة دون حذر وانتباه وترك مسافة كافية مما أدى إلى صدمه المضرور، مارست سلطتها في تقدير لجنة تسوية وحل المنازعات التأمينية ومحكمة أول درجة لمبلغ التعويض المطالب به ورأت أن مبلغ التعويض لا يكافئ الأضرار التي حاققت بالمضرورين فقررت زيادة المبلغ المقضي به على ما أوردته في أسباب حكمها من أن ( ما أثارته المستأنفة بأن خطأ المضرور (المستأنف ضده الأول) هو السبب المباشر في إحداث الضرر توصلًا لنفي الخطأ عن قائد المركبة تابعها وبالتبعية انتفاء مسؤوليتها عن التعويض ... فيه مناقضة لحجية الحكم الجزائي رقم ... لسنة ٢٠٢٠ جنح ومخالفات المرور والذي أصبح نهائيًا وباتًا بفوات مواعيد الطعن عليه والقاضي بإدانة المستأنف ضده الرابع تابع المستأنفة لتسببه في إحداث إصابة المستأنف ضده الأول لقيادته المركبة دون حذر وانتباه وترك مسافة كافية مما أدى إلى صدمه المضرور، ... وبخصوص ما تمسك به كل مستأنف في الاستئناف رقمي ... و... لسنة ٢٠٢١ مدني تعييبًا على قضاء الحكم المستأنف في شأن تقديره لمبلغ التعويض المحكوم به ... لما كان الثابت من مطالعة صورتي التقريرين الطبيين الصادرين من مستشفى راشد وكذلك المستشفى الأميركي بدبي أنهما قد بيّنا إصابات المستأنف الأول في الاستئناف رقم ... لسنة ٢٠٢١ مدني منها ما ترتب عليه إعاقة جزئية دائمة تمثلت في عيوب في الحقل البصري للعينين، وشلل أحادي في الطرف الأيمن، وضعف الانتصاب، وزيادة معدلات التبول والسلس البولي، كما يعاني من إعاقة كاملة مؤقتة تمثلت في ضعف للطرف السفلي الأيمن، فضلًا عن أنه يعاني من مشكلات شديدة في الإدراك والذاكرة واكتئاب وقلق ويحتاج إلى العلاج النفسي والعصبي ولا يستطيع الحركة والتنقل دون مساعدة، ويحتاج للعلاج الطبيعي) وكانت المحكمة تطمئن إلى هذين التقريرين الطبيين وتأخذ بهما وتعول عليهما في بيان الإصابات التي لحقت بالمستأنف الأول أصليًا بما لا ترى معه موجبًا بنذب طبيب آخر لإعادة فحصه بعد أن وجدت فيهما ما يكفي لتكوين عقيدتها للفصل في موضوعها، ولما كانت تلك الإصابات التي لحقت بالمستأنف الأول أصليًا تُعد أضرارًا مادية وجسدية، كما أصابه أضرارٌ أدبية تمثلت فيما ألمّ به من آلام نفسية وحزن وأسى ولوعة جرّاء ما لحقه من إصابات جسيمة إلا أن في مجال تقديرها للتعويض عن الأضرار المادية والمعنوية التي لحقت بالمستأنف الأول أصليًا في ضوء جسامته تلك الإصابات على نحو ما سلف بيانه، فإن المحكمة ترى زيادة مبلغ التعويض للمستأنف الأول بجعله

## جلسة ٢١ من ديسمبر سنة ٢٠٢٢ معاملات مدنية

مبلغًا وقدره ( ١,٠٠٠,٠٠٠ ) مليون درهم وترى في أن هذا التقدير هو التعويض المناسب والملائم والكافي لجبر ما أصابه من أضرار مادية وجسدية وأدبية ، وإذ خلت الأوراق من ثمة دليل على إصابة المستأنفة الثانية زوجة المضرور بأضرار مادية من جراء إصابة الأخير مما يتعين رفض طلبها بالتعويض عن تلك الأضرار، إلا أنها قد لحقها أضرار أدبية تمثلت فيما ألم بها من آلام نفسية وحزن وأسى ولوعةٍ جزاء ما لحق زوجها المضرور من إصابات جسيمة من جراء ذلك، ومن ثم فإن المحكمة تقدر لها مبلغ ( ١٠,٠٠٠ ) عشرة آلاف درهم كتعويض كافٍ وجابر لما أصابها من أضرار أدبية بما لازمه إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى برفض طلبها عن التعويض عن الضرر الأدبي والقضاء مجددًا به)، وإذ كان هذا الذي خلص إليه الحكم المطعون فيه سائغًا وله أصل ثابت بالأوراق ولا مخالفة فيه للقانون وكافيًا لحمل قضائه ومما يدخل في نطاق سلطة محكمة الموضوع في بيان عناصر الضرر وفي تقدير التعويض المستحق للمضرورين، ومن ثم فإن النعي على الحكم المطعون فيه بأسباب الطعن لا يعدو أن يكون مجرد جدل فيما تستقل محكمة الموضوع بتقديره واستخلاصه من واقع الأدلة المطروحة عليها في الدعوى بغرض الوصول إلى نتيجة مغايرة لتلك التي انتهت إليها، وهو ما لا يُقبل إثارته أمام محكمة التمييز .

## المكتب الفني

### بمحكمة التمييز الحكم دبي

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع تقرير التلخيص الذي أعده وتلاه بالجلسة القاضي المقرر ...

والمداولة:

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الطاعنين في الطعن بالتمييز رقم ... لسنة ٢٠٢٢ مدني كلي أقاما المنازعة رقم ... لسنة ٢٠٢٠ منازعات تأمين دبي على المطعون ضدهم بطلب الحكم بإلزامهم بأن يؤديوا للطاعن الأول مبلغ ١٧,٠١٦,٩٠٤ (سبعة عشر مليوناً وستة عشر ألفاً وتسعمائة وأربعة دراهم)، وأن يؤديوا للطاعنة الثانية مبلغ ٥,٠٠٠,٠٠٠ (خمسة ملايين درهم) تعويضاً عن الأضرار المادية والأدبية والفائدة القانونية بواقع ٩% من تاريخ قيد الشكوى وحتى تمام السداد، تأسيساً على أنه بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٢ وحال قيادة المطعون ضده الأول المركبة رقم ... خصوصي دبي M - والمملوكة للمطعون ضدها الثانية والمؤمن عليها لدى المطعون ضدها الثالثة - تسبب بخطئه في إصابة الطاعن الأول وأحدث به الإصابات الميينة بالتقرير الطبي المرفق، وقد أدين قائد المركبة بحكم بات في الدعوى الجزائية رقم ... لسنة ٢٠٢٠ جنح ومخالفات المرور، وإذ حاق به وبالطاعنة الثانية (زوجته) أضراراً مادية ومعنوية من جراء الحادث ويقدر التعويض الجابر لها بالمبلغ المطالب به، ومن ثم رفعاً منازعتهم، وبتاريخ ٢٠٢٠/١١/٢٣ قررت

## جلسة ٢١ من ديسمبر سنة ٢٠٢٢ معاملات مدنية

اللجنة إلزام المطعون ضدها الثالثة بأن تؤدي للطاعن الأول مبلغ ( ١,٠٠٠,٠٠٠ ) مليون درهم تعويضاً مادياً وأدبياً، ومبلغ ( ١٠,٠٠٠ ) عشرة آلاف درهم للطاعنة الثانية تعويضاً معنوياً والفائدة القانونية بواقع ٩% سنوياً من تاريخ صيرورة الحكم نهائياً، طعنت المطعون ضدها الثالثة على هذا الحكم بالدعوى رقم ... لسنة ٢٠٢٠ مدني جزئي بطلب الحكم بإلغاء القرار المطعون عليه والقضاء مجدداً بصفة أصلية بعدم اختصاص لجنة تسوية وحل المنازعات التأمينية ولانئياً بنظر المنازعة الماثلة عملاً بنص المادة (٤) من القرار رقم (٣٣) لسنة ٢٠١٩ الصادر عن مجلس إدارة هيئة التأمين في شأن نظام لجان تسوية وحل المنازعات التأمينية، واحتياطياً بعدم قبول المنازعة لرفعها قبل الأوان لعدم عرض الطاعن الأول على الطب الشرعي لتحديد ما به من إصابات ونسبة العجز أو العاهات المستديمة ليلم تقدير التعويض المناسب له وفقاً لما سينتهي إليه التقرير الطبي، وعلى سبيل الاحتياط الكلي: رفض المنازعة برمتها لعدم صحتها وثبوتها وعدم قبولها بالنسبة للطاعنة الثانية لرفعها من غير ذي صفة، وعلى سبيل احتياط الاحتياط: بتطبيق أحكام الأرش والدية على إصابات الطاعن الأول حال تقديم تقرير طبي رسمي نهائي ورفض المطالبة بالفوائد القانونية التأخرية بنسبة ٩%، تأسيساً على أن القرار المطعون فيه قد صدر باطلاً لعدم اشتماله على الأسباب التي بُني عليها إذ قرر عدم اختصاص اللجنة بالنسبة للشكوى ضد المطعون ضدهما الثالثة والرابعة واختصاصها بالنسبة لها، وبالغ في تقدير التعويض معولاً في ذلك على تقرير طبي غير معتمد وصادر من مستشفى خاص، فضلاً عن مساهمة الطاعن الأول في إحداث الضرر، ولم يبحث كل عنصر من عناصر التعويض على حدة، ولم يراع في تقدير التعويض قواعد الدية والأرش المقررة، كما قرر تعويض الطاعنة الثانية - زوجة الطاعن الأول - رغم عدم علاقتها بموضوع النزاع، ومن ثم فقد أقامت الدعوى، كما طعن الطاعنان على هذا القرار بالدعوى رقم ... لسنة ٢٠٢٠ مدني كلي بطلب الحكم بإلزام المطعون ضدهم بالتضامن والتكافل والتضام فيما بينهم بأن يؤدوا للطاعن الأول مبلغ ١٧,٠١٦,٩٠٤ (سبعة عشر مليوناً وستة عشر ألفاً وتسعمائة وأربعة دراهم)، وأن يؤدوا للطاعنة الثانية مبلغ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ (مائتي ألف درهم) أي ما جملته ١٧,٢١٦,٩٠٤ (سبعة عشر مليوناً ومئتان وستة عشر ألفاً وتسعمائة وأربعة دراهم) والفائدة القانونية عن هذا المبلغ بواقع ٩% سنوياً من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام، تأسيساً على أنهما لحقهما أضراراً مادية ومعنوية من جراء ذلك الحادث، يقدر التعويض الجابر لها بالمبلغ المطالب به، ومن ثم فقد أقام الدعوى، وبتاريخ ١٤/٠٣/٢٠٢١ حكمت المحكمة أولاً: في الطعن رقم (.../٢٠٢٠) مدني جزئي: بقبول الطعن شكلاً، وفي الموضوع برفضه وتأييد القرار المطعون فيه، وفي موضوع الدعوى رقم (.../٢٠٢٠) مدني كلي: بعدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطريق الذي رسمه القانون بالنسبة للمطعون ضدها الثالثة، وإلزام المطعون ضدهما الأول والثانية بالتضامن بأن يؤديا للطاعن الأول مبلغ ( ٢٠٠,٠٠٠ ) مائتي ألف درهم تعويضاً، والفائدة القانونية بواقع (٩%) سنوياً من تاريخ صيرورة الحكم نهائياً وحتى السداد التام،



## جلسة ٢١ من ديسمبر سنة ٢٠٢٢ معاملات مدنية

ورفضت ما عدا ذلك من طلبات. استأنف الطاعنان هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٢٠٢١ مدني، واستأنفته المطعون ضدها الثالثة بالاستئناف رقم ... لسنة ٢٠٢٢ مدني، كما استأنفته المطعون ضدها الثانية بالاستئناف رقم ... لسنة ٢٠٢٢ مدني، وبتاريخ ٢٠٢١/٩/٣٠ قضت المحكمة في موضوع الاستئناف رقم (.../٢٠٢١) بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والقضاء مجدداً بإلغاء قرار لجنة تسوية وحل المنازعات التأمينية المطعون فيه وبرفضها، وفي موضوع الاستئناف رقم (.../٢٠٢١) بإلغاء الحكم المستأنف في هذا الشق وإعادة الدعوى لمحكمة أول درجة للفصل في موضوعها بالنسبة للمطعون ضدها الثالثة/ شركة ...، وبوقف السير في نظر باقي أسباب الاستئناف رقم (.../٢٠٢١)، وفي موضوع الاستئناف رقم (.../٢٠٢١) لحين فصل محكمة أول درجة في الشق من الدعوى المتعلقة بالمطعون ضدها الثالثة، وبعد إحالة الدعوى لمحكمة أول درجة وقيدها أمامها بذات الرقم السابق حكمت بتاريخ ٢٠٢٢-٠١-١٧ برفض الدعوى، استأنف الطاعنان هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٢٠٢٢ مدني، وقررت المحكمة ضم هذا الاستئناف للاستئنافين رقمي ... و... لسنة ٢٠٢١ مدني للارتباط، وبتاريخ ٢٠٢٢/٧/٧ قضت المحكمة في الاستئناف رقم (.../٢٠٢٢) بإلغاء الحكم المستأنف الصادر بتاريخ ٢٠٢٢/٠١/١٧ فيما قضى به من رفض الدعوى قبل الشركة المطعون ضدها الثالثة والقضاء مجدداً بإلزامها بالتضام مع المطعون ضدهما الأول والثانية بالتعويض المقضي به في الاستئناف رقم (.../٢٠٢١) مدني، وفي موضوع الاستئناف رقم (.../٢٠٢١) مدني بتعديل الحكم المستأنف محل هذا الاستئناف في شأن مبلغ التعويض المقضي به بالنسبة للطاعن الأول، وبإلغائه فيما قضى به من رفض طلب التعويض عن الضرر الأدبي بالنسبة للطاعنة الثانية والقضاء مجدداً بإلزام المطعون ضدهما الأول والثانية بالتضامن فيما بينهما وبالتضام مع الشركة المطعون ضدها الثالثة بأن يؤديوا للطاعن الأول مبلغ (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون درهم كتعويض عن الأضرار المادية والأدبية، وبأن يؤديوا للطاعنة الثانية مبلغ (١٠,٠٠٠) عشرة آلاف درهم كتعويض عن الضرر الأدبي، وفي موضوع الاستئناف رقم (.../٢٠٢١) مدني بتعديل الحكم المستأنف محل هذا الاستئناف في شأن مقدار الفائدة المقضي بها جعلها (٥%) وبتأييده فيما عدا ما تقدم بالبند (ثانياً)، طعنت المطعون ضدها الثالثة (المدعى عليها) في هذا الحكم بالتميز رقم ... لسنة ٢٠٢٢ مدني بصحيفة أودعت مكتب إدارة الدعوى بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٣ طلبت فيها الحكم ببطلان الحكم المطعون فيه والحكم بعدم اختصاص لجنة تسوية وحل المنازعات التأمينية ولانها بنظر المنازعة الماثلة واحتياطياً عدم قبول المنازعة لرفعها قبل الأوان، وعلى سبيل الاحتياط الكلي رفض المنازعة برمتها، كما طعن الطاعنان في ذات الحكم بالطعن بالتميز رقم ... لسنة ٢٠٢٢ مدني بصحيفة أودعت مكتب إدارة الدعوى بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٤ طلبت فيها نقضه، قدم محامي المطعون ضدها الثالثة مذكرة بدفاعها في الميعاد طلب فيها رفض الطعن، وإذ عرض

## جلسة ٢١ من ديسمبر سنة ٢٠٢٢ معاملات مدنية

الطعان على الدائرة المدنية الأولى المختصة بهذه المحكمة في غرفة مشورة رأيت أنهما جديران بالنظر وحددت جلسة لنظرهما، وبها ضمت الطعن الثاني للطعن الأول للارتباط وليصدر فيهما حكم واحد، ثم قررت بجلستها المعقودة بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٧ وعملاً بنص الفقرة الثانية من البند (أ) من المادة (٢٠) من القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي إحالتهما إلى الهيئة العامة لمحكمة التمييز للنظر في العدول عن المبدأ الذي قرره حكم التمييز السابق رقم ... لسنة ٢٠٢١ مدني " بأن اختصاص لجان تسوية المنازعات التأمينية قاصرٌ على المنازعات التأمينية التي تكون مع شركة التأمين فقط يطالبها فيها المؤمن لهم والمستفيدون والمتضررون بما لهم من حقوق قبلها فيخرج من اختصاص هذه اللجان الأنزعة التي تتضمن مع شركة التأمين أطرافاً آخرين ليسوا خصوماً للشركة ولم يوجهوا لها أية طلبات ولا تتعلق المطالبة بضمان شركة التأمين للضرر المؤمن منه، ورتب على ذلك أن المنازعة تكون برمتها من اختصاص المحاكم صاحبة الولاية العامة حتى ولو كانت في شق منها تختص به اللجان وطالما أن هؤلاء الأطراف الآخرين في النزاع يعدّون خصوماً حقيقيين ولم يقصد من جلبهم التحايل وإخراج المنازعة من اختصاص اللجان، ذلك أن اختصاص لجان حل وتسوية المنازعات التأمينية هو اختصاص استثنائي ولذا يتعين الالتزام بحدوده وعدم تجاوز ما عناه القانون في تحديده للمنازعات التي تدخل في اختصاص اللجنة، لما في ذلك من الافتتات على الاختصاص الأصيل للمحاكم صاحبة الولاية العامة وهي مسألة متعلقة بالنظام العام. لما كان ذلك، وكان المطعون ضدّهما الأول والثانية لم يقتصر في شكواهما أمام لجنة تسوية وحل المنازعات التأمينية على مخاصمة شركة التأمين الطاعنة وإنما وجّها مطالبتهما بالتعويض إليها وإلى شركة السياحة المطعون ضدها الثالثة مالكة السيارة مرتكبة الحادث المؤمن منه، فإن المنازعة بهذه المثابة تخرج برمتها عن اختصاص لجنة التأمين وينعقد الاختصاص بها للمحاكم صاحبة الولاية العامة، وإذ تصدّت لجنة التأمين للفصل في النزاع وألزمت شركة التأمين الطاعنة بالتعويض الذي قدرته وأيد الحكم المطعون فيه قرارها، فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه.

وحيث إنه بعد إعادة قيد الطعين برقم ٥ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة حددت جلسة لنظرهما.

وحيث إن النص في المادة ٤ من قرار رئيس مجلس إدارة هيئة التأمين رقم ٣٣ لسنة ٢٠١٩ بشأن نظام لجان تسوية وحل المنازعات التأمينية على أنه " تختص اللجان بتسوية وحل المنازعات التأمينية لكافة أنواع وفروع التأمين الناشئة عن شكاوى المؤمن لهم أو المستفيدين أو المتضررين أصحاب الصفة أو المصلحة في المنازعة التأمينية ضد الشركة فقط ومهما كانت قيمتها سواء كانت مقدرة القيمة أو غير مقدرة القيمة " يدل على أنه وإن كان للمؤمن لهم أو المستفيدين أو المتضررين أصحاب الصفة أو المصلحة في المنازعة التأمينية الحق في رفع الدعوى أمام المحاكم صاحبة الولاية العامة في حالة اختصاص آخرين مع شركة التأمين كالمسبب في حصول الضرر والمسؤول عنه بحسب الأحوال، إلا أن

## جلسة ٢١ من ديسمبر سنة ٢٠٢٢ معاملات مدنية

هذا القرار قد تضمن أنه في حال رفع سالفني الذكر منازعتهم أمام لجان تسوية المنازعات التأمينية على شركة التأمين لمطالبتها بما لهم من حقوق قبلها أن تكون المنازعات التأمينية قاصرة على الشركة فقط، ولما كان النص في الفقرة الأولى من المادة ١٣ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية - المعمول بها في تاريخ إصدار هذا الحكم - على أنه " وإذا كان الإجراء باطلاً في شق منه فإن هذا الشق وحده الذي يبطل " فهي تنظم انتقاص العمل الباطل بحيث إذا كان شق من الإجراء غير معيب فإنه يمكن أن يبقى صحيحاً رغم تعيب الآخر ولا يرد هذا إلا على العمل الإجرائي المركب من أجزاء قابلة للتجزئة أو الانقسام دون العمل الإجرائي البسيط أو غير القابل للتجزئة أو الانقسام فتعييب شق من العمل الإجرائي من هذا النوع الأخير يؤدي إلى بطلان العمل الإجرائي كله، وكان الطاعنان في الطعن بالتمييز رقم ... لسنة ٢٠٢٢ مدني كلي أقاما المنازعة رقم ... لسنة ٢٠٢٠ منازعات تأمين دبي على كل من شركة التأمين ومالك وسائق المركبة المتسببة في الحادث بطلب التعويض عما حاق بهما من أضرار استناداً إلى وثيقة التأمين بالنسبة لشركة التأمين وإلى المسؤولية التقصيرية لكلٍ من مالك وسائق المركبة، فإنهما يكونان ملتزمين بدين واحد له مصدران مختلفان، ومن ثم تتضام ذمتهما في هذا الدين دون أن تتضامن، ويكون موضوع الدعوى قابلاً للتجزئة، لازم ذلك ومقتضاه أنه إذا عُرضت المنازعة التأمينية - القابل موضوعها للتجزئة - على لجان حل وتسوية المنازعات التأمينية وقد تضمنت أطرافاً أخرى مع شركة التأمين لا تتعلق المطالبة قبلهم بضمان تلك الشركة للضرر المؤمن منه، فإن ذلك لا ينال من اختصاص هذه اللجان بنظرها طالما أن المنازعة قد رُفعت صحيحة على شركة التأمين واكتملت لها موجبات قبولها رغم عدم قبولها بالنسبة لمن لا يجوز اختصاصهم أمام تلك اللجان، وذلك تغليباً لموجبات صحة إجراءات الدعوى واكتمالها على أسباب بطلانها أو قصورها باعتبار أن الغاية من الإجراءات هي وضعها في خدمة الحق وذلك بتمكين الصحيح من الباطل ليصحح لا تسليط الباطل على الصحيح فيبطله.

وحيث إن الهيئة العامة لمحكمة التمييز قد انتهت بالأغلبية المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٢٠) من القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية إلى الأخذ بالمبدأ الجديد الذي أقرته والعدول عن المبدأ الذي قرره حكم التمييز السابق رقم ١٤٧ لسنة ٢٠٢١ مدني والفصل في الطعن على هذا الأساس.

وحيث إن الطعن استوفيا أوضاعهما الشكلية.

وحيث إن الطعن رقم ٣٨٣ لسنة ٢٠٢٢ مدني أُقيم على سبعة أسباب تتعنى الطاعنة بالسبب الأول منها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وتأويله والفساد في الاستدلال والإخلال بحق الدفاع، إذ خالف الحكم البات الصادر في الاستئناف رقم ... لسنة ٢٠٢١ مدني بتاريخ ٢٠٢١/٩/٣٠، بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والقضاء مجدداً بإلغاء قرار لجنة تسوية وحل

## جلسة ٢١ من ديسمبر سنة ٢٠٢٢ معاملات مدنية

المنازعات التأمينية المطعون فيه وبرفضها في مواجهتها، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه يكون معيياً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أن من الأصول المقررة أن قضاء الحكم ليس هو منطوق الحكم وحده، وإنما هو ذات القول الفصل في الدعوى أيًا كان موضعه سواء كان في الأسباب أو في المنطوق، باعتبار أن أسباب الحكم المرتبطة بمنطوقه ارتباطاً وثيقاً وحدة واحدة لا تتجزأ يرد عليها ما يرد على المنطوق من قوة الأمر المقضي، وأسباب الحكم تكون دائماً هي المرجع في تفسير منطوقه وتحديد مداه والوقوف على حقيقة ما فصلت فيه المحكمة. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه الصادر بتاريخ ٢٠٢١/٩/٣٠ قد قضى برفض المنازعة التأمينية بالنسبة للمطعون ضدهما الثالثة والرابعة لعدم وجوب اختصاصهما أمام لجان تسوية وحل المنازعات التأمينية لكون مطالبتهما تستند إلى أحكام المسؤولية التقصيرية وليس واقعة التأمين، فلا تعدُّ من قبيل المنازعات التأمينية التي تختص بها لجان تسوية وحل المنازعات التأمينية وينعقد الاختصاص بنظر الدعوى بالنسبة لهما للمحاكم صاحبة الولاية، وبالتالي فإن قضاء الحكم المطعون فيه الصادر بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٧ بإلزام الشركة الطاعنة بالتضامن مع سائق ومالك المركبة بأن يؤديوا للمطعون ضده الأول مبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠ درهم كتعويض عن الأضرار المادية والأدبية، وبأن يؤديوا للمطعون ضدها الثانية مبلغ ١٠,٠٠٠ درهم كتعويض عن الضرر الأدبي لا يتعارض أو يتناقض مع الحكم السابق وفقاً للأسباب التي ترتبط بالمنطوق في كلا الحكمين، ومن ثم فإن النعي على الحكم المطعون فيه لا يستند إلى أساس قانوني سليم.

وحيث إن الطاعنة تنعى باقي أوجه الطعن رقم ٣٨٣ لسنة ٢٠٢٢ مدني على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وتأويله والفساد في الاستدلال والإخلال بحق الدفاع، إذ قرر مسؤوليتها رغم عدم عرض المطعون ضده الأول على الطب الشرعي لتحديد ما حاق به من إصابات ونسبة العجز ليتم تقدير التعويض المناسب له وفقاً لما خلص إليه من تقرير طبي نهائي، وعوّل على تقرير طبي غير معتمد صادر من مستشفى خاص يحتمل فيه شبهة مجاملة ومحاباة للمطعون ضده الأول، وأن زعم الأخير بأن إصاباته جسيمة وتسببت في فقدة الوعي والشلل النصفي تبين عدم صحتها، ذلك أن الثابت بتقرير الشرطة وبالحكم الجزائي أن المطعون ضده الأول قد تم تدوين أقواله وهو بكامل وعيه، وأنه بعد الحادث بقرابة شهرين ونصف أصدر توكيلاً لوكيله القانوني، وأن الثابت من بطاقة الهوية الإماراتية الخاصة به ومن تجديد إقامته بجواز سفره أنه ما زال على رأس عمله ولم يُفصل منه، وأن الحكم لم يراع في تقدير التعويض مساهمة المطعون ضده الأول في وقوع الحادث من خلال عدم التزامه بالمسار المخصص لراكبي الدراجات الهوائية وقضى للمطعون ضدهما بتعويض جزافي مجمل دون بيان أسس هذا التقدير ولم يُعمل قواعد الدية والأرش المقررة شرعاً، كما قضى بالتعويض عن الأضرار الأدبية رغم شمولها بالتعويض عن الأضرار الجسدية، وأن الحكم ساير قرار اللجنة في القضاء



## جلسة ٢١ من ديسمبر سنة ٢٠٢٢ معاملات مدنية

بتعويض للمطعون ضدها الثانية رغم عدم وجود صفة لها في رفع المنازعة لأنه لم يثبت وجودها بمسرح الحادث، وأنه لم يثبت ما يفيد عجز المطعون ضده الأول جنسياً بشكل قاطع، ومن ثم فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن حاصل ما ينعى به الطاعنان - في الطعن رقم ٣٩٢ لسنة ٢٠٢٢ مدني - على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون وتأويله والفساد في الاستدلال ومخالفة الثابت والقصور في التسبيب، إذ قضى بمبلغ تعويض يتناسب مع الأضرار المادية والأدبية التي لحقت بهما، وأنهما قدما مستندات تثبت مدى الضرر الذي أصابهما، إذ أصبح الطاعن الأول طريح الفراش وعاجزاً عن الحركة وتنوع عجزه ما بين عجز كلي دائم وجزئي دائم وعجز جزئي مؤقت، وأنه أجرى العديد من العمليات الجراحية ونتج عن الحادث إصابته بعدة إعاقات وإنهاء عقد عمله وفقده مورد رزقه ولم يتمكن من الالتحاق بأي عمل آخر، وأن الحكم قضى للطاعنة الثانية بتعويض بمبلغ ١٠,٠٠٠ درهم، لا يتناسب مع ما أصابها من أضرارٍ أدبيةٍ وهي ترى شريك حياتها طريح الفراش وقد أصبح عجزه دائماً وقد حرمت من حقوقها الزوجية، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث إن النعي بأسباب الطعنين في جملته مردود، ذلك أن من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - إعمالاً لنص المادتين (٥٠) من قانون الإثبات و(٢٦٩) من قانون الإجراءات الجزائية أن للحكم الجزائي البات الصادر في موضوع الدعوى الجزائية بالإدانة أو بالبراءة حجية تلتزم بها المحاكم المدنية في الدعاوى التي لم يكن قد فصل فيها بحكم بات فيما يتعلق بوقوع الجريمة وبوصفها القانوني ونسبتها إلى فاعلها فإذا فصلت المحكمة الجزائية في هذه الأمور فإنه يمتنع على المحكمة المدنية أن تعيد بحثها ويتعين عليها أن تلتزمها في بحث الحقوق المدنية المتصلة بها، وامتنع إعادة بحثها لما يترتب على ذلك من مخالفة الحجية التي حازها الحكم الجزائي السابق وهي حجية تسري على الكافة ولو لم يكونوا خصوصاً في الدعوى الجزائية فإذا ما أثبت الحكم الجزائي توافر الخطأ في جانب المتهم وقضى بإدانته فإنه لا يقبل منه إعادة إثارة المنازعة أمام المحكمة المدنية لنفي خطأ المتهم أو أن خطأ المجني عليه استغرق خطأ المتهم، ومن المقرر أن لكل شخص الحق في سلامة جسده والتعدي عليه وإحداث إصابات به يُعدُّ ضرراً يُوجب التعويض عنه وهو نوع من أنواع الضرر المادي الذي يلحق بالمضروب ولو لم يترتب عليه المساس بقدرته على الكسب أو تكبده خسائر أو نفقات في العلاج وهذا الضرر الجسماني المعبر عنه بجراح الجسد يشمل التعويض عن العجز الصحي المؤقت والعجز الجزئي الدائم وأن تحقق الأذى الجسماني يصاحبه آلام جسدية وينشأ عنه آلام نفسية وحزن وغم وأسى وهذا هو الضرر المعنوي الذي يسوغ التعويض عنه، ومن المقرر أيضاً أن تحديد عناصر الضرر وتقدير التعويض الجابر له من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع ما دامت أنها بينت عناصر الضرر التي تدخل في حساب التعويض ومدى أحقية المضروب في التعويض عنها، ومن المقرر أيضاً

## جلسة ٢١ من ديسمبر سنة ٢٠٢٢ معاملات مدنية

أنه لا يوجد ما يمنع من تقدير التعويض عن الضرر المادي في ضوء ما تنص عليه المادة ٢٩٢ من قانون المعاملات المدنية بقدر ما لحق المضرور من ضرر وما فاتته من كسب، ولو جاوز التعويض الذي يقدر طبقاً لهذا النص قيمة الأرش، ومن المقرر أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل وفهم الواقع في الدعوى وفي تقدير الأدلة المقدمة ومنها تقارير الخبرة الطبية المقدمة في الدعوى، فلها الأخذ بها واستخلاص ثبوت الضرر منها متى اطمأنت إليها ورأت فيها ما يقنعها ويتفق مع ما ارتأت أنه وجه الحق في الدعوى، كما أنها صاحبة السلطة في استخلاص علاقة السببية بين الخطأ والضرر وفي تقدير مدى مساهمة المضرور أو الغير في إحداث الضرر الذي ارتكبه الفاعل متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة بما له أصل ثابت بالأوراق، ويقع عبء إثبات مساهمة المضرور أو الغير على عاتق من يدعي توافر هذه المساهمة، لما كان ذلك، وكانت المحكمة المطعون في حكمها بعد أن عوّلت على الحكم الجزائي البات رقم (٢٠٢٠/...) جنح ومخالفات المرور في ثبوت خطأ قائد المركبة المتسببة في الحادث لقيادته المركبة دون حذر وانتباه وترك مسافة كافية مما أدى إلى صدمه المضرور، مارست سلطتها في تقدير لجنة تسوية وحل المنازعات التأمينية ومحكمة أول درجة لمبلغ التعويض المطالب به ورأت أن مبلغ التعويض لا يكافئ الأضرار التي حاقت بالمضرورين فقررت زيادة المبلغ المقضي به على ما أوردته في أسباب حكمها من أن ما أثارته المستأنفة بأن خطأ المضرور (المستأنف ضده الأول) هو السبب المباشر في إحداث الضرر توصلًا لنفي الخطأ عن قائد المركبة تابعها وبالتبعية انتفاء مسؤوليتها عن التعويض ... فيه مناقضة لحجية الحكم الجزائي رقم ... لسنة ٢٠٢٠ جنح ومخالفات المرور والذي أصبح نهائيًا وباتًا بفوات مواعيد الطعن عليه والقاضي بإدانة المستأنف ضده الرابع تابع المستأنفة لتسببه في إحداث إصابة المستأنف ضده الأول لقيادته المركبة دون حذر وانتباه وترك مسافة كافية مما أدى إلى صدمه المضرور، ... وبخصوص ما تمسك به كل مستأنف في الاستئناف رقمي ٧٠٩ و٧١٨ لسنة ٢٠٢١ مدني تعييبًا على قضاء الحكم المستأنف في شأن تقديره لمبلغ التعويض المحكوم به ... لما كان الثابت من مطالعة صورتَي التقريرين الطبيين الصادرين من مستشفى راشد وكذلك المستشفى الأمريكي بدبي أنهما قد بيّنا إصابات المستأنف الأول في الاستئناف رقم ... لسنة ٢٠٢١ مدني منها ما ترتب عليه إعاقة جزئية دائمة تمثلت في عيوب في الحقل البصري للعينين، وشلل أحادي في الطرف الأيمن، وضعف الانتصاب، وزيادة معدلات التبول والسلس البولي، كما يعاني من إعاقة كاملة مؤقتة تمثلت في ضعف للطرف السفلي الأيمن، فضلًا عن أنه يعاني من مشكلات شديدة في الإدراك والذاكرة واكتئاب وقلق ويحتاج إلى العلاج النفسي والعصبي ولا يستطيع الحركة والتنقل دون مساعدة، ويحتاج للعلاج الطبيعي) وكانت المحكمة تطمئن إلى هذين التقريرين الطبيين وتأخذ بهما وتعول عليهما في بيان الإصابات التي لحقت بالمستأنف الأول أصليًا بما لا ترى معه موجبًا بنديب طبيب آخر لإعادة فحصه بعد أن وجدت فيهما ما يكفي لتكوين عقيدتها للفصل في موضوعها، ولما

## جلسة ٢١ من ديسمبر سنة ٢٠٢٢ معاملات مدنية

كانت تلك الإصابات التي لحقت بالمستأنف الأول أصلياً تُعد أضراراً مادية وجسدية، كما أصابه أضرارٌ أدبية تمثلت فيما ألمَّ به من آلام نفسية وحزن وأسى ولوعة جزاء ما لحقه من إصابات جسيمة إلا أن في مجال تقديرها للتعويض عن الأضرار المادية والمعنوية التي لحقت بالمستأنف الأول أصلياً في ضوء جسامته تلك الإصابات على نحو ما سلف بيانه، فإن المحكمة ترى زيادة مبلغ التعويض للمستأنف الأول بجعله مبلغاً وقدره ( ١,٠٠٠,٠٠٠ ) مليون درهم وترى في أن هذا التقدير هو التعويض المناسب والملائم والكافي لجبر ما أصابه من أضرار مادية وجسدية وأدبية، وإذ خلت الأوراق من ثمة دليل على إصابة المستأنفة الثانية زوجة المضرور بأضرارٍ مادية من جزاء إصابة الأخير مما يتعين رفض طلبها بالتعويض عن تلك الأضرار، إلا أنها قد لحقها أضرارٌ أدبية تمثلت فيما ألمَّ بها من آلام نفسية وحزن وأسى ولوعةٍ جزاء ما لحق زوجها المضرور من إصابات جسيمة من جزاء ذلك، ومن ثم فإن المحكمة تقدر لها مبلغ ( ١٠,٠٠٠ ) عشرة آلاف درهم كتعويض كافي وجابر لما أصابها من أضرار أدبية بما لازمه إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى برفض طلبها عن التعويض عن الضرر الأدبي والقضاء مجدداً به)، وإذ كان هذا الذي خُص إليه الحكم المطعون فيه سائغاً وله أصل ثابت بالأوراق ولا مخالفة فيه للقانون وكافياً لحمل قضائه ومما يدخل في نطاق سلطة محكمة الموضوع في بيان عناصر الضرر وفي تقدير التعويض المستحق للمضرورين، ومن ثم فإن النعي على الحكم المطعون فيه بأسباب الطعن لا يعدو أن يكون مجرد جدل فيما تستقل محكمة الموضوع بتقديره واستخلاصه من واقع الأدلة المطروحة عليها في الدعوى بغرض الوصول إلى نتيجة مغايرة لتلك التي انتهت إليها، وهو ما لا يُقبل إثارته أمام محكمة التمييز.

وحيث إنه ولما تقدم يتعين رفض الطعنين.

## تنويه:

١- تم إلغاء القانون الاتحادي رقم (١٠) لسنة ١٩٩٢ بشأن قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية بموجب المرسوم بقانون اتحادي رقم ٣٥ لسنة ٢٠٢٢ بشأن إصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية والصادر في ٧ ربيع الأول ١٤٤٤ هـ الموافق ٣ أكتوبر ٢٠٢٢ م والمعمول به اعتباراً من ٢ يناير ٢٠٢٣.

٢- تم إلغاء القانون الاتحادي رقم (١١) لسنة ١٩٩٢ بشأن قانون الإجراءات المدنية وتعديلاته بموجب المرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٢ لسنة ٢٠٢٢ بشأن إصدار قانون الإجراءات المدنية والصادر في ٧ ربيع الأول ١٤٤٤ هـ الموافق ٣ أكتوبر ٢٠٢٢ م والمعمول به اعتباراً من ٢ يناير ٢٠٢٣.



٣- تم إلغاء القانون الاتحادي رقم (٣٥) لسنة ١٩٩٢ بشأن قانون الإجراءات الجزائية والقانون الاتحادي رقم (٥) لسنة ٢٠١٧ بشأن استخدام تقنية الاتصال عن بعد في الإجراءات الجزائية بموجب المرسوم بقانون اتحادي رقم ٣٨ لسنة ٢٠٢٢ بشأن إصدار قانون الإجراءات الجزائية والصادر في ٧ ربيع الأول ١٤٤٤ هـ الموافق ٣ أكتوبر ٢٠٢٢ م والمعمول به اعتبارًا من الأول من مارس ٢٠٢٣.



## المكتب الفني بمحكمة التمييز دبي



## جلسة الثلاثاء ٣١ أكتوبر ٢٠٢٣

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
وعضوية السادة القضاة/ علي أحمد شلتوت، محمود عبد الحميد طنطاوي،  
محمد محمد المرسي حسين، أحمد محمد علي محمد عامر، سعد محمد سعيد علي زويل،  
يحيى الطيب أبوشورة ومصطفى محمود الشرقاوي.

(٣)

الطعن رقم ٢ لسنة ٢٠٢٣ " الهيئة العامة لمحكمة التمييز "

(١) تعويض " مدة تقادم دعوى التعويض المدنية التي تتبع الدعوى الجنائية " . تقادم " التقادم المسقط: التقادم الثلاثي " .

تقادم دعوى التعويض الناشئة عن الفعل الضار بانقضاء ثلاث سنوات. بدء سريانه من يوم العلم الحقيقي الذي يعلم فيه المضرور بالضرر وشخص من أحدثه. كون العمل غير المشروع يشكل جريمة. مؤداه. قيام الدعوى الجنائية إلى جانب دعوى التعويض المدنية وعدم سقوط الأخيرة إلا بسقوط الأولى. لجوء المضرور للطريق المدني دون الجزائي للمطالبة بالتعويض. مفاده. وقوف سريان مدة عدم السماع طبقاً للمادة ٢٩٨ معاملات مدنية ما دام الحق في رفع الدعوى الجنائية أو تحريكها أو السير فيها قائماً وحتى انقضائها بصدور حكم بات أو فوات مواعيد الطعن أو لأي سبب من أسباب الانقضاء. علة ذلك. م ٤٨١ معاملات مدنية.

(٢) تقادم " انقطاع التقادم " .

الدعوى الجزائية. انقضاؤها بمضي عشرين سنة في مواد الجنايات التي يحكم فيها بالإعدام أو السجن المؤبد وبمضي عشر سنين في مواد الجنايات الأخرى وبمضي ثلاث سنين في الجنح. انقطاعها بإجراءات التحقيق أو الاتهام أو المحاكمة أو بإجراءات الاستدلال. ما دام اتخذت في مواجهة المتهم أو أخطر بها بوجه رسمي. تعدد الإجراءات التي تقطع المدة. بدء سريانها من تاريخ آخر إجراء. تعدد المتهمين. انقطاع المدة بالنسبة لأحدهم يترتب عليه انقطاعها بالنسبة للباقيين. المادتان ٢٠، ٢١ ق الإجراءات الجزائية.

(٣) تقادم " سقوط دعوى التعويض التابعة للدعوى الجنائية " .

تقادم دعوى التعويض الناشئة عن الفعل الضار بانقضاء ثلاث سنوات. بدء سريانه من يوم العلم الحقيقي الذي يعلم فيه المضرور بالضرر وشخص من أحدثه. كون العمل غير المشروع يشكل جريمة. مؤداه. قيام الدعوى الجنائية إلى جانب دعوى التعويض المدنية وعدم سقوط الأخيرة إلا بسقوط الأولى. أثره. عدم سقوط دعوى الضمان حال سماع الدعوى الجزائية أو انقضاء خمس عشرة سنة من يوم وقوع الفعل الضار. مفاده. وقوف سريان مدة عدم السماع المنصوص عليها في م ٢٩٨ معاملات

## جلسة ٣١ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ معاملات مدنية

مدنية. شرطه. بقاء الحق في رفع الدعوى الجنائية أو تحريكها أو السير فيها قائماً. علة ذلك. م ١/٤٨١ معاملات مدنية. إجراءات التحقيق في الجرائم الجنائية لتحديد مسؤولية المتسبب في الفعل الضار. تنقطع به المدة المقررة لسقوط الدعوى الجزائية. إحالة الدعوى للمحكمة الجزائية. لازمه. وقف الدعوى المدنية لحين صدور حكم جزائي بات ويبدأ ميعاد عدم السماع من تاريخ ذلك الحكم. صدور قرار النيابة العامة بعدم وجود وجه لإقامة الدعوى الجزائية. مفاده. بداية سريان ميعاد عدم السماع من تاريخ صدور الأمر.

### (٤) حكم " عيوب التدليل: الخطأ في تطبيق القانون ".

صدور مخالفات جسيمة من المطعون ضده ومباشرة النيابة العامة التحقيقات. مؤداه. انقطاع المدة المقررة لانقضاء الدعوى الجزائية. أثره. عدم بداية مدة عدم سماع الدعوى المدنية. مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر والقضاء بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم سماع الدعوى بمرور الزمان. خطأ ومخالفة للقانون.

١- إذ كان النص في المادة ٢٩٨ من قانون المعاملات المدنية على أنه " ١- لا تسمع دعوى الضمان الناشئة عن الفعل الضار بعد انقضاء ثلاث سنوات من اليوم الذي علم فيه المضرور بحدوث الضرر وبالمسؤول عنه. ٢- على أنه إذا كانت هذه الدعوى ناشئة عن جريمة وكانت الدعوى الجنائية ما تزال مسموعة بعد انقضاء المواعيد المذكورة في الفقرة السابقة فإن دعوى الضمان لا يمتنع سماعها. ٣- ولا تُسمع دعوى الضمان في جميع الأحوال بانقضاء خمس عشرة سنة من وقوع الفعل الضار"، وفي المادة ٤٨١ من ذات القانون على أنه " ١- يقف مرور الزمان المانع من سماع الدعوى كلما وجد عذر شرعي يتعذر معه المطالبة بالحق. ٢- ولا تُحسب مدة قيام العذر في المدة المقررة". مفادهما - وعلى ما قرره محكمة التمييز - أن المشرع قد استحدث في نطاق المسؤولية عن العمل غير المشروع تقادماً قصيراً ففرضى بعدم سماع دعوى التعويض الناشئة عن الفعل الضار بانقضاء ثلاث سنوات يبدأ سريانها من اليوم الذي يعلم فيه المضرور بالضرر الحادث ويقف على شخص من أحدثه، وأن المراد بالعلم في مقصود هذا النص هو العلم الحقيقي الذي يحيط بوقوع الضرر وبالشخص المسؤول عنه على اعتبار أن انقضاء هذه المدة من يوم هذا العلم ينطوي على قرينة تفيد تنازل المضرور عن حق التعويض الذي فرضه القانون على الملتزم به دون إرادته وهو ما يستتبع عدم سماع دعوى التعويض بمضي المدة، ولا محل لافتراض هذا التنازل من جانب المضرور وترتيب أثر عدم السماع في حالة العلم الظني الذي لا يحيط بوقوع الضرر أو بشخص المسؤول عنه، وأنه في حالة ما إذا كان العمل غير المشروع يشكل جريمة بما يستتبع قيام الدعوى الجنائية إلى جانب دعوى التعويض المدنية فإن

## جلسة ٣١ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ معاملات مدنية

الدعوى المدنية لا تسقط إلا بسقوط الدعوى الجنائية، فإذا انفصلت الدعويان بأن اختار المضرور الطريق المدني دون الطريق الجنائي للمطالبة بتعويض الضرر الناشئ عن الجريمة فإن سريان مدة عدم السماع المنصوص عليها في المادة ٢٩٨ سالفه الذكر بالنسبة له يقف ما بقي الحق في رفع الدعوى الجنائية أو تحريكها أو السير فيها قائماً، ويظل الوقف سارياً حتى تنقضي الدعوى الجنائية، وهذا الانقضاء يكون بصدور حكم بات فيها من محكمة التمييز أو بصيرورة الحكم الصادر فيها باتاً بفوات ميعاد الطعن فيه أو لسبب آخر من أسباب الانقضاء، ومن تاريخ هذا الانقضاء تعود مدة عدم سماع دعوى التعويض عن الفعل الضار إلى السريان، ذلك أن بقاء الحق في رفع الدعوى الجنائية أو تحريكها أو السير فيها قائماً يعد في معنى المادة ١/٤٨١ من قانون المعاملات المدنية مانعاً يتعذر معه على المضرور المطالبة بحقه في التعويض.

٢- المقرر وفق ما تقضي به المادتان ٢٠، ٢١ من قانون الإجراءات الجزائية أن الدعوى الجزائية تسقط بمضي عشرين سنة في مواد الجنايات التي يُحكم فيها بالإعدام أو السجن المؤبد، وبمضي عشر سنين في مواد الجنايات الأخرى، وبمضي ثلاث سنين في الجرح، وتتقطع المدة التي تنقضي بها الدعوى الجزائية بإجراءات التحقيق أو الاتهام أو المحاكمة أو بإجراءات الاستدلال إذ اتخذت في مواجهة المتهم أو إذا أخطر بها بوجه رسمي وإذا تعددت الإجراءات التي تقطع المدة فإن سريان المدة يبدأ من تاريخ آخر إجراء، وإذا تعدد المتهمون فإن انقطاع المدة بالنسبة لأحدهم يترتب عليه انقطاعها بالنسبة للباقيين.

٣- إذ كانت الهيئة العامة قد انتهت وعلى ما سلف بيانه أن المشرع قد استحدث في نطاق المسؤولية عن العمل غير المشروع تقادماً قصيراً وقضى بعدم سماع دعوى التعويض الناشئة عن الفعل الضار بانقضاء ثلاث سنوات يبدأ سريانها من اليوم الذي يعلم فيه المضرور بالضرر الحادث ويقف على شخص من أحدثه وأن المراد بالعلم في مقصود هذا النص هو العلم الحقيقي الذي يحيط بوقوع الضرر وبالشخص المسؤول عنه وأنه في حالة إذا ما كان العمل غير المشروع يشكل جريمة بما يستتبع قيام الدعوى الجنائية إلى جانب دعوى التعويض المدنية فإن دعوى الضمان لا تسقط طالما كانت الدعوى الجزائية مسموعة أو انقضاء خمس عشر سنة من يوم وقوع الفعل الضار بما مؤداه أن سريان مدة عدم السماع المنصوص عليها في المادة ٢٩٨ سالفه الذكر بالنسبة له يقف ما بقي الحق في رفع الدعوى الجنائية أو تحريكها أو السير فيها قائماً ذلك أن بقاء الحق في رفع الدعوى الجنائية أو تحريكها أو السير فيها قائماً يعد في معنى المادة ٤٨١ فقرة ١ من قانون المعاملات المدنية مانعاً يتعذر معه على المضرور المطالبة بحقه في التعويض ومن ثم فإن إجراءات التحقيق في الجرائم الجنائية لتحديد مدى مسؤولية المتسبب في الفعل الضار هي مما تتقطع به المدة المقررة لسقوط الدعوى الجزائية فيها

## جلسة ٣١ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ معاملات مدنية

لحين انتهاء إجراءات التحقيق وصدور قرار من النيابة العامة بشأنها إما بالإحالة إلى المحكمة الجزائية أو بعدم وجود وجه لإقامة الدعوى الجزائية، وفي الحالة الأولى وجب على المحكمة المدنية وقف الدعوى المدنية حتى صدور حكم نهائي بات ويبدأ ميعاد عدم السماع من تاريخ صدور الحكم الجزائي البات وفي الحالة الثانية يبدأ الميعاد من تاريخ صدور الأمر بعدم وجود وجه لإقامة الدعوى الجزائية.

٤- قضاء الحكم المطعون فيه بعدم سماع الدعوى بمرور الزمان في حين أن الثابت بالأوراق أنه بمناسبة البلاغ المقدم من الطاعنة للنيابة العامة ضد المطعون ضده فقد باشرت النيابة العامة التحقيق لتحديد مدى مسؤوليته عن ارتكاب الجرائم موضوع البلاغات المتعددة بعد أن قيدت الأوراق برقم ... لسنة ٢٠١٨ حصر تحقيق أموال عامة وقررت النيابة العامة إصدار نشرة ملاحقة دولية عن طريق الانترنت ضد المطعون ضده وذلك لما ثبت من المخالفات الجسيمة التي صدرت منه قبل الشركة الطاعنة ومن ثم فإن إجراءات التحقيق في هذه الجرائم موضوع تلك البلاغات لتحديد مدى مسؤوليته عنها هي مما تتقطع به المدة المقررة لسقوط الدعوى الجزائية ومن ثم فإن مدة عدم السماع للدعوى المدنية لم تبدأ بعد، وإذ كانت الطاعنة قد أقامت الدعوى بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠٢٠ بطلب إلزام المطعون ضده برد المبالغ موضوع الدعوى فإنها لا تكون بهذه المثابة قد رفعتها بعد الميعاد المقرر قانوناً، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم سماع الدعوى بمرور الزمان فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه مما حجب عن بحث موضوع الاستئناف بما يعيبه ويوجب نقضه والإحالة بغير حاجة إلى بحث باقي أسباب الطعن.

### الحكم

بعد الاطلاع على الملف الإلكتروني وتلاوة تقرير التلخيص الذي أعده وتلاه القاضي المقرر/ ... وبعد

المدولة:

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن تتحصل في أن الطاعنة أقامت الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٢٠ تجاري كلي على المطعون ضده وآخر غير مختصم في الطعن بطلب الحكم بإلزام المدعى عليهما بالتضامن والتضامم بأن يدفع لها مبلغاً وقدره ٤٧٠,٥٠٠,٠٠٠ (أربعمائة وسبعون مليوناً وخمسمائة ألف درهم) وفوائد قانونية بواقع ١٢% سنوياً من تاريخ المطالبة القضائية وحتى السداد التام، وذلك على سند من القول حاصله أن المدعى عليه الأول كان يشغل منصب الرئيس التنفيذي للمدعية من تاريخ ٢٧/٩/٢٠٠٨ ونائب رئيس مجلس إدارة من تاريخ ١١/٩/٢٠٠٨ والشركات التابعة لها وبقي شاغلاً للمنصبين حتى استقال من منصبه كرئيس



## جلسة ٣١ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ معاملات مدنية

تففيذي للمدعية بتاريخ ٢٠١٦/٩/٣٠ واستمر بمنصبه الآخر نائب رئيس مجلس الإدارة إلى أن استقال منه في غضون عام ٢٠١٧ وكان مفوضًا بالتوقيع عن المدعية والتصرف نيابة عنها في التصرفات النافعة لها والتي تكون في مصلحتها وذلك بموجب وكالات عدلية مصدق عليها بدبي في ٢٠١٠/١٠/٩ و ٢٠١٥/٩/١٠، والمدعى عليه الثاني هو المفوض بالتوقيع لشركة ... وهي شركة مساهمة خاصة مملوكة بطريقة غير مباشرة من الشركة المدعية وهي إحدى شركاتها التابعة، وتعمل في مجال الإنشاءات في المملكة العربية السعودية، وبتاريخ ٢٠١٧/١٠/١٥ بناء على طلب مساهمي الشركة المدعية أصدر مجلس الإدارة القرار رقم ٤١ لسنة ٢٠١٧ بالموافقة على إجراء التحقيق الداخلي بالشركة المدعية والشركات التابعة لها والمملوكة منها وتم تشكيل لجنة تقصي حقائق وخبرة وبعد ذلك الفحص تبين أن هناك مخالفات عمدية وجسيمة وأعمال غير مشروعة وتبييد لأموال الشركة المدعية والشركات التابعة لها والمملوكة منها، ومن ضمنها قيام المدعى عليهما بتبييد مبلغ قدره ٤٧٠,٥٠٠,٠٠٠ (أربعمئة وسبعون مليوناً وخمسمئة ألف درهم) مما حدا بالشركة المدعية لتقديم البلاغ رقم ... لسنة ٢٠١٨ حصر أموال عامة والذي أسفر عن إصدار النيابة العامة نشرة ملاحقة دولية عن طريق الإنترنت ضد المدعى عليه الأول وذلك لما ثبت من المخالفات الجسيمة التي صدرت منه تجاه الشركة المدعية حيث إن المدعى عليه الأول قد عرض على مجلس إدارة الشركة عام ٢٠١٣ نية الدخول في مجال التطوير العقاري بدولة السعودية وذلك من خلال الاستحواذ على بعض حصص الشركاء في شركة ... لمشروع برج ... وذلك عن طريق استثمار مبلغ ٨٠ مليون ريال سعودي في الشركة وحصول الشركة المدعية واحد الشركات التابعة لها (شركة ...) على عقد مقاوله المشروع بقيمة مليار وسبعمئة وخمسة وعشرين مليون ريال سعودي. وافق مجلس الإدارة على الدخول في ذلك المشروع وتم تفويض المدعى عليه الأول بالتوقيع على كافة الاتفاقيات والمستندات اللازمة لشراء الحصص سالفه الذكر مع اطلاع باقي اعضاء مجلس الإدارة بالتطورات والمستجدات بالمشروع وبالرغم أن قرار مجلس الإدارة كان مشروطاً بوجود القيام بالتدقيق القانوني والمالي للمشروع وعرض النتائج على مجلس الإدارة لاتخاذ القرارات غير أن المدعى عليه الأول ودون رجوع لمجلس الإدارة قام بإبرام ثلاث عقود مع شركة ... وأصدر التعليمات الخطية بالتوقيع عليها من جانب المدعى عليه الثاني، كما أنه قام بالإيعاز منفرداً دون رجوع لمجلس الإدارة إلى حسابات الشركة المدعية بسداد كامل ثمن الحصص البالغ ١٠% من رأس مال شركة ... بمبلغ ٦٨,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي كما أنه قام بتاريخ ٢٠١٣/٧/٣٠ وبناء على تعليماته تعاقدت شركة ... على تنفيذ أعمال مقاوله إنشاء برجين ... بمدينة جدة بالسعودية عاندين لشركة ... بمبلغ مليار وسبعمئة وخمسة وعشرين مليون ريال سعودي (١,٧٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) وذلك دون إجراء المعاينة ولم يقم المدعى عليه الأول بعرض التقارير الفنية للمشروع وأخفاه عن مجلس الإدارة مستغلاً لمنصبه بالشركتين. ولما كان ذلك، وكان المدعى عليه الأول قد قام بأفعال غير مشروعة تجاوزت

## جلسة ٣١ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ معاملات مدنية

الخطأ الجسيم حيث قام بإبرام العقود والاتفاقيات دون تنفيذ اشتراطات مجلس الإدارة مما ترتب عليه إضرار بالشركة المدعية تمثلت في إلزام الشركة المدعية بسداد مبلغ ٦٨,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك نتيجة التعاقد على شراء حصص بقيمة أكبر من تلك التي عرضت على مجلس إدارة الشركة المدعية، إلزام الشركة المدعية بسداد مبلغ خمسة عشر مليون ريال سعودي إلى السيد / ... وقد تم الحجز على أموال الشركة المدعية، وإلزام الشركة بسداد مبلغ ٥٢,٤٦١,٢٨٩,٢٥ ريال سعودي للشريك بشركة ... نتيجة تعثر المدعية الأمر الذي حدا بالأخيرة لإقامة دعواها الماثلة. دفع وكيل المدعى عليه الأول (المطعون ضده) بعدم سماع الدعوى بمرور الزمان المانع من سماعها عملاً بالمادة ٢٩٨ من قانون المعاملات المدنية. نذبت المحكمة لجنة من الخبراء لأداء الأمور المبينة بمنطوق حكمها وأودعت اللجنة تقريرها وبقضية ٢٠٢١/٦/٣٠ قضت المحكمة: حضورياً للأول وبمناوبة حضورياً للثاني بإلزام المدعى عليهما بأن يؤدي بالتضامن والتضام فيما بينهما للشركة المدعية مبلغ ٣٦٥,٨٨١,٥٣٨ درهماً (ثلاثمائة وخمسة وستين مليوناً وثمانمائة وواحد وثمانين ألفاً وخمسمائة وثمانية وثلاثين درهماً) تعويضاً عن الأضرار المادية والأدبية التي لحقت بالشركة المدعية والفوائد القانونية بواقع ٥% من تاريخ صيرورة الحكم نهائياً وحتى تمام السداد ورفضت ما عدا ذلك من طلبات. استأنف المطعون ضده هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٢٠٢١ تجاري وبتاريخ ١٧ نوفمبر ٢٠٢١ قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به قبل المستأنف والقضاء مجدداً بعدم سماع الدعوى بمرور الزمان بالنسبة له. طعن الطاعنة (المدعية) في هذا الحكم بطريق التمييز بموجب الطعن رقم ... لسنة ٢٠٢٢ تجاري بموجب صحيفة أودعت مكتب إدارة الدعوى إلكترونياً بتاريخ ١١ يناير ٢٠٢٢ طلبت فيها نقض الحكم وقدم المطعون ضده مذكرة بدفاعه طلب فيها رفض الطعن الذي عرض على الدائرة التجارية المختصة في غرفة مشورة والتي رأت أنه جدير بالنظر فأحالته إلى الهيئة العامة لمحكمة التمييز والتي حددت جلسة لنظره.

وإذ تباينت الأحكام الصادرة من محكمة التمييز حول مسألة أثر إجراءات تحقيقات النيابة العامة أو الاستدلال أو الاتهام في وقف مرور الزمان المانع من سماع دعوى الضمان الناشئة عن جريمة ذهبت بعض دوائر هذه المحكمة في أحكامها إلى عدم وجود أثر لتلك التحقيقات أو الإجراءات في احتساب مدة سريان تقادم دعوى الضمان الناشئة عن جريمة واستندت في ذلك إلى أن ما اتخذ من إجراءات جنائية هو مجرد تحقيقات وقد خلت الأوراق مما يفيد إقامة الدعوى الجزائية قبل المتسبب في الفعل الضار الناشئ عن جريمة. كما ذهبت بعض الدوائر الأخرى في أحكامها إلى أنه إذا كان العمل غير المشروع يشكل جريمة بما يستتبع قيام الدعوى الجنائية إلى جانب دعوى التعويض المدنية فإن الدعوى الأخيرة لا تسقط إلا بسقوط الدعوى الجنائية فإذا انفصلت الدعويان بأن اختار المضرور الطريق المدني دون الطريق الجنائي للمطالبة بتعويض الضرر الناشئ عن الجريمة فإن سريان مدة عدم السماع

## جلسة ٣١ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ معاملات مدنية

المنصوص عليها في المادة ٢٩٨ من قانون المعاملات المدنية بالنسبة له يقف ما بقي الحق في رفع الدعوى الجنائية أو تحريكها أو السير فيها قائماً ويظل الوقف ساريًا حتى تنقضي الدعوى الجنائية بصور حكم بات فيها من محكمة التمييز أو بصيرورة الحكم الصادر فيها باتًا بفوات ميعاد الطعن فيه أو لسبب آخر من أسباب الانقضاء ذلك أن بقاء الحق في رفع الدعوى الجنائية أو تحريكها أو السير فيها قائماً يعد في معنى المادة ٤٨١ فقرة ١ من قانون المعاملات المدنية مانعًا يتعذر معه على المضرور المطالبة بحقه في التعويض.

وإزاء هذا الاختلاف قررت الدائرة التجارية المختصة بجلستها المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٣/٦/٢٠ إحالة الطعن الي الهيئة العامة لمحكمة التمييز للفصل فيه عملاً بالمادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في امارة دبي للفصل في هذا الاختلاف وإذ حددت الهيئة العامة لمحكمة التمييز جلسة ١٠ أكتوبر ٢٠٢٣ لنظر الطعن بعد إعادة قيده برقم ٢ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة وقد تداولت الهيئة في المسألة المعروضة عليها من الدائرة المحيلة وقررت إصدار الحكم بجلسة اليوم. لما كان النص في المادة ٢٩٨ من قانون المعاملات المدنية على أنه " ١- لا تسمع دعوى الضمان الناشئة عن الفعل الضار بعد انقضاء ثلاث سنوات من اليوم الذي علم فيه المضرور بحدوث الضرر وبالمسؤول عنه. ٢- على أنه إذا كانت هذه الدعوى ناشئة عن جريمة وكانت الدعوى الجنائية ما تزال مسموعة بعد انقضاء المواعيد المذكورة في الفقرة السابقة فإن دعوى الضمان لا يمتنع سماعها. ٣- ولا تُسمع دعوى الضمان في جميع الأحوال بانقضاء خمس عشرة سنة من وقوع الفعل الضار"، وفي المادة ٤٨١ من ذات القانون على أنه "١- يقف مرور الزمان المانع من سماع الدعوى كلما وجد عذر شرعي يتعذر معه المطالبة بالحق. ٢- ولا تُحسب مدة قيام العذر في المدة المقررة". مفاده - وعلى ما قررته هذه المحكمة - أن المشرع قد استحدث في نطاق المسؤولية عن العمل غير المشروع تقادمًا قصيرًا ففضى بعدم سماع دعوى التعويض الناشئة عن الفعل الضار بانقضاء ثلاث سنوات يبدأ سريانها من اليوم الذي يعلم فيه المضرور بالضرر الحادث ويقف على شخص من أحدثه، وأن المراد بالعلم في مقصود هذا النص هو العلم الحقيقي الذي يحيط بوقوع الضرر وبالشخص المسؤول عنه على اعتبار أن انقضاء هذه المدة من يوم هذا العلم ينطوي على قرينة تعيد تنازل المضرور عن حق التعويض الذي فرضه القانون على الملتزم به دون إرادته وهو ما يستتبع عدم سماع دعوى التعويض بمضي المدة، ولا محل لافتراض هذا التنازل من جانب المضرور وترتيب أثر عدم السماع في حالة العلم الظني الذي لا يحيط بوقوع الضرر أو بشخص المسؤول عنه، وأنه في حالة ما إذا كان العمل غير المشروع يشكل جريمة بما يستتبع قيام الدعوى الجنائية إلى جانب دعوى التعويض المدنية فإن الدعوى المدنية لا تسقط إلا بسقوط الدعوى الجنائية، فإذا انفصلت الدعويان بأن اختار المضرور الطريق المدني دون الطريق الجنائي للمطالبة بتعويض الضرر الناشئ عن الجريمة فإن

## جلسة ٣١ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ معاملات مدنية

سريان مدة عدم السماع المنصوص عليها في المادة ٢٩٨ سالفه الذكر بالنسبة له يقف ما بقي الحق في رفع الدعوى الجنائية أو تحريكها أو السير فيها قائماً، ويظل الوقف سارياً حتى تنقضي الدعوى الجنائية، وهذا الانقضاء يكون بصدور حكم بات فيها من محكمة التمييز أو بصيرورة الحكم الصادر فيها باتاً بفوات ميعاد الطعن فيه أو لسبب آخر من أسباب الانقضاء، ومن تاريخ هذا الانقضاء تعود مدة عدم سماع دعوى التعويض عن الفعل الضار إلى السريان، ذلك أن بقاء الحق في رفع الدعوى الجنائية أو تحريكها أو السير فيها قائماً يعد في معنى المادة ٤٨١(١) من قانون المعاملات المدنية مانعاً يتعذر معه على المضرور المطالبة بحقه في التعويض. وكان من المقرر وفق ما تقضي به المادتان ٢٠، ٢١ من قانون الإجراءات الجزائية أن الدعوى الجزائية تسقط بمضي عشرين سنة في مواد الجنايات التي يُحكم فيها بالإعدام أو السجن المؤبد، وبمضي عشر سنين في مواد الجنايات الأخرى، وبمضي ثلاث سنين في الجرح، وتتقطع المدة التي تنقضي بها الدعوى الجزائية بإجراءات التحقيق أو الاتهام أو المحاكمة أو بإجراءات الاستدلال إذ اتخذت في مواجهة المتهم أو إذا أخطر بها بوجه رسمي وإذا تعددت الإجراءات التي تقطع المدة فإن سريان المدة يبدأ من تاريخ آخر إجراء، وإذا تعدد المتهمون فإن انقطاع المدة بالنسبة لأحدهم يترتب عليه انقطاعها بالنسبة للباقيين. لما كان ما تقدم، وكانت بعض أحكام دوائر المحكمة قد نحت منحى آخر في طعون سابقة فقد رأت الهيئة وبالأغلبية المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٢٠) من القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي العدول عن المبدأ الذي ورد بأحكام الاتجاه الأول والاعتداد بالمبدأ الذي ورد بأحكام الاتجاه الثاني وفقاً للأسباب الواردة سلفاً ولما كانت ولاية الفصل في الطعن قد أُنيط بالهيئة العامة لمحكمة التمييز فإنه يتعين الفصل فيه على النحو الوارد في الرأي الأخير.

وحيث إنه مما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه إذ قضى بعدم سماع الدعوى بمرور الزمان قبلها ملتفتاً عن دفاعها بأنها علمت بمقدار الضرر الذي لحق بها والمتسبب في وقوعه من واقع تقرير الخبير الصادر بعد تاريخ ١٥ أكتوبر ٢٠١٧ والذي أثبت هذه الأفعال الضارة والتجاوزات والغش والمخالفات المالية المؤثمة التي ارتكبتها المطعون ضده والتي نتجت عنها أضرار جسيمة والعبرة في ذلك هي بتاريخ اليوم الذي يكتشف فيه الفعل الضار والمتسبب به على نحو يقيني وليس ظني فأقامت دعواها قبل مرور مدة التقادم المسقط للحق وقدمت للمحكمة ما يثبت وجود التحقيق رقم ... لسنة ٢٠١٨ حصر تحقيق أموال عامة ومؤدى ذلك أن الحق في إقامة الدعوى الجنائية وتحريكها أو السير فيها ما زال قائماً ومن ثم قدمت البلاغ للنيابة العامة بأبو ظبي وقد باشرت نيابة الأموال العامة التحقيق بالفعل ضد المطعون ضده والتي ما زالت قيد السير أي أن الدعوى العمومية ما زالت قائمة فتكون دعوى المسؤولية المدنية ضده ما زالت بدورها مسموعة مما يعيب الحكم المطعون فيه ويستوجب نقضه.



## جلسة ٣١ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ معاملات مدنية

وحيث إن هذا النعي سديد، ذلك أنه لما كانت الهيئة العامة قد انتهت وعلى ما سلف بيانه أن المشرع قد استحدث في نطاق المسؤولية عن العمل غير المشروع تقادماً قصيراً وقضى بعدم سماع دعوى التعويض الناشئة عن الفعل الضار بانقضاء ثلاث سنوات يبدأ سريانها من اليوم الذي يعلم فيه المضرور بالضرر الحادث ويقف على شخص من أحدثه، وأن المراد بالعلم في مقصود هذا النص هو العلم الحقيقي الذي يحيط بوقوع الضرر وبالشخص المسؤول عنه وأنه في حالة إذا ما كان العمل غير المشروع يشكل جريمة بما يستتبع قيام الدعوى الجنائية إلى جانب دعوى التعويض المدنية فإن دعوى الضمان لا تسقط طالما كانت الدعوى الجزائية مسموعة أو انقضاء خمس عشرة سنة من يوم وقوع الفعل الضار بما مؤداه أن سريان مدة عدم السماع المنصوص عليها في المادة ٢٩٨ سالفه الذكر بالنسبة له يقف ما بقي الحق في رفع الدعوى الجنائية أو تحريكها أو السير فيها قائماً ذلك أن بقاء الحق في رفع الدعوى الجنائية أو تحريكها أو السير فيها قائماً يعد في معنى المادة ٤٨١ فقرة ١ من قانون المعاملات المدنية مانعاً يتعذر معه علي المضرور المطالبة بحقه في التعويض ومن ثم فإن إجراءات التحقيق في الجرائم الجنائية لتحديد مدى مسؤولية المتسبب في الفعل الضار هي مما تنقطع به المدة المقررة لسقوط الدعوى الجزائية فيها لحين انتهاء إجراءات التحقيق وصدور قرار من النيابة العامة بشأنها إما بالإحالة الي المحكمة الجزائية أو بعدم وجود وجه لإقامة الدعوى الجزائية وفي الحالة الأولى وجب على المحكمة المدنية وقف الدعوى المدنية حتى صدور حكم نهائي بات ويبدأ ميعاد عدم السماع من تاريخ صدور الحكم الجزائي البات وفي الحالة الثانية يبدأ الميعاد من تاريخ صدور الأمر بعدم وجود وجه لإقامة الدعوى الجزائية. وإذ قضى الحكم المطعون فيه بعدم سماع الدعوى بمرور الزمان في حين أن الثابت بالأوراق أنه بمناسبة البلاغ المقدم من الطاعنة للنيابة العامة ضد المطعون ضده فقد باشرت النيابة العامة التحقيق لتحديد مدى مسؤوليته عن ارتكاب الجرائم موضوع البلاغات المتعددة بعد أن قيدت الأوراق برقم ... لسنة ٢٠١٨ حصر تحقيق أموال عامة وقررت النيابة العامة إصدار نشرة ملاحقة دولية عن طريق الإنترنت ضد المطعون ضده وذلك لما ثبت من المخالفات الجسيمة التي صدرت منه قبل الشركة الطاعنة ومن ثم فإن إجراءات التحقيق في هذه الجرائم موضوع تلك البلاغات لتحديد مدى مسؤوليته عنها هي مما تنقطع به المدة المقررة لسقوط الدعوى الجزائية ومن ثم فإن مدة عدم السماع للدعوى المدنية لم تبدأ بعد. وإذ كانت الطاعنة قد أقامت الدعوى بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠٢٠ بطلب إلزام المطعون ضده برد المبالغ موضوع الدعوى فإنها لا تكون بهذه المثابة قد رفعتها بعد الميعاد المقرر قانوناً. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم سماع الدعوى بمرور الزمان فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه



## جلسة ٣١ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ معاملات مدنية

مما حجه عن بحث موضوع الاستئناف بما يعيبه ويوجب نقضه والإحالة بغير حاجة إلى بحث باقي أسباب الطعن.

تنويه: تم إلغاء القانون الاتحادي رقم (٣٥) لسنة ١٩٩٢ بشأن قانون الإجراءات الجزائية بموجب المرسوم بقانون اتحادي رقم ٣٨ لسنة ٢٠٢٢ بشأن إصدار قانون الإجراءات الجزائية والصادر في ٧ ربيع الأول ١٤٤٤ هـ الموافق ٣ أكتوبر ٢٠٢٢ والمعمول به اعتبارًا من الأول من مارس ٢٠٢٣.

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي



قرارات الهيئة العامة  
لمحكمة التمييز  
٢٠٢٣ - ٢٠٢٠

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي



أولاً

إجراءات مدنية

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي



## جلسة الأربعاء ٩ يونيو ٢٠٢١

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
ورئيس محكمة التمييز  
وعضوية السادة القضاة/ محمد خميس البسيوني، علي أحمد شلتوت،  
محمود عبد الحميد طنطاوي، محمد محمد المرسي حسين، أحمد محمد علي محمد عامر،  
سعد محمد سعيد علي زويل، يحيى الطيب أبوشورة، د. محسن ابراهيم محمد  
ومصطفى محمود الشرقاوي.

### (١)

القرار رقم ٢ لسنة ٢٠٢١ " قرارات الهيئة العامة لمحكمة التمييز "

أمر أداء " شروط إصدار أمر الأداء " . دعوى " شروط قبول الدعوى " .

وجوب سلوك الدائن طريق أمر الأداء. شروطه. أن يكون الحق ثابتاً بالكتابة حال الأداء وأن يكون محل المطالبة ديناً من النقود معين المقدار أو منقولاً معيناً بنوعه ومقداره. سريان ذلك على المطالبات المالية محل إنفاذ العقد التجاري أو كان الدين بورقة تجارية. مؤداه. طلب الفوائد أو التعويض أو اتخاذ الإجراءات التحفظية لا يمنع من سلوك هذا الطريق حال توافر شروطه. رفع الدائن الدعوى بالطرق المعتادة وإثارة نزاع جدي يثبت الحق أو استحقاقه أو مقداره أثره. قبول الدعوى. علة ذلك. م ٦٢ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء ٥٧ لسنة ٢٠١٨ والمعدل بالقرار ٣٣ لسنة ٢٠٢٠.

استقر رأي الهيئة العامة للمحكمة على أنه ولئن كان مفاد نص المادة (٦٢) من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٧) لسنة ٢٠١٨ الذي يسري اعتباراً من ١٧ فبراير ٢٠١٩، والمعدل بقرار مجلس الوزراء رقم (٣٣) لسنة ٢٠٢٠ المعمول به اعتباراً من أول مايو ٢٠٢٠، أن المشرع - استثناءً من القواعد العامة في رفع الدعوى ابتداءً - ألزم الدائن سلوك طريق أمر الأداء في المطالبة بدينه متى توافرت فيه الشروط التي تطلبها تلك المادة، وهي أن يكون الحق ثابتاً بالكتابة - إلكترونياً أو مستندياً - بموجب سند يحمل توقيع المدين، يبين منه أو من أوراق أخرى موقعة منه أن الحق حال الأداء، وأن يكون محل المطالبة ديناً من النقود معين المقدار أو منقولاً معيناً بنوعه ومقداره، ويعتبر الدين معين المقدار ولو نازع المدين في مقداره طالما كان تقديره وفقاً لأسس ثابتة ليس للقضاء سلطة رحبة فيه، وتتسحب تلك الأحكام على المطالبات المالية التي يكون محلها إنفاذ عقد تجاري أو صاحب الحق فيها دائناً بورقة تجارية، ولا يمنع من سلوك طريق أمر الأداء

## جلسة ٩ من يونيو سنة ٢٠٢١ إجراءات مدنية

طلب الفوائد أو التعويض أو اتخاذ أي إجراء من الإجراءات التحفظية، وأن سلوك هذا الطريق على نحو ما تقدم ليس اختياريًا بل هو طريق إلزامي يتعين اللجوء إليه حال توافر شروطه، إلا أنه يلزم لذلك أن يكون الحق عمل أمر الأداء خاليًا من النزاع الجدي، فإذا رفع الدائن الدعوى بالطرق المعتادة للتقاضي وتبين أنه قد ثار فيها نزاع جدي حول الحق يتعلق بثبوته أو استحقاقه أو تحديد مقداره كانت دعواه مقبولة، بحسبان أن تلك المنازعة اللاحقة على رفع الدعوى تكشف عن أن الدين محل المطالبة لم يكن تتوافر فيه شروط استصدار أمر الأداء سألفة الذكر حين رفعها، وبالتالي تقبل الدعوى.

## القرار

بعد الاطلاع على الأوراق والمداولة.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الأحكام السابقة الصادرة من محكمة التمييز بشأن أوامر الأداء وسائر الأوراق - تتحصل في أن المكتب الفني لمحكمة التمييز تقدم إلى الأمانة العامة للمحكمة بطلب النظر في مسألة وجود تعارض بين الأحكام الصادرة من الدوائر التجارية بمحكمة التمييز بخصوص شروط خضوع المنازعات المتعلقة بإنفاذ العقود التجارية لنظام أوامر الأداء المنصوص عليه في الفصل الثاني من الباب الثاني من قرار مجلس الوزراء رقم (٥٧) لسنة ٢٠١٨ في شأن اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية المعدل بقرار مجلس الوزراء رقم (٣٣) لسنة ٢٠٢٠، وعملاً بنص الفقرة الرابعة من البند (أ) من المادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي فقد رؤي إحالة تلك المسألة إلى الهيئة العامة لمحكمة التمييز للنظر.

وحيث إنه بعد بحث تلك المسألة والأحكام السابق صدورها فيها استقر رأي الهيئة العامة للمحكمة على أنه ولئن كان مفاد نص المادة (٦٢) من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٧) لسنة ٢٠١٨ الذي يسري اعتبارًا من ١٧ فبراير ٢٠١٩، والمعدل بقرار مجلس الوزراء رقم (٣٣) لسنة ٢٠٢٠ المعمول به اعتبارًا من أول مايو ٢٠٢٠، أن المشرع - استثناءً من القواعد العامة في رفع الدعوى ابتداءً - ألزم الدائن سلوك طريق أمر الأداء في المطالبة بدينه متى توافرت فيه الشروط التي تطلبها تلك المادة، وهي أن يكون الحق ثابتًا بالكتابة - إلكترونيًا أو مستنديًا - بموجب سند يحمل توقيع المدين، يبين منه أو من أوراق أخرى موقعة منه أن الحق حال الأداء، وأن يكون محل المطالبة دينًا من النقود معين المقدار أو منقولًا معينًا بنوعه ومقداره، ويعتبر الدين معين المقدار ولو نازع المدين في مقداره طالما كان تقديره وفقًا لأسس ثابتة ليس للقضاء سلطة رحبة فيه، وتتسحب تلك الأحكام على المطالبات المالية التي يكون محلها إنفاذ عقد تجاري أو صاحب الحق فيها دائنًا بورقة تجارية، ولا يمنع من سلوك طريق أمر الأداء طلب الفوائد أو التعويض أو اتخاذ أي إجراء من الإجراءات التحفظية، وأن سلوك هذا الطريق على نحو ما تقدم ليس اختياريًا بل هو طريق



## جلسة ٩ من يونيو سنة ٢٠٢١ إجراءات مدنية

إلزامي يتعين اللجوء إليه حال توافر شروطه، إلا أنه يلزم لذلك أن يكون الحق محل أمر الأداء خاليًا من النزاع الجدي، فإذا رفع الدائن الدعوى بالطرق المعتادة للتقاضي وتبين أنه قد ثار فيها نزاع جدي حول الحق يتعلق بثبوته أو استحقاقه أو تحديد مقداره كانت دعواه مقبولة، بحسبان أن تلك المنازعة اللاحقة على رفع الدعوى تكشف عن أن الدين محل المطالبة لم يكن تتوافر فيه شروط استصدار أمر الأداء سالفه الذكر حين رفعها، وبالتالي تقبل الدعوى.

### لذلك

قررت الهيئة العامة لمحكمة التمييز الأخذ بما استقر عليه الرأي بأن سلوك طريق أمر الأداء هو طريق إلزامي يتعين اللجوء إليه متى توافرت شروطه، والتي تنتفي حال رفع الدائن الدعوى بالطرق المعتادة للتقاضي إذا ثار فيها نزاع جدي حول الحق يتعلق بثبوته أو استحقاقه أو تحديد مقداره، ومن ثم تكون الدعوى مقبولة.

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي

## جلسة الثلاثاء ١٣ يونيو ٢٠٢٣

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
رئيس محكمة التمييز  
وعضوية السادة القضاة/ علي أحمد شلتوت، محمد محمد المرسي حسين،  
أحمد محمد علي محمد عامر، سعد محمد سعيد علي زويل، يحيى الطيب أبوشورة  
ومصطفى محمود الشرقاوي.

(٢)

القرار رقم ١ لسنة ٢٠٢٣ " الهيئة العامة لمحكمة التمييز "

دعوى " الإيداع الإلكتروني لصحيفة الدعوى " .

إعمال محاكم دبي نظام القيد الإلكتروني لصحف الدعوى والطعون وإيداع المذكرات إلكترونياً. مؤداه. وجوب التزام مقدمي صحف الدعوى والطعون والمذكرات بإيداعها بذات الطريق الإلكتروني دون سواه. المادتان ١/٤٤ ، ٢/٤٨ إجراءات مدنية ٤٢ لسنة ٢٠٢٢.

إذ كان المرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٢) لسنة ٢٠٢٢ بإصدار قانون الإجراءات المدنية قد نص في المادة ١/٤٤ منه على أنه " ترفع الدعوى إلى المحكمة بناءً على طلب المدعي، وذلك بإيداع صحيفة دعواه لدى مكتب إدارة الدعوى أو بقيدتها إلكترونياً أو ورقياً وفق المعمول به في المحكمة" كما نصت المادة ٢/٤٨ من ذات القانون أنه " على المدعى عليه أن يودع إلكترونياً أو ورقياً مذكرة بدفاعه وصوراً لمستنداته موقعاً عليها منه خلال (١٠) عشرة أيام عمل من تاريخ إعلانه بالدعوى ". وإذ كانت محاكم دبي قد أعملت نظام القيد الإلكتروني لصحف الدعوى والطعون وكذلك إيداع المذكرات إلكترونياً، فإن مؤدى ذلك وجوب التزام مقدمي صحف الدعوى والطعون والمذكرات بإيداعها بالطريق الإلكتروني ولما كان الواقع العملي قد بان منه - في بعض الأحوال - أنه يتم قيد صحف الدعوى إلكترونياً أو يتم تقديم مذكرات بالإيداع الإلكتروني ثم يتم أرشفة صور منها بخانة المستندات متضمنة طلبات أو أسباب لم ترد في الصحيفة أو المذكرة الإلكترونية وهو ما يخالف نصوص قانون الإجراءات المدنية سالفه البيان والتي أوجبت اتباع النظام المعمول به في المحكمة عند رفع الدعوى أو تقديم المذكرات.

### القرار

بعد الاطلاع على الأوراق والمداولة.

حيث إنه عملاً بنص الفقرة الأولى من البند (أ) من المادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي فقد أحال السيد القاضي رئيس محكمة التمييز إلى الهيئة



## جلسة ١٣ من يونيو سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

العامة لمحكمة التمييز بحث مسأله تعارض الصحف والمذكرات الإلكترونية مع الصحف والمذكرات المؤرشفة.

ولما كان المرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٢) لسنة ٢٠٢٢ بإصدار قانون الإجراءات المدنية قد نص في المادة ١/٤٤ منه على أنه " ترفع الدعوى إلى المحكمة بناءً على طلب المدعي، وذلك بإيداع صحيفة دعواه لدى مكتب إدارة الدعوى أو بقيدها إلكترونياً أو ورقياً وفق المعمول به في المحكمة " كما نصت المادة ٢/٤٨ من ذات القانون أنه " على المدعى عليه أن يودع إلكترونياً أو ورقياً مذكرة بدفاعه وصوراً لمستنداته موقعاً عليها منه خلال (١٠) عشرة أيام عمل من تاريخ إعلانه بالدعوى ". وإذ كانت محاكم دبي قد أعملت نظام القيد الإلكتروني لصفح الدعوى والطعون وكذلك إيداع المذكرات إلكترونياً، فإن مؤدى ذلك وجوب التزام مقدمي صحف الدعوى والطعون والمذكرات بإيداعها بالطريق الإلكتروني.

ولما كان الواقع العملي قد بان منه - في بعض الأحوال - أنه يتم قيد صحف الدعوى إلكترونياً أو يتم تقديم مذكرات بالإيداع الإلكتروني ثم يتم أرشفه صور منها بخانة المستندات متضمنة طلبات أو أسباب لم ترد في الصحيفة أو المذكرة الإلكترونية وهو ما يخالف نصوص قانون الإجراءات المدنية سالفه البيان والتي أوجبت اتباع النظام المعمول به في المحكمة عند رفع الدعوى أو تقديم المذكرات.

ترى الهيئة العامة لمحكمة التمييز طالما قدمت الصحيفة أو المذكرة إلكترونياً وجوب الالتزام بما ورد بهما من طلبات وأسناد وأسباب ويكون هي المعروضة على المحكمة دون سواها من صور مؤرشفة.

### جلسة الثلاثاء ١٣ يونيو ٢٠٢٣

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
وعضوية السادة القضاة/ علي أحمد شلتوت، محمد محمد المرسي حسين،  
أحمد محمد علي محمد عامر، سعد محمد سعيد علي زويل، يحيى الطيب أبوشورة  
ومصطفى محمود الشرقاوي.

(٣)

القرار رقم ٢ لسنة ٢٠٢٣ " الهيئة العامة لمحكمة التمييز "

اختصاص" الاختصاص النوعي ". أمر الأداء" التظلم من أمر الأداء ".

أمر الأداء. إصدار القاضي الأمر بقراره بالقبول أو الرفض. مفاده. نظره بصفته القضائية بعد  
بحث شروط توافره وصحته وتسببه حال رفضه أو عدم قبوله. مؤداه. عدم جواز قيامه بنظر التظلم  
منه وينعقد الاختصاص لقاضي أمر أداء آخر. علة ذلك. المواد ١/١١٦ ز، ١/١٤٠، ١٤٥، ١/١٤٧،  
إجراءات مدنية ٤٢ لسنة ٢٠٢٢.

## المكتب الفني

النص في المادة ١/١٤٤ من قانون الإجراءات المدنية على أنه (على الدائن أن يكلف المدين  
أولاً بالوفاء في ميعاد (٥) خمسة أيام على الأقل ثم يستصدر أمراً بالأداء من قاضي المحكمة التي يقع  
في دائرتها موطن المدين أو المحكمة التي تم الاتفاق أو نفذ كله أو بعضها في دائرتها أو المحكمة التي  
يجب تنفيذ الاتفاق في دائرتها ... ، وفي المادة ١٤٥ من ذات القانون على أنه (على القاضي الفصل  
في الطلب قبولاً أو رفضاً كلياً أو جزئياً، فإذا أصدر قراره بالرفض أو بعدم القبول يجب أن يكون هذا  
القرار مسبباً، وإذا كان القرار متعلقاً بإنفاذ عقد تجاري يجب أن يكون مسبباً في جميع الأحوال)، وفي  
المادة ١/١٤٧ من ذات القانون على أنه (للخصوم التظلم من أمر الأداء إذا كانت قيمته في حدود  
النصاب الانتهائي لمحكمة أول درجة خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلان المدين بالأمر،  
ومن تاريخ صدور القرار بالنسبة للدائن، وينظر التظلم أمام قاضي أمر الأداء المختص، ويكون  
بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى، وتزاعى عند نظر التظلم القواعد والإجراءات المتبعة أمام المحكمة  
 ويفصل القاضي في التظلم بحكم نهائي منه للخصومة غير قابل للطعن تودع أسبابه في ذات الجلسة)،  
يدل على أن قاضي المحكمة الأمر حينما يصدر قراره بالقبول أو بالرفض يكون قد نظر الطلب بصفته  
القضائية وهو لكي يصل لقراره يجب عليه بحث شروط توافر أمر الأداء وبحث موضوع الطلب ومدى  
صحة حق الدائن أو عدم صحته فيما يطالب به، وقد أوجب المشرع عليه في حالة رفضه للطلب أو  
عدم قبوله أو إذا كان القرار متعلقاً بإنفاذ عقد تجاري أن يكون قراره في تلك الحالات مسبباً، وبالتالي

## جلسة ١٣ من يونيو سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

فهو يكون قد أدلى برأيه في الطلب، مما يتمتع عليه معه بعد ذلك إعادة نظر تظلم أي من الخصوم فيما يكون قد أصدره من قرار في ذات الطلب، وحتى لا يخالف أو يتعارض مع صراحة نص الفقرة (ز) من المادة ١١٦/١ من ذات القانون سالف الذكر والتي جرى نصها على أن (يكون القاضي غير صالح لنظر الدعوى، ممنوعاً من سماعها ولو لم يرده أحد من الخصوم، في الأحوال الآتية - .... ز - إذا كان قد أفتى أو ترفع عن أحد الخصوم في الدعوى أو كتب فيها ولو كان ذلك قبل اشتغاله بالقضاء أو كان قد سبق له نظرها قاضياً أو خبيراً ومحكماً أو كان قد أدى شهادة فيها)، فالقاضي لا يسلط على قضاؤه فهو لا يملك تعديله أو إلغاءه إلا إذا نص القانون على ذلك صراحة، كما أن المشرع لو كان قد ارتأى أن يكون القاضي مصدر الأمر هو ذاته من ينظر التظلم لنص على ذلك صراحة كما فعل في المادة ١٤١/١ من ذات القانون سالف الذكر بباب الأوامر على العرائض فيما نص عليه من أن (للطالب إذا صدر الأمر برفض طلبه ولمن صدر عليه ولذوي الشأن الحق في التظلم من الأمر إلى المحكمة المختصة أو القاضي الذي أصدره - حسب الأحوال - إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك...)، الأمر الذي تقرر معه الهيئة العامة التوجيهية إلى أنه حال التظلم من أمر الأداء إعمالاً لنص المادة ١٤٧/١ سالفه الذكر يكون التظلم أمام قاضي أمر أداء مختص غير الذي أصدره.

## المكتب الفني بمحكمة التمييز

بعد الاطلاع على الأوراق والمداولة.

حيث إنه في خصوص التظلم من أمر الأداء الصادر عملاً بنص المادة ١٤٧/١ من قانون الإجراءات المدنية، تقدم المكتب الفني لمحكمة التمييز إلى الأمانة العامة للمحكمة بطلب النظر في مسألة من هو القاضي المختص بنظر التظلم هل هو ذات القاضي مصدره أم قاضياً آخر، وعملاً بنص الفقرة الأولى من البند (أ) من المادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي فقد رأى السيد القاضي رئيس محكمة التمييز إحالة تلك المسألة إلى الهيئة العامة لمحكمة التمييز للنظر.

ولما كان مؤدى النص في المادة ١٤٤/١ من قانون الإجراءات المدنية على أنه (على الدائن أن يكلف المدين أولاً بالوفاء في ميعاد (٥) خمسة أيام علي الأقل ثم يستصدر أمراً بالأداء من قاضي المحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدين أو المحكمة التي تم الاتفاق أو نفذ كله أو بعضه في دائرتها أو المحكمة التي يجب تنفيذ الاتفاق في دائرتها ... ، وفي المادة ١٤٥ من ذات القانون على أنه (على القاضي الفصل في الطلب قبولاً أو رفضاً كلياً أو جزئياً، فإذا أصدر قراره بالرفض أو بعدم القبول يجب أن يكون هذا القرار مسبباً، وإذا كان القرار متعلقاً بإنفاذ عقد تجاري يجب أن يكون مسبباً في جميع الأحوال)، وفي المادة ١٤٧/١ من ذات القانون على أنه (للخصوم التظلم من أمر الأداء إذا كانت قيمته في حدود

## جلسة ١٣ من يونيو سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

النصاب الانتهائي لمحكمة أول درجة خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلان المدين بالأمر، ومن تاريخ صدور القرار بالنسبة للدائن، وينظر التظلم أمام قاضي أمر الأداء المختص، ويكون بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى، وتراعى عند نظر التظلم القواعد والإجراءات المتبعة أمام المحكمة ويفصل القاضي في التظلم بحكم نهائي منه للخصومة غير قابل للطعن تودع أسبابه في ذات الجلسة، يدل على أن قاضي المحكمة الأمر حينما يصدر قراره بالقبول أو بالرفض يكون قد نظر الطلب بصفته القضائية وهو لكي يصل لقراره يجب عليه بحث شروط توافر أمر الأداء وبحث موضوع الطلب ومدى صحة حق الدائن أو عدم صحته فيما يطالب به، وقد أوجب المشرع عليه في حالة رفضه للطلب أو عدم قبوله أو إذا كان القرار متعلقاً بإنفاذ عقد تجاري أن يكون قراره في تلك الحالات مسبباً، وبالتالي فهو يكون قد أدلى برأيه في الطلب، مما يمتنع عليه معه بعد ذلك إعادة نظر تظلم أي من الخصوم فيما يكون قد أصدره من قرار في ذات الطلب، وحتى لا يخالف أو يتعارض مع صراحة نص الفقرة (ز) من المادة ١/١١٦ من ذات القانون سالف الذكر والتي جرى نصها على أن ( يكون القاضي غير صالح لنظر الدعوى، ممنوعاً من سماعها ولو لم يرده أحد من الخصوم، في الأحوال الآتية - ... ز - إذا كان قد أفتى أو ترفع عن أحد الخصوم في الدعوى أو كتب فيها ولو كان ذلك قبل اشتغاله بالقضاء أو كان قد سبق له نظرها قاضياً أو خبيراً ومحكماً أو كان قد أدى شهادة فيها، فالقاضي لا يسلط على قضائه فهو لا يملك تعديله أو إلغائه، إلا إذا نص القانون على ذلك صراحة، كما أن المشرع لو كان قد ارتأى أن يكون القاضي مصدر الأمر هو ذاته من ينظر التظلم لنص على ذلك صراحة كما فعل في المادة ١/١٤١ من ذات القانون سالف الذكر بباب الأوامر على العرائض فيما نص عليه من أن (للطالب إذا صدر الأمر برفض طلبه ولمن صدر عليه ولذوي الشأن الحق في التظلم من الأمر إلى المحكمة المختصة أو القاضي الذي أصدره - حسب الأحوال - إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك ...، الأمر الذي تقرر معه الهيئة العامة - التوجيه إلى أنه حال التظلم من أمر الأداء إعمالاً لنص المادة ١/١٤٧ سالف الذكر يكون التظلم أمام قاضي أمر أداء مختص غير الذي أصدره.

## لذلك

قررت الهيئة العامة التوجيه إلى أن التظلم من أمر الأداء - إعمالاً لنص المادة ١/١٤٧ من قانون الإجراءات المدنية - يكون أمام قاضي أمر أداء مختص غير الذي أصدره.



جلسة الثلاثاء ٢٤ أكتوبر ٢٠٢٣

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
ورئيس محكمة التمييز  
وعضوية السادة القضاة/ علي أحمد شلتوت، محمود عبد الحميد طنطاوي،  
محمد محمد المرسي حسين، أحمد محمد علي محمد عامر، سعد محمد سعيد علي زويل،  
يحيى الطيب أبوشورة ومصطفى محمود الشرقاوي.

(٤)

القرار رقم ٤ لسنة ٢٠٢٣ " الهيئة العامة لمحكمة التمييز "

تنفيذ " حبس المدين "

إصدار قرار بحبس المدين. غير جائز. الاستثناء. إثبات الدائن يساره أو قيامه بتهريب أمواله  
أو إخفائها أو ثبوت التوقف عن سداد أقساط الدين بغير مبرر. م ٣١٩ إجراءات مدنية.

النص في المادة ٣١٩ من قانون الإجراءات المدنية مفاده أنه يمتنع إصدار قرار بحبس المدين  
ما لم يثبت الدائن يسار المدين أو أن المدين قام بتهريب أمواله أو إخفائها أو ثبوت التوقف عن سداد  
أقساط الدين ما لم يكن لظرف استجد مما يترتب عليه وجوب ألا يصدر قرار إجرائي من قاضي التنفيذ  
بضبط وإحضار المنفذ ضده -المدين- إلا بعد إجرائه تحقيقاً مختصراً يثبت فيه الدائن يسار المدين أو  
تحقق قيامه بتهريب أمواله أو إخفائها أو أن يكون المدين قد توقف عن سداد الأقساط بغير مبرر.

القرار

بعد الاطلاع على الأوراق والمداولة.

بناءً على طلب القاضي رئيس محكمة التمييز استطلاع رأي الهيئة العامة لمحكمة التمييز  
بشأن تطبيق المادة ٣١٩ من قانون الإجراءات المدنية بشأن حبس المدين وإصدار قرارات ضبطه  
وإحضاره.

ترى الهيئة العامة أنه لما كانت المادة ٣١٩ من قانون الإجراءات المدنية قد اشترطت لإصدار قرار  
بحبس المدين - في الحالات التي بينها - ثبوت عدم قدرته على الوفاء، وكانت المبادئ الصادرة من  
محكمة التمييز قد استقرت على أن " الأصل المقرر في الشريعة الإسلامية - وهي مصدر من مصادر  
التشريع في دبي - أن الإعسار هو الأصل وأن اليسار عارض، والبيانات شرعت لإثبات خلاف الأصل،  
ومن ثم فإن عبء إثبات اليسار يقع على من يدعيه، فإذا ادعى المدين الإعسار تعين على الدائن إثبات  
يساره حتى يُصار إلى حبسه " أخذاً في الاعتبار الحالات التي أوردتها تلك المادة المشار إليها سابقاً

## جلسة ٢٤ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

في البند "٢" منها والتي لا يقبل فيها ادعاء المدين عدم القدرة على الوفاء حال تحقق قيام المدين بتهريب أمواله أو إخفائها بغرض الإضرار بالدائن وأنه بسبب ذلك استحال على الدائن التنفيذ على تلك الأموال شريطة أن يثبت الدائن ذلك أو إذا كان الدين قسطاً أو أكثر من الأقساط المقررة على المدين، أو كان المدين ممن كفلوا المدين الأصلي بالدفع أمام المحكمة أو قاضي التنفيذ، إلا إذا أثبت المدين حصول وقائع جديدة أثرت على ملاءته وجعلته غير قادر على السداد.

فإن مفاد ذلك أنه يمتنع إصدار قرار بحبس المدين ما لم يثبت الدائن يسار المدين أو أن المدين قام بتهريب أمواله أو إخفائها أو ثبوت التوقف عن سداد أقساط الدين ما لم يكن لظرف استجد مما يترتب عليه وجوب ألا يصدر قرار إجرائي من قاضي التنفيذ بضبط وإحضار المنفذ ضده - المدين - إلا بعد إجرائه تحقيقاً مختصراً يثبت فيه الدائن يسار المدين أو تحقق قيامه بتهريب أمواله أو إخفائها أو أن يكون المدين قد توقف عن سداد الأقساط بغير مبرر.

### لذلك

ترى الهيئة العامة لمحكمة التمييز أنه لا يجوز حبس المدين ما لم يثبت الدائن يسار المدين أو تحقق قيامه بتهريب أمواله أو إخفائها أو ثبوت التوقف عن سداد أقساط الدين ما لم يكن لظرف استجد مما يترتب عليه وجوب ألا يصدر قرار إجرائي من قاضي التنفيذ بضبط وإحضار المنفذ ضده - المدين - إلا بعد إجرائه تحقيقاً مختصراً يثبت فيه الدائن يسار المدين أو تحقق قيامه بتهريب أمواله أو إخفائها أو أن يكون المدين قد توقف عن سداد الأقساط بغير مبرر.

جلسة الثلاثاء ٢٤ أكتوبر ٢٠٢٣

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
ورئيس محكمة التمييز  
وعضوية السادة القضاة/ علي أحمد شلتوت، محمود عبد الحميد طنطاوي،  
محمد محمد المرسي حسين، أحمد محمد علي محمد عامر، سعد محمد سعيد علي زويل،  
يحيى الطيب أبوشورة ومصطفى محمود الشرقاوي.

(٥)

القرار رقم ٥ لسنة ٢٠٢٣ " الهيئة العامة لمحكمة التمييز "

(١) إعلان " الإعلان بوسائل التقنية الحديثة: الإعلان في الموقع الإلكتروني للمحكمة " بالنشر في صحيفة إلكترونية أو ورقية .

تعذر إعلان المعلن إليه وتحقق القاضي المختص أو رئيس الدائرة أنه ليس له موطن أو محل إقامة معلوم. لازمه. إعلانه بالإدراج على الموقع الإلكتروني للمحكمة أو بطريق النشر. شرطه. اتخاذ طالب الإعلان الوسائل الكافية للتحري عن موطن المعلن إليه أو محل عمله. علة ذلك. م ٣/٩ إجراءات مدنية.

(٢) إجراءات " إجراءات الإعلان والتحري ":-  
استقلال إجراءات الإعلان والتحري في كل مرحلة من مراحل التقاضي عن بعضها البعض. ما يلحق إجراءات أحدهما من عيب يكون بمنأى عن إجراءات إعلان الآخر.  
(٣) محكمة الموضوع " سلطتها في إجراء التحري ".

إجراء التحري عن المعلن إليه لإعلانه بالإدراج على الموقع الإلكتروني للمحكمة أو بطريق النشر. لقاضي إدارة الدعوى أو القاضي المختص أو رئيس الدائرة أو المحكمة. الاكتفاء به لمرة واحدة والإعلان على ضوءه بكافة مراحل التقاضي. صحيح. علة ذلك. التحري لمرة أخرى طبقاً لظروف الواقعة. خضوعه للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع.

١- إذ كان مؤدى النص في البند (٣) من المادة (٩) من قانون الإجراءات المدنية على أنه (١) - يتم إعلان الشخص المعلن إليه بأي من الطرق الآتية: ... ٢ - ... ٣ - إذا تعذر إعلان المطلوب إعلانه وفق البند (١) من هذه المادة يعرض الأمر على مكتب إدارة الدعوى أو القاضي المختص أو رئيس الدائرة بحسب الأحوال للتحري من جهة واحدة على الأقل من الجهات ذات العلاقة ثم إعلانه بالإدراج على الموقع الإلكتروني للمحكمة أو بالنشر في صحيفة يومية إلكترونية أو ورقية واسعة الانتشار تصدر في الدولة باللغة العربية، وبصحيفة أخرى تصدر بلغة أجنبية إن اقتضى الأمر

## جلسة ٢٤ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

وكان المطلوب إعلانه أجنبياً) يدل على أنه إذا تعذر إعلان شخص المعلن إليه وتحقق مكتب إدارة الدعوى أو القاضي المختص أو رئيس الدائرة بحسب الأحوال أنه ليس للمطلوب إعلانه موطن أو محل عمل معلوم فيجري إعلانه بالإدراج على الموقع الإلكتروني للمحكمة أو بالنشر في صحيفة يومية إلكترونية أو ورقية واسعة الانتشار تصدر في الدولة باللغة العربية وبصحيفة أخرى تصدر بلغة أجنبية إذا اقتضى الأمر وكان المطلوب إعلانه أجنبياً وذلك شريطة أن يكون طالب الإعلان قد اتخذ من الوسائل ما يكفي للتحري عن موطن المعلن إليه أو محل عمله من جهة واحدة على الأقل من الجهات ذات العلاقة، وذلك باعتبار أن الإعلان بالإدراج على الموقع الإلكتروني للمحكمة أو بطريق النشر طريق استثنائي قصد به مواجهة ظروف معينة تصبح في ظلها أي محاولة لمعرفة موطن المعلن إليه أو محل عمله غير مجدية.

٢- إذ كانت إجراءات الإعلان في كل مرحلة من مراحل التقاضي بما فيها إجراءات التحري التي تسبق الإعلان وإجراءات إعلان الحكم وإجراءات إعلان صحيفة الدعوى التي صدر فيها الحكم تستقل بعضها عن بعض فما قد يلحق إعلان أحدها من عيب يكون بمنأى عن إجراءات إعلان الآخر وبالتالي فما يجري على أحدها من بطلان أو صحة لا يكون له أثر على الأخرى.

٣- تقدير مدى جدية وكفاية التحريات التي يقوم بها المدعي قبل إعلان خصمه بالإدراج على الموقع الإلكتروني للمحكمة أو بطريق النشر في الصحف هو من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديرها بحسب الظروف المحيطة بكل واقعة تم فيها الإعلان على حدة طالما أن المحكمة قد أحاطت بما بذله المدعي من جهد في سبيل التوصل لمعرفة موطن الخصم قبل الالتجاء إلى إعلانه بهذا الطريق، الأمر الذي تُقرر معه الهيئة العامة أنه إذا ما تم إجراء التحري عن المعلن إليه لإعلانه بالإدراج على الموقع الإلكتروني للمحكمة أو بطريق النشر ورأى القاضي المشرف على مكتب إدارة الدعوى أو القاضي المختص أو رئيس الدائرة أو المحكمة بحسب الأحوال من ظروف الدعوى ما لا يستدعي لإعادة التحري لمرّة أخرى في إحدى المراحل التالية لنظرها يجوز لهم إعمالاً لسلطتهم التقديرية الاكتفاء بهذا التحري لمرّة واحدة والإعلان على ضوءه بكافة مراحل التقاضي لعدم إطالة الأمد في نظر الدعوى.

## القرار

حيث إن البين من تقرير أمانة الهيئة العامة لمحكمة التمييز أن السيد القاضي رئيس المحكمة إعمالاً للفقرة الثانية من البند (أ) من المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي طلب من الهيئة العامة للمحكمة إحالة النظر في مسألة ما إذا تعذر إعلان المطلوب



## جلسة ٢٤ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

إعلانه وتم إجراء التحري عنه في إحدى مراحل التقاضي فهل يجب إعادة التحري مرة أخرى لكل مرحلة تقاضٍ لاحقة أم يُكتفى بما تم من نتيجة للتحري سابقًا.  
بعد الاطلاع على الأوراق والمداولة قانونًا.

وحيث إنه لما كان مؤدى النص في البند (٣) من المادة (٩) من قانون الإجراءات المدنية على أنه (١) - يتم إعلان الشخص المعلن إليه بأي من الطرق الآتية: ... ٢ - ... ٣ - إذا تعذر إعلان المطلوب إعلانه وفق البند (١) من هذه المادة يعرض الأمر على مكتب إدارة الدعوى أو القاضي المختص أو رئيس الدائرة بحسب الأحوال للتحري من جهة واحدة على الأقل من الجهات ذات العلاقة ثم إعلانه بالإدراج على الموقع الإلكتروني للمحكمة أو بالنشر في صحيفة يومية إلكترونية أو ورقية واسعة الانتشار تصدر في الدولة باللغة العربية، وبصحيفة أخرى تصدر بلغة أجنبية إن اقتضى الأمر وكان المطلوب إعلانه أجنبيًا) يدل على أنه إذا تعذر إعلان شخص المعلن إليه وتحقق مكتب إدارة الدعوى أو القاضي المختص أو رئيس الدائرة بحسب الأحوال أنه ليس للمطلوب إعلانه موطن أو محل عمل معلوم فيجري إعلانه بالإدراج على الموقع الإلكتروني للمحكمة أو بالنشر في صحيفة يومية إلكترونية أو ورقية واسعة الانتشار تصدر في الدولة باللغة العربية وبصحيفة أخرى تصدر بلغة أجنبية إذا اقتضى الأمر وكان المطلوب إعلانه أجنبيًا وذلك شريطة أن يكون طالب الإعلان قد اتخذ من الوسائل ما يكفي للتحري عن موطن المعلن إليه أو محل عمله من جهة واحدة على الأقل من الجهات ذات العلاقة وذلك باعتبار أن الإعلان بالإدراج على الموقع الإلكتروني للمحكمة أو بطريق النشر طريق استثنائي قصد به مواجهة ظروف معينة تصبح في ظلها أي محاولة لمعرفة موطن المعلن إليه أو محل عمله غير مجدية.

وأنه ولئن كانت إجراءات الإعلان في كل مرحلة من مراحل التقاضي بما فيها إجراءات التحري التي تسبق الإعلان وإجراءات إعلان الحكم وإجراءات إعلان صحيفة الدعوى التي صدر فيها الحكم تستقل بعضها عن بعض فما قد يلحق إعلان أحدها من عيب يكون بمنأى عن إجراءات إعلان الآخر وبالتالي فما يجري على أحدها من بطلان أو صحة لا يكون له أثر على الأخرى، إلا أن مرد ذلك كله وتقدير مدى جدية وكفاية التحريات التي يقوم بها المدعي قبل إعلان خصمه بالإدراج على الموقع الإلكتروني للمحكمة أو بطريق النشر في الصحف هو من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديرها بحسب الظروف المحيطة بكل واقعة تم فيها الإعلان على حدة طالما أن المحكمة قد أحاطت بما بذله المدعي من جهد في سبيل التوصل لمعرفة موطن الخصم قبل الالتجاء إلى إعلانه بهذا الطريق.

الأمر الذي تقرر معه الهيئة العامة أنه إذا ما تم إجراء التحري عن المعلن إليه لإعلانه بالإدراج على الموقع الإلكتروني للمحكمة أو بطريق النشر ورأى القاضي المشرف على مكتب إدارة الدعوى أو



## جلسة ٢٤ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

القاضي المختص أو رئيس الدائرة أو المحكمة بحسب الأحوال من ظروف الدعوى ما لا يستدعي لإعادة التحري لمرة أخرى في إحدى المراحل التالية لنظرها يجوز لهم إعمالاً لسلطتهم التقديرية الاكتفاء بهذا التحري لمرة واحدة والإعلان على ضوءه بكافة مراحل التقاضي لعدم إطالة الأمد في نظر الدعوى.

### لذلك

قررت الهيئة العامة: صحة الاكتفاء بالتحري - السابق للإعلان - لمرة واحدة طوال أمد التقاضي ما لم تكن ظروف الواقعة تستدعي إجراء تحريّ لمرة أخرى بمرحلة تقاضٍ لاحقة غير التي تم فيها التحري السابق وخضوع ذلك كله للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع.

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي

جلسة الثلاثاء ٢٤ أكتوبر ٢٠٢٣

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
وعضوية السادة القضاة/ علي أحمد شلتوت، محمود عبد الحميد طنطاوي،  
محمد محمد المرسي حسين، أحمد محمد علي محمد عامر، سعد محمد سعيد علي زويل،  
يحيى الطيب أبوشورة ومصطفى محمود الشرقاوي.

(٦)

القرار رقم ٧ لسنة ٢٠٢٣ " الهيئة العامة لمحكمة التمييز "

(١) رسوم " الرسوم القضائية " تأمين " الإعفاء من التأمين " تمييز " رسوم وتأمين الطعن بالتمييز  
للمرة الثانية " .

الرسوم القضائية أو التأمين. عدم استيفائها من الطاعن أو المستأنف في الطعن أو الاستئناف  
للمرة الثانية. شرطه. تقديمه من ذات الطاعن أو المستأنف. علة ذلك. المادتان ٣١، ٣٣ ق ٢١ بشأن  
الرسوم القضائية في محاكم دبي لسنة ٢٠١٥، م ٢/١٨١ ق إجراءات مدنية ٤٢ لسنة ٢٠٢٢.

(٢) دعوى " المسائل التي تعترض سير الخصومة: ترك الخصومة " تمييز " الحكم في الطعن:

حالات مصادرة التأمين " .  
القضاء بعدم جواز الطعن أو بعدم قبوله أو برفضه كلياً أو جزئياً وإلزام رافعه بالمصرفات.  
يوجب مصادرة التأمين. أساسه. المادتان ١٨٨ ق إجراءات مدنية ٤٢ لسنة ٢٠٢٢، ٣٧/د ق ٢١ لسنة  
٢٠١٥ رسوم قضائية في محاكم دبي. الحكم بترك الخصومة في الطعن والحكم على رافعه بالمصرفات  
يوجب الحكم بمصادرة التأمين. علة ذلك.

١- إذ كانت المادة (٣٣) من القانون رقم ٢١ لسنة بشأن الرسوم القضائية في محاكم دبي  
لسنة ٢٠١٥م قد نصت على (ألا يستوفى رسم من ذات المُمَيِّز عند تكرار الطعن بالتمييز للحكم  
الصادر عن محكمة الاستئناف في دعوى أعادتها إليها محكمة التمييز على أثر تمييز سابق رفعه إليها  
المميز في الدعوى ذاتها). ونصت المادة (٣١) من ذات القانون على (ألا يستوفى رسم من ذات  
المستأنف عند تكرار استئناف لحكم صدر عن المحكمة الابتدائية في دعوى أعادتها إليها محكمة الاستئناف  
لإعادة النظر فيها على أثر استئناف سابق رفعه إليها المستأنف في الدعوى ذاتها). ونصت المادة (٢/١٨١)  
من قانون الإجراءات المدنية ٤٢ لسنة ٢٠٢٢م على أن (يعفى من التأمين من يعفى من الرسوم القضائية).  
بما لزمه عدم استيفاء أي رسوم قضائية أو تأمين من الطاعن في الطعن للمرة الثانية إذا قدم من ذات الطاعن  
على حكم سبق له الطعن عليه وسبق لمحكمة التمييز إحالته إلى محكمة الاستئناف، وعدم استيفاء أي رسوم

## جلسة ٢٤ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

قضائية أو تأمين في الاستئناف للمرة الثانية إذا قدم من ذات المستأنف على حكم صدر عن المحكمة الابتدائية في دعوى أعادتها إليها محكمة الاستئناف لإعادة النظر فيها على أثر استئناف مقدم من ذات المستأنف.

٢- النص في المادة (١٨٨) من قانون الإجراءات المدنية ٤٢ لسنة ٢٠٢٢م على أنه (إذا قضت المحكمة بعدم جواز الطعن أو بعدم قبوله أو برفضه كلياً أو جزئياً حكمت على رافعه بالمصروفات المناسبة فضلاً عن مصادرة التأمين كله أو بعضه حسب الأحوال). والنص في المادة (٣٧/د) من قانون الرسوم القضائية في محاكم دبي على أن (يصادر مبلغ التأمين المنصوص عليه في هذه المادة في حال صدور حكم بعدم قبول أو عدم جواز أو رفض الطعن كلياً أو جزئياً). بما لازمه أن قضاء المحكمة بعدم جواز الطعن أو بعدم قبوله أو برفضه كلياً أو جزئياً والحكم على رافعه بالمصروفات الحكم بمصادرة التأمين على ألا يحكم بمصادرته عند الحكم بترك الخصومة في الطعن والحكم على رافعه بالمصروفات لعدم النص عليه في قانون الرسوم القضائية في محاكم دبي ٢١ لسنة ٢٠١٥م وقانون الإجراءات المدنية ٤٢ لسنة ٢٠٢٢م.

## المكتب الفني

بعد مطالعة الأوراق وبعد المداولة:

عملاً بنص الفقرة الأولى من البند (أ) من المادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦م بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي أحال سعادة رئيس محكمة التمييز إلى الهيئة العامة لمحكمة التمييز بحث موضوع الإعفاء من سداد رسوم الطعن والتأمين.

ولما كانت المادة (٣٣) من القانون رقم ٢١ بشأن الرسوم القضائية في محاكم دبي لسنة ٢٠١٥م قد نصت على (ألا يستوفى رسم من ذات المُمَيِّز عند تكرار الطعن بالتمييز للحكم الصادر عن محكمة الاستئناف في دعوى أعادتها إليها محكمة التمييز على أثر تمييز سابق رفعه إليها المُمَيِّز في الدعوى ذاتها). ونصت المادة (٣١) من ذات القانون على (ألا يستوفى رسم من ذات المستأنف عند تكرار استئناف لحكم صدر عن المحكمة الابتدائية في دعوى أعادتها إليها محكمة الاستئناف لإعادة النظر فيها على أثر استئناف سابق رفعه إليها المستأنف في الدعوى ذاتها). ونصت المادة (٢/١٨١) من قانون الإجراءات المدنية لسنة ٢٠٢٢م على أن (يعفى من التأمين من يعفى من الرسوم القضائية). بما لازمه عدم استيفاء أي رسوم قضائية أو تأمين من الطاعن في الطعن للمرة الثانية إذا قدم من ذات الطاعن على حكم سبق له الطعن عليه وسبق لمحكمة التمييز إحالته إلى محكمة الاستئناف، وعدم استيفاء أي رسوم قضائية أو تأمين في الاستئناف للمرة الثانية إذا قدم من ذات المستأنف على حكم صدر عن المحكمة الابتدائية في دعوى أعادتها إليها محكمة الاستئناف لإعادة النظر فيها على أثر استئناف مقدم من ذات المستأنف. وأن النص في المادة (١٨٨) من قانون الإجراءات المدنية لسنة



## جلسة ٢٤ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

٢٠٢٢م على أنه (إذا قضت المحكمة بعدم جواز الطعن أو بعدم قبوله أو برفضه كلياً أو جزئياً حكمت على رافعه بالمصروفات المناسبة فضلاً عن مصادرة التأمين كله أو بعضه حسب الأحوال). والنص في المادة (٣٧/د) من قانون الرسوم القضائية في محاكم دبي على أن (يُصادر مبلغ التأمين المنصوص عليه في هذه المادة في حال صدور حكم بعدم قبول أو عدم جواز أو رفض الطعن كلياً أو جزئياً). بما لزمه أن قضاء المحكمة بعدم جواز الطعن أو بعدم قبوله أو برفضه كلياً أو جزئياً والحكم على رافعه بالمصروفات الحكم بمصادرة التأمين على ألا يحكم بمصادرته عند الحكم بترك الخصومة في الطعن والحكم على رافعه بالمصروفات لعدم النص عليه في قانون الرسوم القضائية في محاكم دبي ٢١ لسنة ٢٠١٥م وقانون الإجراءات المدنية ٤٢ لسنة ٢٠٢٢م.

### لذلك

قررت الهيئة العامة لمحكمة التمييز:

أولاً: يجب عدم استيفاء أي رسوم قضائية أو تأمين من الطاعن في الطعن للمرة الثانية إذا قُدم من ذات الطاعن على حكم سبق له الطعن عليه وسبق لمحكمة التمييز إحالته إلى محكمة الاستئناف، وعدم استيفاء أي رسوم قضائية أو تأمين في الاستئناف للمرة الثانية إذا قدم من ذات المستأنف على حكم صدر عن المحكمة الابتدائية في دعوى أعادتها إليها محكمة الاستئناف لإعادة النظر فيها على أثر استئناف مقدم من ذات المستأنف.

ثانياً: إن القضاء بعدم جواز الطعن أو بعدم قبوله أو برفضه كلياً أو جزئياً والزام رافعه بالمصروفات يوجب الحكم بمصادرة التأمين سنداً لنص المادة (١٨٨) من قانون الإجراءات المدنية ٤٢ لسنة ٢٠٢٢م ونص المادة (٣٧/د) من قانون الرسوم القضائية في محاكم دبي ٢١ لسنة ٢٠١٥م، وأن الحكم بترك الخصومة في الطعن والحكم على رافعه بالمصروفات يوجب عدم الحكم بمصادرة التأمين لعدم النص على ذلك في قانون الرسوم القضائية في محاكم دبي ٢١ لسنة ٢٠١٥م وقانون الإجراءات المدنية ٤٢ لسنة ٢٠٢٢م.

جلسة الثلاثاء ٢٤ أكتوبر ٢٠٢٣

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
ورئيس محكمة التمييز  
وعضوية السادة القضاة/ علي أحمد شلتوت، محمود عبد الحميد طنطاوي،  
محمد محمد المرسي حسين، أحمد محمد علي محمد عامر، سعد محمد سعيد علي زويل،  
يحيى الطيب أبوشورة ومصطفى محمود الشرقاوي.

(٧)

القرار رقم ٨ لسنة ٢٠٢٣ " الهيئة العامة لمحكمة التمييز "

إعلان " الإعلان بوسائل التقنية الحديثة: الإعلان في الموقع الإلكتروني للمحكمة ."

القائم بالإعلان له الخيار بين لصق الإعلان على الباب الخارجي لمحل إقامة المعلن إليه أو الإدراج المباشر للإعلان في الموقع الإلكتروني. شرطه. تعذر تبليغ الإعلان لشخص المعلن إليه في موطنه أو محل إقامته. علة ذلك. م ٩/ب إجراءات مدنية.

النص في عجز الفقرة (ب) من المادة التاسعة من قانون الإجراءات المدنية على أن (وإذا لم يجد القائم بالإعلان الشخص المطلوب إعلانه في موطنه أو محل إقامته فعليه أن يبلغ الإعلان إلى أي من الساكنين معه من الأزواج أو الأقارب أو الأصهار أو العاملين في خدمته، وفي حال رفض أي من المذكورين أعلاه التبليغ بالإعلان أو إذا لم يجد أحدًا ممن يصح تبليغ الإعلان إليه أو كان محل إقامته مغلقًا، فعليه مباشرة أن يلصق الإعلان بشكل واضح على الباب الخارجي لمحل إقامته أو بالإدراج في الموقع الإلكتروني للمحكمة) يدل بصريح عباراته على أن المشرع أوجب على القائم بالإعلان حال تعذر تبليغ الإعلان لشخص المعلن إليه في موطنه أو محل إقامته لعدم وجوده وقت الإعلان أن يبلغ الإعلان إلى أي من المقيمين معه من الأزواج أو الأقارب أو الأصهار أو العاملين في خدمته، فإذا رفض أيٌّ منهم استلام الإعلان أو لم يجد أحدًا ممن يصح تبليغ الإعلان إليه أو وجد محل إقامة المعلن إليه مغلقًا، فهو بالخيار ما بين أن يلصق مباشرة الإعلان بشكل واضح على الباب الخارجي لمحل إقامته إذا تأكد من عائدة المكان إليه، أو أن يقوم مباشرة بإدراج الإعلان في الموقع الإلكتروني للمحكمة، ومؤدى ذلك أنه إذا اختار مباشرة طريق إدراج الإعلان في الموقع الإلكتروني للمحكمة فإنه لا جناح عليه في ذلك ولا يصم هذا الإجراء أو يشوبه أي مخالفة للقانون، وذلك على اعتبار أن المشرع قد خوله سلوك أي من الطريقتين السابقين بإيراده كلمة أو التي تفيد التخيير.

## جلسة ٢٤ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

### القرار

حيث إن البين من تقرير أمانة الهيئة العامة لمحكمة التمييز أن السيد القاضي رئيس محكمة التمييز إعمالاً للفقرة الثانية من البند (أ) من المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي طلب من الهيئة العامة للمحكمة النظر والبت بالرأي في موضوع الإعلان باللصق وصحة الإدراج المباشر للإعلان في الموقع الإلكتروني للمحكمة. بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

وحيث إن النص في عجز الفقرة (ب) من المادة التاسعة من قانون الإجراءات المدنية على أن (وإذا لم يجد القائم بالإعلان الشخص المطلوب إعلانه في موطنه أو محل إقامته فعليه أن يبلغ الإعلان إلى أي من الساكنين معه من الأزواج أو الأقارب أو الأصهار أو العاملين في خدمته، وفي حال رفض أي من المذكورين أعلاه التبليغ بالإعلان أو إذا لم يجد أحدًا ممن يصح تبليغ الإعلان إليه أو كان محل إقامته مغلقاً، فعليه مباشرة أن يلصق الإعلان بشكل واضح على الباب الخارجي لمحل إقامته أو بالإدراج في الموقع الإلكتروني للمحكمة) يدل بصريح عباراته على أن المشرع أوجب على القائم بالإعلان حال تعذر تبليغ الإعلان لشخص المعلن إليه في موطنه أو محل إقامته لعدم وجوده وقت الإعلان أن يبلغ الإعلان إلى أي من المقيمين معه من الأزواج أو الأقارب أو الأصهار أو العاملين في خدمته، فإذا رفض أيٌّ منهم استلام الإعلان أو لم يجد أحدًا ممن يصح تبليغ الإعلان إليه أو وجد محل إقامة المعلن إليه مغلقاً، فهو بالخيار ما بين أن يلصق مباشرة الإعلان بشكل واضح على الباب الخارجي لمحل إقامته إذا تأكد من عائدة المكان إليه، أو أن يقوم مباشرة بإدراج الإعلان في الموقع الإلكتروني للمحكمة، ومؤدى ذلك أنه إذا اختار مباشرة طريق إدراج الإعلان في الموقع الإلكتروني للمحكمة فإنه لا جناح عليه في ذلك ولا يصم هذا الإجراء أو يشوبه أي مخالفة للقانون، وذلك على اعتبار أن المشرع قد خوله سلوك أي من الطريقتين السابقين بإيراده كلمة أو التي تفيد التخيير.

### لذلك

قررت الهيئة العامة لمحكمة التمييز صحة الإجراء بالإدراج المباشر للإعلان في الموقع الإلكتروني للمحكمة طواعية لحكم الفقرة (ب) من المادة التاسعة من قانون الإجراءات المدنية.

جلسة الثلاثاء ٢٤ أكتوبر ٢٠٢٣

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
رئيس محكمة التمييز  
وعضوية السادة القضاة/ علي أحمد شلتوت، محمود عبد الحميد طنطاوي،  
محمد محمد المرسي حسين، أحمد محمد علي محمد عامر، سعد محمد سعيد علي زويل،  
يحيى الطيب أبوشورة ومصطفى محمود الشرقاوي.

(٨)

القرار رقم ٩ لسنة ٢٠٢٣ " الهيئة العامة لمحكمة التمييز "

- (١) دعوى " إجراءات رفع الدعوى ". إعلان " إعلان صحيفة الدعوى ". حكم " بطلان الحكم ".  
قيد الصحيفة في السجل الخاص إلكترونياً أو ورقياً. لازمه. سداد الرسم المقرر قانوناً عنها.  
أثره. اعتبار الدعوى مرفوعة أمام القضاء. إعلان الخصم بها إجراءً منفصل عن رفعها وتالياً له. مفاده.  
بطلان إعلان صحيفة الدعوى لا يترتب عليه تعطيل أثر الصحيفة. علة ذلك. المواد ٤٤، ٤٧، ٤٩،  
١٦٨ مرسوم بق اتحادي ٤٢ لسنة ٢٠٢٢. قضاء محكمة الاستئناف في حكم باطل صادر من محكمة  
أول درجة لعييب شابه أو شاب الإجراءات. لازمه. التقرير بالبطلان والفصل في الموضوع.
- (٢) استئناف " الحكم في الاستئناف ".  
استنفاد محكمة أول درجة ولايتها بالقضاء في موضوع الدعوى وتبين لمحكمة الاستئناف بطلان  
الحكم المستأنف لعدم إعلان المدعى عليه إعلاناً صحيحاً بصحيفة الدعوى. لازمه. ألا تقف عند حد  
تقرير هذا البطلان وتصديها للفصل في الموضوع بحكم جديد تراعي فيه الإجراء الصحيح.

١- النصوص في المواد ٤٤، ٤٧، ٤٩، ١٦٨ من القانون ٤٢ لسنة ٢٠٢٢ تدل على أن الدعوى  
تعتبر مرفوعة أمام القضاء بمجرد قيام مكتب إدارة الدعوى بقيد صحيفتها في السجل الخاص بذلك - إلكترونياً  
أو ورقياً - طالما تم سداد الرسم المقرر قانوناً عنها، أما إعلان الخصم بها فإجراءً منفصلاً عن رفع الدعوى  
وتالٍ له قصد به المشرع إعلامه بها وبطلبات المدعي فيها وبالجلسة المحددة لنظرها كي يعد دفاعه  
ومستنداته، ينبني على ذلك أن بطلان إعلان صحيفة الدعوى لا يترتب عليه تعطيل أثر الصحيفة متى  
كانت بيانها صحيحة وكاملة وفقاً لقانون الإجراءات المدنية، ذلك أن الخصومة إنما وجدت لتسير حتى  
تحقق الغاية منها بالفصل في الدعوى، وبالتالي إذا كانت صحيفة افتتاح الدعوى قد استوفت البيانات  
التي نصت عليها المادة ٤٤ من قانون الإجراءات المدنية المشار إليه، وقيدت في السجل الخاص بذلك  
في الميعاد المحدد في القانون وكان التمسك ببطلان إعلانها أمراً خارجاً عن الصحيفة ذاتها، فإنه إذا



## جلسة ٢٤ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

استنفدت محكمة أول درجة ولايتها بالحكم في موضوع الدعوى ورأت محكمة الاستئناف أن حكم محكمة أول درجة باطلٌ لعب شاب أو شاب الإجراءات دون أن يمتد إلى صحيفة افتتاح الدعوى، فإنه يتعين ألا تقف عند حد تقرير هذا البطلان بل يجب أن تمضي في الفصل في الموضوع بحكم جديد تراعي فيه الإجراء الصحيح الواجب تحقيقاً لأحكام العدالة التي توجب حفظ حقوق المتقاضين وتمكينهم من تحقيق الهدف المرجو من التقاضي في زمن معقول ودون إتهال كاهلهم بنفقات يمكن تلافيها ولا طائل منها دونما إهدار لما تم من إجراءات صحيحة تتمثل في رفع الدعوى وسداد رسومها.

٢- المقرر أنه إذا استنفدت محكمة أول درجة ولايتها بالحكم في موضوع الدعوى ورأت محكمة الاستئناف أن الحكم المستأنف باطل لعدم إعلان المدعى عليه إعلاناً صحيحاً بصحيفة افتتاح الدعوى، فإنه يتعين ألا تقف عند حد تقرير هذا البطلان بل يجب أن تمضي في الفصل في الموضوع بحكم جديد تراعي فيه الإجراء الصحيح الواجب اتباعه.

### القرار

بعد الاطلاع على تقرير المكتب الفني وأمانة الهيئة العامة لمحكمة التمييز والمداولة. حيث إن محكمة التمييز قررت في الطعين رقمي ٢١٠ لسنة ١٩٩٣، ١٠٨ لسنة ٢٠٠١ حقوق أن الخصومة لا تتعقد بين طرفيها متى ثبت بطلان إعلان صحيفة افتتاح الدعوى الموجهة إلى المدعى عليه، فإذا لم يتم الإعلان صحيحاً حتى صدور الحكم الابتدائي زالت الخصومة كأثر للمطالبة القضائية، لا يصححه بعد ذلك أي إجراء لاحق في الدعوى، وهو ما يقتضي عند تحقق هذا البطلان أمام محكمة الاستئناف أن تقف عند حد تقرير بطلان الحكم المستأنف دون أن تتصدى للفصل في موضوع الخصومة حتى لا يحرم من تقرر البطلان لمصلحته. لعدم صحة إعلانه بالصحيفة. من نظر الدعوى على درجتين باعتباره من المبادئ الأساسية للنظام القضائي التي لا يجوز للمحكمة مخالفتها، ولا يغير من ذلك ما تقضي به المادة ١٦٦ من قانون الإجراءات المدنية من أنه ( إذا حكمت المحكمة الابتدائية في الموضوع ورأت محكمة الاستئناف أن هناك بطلاناً في الحكم أو بطلاناً في الإجراءات أثر في الحكم تقضي بإلغائه وتحكم في الدعوى ... )، ذلك أن مناهط تطبيق حكم هذا النص الذي يوجب على محكمة الاستئناف التصدي لموضوع النزاع ألا يمتد البطلان إلى إعلان صحيفة افتتاح الدعوى، إذ هي أساس الخصومة وتقوم عليها كل إجراءاتها فإذا حكم ببطلانها فإنه ينبني على ذلك إلغاء جميع الإجراءات اللاحقة لها وزوال جميع الآثار التي ترتبت عليها، ومؤدى القضاء ببطلان إعلان الصحيفة والحكم المبني عليها ألا تبقى بعد ذلك خصومة مطروحة على المحكمة، فلا يجوز لها أن تمضي بعد ذلك في نظر الموضوع فإن هي جاوزت ذلك وقضت في الموضوع فإن قضاءها يكون وارداً على غير

## جلسة ٢٤ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

خصوصية منعقدة وفقاً للقانون، كما لا تملك أيضاً أن تعيد الدعوى إلى محكمة أول درجة لأنها تكون قد استنفدت ولايتها بالفصل في الموضوع.

بينما قرر الحكم الصادر في الطعنين رقمي ٤١٤، ٩١٧ لسنة ٢٠٢٢ عقاري من أنه ولئن انتهى الحكم المطعون فيه صائباً إلى بطلان صحيفة افتتاح الدعوى، وقضى من ثم بإلغاء الحكم المستأنف وبإحالة الدعوى إلى محكمة أول درجة للفصل فيها عملاً بالمادة رقم ٢٠١/١٦٦ من قانون الإجراءات المدنية رقم ١١ لسنة ١٩٩٢ -الساري آنذاك- التي نصت على أنه " إذا حكمت المحكمة الابتدائية في الموضوع ورأت محكمة الاستئناف أن هناك بطلاناً في الحكم أو بطلاناً في الإجراءات أثر في الحكم تقضي بإلغائه وتحكم في الدعوى، فإذا كان بطلان الحكم لسبب يتصل بإعلان صحيفة الدعوى فتقضي محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم وإعادة القضية للمحكمة الابتدائية للحكم في موضوعها ". إلا أنه ولما كان الطعن المائل قد أدرك سريان قانون الإجراءات المدنية رقم ٤٢ لسنة ٢٠٢٢ المعمول به اعتباراً من ٢٠٢٣/١/٢ والذي نصت المادة رقم ١ منه على أنه " تسري أحكام هذا القانون على ما لم يكن قد فُصل فيه من الدعاوى وما لم يكن قد تم من الإجراءات قبل تاريخ العمل بها ويستثنى من ذلك "... ، وجاءت المادة رقم ١٦٨ منه -المقابلة للمادة رقم ١٦٦ سالفه البيان- خلواً من حكم الفقرة الثانية من المادة ١٦٦ أنفة البيان، ونصت على أنه " إذا حكمت المحكمة الابتدائية في الموضوع ورأت محكمة الاستئناف أن هناك بطلاناً في الحكم أو بطلاناً في الإجراءات أثر في الحكم تقضي بإلغائه وتحكم في الدعوى "... مما مفاده أنه - منذ تاريخ نفاذ القانون رقم ٤٢ لسنة ٢٠٢٢ - إذا ما انتهت محكمة الاستئناف إلى وجود بطلان في الحكم الابتدائي أو بطلان في الإجراءات أثر على ذلك الحكم فتقضي بإلغاء الحكم وتحكم في الدعوى ولو كان بطلان الحكم مرده سبب يتصل بإعلان صحيفة الدعوى، ومن ثم وهدياً بما تقدم يتعين نقض الحكم المطعون فيه جزئياً فيما قضى به من إعادة الدعوى إلى محكمة أول درجة لتفصل فيها على أن يكون مع النقض إحالة الدعوى إلى محكمة الاستئناف لتقضي فيها.

وحيث إن الهيئة العامة تنوه إلى أن المشرع بين في المرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٢) لسنة ٢٠٢٢ بإصدار قانون الإجراءات المدنية كيفية رفع الدعوى أمام القضاء وإعلام الخصوم بها وأوجب على المحكمة الفصل فيها إذا رفعت بالطريق الذي رسمه القانون وأعلن بها المدعى عليه، وأنه في ظل هذا القانون الذي نص في المادة ٤٤ منه على أن " ترفع الدعوى إلى المحكمة بناءً على طلب المدعي، وذلك بإيداع صحيفة دعواه لدى مكتب إدارة الدعوى، أو بقيدتها إلكترونياً أو ورقياً وفق المعمول به في المحكمة". والنص في المادة ٤٧ منه على أن " ١ - يقوم مكتب إدارة الدعوى بعد استيفاء الرسوم بقيد الدعوى في السجل الخاص - إلكترونياً أو ورقياً - على أن يثبت فيه تاريخ القيد ويسجل فيه علم

## جلسة ٢٤ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

المدعي بالجلسة وتعتبر الدعوى مرفوعة في تلك الحالة مقيدة ومنتجة لآثارها من تاريخ تقديم الصحيفة شريطة سداد الرسم خلال أجل لا يتجاوز (٣) ثلاثة أيام عمل من تاريخ اليوم التالي للإشعار بالسداد وإلا اعتبر القيد كأن لم يكن". والنص في المادة ٤٩ منه على أن "١- في غير أحوال استخدام وسائل التقنية والاتصال عن بعد، يقوم مكتب إدارة الدعوى في اليوم التالي على الأكثر لقيد صحيفة الدعوى بتسليم صورة منها وما يرافقها من صور وأوراق ومستندات إلى الجهة المنوط بها أمر إعلانها، وذلك لإجراء الإعلان على النموذج المعد لهذا الغرض وحفظه، أما إذا كان الملف إلكترونياً فتُمكن الجهة القضائية الخصوم من الاطلاع عليها في النظام أو إرسالها له إلكترونياً أو بإحدى الوسائل التقنية الأخرى. ٢- يجب إعلان صحيفة الدعوى إلكترونياً أو ورقياً خلال (١٠) عشرة أيام عمل من تاريخ تسليمها إلى القائم بالإعلان، وإذا حدد لنظر الدعوى جلسة تقع خلال هذا الميعاد فعندئذٍ يجب أن يتم الإعلان قبل الجلسة. ٣- "... والنص في المادة ١٦٨ من ذات القانون على أنه (إذا حكمت المحكمة الابتدائية في الموضوع ورأت محكمة الاستئناف أن هناك بطلاناً في الحكم أو بطلاناً في الإجراءات أثر في الحكم، تقضي بإلغائه وتحكم في الدعوى أما إذا حكمت المحكمة الابتدائية بعدم الاختصاص أو بقبول دفع فرعي ترتب عليه منع السير في الدعوى وحكمت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم وباختصاص المحكمة أو برفض الدفع الفرعي وبنظر الدعوى وجب عليها أن تعيد القضية للمحكمة الابتدائية للحكم في موضوعها). تدل على أن الدعوى تعتبر مرفوعة أمام القضاء بمجرد قيام مكتب إدارة الدعوى بقيد صحيفتها في السجل الخاص بذلك - إلكترونياً أو ورقياً - طالما تم سداد الرسم المقرر قانوناً عنها، أما إعلان الخصم بها فإجراء منفصل عن رفع الدعوى وتال له قصد به المشرع إعلامه بها وبطلبات المدعي فيها وبالجلسة المحددة لنظرها كي يُعدّ دفاعه ومستنداته، ينبني على ذلك أن بطلان إعلان صحيفة الدعوى لا يترتب عليه تعطيل أثر الصحيفة متى كانت بيانها صحيحة وكاملة وفقاً لقانون الإجراءات المدنية، ذلك أن الخصومة إنما وجدت لتسير حتى تحقق الغاية منها بالفصل في الدعوى، وبالتالي إذا كانت صحيفة افتتاح الدعوى قد استوفت البيانات التي نصت عليها المادة ٤٤ من قانون الإجراءات المدنية المشار إليه، وقيدت في السجل الخاص بذلك في الميعاد المحدد في القانون وكان التمسك ببطلان إعلانها أمراً خارجاً عن الصحيفة ذاتها، فإنه إذا استنفدت محكمة أول درجة ولايتها بالحكم في موضوع الدعوى ورأت محكمة الاستئناف أن حكم محكمة أول درجة باطل لعيب شابه أو شاب الإجراءات دون أن يمتد إلى صحيفة افتتاح الدعوى، فإنه يتعين ألا تقف عند حدّ تقرير هذا البطلان بل يجب أن تمضي في الفصل في الموضوع بحكم جديد تراعي فيه الإجراء الصحيح الواجب تحقيقاً لأحكام العدالة التي توجب حفظ حقوق المتقاضين وتمكينهم من تحقيق الهدف المرجو من التقاضي في زمن معقول ودون إثقال كاهلهم بنفقات يمكن تلافيها ولا طائل منها دونما إهدار لما تم من إجراءات صحيحة تتمثل في رفع الدعوى وسداد رسومها.

## جلسة ٢٤ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ إجراءات مدنية

وحيث إنه وترتيباً على ما تقدم ترى الهيئة إقرار المبدأ الجديد الذي أقره الحكم الصادر في الطعين رقمي ٤١٤ و ٩١٧ لسنة ٢٠٢٢ طعن عقاري من أنه إذا استنفدت محكمة أول درجة ولايتها بالحكم في موضوع الدعوى ورأت محكمة الاستئناف أن الحكم المستأنف باطلٌ لعدم إعلان المدعى عليه إعلاناً صحيحاً بصحيفة افتتاح الدعوى، فإنه يتعين ألا تقف عند حد تقرير هذا البطلان بل يجب أن تمضي في الفصل في الموضوع بحكم جديد تراعي فيه الإجراء الصحيح الواجب اتباعه.

لذلك

قررت الهيئة العدول عن المبدأ السابق والاعتداد بالمبدأ القانوني الجديد الذي أقره الحكم الصادر في الطعين رقمي ٤١٤ و ٩١٧ لسنة ٢٠٢٢ طعن عقاري.

تنويه: تم إلغاء القانون الاتحادي رقم (١١) لسنة ١٩٩٢ بشأن قانون الإجراءات المدنية وتعديلاته بموجب المرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٢ لسنة ٢٠٢٢ بشأن إصدار قانون الإجراءات المدنية والصادر في ٧ ربيع الأول ١٤٤٤ هـ الموافق ٣ أكتوبر ٢٠٢٢ م والمعمول به اعتباراً من ٢ يناير ٢٠٢٣.

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي





# ثانيًا تجاري

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي

## جلسة الأربعاء ٩ يونيو ٢٠٢١

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
وعضوية السادة القضاة/ محمد خميس البسيوني، علي أحمد شلتوت،  
محمود عبد الحميد طنطاوي، محمد محمد المرسي حسين، أحمد محمد علي محمد عامر،  
سعد محمد سعيد علي زويل، يحيى الطيب أبوشورة، د. محسن ابراهيم محمد  
ومصطفى محمود الشرقاوي.

### (١)

القرار رقم ١ لسنة ٢٠٢١ " الهيئة العامة لمحكمة التمييز "

فوائد " الفوائد القانونية" " الفوائد التأخيرية " .

الفوائد القانونية والتأخيرية. تغير سعرها وفق الظروف الاقتصادية والاجتماعية في البلاد. تحديد محكمة التمييز سعرها بنسبة ٩% سنوياً لا يُعد مناسباً وفق الظروف الحالية للبلاد والأسعار السائدة لفوائد البنوك العاملة فيها. لازمه. تخفيض سعر تلك الفائدة بنوعها حال عدم الاتفاق عليها إلى نسبة ٥% سنوياً حتى تمام السداد. علة ذلك.

إذ كان تغير سعر الفائدة ارتفاعاً وانخفاضاً إنما يدور وجوداً وهدماً مع الظروف الاقتصادية والاجتماعية السائدة في البلاد، وكان العرف القضائي الذي سارت عليه محكمة التمييز بشأن تحديد سعر الفائدة بنوعها القانونية والتأخيرية في حال عدم الاتفاق عليها بنسبة ٩% سنوياً لم يعد مناسباً للظروف الحالية للبلاد والأسعار السائدة لفوائد البنوك العاملة فيها، مما يقتضي إعادة النظر في تحديد سعر الفائدة بما يلائم هذه الظروف ويؤدي إلى تنشيط السوق وتحقيق العدالة في التعاملات للأفراد والمؤسسات، وحيث إنه بدراسة تلك المتغيرات وأثرها على تحديد سعر الفائدة ارتأت الهيئة العامة لمحكمة التمييز بإجماع الآراء تخفيض سعر الفائدة بنوعها القانونية والتأخيرية في حال عدم الاتفاق عليها إلى نسبة (٥%) سنوياً حتى تمام السداد.

### القرار

بعد الاطلاع على الأوراق والمداولة.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الأحكام السابقة الصادرة من محكمة التمييز بشأن الفائدة وسائر الأوراق - تتحصل في أن المكتب الفني لمحكمة التمييز تقدم إلى الأمانة العامة للمحكمة بطلب

## جلسة ٩ من يونيو سنة ٢٠٢١ تجاري

النظر في أمر العدول عن مبدأ قانوني أقرته محكمة التمييز في أحكام سابقة بشأن احتساب سعر الفائدة على مبلغ الدين المحكوم به بنوعيتها القانونية والتأخيرية في حال عدم الاتفاق عليها بنسبة (٩%) سنويًا عملاً بالعرف القضائي السائد لدى محاكم دبي، وذلك نظرًا لتغير الظروف التي نشأ فيها هذا العرف والتي أفقدته دواعي تطبيقه في المستقبل، وعملاً بنص الفقرة الرابعة من البند (أ) من المادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي، فقد رؤي إحالة تلك المسألة للعرض على الهيئة العامة لمحكمة التمييز للنظر.

وحيث إنه لما كان تغير سعر الفائدة ارتفاعاً وانخفاضاً إنما يدور وجوداً وعدمًا مع الظروف الاقتصادية والاجتماعية السائدة في البلاد، وكان العرف القضائي الذي سارت عليه محكمة التمييز بشأن تحديد سعر الفائدة بنوعيتها القانونية والتأخيرية في حال عدم الاتفاق عليها بنسبة ٩% سنويًا لم يعد مناسبًا للظروف الحالية للبلاد والأسعار السائدة لفوائد البنوك العاملة فيها، مما يقتضي إعادة النظر في تحديد سعر الفائدة بما يلائم هذه الظروف ويؤدي إلى تنشيط السوق وتحقيق العدالة في التعاملات للأفراد والمؤسسات. وحيث إنه بدراسة تلك المتغيرات وأثرها على تحديد سعر الفائدة ارتأت الهيئة العامة لمحكمة التمييز بإجماع الآراء تخفيض سعر الفائدة بنوعيتها القانونية والتأخيرية في حال عدم الاتفاق عليها إلى نسبة (٥%) سنويًا حتى تمام السداد.

## المكتب الفني بمحكمة التمييز

قررت الهيئة العامة لمحكمة التمييز بإجماع الآراء العدول عما سارت عليه المحكمة في أحكام سابقة من احتساب سعر الفائدة على الدين المحكوم به بنوعيتها القانونية والتأخيرية في حال عدم الاتفاق عليها بنسبة (٩%) سنويًا بجعلها بنسبة (٥%) سنويًا حتى تمام السداد.

## جلسة الثلاثاء ٢٤ أكتوبر ٢٠٢٣

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
وعضوية السادة القضاة/ علي أحمد شلتوت، محمود عبد الحميد طنطاوي،  
محمد محمد المرسي حسين، أحمد محمد علي محمد عامر، سعد محمد سعيد علي زويل،  
يحيى الطيب أبوشورة ومصطفى محمود الشرقاوي.

(٢)

القرار رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٣ " الهيئة العامة لمحكمة التمييز "

تحكيم " الاتفاق على التحكيم: سقوط شرط التحكيم "

اتفاق التحكيم. بقاءه ساريًا ولو بعد إبطال حكم التحكيم متى كان صحيحًا نافذًا. مؤداه. عدم سقوطه قبل بدء التحكيم ذاته بغير إرادة واضحة من جانب الطرفين معًا ما دام لم يصدر حكم منه للخصومة. علة ذلك. المادتان ١/٤٥، ٤/٥٤ القانون الاتحادي رقم ٦ لسنة ٢٠١٨ بشأن التحكيم.

مفاد نص المادتين ١/٤٥ و ٤/٥٤ من القانون الاتحادي رقم ٦ لسنة ٢٠١٨ بشأن التحكيم أن بقاء اتفاق التحكيم ساريًا ولو بعد إبطال حكم التحكيم، أي استبعاد ولاية محاكم الدولة طالما تم اتفاق التحكيم صحيحًا ونافذًا، فمن باب أولى ألا يسقط اتفاق التحكيم قبل أن يبدأ التحكيم ذاته بغير إرادة واضحة من جانب الطرفين معًا طالما لم يصدر حكم منه للخصومة.

### القرار

بعد الاطلاع على الأوراق والمداولة.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الأحكام السابقة الصادرة من محكمة التمييز بشأن سقوط شرط التحكيم وسائر الأوراق - تتحصل في أن المكتب الفني لمحكمة التمييز تقدم إلى الأمانة العامة للمحكمة بطلب النظر في أمر العدول عن مبدأ قانوني أقرته محكمة التمييز في أحكام سابقة بخصوص أن قرار مركز دبي للتحكيم الدولي بإغلاق ملف الدعوى لعدم دفع تكاليف التحكيم يترتب عليه سقوط شرط التحكيم لانقضاء الغرض من التحكيم بعدم إمكانية موالاة السير فيه ومن ثم يحق للمطعون ضده أن يلجأ إلى القضاء للمطالبة بما يدعيه، ليكون " أن قرار مركز دبي للتحكيم الدولي بإغلاق ملف الدعوى لعدم دفع تكاليف التحكيم لا يترتب عليه سقوط شرط التحكيم ولا يستخلص منه أي تنازل عن شرط التحكيم، مؤدى ذلك أنه لا يقضي به الغرض من التحكيم، وعليه لا يحق للمطعون ضده أن يلجأ إلى القضاء للمطالبة بما يدعيه، ولا يمنع أي من الطرفين من إعادة تقديم الدعوى إلى المركز وسداد حصة الطرفين في تكاليف التحكيم ومطالبة هيئة التحكيم بإلزام الطرف الآخر



## جلسة ٢٤ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ تجاري

بسادها "، وقد رؤي إحالة تلك المسألة للعرض على الهيئة العامة لمحكمة التمييز للنظر، وحيث إنه يبحث تلك المسألة في ضوء قانون اتحادي رقم (٦) لسنة ٢٠١٨ بشأن التحكيم وما نصت عليه المادة (٤٥) فقرة ١ من أنه " تنتهي إجراءات التحكيم بصدور الحكم المنهي للخصومة كلها من قبل هيئة التحكيم والمادة ٥٤ فقره ٤ منه من أنه " ما لم يتفق الأطراف على خلاف ذلك، يبقى اتفاق التحكيم ساريًا وفقًا لأحكام هذا القانون بعد إبطال حكم التحكيم، وذلك ما لم يستند الإبطال إلى عدم وجود الاتفاق ذاته أو سقوط مدته أو بطلانه أو عدم إمكانية تنفيذه"، مما مفاده بقاء اتفاق التحكيم ساريًا ولو بعد إبطال حكم التحكيم، أي استبعاد ولاية قضاء محاكم الدولة طالما تم اتفاق التحكيم صحيحًا ونافذًا، فمن باب أولى ألا يسقط اتفاق التحكيم قبل أن يبدأ التحكيم ذاته بغير إرادة واضحة من جانب الطرفين معًا طالما لم يصدر حكمٌ منه للخصومة.

### لذلك

قررت الهيئة العامة لمحكمة التمييز بإجماع الآراء العدول عما سارت عليه المحكمة في أحكام سابقة من سقوط شرط التحكيم بصدور قرار مركز دبي للتحكيم الدولي بإغلاق ملف الدعوى لعدم دفع تكاليف التحكيم والأخذ بمبدأ أن قرار عدم سير في ملف التحكيم وإغلاق ملف الدعوى لعدم دفع تكاليف التحكيم طالما لم يصدر حكم تحكيمي منه للخصومة لا يترتب عليه سقوط شرط التحكيم ولا يستخلص منه التنازل عن شرط التحكيم مما لا يمتنع معه لأي من الطرفين من إعادة تقديم الدعوى إلى المركز ويجوز لأي من الطرفين التمسك بشرط التحكيم أمام المحاكم.



# ثالثًا عقاري

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي

## جلسة الإثنين ٣١ أكتوبر ٢٠٢٢

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
وعضوية السادة القضاة/ علي أحمد شلتوت، محمود عبد الحميد طنطاوي،  
محمد محمد المرسي حسين، أحمد محمد علي محمد عامر، سعد محمد سعيد علي زويل،  
يحيى الطيب أبوشورة ومصطفى محمود الشرقاوي.

القرار رقم ١ لسنة ٢٠٢٢ " الهيئة العامة لمحكمة التمييز "

### (١) نظام عام.

القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام. ماهيتها. التزام جميع أفراد المجتمع بمراعاة مصلحة المجتمع الأعلى. أثره. عدم جواز الاتفاق فيما بينهم على مناهضة تلك القواعد ولو حققت لهم مصلحة فردية. علة ذلك.

(٢ - ٤) عقد " بعض أنواع العقود: عقد الوساطة العقارية ".

(٢) حظر ممارسة أعمال الوساطة العقارية في إمارة دبي دون ترخيص من الجهات المختصة والقيود بسجل الوسطاء لدى دائرة الأراضي والأملاك. علة ذلك. تعلقه بالنظام العام. المواد ٣، ٢٤ من الأمر المحلي ٣٢ لسنة ١٩٨٧ بشأن تنظيم الوساطة في بيع أو شراء أو تأجير العقارات في إمارة دبي و٣، ٢١ من اللائحة ٨٥ لسنة ٢٠٠٦ بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي.

(٣) النظام العام والآداب. ماهيتهما. للقاضي سلطة تفسيرهما وفقاً لنظم المجتمع ومصالحه العامة. مؤداه. اقتضاء المصلحة العامة إحكام الرقابة على القطاع العقاري بتنظيم نشاط الوساطة العقارية. أثره. عدم استحقاق الوسيط العقاري أتعاباً أو ربحاً أو مكافأة حال ممارسته النشاط دون ترخيص وإلزامه برد ما تقاضاه للعميل أو تعويضه عن قيمتها إذا كانت غير قابلة للاسترداد.

(٤) الحكم ببطلان عقد الوساطة العقارية. أثره. عدم جواز مطالبة الوسيط العقاري بالتعويض أو بأجره أو استرداد المصاريف التي تحملها في تنفيذ العمل المكلف به.

١- المقرر أن القواعد القانونية التي تُعتبر من النظام العام هي قواعد يُقصد بها تحقيق مصلحة عامة سياسية أو اجتماعية أو اقتصادية تتعلق بنظام المجتمع الأعلى وتعلو على مصلحة الأفراد، فيجب على جميع الأفراد مراعاة هذه المصلحة وتحقيقها، ولا يجوز لهم أن يناهضوها باتفاقات فيما بينهم حتى لو حققت هذه الاتفاقات لهم مصلحة فردية، باعتبار أن المصلحة الفردية لا تقوم أمام المصلحة العامة سواء ورد في القانون نص يجرمها أم لم يرد.

## جلسة ٣١ من أكتوبر سنة ٢٠٢٢ عقاري

٢- المقرر أن غاية المشرع من النص على حظر ممارسة أعمال الوساطة العقارية بدون ترخيص وفرض عقوبات على الوسطاء المخالفين هي مواجهة التوسع الحاصل في نشاط الوساطة العقارية وتحقيق التنسيق مع الجهات الرسمية ذات العلاقة بهدف تنمية وتطوير القطاع العقاري، فضلاً عن الحد من السلبات وبث الثقة والطمأنينة لجميع الأطراف المتعاملة بالسوق العقاري وحفظ حقوقهم، وتحقيقاً لهذه الغاية عمل المشرع على تنظيم الوساطة العقارية بموجب المادتين ٣، ٢٤ من الأمر المحلي رقم ٣٢ لسنة ١٩٨٧ بشأن تنظيم الوساطة في بيع أو شراء أو تأجير العقارات في إمارة دبي، والمواد ٣، ٢١ من اللائحة رقم ٨٥ لسنة ٢٠٠٦ بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي، وحظرت تلك المواد على أي شخص طبيعي أو معنوي القيام بأعمال الوساطة في بيع أو شراء أو تأجير العقارات في إمارة دبي ما لم يكن مرخصاً له بذلك من قسم الرخص التجارية ببلدية دبي أو الجهة التي يفرضها مدير بلدية دبي لمنح الرخص، ومقيداً بسجل قيد الوسطاء لدى دائرة الأراضي والأملاك، وأوجب عقاب كل من يخالف هذا الحظر بالإنذار أو الغرامة التي لا تزيد عن خمسة آلاف درهم، وهو ما يجعل هذه القاعدة متعلقة بالنظام العام.

٣- إن النظام العام والآداب هما المدخل للعوامل الاجتماعية والاقتصادية التي تؤثر في القانون وروابطه وتجعله يواكب التطورات الاقتصادية، وتتسع دائرة النظام العام والآداب أو تضيق تبعاً لهذه التطورات، كل هذا يترك للقاضي أن يفسره التفسير الملائم لروح العصر، فالقاضي يكاد إذاً يكون مشرعاً في هذه الدائرة المرنة، بل هو مشرع يتقيد بآداب عصره ونظم مجتمعه الأساسية ومصالحه العامة، وحيث إن المصلحة العامة تقتضي العمل على تنمية القطاع العقاري وتطويره وذلك بإحكام الرقابة عليه بتنظيم نشاط الوساطة العقارية، ولن يكون ذلك إلا بالعمل على وضع الضوابط اللازمة لممارسة هذا النشاط أسوة بالتشريعات المقارنة، ومنها عدم استحقاق الوسيط العقاري أتعاباً أو ربحاً أو مكافأة مقابل أية أعمال قام بها في حال ممارسة هذا النشاط بدون ترخيص، بل وإلزامه بردها للعميل الذي تقاضاها منه حال حصوله عليها أو تعويضه عن قيمة المكافأة أو الربح في حال كانت طبيعتها غير قابلة للاسترداد.

٤- المقرر أنه في حالة الحكم ببطان عقد الوساطة لا يجوز للسماح أو الوسيط غير المرخص له القيام بأعمال الوساطة المطالبة بالتعويض أو بأجره أو استرداد المصروفات التي تحملها في تنفيذ العمل المكلف به.

## القرار

حيث إن الأمانة العامة للمجلس القضائي - وعملاً بنص الفقرة الخامسة من المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي - عرضت على الهيئة العامة لمحكمة التمييز طلباً



## جلسة ٣١ من أكتوبر سنة ٢٠٢٢ عقاري

ضمنته أن محكمة التمييز أقرت مبدئين قضائيين متعارضين حول مسألة واحدة تتعلق بمدى استحقاق السمسار أو الوسيط غير المرخص للتعويض مقابل المنفعة التي حصل عليها المتعاقد معه في حال ما إذا قُضي ببطان اتفاقية الوساطة، بأن ارتأت في المبدأ الأول أنه في حالة الحكم ببطان اتفاقية الوساطة بطلاناً مطلقاً لعدم حصول السمسار أو الوسيط على الترخيص اللازم، أن يرد كل من المتعاقدين ما استولى عليه، ويتم ذلك إعمالاً لأحكام رد غير المستحق - وفقاً لنص المادة ٣٢١ من قانون المعاملات المدنية - ولو كان البطلان راجعاً إلى عدم المشروعية، فإذا استحال الرد العيني نتيجة تنفيذ العقد التزم العاقد برد مقابل ما استفاد به باعتباره تعويضاً معادلاً للمنفعة التي استفادها، وارتأت في المبدأ الثاني أنه في حالة الحكم بالبطلان لا يجوز للسمسار أو الوسيط المطالبة بالتعويض أو بأجره أو استرداد المصروفات التي تحملها في تنفيذ العمل المكلف به لأنه مبني على سبب غير مشروع لا يبيحه القانون.

وحيث إن أمانة الهيئة العامة لمحكمة التمييز قدمت تقريراً أبدت الرأي فيه بأنه لا يجوز للسمسار أو الوسيط - حال ثبوت علمه بسبب البطلان - المطالبة بأجره أو استرداد المصروفات التي تحملها في تنفيذ العمل المكلف به لأنه مبني على سبب غير مشروع لا يبيحه القانون. وحيث إن الهيئة العامة وحرصاً منها على توحيد الرأي في هذه المسألة حددت جلسة لنظر الطلب.

وحيث إن الهيئة تشير بدءاً إلى أن القواعد القانونية التي تُعتبر من النظام العام هي قواعد يُقصد بها تحقيق مصلحة عامة سياسية أو اجتماعية أو اقتصادية تتعلق بنظام المجتمع الأعلى وتعلو على مصلحة الأفراد، فيجب على جميع الأفراد مراعاة هذه المصلحة وتحقيقها، ولا يجوز لهم أن يناهضوها باتفاقات فيما بينهم حتى لو حققت هذه الاتفاقات لهم مصلحة فردية، باعتبار أن المصلحة الفردية لا تقوم أمام المصلحة العامة سواء ورد في القانون نص يجرمها أم لم يرد.

وحيث إن غاية المشرع من النص على حظر ممارسة أعمال الوساطة العقارية بدون ترخيص وفرض عقوبات على الوسطاء المخالفين هي مواجهة التوسع الحاصل في نشاط الوساطة العقارية وتحقيق التنسيق مع الجهات الرسمية ذات العلاقة بهدف تنمية وتطوير القطاع العقاري، فضلاً عن الحد من السلبيات وبتثالثة والطمأنينة لجميع الأطراف المتعاملة بالسوق العقاري وحفظ حقوقهم، وتحقيقاً لهذه الغاية عمل المشرع على تنظيم الوساطة العقارية بموجب المادتين ٣ و ٢٤ من الأمر المحلي رقم ٣٢ لسنة ١٩٨٧ بشأن تنظيم الوساطة في بيع أو شراء أو تأجير العقارات في إمارة دبي، والمواد ٣ و ٢١ من اللائحة رقم ٨٥ لسنة ٢٠٠٦ بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي، وحظرت تلك المواد على أي شخص طبيعي أو معنوي القيام بأعمال الوساطة في بيع أو شراء أو تأجير العقارات في إمارة دبي ما لم يكن مرخصاً له بذلك من قسم الرخص التجارية ببلدية دبي أو الجهة

## جلسة ٣١ من أكتوبر سنة ٢٠٢٢ عقاري

التي يفرضها مدير بلدية دبي لمنح الرخص، ومقيّدًا بسجل قيد الوسطاء لدى دائرة الأراضي والأملاك، وأوجبت عقاب كل من يخالف هذا الحظر بالإنذار أو الغرامة التي لا تزيد عن خمسة آلاف درهم، وهو ما يجعل هذه القاعدة متعلقة بالنظام العام.

وحيث إن النظام العام والآداب هما المدخل للعوامل الاجتماعية والاقتصادية التي تؤثر في القانون وروابطه وتجعله يواكب التطورات الاقتصادية، وتتسع دائرة النظام العام والآداب أو تضيق تبعًا لهذه التطورات، كل هذا يترك للقاضي أن يفسره التفسير الملائم لروح عصره، فالقاضي يكاد إذاً يكون مشرعًا في هذه الدائرة المرنة، بل هو مشرع يتقيد بآداب عصره ونظم مجتمعه الأساسية ومصالحه العامة.

وحيث إن المصلحة العامة تقتضي العمل على تنمية القطاع العقاري وتطويره وذلك بأحكام الرقابة عليه بتنظيم نشاط الوساطة العقارية، ولن يكون ذلك إلا بالعمل على وضع الضوابط اللازمة لممارسة هذا النشاط أسوة بالتشريعات المقارنة، ومنها عدم استحقاق الوسيط العقاري أتعابًا أو ربحًا أو مكافأة مقابل أية أعمال قام بها في حال ممارسة هذا النشاط بدون ترخيص، بل وإلزامه بردها للعميل الذي تقاضاها منه حال حصوله عليها أو تعويضه عن قيمة المكافأة أو الربح في حال كانت طبيعتها غير قابلة للاسترداد.

وحيث إنه بالبناء على ما تقدم، وتوحيدًا للمبدأين القضائيين المتعارضين الصادرين عن محكمة التمييز ونظرًا لمقتضيات الصالح العام، فإن الهيئة تنتهي إلى إقرار المبدأ القانوني الذي خلص إلى أنه في حالة الحكم ببطان عقد الوساطة لا يجوز للسّمسار أو الوسيط غير المرخص له القيام بأعمال الوساطة المطالبة بالتعويض أو بأجره أو استرداد المصروفات التي تحملها في تنفيذ العمل المكلف به.

### لذلك

قررت الهيئة الاعتداد بالمبدأ القانوني الذي قرّره محكمة التمييز أنه في حالة الحكم ببطان عقد الوساطة لا يجوز للسّمسار أو الوسيط غير المرخص له القيام بأعمال الوساطة المطالبة بالتعويض أو بأجره أو استرداد المصروفات التي تحملها في تنفيذ العمل المكلف به.



# رابعًا عمالية

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي

## جلسة الثلاثاء ٢٤ أكتوبر ٢٠٢٣

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
وعضوية السادة القضاة/ علي أحمد شلتوت، محمود عبد الحميد طنطاوي،  
محمد محمد المرسي حسين، أحمد محمد علي محمد عامر، سعد محمد سعيد علي زويل،  
يحيى الطيب أبوشورة ومصطفى محمود الشرقاوي.

### القرار رقم ٦ لسنة ٢٠٢٣ " الهيئة العامة لمحكمة التمييز "

تميز " شروط قبول الطعن: سداد الرسم والتأمين ". رسوم " الرسوم القضائية ".  
الدعاوى والطلبات والطعون العمالية والتماس إعادة النظر التي يقدمها العمال أو المستحقون  
عنهم استناداً لقانون تنظيم علاقات العمل. إعفاؤهم من سداد رسوم الطعن والتأمين فيها. شرطه. عدم  
تجاوزها مبلغ ١٠٠,٠٠٠ درهم. الدعاوى العمالية التي تجاوز ذلك المبلغ. لازمه. وجوب سداد الرسوم  
القضائية فيها مع وجوب إيداع مبلغ التأمين. علة ذلك. المواد ١/٩، ٣٢، ٣٤، ٣٧ من ق ٢١ بشأن  
الرسوم القضائية في محاكم دبي لسنة ٢٠١٥ والمادتان ٢/١٨١، ١٨٨ ق إجراءات مدنية ٤٢ لسنة ٢٠٢٢.

إذ كان النص في المادة (٣٢) من القانون رقم (٢١) لسنة ٢٠١٥م بشأن الرسوم القضائية في  
محاكم دبي على أن (يستوفى على الطعن بتمييز الأحكام رسم ثابت مقداره (٢,٠٠٠) درهم ويستوفى  
على طلب وقف تنفيذ الحكم المطعون فيه رسم ثابت مقداره (١,٠٠٠) درهم)، والنص في المادة (٣٧)  
من ذات القانون على أن (أ-... ب- يجب على الطاعن عند تقديم الطعن بالتمييز في الدعاوى  
الحقوقية أن يودع خزانة المحكمة تأميناً نقدياً مقداره (٣٠٠٠) ثلاثة آلاف درهم)، والنص في المادة  
(٣٤) من ذات القانون على أن (يستوفى على الطعن بالتماس إعادة النظر رسم نسبته (٢٥%) من  
الرسم المستوفى أمام المحكمة التي أصدرت الحكم الملتمس فيه)، والنص في المادة (٢/١٨١)  
من قانون الإجراءات المدنية لسنة ٢٠٢٢م على أنه (١- يجب على الطاعن بالنقض أن يودع خزانة  
المحكمة عند أداء الرسم المقرر للطعن مبلغ (٣,٠٠٠) ثلاثة آلاف درهم على سبيل التأمين يرد إليه إذا  
حكم بقبول طعنه... ويعفى من التأمين من يعفى من الرسوم القضائية)، والنص في المادة (١/٩)  
من قانون الرسوم القضائية في محاكم دبي على أن (يعفى من أداء الرسوم المستحقة بموجب هذا  
القانون الدعاوى والطعون والطلبات والفئات التالية : ١- الدعاوى والطعون والطلبات التي يقدمها العمال



## جلسة ٢٤ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ عمالية

أو المستحقون عنهم استنادًا للقانون الاتحادي رقم (٨) لسنة ١٩٨٠ المشار إليه التي لا تزيد قيمتها على (١٠٠,٠٠٠) مئة ألف درهم، فإذا حُكِمَ بإلزام الخصم بالرسوم والمصاريف يتم استيفاء الرسوم القضائية منه على أساس ما حكم به. ٢-.... ٣- الحالات التي تقرر اللجنة إعفاءها من الرسوم، وفقًا للضوابط التي يعتمدها رئيس المحاكم في هذا الشأن، بالتنسيق مع الدائرة المالية)، وكان النص في المادتين (٢/١٨١، ١٨٨) من قانون الإجراءات المدنية لسنة ٢٠٢٢م مقروء مع نص المادة (١/٩) من القانون رقم (٢١) لسنة ٢٠١٥م بشأن الرسوم القضائية في محاكم دبي لسنة ٢٠١٥م يوجب إعفاء الدعاوى والطلبات والطعون العمالية والتماس إعادة النظر التي يقدمها العمال أو المستحقون عنهم استنادًا لقانون تنظيم علاقات العمل إذا لم تزد قيمتها عن مبلغ (١٠٠,٠٠٠) درهم بما لزمه وجوب سداد الرسوم القضائية في الدعاوى العمالية التي تزيد قيمتها عن مبلغ (١٠٠,٠٠٠) درهم والطعون والتماس إعادة النظر في الأحكام الصادرة في هذه الدعاوى مع وجوب إيداع مبلغ التأمين.

### القرار

بعد مطالعة الأوراق وبعد المداولة:

عملاً بنص الفقرة الأولى من البند (أ) من المادة (٢٠) من القانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٦م بشأن السلطة القضائية في إمارة دبي أحال سعادة رئيس محكمة التمييز إلى الهيئة العامة لمحكمة التمييز بحث موضوع سداد رسوم الطعن والتأمين في الطعون العمالية أمام محكمة التمييز:

ولما كان النص في المادة (٣٢) من القانون رقم (٢١) لسنة ٢٠١٥م بشأن الرسوم القضائية في محاكم دبي على أن (يستوفى على الطعن بتميز الأحكام رسم ثابت مقداره (٢,٠٠٠) درهم ويستوفى على طلب وقف تنفيذ الحكم المطعون فيه رسم ثابت مقداره (١,٠٠٠) درهم)، والنص في المادة (٣٧) من ذات القانون على أن (أ... ب- يجب على الطاعن عند تقديم الطعن بالتميز في الدعاوى الحقوقية أن يودع خزانة المحكمة تأميناً نقدياً مقداره (٣٠٠٠) ثلاثة آلاف درهم)، والنص في المادة (٣٤) من ذات القانون على أن (يستوفى على الطعن بالتماس إعادة النظر رسم نسبته (٢٥%) من الرسم المستوفى أمام المحكمة التي أصدرت الحكم الملتمس فيه). والنص في المادة (٢/١٨١) من قانون الإجراءات المدنية لسنة ٢٠٢٢م على أنه (١- يجب على الطاعن بالنقض أن يودع خزانة المحكمة عند أداء الرسم المقرر للطعن مبلغ (٣٠٠٠) ثلاثة آلاف درهم على سبيل التأمين يرد إليه إذا حكم بقبول طعنه... ويعفى من التأمين من يعفى من الرسوم القضائية)، والنص في المادة (١/٩) من قانون الرسوم القضائية في محاكم دبي على أن (يعفى من أداء الرسوم المستحقة بموجب هذا القانون الدعاوى والطعون والطلبات والفئات التالية: ١- الدعاوى والطعون والطلبات التي يقدمها العمال أو المستحقون عنهم استنادًا للقانون

## جلسة ٢٤ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ عمالية

الاتحادي رقم (٨) لسنة ١٩٨٠ المشار إليه التي لا تزيد قيمتها على (١٠٠,٠٠٠) مئة ألف درهم، فإذا حُكِمَ بِاللِزَامِ الخِصْمَ بِالرُّسُومِ والمصاريف يتم استيفاء الرسوم القضائية منه على أساس ما حكم به. ٢-... ٣- الحالات التي تقرر اللجنة إعفاءها من الرسوم، وفقاً للضوابط التي يعتمدها رئيس المحاكم في هذا الشأن، بالتنسيق مع دائرة المالية)، وكان النص في المادتين (١٨١/٢، ١٨٨) من قانون الإجراءات المدنية لسنة ٢٠٢٢م مقروء مع نص المادة (١/٩) من القانون رقم (٢١) لسنة ٢٠١٥م بشأن الرسوم القضائية في محاكم دبي لسنة ٢٠١٥م بوجوب إعفاء الدعاوى والطلبات والطعون العمالية والتماس إعادة النظر التي يقدمها العمال أو المستحقون عنهم استناداً لقانون تنظيم علاقات العمل إذا لم تزد قيمتها عن مبلغ (١٠٠,٠٠٠) درهم بما لازمه وجوب سداد الرسوم القضائية في الدعاوى العمالية التي تزيد قيمتها عن مبلغ (١٠٠,٠٠٠) درهم والطعون والتماس إعادة النظر في الأحكام الصادرة في هذه الدعاوى مع وجوب إيداع مبلغ التأمين.

### لذلك

قررت الهيئة العامة لمحكمة التمييز:

إعفاء العامل من سداد الرسوم القضائية للدعاوى والاستئناف والطعن بالتمييز والتماس إعادة النظر إذ كانت قيمة المطالبة العمالية لا تزيد عن مبلغ (١٠٠,٠٠٠) درهم وإعفائه من إيداع مبلغ التأمين.

المكتب القلبي  
بمحكمة التمييز  
دبي



# خامسًا معاملات مدنية

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي

## جلسة الإثنين ٣١ أكتوبر ٢٠٢٢

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
وعضوية السادة القضاة/ علي أحمد شلتوت، محمود عبد الحميد طنطاوي،  
محمد محمد المرسي حسين، أحمد محمد علي محمد عامر، سعد محمد سعيد علي زويل،  
يحيى الطيب أبوشورة ومصطفى محمود الشرقاوي.

(١)

القرار رقم ٢ لسنة ٢٠٢٢ " الهيئة العامة لمحكمة التمييز "

(١) بيع " بعض أنواع البيوع: بيع العقارات الشائعة ". ملكية " الملكية الشائعة " .

الملكية العقارية الشائعة يجوز لأي من الشركاء فيها حال تعذر قسمتها عيناً أو كان ينتج عنها أي ضرر أو نقص كبير في قيمتها أن يطلب من القاضي إما بيع حصته أو بيع العين كلها. مقتضاه. وجوب تقديم تلك الطلبات في دعوى موضوعية. علة ذلك. م ١١٦٦ معاملات مدنية المستبدلة بالمرسوم بق اتحادي ٣٠ لسنة ٢٠٢٠.

المكتب الفني

(٢) اختصاص " اختصاص قاضي التنفيذ " .

قاضي التنفيذ. التزامه بها نص عليه في السند التنفيذي. مؤداه. لا يجوز لقاضي التنفيذ الأمر بتنفيذ ما لم يصدر به الحكم ولم يتضمنه هذا السند. علة ذلك. المادتان (١) معاملات مدنية، ٧٠ لائحة تنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء ٥٧ لسنة ٢٠١٨.

١- النص في المادة ١١٦٦ من قانون المعاملات المدنية بعد تعديلها " إذا تعذرت القسمة عيناً أو كان من شأنها إحداث ضرر أو نقص كبير في قيمة العين المراد قسمتها جاز لأي من الشركاء بيع حصته لشريك آخر أو أن يطلب من القاضي بيعها بالطريقة المبينة في القانون، فإذا تعذر بيع الحصه جاز لهذا الشريك أن يطلب بيع العين كلها بالطريقة المبينة بالقانون ويوزع الثمن على الشركاء كل بقدر حصته، وللقاضي أن يأمر بقصر المزايدة على الشركاء أولاً إذا طلب أحدهم ذلك، وفي جميع الأحوال لا يقبل طلب البيع إذا ترتب عليه ضرر أكبر بباقي الشركاء، ولا يقبل تقديم طلب جديد بالبيع من ذات الشخص قبل مضي سنة من تاريخ عدم قبول الطلب السابق أو زوال الضرر أيهما أقرب " مما مفاده أن المشرع أجاز لأي من الشركاء حال تعذر قسمة عين مملوكة على الشيوخ أو كان ينتج عن قسمتها ضرر أو نقص كبير في قيمتها عيناً أو كان من شأنها إحداث ضرر أو نقص كبير في قيمة العين أن يطلب إما بيع حصته، فإذا تعذر أن يطلب بيع العين كلها وذلك بالشرائط المبينة بتلك المادة، مما



## جلسة ٣١ من أكتوبر سنة ٢٠٢٢ معاملات مدنية

يستخلص معه اتجاه المشرع أن تكون تلك الطلبات مقدمة في دعوى موضوعية يقضى فيه له بطلباته أو ترفض أو لا تقبل بحسب الأحوال.

٢- إذ كان قرار مجلس الوزراء رقم (٥٧) لسنة ٢٠١٨ في شأن اللائحة التنظيمية للقانون الاتحادي رقم (١١) لسنة ١٩٩٢ بشأن قانون الإجراءات المدنية وتعديلاته قد حدد اختصاصات قاضي التنفيذ فيما نصت عليه تلك اللائحة بالمادة ٧٠ في فقرتها الأولى بأنه " يختص قاضي التنفيذ دون غيره بتنفيذ السند التنفيذي وبالفصل في جميع منازعات التنفيذ بصفة مستعجلة كما يختص بإصدار الأحكام والقرارات والأوامر المتعلقة بذلك " مما مؤداه التزام قاضي التنفيذ بما نص عليه في السند التنفيذي، وإلا كان تنفيذاً لطلب لم يصدر فيه حكم ولم يتضمنه بالتالي السند التنفيذي المنوط به تنفيذه، ولا مساعٍ للاجتهاد في مورد النص القطعي الدلالة وذلك عملاً بنص المادة (١) من قانون المعاملات المدنية، وإذ كان من المقرر أنه لا يجوز للمحكمة أن تقضي بما لم يطلبه الخصوم وبالتالي فإنه لا يجوز أن يصدر حكم بغير طلب فإنه من باب أولى لا يجوز لقاضي التنفيذ أن يأمر بتنفيذ ما لم يصدر به حكم.

المكتب الفني  
القرار

بناءً على طلب القاضي رئيس محكمة التمييز استطلاع رأي الهيئة العامة لمحكمة التمييز بخصوص (ما إذا كانت الفقرة الثانية من المادة ١١٦٦ من قانون المعاملات المدنية تتسع ليكون تقديم طلب بيع العين كلها لقاضي التنفيذ وفي حاله عدم الاتساع هل يلزم حال تعذر بيع الحصة أن تقام دعوى جديدة لبيع العين كلها)، ترى الهيئة العامة الآتي: - النص في المادة ١١٦٦ من قانون المعاملات المدنية بعد تعديلها " إذا تعذرت القسمة عيناً أو كان من شأنها إحداث ضرر أو نقص كبير في قيمة العين المراد قسمتها جاز لأي من الشركاء بيع حصته لشريك آخر أو أن يطلب من القاضي بيعها بالطريقة المبينة في القانون، فإذا تعذر بيع الحصة جاز لهذا الشريك أن يطلب بيع العين كلها بالطريقة المبينة في القانون ويوزع الثمن على الشركاء كل بقدر حصته، وللقاضي أن يأمر بقصر المزايدة على الشركاء أولاً إذا طلب أحدهم ذلك، وفي جميع الأحوال لا يقبل طلب البيع إذا ترتب عليه ضرر أكبر بباقي الشركاء، ولا يقبل تقديم طلب جديد بالبيع من ذات الشخص قبل مضي سنة من تاريخ عدم قبول الطلب السابق أو زوال الضرر أيهما أقرب " مما مفاده أن المشرع أجاز لأي من الشركاء حال تعذر قسمة عين مملوكة على الشيوخ أو كان ينتج عن قسمتها ضرر أو نقص كبير في قيمتها عيناً أو كان من شأنها إحداث ضرر أو نقص كبير في قيمة العين أن يطلب أما بيع حصته فإذا تعذر أن يطلب بيع العين كلها وذلك بالشرائط المبينة بتلك المادة، مما يستخلص معه اتجاه المشرع أن تكون تلك الطلبات مقدمة في دعوى موضوعية يقضى فيه له بطلباته أو ترفض أو لا تقبل بحسب الأحوال.

## جلسة ٣١ من أكتوبر سنة ٢٠٢٢ معاملات مدنية

ولما كان ذلك، وكان قرار مجلس الوزراء رقم (٥٧) لسنة ٢٠١٨ في شأن اللائحة التنظيمية للقانون الاتحادي رقم (١١) لسنة ١٩٩٢ بشأن قانون الإجراءات المدنية وتعديلاته قد حدد اختصاصات قاضي التنفيذ فيما نصت عليه تلك اللائحة بالمادة ٧٠ في فقرتها الأولى بأنه " يختص قاضي التنفيذ دون غيره بتنفيذ السند التنفيذي وبالفصل في جميع منازعات التنفيذ بصفة مستعجلة كما يختص بإصدار الأحكام والقرارات والأوامر المتعلقة بذلك. " مما مؤداه التزام قاضي التنفيذ بما نص عليه في السند التنفيذي، وإلا كان تنفيذاً لطلب لم يصدر فيه حكم ولم يتضمنه بالتالي السند التنفيذي المنوط به تنفيذه ولا مساعٍ للاجتهاد في مورد النص القطعي الدلالة وذلك عملاً بنص المادة (١) من قانون المعاملات المدنية، وإذ كان من المقرر أنه لا يجوز للمحكمة أن تقضي بما لم يطلبه الخصوم وبالتالي فإنه لا يجوز أن يصدر حكم بغير طلب فإنه من باب أولى لا يجوز لقاضي التنفيذ أن يأمر بتنفيذ ما لم يصدر به حكم.

### لذلك

ترى الهيئة العامة لمحكمة التمييز عدم اتساع الفقرة الثانية من المادة ١١٦٦ ليكون تقديم طلب بيع العين كلها لقاضي التنفيذ، وأن على من أراد تقديم ذلك الطلب أن يضمّنه طلباته في الدعوى ابتداءً، فإذا لم يطلب ذلك فإنه حال تعذر تنفيذ قضاء المحكمة ببيع حصته أن يقيم دعوى جديدة بما يعنّ له من طلبات.

تنويه: تم إلغاء القانون الاتحادي رقم (١١) لسنة ١٩٩٢ بشأن قانون الإجراءات المدنية وتعديلاته بموجب المرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٢ لسنة ٢٠٢٢ بشأن إصدار قانون الإجراءات المدنية والصادر في ٧ ربيع الأول ١٤٤٤ هـ الموافق ٣ أكتوبر ٢٠٢٢ م والمعمول به اعتباراً من ٢ يناير ٢٠٢٣.

جلسة الثلاثاء ٢٤ أكتوبر ٢٠٢٣

برئاسة السيد القاضي/ عبد القادر موسى محمد  
ورئيس محكمة التمييز  
وعضوية السادة القضاة/ علي أحمد شلتوت، محمود عبد الحميد طنطاوي،  
محمد محمد المرسي حسين، أحمد محمد علي محمد عامر، سعد محمد سعيد علي زويل،  
يحيى الطيب أبوشورة ومصطفى محمود الشرقاوي.

(٢)

القرار رقم ٣ لسنة ٢٠٢٣ " الهيئة العامة لمحكمة التمييز "

دعوى " بعض أنواع الدعاوى: دعوى إثبات الحالة ". اختصاص " اختصاص قاضي الأمور  
المستعجلة " " اختصاص مركز التسوية الودية للمنازعات ".  
دعوى إثبات الحالة. ماهيتها وعلتها. اختصاص القضاء المستعجل بها. شرطه. الاستعجال  
وعدم المساس بأصل الحق. تخلفها أو رفعها بطريق التبعية لدعوى منظورة أمام محكمة الموضوع.  
أثره. انعقاد الاختصاص لقاضي الموضوع. طلب نذب خبير فيها. مؤداه. اختصاص مركز التسوية  
الودية للمنازعات بنظرها.

إن دعوى إثبات الحالة هي دعوى تحفظية يُتَراض فيها أن نزاعاً يزعم إثارته أمام القضاء  
بخصوص واقعة مادية ويخشى أن تصيب معالم هذه الواقعة وينعذر إثبات هذه المعالم أو أدلتها أو  
معرفة أسبابها حين نظر الموضوع أمام القضاء إذا ما اتبعت إجراءات التقاضي العادية، ولذلك أجاز  
المشرع لمن يخشى ضياع معالم هذه الواقعة أن يرفع دعوى إثبات حالة ويطلب من القضاء المستعجل  
في مواجهة خصمه إثبات هذه الحالة كي يستطيع أن يحتج بها حين يثار النزاع بشأنها أمام القضاء،  
مما مؤداه أنها دعوى يلجأ إليها الخصم لدرء الخطر القائم خشية زوال معالم الواقعة التي لا تسعفها  
إجراءات التقاضي العادية تمهيداً لرفع دعوى الموضوع، ويشترط لاختصاص القضاء المستعجل وحده  
بها توافر شرطي اختصاصه وهما الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق، مما مؤداه أنه في حالة  
توافر هذين الشرطين فإن الاختصاص بنظر هذه الدعوى يكون للقضاء المستعجل وحده، ولا تختص  
محكمة الموضوع بنظرها إلا إذا رفعت إليها بطريق التبعية لدعوى موضوعية منظورة أمامها، أما إذا  
تخلف أيٌّ من الشرطين فإن الاختصاص ينعقد لقاضي الموضوع ما لم يكن الطلب فيها نذب خبير فقط  
فيختص بنظرها مركز التسوية الودية للمنازعات.

## جلسة ٢٤ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ معاملات مدنية

## القرار

بعد الاطلاع على تقرير أمانة الهيئة العامة لمحكمة التمييز والمداولة.

حيث إن محكمة التمييز قررت في الطعن رقم ١٩٣ لسنة ٢٠٠٦ طعن مدني أن النص في المادة ٦٨ من قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية - السابق - على أنه (١- يجوز لمن يخشى ضياع معالم واقعة تحتل أن تصبح محل نزاع أمام القضاة أن يطلب في مواجهة ذوي الشأن بالطرق المعتادة من قاضي الأمور المستعجلة الانتقال للمعينة. ٢- ويجوز لقاضي الأمور المستعجلة في الحالة سالفة الذكر أن يندب أحد الخبراء للانتقال والمعينة وسماع الشهود بغير يمين، وعندئذ يكون على القاضي أن يعين جلسة لسماع ملاحظات الخصوم على تقرير الخبير وأعماله وتتبع القواعد المنصوص عليها في الباب الخاص بالخبرة)، يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن هذه الدعوى هي دعوى تحفظية يفترض فيها أن نزاعاً يزعم إثارته أمام القضاء بخصوص واقعة مادية ويخشى أن تضيع معالم هذه الواقعة ويتعذر إثبات هذه المعالم أو أدلتها أو معرفة أسبابها حين نظر الموضوع أمام القضاء إذا ما اتبعت إجراءات التقاضي العادية ولذلك أجاز المشرع لمن يخشى ضياع معالم هذه الواقعة أن يرفع دعوى إثبات حالة ويطلب من قاضي الأمور المستعجلة في مواجهة خصمه إثبات هذه الحالة كي يستطيع أن يحتج بها حين يثار النزاع بشأنها أمام القضاء، مما مؤداه أنها دعوى يلجأ إليها الخصم لدرء الخطر القائم خشية زوال معالم الواقعة التي لا تسعفها إجراءات التقاضي العادية تمهيداً لرفع دعوى الموضوع، ويشترط لاختصاص قاضي الأمور المستعجلة وحده بها توافر شرطي اختصاصه وهما الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق، مما مؤداه أنه في حالة عدم توافر أي من هذين الشرطين فإن الاختصاص ينعقد، للدائرة الكلية بالمحكمة الابتدائية، باعتبار أنها دعوى غير مقدرة القيمة.

وحيث إن الهيئة العامة تنوه إلى أن النص في المادة ١٠٨ من مرسوم بقانون اتحادي رقم (٣٥) لسنة ٢٠٢٢ بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية على أن (١- يجوز لمن يخشى ضياع معالم واقعة يحتل أن تصبح محل نزاع أمام القضاء أن يطلب معاينتها وإثبات حالتها، ويقدم الطلب بدعوى مستعجلة للمحكمة المختصة وفقاً للإجراءات المنظمة لذلك، وتراعى في المعالجة وإثبات الحالة أحكام المادة (١٠٧) من هذا القانون. ٢- للمحكمة في حال التقدم بدعوى مستعجلة لها أن تندب خبيراً للانتقال والمعينة وسماع أقوال من يرى لزوم سماع أقواله ويتعين على المحكمة أن تحدد جلسة لسماع ملاحظات الخصوم على تقرير الخبير وأعماله، وتتبع القواعد المنصوص عليها في الباب العاشر من هذا القانون). والنص المادة ٢٧ من المرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٢) لسنة ٢٠٢٢ بإصدار قانون الإجراءات المدنية على أن (١- يندب في مقر المحكمة الابتدائية قاض من قضاتها ليحكم بصفة مؤقتة ومع عدم المساس بأصل الحق في المسائل المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت. ٢- تختص



## جلسة ٢٤ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ معاملات مدنية

محكمة الموضوع بنظر هذه المسائل إذا رفعت إليها بطريق التبعية). والنص في المادة (١) من القرار الإداري رقم (٥١) لسنة ٢٠٢٠ بشأن اختصاص مركز التسوية الودية للمنازعات على أن يختص المركز بنظر المنازعات التالية: ١- ... ٤- طلبات الخبرة المنفرد ابتداءً أيًا كانت قيمتها أو أطرافها)، تدل مجتمعة على أن دعوى إثبات الحالة بصورها المتعددة هي دعوى إجرائية تحفظية صرفة يقيمها رافعها على نفقته ليكون ما يُثبت فيها من وقائع - سمعها الخبير المنتدب في الدعوى من طرفيها وشهودهم وما يطلع عليه من أوراق أو مستندات تُقدم له - سندًا يتقدم به لمحكمة الموضوع بما قد يدعيه مستحقًا له تملك هذه المحكمة أن تطرحه أو تأخذ ببعض ما جاء به، فهي إذن ليست من دعاوى الموضوعية فلا تمس أصل الحق ولا تُعتبر فاصلة فيه، وأن المشرع قد أفرد القضاء المستعجل بالاختصاص النوعي بها إذا توافر فيها شرطًا الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق لكي يتخذ إجراءً عاجلاً يصون به موضوع الحق أو دليلًا من أدلة الحق، ودون أن يمس بأصل الحق الذي يتعين أن يُترك لذوي الشأن يتنازلون فيه أمام القضاء الموضوعي، وأجاز لمحكمة الموضوع أيضًا الاختصاص بنظرها في حالة واحدة فقط إذا رُفعت إليها بطريق التبعية لدعوى موضوعية منظورة أمامها متى كان هناك رابط بين دعوى إثبات الحالة وبين الدعوى الأصلية، ينبي على ذلك أن دعوى إثبات الحالة بصورها المتعددة إذا رفعت مستقلة وتوافر فيها شرطًا الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق فيختص بنظرها وحده القضاء المستعجل، أما في حالة عدم توافر أي من هذين الشرطين وكان الطلب في الدعوى ندب خبير فقط فإنه يختص بنظرها مركز التسوية الودية للمنازعات، ولا تختص محكمة الموضوع بنظرها إلا إذا رفعت إليها بطريق التبعية لدعوى موضوعية منظورة أمامها.

وحيث إن الهيئة العامة لمحكمة التمييز قد انتهت بالأغلبية المنصوص عليها في الفقرة (ب) من المادة (٢٠) من القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠١٦ بشأن السلطة القضائية إلى العدول عن المبدأ الذي قرره حكم التمييز السابق رقم ١٩٣ لسنة ٢٠٠٦ طعن مدني، والأخذ بالمبدأ الجديد من أن دعوى إثبات الحالة هي دعوى تحفظية يُفترض فيها أن نزاعًا يزعم إثارته أمام القضاء بخصوص واقعة مادية ويخشى أن تضيع معالم هذه الواقعة ويتعذر إثبات هذه المعالم أو أدلتها أو معرفة أسبابها حين نظر الموضوع أمام القضاء إذا ما اتبعت إجراءات التقاضي العادية، ولذلك أجاز المشرع لمن يخشى ضياع معالم هذه الواقعة أن يرفع دعوى إثبات حالة ويطلب من القضاء المستعجل في مواجهة خصمه إثبات هذه الحالة كي يستطيع أن يحتج بها حين يثار النزاع بشأنها أمام القضاء، مما مؤداه أنها دعوى يلجأ إليها الخصم لدرء الخطر القائم خشية زوال معالم الواقعة التي لا تسعفها إجراءات التقاضي العادية تمهيدًا لرفع دعوى الموضوع، ويشترط لاختصاص القضاء المستعجل وحده بها توافر شرطي اختصاصه وهما الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق، مما مؤداه أنه في حالة توافر هذين الشرطين فإن الاختصاص بنظر هذه الدعوى يكون للقضاء المستعجل وحده، ولا تختص محكمة الموضوع بنظرها إلا إذا رفعت إليها بطريق

## جلسة ٢٤ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ معاملات مدنية

التبعية لدعوى موضوعية منظورة أمامها، أما إذا تخلف أيٌّ من الشرطين فإن الاختصاص ينعقد لقاضي الموضوع ما لم يكن الطلب فيها ندب خبير فقط فيختص بنظرها مركز التسوية الودية للمنازعات.

### لذلك

قررت الهيئة العدول عن المبدأ السابق والاعتداد بالمبدأ القانوني الجديد باختصاص القضاء المستعجل وحده بدعوى إثبات الحالة، ولا تختص محكمة الموضوع بنظرها إلا إذا رفعت إليها بطريق التبعية لدعوى موضوعية منظورة أمامها.

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي



ثالثاً

الفهرس التحليلي  
لأحكام الهيئة العامة  
لمحكمة التمييز  
٢٠٢٣ - ٢٠٢٠

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي

إثبات - إجراءات

الصفحة	القاعدة	
		<b>إثبات</b>
		<b>طرق الإثبات:</b>
		<b>أ- الإنكار والتزوير:</b>
٥٥	٦ إجراءات مدنية	جدد وإنكار الخصم الصور الضوئية لمستندات معينة في الدعوى. شرطه. بيان أثرها في دفاعه وعدم جدد وإنكار كافة المستندات بصفة عامة مجملة. مثال. <a href="#">(الظعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٣/٦/١٣)</a>
		<b>ب- الأوراق الرسمية:</b>
١١٨	٣ عقاري	قيام دائرة الأراضي بتسجيل التصرف في سجلاتها. يكسب الطلب صفة الرسمية. الظعن في بياناته. غير جائز إلا إذا كان نتيجة غش أو تزوير. المواد ٢، ٣، ٥، ٨ من القانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨ بشأن السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي والمواد ٧، ٨، ٢٣، ٢٨ من قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية. <a href="#">(الظعان رقم ٤، ٥ لسنة ٢٠٢٠ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢١/١/٢٧)</a>
		<b>إجراءات</b>
		<b>إجراءات التقاضي:</b>
٢٠	١ إجراءات مدنية	١- إجراءات التقاضي. من النظام العام. رسم القانون طريقاً معيناً لرفع الدعوى. وجوب التزامه من المدعي وإلا كانت دعواه غير مقبولة. <a href="#">(الظعن رقم ٣ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢١/١/٢٧)</a>
٧٠	٧ إجراءات مدنية	٢- القواعد المنظمة لقيام الخصومة أمام القضاء أو انعدامها. من إجراءات التقاضي المتعلقة بالنظام العام. <a href="#">(الظعن رقم ٣ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٣/١٠/٣١)</a>



## اختصاص

الصفحة	القاعدة	
		<b>اختصاص</b>
		<b>١ - اختصاص مركز فض المنازعات الإيجارية:</b>
١٣٣	٥ عقاري	١ - الاختصاص الولائي أو النوعي. من النظام العام. وجوب تصدي المحكمة له ولو لم يثره أي من الخصوم. اختصاص مركز فض المنازعات الإيجارية بالنظر والفصل في كافة النزاعات المتعلقة بالحقوق والالتزامات المنصوص عليها بالقانون ٦ لسنة ٢٠١٩ ولو نشأت قبل العمل بأحكامه. <a href="#">(الطعن رقم ٢ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a>
١٣٣	٥ عقاري	٢ - مركز فض المنازعات الإيجارية. اختصاصه بنظر المنازعات المتعلقة برسوم الخدمات. مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضائه في موضوع الدعوى. مخالفة للقانون وخطأ في تطبيقه. <a href="#">(الطعن رقم ٢ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a>
		<b>٢ - الاختصاص النوعي:</b>
١٣٣	٥ عقاري	الاختصاص الولائي أو النوعي. من النظام العام. وجوب تصدي المحكمة له ولو لم يثره أي من الخصوم. اختصاص مركز فض المنازعات الإيجارية بالنظر والفصل في كافة النزاعات المتعلقة بالحقوق والالتزامات المنصوص عليها بالقانون ٦ لسنة ٢٠١٩ ولو نشأت قبل العمل بأحكامه. <a href="#">(الطعن رقم ٢ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a>
		<b>٣ - الاختصاص الولائي:</b>
١٣٣	٥ عقاري	١ - المحاكم. صاحبة الولاية العامة بنظر كافة المنازعات. لسمو الحاكم أن يخرج بعضها عن ولايتها ويسندها إلى جهة أخرى. علة ذلك. المادتان ٢، ٤٢ من القانون ٦ لسنة ٢٠١٩ بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي. <a href="#">(الطعن رقم ٢ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a>

اختصاص - استئناف - استضافة

الصفحة	القاعدة	
١٣٣	٥ عقاري	٢- الاختصاص الولائي أو النوعي. من النظام العام. وجوب تصدي المحكمة له ولو لم يثره أي من الخصوم. اختصاص مركز فض المنازعات الإيجارية بالنظر والفصل في كافة النزاعات المتعلقة بالحقوق والالتزامات المنصوص عليها بالقانون ٦ لسنة ٢٠١٩ ولو نشأت قبل العمل بأحكامه. <a href="#">(الطعن رقم ٢ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a>
		<b>استئناف</b>
		<b>سقوط الحق في الاستئناف:</b>
٣٨	٣ إجراءات مدنية	قضاء الحكم بسقوط الحق في الاستئناف للتقرير به بعد الميعاد لتقديم طلبين لم يسدد الرسم عن أولهما فتم التقدم بطلب آخر بعد الميعاد وسدد الرسم عنه. صحيح. النعي في هذا الشأن. غير مقبول. علة وأساس ذلك. <a href="#">(الطعن رقم ٦ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٣/٦/٢٠٢١)</a>
		<b>استضافة</b>
٧٩	١ أحوال شخصية	١- الأصل مبيت المحضون عند حاضنه. يجوز للقاضي أن يأذن بمبيت المحضون بمسكن غير حاضنه إذا اقتضت مصلحته ذلك ورعاية لحقه في التعرف على والديه واحتفاظه بعلاقات مباشرة معهما دون إرهاب أو عنت. المواد ١، ٢، ١٦ من القانون ٣ لسنة ٢٠١٦ بشأن قانون حقوق الطفل و١٤٨ من المذكرة الإيضاحية للقانون ٢٨ لسنة ٢٠٠٥ وقرار وزير العدل ٥٥٥ لسنة ٢٠٢١. <a href="#">(الطعن رقم ٨ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ١٠/١١/٢٠٢١)</a>
٧٩	١ أحوال شخصية	٢- قضاء الحكم المطعون فيه بمبيت الصغيرة لدى والدها لربط أواصر علاقتهما وعدم حرمانها من حنانها لأسباب سائغة قدرتها. النعي عليه في هذا الشأن. جدل موضوعي. غير جائز أمام محكمة التمييز. مثال. <a href="#">(الطعن رقم ٨ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ١٠/١١/٢٠٢١)</a>

إعلان - التزام

الصفحة	القاعدة	
		<b>إعلان</b>
		<b>١ - إعلان الحكم:</b>
٧٠	٧ إجراءات مدنية	استقلال إجراءات إعلان الحكم عن إجراءات إعلان صحيفة الدعوى الصادر فيها. ما يلحق إجراءات أحدهما من عيب يكون بمنأى عن إجراءات إعلان الآخر. <a href="#">(الطعن رقم ٣ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٣/١٠/٣١)</a>
		<b>٢ - إعلان صحيفة الدعوى:</b>
٧٠	٧ إجراءات مدنية	استقلال إجراءات إعلان الحكم عن إجراءات إعلان صحيفة الدعوى الصادر فيها. ما يلحق إجراءات أحدهما من عيب يكون بمنأى عن إجراءات إعلان الآخر. <a href="#">(الطعن رقم ٣ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٣/١٠/٣١)</a>
		<b>٣ - ميعاد إعلان التكليف بالوفاء:</b>
٢٠	١ إجراءات مدنية	وجوب تكليف المدين بالوفاء في ميعاد خمسة أيام على الأقل قبل استصدار أمر الأداء. إعلانه بالتكليف. إجراء لازم. تخلفه. يرتب عدم قبول الأمر. العريضة المقدمة لاستصداره. لا تعد بديلاً عن الإعلان بالتكليف بالوفاء. أساس وعلّة ذلك. <a href="#">(الطعن رقم ٣ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢١/١/٢٧)</a>
		<b>التزام</b>
		<b>آثار الالتزام:</b>
		<b>غرامة التأخير في التنفيذ:</b>
١٤٧	١ معاملات مدنية	إخلال المطعون ضدها بتنفيذ العقد وإن كان لا يرقى لمرتبّة الفسخ إلا أنه يحرمها من استحقاق الغرامة التأخيرية. علة ذلك. مثال: لما لا يعد تناقضاً. <a href="#">(الطعن رقم ٥ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢١/٤/٢٠)</a>

## أمر الأداء

الصفحة	القاعدة	
٢٠	١ إجراءات مدنية	<p><b>أمر الأداء</b></p> <p><b>شروط إصداره:</b></p> <p>وجوب تكليف المدين بالوفاء في ميعاد خمسة أيام على الأقل قبل استصدار أمر الأداء. إعلانه بالتكليف. إجراء لازم. تخلفه. يرتب عدم قبول الأمر. العريضة المقدمة لاستصداره. لا تعد بديلاً عن الإعلان بالتكليف بالوفاء. أساس وعلّة ذلك.</p> <p><a href="#">(الظعن رقم ٣ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a></p>

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي



## بطلان

الصفحة	القاعدة	
		<b>بطلان</b>
		<b>١ - أثر الحكم ببطلان إعلان صحيفة الدعوى:</b>
		قضاء المحكمة الابتدائية في موضوع الدعوى رغم بطلان الإعلان بصحيفة الدعوى. مؤداه. وجوب قضاء محكمة الاستئناف بالبطلان والتصدي للفصل في النزاع دون أن تعيد الدعوى لمحكمة أول درجة. علة ذلك. م ١٦٨ إجراءات مدنية ق ٤٢ لسنة ٢٠٢٢. مثال.
٧٠	٧ إجراءات مدنية	<a href="#">(الطعن رقم ٣ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٣/١٠/٣١)</a>
		<b>٢ - بطلان الإجراءات:</b>
		بطلان الإجراء في شق منه. يبطل هذا الشق فقط دون الإجراءات الصحيحة. قصر ذلك على العمل الإجرائي المركب القابل للتجزئة أو الانقسام. المادة ١/١٣ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية.
١٦٠	٢ معاملات مدنية	<a href="#">(الطعن رقم ٥ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٢/١٢/٢١)</a>
		<b>٣ - بطلان الأحكام:</b>
		قضاء المحكمة الابتدائية في موضوع الدعوى رغم بطلان الإعلان بصحيفة الدعوى. مؤداه. وجوب قضاء محكمة الاستئناف بالبطلان والتصدي للفصل في النزاع دون أن تُعيد الدعوى لمحكمة أول درجة. علة ذلك. م ١٦٨ إجراءات مدنية ق ٤٢ لسنة ٢٠٢٢. مثال.
٧٠	٧ إجراءات مدنية	<a href="#">(الطعن رقم ٣ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٣/١٠/٣١)</a>
٩٨	١ عقاري	<a href="#">(الطعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٠ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢١/١/٢٧)</a>

بطلان - بيع

الصفحة	القاعدة	
١٠٢	٢ عقاري	<p>٤ - بطلان العقد:</p> <p>مخالفة الشركة الأجنبية أو المكتب أو الفرع التابع لها أو من زولوا عملاً نيابة عنها المواد ٣١٣، ٣١٤، ٣١٥، ٣١٦ من القانون ٨ لسنة ١٩٨٤ بشأن الشركات التجارية قبل مزاوله النشاط. أثره: عدم الاعتراف بها كشخصية اعتبارية ذات ذمة مستقلة عن الشركاء وانصراف آثارها إلى ذمم من أجروها. تمسك الطاعن ببطلان العقد. لا ينال من ذلك النظر. علة ذلك.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ٢، ٣ لسنة ٢٠٢٠ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a></p> <hr/> <p style="text-align: center;"><b>بيع</b></p> <p>١ - آثار عقد البيع:</p> <p><b>الالتزام بنقل الملكية:</b></p> <p>تنفيذ عقد البيع بتغيير سجل الأرض وما يترتب عليه من التزام البائع بنقل الملكية في السجل العيني كأثر من آثار العقد. يسري عليه القانون الجديد المتعلق بالنظام العام والذي أدرك هذا الأثر، ولو كان العقد قد أبرم صحيحاً قبل العمل بأحكامه.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ١ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a></p> <hr/> <p>٢ - البيع على الخارطة:</p> <p>العقود التي يسري عليها القانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨. خضوعها من حيث آثارها لأحكام القانون ١٩ لسنة ٢٠٢٠ بإعمال الأثر الرجعي. انسحاب تطبيقه على العقود الخاضعة له. ولو كانت سابقة على صدوره ومنها قرارات الفسخ عدا الملغى منها بحكم بات من المحاكم المختصة قبل العمل بأحكامه. أساس وعلة ذلك. التزام محكمة التمييز بتطبيق نص القانون ١٩ لسنة ٢٠٢٠ بتعديل بعض أحكام القانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨ من تلقاء نفسها. متى وردت على الجزء المطعون فيه. مؤدى ذلك. حق المطور في فسخ عقود البيع على الخارطة التي تمت من تاريخ العمل بالقانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨ والاحتفاظ بالمبالغ المسددة طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في التشريعات</p>
١٢٧	٤ عقاري	

بيع

الصفحة	القاعدة	
١٠٢	٢ عقاري	<p>السارية وقت اتخاذ القرار . ما دام المشتري لم يسدد الثمن . لمحكمة الموضوع تقدير النسب أو استكمالها أو تخفيضها . حد ذلك .</p> <p><a href="#">(الطعان رقما ٢ ، ٣ لسنة ٢٠٢٠ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a></p> <p>الوحدات العقارية المباعة على الخارطة الخاضعة للتسجيل المبدئي . الوحدات قيد الإنشاء وقت التعاقد . وجودها واقعياً أو تسجيلها بالسجل العقاري . خضوعها للقانون ٧ لسنة ٢٠٠٦ . ولو تم التعاقد وهي مازالت على الخارطة . مؤدى ذلك . عدم سريان القانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨ حال إنجاز الوحدة قبل بدء النزاع أمام المحاكم أو تسجيلها بالسجل العقاري في أي مرحلة من مراحل التقاضي . علة ذلك . المواد ٢ المعدلة بالقانون ٩ لسنة ٢٠٠٩ ، ١/٣ ، ١/٨ من القانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨ و ٩ ، ٢٢ ، ١/٢٤ من القانون ٧ لسنة ٢٠٠٦ .</p>
١٣٩	٦ عقاري	<p><a href="#">(الطعن رقم ٧ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ١٠/١/٢٠٢١)</a></p> <p><b>٣- التزامات البائع:</b></p> <p><b>تسليم المبيع:</b></p> <p>العقد شريعة المتعاقدين . قيامه صحيحاً . أثره . وفاء كل من المتعاقدين بما أوجبه العقد من التزاماته . تنفيذه . طبقاً لما اشتمل عليه ومستلزماته وما يتفق وحسن النية ووفقاً للقانون والعرف . مؤداه . التزام البائع بتسليم المبيع بالحالة والأوصاف المتفق عليها . علة ذلك . م ٢٤٦ معاملات مدنية .</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ١٣/٦/٢٠٢٣)</a></p>
٥٥	٦ إجراءات مدنية	<p><b>٤- عقد البيع:</b></p> <p><b>أثر العقد بالنسبة للمتعاقدين:</b></p> <p>١- آثار العقد . قصرها على أطرافه . م ٢٥٠ معاملات مدنية . اشتراك أصحاب الشخصية الاعتبارية والذمم المالية المختلفة في مشروع استثمار عقاري واحد . مؤداه . مسؤوليتهم جميعاً عن الالتزامات الناشئة عنه . استخلاص ذلك . سلطة محكمة</p>

بيع

الصفحة	القاعدة	
٥٥	٦ إجراءات مدنية	الموضوع بدرجتها. <a href="#">(الطعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٣/٦/١٣)</a>
٥٥	٦ إجراءات مدنية	٢- العقد شريعة المتعاقدين. قيامه صحيحًا. أثره. وفاء كل من المتعاقدين بما أوجبه العقد من التزاماته. تنفيذه. طبقًا لما اشتمل عليه ومستلزماته وما يتفق وحسن النية ووفقًا للقانون والعرف. مؤداه. التزام البائع بتسليم المبيع بالحالة والأوصاف المتفق عليها. علة ذلك. م ٢٤٦ معاملات مدنية. <a href="#">(الطعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٣/٦/١٣)</a>

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي



تأمين - تسجيل

الصفحة	القاعدة	
		<b>تأمين</b>
		<b>التأمين على حوادث السيارات:</b>
		إقامة الطاعنين المنازعة التأمينية على شركة التأمين ومالك وسائق المركبة المتسببة في الحادث بالتعويض استناداً لوثيقة التأمين بالنسبة للشركة وإلى المسؤولية التقصيرية بالنسبة للآخرين. التزامهم بدين واحد بمصدرين مختلفين تتضام ذمتهم به دون التضامن ويكون موضوع الدعوى قابلاً للتجزئة. عرض المنازعة التأمينية على لجان حل وتسوية المنازعات. يوجب اختصاصها بنظرها ما دامت رفعت صحيفة على الشركة. وإن كانت لا تختص بمن لا يجوز اختصاصهم أمامها تغليباً لصحة إجراءات الدعوى.
١٦٠	٢ معاملات مدنية	<a href="#">(الطعن رقم ٥ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٢/٢٢/٢١)</a>
		<b>تسجيل التصرفات العقارية:</b>
		١- قيام دائرة الأراضي بتسجيل التصرف في سجلاتها. يكسب الطلب صفة الرسمية. الطعن في بياناته. غير جائز إلا إذا كان نتيجة غش أو تزوير. المواد ٢، ٣، ٥، ٨ من القانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨ بشأن السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي والمواد ٧، ٨، ٢٣، ٢٨ من قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية.
١١٨	٣ عقاري	<a href="#">(الطعن رقم ٤، ٥ لسنة ٢٠٢٠ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢١/١/٢٧)</a>
		٢- الوحدات العقارية المباعة على الخارطة الخاضعة للتسجيل المبدئي. الوحدات قيد الإنشاء وقت التعاقد. وجودها واقعياً أو تسجيلها بالسجل العقاري. خضوعها للقانون ٧ لسنة ٢٠٠٦. ولو تم التعاقد وهي مازالت على الخارطة. مؤدى ذلك. عدم سريان القانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨ حال إنجاز الوحدة قبل بدء النزاع أمام المحاكم أو تسجيلها بالسجل العقاري في أي مرحلة من مراحل التقاضي. علة ذلك. المواد ٢ المعدلة بالقانون ٩ لسنة ٢٠٠٩، ٢/٣، ١/٨ من القانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨

تسجيل - تعويض

الصفحة	القاعدة	
١٣٩	٦ عقاري	<p>و٩، ٢٢، ٢٤/١ من القانون ٧ لسنة ٢٠٠٦.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ٧ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢١/١١/١٠)</a></p> <hr/> <p><b>تعويض</b></p> <p>١ - التزام المحكمة المدنية في دعوى التعويض بحجية الحكم الجزائي:</p> <p>للحكم الجزائي البات الصادر بالإدانة أو البراءة حجية أمام المحاكم المدنية في الدعاوى التي لم يفصل فيها بحكم بات في خصوص وقوع الجريمة ووصفها القانوني ونسبتها إلى فاعلها. أساس وأثر ذلك.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ٥ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٢/١٢/٢١)</a></p>
١٦٠	مدنية	<p>٢ معاملات</p> <p>٢ - التضامن والتضام في التعويض:</p> <p>إقامة الطاعنين المنازعة التأمينية على شركة التأمين ومالك وسائل المركبة المتسببة في الحادث بالتعويض استناداً لوثيقة التأمين بالنسبة للشركة وإلى المسؤولية التقصيرية بالنسبة للآخرين. التزامهم بدين واحد بمصدرين مختلفين تتضامن ذمتهم به دون التضامن ويكون موضوع الدعوى قابلاً للتجزئة. عرض المنازعة التأمينية على لجان حل وتسوية المنازعات. يوجب اختصاصها بنظرها ما دامت رفعت صحيفة على الشركة. وإن كانت لا تختص بمن لا يجوز اختصاصهم أمامها تغليباً لصحة إجراءات الدعوى.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ٥ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٢/١٢/٢١)</a></p>
١٦٠	مدنية	<p>٢ معاملات</p> <p>٢ - الضرر الموجب للتعويض:</p> <p>لكل شخص الحق في سلامة جسده والتعدي عليه وإحداث إصابات به يُعدُّ ضرراً يُوجب التعويض عنه.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ٥ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٢/١٢/٢١)</a></p>

## تعويض - تقادم

الصفحة	القاعدة	
		<b>٤ - تقدير التعويض:</b>
	٢	١- لمحكمة الموضوع تحديد عناصر الضرر وتقدير التعويض الجابر له.
١٦٠	معاملات مدنية	شرطه. <a href="#">(الطعن رقم ٥ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٢١/١٢/٢٠٢٢)</a>
	٢	٢- تقدير التعويض عن الضرر المادي بقدر ما لحق المضرور من ضرر وما فاتته من كسب ولو جاوز التعويض قيمة الأرش. جائز. م ٢٩٢ معاملات مدنية.
١٦٠	معاملات مدنية	<a href="#">(الطعن رقم ٥ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٢١/١٢/٢٠٢٢)</a>
		<b>٥ - مدة تقادم دعوى التعويض المدنية التي تتبع الدعوى الجنائية:</b>
		تقادم دعوى التعويض الناشئة عن الفعل الضار بانقضاء ثلاث سنوات. بدء سريانه من يوم العلم الحقيقي الذي يعلم فيه المضرور بالضرر وشخص من أحدثه. كون العمل غير المشروع يشكل جريمة. مؤداه. قيام الدعوى الجنائية إلى جانب دعوى التعويض المدنية وعدم سقوط الأخيرة إلا بسقوط الأولى. لجوء المضرور للطريق المدني دون الجزائي للمطالبة بالتعويض. مفاده. وقوف سريان مدة عدم السماع طبقاً للمادة ٢٩٨ معاملات مدنية ما دام الحق في رفع الدعوى الجنائية أو تحريكها أو السير فيها قائماً وحتى انقضائها بصدور حكم بات أو فوات مواعيد الطعن أو لأي سبب من أسباب الانقضاء. علة ذلك. م ٤٨١ معاملات مدنية.
١٧٥	معاملات مدنية	<a href="#">(الطعن رقم ٢ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٣١/١٠/٢٠٢٣)</a>
		<b>تقادم</b>
		<b>١ - التقادم المسقط:</b>
		<b>التقادم الثلاثي:</b>
		تقادم دعوى التعويض الناشئة عن الفعل الضار بانقضاء ثلاث سنوات. بدء سريانه من يوم العلم الحقيقي الذي يعلم فيه المضرور بالضرر وشخص من أحدثه. كون العمل غير المشروع يشكل جريمة. مؤداه. قيام الدعوى الجنائية إلى جانب

تقديم

الصفحة	القاعدة	
١٧٥	٣ معاملات مدنية	<p>دعوى التعويض المدنية وعدم سقوط الأخيرة إلا بسقوط الأولى. لجوء المضرور للطريق المدني دون الجزائي للمطالبة بالتعويض. مفاده. وقوف سريان مدة عدم السماع طبقاً للمادة ٢٩٨ معاملات مدنية ما دام الحق في رفع الدعوى الجنائية أو تحريكها أو السير فيها قائماً وحتى انقضائها بصدور حكم بات أو فوات مواعيد الطعن أو لأي سبب من أسباب الانقضاء. علة ذلك. م ٤٨١ معاملات مدنية.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ٢ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٣/١٠/٣١)</a></p> <hr/> <p><b>٢ - انقطاع التقادم:</b></p> <p>الدعوى الجزائية. انقضاؤها بمضي عشرين سنة في مواد الجنايات التي يحكم فيها بالإعدام أو السجن المؤبد وبمضي عشر سنين في مواد الجنايات الأخرى وبمضي ثلاث سنين في الجنح. انقطاعها بإجراءات التحقيق أو الاتهام أو المحاكمة أو بإجراءات الاستدلال. ما دام اتخذت في مواجهة المتهم أو أُخطِر بها بوجه رسمي. تعدد الإجراءات التي تقطع المدة. بدء سريانها من تاريخ آخر إجراء. تعدد المتهمين. انقطاع المدة بالنسبة لأحدهم يترتب عليه انقطاعها بالنسبة للباقيين. المادتان ٢٠، ٢١ ق الإجراءات الجزائية.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ٢ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٣/١٠/٣١)</a></p> <hr/> <p><b>٣ - سقوط دعوى التعويض التابعة للدعوى الجنائية:</b></p> <p>تقديم دعوى التعويض الناشئة عن الفعل الضار بانقضاء ثلاث سنوات. بدء سريانه من يوم العلم الحقيقي الذي يعلم فيه المضرور بالضرر وشخص من أحدثه. كون العمل غير المشروع يشكل جريمة. مؤداه. قيام الدعوى الجنائية إلى جانب دعوى التعويض المدنية وعدم سقوط الأخيرة إلا بسقوط الأولى. أثره. عدم سقوط دعوى الضمان حال سماع الدعوى الجزائية أو انقضاء خمس عشرة سنة من يوم وقوع الفعل الضار. مفاده. وقوف سريان مدة عدم السماع المنصوص عليها في م ٢٩٨ معاملات مدنية. شرطه. بقاء الحق في رفع الدعوى الجنائية أو تحريكها أو السير فيها قائماً. علة ذلك. م ١/٤٨١ معاملات مدنية. إجراءات التحقيق في الجرائم الجنائية لتحديد مسؤولية المتسبب في الفعل الضار. تتقطع به المدة المقررة لسقوط الدعوى الجزائية. إحالة الدعوى للمحكمة الجزائية. لازمه. وقف الدعوى المدنية</p>



تقادم - تمييز

الصفحة	القاعدة	
١٧٥	٣ معاملات مدنية	<p>لحين صدور حكم جزائي بات ويبدأ ميعاد عدم السماع من تاريخ ذلك الحكم. صدور قرار النيابة العامة بعدم وجود وجه لإقامة الدعوى الجزائية. مفاده. بداية سريان ميعاد عدم السماع من تاريخ صدور الأمر.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ٢ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٣١/١٠/٢٠٢٣)</a></p>
<b>تمييز</b>		
١١٨	٣ عقاري	<p>١- أثر نقض الحكم:</p> <p>ارتباط المركز القانوني لطاعنين. نقض الحكم كلياً لأحدهما. يوجب نقضه للآخر. أثر ذلك.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ٤، ٥ لسنة ٢٠٢٠ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a></p>
<b>المكتب الفني بمحكمة التمييز</b>		
٣٨	٣ إجراءات مدنية	<p>٢- أسباب الطعن بالتمييز:</p> <p>أ- الأسباب غير المقبولة:</p> <p>١- النعي الوارد على غير محل من قضاء الحكم المطعون فيه. مؤداه. عدم قبوله. مثال.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ٦ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٣/٦/٢٠٢١)</a></p>
٧٩	١ أحوال شخصية	<p>٢- قضاء الحكم المطعون فيه بمبيت الصغيرة لدى والدها لربط أواصر علاقتهما وعدم حرمانها من حنانها لأسباب سائغة قدرتها. النعي عليه في هذا الشأن. جدل موضوعي. غير جائز أمام محكمة التمييز. مثال.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ٨ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ١٠/١١/٢٠٢١)</a></p>
١٠٢	٢ عقاري	<p>٣- لمحكمة الموضوع إذا ما أقيمت الدعوى أمامها من المطور أو المشتري بالمطالبة بالنسب أو استكمالها أو بتخفيضها الحكم بالنسب التي تراها عادلة بما يتناسب مع ظروف الحال وما تقدره دون مجاوزة الحد الأقصى. ما دام أنها بينت العناصر التي استقت منها حكمها. النعي في هذا الشأن. جدل موضوعي غير مقبول أمام محكمة التمييز. مثال.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ٢، ٣ لسنة ٢٠٢٠ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a></p>

تميز

الصفحة	القاعدة	
١٤٧	١ معاملات مدنية	٤- نعي الطاعة بشأن ما استقلت محكمة الموضوع بتقديره من تقصيرها في تنفيذ التزامها ورفض طلبها. جدل موضوعي غير جائر أمام محكمة التمييز. مثال.  <u>(الطعن رقم ٥ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٠/٤/٢٠٢١)</u>
٧٠	٧ إجراءات مدنية	<b>ب- الأسباب المتعلقة بالنظام العام:</b> لمحكمة التمييز إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام. ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو في صحيفة الطعن. شرطه. م ١٨٠ إجراءات مدنية. <u>(الطعن رقم ٣ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٣١/١٠/٢٠٢٣)</u>
٢٩	٢ إجراءات مدنية	<b>٣- الأحكام الجائر الطعن فيها بالتمييز:</b> ١- المادتان ٣/١٧٣ من قانون الإجراءات المدنية، ٨٥ من اللائحة التنظيمية للقانون ذاته. مفادهما. الطعن بالتمييز في الحكم الاستثنائي الصادر في الطعن على الأمر على العريضة الصادر من قاضي التنفيذ بتنفيذ الحكم الأجنبي أو برفضه. جائز. <u>(الطعن رقم ٤ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٦/٤/٢٠٢١)</u>
٢٩	٢ إجراءات مدنية	٢- تعلق الحكم المطعون فيه بمدى توافر الشروط التي نصت عليها المادة ٨٥ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية بشأن الحكم الأجنبي محل التنفيذ وصلاحيته كسند تنفيذي. الطعن فيها بالتمييز. جائز. علة ذلك. <u>(الطعن رقم ٤ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٦/٤/٢٠٢١)</u>
		<b>٤- حالات الطعن بالتمييز:</b> <b>وقوع بطلان في الإجراءات أثر في الحكم:</b> رفع الطعن. لا يفيد منه إلا من رفعه ولا يحتج به إلا على من رفع عليه. الاستثناء. الأحكام الصادرة في موضوع غير قابل للتجزئة أو في التزام بالتضامن

تميز

الصفحة	القاعدة	
٢٠	١ إجراءات مدنية	أو في دعوى يوجب القانون فيها اختصام أشخاص معينين. مخالفة الحكم هذا النظر وقضائه بإلغاء أمر الأداء وعدم قبوله للمطعون ضده الثاني لبطلان إعلانه وانسحاب البطلان على الشركة المطعون ضدها الأولى. خطأ في تطبيق القانون يوجب نقضه وإلغاء الحكم قبل المطعون ضده الثاني دون انسحابه للمطعون ضدها الأولى. أساس ذلك. <a href="#">(الظعن رقم ٣ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a>
٢٩	٢ إجراءات مدنية	٥ - سلطة محكمة التمييز: ١- لمحكمة التمييز أن تتدخل إذا كانت الأسباب التي بنت عليها محكمة الموضوع قضاءها مخالفة للقانون. قضاء الحكم بتأييد الأمر الصادر من قاضي التنفيذ بوضع الصيغة التنفيذية على الحكم الأجنبي دون أن يعرض لدفاع الطاعنة الجوهري بعدم إعلانها بصحيفة الدعوى وعدم توافر شروط الاعتراف بالحكم الأجنبي. قصور يوجب نقضه وإلغاءه واعتباره كأن لم يكن ورفض الطلب. مثال. <a href="#">(الظعن رقم ٤ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٦/٤/٢٠٢١)</a>
٥٥	٦ إجراءات مدنية	٢- سن التشريعات الإجرائية. غايته. تطبيق التشريعات الموضوعية إفرار تطبيقها إشكاليات. لازمه. على المشرع معالجتها. محكمة التمييز والهيئة العامة لهما التصدي لفض تلك الإشكاليات. علة ذلك. <a href="#">(الظعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ١٣/٦/٢٠٢٣)</a>
٨٥	٢ أحوال شخصية	٣- إسقاط الحكم المطعون فيه أجر مسكن الحضانة لامتلاك الحاضنة مسكناً تسد أقساطه. خطأ في تطبيق القانون. يوجب إلغاءه والقضاء برفض دعوى إسقاط أجر مسكن الحضانة. <a href="#">(الظعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ١٨/٥/٢٠٢٢)</a>
		٤- العقود التي يسري عليها القانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨. خضوعها من حيث آثارها لأحكام القانون ١٩ لسنة ٢٠٢٠ بإعمال الأثر الرجعي. انسحاب تطبيقه على العقود الخاضعة له. ولو كانت سابقة على صدوره ومنها قرارات الفسخ عدا الملغى منها بحكم بات من المحاكم المختصة قبل العمل بأحكامه. أساس وعلة ذلك. التزام محكمة التمييز بتطبيق نص القانون ١٩ لسنة ٢٠٢٠ بتعديل بعض أحكام القانون

تميز - تنفيذ

الصفحة	القاعدة	
١٠٢	٢ عقاري	<p>١٣ لسنة ٢٠٠٨ من تلقاء نفسها. متى وردت على الجزء المطعون فيه. مؤدى ذلك. حق المطور في فسخ عقود البيع على الخارطة التي تمت من تاريخ العمل بالقانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨ والاحتفاظ بالمبالغ المسددة طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في التشريعات السارية وقت اتخاذ القرار. ما دام المشتري لم يسدد الثمن. لمحكمة الموضوع تقدير النسب أو استكمالها أو تخفيضها. حد ذلك.</p> <p><a href="#">(الطعان رقما ٢، ٣ لسنة ٢٠٢٠ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a></p> <hr/> <p><b>٦- شروط قبول الطعن:</b></p> <p><b>المصلحة في الطعن بالتمييز:</b></p> <p>١- رفع الطعن. لا يفيد منه إلا من رفعه ولا يحتج به إلا على من رفع عليه. الاستثناء. الأحكام الصادرة في موضوع غير قابل للتجزئة أو في التزام بالتضامن أو في دعوى يوجب القانون فيها اختصاص أشخاص معينين. أساس وعلّة وأثر ذلك.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ٣ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a></p> <p>٢- المصلحة الحقّة. ماهيتها. توافر مصلحة نظرية بحتة. لا تصلح أساساً للطعن على الحكم. مثال لعدم توافر المصلحة الحقّة التي تصلح أساساً للطعن.</p> <p><a href="#">(الطعان رقما ٢، ٣ لسنة ٢٠٢٠ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a></p> <hr/> <p><b>تنفيذ</b></p> <p><b>تنفيذ الأحكام الأجنبية:</b></p> <p>١- المادتان ٣/١٧٣ من قانون الإجراءات المدنية، ٨٥ من اللائحة التنظيمية للقانون ذاته. مفادهما. الطعن بالتمييز في الحكم الاستئنافي الصادر في الطعن على الأمر على العريضة الصادر من قاضي التنفيذ بتنفيذ الحكم الأجنبي أو برفضه. جائز.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ٤ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٦/٤/٢٠٢١)</a></p>
٢٠	١ إجراءات مدنية	
١٠٢	٢ عقاري	
٢٩	٢ إجراءات مدنية	



## تنفيذ

الصفحة	القاعدة	
٢٩	٢ إجراءات مدنية	٢- وجوب تحقق قاضي التنفيذ الذي ينظر طلب أمر تنفيذ الحكم الأجنبي من أن المحكوم عليه غيابياً أعلن بالدعوى وبالحكم الصادر فيها إعلاناً صحيحاً. علة ذلك. المادة ٣٠ من اتفاقية الرياض العربية للتعاون القضائي المصدق عليها بالمرسوم ٥٣ لسنة ١٩٩٩. <a href="#">(الظعن رقم ٤ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٦/٤/٢٠٢١)</a>

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي

## حجز - حضانة

الصفحة	القاعدة	
		<b>حجز</b>
		<b>الحجز على مسكن المدين:</b>
		الدار المعدة لسكن المدين وأسرته أو المحكوم عليه. استثنائها من الحجز عليها استيفاءً لدين في ذمته غير ناشئ عن ثمنها. علة ذلك. المادتان ١٠٦ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء ٥٧ لسنة ٢٠١٨ و١ معاملات مدنية.
٤٨	٤ إجراءات مدنية	<a href="#">(الطلب رقم ٣ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٢٨/٤/٢٠٢٢)</a>
		<b>حضانة</b>
		١- الأصل مبيت المحضون عند حاضنه. يجوز للقاضي أن يأذن بمبيت المحضون بمسكن غير حاضنه إذا اقتضت مصلحته ذلك ورعاية لحقه في التعرف على والديه واحتفاظه بعلاقات مباشرة معهما دون إرهاب أو عنت. المواد ١، ٢، ١٦ من القانون ٣ لسنة ٢٠١٦ بشأن قانون حقوق الطفل و١٤٨ من المذكرة الإيضاحية للقانون ٢٨ لسنة ٢٠٠٥ وقرار وزير العدل ٥٥٥ لسنة ٢٠٢١.
٧٩	١ أحوال شخصية	<a href="#">(الطعن رقم ٨ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ١٠/١١/٢٠٢١)</a>
		٢- قضاء الحكم المطعون فيه بمبيت الصغيرة لدى والدها لربط أواصر علاقتهما وعدم حرمانها من حنانها لأسباب سائغة قدرتها. النعي عليه في هذا الشأن. جدل موضوعي. غير جائز أمام محكمة التمييز. مثال.
٧٩	١ أحوال شخصية	<a href="#">(الطعن رقم ٨ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ١٠/١١/٢٠٢١)</a>
		<b>أجر مسكن حضانة:</b>
		١- إعداد مسكن ملائم لحضانة الصغار الفقراء الموجودين بحضانة أهمهم على عاتق ولي المحضون شرعاً باعتباره جزءاً من النفقة الواجبة عليه. الأصل استحقاق الحاضنة أجر مسكن إلا حال تملكها مسكناً تقيم فيه أو مخصصاً لسكانها سواء ملكية تامة أو على الشبوع مع ورثة آخرين. ما دامت تقيم فيه مع المحضونين شرط مناسبته لإقامة المحضونين. لمحكمة الموضوع تقدير ذلك. أساس ذلك. المسكن

## حضانة - حق - حكم

الصفحة	القاعدة
٨٥	٢ أحوال شخصية الذي يؤول للحاضنة من الغير مقابل أفساط مدة من الزمن. لا يُعدّ مملوكًا لها ملكية تامة. وجوب تحمل ولي المحضون سداد تلك الأفساط بديلاً عن تحمله أجر المسكن. متى كان القسط بقدر سعته ووفق حال الصغير والوضع الاقتصادي زماناً ومكاناً. م ٢/١٤٨ أحوال شخصية. منح الحاضنة مسكنًا مملوكًا لها بالمجان لتقييم فيه بالمحضونين. أثره. إعفاء ولي المحضون من سداد أجر مسكن الحاضنة. <a href="#">(الظعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٢/٥/١٨)</a>
٨٥	٢ أحوال شخصية ٢- إسقاط الحكم المطعون فيه أجر مسكن الحضانة لامتلاك الحاضنة مسكنًا تسدد أفساطه. خطأ في تطبيق القانون. يوجب إلغاءه والقضاء برفض دعوى إسقاط أجر مسكن الحضانة. <a href="#">(الظعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٢/٥/١٨)</a>
٩٨	١ عقاري <b>المكتب الفني</b> <b>حق الملكية والحقوق العينية:</b> بمحاكمة التمييز بمحاكمة دبي ملكية العقار والحقوق العينية العقارية الأخرى. عدم انتقالها بين المتعاقدين وفي حق الغير إلا بالتسجيل وفقًا لأحكام القوانين الخاصة. م ١٢٧٧ معاملات مدنية. رفع دعوى بطلب استحقاق العقار المحجوز عليه أو بعضه. جائز لمن بيده أدلة ملكية أو وقائع حيازة. المادة ١/١٦٦ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادر بقرار مجلس الوزراء ٥٧ لسنة ٢٠١٨. <a href="#">(الظعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٠ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢١/١/٢٧)</a>

## حكم

١- تسببه:

أ- ما لا يعيب تسبب الحكم:

١- تقدير توفر سبب الهجر الموجب للطلاق ومدته ورجوعه لأي من الطرفين.  
استقلال محكمة الموضوع بتقديره دون رقابة محكمة التمييز. شرطه. إقامة قضائها على

## حكم

الصفحة	القاعدة	
٩١	٣ أحوال شخصية	<p>أسباب سائغة لها أصل ثابت في الأوراق. مثال " لتدليل سائغ على عدم توفر سبب الهجر الموجب للتطبيق ".</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ٤ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٢١/١٢/٢٠٢٢)</a></p> <p>٢- التقايل. ماهيته. رضاء المتعاقدين. الشرط الأساسي لصحة الإقالة. استخلاصه. موضوعي دون رقابة لمحكمة التمييز. شرطه. إقامة قضائه على أسباب سائغة. مثال " لرد سائغ على طلب فسخ اتفاقية البيع والشراء للتأخر في الإنجاز ".</p> <p><a href="#">(الطعان رقما ٢، ٣ لسنة ٢٠٢٠ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a></p>
١٠٢	٢ عقاري	<p><b>ب- ما يعيب تسبب الحكم:</b></p> <p>وجوب إقامة محكمة الموضوع قضاءها على ما له أصل ثابت بالأوراق وأن يشتمل الحكم على ما يطمئن المطلع عليه أنها أحاطت بحقيقة الدعوى عن بصر وبصيرة. مخالفتها ذلك. قصور وإخلال بحق الدفاع. مواجهة دفاع الطاعنة بعبارة عامة لا تصلح للرد عليه. قصور يوجب نقضه. مثال.</p> <p><a href="#">(الطعان رقما ٤، ٥ لسنة ٢٠٢٠ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a></p>
١١٨	٣ عقاري	<p><b>٢- حجية الأحكام:</b></p> <p><b>أجزاء الحكم التي تحوز حجية:</b></p> <p>قضاء الحكم. ليس المنطوق وحده. شموله القول الفصل في الدعوى أيًا كان موضعه سواء في الأسباب أو المنطوق لارتباطهما. أسباب الحكم. المرجع في تفسير منطوقه وتحديد مداه للوقوف على ما فصلت فيه المحكمة. مثال.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ٥ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٢١/١٢/٢٠٢٢)</a></p>
١٦٠	٢ معاملات مدنية	<p><b>٣- عيوب التدليل:</b></p> <p><b>أ- الخطأ في تطبيق القانون:</b></p> <p>١- الخصومة. قيامها بين أشخاص موجودين على قيد الحياة وإلا كانت</p>

حكم

الصفحة	القاعدة	
٧٠	٧ إجراءات مدنية	معدومة. جواز اختصام ورثة من توفى قبل رفع الدعوى أو الطعن. شرطه. اتخاذ الإجراءات الصحيحة في ذات درجة التقاضي ولو كان التصحيح بعد فوات مواعيد الطعن. أثره. زوال العيب الذي شاب إجراءات الخصومة عند قيامها. مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضائه بانعدام الخصومة في الاستئناف لوفاة المستأنف ضده الأول قبل رفع الاستئناف رغم تصحيح شكل الاستئناف باختصام وريثته. خطأ في تطبيق القانون وإخلال بحق الدفاع. <a href="#">(الطعن رقم ٣ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٣١/١٠/٢٠٢٣)</a>
١٢٧	٤ عقاري	٢- مخالفة الحكم المطعون فيه ما استقرت عليه الهيئة العامة من استحالة تنفيذ العقود أو بطلانها والتي تتعلق ببيع الأراضي الممنوحة للمواطنين في إمارة دبي بغير إذن سمو الحاكم. خطأ يوجب نقضه والإحالة. <a href="#">(الطعن رقم ١ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a>
١٣٣	٥ عقاري	٣- مركز فض المنازعات الإيجارية. اختصاصه بنظر المنازعات المتعلقة برسوم الخدمات. مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضاؤه في موضوع الدعوى. مخالفة للقانون وخطأ في تطبيقه. <a href="#">(الطعن رقم ٢ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a>
١٣٩	٦ عقاري	٤- قضاء الحكم المطعون فيه ببطلان الاتفاقية المبرمة بين طرفي التعاقد استنادًا للقانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨ رغم ثبوت صدور شهادة الإنجاز الكلي من بلدية دبي قبل رفع الدعوى. خطأ في تطبيق القانون. يوجب نقضه والإحالة. <a href="#">(الطعن رقم ٧ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ١٠/١١/٢٠٢١)</a>
١٧٥	٣ معاملات مدنية	٥- صدور مخالفات جسيمة من المطعون ضده ومباشرة النيابة العامة التحقيقات. مؤداه. انقطاع المدة المقررة لانقضاء الدعوى الجزائية. أثره. عدم بداية مدة عدم سماع الدعوى المدنية. مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر والقضاء بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم سماع الدعوى بمرور الزمان. خطأ ومخالفة للقانون. <a href="#">(الطعن رقم ٢ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٣١/١٠/٢٠٢٣)</a>

ب- ما لا يعد قصورًا:

توجه القائم بالإعلان لمقر شركة المطعون ضده الثاني وتبينه غلقه فتم



حكم

الصفحة	القاعدة	
٢٠	١ إجراءات مدنية	الإعلان باللصق على الرغم من وجوب عرض الأمر على مكتب إدارة الدعوى أو القاضي المختص للتحري واتخاذ إجراءات الإعلان وتمسك المعن ببطان الإعلان. أثره. يبطل معه التكليف بالوفاء. التزام الحكم المطعون فيه هذا النظر. صحيح. <a href="#">(الظعن رقم ٣ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a>
٩٨	١ عقاري	<b>ج- ما يعد إخلالاً بحق الدفاع:</b> إغفال الحكم بحث دفاع جوهري. قصور يرتب بطلانه. علة وأثر ذلك. مثال. <a href="#">(الظعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٠ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a>
١١٨	٣ عقاري	وجوب إقامة محكمة الموضوع قضاءها على ما له أصل ثابت بالأوراق وأن يشتمل الحكم على ما يطمئن المطلع عليه أنها أحاطت بحقيقة الدعوى عن بصر وبصيرة. مخالفتها ذلك. قصور وإخلال بحق الدفاع. مواجهة دفاع الطاعنة بعبارة عامة لا تصلح للرد عليه. قصور يوجب نقضه. مثال. <a href="#">(الظعان رقم ٤، ٥ لسنة ٢٠٢٠ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a>
١٤٧	١ معاملات مدنية	<b>د- ما يعد تناقضاً:</b> التناقض الذي يفسد الحكم. ماهيته. <a href="#">(الظعن رقم ٥ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٠/٤/٢٠٢١)</a>
٢٩	٢ إجراءات مدنية	<b>هـ- ما يعد خطأ في تطبيق القانون وقصوراً:</b> لمحكمة التمييز أن تتدخل إذا كانت الأسباب التي بنت عليها محكمة الموضوع قضاءها مخالفة للقانون. قضاء الحكم بتأييد الأمر الصادر من قاضي التنفيذ بوضع الصيغة التنفيذية على الحكم الأجنبي دون أن يعرض لدفاع الطاعنة الجوهري بعدم إعلانها بصحيفة الدعوى وعدم توافر شروط الاعتراف بالحكم الأجنبي. قصور يوجب نقضه وإلغاءه واعتباره كأن لم يكن ورفض الطلب. مثال. <a href="#">(الظعن رقم ٤ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٦/٤/٢٠٢١)</a>

دستور - دعوى

الصفحة	القاعدة	
١٢٧	٤ عقاري	<p><b>دستور</b></p> <p>المادة ١١٢ من دستور دولة الإمارات العربية المتحدة وتعليمات صاحب السمو حاكم إمارة دبي بتاريخ ٢ سبتمبر ١٩٩٤ والمواد ١٢٧٥، ١٢٧٧، ١٣٢١ من قانون المعاملات المدنية. مفادها.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ١ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a></p> <hr/> <p><b>دعوى</b></p> <p><b>١ - إجراءات رفع الدعوى:</b></p> <p>الطعن في القضايا الحقوقية. بإيداع الصحيفة مكتب إدارة الدعوى أمام المحكمة المختصة أو قيدها إلكترونياً. وجوب سداد الرسم في خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ الإخطار بها. ما لم يقرر رئيس محاكم دبي مهلة أخرى أو يصدر قراراً بالإعفاء من الرسم أو تأجيله كلياً أو جزئياً. السداد خلال الأجل: اعتبار الطعن مرفوعاً ومنتجاً لآثاره من تاريخ الإيداع. التقاعس عن تقديم البيانات والمستندات التي تمكن مكتب إدارة الدعوى من تقدير الرسم وإخطاره به. يرتب إلغاؤه ولا يكون له أثر في رفع الطعن. تقدمه بطلب آخر بعد الميعاد مستند عنه الرسم خلال مدة الإخطار به. يوجب القضاء بعدم قبوله للتقرير به بعد الميعاد. المواد ١/١٦٢ من قانون الإجراءات المدنية المستبدلة بالمرسوم رقم ١٨ لسنة ٢٠١٨ و ١٦٨ من القانون ذاته و ١/١٦ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٨ و ١٩ من ذات اللائحة المستبدلة بقرار مجلس الوزراء رقم ٣٣ لسنة ٢٠٢٠ و ٣ من القانون رقم ٢١ لسنة ٢٠١٥ بشأن الرسوم القضائية في محاكم دبي و ١ من المرسوم رقم ٢٨ لسنة ٢٠١٨ بشأن قبول الطعون الحقوقية أمام محاكم دبي.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ٦ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٣/٦/٢٠٢١)</a></p> <hr/> <p><b>٢ - إقامة الدعوى:</b></p> <p>إيداع المدعي أو وكيله صحيفة الدعوى لدى مكتب إدارة الدعوى إلكترونياً أو</p>
٣٨	٣ إجراءات مدنية	

دعوى

الصفحة	القاعدة	
٥٥	٦ إجراءات مدنية	ورقياً وتقدير الرسوم القضائية وإخطاره بها. لازمه. سداد تلك الرسوم خلال ثلاثة أيام عمل من اليوم التالي للإخطار. الاستثناء. تأجيل الرسوم أو الإعفاء منها. سداد الرسوم خلال هذه المدة. مؤداه. قيد الصحيفة في السجل الخاص بها واعتبار الدعوى مرفوعة من تاريخ تقديمها. تراخيه عن السداد. مفاده. لقاضي إدارة الدعوى التقرير باعتبار القيد كأن لم يكن أو إصدار قرار بعدم القبول. إغفال القاضي توقيع ذلك الجزاء وسداد المدعي الرسوم حتى تاريخ الجلسة الأولى أمام محكمة أول درجة. أثره. اعتبار قيد الصحيفة صحيحاً من تاريخ سداد الرسم. علة ذلك. المواد ٤٤، ٤٥، ٤٧ إجراءات مدنية ٤٢ لسنة ٢٠٢٢. مثال. <a href="#">(الطعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٣/٦/١٣)</a>
٥٥	٦ إجراءات مدنية	٣- الإيداع الإلكتروني لصحيفة الدعوى: إيداع المدعي أو وكيله صحيفة الدعوى لدى مكتب إدارة الدعوى إلكترونياً أو ورقياً وتقدير الرسوم القضائية وإخطاره بها. لازمه. سداد تلك الرسوم خلال ثلاثة أيام عمل من اليوم التالي للإخطار. الاستثناء. تأجيل الرسوم أو الإعفاء منها. سداد الرسوم خلال هذه المدة. مؤداه. قيد الصحيفة في السجل الخاص بها واعتبار الدعوى مرفوعة من تاريخ تقديمها. تراخيه عن السداد. مفاده. لقاضي إدارة الدعوى التقرير باعتبار القيد كأن لم يكن أو إصدار قرار بعدم القبول. إغفال القاضي توقيع ذلك الجزاء وسداد المدعي الرسوم حتى تاريخ الجلسة الأولى أمام محكمة أول درجة. أثره. اعتبار قيد الصحيفة صحيح من تاريخ سداد الرسم. علة ذلك. المواد ٤٤، ٤٥، ٤٧ إجراءات مدنية ٤٢ لسنة ٢٠٢٢. مثال. <a href="#">(الطعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٣/٦/١٣)</a>
		٤- الخصوم في الدعوى: <b>انعقاد الخصومة:</b> الخصومة. قيامها بين أشخاص موجودين على قيد الحياة وإلا كانت معدومة. جواز اختصام ورثة من توفي قبل رفع الدعوى أو الطعن. شرطه. اتخاذ الإجراءات

دعوى

الصفحة	القاعدة	
٧٠	٧ إجراءات مدنية	<p>الصحيحة في ذات درجة التقاضي ولو كان التصحيح بعد فوات مواعيد الطعن. أثره. زوال العيب الذي شاب إجراءات الخصومة عند قيامها. مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضائه بانعدام الخصومة في الاستئناف لوفاة المستأنف ضده الأول قبل رفع الاستئناف رغم تصحيح شكل الاستئناف باختصاص وريثته. خطأ في تطبيق القانون وإخلال بحق الدفاع.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ٣ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٣١/١٠/٢٠٢٣)</a></p>
١٠٢	٢ عقاري	<p><b>٥ - الدعاوى العقارية:</b></p> <p>لمحكمة الموضوع إذا ما أقيمت الدعوى أمامها من المطور أو المشتري بالمطالبة بالنسب أو استكمالها أو بتخفيضها الحكم بالنسب التي تراها عادلة بما يتناسب مع ظروف الحال وما تقدره دون مجاوزة الحد الأقصى. ما دام أنها بينت العناصر التي استقت منها حكمها. النعي في هذا الشأن. جدل موضوعي غير مقبول أمام محكمة التمييز. مثال.</p> <p><a href="#">(الطعان رقم ٢، ٣ لسنة ٢٠٢٠ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a></p>
٩٨	١ عقاري	<p><b>٦ - دعوى استحقاق العقار المحجوز عليه:</b></p> <p>ملكية العقار والحقوق العينية العقارية الأخرى. عدم انتقالها بين المتعاقدين وفي حق الغير إلا بالتسجيل وفقاً لأحكام القوانين الخاصة. م ١٢٧٧ معاملات مدنية. رفع دعوى بطلب استحقاق العقار المحجوز عليه أو بعضه. جائر لمن بيده أدلة ملكية أو وقائع حيازة. المادة ١/١٦٦ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادر بقرار مجلس الوزراء ٥٧ لسنة ٢٠١٨.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٠ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a></p>
		<p><b>٧ - رسوم الدعوى:</b></p> <p>الطعن في القضايا الحقوقية. بإيداع الصحيفة مكتب إدارة الدعوى أمام المحكمة المختصة أو قيدها إلكترونياً. وجوب سداد الرسم في خلال ثلاثة أيام عمل</p>

دعوى

الصفحة	القاعدة	
٣٨	٣ إجراءات مدنية	<p>من تاريخ الإخطار بها. ما لم يقرر رئيس محاكم دبي مهلة أخرى أو يصدر قرار بالإعفاء من الرسم أو تأجيله كلياً أو جزئياً. السداد خلال الأجل. اعتبار الطعن مرفوعاً ومنتجاً لآثاره من تاريخ الإيداع. التقاعس عن تقديم البيانات والمستندات التي تمكن مكتب إدارة الدعوى من تقدير الرسم وإخطاره به. يترتب إلغاءه ولا يكون له أثر في رفع الطعن. تقدمه بطلب آخر بعد الميعاد مسدد عنه الرسم خلال مدة الإخطار به. يوجب القضاء بعدم قبوله للتقرير به بعد الميعاد. المواد ١/١٦٢ من قانون الإجراءات المدنية المستبدلة بالمرسوم رقم ١٨ لسنة ٢٠١٨ و ١٦٨ من القانون ذاته و ١/١٦ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٨ و ١٩ من ذات اللائحة المستبدلة بقرار مجلس الوزراء رقم ٣٣ لسنة ٢٠٢٠ و ٣ من القانون رقم ٢١ لسنة ٢٠١٥ بشأن الرسوم القضائية في محاكم دبي و ١ من المرسوم رقم ٢٨ لسنة ٢٠١٨ بشأن قبول الطعون الحقوقية أمام محاكم دبي.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ٦ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٣/٦/٢٠٢١)</a></p>
٧٠	٧ إجراءات مدنية	<p>٨ - شروط اختصام ورثة المتوفى قبل رفع الدعوى:</p> <p>الخصومة. قيامها بين أشخاص موجودين على قيد الحياة وإلا كانت معدومة. جواز اختصام ورثة من توفي قبل رفع الدعوى أو الطعن. شرطه. اتخاذ الإجراءات الصحيحة في ذات درجة التقاضي ولو كان التصحيح بعد فوات مواعيد الطعن. أثره. زوال العيب الذي شاب إجراءات الخصومة عند قيامها. مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضاؤه بانعدام الخصومة في الاستئناف لوفاة المستأنف ضده الأول قبل رفع الاستئناف رغم تصحيح شكل الاستئناف باختصام وريثته. خطأ في تطبيق القانون وإخلال بحق الدفاع.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ٣ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٣١/١٠/٢٠٢٣)</a></p>



دعوى

الصفحة	القاعدة	
٥٥	٦ إجراءات مدنية	<p>٩- شروط قبول الدعوى:</p> <p>أ- الصفة الموضوعية:</p> <p>الصفة في الدعوى. مناط قيامها في المدعى عليه وجود الحق المطلوب في مواجهته. استخلاص توافرها. واقع تستقل به محكمة الموضوع بدرجتها. شرطه. إقامة قضائها على أسباب سائغة تكفي لحمله.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٣/٦/١٣)</a></p>
١٢٧	٤ عقاري	<p>ب- مدة سماع الدعوى:</p> <p>عقود بيع الأراضي الممنوحة للمواطنين في إمارة دبي سواء كانت قبل صدور قرار سمو حاكم دبي بحظر التصرف فيها إلا بإذن سموه أم بعد صدوره طالما أدركها قرار سموه قبل تسجيلها. استحالة تنفيذها في الحالة الأولى وبطلانها في الثانية. وازع اليد على الأرض محل التعاقد. عدم استناده لسند ملكية صحيح. تمسكه بمرور الزمان المانع من سماع الدعوى المقامة ممن منحت له الأرض أو خلفه العام والمستندة إلى ملكيته لتلك الأرض. غير جائز.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ١ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢١/١/٢٧)</a></p>

رسوم

الصفحة	القاعدة	
٥٥	٦ إجراءات مدنية	<p><b>رسوم</b></p> <p><b>تأجيل الرسوم القضائية أو الإعفاء منها:</b></p> <p>إيداع المدعي أو وكيله صحيفة الدعوى لدى مكتب إدارة الدعوى إلكترونياً أو ورقياً وتقدير الرسوم القضائية وإخطاره بها. لازمه. سداد تلك الرسوم خلال ثلاثة أيام عمل من اليوم التالي للإخطار. الاستثناء. تأجيل الرسوم أو الإعفاء منها. سداد الرسوم خلال هذه المدة. مؤداه. قيد الصحيفة في السجل الخاص بها واعتبار الدعوى مرفوعة من تاريخ تقديمها. تراخيه عن السداد. مفاده. لقاضي إدارة الدعوى التقرير باعتبار القيد كأن لم يكن أو إصدار قرار بعدم القبول. إغفال القاضي توقيع ذلك الجزاء وسداد المدعي الرسوم حتى تاريخ الجلسة الأولى أمام محكمة أول درجة. أثره. اعتبار قيد الصحيفة صحيحاً من تاريخ سداد الرسم. علة ذلك. المواد ٤٤، ٤٥، ٤٧ إجراءات مدنية ٤٢ لسنة ٢٠٢٢. مثال.</p> <p><a href="#">(الظعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٣/٦/١٣)</a></p>

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي

## شركات

الصفحة	القاعدة	
١٠٢	٢ عقاري	<p><b>شركات</b></p> <p><b>الشركات الأجنبية:</b></p> <p>مخالفة الشركة الأجنبية أو المكتب أو الفرع التابع لها أو من زولوا عملاً نيابة عنها المواد ٣١٣، ٣١٤، ٣١٥، ٣١٦ من القانون ٨ لسنة ١٩٨٤ بشأن الشركات التجارية قبل مزاولة النشاط. أثره: عدم الاعتراف بها كشخصية اعتبارية ذات ذمة مستقلة عن الشركاء وانصراف آثارها إلى ذمم من أجروها. تمسك الطاعن ببطلان العقد. لا ينال من ذلك النظر. علة ذلك.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ٢، ٣ لسنة ٢٠٢٠ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a></p>

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي

## طلاق

الصفحة	القاعدة	
٩١	٣ أحوال شخصية	<p><b>طلاق</b></p> <p><b>التطبيق للهجر:</b></p> <p>تقدير توفر سبب الهجر الموجب للطلاق ومدته ورجوعه لأي من الطرفين. استقلال محكمة الموضوع بتقديره دون رقابة محكمة التمييز. شرطه. إقامة قضائها على أسباب سائغة لها أصل ثابت في الأوراق. مثال " لتدليل سائغ على عدم توفر سبب الهجر الموجب للتطبيق ".</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ٤ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٢/١٢/٢١)</a></p>

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي

عقد

الصفحة	القاعدة	
		<b>عقد</b>
		<b>١ - أثر العقد بالنسبة للمتعاقدین:</b> <p>وضوح عبارة العقد. أثره. عدم جواز الانحراف عنها. وجود محل للتفسير. وجوب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدین دون الوقوف عند المعنى الحرفي للألفاظ مستهدياً بطبيعة التعامل والعرف الجاري في المعاملات. وجوب وفاء طرفي العقد بالالتزامات المتبادلة التي أنشأها. استخلاص ذلك. موضوعي دون رقابة محكمة التمييز. ما دامت أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ٥ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٠/٤/٢٠٢١)</a></p>
١٤٧	١ معاملات مدنية	
		<b>٢ - أركان العقد وشروطه:</b> <p>العقد شريعة المتعاقدين. عدم جواز الرجوع فيه ولا تعديله ولا فسخه إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون. (الطعن رقم ٥ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٠/٤/٢٠٢١)</p>
١٤٧	١ معاملات مدنية	
		<b>٣ - تسجيل وتنفيذ العقد:</b> <p>١- تنفيذ عقد البيع بتغيير سجل الأرض وما يترتب عليه من التزام البائع بنقل الملكية في السجل العيني كأثر من آثار العقد. يسري عليه القانون الجديد المتعلق بالنظام العام والذي أدرك هذا الأثر. ولو كان العقد قد أبرم صحيحاً قبل العمل بأحكامه.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ١ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a></p> <p>٢- عقود بيع الأراضي الممنوحة للمواطنين في إمارة دبي سواء كانت قبل صدور قرار سمو حاكم دبي بحظر التصرف فيها إلا بإذن سموه أم بعد صدوره طالما أدركها قرار سموه قبل تسجيلها. استحالة تنفيذها في الحالة الأولى وبطلانها في الثانية. واطئ اليد على الأرض محل التعاقد. عدم استناده لسند ملكية صحيح.</p>
١٢٧	٤ عقاري	



عقد

الصفحة	القاعدة	
١٢٧	٤ عقاري	<p>تمسكه بمرور الزمان المانع من سماع الدعوى المقامة ممن منحت له الأرض أو خلفه العام والمستندة إلى ملكيته لتلك الأرض. غير جائز.</p> <p><a href="#">(الظعن رقم ١ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a></p> <hr/> <p>٤ - تفسير العقد:</p>
١٤٧	١ معاملات مدنية	<p>وضوح عبارة العقد. يوجب عدم الانحراف عنها عن طريق تفسيرها.</p> <p><a href="#">(الظعن رقم ٥ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٠/٤/٢٠٢١)</a></p> <hr/> <p>٥ - تقايل العقد:</p> <p>التقايل. ماهيته. رضاء المتعاقدين. الشرط الأساسي لصحة الإقالة. استخلاصه. موضوعي دون رقابة لمحكمة التمييز. شرطه. إقامة قضائه على أسباب سائغة. مثال " لرد سائغ على طلب فسخ اتفاقية البيع والشراء للتأخر في الإنجاز ".</p> <p><a href="#">(الظعان رقم ٢، ٣ لسنة ٢٠٢٠ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a></p> <hr/> <p>٦ - تنفيذ العقد:</p> <p>وجوب تنفيذ العقد وفقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية. شموله ما هو من مستلزماته وفقاً للقانون والعرف وطبيعة التصرف. رجوع أحد طرفيه عنه أو تعديله أو فسخه. غير جائز إلا بموافقة الطرف الآخر أو التقاضي أو بمقتضى نص القانون. علة ذلك. المواد ٢٤٦، ٢٦٥، ٢٦٧ معاملات مدنية.</p> <p><a href="#">(الظعن رقم ٥ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٠/٤/٢٠٢١)</a></p> <hr/>
١٠٢	٢ عقاري	
١٤٧	١ معاملات مدنية	

عقد

الصفحة	القاعدة	
١٠٢	٢ عقاري	<p><b>٧- فسخ العقد</b></p> <p>١- للمدين أن يتوقى الفسخ بالوفاء بالدين إلى ما قبل صدور الحكم النهائي. ما دام لم يتبين أن الوفاء المتأخر يضار به الدائن.</p> <p><a href="#">(الطعان رقما ٢، ٣ لسنة ٢٠٢٠ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a></p> <p>٢- شرط الفسخ الضمني. لا يستوجب الفسخ حتماً بمجرد الإخلال بالالتزام. خضوعه لتقدير القاضي دون رقابة من محكمة التمييز. ما دام أقام قضاءه على أسباب سائغة.</p>
١٠٢	٢ عقاري	<p><a href="#">(الطعان رقما ٢، ٣ لسنة ٢٠٢٠ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a></p>

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي

قانون

الصفحة	القاعدة	
٩١	٣ أحوال شخصية	<p><b>قانون</b></p> <p><b>١ - القانون واجب التطبيق:</b></p> <p>تطبيق قانونين مختلفين على موضوع واحد. غير جائز. التزام الحكم المطعون فيه هذا النظر. صحيح. مثال.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ٤ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٢١/١٢/٢٠٢٢)</a></p>
٩١	٣ أحوال شخصية	<p><b>٢ - سريانه:</b></p> <p>١- سريان قانون الأحوال الشخصية على غير المواطنين. شرطه. عدم تمسكهم بتطبيق قانونهم. عبء إثبات القانون وتقديمه للمحكمة. يقع على عاتق المتمسك به. اختيارهم تطبيق القانون الأجنبي. لا يجيز لهم التمسك بتطبيق القانون الوطني في مسائل النزاع الأخرى. أساس وعلّة ذلك.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ٤ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٢١/١٢/٢٠٢٢)</a></p>
١٠٢	٢ عقاري	<p>٢- الأصل عدم سريان أحكام القوانين إلا على ما يقع من تصرفات أو عقود بعد نفاذها. الاستثناء. وجود نص في القانون بتقرير الأثر الرجعي أو تعلق أحكامه بالنظام العام. أثره. استرداد القانون سلطانه المباشر على الآثار المترتبة على الوقائع والتصرفات والعقود. ما دامت سارية عند العمل به. وإن أبرمت قبل العمل بأحكامه.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ٢، ٣ لسنة ٢٠٢٠ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a></p> <p>٣- العقود التي يسري عليها القانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨. خضوعها من حيث آثارها لأحكام القانون ١٩ لسنة ٢٠٢٠ بإعمال الأثر الرجعي. انسحاب تطبيقه على العقود الخاضعة له. ولو كانت سابقة على صدوره ومنها قرارات الفسخ عدا الملغى منها بحكم بات من المحاكم المختصة قبل العمل بأحكامه. أساس وعلّة ذلك. التزام محكمة التمييز بتطبيق نص القانون ١٩ لسنة ٢٠٢٠ بتعديل بعض أحكام القانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨ من تلقاء نفسها. متى وردت على الجزء المطعون فيه. مؤدى ذلك. حق المطور في فسخ عقود البيع على الخارطة التي تمت من تاريخ العمل بالقانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨ والاحتفاظ بالمبالغ المسددة طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في التشريعات السارية وقت اتخاذ القرار. ما دام المشتري لم يسدد الثمن. لمحكمة</p>

قانون

الصفحة	القاعدة	
١٠٢	٢ عقاري	الموضوع تقدير النسب أو استكمالها أو تخفيضها. حد ذلك. <a href="#">(الظعان رقم ٢، ٣ لسنة ٢٠٢٠ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a> ٤- القوانين المعدلة للاختصاص. سريانها بأثر فوري على كافة الدعاوى المطروحة على المحاكم. ما لم يكن قد تم قفل باب المرافعة فيها أمام محكمة الاستئناف. م ١ من القانون ١١ لسنة ١٩٩٢ بشأن الإجراءات المدنية.
١٣٣	٥ عقاري	<a href="#">(الظعن رقم ٢ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a> ٥- الوحدات العقارية المببعة على الخارطة الخاضعة للتسجيل المبدئي. الوحدات قيد الإنشاء وقت التعاقد. وجودها واقعياً أو تسجيلها بالسجل العقاري. خضوعها للقانون ٧ لسنة ٢٠٠٦. ولو تم التعاقد وهي مازالت على الخارطة. مؤدى ذلك. عدم سريان القانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨ حال إنجاز الوحدة قبل بدء النزاع أمام المحاكم أو تسجيلها بالسجل العقاري في أي مرحلة من مراحل التقاضي. علة ذلك. المواد ٢ المعدلة بالقانون ٩ لسنة ٢٠٠٩، ١/٣، ١/٨ من القانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨ و ٩، ٢٢، ٢٤/١ من القانون ٧ لسنة ٢٠٠٦.
١٣٩	٦ عقاري	<a href="#">(الظعن رقم ٧ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ١٠/١/٢٠٢١)</a> <b>دبي</b>
	٣ أحوال	<b>٣- تطبيقه:</b> سريان قانون الأحوال الشخصية على غير المواطنين. شرطه. عدم تمسكهم بتطبيق قانونهم. عبء إثبات القانون وتقديمه للمحكمة. يقع على عاتق المتمسك به. اختيارهم تطبيق القانون الأجنبي. لا يجوز لهم التمسك بتطبيق القانون الوطني في مسائل النزاع الأخرى. أساس وعلة ذلك.
٩١	شخصية	<a href="#">(الظعن رقم ٤ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٢١/١٢/٢٠٢٢)</a>

## لجان تسوية المنازعات التأمينية

الصفحة	القاعدة	
		<b>لجان تسوية المنازعات التأمينية</b>
		<b>اختصاصها:</b>
١٦٠	٢ معاملات مدنية	<p>١- للمؤمن لهم أو المستفيدين أو المتضررين أصحاب الصفة أو المصلحة في المنازعة التأمينية رفع الدعوى أمام المحاكم صاحبة الولاية العامة حال اختصاص آخرين مع شركة التأمين. رفعهم منازعتهم السالفة أمام لجان تسوية المنازعات التأمينية على شركة التأمين. وجوب قصرها على الشركة فقط. المادة ٤ من قرار رئيس مجلس إدارة هيئة التأمين ٣٣ لسنة ٢٠١٩ بشأن نظام لجان تسوية وحل المنازعات التأمينية. <a href="#">(الطعن رقم ٥ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٢١/١٢/٢٠٢٢)</a></p>
١٦٠	٢ معاملات مدنية	<p>٢- إقامة الطاعنين المنازعة التأمينية على شركة التأمين ومالك وسائق المركبة المتسببة في الحادث بالتعويض استناداً لوثيقة التأمين بالنسبة للشركة وإلى المسؤولية التقصيرية بالنسبة للآخرين. التزامهم يدين واحد بمصدرين مختلفين تتضام ذمتهم به دون التضامن ويكون موضوع الدعوى قابلاً للتجزئة. عرض المنازعة التأمينية على لجان حل وتسوية المنازعات. يوجب اختصاصها بنظرها ما دامت رفعت صحيحة على الشركة. وإن كانت لا تختص بمن لا يجوز اختصاصهم أمامها تغليباً لصحة إجراءات الدعوى. <a href="#">(الطعن رقم ٥ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٢١/١٢/٢٠٢٢)</a></p>



محاماة - محكمة الموضوع

الصفحة	القاعدة	
		<b>محاماة</b>
		تقدير أتعاب المحاماة حال عدم وجود اتفاق مكتوب. بتقديم طلب للمحكمة التي تنتظر الدعوى ليصدر القاضي أو رئيس الدائرة أمره كتابة على العريضة بتقديرها بما يناسب الجهد المبذول وبما عاد على الموكل من نفع. جواز التظلم من الأمر أمام المحكمة التي أصدرته سواء أول درجة أو الاستئناف أو التمييز أو التي نظرت الالتماس بحسب الأحوال. علة ذلك. المادة ٢٩/٢ من القانون ٢٣ لسنة ١٩٩١ بشأن تنظيم مهنة المحاماة. تعلق تقدير أتعاب المحاماة بمرحلة الطعن بالتمييز. وجوب إعادته للدائرة التي نظرت الطعن لتقديرها.
٥١	إجراءات مدنية	<a href="#">(الطعن رقم ٢ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ١٨/٥/٢٠٢٢)</a>
		<b>محكمة الموضوع</b>
		١- سلطتها بالنسبة للمسؤولية العقدية والتقصيرية والتعويض عنها: تقدير الضرر ومبلغ التعويض الجابر له. من المسائل الواقعية التي تستقل بها محكمة الموضوع دون معقب. شرطه. إخلال الطاعنة الأولى بالتزاماتها التعاقدية إخلالاً جوهرياً مما أدى لاستحالة استعمال واستغلال المطعون ضده للوحدة محل النزاع. لازمه. فسخ العقد وليس بطلانه. أثره. إلزام الطاعنتين برد كافة المبالغ المسددة والتعويض. علة ذلك. قضاء الحكم المطعون بالرد والتعويض. صحيح.
٥٥	إجراءات مدنية	<a href="#">(الطعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ١٣/٦/٢٠٢٣)</a>
		٢- سلطتها في استخلاص توافر الصفة: الصفة في الدعوى. مناط قيامها في المدعى عليه وجود الحق المطلوب في مواجهته. استخلاص توافرها. واقع تستقل به محكمة الموضوع بدرجةيتها. شرطه. إقامة قضائها على أسباب سائغة تكفي لحمله.
٥٥	إجراءات مدنية	<a href="#">(الطعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ١٣/٦/٢٠٢٣)</a>

محكمة الموضوع

الصفحة	القاعدة	
		<b>٣- سلطتها في تفسير العقود:</b>
		١- وضوح عبارة العقد. أثره. عدم جواز الانحراف عنها. وجود محل للتفسير. وجوب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين دون الوقوف عند المعنى الحرفي للألفاظ مستهدياً بطبيعة التعامل والعرف الجاري في المعاملات. وجوب وفاء طرفي العقد بالالتزامات المتبادلة التي أنشأها. استخلاص ذلك. موضوعي دون رقابة محكمة التمييز. ما دامت أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله.
١٤٧	١ معاملات مدنية	<a href="#">(الطعن رقم ٥ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٠/٤/٢٠٢١)</a>
		٢- وضوح عبارة العقد. أثره. عدم جواز الانحراف عنها. وجود محل للتفسير. وجوب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين دون الوقوف عند المعنى الحرفي للألفاظ مستهدياً بطبيعة التعامل والعرف الجاري في المعاملات. وجوب وفاء طرفي العقد بالالتزامات المتبادلة التي أنشأها. استخلاص ذلك. موضوعي دون رقابة محكمة التمييز. ما دامت أقامت قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله.
١٤٧	١ معاملات مدنية	<a href="#">(الطعن رقم ٥ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٠/٤/٢٠٢١)</a>
		٣- نعي الطاعنة بشأن ما استقلت محكمة الموضوع بتقديره من نقصيرها في تنفيذ التزامها ورفض طلبها. جدل موضوعي غير جائز أمام محكمة التمييز. مثال.
١٤٧	١ معاملات مدنية	<a href="#">(الطعن رقم ٥ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٠/٤/٢٠٢١)</a>
		<b>٤- سلطتها في تقدير التعويض:</b>
		١- لمحكمة الموضوع تحديد عناصر الضرر وتقدير التعويض الجابر له. شرطه.
١٦٠	٢ معاملات مدنية	<a href="#">(الطعن رقم ٥ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٢١/١٢/٢٠٢٢)</a>
		٢- لمحكمة الموضوع تقدير الدليل واستخلاص ثبوت الضرر وعلاقة السببية. ما دامت أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها أصل ثابت في الأوراق. " مثال بشأن سلطة المحكمة في تقدير مبلغ التعويض وزيادته "
١٦٠	٢ معاملات مدنية	<a href="#">(الطعن رقم ٥ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٢١/١٢/٢٠٢٢)</a>

محكمة الموضوع

الصفحة	القاعدة	
٥٥	٦ إجراءات مدنية	٥ - سلطتها في فسخ العقد: فسخ العقد الملزم للطرفين. من سلطة محكمة الموضوع. مؤداه. سلطتها في تحديد الطرف المقصر في تنفيذ التزامه أو نفيه. علة ذلك. <a href="#">(الظعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٦/١٣/٢٠٢٣)</a>
٥٥	٦ إجراءات مدنية	٦ - سلطتها في فهم الواقع وتقدير الأدلة: ١- آثار العقد. قصرها على أطرافه. م ٢٥٠ معاملات مدنية. اشتراك أصحاب الشخصية الاعتبارية والذمم المالية المختلفة في مشروع استثمار عقاري واحد. مؤداه. مسؤوليتهم جميعاً عن الالتزامات الناشئة عنه. استخلاص ذلك. سلطة محكمة الموضوع بدرجتها. <a href="#">(الظعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٦/١٣/٢٠٢٣)</a>
٥٥	٦ إجراءات مدنية	٢- لمحكمة الموضوع فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة والمستندات وعمل أهل الخبرة. شرطه. إقامة قضائها على أسباب سائغة تكفي لحمله. <a href="#">(الظعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٦/١٣/٢٠٢٣)</a>
٩١	٣ أحوال شخصية	٣- تقدير توفر سبب الهجر الموجب للطلاق ومدته ورجوعه لأي من الطرفين. استقلال محكمة الموضوع بتقديره دون رقابة محكمة التمييز. شرطه. إقامة قضائها على أسباب سائغة لها أصل ثابت في الأوراق. مثال " لتدليل سائغ على عدم توفر سبب الهجر الموجب للتطبيق ". <a href="#">(الظعن رقم ٤ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ١٢/٢١/٢٠٢٢)</a>
		٤- العقود التي يسري عليها القانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨. خضوعها من حيث آثارها لأحكام القانون ١٩ لسنة ٢٠٢٠ بإعمال الأثر الرجعي. انسحاب تطبيقه على العقود الخاضعة له. ولو كانت سابقة على صدوره ومنها قرارات الفسخ عدا الملغى منها بحكم بات من المحاكم المختصة قبل العمل بأحكامه. أساس وعلّة ذلك. التزام محكمة التمييز بتطبيق نص القانون ١٩ لسنة ٢٠٢٠ بتعديل بعض أحكام القانون

محكمة الموضوع - مسؤولية

الصفحة	القاعدة	
١٠٢	٢ عقاري	<p>١٣ لسنة ٢٠٠٨ من تلقاء نفسها. متى وردت على الجزء المطعون فيه. مؤدى ذلك. حق المطور في فسخ عقود البيع على الخارطة التي تمت من تاريخ العمل بالقانون ١٣ لسنة ٢٠٠٨ والاحتفاظ بالمبالغ المسددة طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في التشريعات السارية وقت اتخاذ القرار. ما دام المشتري لم يسدد الثمن. لمحكمة الموضوع تقدير النسب أو استكمالها أو تخفيضها. حد ذلك.</p> <p><a href="#">(الطعان رقما ٢، ٣ لسنة ٢٠٢٠ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a></p> <p>٥- شرط الفسخ الضمني. لا يستوجب الفسخ حتماً بمجرد الإخلال بالالتزام. خضوعه لتقدير القاضي دون رقابة من محكمة التمييز. ما دام أقام قضاءه على أسباب سائغة.</p>
١٠٢	٢ عقاري	<p><a href="#">(الطعان رقما ٢، ٣ لسنة ٢٠٢٠ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a></p> <p>٦- التقايل. ماهيته. رضاء المتعاقدين. الشرط الأساسي لصحة الإقالة. استخلاصه. موضوعي دون رقابة لمحكمة التمييز. شرطه، إقامة قضاائه على أسباب سائغة. مثال " لرد سائغ على طلب فسخ اتفاقية البيع والشراء للتأخر في الإنجاز ".</p>
١٠٢	٢ عقاري	<p><a href="#">(الطعان رقما ٢، ٣ لسنة ٢٠٢٠ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a></p> <p>٧- لمحكمة الموضوع إذا ما أقيمت الدعوى أمامها من المطور أو المشتري بالمطالبة بالنسب أو استكمالها أو بتخفيضها الحكم بالنسب التي تراها عادلة بما يتناسب مع ظروف الحال وما تقدره دون مجاوزة الحد الأقصى. ما دام أنها بينت العناصر التي استقت منها حكمها. النعي في هذا الشأن. جدل موضوعي غير مقبول أمام محكمة التمييز. مثال.</p>
١٠٢	٢ عقاري	<p><a href="#">(الطعان رقما ٢، ٣ لسنة ٢٠٢٠ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a></p>

مسؤولية

١- أركان المسؤولية:

المسؤولية العقدية أو التقصيرية. أركانها. فعل ضار وضرر وعلاقة سببية بينهما. انتفاء أحدهم. أثره. انتفاء المسؤولية. مؤداه. على الدائن إثبات ارتكاب المدين الفعل الضار وما أصابه من ضرر. ثبوت أو نفي أركان المسؤولية. واقع

مسؤولية - معاهدات

الصفحة	القاعدة	
٥٥	٦ إجراءات مدنية	استقلال محكمة الموضوع بتقديره دون رقابة محكمة التمييز. شرطه. إقامة قضائها على أسباب سائغة لها أصل ثابت في الأوراق. <a href="#">(الظعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٣/٦/١٣)</a>
٥٥	٦ إجراءات مدنية	<b>٢ - المسؤولية التقصيرية:</b> المسؤولية العقدية أو التقصيرية. أركانها. فعل ضار وضرر وعلاقة سببية بينهما. انتفاء أحدهم. أثره. انتفاء المسؤولية. مؤداه. على الدائن إثبات ارتكاب المدين الفعل الضارّ وما أصابه من ضرر. ثبوت أو نفي أركان المسؤولية. واقع استقلال محكمة الموضوع بتقديره دون رقابة محكمة التمييز. شرطه. إقامة قضائها على أسباب سائغة لها أصل ثابت في الأوراق. <a href="#">(الظعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٣/٦/١٣)</a>
٥٥	٦ إجراءات مدنية	<b>٣ - المسؤولية العقدية:</b> المسؤولية العقدية أو التقصيرية. أركانها. فعل ضار وضرر وعلاقة سببية بينهما. انتفاء أحدهم. أثره. انتفاء المسؤولية. مؤداه. على الدائن إثبات ارتكاب المدين الفعل الضارّ وما أصابه من ضرر. ثبوت أو نفي أركان المسؤولية. واقع استقلال محكمة الموضوع بتقديره دون رقابة محكمة التمييز. شرطه. إقامة قضائها على أسباب سائغة لها أصل ثابت في الأوراق. <a href="#">(الظعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٣/٦/١٣)</a>

معاهدات

المعاهدات الدولية:

أحكام المعاهدات بين دولة الإمارات العربية المتحدة وغيرها من الدول الأجنبية والاتفاقيات الدولية المصدق عليها. تشريع داخلي واجب التطبيق في شأن تنفيذ أحكام المحاكم الأجنبية. ولو لم تتوافر الشروط الواردة بالمادة ٨٥ من اللائحة



معاهدات - ملكية - مؤسسات

الصفحة	القاعدة	
٢٩	٢ إجراءات مدنية	<p>التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بالقرار ٥٧ لسنة ٢٠١٨. وجوب تحقق محاكم دولة الإمارات من توافر الشروط الواردة في المعاهدات أو الاتفاقيات الدولية قبل الأمر بالتصديق على الأحكام أو تنفيذها في الدولة.</p> <p><a href="#">(الظعن رقم ٤ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢١/٤/٦)</a></p> <hr/> <p><b>ملكية</b></p> <p><b>انتقال الملكية بتسجيل عقد البيع:</b></p> <p>ملكية العقار والحقوق العينية العقارية الأخرى. عدم انتقالها بين المتعاقدين وفي حق الغير إلا بالتسجيل وفقاً لأحكام القوانين الخاصة. م ١٢٧٧ معاملات مدنية. رفع دعوى بطلب استحقاق العقار المحجوز عليه أو بعضه. جائز لمن بيده أدلة ملكية أو وقائع حيازة. المادة ٦٦ ١/١ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادر بقرار مجلس الوزراء ٥٧ لسنة ٢٠١٨.</p> <p><a href="#">(الظعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٠ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢١/١/٢٧)</a></p> <hr/> <p><b>دبي</b></p> <p><b>مؤسسات</b></p> <p><b>المنشأة الفندقية:</b></p> <p>الموافقة المبدئية على إنشاء المنشأة الفندقية. لا يغني عن استيفاء باقي متطلبات التشغيل وممارسة النشاط والحصول على الترخيص والتصنيف وشهادة عدم الممانعة باستقبال النزلاء. المواد ٢، ٣، ٥ مرسوم ١٧ لسنة ٢٠١٣ بشأن ترخيص وتصنيف المنشآت الفندقية في إمارة دبي.</p> <p><a href="#">(الظعن رقم ١ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٣/٦/١٣)</a></p> <hr/>
٩٨	١ عقاري	
٥٥	٦ إجراءات مدنية	



## نظام عام

الصفحة	القاعدة	
١٣٣	٥ عقاري	<p><b>نظام عام</b></p> <p>الاختصاص الولائي أو النوعي. من النظام العام. وجوب تصدي المحكمة له ولو لم يثره أي من الخصوم. اختصاص مركز فض المنازعات الإجارية بالنظر والفصل في كافة النزاعات المتعلقة بالحقوق والالتزامات المنصوص عليها بالقانون ٦ لسنة ٢٠١٩ ولو نشأت قبل العمل بأحكامه.</p> <p><a href="#">(الطعن رقم ٢ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٧/١/٢٠٢١)</a></p>

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي



رابعاً  
الفهرس التحليلي  
لقرارات الهيئة العامة لمحكمة التمييز  
٢٠٢٣ - ٢٠٢٠

إجراءات - اختصاص

الصفحة	القاعدة	
		<b>إجراءات</b>
		<b>إجراءات الإعلان والتحري:</b>
		استقلال إجراءات الإعلان والتحري في كل مرحلة من مراحل التقاضي عن بعضها البعض. ما يلحق إجراءات أحدهما من عيب يكون بمنأى عن إجراءات إعلان الآخر.
١٩٧	٥ إجراءات مدنية	<a href="#">(القرار رقم ٥ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٤/١٠/٢٠٢٣)</a>
		<b>اختصاص</b>
		<b>١ - اختصاص قاضي الأمور المستعجلة:</b>
		دعوى إثبات الحالة. ماهيتها وعلتها. اختصاص القضاء المستعجل بها. شرطه. الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق. تخلفهما أو رفعها بطريق التبعية لدعوى منظورة أمام محكمة الموضوع. أثره. انعقاد الاختصاص لقاضي الموضوع. طلب ندب خبير فيها. مؤداه. اختصاص مركز التسوية الودية للمنازعات بنظرها.
٢٢٩	٢ معاملات مدنية	<a href="#">(القرار رقم ٣ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٤/١٠/٢٠٢٣)</a>
		<b>٢ - اختصاص قاضي التنفيذ:</b>
		قاضي التنفيذ. التزامه بما نُص عليه في السند التنفيذي. مؤداه. لا يجوز لقاضي التنفيذ الأمر بتنفيذ ما لم يصدر به الحكم ولم يتضمنه هذا السند. علة ذلك. المادتان (١) معاملات مدنية، ٧٠ لائحة تنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء ٥٧ لسنة ٢٠١٨.
٢٢٩	١ معاملات مدنية	<a href="#">(القرار رقم ٢ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٣١/١٠/٢٠٢٢)</a>
		<b>٣ - اختصاص مركز التسوية الودية للمنازعات:</b>
		دعوى إثبات الحالة. ماهيتها وعلتها. اختصاص القضاء المستعجل بها.

اختصاص - استئناف - إعلان

الصفحة	القاعدة	
٢٢٩	٢ معاملات مدنية	<p>شرطه. الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق. تخلفهما أو رفعها بطريق التبعية لدعوى منظورة أمام محكمة الموضوع. أثره. انعقاد الاختصاص لقاضي الموضوع. طلب نذب خبير فيها. مؤداه. اختصاص مركز التسوية الودية للمنازعات بنظرها.</p> <p><a href="#">(القرار رقم ٣ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٤/١٠/٢٠٢٣)</a></p>
١٩٢	٣ إجراءات مدنية	<p>٤ - الاختصاص النوعي:</p> <p>أمر الأداء. إصدار القاضي الأمر بقراره بالقبول أو الرفض. مفاده. نظره بصفته القضائية بعد بحث شروط توافره وصحته وتسببته حال رفضه أو عدم قبوله. مؤداه. عدم جواز قيامه بنظر التظلم منه وينعقد الاختصاص لقاضي أمر أداء آخر. علة ذلك. المواد ١/١١٦ ز، ١/١٤٠، ١/٤٥، ١/١٤٧ إجراءات مدنية ٤٢ لسنة ٢٠٢٢.</p> <p><a href="#">(القرار رقم ٢ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ١٣/٦/٢٠٢٣)</a></p>
٢٠٦	٨ إجراءات مدنية	<p>المكتب الفني بمحكمة التمييز دبي</p> <p>الحكم في الاستئناف:</p> <p>استنفاد محكمة أول درجة ولايتها بالقضاء في موضوع الدعوى وتبين لمحكمة الاستئناف بطلان الحكم المستأنف لعدم إعلان المدعى عليه إعلاناً صحيحاً بصحيفة الدعوى. لازمه. ألا تقف عند حد تقرير هذا البطلان وتصديها للفصل في الموضوع بحكم جديد تراعي فيه الإجراءات الصحيح.</p> <p><a href="#">(القرار رقم ٩ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٤/١٠/٢٠٢٣)</a></p>
		<p>إعلان</p> <p>١ - إعلان صحيفة الدعوى:</p> <p>قيد الصحيفة في السجل الخاص إلكترونياً أو ورقياً. لازمه. سداد الرسم المقرر قانوناً عنها. أثره. اعتبار الدعوى مرفوعة أمام القضاء. إعلان الخصم بها</p>



## إعلان

الصفحة	القاعدة	
٢٠٦	٨ إجراءات مدنية	<p>إجراءً منفصل عن رفعها وتالياً له. مفاده. بطلان إعلان صحيفة الدعوى لا يترتب عليه تعطيل أثر الصحيفة. علة ذلك. المواد ٤٤، ٤٧، ٤٩، ١٦٨ مرسوم بق اتحادي ٤٢ لسنة ٢٠٢٢. قضاء محكمة الاستئناف في حكم باطل صادر من محكمة أول درجة لعيب شابه أو شاب الإجراءات. لازمه. التقرير بالبطلان والفصل في الموضوع.</p> <p><a href="#">(القرار رقم ٩ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٤/١٠/٢٠٢٣)</a></p>
		<p><b>٢- الإعلان بوسائل التقنية الحديثة:</b></p> <p><b>أ- الإعلان في الموقع الإلكتروني للمحكمة:</b></p> <p>١- تعذر إعلان المعلن إليه وتحقق القاضي المختص أو رئيس الدائرة أنه ليس له موطن أو محل إقامة معلوم. لازمه. إعلانه بالإدراج على الموقع الإلكتروني للمحكمة أو بطريق النشر. شرطه. اتخاذ طالب الإعلان الوسائل الكافية للتحري عن موطن المعلن إليه أو محل عمله. علة ذلك. م ٣/٩ إجراءات مدنية.</p> <p><a href="#">(القرار رقم ٥ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٤/١٠/٢٠٢٣)</a></p> <p>٢- القائم بالإعلان له الخيار بين لصق الإعلان على الباب الخارجي لمحل إقامة المعلن إليه أو الإدراج المباشر للإعلان في الموقع الإلكتروني. شرطه. تعذر تبليغ الإعلان لشخص المعلن إليه في موطنه أو محل إقامته. علة ذلك. م ٩/ب إجراءات مدنية.</p> <p><a href="#">(القرار رقم ٨ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٤/١٠/٢٠٢٣)</a></p>
١٩٧	٥ إجراءات مدنية	<p><b>ب- بالنشر في صحيفة إلكترونية أو ورقية:</b></p> <p>تعذر إعلان المعلن إليه وتحقق القاضي المختص أو رئيس الدائرة أنه ليس له موطن أو محل إقامة معلوم. لازمه. إعلانه بالإدراج على الموقع الإلكتروني للمحكمة أو بطريق النشر. شرطه. اتخاذ طالب الإعلان الوسائل الكافية للتحري عن موطن المعلن إليه أو محل عمله. علة ذلك. م ٣/٩ إجراءات مدنية.</p> <p><a href="#">(القرار رقم ٥ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٤/١٠/٢٠٢٣)</a></p>
٢٠٤	٧ إجراءات مدنية	
١٩٧	٥ إجراءات مدنية	

## أمر الأداء

الصفحة	القاعدة	
		<b>أمر الأداء</b>
		<b>١ - التظلم من أمر الأداء:</b>
		أمر الأداء. إصدار القاضي الأمر قراره بالقبول أو الرفض. مفاده. نظره بصفته القضائية بعد بحث شروط توافره وصحته وتسببته حال رفضه أو عدم قبوله. مؤداه. عدم جواز قيامه بنظر التظلم منه وينعقد الاختصاص لقاضي أمر أداء آخر. علة ذلك. المواد ١/١١٦ ز، ١/١٤٠، ١٤٥، ١/١٤٧ إجراءات مدنية ٤٢ لسنة ٢٠٢٢.
١٩٢	٣ إجراءات مدنية	<a href="#">(القرار رقم ٢ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٣/٦/١٣)</a>
		<b>٢ - شروط إصدار أمر الأداء:</b>
		وجوب سلوك الدائن طريق أمر الأداء. شروطه. أن يكون الحق ثابتاً بالكتابة حال الأداء وأن يكون محل المطالبة ديناً من النقود معيّن المقدار أو منقولاً معيناً بنوعه ومقداره. سريان ذلك على المطالبات المالية محل إنفاذ العقد التجاري أو كان الدين بورقة تجارية. مؤداه. طلب الفوائد أو التعويض أو اتخاذ الإجراءات التحفظية لا يمنع من سلوك هذا الطريق حال توافر شروطه. رفع الدائن الدعوى بالطرق المعتادة وإثارة نزاع جدي بثبوت الحق أو استحقاقه أو مقداره. أثره. قبول الدعوى. علة ذلك. م ٦٢ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء ٥٧ لسنة ٢٠١٨ والمعدل بالقرار ٣٣ لسنة ٢٠٢٠.
١٨٧	١ إجراءات مدنية	<a href="#">(القرار رقم ٢ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢١/٦/٩)</a>

## بيع

الصفحة	القاعدة	
٢٢٩	١ معاملات مدنية	<p><b>بيع</b></p> <p><b>بعض أنواع البيوع:</b> <b>بيع العقارات الشائعة:</b></p> <p>الملكية العقارية الشائعة يجوز لأي من الشركاء فيها حال تعذر قسمتها عيناً أو كان ينتج عنها أي ضرر أو نقص كبير في قيمتها أن يطلب من القاضي إما بيع حصته أو بيع العين كلها. مقتضاه. وجوب تقديم تلك الطلبات في دعوى موضوعية. علة ذلك. م ١١٦٦ معاملات مدنية المستبدلة بالمرسوم بق اتحادي ٣٠ لسنة ٢٠٢٠. <a href="#">(القرار رقم ٢ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢٢/١٠/٣١)</a></p>

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي

تأمين - تحكيم - تمييز

الصفحة	القاعدة	
		<b>تأمين</b>
		<b>الإعفاء من التأمين:</b>
		الرسوم القضائية أو التأمين. عدم استيفائها من الطاعن أو المستأنف في الطعن أو الاستئناف للمرة الثانية. شرطه. تقديمه من ذات الطاعن أو المستأنف. علة ذلك. المادتين ٣١، ٣٣ ق ٢١ بشأن الرسوم القضائية في محاكم دبي لسنة ٢٠١٥، م ٢/١٨١ ق إجراءات مدنية ٤٢ لسنة ٢٠٢٢.
٢٠١	٦ إجراءات مدنية	<a href="#">(القرار رقم ٧ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٤/١٠/٢٠٢٣)</a>
		<b>تحكيم</b>
		<b>الاتفاق على التحكيم:</b>
		<b>سقوط شرط التحكيم:</b>
		اتفاق التحكيم. بقاءه ساريًا ولو بعد إبطال حكم التحكيم متى كان صحيحًا نافذًا. مؤداه. عدم سقوطه قبل بدء التحكيم ذاته بغير إرادة واضحة من جانب الطرفين معًا ما دام لم يصدر حكمٌ منه للخصومة. علة ذلك. المادتان ١/٤٥، ٤/٥٤ القانون الاتحادي رقم ٦ لسنة ٢٠١٨ بشأن التحكيم.
٢١٤	٢ تجاري	<a href="#">(القرار رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٤/١٠/٢٠٢٣)</a>
		<b>تمييز</b>
		<b>١ - الحكم في الطعن:</b>
		<b>حالات مصادرة التأمين:</b>
		القضاء بعدم جواز الطعن أو بعدم قبوله أو برفضه كليًا أو جزئيًا وإلزام رافعه بالمصروفات. يوجب مصادرة التأمين. أساسه. المادتان ١٨٨ ق إجراءات مدنية ٤٢ لسنة ٢٠٢٢، ٣٧/د ق ٢١ لسنة ٢٠١٥ رسوم قضائية في محاكم دبي. الحكم بتترك الخصومة في الطعن والحكم على رافعه بالمصروفات يوجب الحكم بمصادرة التأمين.

تميز

الصفحة	القاعدة	
٢٠١	٦ إجراءات مدنية	<p>علة ذلك.</p> <p><a href="#">(القرار رقم ٧ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٤/١٠/٢٠٢٣)</a></p> <hr/> <p><b>٢- رسوم وتأمين الطعن بالتميز للمرة الثانية:</b></p> <p>الرسوم القضائية أو التأمين. عدم استيفائها من الطاعن أو المستأنف في الطعن أو الاستئناف للمرة الثانية. شرطه. تقديمه من ذات الطاعن أو المستأنف. علة ذلك.</p> <p>المادتان ٣١، ٣٣ ق ٢١ بشأن الرسوم القضائية في محاكم دبي لسنة ٢٠١٥، م ٢/١٨١ ق إجراءات مدنية ٤٢ لسنة ٢٠٢٢.</p> <p><a href="#">(القرار رقم ٧ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٤/١٠/٢٠٢٣)</a></p>
٢٠١	٦ إجراءات مدنية	<p><b>٣- شروط قبول الطعن:</b></p> <p><b>سداد الرسم والتأمين:</b></p> <p>الدعاوى والطلبات والطعون العمالية والتماس إعادة النظر التي يقدمها العمال أو المستحقون عنهم استناداً لقانون تنظيم علاقات العمل. إعفاؤهم من سداد رسوم الطعن والتأمين فيها. شرطه. عدم تجاوزها مبلغ ١٠٠,٠٠٠ درهم. الدعاوى العمالية التي تجاوز ذلك المبلغ. لازمه. وجوب سداد الرسوم القضائية فيها مع وجوب إيداع مبلغ التأمين. علة ذلك. المواد ١/٩، ٣٢، ٣٤، ٣٧ من ق ٢١ بشأن الرسوم القضائية في محاكم دبي لسنة ٢٠١٥ والمادتين ٢/١٨١، ١٨٨ ق إجراءات مدنية ٤٢ لسنة ٢٠٢٢.</p> <p><a href="#">(القرار رقم ٦ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٤/١٠/٢٠٢٣)</a></p>
٢٢٢	عمالية	





## تنفيذ

الصفحة	القاعدة	
١٩٥	٤ إجراءات مدنية	<b>تنفيذ</b> <b>حبس المدين:</b> إصدار قرار بحبس المدين. غير جائز. الاستثناء. إثبات الدائن يساره أو قيامه بتهريب أمواله أو إخفائها أو ثبوت التوقف عن سداد أقساط الدين بغير مبرر. م ٣١٩ إجراءات مدنية. <a href="#">(القرار رقم ٤ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٤/١٠/٢٠٢٣)</a>

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي

## حكم

الصفحة	القاعدة	حكم
٢٠٦	٨ إجراءات مدنية	<p><b>بطلان الحكم:</b></p> <p>قيد الصحيفة في السجل الخاص إلكترونياً أو ورقياً. لازمه. سداد الرسم المقرر قانوناً عنها. أثره. اعتبار الدعوى مرفوعة أمام القضاء. إعلان الخصم بها إجراءً منفصل عن رفعها وتالياً له. مفاده. بطلان إعلان صحيفة الدعوى لا يترتب عليه تعطيل أثر الصحيفة. علة ذلك. المواد ٤٤، ٤٧، ٤٩، ١٦٨ مرسوم بق اتحادي ٤٢ لسنة ٢٠٢٢. قضاء محكمة الاستئناف في حكم باطل صادر من محكمة أول درجة لعييب شابه أو شاب الإجراءات. لازمه. التقرير بالبطلان والفصل في الموضوع.</p> <p><a href="#">(القرار رقم ٩ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٤/١٠/٢٠٢٣)</a></p>

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي

دعوى

الصفحة	القاعدة	
		<b>دعوى</b>
		<b>١ - إجراءات رفع الدعوى:</b>
		قيد الصحيفة في السجل الخاص إلكترونياً أو ورقياً. لازمه. سداد الرسم المقرر قانوناً عنها. أثره. اعتبار الدعوى مرفوعة أمام القضاء. إعلان الخصم بها إجراءً منفصل عن رفعها وتالياً له. مفاده. بطلان إعلان صحيفة الدعوى لا يترتب عليه تعطيل أثر الصحيفة. علة ذلك. المواد ٤٤، ٤٧، ٤٩، ١٦٨ مرسوم بق اتحادي ٤٢ لسنة ٢٠٢٢. قضاء محكمة الاستئناف في حكم باطل صادر من محكمة أول درجة لعييب شابه أو شاب الإجراءات. لازمه. التقرير بالبطلان والفصل في الموضوع. <a href="#">(القرار رقم ٩ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٤/١٠/٢٠٢٣)</a>
٢٠٦	٨ إجراءات مدنية	
		<b>٢ - الإيداع الإلكتروني لصحيفة الدعوى:</b>
		إعمال محاكم دبي نظام القيد الإلكتروني لصحف الدعاوى والطعون وإيداع المذكرات إلكترونياً. مؤداه. وجوب التزام مقدمي صحف الدعوى والطعون والمذكرات بإيداعها بذات الطريق الإلكتروني دون سواه. المادتان ١/٤٤، ٢/٤٨ إجراءات مدنية ٤٢ لسنة ٢٠٢٢. <a href="#">(القرار رقم ١ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ١٣/٦/٢٠٢٣)</a>
١٩٠	٢ إجراءات مدنية	
		<b>٣ - المسائل التي تعترض سير الخصومة:</b>
		<b>ترك الخصومة:</b>
		القضاء بعدم جواز الطعن أو بعدم قبوله أو برفضه كلياً أو جزئياً وإلزام رافعه بالمصروفات. يوجب مصادرة التأمين. أساسه. المادتان ١٨٨ ق إجراءات مدنية ٤٢ لسنة ٢٠٢٢، ٣٧/د ق ٢١ لسنة ٢٠١٥ رسوم قضائية في محاكم دبي. الحكم بترك الخصومة في الطعن والحكم على رافعه بالمصروفات يوجب الحكم بمصادرة التأمين. علة ذلك. <a href="#">(القرار رقم ٧ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٤/١٠/٢٠٢٣)</a>
٢٠١	٦ إجراءات مدنية	

دعوى

الصفحة	القاعدة	
٢٢٩	٢ معاملات مدنية	<p>٤ - بعض أنواع الدعاوى:</p> <p><b>دعوى إثبات الحالة:</b></p> <p>دعوى إثبات الحالة. ماهيتها وعلتها. اختصاص القضاء المستعجل بها. شرطه. الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق. تخلفهما أو رفعها بطريق التبعية لدعوى منظورة أمام محكمة الموضوع. أثره. انعقاد الاختصاص لقاضي الموضوع. طلب ندم خبير فيها. مؤداه. اختصاص مركز التسوية الودية للمنازعات بنظرها.</p> <p><a href="#">(القرار رقم ٣ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٤/١٠/٢٠٢٣)</a></p>
١٨٧	١ إجراءات مدنية	<p>٥ - شروط قبول الدعوى:</p> <p>وجوب سلوك الدائن طريق أمر الأداء. شروطه. أن يكون الحق ثابتاً بالكتابة حال الأداء وأن يكون محل المطالبة ديناً من النقود معين المقدار أو منقولاً معيناً بنوعه ومقداره. سريان ذلك على المطالبات المالية محل إنفاذ العقد التجاري أو كان الدين بورقة تجارية. مؤداه. طلب الفوائد أو التعويض أو اتخاذ الإجراءات التحفظية لا يمنع من سلوك هذا الطريق حال توافر شروطه. رفع الدائن الدعوى بالطرق المعتادة وإثارة نزاع جدي بثبوت الحق أو استحقاقه أو مقداره. أثره. قبول الدعوى. علة ذلك. م ٦٢ من اللائحة التنظيمية لقانون الإجراءات المدنية الصادرة بقرار مجلس الوزراء ٥٧ لسنة ٢٠١٨ والمعدل بالقرار ٣٣ لسنة ٢٠٢٠.</p> <p><a href="#">(القرار رقم ٢ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٩/٦/٢٠٢١)</a></p>

رسوم

الصفحة	القاعدة	
		<b>رسوم</b>
		<b>الرسوم القضائية:</b>
		١- الرسوم القضائية أو التأمين. عدم استيفائها من الطاعن أو المستأنف في الطعن أو الاستئناف للمرة الثانية. شرطه. تقديمه من ذات الطاعن أو المستأنف. علة ذلك. المادتان ٣١، ٣٣ ق ٢١ بشأن الرسوم القضائية في محاكم دبي لسنة ٢٠١٥، م ٢/١٨١ ق إجراءات مدنية ٤٢ لسنة ٢٠٢٢.
٢٠١	٦ إجراءات مدنية	<a href="#">(القرار رقم ٧ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٤/١٠/٢٠٢٣)</a> ٢- الدعاوى والطلبات والطعون العمالية والتماس إعادة النظر التي يقدمها العمال أو المستحقون عنهم استنادًا لقانون تنظيم علاقات العمل. إعفاؤهم من سداد رسوم الطعن والتأمين فيها. شرطه. عدم تجاوزها مبلغ ١٠٠٠,٠٠٠ درهم. الدعاوى العمالية التي تجاوز ذلك المبلغ. لازمه. وجوب سداد الرسوم القضائية فيها مع وجوب إيداع مبلغ التأمين. علة ذلك. المواد ١/٩، ٣٢، ٣٤، ٣٧ من ق ٢١ بشأن الرسوم القضائية في محاكم دبي لسنة ٢٠١٥ والمادتين ٢/١٨١، ١٨٨ ق إجراءات مدنية ٤٢ لسنة ٢٠٢٢.
٢٢٢	عمالية	<a href="#">(القرار رقم ٦ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٤/١٠/٢٠٢٣)</a>



عقد

الصفحة	القاعدة	
		<b>عقد</b>
		<b>بعض أنواع العقود:</b>
		<b>عقد الوساطة العقارية:</b>
٢١٧	عقاري	<p>(١) حظر ممارسة أعمال الوساطة العقارية في إمارة دبي دون ترخيص من الجهات المختصة والقيود بسجل الوسطاء لدى دائرة الأراضي والأملاك. علة ذلك. تعلقه بالنظام العام. المواد ٣، ٢٤ من الأمر المحلي ٣٢ لسنة ١٩٨٧ بشأن تنظيم الوساطة في بيع أو شراء أو تأجير العقارات في إمارة دبي و٣، ٢١ من اللائحة ٨٥ لسنة ٢٠٠٦ بشأن تنظيم سجل الوسطاء العقاريين في إمارة دبي.</p> <p><a href="#">(القرار رقم ١ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٣١/١٠/٢٠٢٢)</a></p>
٢١٧	عقاري	<p>(٢) النظام العام والآداب. ماهيتهما. للقاضي سلطة تفسيرهما وفقاً لنظم المجتمع ومصالحه العامة. مؤداه. اقتضاء المصلحة العامة إحكام الرقابة على القطاع العقاري بتنظيم نشاط الوساطة العقارية. أثره. عدم استحقاق الوسيط العقاري أتعاباً أو ربحاً أو مكافأة حال ممارسته النشاط دون ترخيص والزامه برد ما تقاضاه للعميل أو تعويضه عن قيمتها إذا كانت غير قابلة للاسترداد.</p> <p><a href="#">(القرار رقم ١ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٣١/١٠/٢٠٢٢)</a></p>
٢١٧	عقاري	<p>(٣) الحكم ببطلان عقد الوساطة العقارية. أثره. عدم جواز مطالبة الوسيط العقاري بالتعويض أو بأجره أو استرداد المصاريف التي تحملها في تنفيذ العمل المكلف به.</p> <p><a href="#">(القرار رقم ١ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٣١/١٠/٢٠٢٢)</a></p>

فوائد

الصفحة	القاعدة	
		<b>فوائد</b>
		<b>١ - الفوائد القانونية:</b>
		الفوائد القانونية والتأخيرية. تغير سعرها وفق الظروف الاقتصادية والاجتماعية في البلاد. تحديد محكمة التمييز سعرها بنسبة ٩% سنويًا لا يُعد مناسبًا وفق الظروف الحالية للبلاد والأسعار السائدة لفوائد البنوك العاملة فيها. لزامه. تخفيض سعر تلك الفائدة بنوعيتها حال عدم الاتفاق عليها إلى نسبة ٥% سنويًا حتى تمام السداد. علة ذلك.
٢١٢	١ تجاري	<a href="#">(القرار رقم ١ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢١/٦/٩)</a>
		<b>٢ - الفوائد التأخيرية:</b>
		الفوائد القانونية والتأخيرية. تغير سعرها وفق الظروف الاقتصادية والاجتماعية في البلاد. تحديد محكمة التمييز سعرها بنسبة ٩% سنويًا لا يُعد مناسبًا وفق الظروف الحالية للبلاد والأسعار السائدة لفوائد البنوك العاملة فيها. لزامه. تخفيض سعر تلك الفائدة بنوعيتها حال عدم الاتفاق عليها إلى نسبة ٥% سنويًا حتى تمام السداد. علة ذلك.
٢١٢	١ تجاري	<a href="#">(القرار رقم ١ لسنة ٢٠٢١ هيئة عامة - جلسة ٢٠٢١/٦/٩)</a>

محكمة الموضوع - ملكية

الصفحة	القاعدة	
		<b>محكمة الموضوع</b>
		<b>سلطتها في إجراء التحري:</b>
		إجراء التحري عن المعلن إليه لإعلانه بالإدراج على الموقع الإلكتروني للمحكمة أو بطريق النشر. لقاضي إدارة الدعوى أو القاضي المختص أو رئيس الدائرة أو المحكمة. الاكتفاء به لمرة واحدة والإعلان على ضوئه بكافة مراحل التقاضي. صحيح. علة ذلك. التحري لمرة أخرى طبقاً لظروف الواقعة. خضوعه للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع.
١٩٧	٥ إجراءات مدنية	<a href="#">(القرار رقم ٥ لسنة ٢٠٢٣ هيئة عامة - جلسة ٢٤/١٠/٢٠٢٣)</a>
		<b>ملكية</b>
		<b>الملكية الشائعة:</b>
		الملكية العقارية الشائعة يجوز لأي من الشركاء فيها حال تعذر قسمتها عيناً أو كان ينتج عنها أي ضرر أو نقص كبير في قيمتها أن يطلب من القاضي إما بيع حصته أو بيع العين كلها. مقتضاه. وجوب تقديم تلك الطلبات في دعوى موضوعية. علة ذلك. م ١١٦٦ معاملات مدنية المستبدلة بالمرسوم بق اتحادي ٣٠ لسنة ٢٠٢٠.
٢٢٩	١ معاملات مدنية	<a href="#">(القرار رقم ٢ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٣١/١٠/٢٠٢٢)</a>



## نظام عام

الصفحة	القاعدة	
٢١٧	عقاري	<p><b>نظام عام</b></p> <p>القواعد القانونية المتعلقة بالنظام العام. ماهيتها. التزام جميع أفراد المجتمع بمراعاة مصلحة المجتمع الأعلى. أثره. عدم جواز الاتفاق فيما بينهم على مناهضة تلك القواعد ولو حققت لهم مصلحة فردية. علة ذلك.</p> <p><a href="#">(القرار رقم ١ لسنة ٢٠٢٢ هيئة عامة - جلسة ٣١/١٠/٢٠٢٢)</a></p>

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي



خامسًا  
التنظيم القانوني  
للهيئة العامة لمحكمة  
التمييز

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي





القانون  
١٣ لسنة ٢٠١٦  
بشأن  
السلطة القضائية  
في إمارة دبي

المكتب الفني  
بمحكمة التمييز  
دبي

تناولت المادة ٢٠ من قانون السلطة القضائية لإمارة دبي ١٣ لسنة ٢٠١٦ الهيئة العامة لمحكمة التمييز بفقرتين أشارت الأولى التشكيل الخاص بها واختصاصها، وبينت الثانية طريقة التصويت.

جرت خمس تعديلات على قانون السلطة القضائية لإمارة دبي ١٣ لسنة ٢٠١٦ ولم يتم تعديل المادة ٢٠ في أي منها.

## الهيئة العامة لمحكمة التمييز

### المادة (٢٠)

- أ- تُشكّل في محكمة التمييز هيئة قضائية موسّعة تُسمّى «الهيئة العامة»، تتألف من رئيس محكمة التمييز أو أقدم قضااتها وثمانية قضاة على الأقل يصدر بتعيينهم قرار من الرئيس، وتختص بالنظر والبت بما يلي:
- ١- القضايا التي تدور حول نقطة قانونية مُستحدثة أو على جانب من التعقيد أو تنطوي على أهمية كبيرة.
  - ٢- عدول إحدى الدوائر بمحكمة التمييز عن مبدأ قانوني أقرته ذات المحكمة في حكم سابق.
  - ٣- تنازع الاختصاص سلباً أو إيجاباً بين المحاكم أو بين المحاكم ومركز فض المنازعات الإيجارية في الإمارة.
  - ٤- النزاع الذي يقع حول تعارض الأحكام الصادرة عن محكمة التمييز.
  - ٥- أي مسائل أخرى يُحيلها المجلس إليها للنظر والبت فيها.
- ب- تُصدر الهيئة العامة أحكامها بالأغلبية، وعند تساوي الأصوات يُرجّح الجانب الذي منه رئيس الهيئة العامة.