جلسة الإثنين الموافق 15 من يناير سنة 2024

برئاسة السيد القاضي / جمعة إبراهيم محمد العتيبي "رئيس الدائرة"

وعضوية السادة القضاة/ الحسن بن العربي فايدي والطيب عبد الغفور عبد الوهاب.

( )

الطعن رقم 1037 لسنة 2023 مدني

(1- 6) التداعي أمام المحاكم "اختصاصات المحاكم: الاختصاص المحلي للمحاكم: الاختصاص بالدعاوى العقارية العينية والشخصية: الدعوى الشخصية العقارية ينعقد الاختصاص بها للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو موطن المدعي عليه". دعوى "الدعوى العينية العقارية" "الدعوى الشخصية العقارية". حكم "تسبيب الحكم: عيوب التسبيب: القصور في التسبيب".

(1) الدعاوى العقارية تنقسم إلى دعاوى عينية عقارية ودعاوى شخصية عقارية والدعاوى المختلطة. علة التقسيم هو طبيعة الحق محل الحماية. الاختصاص بنظر الدعاوى العينية العقارية يكون للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو أحد أجزائه أما الاختصاص بنظر الدعاوى الشخصية العقارية فيكون للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو موطن المدعى عليه. أساس ذلك. م 34 ق الإجراءات المدنية.

(2) الدعوى العينية العقارية الأصلية والتبعية. ما هيتهما. الدعوى العينية العقارية بالتبعية محددة في القانون. أمثلة عليهما.

(3) الدعوى الشخصية العقارية. ماهيتها. الغرض منها. الحصول على تقرير حق عيني على العقار. المحكمة المختصة بنظرها. خيّر المشرع فيها المدعي بين المحكمة التي يقع بدائرتها العقار أو المحكمة التي بها موطن المدعي عليه. أمثلة عليها.

(4) دعوى الغير على مالك العقار بالمطالبة بحقوق مالية بسبب العقار. دعوى شخصية عقارية أو مختلطة. مؤداه. دعوى المطعون ضدها دعوى شخصية عقارية ينعقد الاختصاص بها للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو موطن المدعي عليه.

(5) وجوب تضمين الحكم ما يطمئن المطلع عليه إحاطة المحكمة بواقع الدعوى وأدلتها وصولاً لوجه الحق فيها بعد تمحيص كل دفاع يثيره أحد الخصوم والرد عليه. مخالفة ذلك. قصور.

(6) ثبوت أن الطلبات في الدعوى كانت ترمي إلى رد ثمن البيع الواقع على عقار كائن بإمارة الشارقة وطلب التعويض نتيجة النصب والاحتيال. مؤداه. انعقاد الاختصاص للمحكمة الكائن بها العقار أو موطن المدعي عليه. قضاء الحكم المطعون فية المؤيد للحكم المستأنف بعدم اختصاص محاكم الشارقة. خطأ في تطبيق القانون. علة ذلك. الدعوى شخصية عقارية.

(الطعن رقم 1037 لسنة 2023 مدني، جلسة 1/15 /2024)

1- المقرر بنص المادة 34 من قانون الإجراءات المدنية أن الاختصاص بنظر الدعاوى العينية العقارية وهي التي تتعلق بحق عيني على عقار ودعاوي الحيازة وهي التي تحمي حيازة الحق العيني العقاري يكون للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو أحد أجزائه إذا كان واقعًا في دوائر محاكم متعددة. وذلك لأن الدعوى التي تحمي حيازة العقار هي عينية عقارية كالدعوى التي تحمي الحق نفسه ولأن الحق العيني الذي تحمى حيازته يتعلق بعقار، كما وأن من المقرر بنص المادة 2/34 من ذات القانون على أنه في الدعاوى الشخصية العقارية يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو موطن المدعى عليه، وتنقسم الدعاوى بحسب طبيعة الحق الذي تحميه إلى دعاوى عينية عقارية ودعاوى شخصية عقارية والدعاوى المختلطة، وبحسب طبيعة المال محل الحماية إلى عقارات ومنقولات.

2- المقصود بالدعوى العينية العقارية الأصلية هي التي تتعلق بحق من الحقوق العينية على العقار مثل دعوى الملكية أو التي يكون محلها حقاً عينياً على العقار أو دعوى الاستحقاق ودعوى تقرير حق الارتفاق أو الانتفاع أو الحيازة أو السكنى أو الاستعمال. والمقصود بالدعوى العينية العقارية بالتبعية مثل دعوى الرهن العقاري أو الرسمي والحيازي وحق الامتياز والاختصاص. والدعاوى العينية العقارية محددة في القانون.

3- المقصود بالدعوى الشخصية العقارية هي التي تستند إلى حق شخصي توصلاً إلى تقرير حق عيني أو مادي بسبب العقار أو اكتساب هذا الحق ويكون الغرض منها الحصول على تقرير حق عيني على العقار كدعوى التعويض والدعوى التي ترفع من المؤجر على المستأجر للمطالبة بالأجرة والدعوى التي يرفعها الدائن على المدين للمطالبة بالدين، كذا ومن ذلك الدعوى التي يرفعها المشتري بعقد غير مسجل ويطلب الحكم بها على البائع بصحة التعاقد وهي بذلك تجمع بين الحق الشخصي والعقاري ومثل دعوى إثبات صحة التوقيع على عقد بيع العقار، والحقوق الشخصية الأخرى المترتبة من الحق العيني وهي التي مردها مآلا متعلق بالعين العقارية وغايتها حماية الحق الشخصي لرافع الدعوى في مواجهة الملتزم به أو إلزامه بالوفاء به وذلك لتعلقها بحق المدعي على العقار، مع الخلاف بشأن دعوى الشفعة على العقار بين الدعوى العينية والشخصية العقارية، وقد أكد المشرع على أحقية المدعي في الدعوى

الشخصية العقارية في اختيار المحكمة التي تناسبه بين المحكمة التي يقع في إطارها العقار أو المحكمة التي بها موطن المدعى عليه والخيار له في ذلك.

4- المقرر - في قضاء المحكمة الاتحادية العليا - أن دعوى الغير على مالك العقار بحقوق مادية مالية بسبب العقار خلاف الحقوق العينية على العقار مثل دعوى الملكية أو التي يكون محلها حقاً عينياً على العقار أياً كان نوعها تعتبر من الدعاوى الشخصية العقارية أو المختلطة وإن تعلقت في واقع الحال بعقار وبالاطلاع على طلبات المدعية المطعون ضدها الأصلية فإنها من الدعاوى الشخصية العقارية وينعقد الاختصاص في جميع الأحوال للمحكمة التي يقع في إطارها العقار أو موطن المدعى عليه، وذلك أن الاختصاص القضائي هو توزيع العمل بين المحاكم والجهات القضائية المختلفة والهدف منه تحديد نصيب كل جهة من جهات القضاء ونصيب كل درجة من درجات المحاكم من المنازعات.

5- كما أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه يجب أن يتضمن الحكم ما يطمئن المطلع عليه أن المحكمة قد أحاطت بواقع الدعوى وأدلتها عن بصر وبصيرة وأنها استنفدت كل ما في وسعها لكشف وجه الحق فيها وأنه متى أثار أحد الخصوم دفاعا من شأنه - لو بحث وصح- أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى واستدل عليه بمستندات فإنه يتعين على المحكمة أن تمحص هذا الدفاع في ضوء ما قد يكون لهذه المستندات من دلالة وإلا جاء حكمها معيبا بالقصور.

6- لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بتأييد الحكم المستأنف القاضي بعدم الاختصاص الولائي لمحاكم ..... بالرغم من أن الطلبات كانت ترمي إلى الحكم برد ثمن البيع الواقع على العقار الكائن ..... والتعويض عن الأضرار اللاحقة بالطاعن نتيجة النصب والاحتيال الأمر الذي ينعقد معه الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو موطن المدعى عليه عملا بنص المادة 2/34 من قانون الإجراءات المدنية رقم 42 لسنة 2022 فضلا على أنه يجوز رفع الدعوى إلى المحكمة التي وقع في دائرتها الضرر وذلك في دعاوى التعويض بسبب وقوع ضرر على النفس والمال كما في الدعوى الماثلة عملا بنص المادة 2/33 من ذات القانون وكان الحكم لم يأخذ في الاعتبار أن الاختصاص منعقد للمحكمة باعتبار أن الدعوى شخصية عقارية وليست دعوى عينية عقارية وهو ما خالفه الحكم المطعون فيه مما يصمه بالقصور في التسبيب ويوجب نقضه مع الإحالة لذات المحكمة لكونها مختصة .

المحكمة

حيث إن الوقائع - حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق الأخرى-تتحصل في أن المدعي (الطاعن) أقام الدعوى رقم 2023/3528 مدني ..... على المدعى عليه (المطعون ضده) طلب في ختامها الحكم بإلزامه برد مبلغ 1,400000 درهم مقابل بيعه فيلا له ثم نكل عن البيع بالإضافة إلى مبلغ 500000 درهم تعويضا عن الأضرار المادية والأدبية التي تسبب له فيها ليكون إجمالي المبالغ 1,900000 درهم مع فائدة بواقع 5% سنويا من تاريخ المطالبة القضائية حتى السداد التام، على سند من القول إنه اشترى من المدعى عليه الفيلا الكائنة بمنطقة ..... على القطعة رقم .... وذلك في سنة 2011 لقاء ثمن قدره 1,400000 درهم وقد اكتشف بعد تسليم الفيلا وإعادة تطويرها وتكبده مبالغ مالية من جراء ذلك أن عليها حظر بيع من برنامج الشيخ زايد للإسكان ولا يجوز بيعها أو نقل ملكيتها إليه كما فوجئ بإقامة دعوى من المدعى عليه قيدت برقم ...../2016 إيجارات ..... مدعيا فيها على غير الحقيقة أنه وقع معه عقد إيجار للفيلا لقاء إيجار سنوي بمبلغ مائة ألف درهم وأسند له الامتناع عن السداد مطالبا بإخلائه منها وإلزامه بسداد الأجرة من تاريخ 2016/1/1 إلى تاريخ الإخلاء الفعلي وتسليمها إليه خالية من الشواغل ولذا كانت الدعوى.

ولدى تداول القضية بإدارة الدعوى أودع وكيل المدعى عليه مذكرة أفاد فيها بأن عنوان موكله بأبوظبي ملتمسا فيها عدم اختصاص محكمة ..... ولائيا، وبعد الجواب قضت محكمة أول درجة بجلسة 2023/6/21 بعدم الاختصاص الولائي.

استأنف المدعي هذا الحكم بالاستئناف رقم 2023/951 وبجلسة 2023/9/19 قضت محكمة الاستئناف بقبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف.

طعن الطاعن في هذا الحكم بالنقض بالطعن الماثل؛ وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره يعلن لها الخصوم من إدارة الدعوى.

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون حين قضى بعدم اختصاص محكمة ..... رغم أن الطلب يرمي إلى الحكم بتعويض عن ضرر نتيجة النصب والاحتيال في بيع عقار كائن ..... بالمخالفة للمادتين 33 و34 من قانون الإجراءات المدنية فضلا على نص المادة 81 من ذات القانون والذي يجيز للشخص أن يكون له أكثر من موطن في وقت واحد الأمر الذي لم يفطن له الحكم المطعون فيه مما يصمه بالقصور في التسبيب بما يستوجب نقضه.

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع حين قضى بتأييد الحكم المستأنف القاضي بعدم الاختصاص الولائي تأسيسا على أن المطعون ضده مقيم بإمارة أبوظبي رغم أن الدعوى الماثلة ترتبت عن الحكم الصادر في الدعوى الجزائية رقم .../2018 والمؤيد استئنافيا بالاستئناف رقم 2019/3416 جزاء ..... والقاضي بإحالة الدعوى المدنية إلى المحكمة الابتدائية المختصة فضلا على أن طلبات الطاعن كانت ترمي إلى رد مبلغ البيع الوارد على العقار الكائن ..... والتعويض عن الأضرار اللاحقة به نتيجة النصب والاحتيال وهو ما يجعلها دعوى شخصية عقارية والتي يكون الاختصاص فيها للمحكمة الكائن بدائرتها العقار أو موطن المدعى عليه وهو الأمر الذي خالفه الحكم المطعون فيه مما يصمه بالقصور في التسبيب بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي سديد وذلك أن من المقرر بنص المادة 34 من قانون الإجراءات المدنية أن الاختصاص بنظر الدعاوى العينية العقارية وهي التي تتعلق بحق عيني على عقار ودعاوي الحيازة وهي التي تحمي حيازة الحق العيني العقاري يكون للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو أحد أجزائه إذا كان واقعًا في دوائر محاكم متعددة. وذلك لأن الدعوى التي تحمي حيازة العقار هي عينية عقارية كالدعوى التي تحمي الحق نفسه ولأن الحق العيني الذي تحمى حيازته يتعلق بعقار، كما وأن من المقرر بنص المادة 2/34 من ذات القانون على أنه في الدعاوى الشخصية العقارية يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو موطن المدعى عليه، وتنقسم الدعاوى بحسب طبيعة الحق الذي تحميه إلى دعاوى عينية عقارية ودعاوى شخصية عقارية والدعاوى المختلطة، وبحسب طبيعة المال محل الحماية

إلى عقارات ومنقولات ، والمقصود بالدعوى العينية العقارية الأصلية هي التي تتعلق بحق من الحقوق العينية على العقار مثل دعوى الملكية أو التي يكون محلها حقاً عينياً على العقار أو دعوى الاستحقاق ودعوى تقرير حق الارتفاق أو الانتفاع أو الحيازة أو السكنى أو الاستعمال، والمقصود بالدعوى العينية العقارية بالتبعية: مثل دعوى الرهن العقاري أو الرسمي والحيازي وحق الامتياز والاختصاص. والدعاوى العينية العقارية محددة في القانون. والمقصود بالدعوى الشخصية العقارية هي التي تستند إلى حق شخصي توصلاً إلى تقرير حق عيني أو مادي بسبب العقار أو اكتساب هذا الحق ويكون الغرض منها الحصول على تقرير حق عيني على العقار كدعوى التعويض والدعوى التي ترفع من المؤجر على المستأجر للمطالبة بالأجرة والدعوى التي يرفعها الدائن على المدين للمطالبة بالدين، كذا ومن ذلك الدعوى التي يرفعها المشتري بعقد غير مسجل ويطلب الحكم بها على البائع بصحة التعاقد وهي بذلك تجمع بين الحق الشخصي والعقاري ومثل دعوى إثبات صحة التوقيع على عقد بيع العقار ، والحقوق الشخصية الأخرى المترتبة من الحق العيني وهي التي مردها مآلا متعلق بالعين العقارية وغايتها حماية الحق الشخصي لرافع الدعوى في مواجهة الملتزم به أو إلزامه بالوفاء به وذلك لتعلقها بحق المدعي على العقار، مع الخلاف بشأن دعوى الشفعة على العقار بين الدعوى العينية والشخصية العقارية، وقد أكد المشرع على أحقية المدعي في الدعوى الشخصية العقارية في اختيار المحكمة التي تناسبه بين المحكمة التي يقع في إطارها العقار أو المحكمة التي بها موطن المدعى عليه والخيار له في ذلك، ومن المقرر في قضاء المحكمة الاتحادية العليا أن دعوى الغير على مالك العقار بحقوق مادية مالية بسبب العقار خلاف الحقوق العينية على العقار مثل دعوى الملكية أو التي يكون محلها حقاً عينياً على العقار أياً كان نوعها تعتبر من الدعاوى الشخصية العقارية أو المختلطة وإن تعلقت في واقع الحال بعقار وبالاطلاع على طلبات المدعية المطعون ضدها الأصلية فإنها من الدعاوى الشخصية العقارية وينعقد الاختصاص في جميع الأحوال للمحكمة التي يقع في إطارها العقار أو موطن المدعى عليه، وذلك أن الاختصاص القضائي هو توزيع العمل بين المحاكم والجهات القضائية المختلفة والهدف منه تحديد نصيب كل جهة من جهات القضاء ونصيب كل درجة من درجات المحاكم من المنازعات كما أن المقرر -في قضاء هذه المحكمة- أنه

يجب أن يتضمن الحكم ما يطمئن المطلع عليه أن المحكمة قد أحاطت بواقع الدعوى وأدلتها عن بصر وبصيرة وأنها استنفدت كل ما في وسعها لكشف وجه الحق فيها وأنه متى أثار أحد الخصوم دفاعا من شأنه -لو بحث وصح- أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى واستدل عليه بمستندات فإنه يتعين على المحكمة أن تمحص هذا الدفاع في ضوء ما قد يكون لهذه المستندات من دلالة وإلا جاء حكمها معيبا بالقصور. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بتأييد الحكم المستأنف القاضي بعدم الاختصاص الولائي لمحاكم .... بالرغم من أن الطلبات كانت ترمي إلى الحكم برد ثمن البيع الواقع على العقار الكائن .... والتعويض عن الأضرار اللاحقة بالطاعن نتيجة النصب والاحتيال الأمر الذي ينعقد معه الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو موطن المدعى عليه عملا بنص المادة 2/34 من قانون الإجراءات المدنية رقم 42 لسنة 2022 فضلا على أنه يجوز رفع الدعوى إلى المحكمة التي وقع في دائرتها الضرر وذلك في دعاوى التعويض بسبب وقوع ضرر على النفس والمال كما في الدعوى الماثلة عملا بنص المادة 2/33 من ذات القانون وكان الحكم لم يأخذ في الاعتبار أن الاختصاص منعقد للمحكمة باعتبار أن الدعوى شخصية عقارية وليست دعوى عينية عقارية وهو ما خالفه الحكم المطعون فيه مما يصمه بالقصور في التسبيب ويوجب نقضه مع الإحالة لذات المحكمة لكونها مختصة .