



جلسة الأربعاء الموافق 7 من مايو سنة 2025

برئاسة السيد القاضي / شهاب عبد الرحمن الحمادي "رئيس الدائرة"
وعضوية السادة القضاة/ الحسن بن العربي فايدي وجمعة إبراهيم محمد العتيبي.

()

الطعن رقم 110 لسنة 2025 مدني

(1-3) محكمة "محكمة الموضوع: سلطتها في فهم الواقع في الدعوى وتفسير المحررات والعقود".
حكم "الطعن في الحكم: النقض: وجوب التزام محكمة الإحالة بالمسألة القانونية التي فصل فيها الحكم
الناقض".

(1) فهم الواقع في الدعوى وتفسير العقود والمحررات. من سلطة محكمة الموضوع بما تراه أوفى
بمقصود المتعاقدين دون رقابة عليها. شرط ذلك. عدم الخروج عن المعنى التي تحمله عبارات المحرر
وبأسباب سائغة.

(2) نقض الحكم والإحالة إلى المحكمة مصدرته. أثره. وجوب اتباع الحكم الناقض في المسائل
القانونية التي فصل فيها. المسألة القانونية. ما هيته.

(3) قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم المستأنف برفض الدعوى لعدم تقديم البينة على وجود
محل للعقد رغم أن الثابت بالأوراق أن الأرض المبيعة محددة تحديداً نافياً للجهالة ومسدد كامل ثمنها.
قصور في التسبب بوجوب النقض. علة ذلك. عدم تضمين قطعة الأرض المبيعة بسجلات جهة الإدارة لا
تأثير له على البت في وجود العقد وصحته مع عدم دفع المدعي عليها الدعوى بأي دفاع. مؤداه. إلغاء
الحكم المستأنف والقضاء بصحة ونفاذ عقد البيع محل الدعوى.

(الطعن رقم 110 لسنة 2025 مدني، جلسة 2025/5/7)

1- المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في فهم الواقع في
الدعوى وتفسير العقود والمحررات والإقرارات وسائر المحررات والشروط المختلف عليها بما تراه
أوفى بمقصود المتعاقدين وفي استخلاص ما يمكن استخلاصه منها دون رقابة عليها في ذلك من محكمة
النقض ما دامت لم تخرج في تفسيرها عن المعنى الذي تحمله عبارات المحرر شريطة إقامة قضائها
على أسباب سائغة ولها معيها بالأوراق يكفي لحمل قضائها.

المحكمة الاتحادية العليا

2- المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن نقض الحكم وإحالة القضية إلى المحكمة التي أصدرته للحكم فيها من جديد بناء على طلب الخصوم يوجب على المحكمة اتباع حكم النقض في المسألة القانونية التي فصل فيها، وأن المقصود بالمسألة القانونية هي التي طرحت على محكمة النقض وأدلت برأيها فيها عن قصد واكتسب حكمها قوة الشيء المقضي به فيمتنع على محكمة الإحالة ومحكمة النقض إذا تصدت للفصل في الموضوع المساس بهذه الحجية أما ما عدا ذلك فتعود الخصومة والخصوم إلى ما كانت وما كانوا عليه قبل إصدار الحكم المنقوض ومن ثم يكون لمحكمة الإحالة أن تبني حكمها على فهم جديد لواقع الدعوى تحصله حرة من جميع عناصرها بحيث إذا كان نقض الحكم للقصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع فإنه لا يتصور أن يكون الحكم الناقض قد حسم مسألة قانونية بالمعنى المشار إليه.

3- لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاؤه بتأييد الحكم المستأنف القاضي برفض الدعوى لعدم تقديم البينة على وجود محل للعقد معين أو قابل للتعيين وتعدّر على الجهة الحكومية المختصة - بلدية - الإفادة عما إذا كانت الأرض المبيعة موجودة في سجلاتها من عدمه حال أن الثابت بالأوراق أن عقد إعادة البيع المقدم من المدعي قد حدد العين المبيعة تحديداً نافياً للجهالة وذلك بذكر رقمها ... ومساحتها وموقعها وسعرها المحدد في مبلغ 784695,60 درهم وقد أشير فيه إلى سدادها كاملاً وإجراءات البيع قد تمت بواسطة المدعى عليها وجميعها تعتبر مسائل جوهرية مدلاً عليها بمستندات على بيان وجه الحق في الدعوى خصوصاً أن عدم توصل الجهة الإدارية لتحديد العقار وعدم تضمينه بسجلاتها لا تأثير له على البت في وجود العقد وصحته من عدمها وهو ما يتسع بحثه في دعوى صحة ونفاذ العقد خصوصاً أن المدعى عليها كبايعة اكتفت بالتخلف عن الحضور رغم الإعلان ودون أن ترد الدعوى بأي دفع أو دفاع وهو الأمر الذي لم تلتزم به محكمة الإحالة عملاً بالمادة (186) من قانون الإجراءات المدنية مما يصمه بالقصور في التسبيب بما يوجب نقضه مع التصدي لكون النقض للمرة الثانية عملاً بالمادة (186) من قانون الإجراءات المدنية ووفق ما سيرد بالمنطوق - إلغاء الحكم المستأنف وبصحة ونفاذ عقد البيع محل الدعوى وإلزام المدعى عليها الأولى بإتمام إجراءات البيع بتسجيل قطعة الأرض لدى الجهة المختصة وكل ما يترتب على ذلك من آثار مع إلزامها بالرسم والمصاريف عن الدرجتين-.

المحكمة

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق الأخرى - تتحصل في أن المدعي (الطاعن) قد أقام الدعوى رقم 2022/682 مدني جزئي على المدعى عليهما 1- شركة للعقارات ش. ذ. م. م 2- دائرة الأراضي والأملاك بعد اللجوء لمركز الوساطة والتوفيق وتعذر حل النزاع - بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ في 2007/9/20 على القطعة الأرضية الكائنة في ... المنطقة ... مساحتها 43594,20 قدم مربع وإلزام المدعى عليها الأولى بإتمام إجراءات البيع على تلك الأرض وذلك بتسجيلها لدى المدعى عليها الثانية وكل ما يترتب على ذلك من آثار على سند أن المدعى عليها الأولى قد أبرمت مع مورث المدعي / اتفاقية إعادة بيع وشراء أرض التداعي بثمن إجمالي قدره 784695,60 درهم سدد بكامله للمدعى عليها وفقا للجدول الزمني المبين بالاتفاق وأضاف أن المتوفى قد ترك وصيته الأخيرة بأن جعل زوجته هي القائمة على كل أملاكه بعد وفاته ومنها الأرض - موضوع النزاع ومن ثم فقد تنازل بعدها كل الورثة بما آل إليهم إلى الموصى لها (أي للزوجة) وهي بدورها مع كل الورثة وكلوا المدعي وكالة تبيع له تمثيلهم أمام جميع محاكم الدولة واتخاذ كل الإجراءات بشأن تركة مورثهم كما أن قاضي التنفيذ بأبو ظبي قد خاطب رئيس محكمة بشأن التنفيذ رقم 2019/2223 أحوال شخصية للقيام بمخاطبة المدعى عليها الثانية لإعلامها بما جاء بالسند التنفيذي وأن تسجل ملكية قطعة الأرض لزوجته المتوفى وعلى البائع تحرير ملكية واضحة وغير مرهونة لقطعة الأرض في دائرة الأراضي للمشتري عقب تاريخ الإتمام بموجب القوانين السائدة بإمارة ... شريطة أن يفي المشتري بالتزاماته فيما يتعلق بهذه الاتفاقية وفق نص البند 6 من الاتفاقية وبالفعل دفع المشتري كامل الثمن وفق ما جاء بملحق الاتفاقية إلا أن المدعى عليها الأولى لم تقم بنقل الملكية إلى المشتري الأمر الذي حدا به إلى إقامة الدعوى الماثلة.

المحكمة الاتحادية العليا

ولدى تداول القضية بإدارة الدعوى فعرضت الأوراق على القاضي المشرف والذي قرر بتصحيح شكل الدعوى من المدعي بشخصه وبصفته وكيلا عن باقي الورثة وقد قام المدعي بذلك التصحيح وأعيد إعلان المدعى عليهما نشرًا عقب ذلك التصحيح.

وبجلسة 2023/2/14 قضت المحكمة باستجواب المدعي عما إن كانت طلباته في الدعوى تنصب على القضاء بصحة ونفاذ عقد البيع للأرض - موضوع الدعوى وتسجيلها باسم أرملة المتوفى/ أم كافة الورثة وفي الحالة الأولى سند ذلك وكذا بيان ما أسفرت عنه مخاطبة محكمة تنفيذ أبو ظبي لمحكمة بشأن ملف التنفيذ رقم 2019/2223 أحوال شخصية وحددت لتنفيذ الاستجواب جلسة 2023/4/26 والتي لم يحضرها أحد ثم أجلت لجلسة 2023/5/3 والتي حضرها المدعي عن بعد وقرر بأن طلب الدعوى يكون لأرملة المتوفى مؤكداً بأن مخاطبة تنفيذ أبو ظبي لمحكمة رقم 2019/2223 أحوال شخصية لم يتم بشأنها أي إجراء ولذا أقام الدعوى الماثلة.

وقد تم مخاطبة المحكمة لدائرة الأراضي والأملاك بشأن الإفادة مرفقا بها عقد البيع المؤرخ في 2007/9/20 من واقع ملف الأرض عما إذا كان قد تم سداد كامل قيمة الأرض موضوع عقد البيع من عدمه ووردت الإفادة بعدم وجود أي بيانات لتلك الأرض أو سداد قيمتها وأن بيانات تلك الأرض لدى شركة (البائع لأرض التداعي) وبعد التعقيب من المدعي قضت محكمة أول درجة بجلسة 2023/6/14 برفض الدعوى.

استأنف المدعي هذا الحكم بالاستئناف رقم 84 لسنة 2023 وبجلسة 2023/10/2 قررت المحكمة مخاطبة دائرة الأراضي والأملاك ببلدية لإفادتها عما إذا كان هناك قطعة أرض مثار النزاع في المربع السكني رقم ... المنطقة ... ومساحتها 43594.20 قدم موجودة بالفعل بسجلاتهم وفي حال وجودها بالفعل لمن تعود ملكيتها حتى تاريخه وما إذا كان هناك أي تصرفات ناقلة لملكيتها قد حدثت بشأنها ووردت الإفادة بتاريخ 2024/1/18 بتعذر الإدارة المذكورة بتزويد المحكمة بالمطلوب، وبجلسة 2024/2/26 قضت محكمة الاستئناف بقبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع برفضه وتأيد لحكم المستأنف.

المحكمة الاتحادية العليا

طعن الطاعن بالنقض بالحكم المطعون رقم 2024/317، وبجلسة 2024/6/3 قضت المحكمة الاتحادية العليا بنقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية لذات المحكمة لنظرها بهيئة أخرى. وبعد الإحالة قضت المحكمة بندب خبير عقاري في الدعوى وبعد قيامه بالمهمة المكلف بها وإعداد تقرير في الموضوع والتعقيب عليه قضت محكمة الإحالة بجلسة 2024/12/31 في الموضوع برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبب والإخلال بحق الدفاع حين قضى بتأييد الحكم المستأنف القاضي برفض الدعوى لعدم وجود محل للعقد وعدم ثبوت وجود العقار موضوع البيع ولعجز المشتري عن إثبات التزامه بثمن البيع للعقار ودون أن يظن بوجود عقد قائم مع المطعون ضدها الأولى والذي أشير فيه إلى تسليمه لها ثمن الشراء وفق الملحق المشار إليه بالاتفاق وبما ورد بأسباب الحكم الناقض في الطعن رقم 2024/317 والذي أشار إلى دفاعه المتمسك به والمتضمن صحة عقد البيع المبرم مع المطعون ضدها وتوافر أركانه من حيث أطرافه ومحلّه والثمن وهو ما كان على محكمة الإحالة الالتزام به وبحثه في هذا الإطار وهو ما خالفه الحكم المطعون فيه مما يعيبه بالقصور في التسبب ويستوجب نقضه.

وحيث إن النعي في محله؛ ذلك أن من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في فهم الواقع في الدعوى وتفسير العقود والمحركات والإقرارات وسائر المحركات والشروط المختلف عليها بما تراه أوفى بمقصود المتعاقدين وفي استخلاص ما يمكن استخلاصه منها دون رقابة عليها في ذلك من محكمة النقض ما دامت لم تخرج في تفسيرها عن المعنى الذي تحتمله عبارات المحرر شريطة إقامة قضائها على أسباب سائغة ولها معينها بالأوراق يكفي لحمل قضائها.

وأن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن نقض الحكم وإحالة القضية إلى المحكمة التي أصدرته للحكم فيها من جديد بناء على طلب الخصوم يوجب على المحكمة اتباع حكم النقض في المسألة القانونية التي فصل فيها، وأن المقصود بالمسألة القانونية هي التي طرحت على محكمة النقض وأدلت برأيها فيها عن قصد واكتسب حكمها قوة الشيء المقضي به فيمتنع على محكمة الإحالة ومحكمة النقض إذا تصدت للفصل في الموضوع المساس بهذه

المحكمة الاتحادية العليا

الحجية أما ما عدا ذلك فتعود الخصومة والخصوم إلى ما كانت وما كانوا عليه قبل إصدار الحكم المنقوض ومن ثم يكون لمحكمة الإحالة أن تبني حكمها على فهم جديد لواقع الدعوى تحصله حرة من جميع عناصرها بحيث إذا كان نقض الحكم للقصور في التسبب والإخلال بحق الدفاع فإنه لا يتصور أن يكون الحكم الناقض قد حسم مسألة قانونية بالمعنى المشار إليه.

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتأييد الحكم المستأنف القاضي برفض الدعوى لعدم تقديم البينة على وجود محل للعقد معين أو قابل للتعيين وتعذر على الجهة الحكومية المختصة - بلدية - الإفادة عما إذا كانت الأرض المبيعة موجودة في سجلاتها من عدمه حال أن الثابت بالأوراق أن عقد إعادة البيع المقدم من المدعي قد حدد العين المبيعة تحديدا نافيا للجهالة وذلك بذكر رقمها ... ومساحتها وموقعها وسعرها المحدد في مبلغ 784695,60 درهم وقد أشير فيه إلى سدادها كاملا وإجراءات البيع قد تمت بواسطة المدعى عليها وجميعها تعتبر مسائل جوهرية مدللًا عليها بمستندات على بيان وجه الحق في الدعوى خصوصا أن عدم توصل الجهة الإدارية لتحديد العقار وعدم تضمينه بسجلاتها لا تأثير له على البت في وجود العقد وصحته من عدمها وهو ما يتسع بحثه في دعوى صحة ونفاذ العقد خصوصا أن المدعى عليها كبائعة اكتفت بالتخلف عن الحضور رغم الإعلان ودون أن ترد الدعوى بأي دفع أو دفاع وهو الأمر الذي لم تلتزم به محكمة الإحالة عملا بالمادة (186) من قانون الإجراءات المدنية مما يصمه بالقصور في التسبب بما يوجب نقضه مع التصدي لكون النقض للمرة الثانية عملا بالمادة (186) من قانون الإجراءات المدنية ووفق ما سيرد بالمنطوق- إلغاء الحكم المستأنف وبصحة ونفاذ عقد البيع محل الدعوى وإلزام المدعى عليها الأولى بإتمام إجراءات البيع بتسجيل قطعة الأرض لدى الجهة المختصة وكل ما يترتب على ذلك من آثار مع إلزامها بالرسم والمصاريف عن الدرجتين.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة - أولاً: بنقض الحكم المطعون فيه وألزمت المطعون ضدها الأولى الرسم والمصروفات ومبلغ ألف درهم _مقابل أتعاب المحاماة -للطاعن مع رد التأمين إليه.

ثانياً: في الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف والحكم مجدداً بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ في 2007/9/20 على القطعة الأرضية الكائنة في مساحتها 43594,20 قدم مربع وإلزام المدعى عليها الأولى بإتمام إجراءات البيع وذلك بتسجيلها لدى الجهة المختصة وكل ما يترتب على ذلك من آثار مع إلزامها بالرسم والمصاريف عن الدرجتين.