

جلسة الإثنتين الموافق 15 من إبريل سنة 2024

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

()

الطعن رقم 194 لسنة 2024 مدني

(1، 2) عقد "عقد البيع: منع التصرف بالبيع لأراضي المنح السكنية". حكم "تسبيب الحكم: القصور في التسبيب".

(1) تضمنين الحكم ما يطمئن المطلع عليه إحاطة محكمة الموضوع بواقع الدعوى وأدلتها لكشف وجه الحق فيها والرد على الدفع المثار فيها. واجب. مخالفة ذلك. قصور.

(2) انصباب عقد بيع الأرض موضوع النزاع على أرض منحة من حكومة الفجيرة الممنوع التصرف فيها بأي تصرف ناقل للملكية وعدم الموافقة على التصرف من السلطة المختصة. قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدعوى تأسيساً على أن النزاع سبق التصالح بشأنه رغم أن الصلح لا يغير من طبيعة الحق والذي ينبغي الوفاء به مقابل ذلك وعدم استلام الطاعن للأرض موضوع العقد ولا العقار البديل موضوع التصالح. مخالفة للثابت بالأوراق وفساد في الاستدلال وخطأ يوجب النقض.

(الطعن رقم 194 لسنة 2024 مدني، جلسة 2024/4/15)

1- 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 دفاعاً من شأنه - لو بحث وصح - أن يتغير 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 معيباً بالقصور.

2- وكان البين بالأوراق أن العقد العرفي لقطعة الأرض - موضوع النزاع - المؤرخ في 2012/12/23 انصب على أرض منحة من حكومة وأن القانون يمنع التصرف فيها بأي تصرف ناقل للملكية سواء القانون الاتحادي رقم 11 لسنة 2007 في شأن التصرف في الأراضي الحكومية أو القانون رقم 1 لسنة 2017 بشأن منع التصرف في أراضي المنح السكنية أو المساكن الحكومية لاعتبارات تتعلق بالمنح من قبل حكومة الفجيرة، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد قضى برفض الدعوى تأسيساً على أن النزاع سبق أن تم التصالح بشأنه وتم إثبات ذلك في محضر النزاع رقم 2019/108 أمام لجنة التوفيق والمصالحة وذلك باتفاق الطرفين على أن يتنازل المدعي عن دعواه مقابل تنازل المدعى

المحكمة الاتحادية العليا

عليه الأول عن قطعة الأرض رقم رقم الملكية والبالغ مساحتها 1754 متراً مربعاً منطقة توبان الفجيرة رغم أن الصلح لا يغير من طبيعة الحق والذي ينبغي الوفاء به مقابل ذلك علماً بأن القطعة رقم منحة من الحكومة ولا يجوز التصرف فيها والذي يقع باطلاً وأن الطاعن لم يستلم البقعة الأرضية رقم - موضوع العقد - ولا العقار البديل - موضوع التصالح - بسبب عدم موافقة سمو الحاكم على التصرف وهو الأمر الذي لم يعن ببحثه وتمحيصه الحكم المطعون فيه مما يصمه بمخالفة الثابت بالأوراق وما تم فيها من مستندات لإثبات حقيقة الواقع مما جره إلى الفساد في الاستدلال والخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه مع الإحالة.

المحكمة

حيث إن الوقائع - حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق الأخرى - تتحصل في أن المدعي - الطاعن - أقام الدعوى رقم 2022/1383 مدني جزئي على المطعون ضدهما طلب في ختامها الحكم بفسخ عقد البيع المؤرخ في 2012/5/23 والقضاء بإلزام المدعى عليه الأول بصفته الشخصية وبصفته مالكاً للرخصة التجارية للمدعى عليها الثانية أن يرد له مبلغ 3 ملايين درهم مع فائدة قانونية بواقع 12% من تاريخ المطالبة القضائية حتى السداد التام وبأن يؤدي له مبلغ مليون درهم كتعويض عما لحقه من أضرار مادية وأدبية من جراء إخلال المدعى عليه الأول بالتزاماته بعدم نقل ملكية الأرض المبيعة باسمه وهو ما فوت عليه فرصة الكسب من وراء الانتفاع بها رغم أنه (أي المدعي) نفذ التزامه بالسداد لمبلغ المبيع ورفض المدعى عليه إتمام إجراءات البيع، وباستفساره عن ذلك من البلدية أكدت له أن الأرض عبارة عن عقار منحة ولا يجوز التعامل بها.

ولدى تداول القضية بإدارة الدعوى قدم الطرف المدعى عليه مذكرة جوابية طلب فيها رفض الدعوى لسابق الفصل فيها في المنازعة رقم 2019/108 مدني وبالتالي تكون الدعوى غير مسموعة.

المحكمة الاتحادية العليا

وبجلسة 2023/5/4 قضت محكمة أول درجة ببطالان العقد المؤرخ في 2012/5/23 وإلزام المدعى عليه الأول بأن يؤدي للمدعي مبلغ ثلاثة ملايين درهم ورفض الدعوى في مواجهة المدعى عليه الثاني.

استأنف المدعى عليه هذا الحكم بالاستئناف رقم 177 / 2023 وبجلسة 2023/8/4 قضت محكمة الاستئناف بقبول الاستئناف شكلاً وتمهيداً بنذب خبير هندسي في الدعوى ونفاذاً لذلك القضاء أنجز تقريراً في الموضوع خلص فيه إلى أن القطعة الأرضية موضوع التداعي جائز التعامل بشأنها وقد وافقت البلدية على عملية البيع بين الطرفين وأن سبب عدم نقل ملكيتها يعود لعدم موافقة سمو الحاكم علماً بأن المستأنف ضده وافق على تسوية يتم بموجبها نقل الملكية إلى قطعة أخرى تحمل رقم وليس مقابل استرداد المبلغ المسدد وقدر قيمتها بمليون درهم؛ وبعد تعقيب الطرفين على التقرير قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف في البند 2 والقضاء مجدداً برفض الدعوى لكون النزاع المطروح قد وقع التصالح بشأنه أمام مركز لجنة التوفيق والمصالحة.

طعن الطاعن في هذا الحكم بالنقض بالطعن المائل، 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 والقصور في التسبيب حين قضى برفض الدعوى لوجود صلح فيما بين الطرفين في النزاع رقم 2019/108 والذي تنازل فيه المطعون ضده عن العقار رقم واعتبره حاسماً للنزاع فيما بينهما دون أن يفتن الحكم المطعون فيه بأن العقار المقترح التصالح بشأنه لم يتم نقل ملكيته للطاعن بسبب عدم موافقة سمو الحاكم على ذلك وهو ما يجعل التصالح الواقع بين الطرفين غير منه للنزاع الأمر الذي اطرحه الحكم المطعون فيه مما يصمه بالقصور في التسبيب مما يستوجب نقضه.

وحيث إن النعي في محله؛ ذلك 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 دفاعاً من شأنه - لو بحث وصح - أن يتغير وجه الرأي في الدعوى واستدل عليه بمستندات فإنه يتعين

المحكمة الاتحادية العليا

على المحكمة أن تمحص هذا الدفاع في ضوء ما قد يكون لهذه المستندات من دلالة وإلا جاء حكمها معيباً بالقصور.

وكان البين بالأوراق أن العقد العرفي لقطعة الأرض - موضوع النزاع - المؤرخ في 2012/12/23 انصب على أرض منحة من حكومة وأن القانون يمنع التصرف فيها بأي تصرف ناقل للملكية سواء القانون الاتحادي رقم 11 لسنة 2007 في شأن التصرف في الأراضي الحكومية أو القانون رقم 1 لسنة 2017 بشأن منع التصرف في أراضي المنح السكنية أو المساكن الحكومية لاعتبارات تتعلق بالمنح من قبل حكومة الفجيرة.

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد قضى برفض الدعوى تأسيساً على أن النزاع سبق أن تم التصالح بشأنه وتم إثبات ذلك في محضر النزاع رقم 2019/108 أمام لجنة التوفيق والمصالحة وذلك باتفاق الطرفين على أن يتنازل المدعي عن دعواه مقابل تنازل المدعى عليه الأول عن قطعة الأرض رقم رقم الملكية والبالغ مساحتها 1754 متراً مربعاً منطقة رغم أن الصلح لا يغير من طبيعة الحق والذي ينبغي الوفاء به مقابل ذلك علماً بأن القطعة رقم منحة من الحكومة ولا يجوز التصرف فيها والذي يقع باطلاً وأن الطاعن لم يستلم البقعة الأرضية رقم - موضوع العقد - ولا العقار البديل - موضوع التصالح - بسبب عدم موافقة سمو الحاكم على التصرف وهو الأمر الذي لم يعن ببحثه وتمحيصه الحكم المطعون فيه مما يصمه بمخالفة الثابت بالأوراق وما تم فيها من مستندات لإثبات حقيقة الواقع مما جره إلى الفساد في الاستدلال والخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه مع الإحالة.