

جلسة الإثنتين الموافق 3 من يونيو سنة 2024

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

()

الطعن رقم 317 لسنة 2024 مدني

(1- 3) محكمة "محكمة الموضوع: سلطة محكمة الموضوع في تقدير أدلة الدعوى وتفسير العقود والمحركات". دفاع "الدفاع الجوهرى".

- (1) تقدير أدلة الدعوى واستخلاص الواقع منها. من سلطة محكمة الموضوع. شرط ذلك.
 - (2) تقديم احد الخصوم دفاع جوهرى. أثره. وجوب الرد عليه بما يقسطه. مخالفة ذلك. قصور.
 - (3) التفات الحكم المطعون فيه عن بحث عقد البيع المتمسك به من قبل الطاعن والمبرم بينه وبين المطعون ضدها الأولى عن قطعة الأرض محل التداعي وعدم إقساطه حقه في البحث. قصور.
- (الطعن رقم 317 لسنة 2024 مدني، جلسة 2023/6/3)

1- المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه ولئن كان لمحكمة الموضوع الحق في تقدير أدلة الدعوى واستخلاص الواقع منها إلا أنه يتعين أن تفصح عن مصدر الأدلة التي كونت منها عقيدتها وفحواها وأن يكون لها مأخذها الصحيح من الأوراق ثم تنزل عليها تقديرها ويكون مؤديا إلى النتيجة التي خلصت إليها وذلك حتى يتأتى للمحكمة الاتحادية العليا أن تعمل رقابتها على سداد الحكم وأن الأسباب التي أقيم عليها جاءت سائغة ولها أصلها الثابت بالأوراق.

2- المقرر - في قضاء المحكمة الاتحادية العليا - أنه إذا تقدم أحد الخصوم بدفاع جوهرى يجب على المحكمة أن تتكفل بالرد عليه بما يقسطه وأن إغفال الحكم دفاعا من شأنه لو صح لتغير به الرأي في الدعوى يدمغه بعيب القصور في التسبيب.

3- لما كان ذلك وكان البين بالأوراق أن الطاعن تمسك بدفاعه بصحة عقد البيع المبرم مع المطعون ضدها الأولى وتوافر أركانه من حيث الأطراف والمحل والثمن وأن الحكم المطعون فيه رده ردا لا يواجه مؤسسا رفضه للدعوى بناء على جواب إدارة الأملاك والأراضي ببلدية أم القيوين ودون استنفاد المحكمة لسلطتها لمعرفة موقف المطعون ضدها الأولى - كبائع للأرض - بتوقيع من وكيلها وفق ما جاء بملحق العقد في بنوده؛ وكان الحكم المطعون فيه لم يعن ببحث دفاع الطاعن في هذا الشأن ولم يقسطه حقه من البحث والتمحيص رغم أن الطاعن ساق عليه أدلة قد تؤدي - لو صحت - إلى تغيير وجه الرأي في الدعوى ومن ثم يكون معيبا بما يوجب نقضه والإحالة .

المحكمة

حيث إن الوقائع - حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق الأخرى-
تتحصل في أن المدعي (الطاعن) قد أقام الدعوى رقم 682 لسنة 2022 مدني جزئي
على المدعى عليهما 1-شركة للعقارات ش.ذ.م 2- دائرة الأراضي والأموال بعد
اللجوء لمركز الوساطة والتوفيق وتعذر حل النزاع - بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع
المؤرخ في 2007/9/20 على القطعة الأرضية الكائنة في المربع السكني المنطقة
مساحتها 43,594,20 قدم مربع بأم القيوين 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 784,695,60 درهم سدد بكامله للمدعى عليها وفقا للجدول
الزمني المبين بالاتفاق وأضف 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 الموصي لها (أي للزوجة) وهي بدورها مع كل الورثة وكلوا المدعي
وكالة تبيح له تمثيلهم أمام جميع محاكم الدولة واتخاذ كل الإجراءات بشأن تركة مورثهم، كما
أن قاضي التنفيذ ... قد خاطب رئيس محكمة بشأن التنفيذ رقم 2019/2223 تنفيذ أحوال
شخصية للقيام بمخاطبة المدعى عليها الثانية لإعلامها بما جاء بالسند التنفيذي وأن تسجل ملكية
قطعة الأرض للزوجة، 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 بما جاء بملحق الاتفاقية إلا أن المدعى عليها الأولى لم تقم بنقل
الملكية إلى المشتري الأمر الذي حدا به إلى الدعوى الماثلة .

المحكمة الاتحادية العليا

ولدى تداول القضية بإدارة الدعوى تعرضت الأوراق على القاضي المشرف والذي قرر تصحيح شكل الدعوى من المدعي بشخصه وبصفته وكيلًا 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 أوظيفي 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 أوظيفي لمحكمة رقم 2019/2223 أحوال شخصية لم يتم بشأنها أي إجراء ولذا أقام الدعوى الماثلة .

وقد تم مخاطبة المحكمة لدائرة الأراضي والأماك 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 والأماك ببلدية لإفادتها عما إذا كان هناك قطعة أرض مثار النزاع في المربع السكني رقم المنطقة ومساحتها 43594.20 قدم مربع 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.

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

المحكمة الاتحادية العليا

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة الثابت بالأوراق والقصور في التسبب والإخلال بحق الدفاع حين قضى بتأييد الحكم المستأنف القاضي برفض الدعوى تأسيساً على خلو الأوراق بما يفيد سداد مورثهم للمبالغ المشار إليها في العقد وعدم وجود القطعة الأرضية موضوع عقد البيع وفق جواب إدارة الأملاك والأراضي ببلدية وذلك بالمخالفة لما هو ثابت بالأوراق ودل على ذلك بملحق العقد والذي أشير فيه إلى أنه (تم سداد مبلغ 784,695,60 درهم وتم التوقيع والختم من طرفي العقد)، كما ورد باتفاقية إعادة بيع وشراء قطعة أرضية وقدم إيصال استلام رسم نقل ملكية مذكور فيه كل تفاصيل البيع وأن العقد كان صحيحاً مكتملاً لكل أركانه من حيث أطرافه ومحلله الأمر الذي لم يعن الحكم ببحث دفاعه المذكور مما يصمه بالقصور في التسبب يستوجب نقضه .

وحيث إن النعي في محله؛ ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه ولئن كان لمحكمة الموضوع الحق في تقدير أدلة الدعوى واستخلاص الواقع منها إلا أنه يتعين أن تفصح عن مصدر الأدلة التي كونت منها عقيدتها وفحواها وأن يكون لها مأخذها الصحيح من الأوراق ثم تنزل عليها تقديرها ويكون مؤدياً إلى النتيجة التي خلصت إليها وذلك حتى يتأتى للمحكمة الاتحادية العليا أن تعمل رقابتها على سداد الحكم وأن الأسباب التي أقيم عليها جاءت سائغة ولها أصلها الثابت بالأوراق؛ وأنه إذا تقدم أحد الخصوم بدفاع جوهري يجب على المحكمة أن تتكفل بالرد عليه بما يقسطه وأن إغفال الحكم دفاعاً من شأنه لو صح لتغيير به الرأي في الدعوى يدمغه بعيب القصور في التسبب .

لما كان ذلك وكان البين بالأوراق أن الطاعن تمسك بدفاعه بصحة عقد البيع المبرم مع المطعون ضدها الأولى وتوافر أركانه من حيث الأطراف والمحل والثمن، وأن الحكم المطعون فيه رده رداً لا يواجه مؤسساً رفضه للدعوى بناءً على جواب إدارة الأملاك والأراضي ببلدية ودون استنفاد المحكمة لسلطتها لمعرفة موقف المطعون ضدها الأولى - كبائع للأرض - بتوقيع من وكيلها وفق ما جاء بملحق العقد في بنوده؛ وكان الحكم المطعون فيه لم يعن ببحث دفاع الطاعن في هذا الشأن ولم يقسطه حقه من البحث والتمحيص رغم أن الطاعن ساق عليه أدلة قد تؤدي - لو صحت - إلى تغيير وجه الرأي في الدعوى ومن ثم يكون معيباً بما يوجب نقضه والإحالة .