

جلسة الإثنتين الموافق 2 من سبتمبر سنة 2024

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

()

الطعن رقم 528 لسنة 2024 مدني

(1- 5) ملكية "أسباب كسب الملكية". التزام "مصادر الالتزام: العقد: أركان العقد وصحته ونفاذه: محل العقد وسببه، العقد الصحيح والعقد الباطل" "انحلال العقد: آثار انحلال العقد". بطلان "بطلان عقد البيع: أثر البطلان المتعلق بسببه بالنظام العام". تعويض "التعويض المبني على زوال العقد لبطلانه".

(1) أسباب كسب الملكية. ماهيتها. انتقال الملكية والحقوق العينية الأخرى بين المتعاقدين. لا يكون إلا بالتسجيل. علة ذلك. قطعاً للفساد ومنعاً من التعدي على العقارات.

(2) العقد شريعة المتعاقدين يترتب التزامات لكل منهما على الآخر. العقد الصحيح والعقد الباطل. ماهيتهما. بطلان العقد المتعلق بالنظام العام. أثره. لكل ذي مصلحة التمسك به في أي وقت وللمحكمة القضاء بالبطلان من تلقاء نفسها. بطلان العقد في شق منه معين بطل في ذلك الشق وبقي صحيحاً في الباقي. وإذا وقف العقد في شق منه ظل موقوفاً على الإجازة وإذا لم يجز بطل في ذلك الشق وبقي النافذ بحصته مع التعويض. أساس ذلك. المواد 205، 209، 210 ق المعاملات المدنية.

(3) التصرف في عقار (منحة). محظور تداوله إلا بإذن السلطات ويقع باطلاً ولا يترتب عليه أي أثر إلا بتحويل المنحة إلى ملك تام. علة ذلك. لمخالفته الشكل الذي فرضه القانون لانعقاده. أثر ذلك. إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد.

(4) انفساخ العقد أو فسخه أو التقرير ببطلانه. مؤداه. إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد بالالتزام كل من الطرفين برد ما حصل عليه للآخر. كون العقد الباطل بيعاً لعقار التزم البائع برد الثمن وقيمة المنشآت والتزم المشتري برد المبيع. استحالة الرد العيني مع كون البطلان بسبب يتعلق بالنظام العام. أثره. التعويض المبني على زوال العقد لبطلانه بمقدار العين وإنقاص النفع والربح العائد على الطرفين وليس التعويض المبني على المسؤولية التقصيرية لكون البطلان بسبب أحد الطرفين ولا يتعلق بالنظام العام.

(5) قضاء الحكم المطعون فيه بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى بطلب تسجيل قطعة الأرض باسم البائع والتعويض لكون الأرض واقعة بمنطقة لا يمكن تداولها دون أعمال أثر الحكم بالبطلان بعد زوال العقد ودون التعرض للثمن وقيمة المنشآت التي تحصل عليها المطعون ضده (البائع). مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية الغراء والقانون وخطأ في فهم الواقع وقصور في التسبيب يوجب النقض والإحالة.

(الطعن رقم 528 لسنة 2024 مدني، جلسة 2024/9/2)

المحكمة الاتحادية العليا

1- المقرر في أحكام الشريعة الإسلامية الغراء والقانون على السواء أن أسباب كسب الملك للعقارات محددة في الإطار المتمثل في العقد والحيازة والشفعة وفي الضمان وفي الميراث والتركه والوصية وقواعد الالتصاق ولا تنتقل ملكية العقار ولا الحقوق العينية العقارية الأخرى بين المتعاقدين وفي حق الغير إلا بالتسجيل وفقاً لأحكام القوانين الخاصة به قطعاً للفساد ومنعاً من التعدي على العقارات.

2- المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن العقد شريعة المتعاقدين ويترتب عليه التزام لكل منهما بما وجب عليه للآخر، والعقد يكون صحيحاً وفق ما تقضي به المادة (209) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي متى كان مشروعاً بأصله ووصفه بأن يكون صادراً من ذي صفة مضافاً إلى محل قابل لحكمه وله غرض قائم وصحيح ومشروع، وأوصافه صحيحة دون أن يقترب به شرط مفسد له، أما العقد الباطل وفق ما تقضي به المادة (210) من ذات القانون فهو ما ليس مشروعاً بأصله ووصفه بأن اختل ركنه أو محله أو الغرض أو الشكل الذي فرضه القانون لانعقاده ولا يترتب عليه أي أثر ولا ترد عليه الإجازة، ويترتب على ذلك أنه متى كان محل العقد مخالفاً للنظام العام أو الآداب العامة أو لم يتم مراعاة الشكل الذي أوجب القانون إفراغه فيه، فإن العقد يكون باطلاً حسبما تقضي به المادة (205) من ذات القانون، ولكل ذي مصلحة أن يتمسك بالبطلان وهذا البطلان يتعلق بالنظام العام وتقضي به المحكمة من تلقاء نفسها ولو لم يتمسك به أي من الخصوم، ولكن لكل ذي مصلحة أن يدفع ببطلان العقد في أي وقت، وإذا كان العقد في شق منه باطلاً بطل العقد كله إلا إذا كانت حصة كل شق معينة فإنه يبطل في الشق الباطل ويبقى صحيحاً في الباقي، وإذا كان العقد في شق منه موقوفاً توقف في الموقوف على الإجازة فإن أجزأ نفذ العقد كله وإن لم يجز بطل في هذا الشق فقط بحصته من العوض وبقي في النافذ بحصته.

3- المقرر أن التصرف على عقار (منحة) محظور تداوله إلا بإذن السلطات، وكل مخالفة لهذا الأمر أو التشريع تعد باطلة لمخالفتها للشكل الذي فرضه القانون لانعقاد ولا يترتب عليه أي أثر ويقتضي إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد ما لم يتحصل على إذن الحاكم أو الجهات المختصة لتحويل المنحة إلى ملك تام وحر.

4- المقرر أنه إذا انفسخ العقد أو فسخ أو تقرر بطلانه فإنه يتعين وفق ما تقضي به المادة (274) من القانون المذكور إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد بما مؤداه التزام كل من الطرفين برد ما حصل عليه من الآخر، فإن كان العقد الباطل بيعاً يلتزم البائع برد الثمن وقيمة المنشآت والمشتري برد المبيع، فإذا استحال ذلك يحكم بالتعويض وهذا التعويض مبناه الأثر المترتب على زوال العقد لبطلانه وهو إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد وقد استحال الرد العيني، فيكون التعويض في هذه الحالة بمقدار العين محل الرد مع احتساب جميع عناصر التعويض وإنقاص النفع والربح الذي عاد على أي من الطرفين، وهو ما يختلف عن التعويض المبني على المسؤولية التقصيرية إذا كان البطلان بسبب أحد طرفيه، وكان السبب لا يتعلق بالنظام العام الذي ساهم كل منهما في وقوعه.

5- لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه القاضي مجدداً بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً برفض الدعوى لبطلان العقد ولكون العقار بمنطقة بمدينة خورف..... لا يمكن تداوله دون أعمال أثر الحكم بالبطلان بعد زوال العقد وعدم التعرض للثمن وقيمة المنشآت والأجرة التي تحصل عليها المطعون ضده البائع من المشتري الطاعن مع تمسك الطاعن به إلا أن الحكم المطعون فيه قد تجاهل هذا الأثر القانوني وأغفل بحثه وتمحيصه بالقدر اللازم مما شابه بمخالفة أحكام الشريعة الإسلامية الغراء والقانون وأسس قضاءه على أسباب لا تكفي لحمله، وإذ لم يفتن الحكم المطعون فيه إلى ذلك فإنه يكون قد أخطأ في فهم الواقع مع القصور في التسبيب والذي جره إلى مخالفة القانون مما يوجب نقضه دون الحاجة لبحث باقي أسباب الطعن على أن يكون مع النقص الإحالة.

المحكمة

حيث إن وقائع الدعوى تتلخص في أن المدعي (الطاعن) تقدم بدعواه الابتدائية ضد المطعون ضده (المدعى عليه) للمطالبة بإلزام المدعى عليه بتعديل سجل قطعة الأرض رقم بمنطقة بمدينة وبالتعويض، على سند من القول إنه اشترى وشريك آخر قطعة الأرض من المدعى عليه (المطعون ضده) والذي تنازل له عن حصته وقد أخل المطعون ضده بالعقد الخاص ببيع العقار التجاري الواقع بمنطقة بإمارة ولم يتم بتحويل العقار باسمه مما ألحق به أضراراً جمة وحده لرفع الدعوى.

وبتاريخ 2024/2/22 حكمت المحكمة الابتدائية بإلزام المدعى عليه البائع بتعديل سجل قطعة الأرض رقم وما عليها من مبان بمنطقة بمدينة إلى اسم الطاعن المشتري وبالتعويض لثبوت إخلال المطعون ضده بالعقد الخاص ببيع العقار التجاري الواقع بمنطقة بإمارة وعدم قيامه بتحويل العقار للمشتري.

طعن الطرفان في هذا الحكم بالاستئناف، وبجلسة 2024/4/17 حكمت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً برفض الدعوى لبطلان عقد البيع ولكون العقار بمنطقة بمدينة لا يمكن تداوله.

المحكمة الاتحادية العليا

طعن المدعي (الطاعن) في هذا الحكم بالنقض، وإذ عرض الطعن في غرفة المشورة فرأت الهيئة أن الطعن جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره وإعلان الطرفين لها. وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع الجوهري حين قضى مجدداً بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً برفض الدعوى لبطلان العقد لكون العقار لا يمكن تداوله دون إعمال أثر العقد بعد الحكم بالبطلان ولم يحكم بإلزام البائع المطعون ضده برد الثمن وقيمة المنشآت والأجرة التي تحصل عليها مما شابه بمخالفة القانون مما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي سديد وذلك أن من المقرر في أحكام الشريعة الإسلامية الغراء والقانون على السواء أن أسباب كسب الملك للعقارات محددة في الإطار المتمثل في العقد والحيازة والشفعة وفي الضمان وفي الميراث والتركة والوصية وقواعد الالتصاق ولا تنتقل ملكية العقار ولا الحقوق العينية العقارية الأخرى بين المتعاقدين وفي حق الغير إلا بالتسجيل وفقاً لأحكام القوانين الخاصة به قطعاً للفساد ومنعاً من التعدي على العقارات، ومن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن العقد شريعة المتعاقدين ويترتب عليه التزام لكل منهما بما وجب عليه للآخر، والعقد يكون صحيحاً وفق ما تقضي به المادة (209) من قانون المعاملات المدنية الاتحادي متى كان مشروعاً بأصله ووصفه بأن يكون صادراً من ذي صفة مضافاً إلى محل قابل لحكمه وله غرض قائم وصحيح ومشروع، وأوصافه صحيحة دون أن يقترب به شرط مفسد له، أما العقد الباطل وفق ما تقضي به المادة (210) من ذات القانون فهو ما ليس مشروعاً بأصله ووصفه بأن اختل ركنه أو محله أو الغرض أو الشكل الذي فرضه القانون لانعقاده ولا يترتب عليه أي أثر ولا ترد عليه الإجازة، ويترتب على ذلك أنه متى كان محل العقد مخالفاً للنظام العام أو الآداب العامة أو لم يتم مراعاة الشكل الذي أوجب القانون إفراغه فيه، فإن العقد يكون باطلاً حسبما تقضي به المادة (205) من ذات القانون، ولكل ذي مصلحة أن يتمسك بالبطلان وهذا البطلان يتعلق بالنظام العام وتقضي به المحكمة من تلقاء نفسها ولو لم يتمسك به أي من الخصوم، ولكن لكل ذي مصلحة أن يدفع ببطلان العقد في أي وقت، وإذا كان العقد في شق منه باطلاً بطل العقد كله إلا إذا كانت حصة كل شق معينة فإنه يبطل في الشق الباطل ويبقى صحيحاً في الباقي، وإذا كان العقد في شق منه موقوفاً توقف في الموقوف على الإجازة فإن أجزء نفذ العقد كله وإن لم يجز بطل في هذا الشق فقط بحصته من العوض وبقي في النافذ بحصته، كما أن التصرف على عقار

المحكمة الاتحادية العليا

(منحة) محظور تداوله إلا بإذن السلطات، وكل مخالفة لهذا الأمر أو التشريع تعد باطلة لمخالفتها للشكل الذي فرضه القانون للانعقاد ولا يترتب عليه أي أثر ويقتضي إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد ما لم يتحصل على إذن الحاكم أو الجهات المختصة لتحويل المنحة إلى ملك تام وحر، وإذا انفسخ العقد أو فسخ أو تقرر بطلانه فإنه يتعين وفق ما تقتضي به المادة (274) من القانون المذكور إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد بما مؤداه التزام كل من الطرفين برد ما حصل عليه من الآخر.

فإن كان العقد الباطل بيعاً يلتزم البائع برد الثمن وقيمة المنشآت والمشتري برد المبيع، فإذا استحال ذلك يحكم بالتعويض وهذا التعويض مبناه الأثر المترتب على زوال العقد لبطلانه وهو إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد وقد استحال الرد العيني، فيكون التعويض في هذه الحالة بمقدار العين محل الرد مع احتساب جميع عناصر التعويض وإنقاص النفع والربح الذي عاد على أي من الطرفين، وهو ما يختلف عن التعويض المبني على المسؤولية التقصيرية إذا كان البطلان بسبب أحد طرفيه، وكان السبب لا يتعلق بالنظام العام الذي ساهم كل منهما في وقوعه... لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه القاضي مجدداً بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً برفض الدعوى لبطلان العقد ولكون العقار بمنطقة بمدينة لا يمكن تداوله دون أعمال أثر الحكم بالبطلان بعد زوال العقد وعدم التعرض للثمن وقيمة المنشآت والأجرة التي تحصل عليها المطعون ضده البائع من المشتري الطاعن مع تمسك الطاعن به إلا أن الحكم المطعون فيه قد تجاهل هذا الأثر القانوني وأغفل بحثه وتمحيصه بالقدر اللازم مما شابه بمخالفة أحكام الشريعة الإسلامية الغراء والقانون وأسس قضاءه على أسباب لا تكفي لحمله، وإذا لم يفتن الحكم المطعون فيه إلى ذلك فإنه يكون قد أخطأ في فهم الواقع مع القصور في التسبب والذي جره إلى مخالفة القانون مما يوجب نقضه دون الحاجة لبحث باقي أسباب الطعن على أن يكون مع النقض الإحالة.