

## جلسة الأربعاء الموافق 6 من نوفمبر سنة 2024

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

( )

### الطعن رقم 795 لسنة 2024 مدني

(1) اختصاص "ما تختص به المحكمة المدنية دون لجان فض المنازعات الإجارية".

- انحسار الطلبات في الدعوى على التعويض لعدم تنفيذ الالتزام المترتب على عقد الإيجار من صيانة وإصلاح الأضرار. مؤداه. اختصاص المحكمة المدنية بالنزاع دون لجان فض المنازعات الإجارية.

(2- 4) محكمة "محكمة الموضوع: سلطتها في فهم الواقع وتفسير العقود والمحركات". تعويض "التعويض عن المسؤولية العقدية".

(2) فهم الواقع في الدعوى وتقدير أدلتها والأخذ بتقارير الخبراء محمولة على أسبابها واستخلاص الحقيقة منها وصولاً لوجه الحق. من سلطة محكمة الموضوع. شرطه.

(3) استخلاص توافر الخطأ الموجب للمسؤولية العقدية وعلاقة السببية بينه وبين الضرر ومدى مساهمة الغير فيه. من مسائل الواقع التي تخضع لتقدير محكمة الموضوع. شرط ذلك.

(4) إقامة الحكم المطعون فيه قضائه بإلزام الطاعنة بمبلغ التعويض المقضي به وفائدته على ما ثبت له بأوراق الدعوى وتقرير لجنة الخبرة فيها لعدم تنفيذ التزاماتها الواردة بعقد صيانة وإصلاح البناية المؤجرة لها والنتائج عن سوء استعمالها واستظهار عناصر المسؤولية التقصيرية في حقها. صحيح. النعي على الحكم بتخطئته لعدم استظهاره عناصر المسؤولية مرفوض. علة ذلك. جدل موضوعي فيما لمحكمة الموضوع لا يجوز التمسك به أمام المحكمة العليا.

(5) فوائد "الفوائد التأخيرية: تاريخ الحكم بها".

- الفوائد التأخيرية للدين معلوم المقدار غير الخاضع لتقدير القاضي. من تاريخ المطالبة القضائية. خضوع الدين لتقدير القاضي. مؤداه. استحقاق الفائدة التأخيرية من تاريخ صيرورة الحكم الملزم بالمبلغ نهائياً. ثبوت أن المبلغ المحكوم به عبارة عن تعويض خاضع للسلطة التقديرية للمحكمة. لازمه الحكم بالفائدة التأخيرية من تاريخ صيرورة الحكم نهائياً. مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك. أثره النقص والتصدي.

(الطعن رقم 795 لسنة 2024 مدني، جلسة 2024/11/6)

## المحكمة الاتحادية العليا

1- إذا كانت الدعوى ترمي إلى إلزام الطاعنة بأن تؤدي للمطعون ضده مبالغ مالية تعويضا عما لحقه من أضرار وما فاتته من كسب لعدم تنفيذها الالتزام المترتب على العقد- عقد الإيجار - بصيانة وإصلاح الأضرار المحدثه من قبلها بعد ثبوت مسؤوليتها التقصيرية مما ينحسر معه اختصاص لجان فض المنازعات الإيجارية ويكون الاختصاص للمحكمة المدنية ويكون الدفع بعدم الاختصاص - واختصاص لجان فض المنازعات الإيجارية - وارداً على غير أساس متعين الرفض.

2- المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير أدلتها ومنها تقارير الخبراء والأخذ بما تقتنع به وطرح ما عداه وحسبها أن تقييم قضاها على أسباب سائغة ولا أصل ثابت يكفي لحمل قضائها وهي غير ملزمة بتتبع حجج الخصوم ومناحي دفاعهم والرد عليها استقلالاً ما دام في قيام الحقيقة التي اقتنعت بها ما يشتمل على الرد الضمني المسقط لما عداها ولها الأخذ بتقرير الخبير محمولاً على أسبابه متى اطمأنت المحكمة إلى سلامة الأسس الفنية التي بني عليها التقرير وعدم التزامه بالرد على المطاعن الموجهة للتقرير لأن في أخذها به محمولاً على أسبابه ما يفيد أنها لم تجد في تلك المطاعن ما يستحق الرد عليها بأكثر مما تضمنه التقرير.

3-المقرر قضاء أن استخلاص توافر الخطأ الموجب للمسؤولية العقدية وعلاقة السببية بينه وبين الضرر ومدى مساهمة الغير فيه من مسائل الواقع التي تخضع لتقدير محكمة الموضوع والتي لها أن تأخذ بتقرير الخبير محمولاً على أسبابه دون أن تكون ملزمة بالرد استقلالاً على الطعون الموجهة إليه طالما تضمن الرد عليها شريطة أن يكون استخلاصها سائغاً.

4- لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاها بإلزام الشركة ..... (الطاعنة) بأن تؤدي للمطعون ضده المبلغ المقضي به وفائدة -على ما ثبت له من مستندات الدعوى ومرفقاتها وبالأخص تقرير لجنة الخبراء- من أنها كانت تستأجر من المطعون ضده البناية المقامة على القطعة الأرضية رقم ..... بمنطقة .... وذلك لاستخدامها سكناً لعمالها وقد انتهت العلاقة الإيجارية بتاريخ 2022/12/31 غير أنها لم تنفذ التزامها المترتب على العقد بصيانة وإصلاح الأضرار التي أحدثتها بالبناية والنتيجة عن سوء استعمالها رغم التزامها بموجب العقد بذلك مما حال بين المدعي والانتفاع بالبناية باستثمارها وتأجيرها للغير مما ترتبت معه على ذلك الخطأ أضرار مادية للمدعي وثبت للمحكمة من تقرير الخبرة أن مبلغ الصيانة المستحق للمدعي -المطعون ضده- يتناسب مع ما كان متفقاً عليه بين الطرفين على الصيانة وهو مبلغ 250000 درهم سنويا واستبعدت كامل أعمال الاستبدال المطالب بها مقدرة بدل الانتفاع عن عدم تأجير الشقق بنسبة 80% من بدل إيجار 13 شهرا ومحملة المطعون ضده 20% مما ذكر وخلص الحكم إلى ثبوت عناصر المسؤولية التقصيرية في حق الطاعنة وفق ما أشير إليه سابقا وكان استخلاصه سائغا وله أصل ثابت بالأوراق يكفي لحمل قضائه ويكون ما تثيره

## المحكمة الاتحادية العليا

الطاعة من نعي بتخطئة الحكم لعدم استظهاره عناصر المسؤولية في حقها منحل إلى جدل موضوعي في ما لمحكمة الموضوع من سلطة في تقدير عناصر المسؤولية من خطأ وضرر وعلاقة سببية بينهما وهو مما لا يجوز التمسك بها أمام هذه المحكمة ومن ثم يكون الطعن جديراً بالرفض.

5- المقرر - في قضاء هذه المحكمة- أن الفوائد التأخيرية تكون مستحقة عندما يتراخى المدين عن الوفاء بالدين سواء كان الالتزام مدنياً أو تجارياً وذلك اعتباراً من تاريخ المطالبة القضائية إذا كان الدين معلوم المقدار ولا يخضع لتقدير القاضي أما إذا كان للقاضي سلطة في تقديره فإن الفائدة لا تستحق إلا من تاريخ صيرورة الحكم الصادر بالمبلغ المحكوم به نهائياً، وإذا كان المبلغ المحكوم به عبارة عن مبلغ مقابل تعويض للمطعون ضده عما لحقه من ضرر نتيجة عدم قيامها بالصيانة للبنية -محل التداعي- والذي كان في إطار السلطة التقديرية للمحكمة مما لزمه الحكم عليها بالفائدة التأخيرية من تاريخ صيرورة الحكم نهائياً وهو ما يتعين معه نقض الحكم المطعون فيه جزئياً في هذا الشق مع التصدي لكون النزاع صالحاً للفصل فيه عملاً بالمادة (184) من قانون الإجراءات المدنية.

## المحكمة

حيث إن الوقائع - حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق الأخرى- تتحصل في أن المدعي -المطعن ضده- أقام الدعوى رقم 2023/7351 مدني .. على المدعى عليها -الطاعة- بطلب الحكم بإلزامها بأن تؤدي له مبلغ 1,766,660 درهم تعويضاً عما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب مع فائدة قانونية بواقع 9% من تاريخ المطالبة القضائية حتى السداد التام وذلك وفق ما خلص إليه تقرير الخبير المنتدب في الدعوى رقم 2023/3442 مستعجل ... على سند من القول إنها كانت تستأجر منه البناية المقامة على القطعة الأرضية رقم ..... بمنطقة .... وذلك لاستخدامها سكناً لعمالها وقد انتهت العلاقة الإيجارية بتاريخ 2022/12/31 غير أن المدعى عليها لم تنفذ التزامها المترتب على العقد بصيانة وإصلاح الأضرار التي أحدثتها بالبناية والناشئة عن سوء استعمالها رغم التزامها بموجب العقد بذلك مما حال بينه وبين الانتفاع بالبناية واستثمارها وتأجيرها للغير وما زالت البناية دون استخدام حتى تاريخه، مضيفاً أنه أقام دعوى إثبات حالة رقم 2023/3442 مستعجل الشارقة بطلب نذب خبير لمعاينة البناية وإثبات الأضرار

## المحكمة الاتحادية العليا

التي أحدثتها بها المدعى عليها وتقدير كلفة صيانتها وإصلاحها وتقدير التعويض الجابر لها عما فاتته من كسب بسبب عدم استثمار البناية منذ 2023/1/1 إلى الآن لعدم صلاحيتها والذي أنجز تقريراً في الموضوع خلص فيه إلى تحديد كلفة أعمال صيانة وإصلاح الأضرار بالبناية بمبلغ 1,700,000 درهم تتحمل المدعى عليها نصفها بمبلغ 850000 درهم وقدرت التعويض المستحق للمتنازع بسبب عدم تمكنه من استثمار البناية وتأجيرها للغير بسبب المدعى عليها بمبلغ 91666 درهماً شهرياً منذ 2023/1/1 إلى انتهاء النزاع + شهرين لزوم أعمال الصيانة ولذا يكون التعويض المستحق للمدعى عليه عما فاتته من كسب خلال الفترة من 2023/1/1 إلى 2023/8/31 + شهرين لزوم أعمال الصيانة يساوي 10 شهور بمبلغ 916,660 درهماً وهو ما يستحق معه مبلغ 1,766,660 درهم المطلوب منه ولذا كانت الدعوى الماثلة.

ولدى تداول القضية بإدارة الدعوى تقرر نذب خبير في الدعوى والذي أنجز تقريراً في الموضوع وبعد التعقيب عنه قضت محكمة أول درجة بجلسة 2024/3/6 بإلزام المدعى عليها بأن تؤدي للمدعي مبلغ 978,332.82 درهم وفائدة قانونية بواقع 9% من تاريخ المطالبة حتى السداد التام. استأنف المدعي هذا الحكم بالاستئناف رقم 2024/463، كما استأنفته المدعى عليها بالاستئناف رقم 2024/526، وقد قضت المحكمة بإعادة الدعوى للجنة الخبرة المنتدبة لبحث الاعتراضات وإعادة بحث المأمورية من جديد، وقد باشرت اللجنة المأمورية المسندة إليها وقدمت تقريرها في الموضوع، وبعد التعقيب عنه قضت محكمة الاستئناف بجلسة 2024/6/10 بقبول الاستئنافين شكلاً وفي الموضوع بتعديل الحكم المستأنف وذلك بإلزام المستأنف ضدها الشركة ..... للأغذية بأن تؤدي للمستأنف ..... مبلغ 1,203,332 درهم وتأييد الحكم فيما قضى به من فائدة بواقع 9% من تاريخ المطالبة حتى السداد التام مع تحميل كل الطرفين بالمناسب من الرسوم والمصاريف لما خسره عن درجتي التقاضي.

طعنت الطاعنة في هذا الحكم بالنقض بالطعن المائل، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة -في غرفة مشورة- حددت جلسة لنظره يعلن لها الأطراف من إدارة الدعوى.

## المحكمة الاتحادية العليا

وحيث تنعى الطاعنة على الحكم المطعون فيه بالسبب الأول الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبب لمخالفته لقواعد الاختصاص إعمالاً لنص القانون رقم 2 لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في إمارة ... وأن ما يطالب به المطعون ضده من إلزامها ببديل الصيانة عن البناية التي كانت تستأجرها منه هو من الطلبات المرتبطة بعقد الإيجار ويكون نظر الدعوى من اختصاص لجان فض المنازعات الإيجارية ... وينحسر معه الاختصاص عن نظرها للمحكمة المدنية الأمر الذي خالفه الحكم المطعون فيه مما يصمه بالقصور ويستوجب نقضه.

وحيث إن النعي في غير محله؛ ذلك أن الدعوى ترمي إلى إلزام الطاعنة بأن تؤدي للمطعون ضده مبالغ مالية تعويضا عما لحقه من أضرار وما فاتته من كسب لعدم تنفيذها الالتزام المترتب على العقد بصيانة وإصلاح الأضرار المحدثة من قبلها بعد ثبوت مسؤوليتها التقصيرية مما ينحسر معه اختصاص لجان فض المنازعات الإيجارية ويكون الاختصاص للمحكمة المدنية ويكون الدفع بعدم الاختصاص وارداً على غير أساس متعين الرفض.

وحيث تنعى الطاعنة بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون ولقصور في التسبب ومخالفة الثابت بالأوراق حين قضى بإلزامها بالمبالغ المحكوم بها استناداً إلى توافر أركان المسؤولية التقصيرية في حقها دون استظهارها ودون الوقوف على ما قام به المطعون ضده من أفعال كان من شأنها تأخير الانتفاع بالبناية وذلك بتقديم وجلب عروض أسعار عن أعمال الصيانة بمبلغ كبير لإلزام المستأجرة بها رغم أن معظمها كانت أعمال تجديد للمبنى والتي تقع على عاتق المؤجر مما تسبب في الخلاف بين الطرفين وتأخير الانتفاع من المبنى أيضاً الأمر الذي لم يعن ببحثه الحكم المطعون فيه مما يصمه بالقصور في التسبب ويستوجب نقضه.

وحيث إن النعي في غير محله؛ ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير أدلتها ومنها تقارير الخبراء والأخذ بما تقتنع به وطرح ما عداه وحسبها أن تقيم قضاءها على أسباب سائغة ولا

## المحكمة الاتحادية العليا

أصل ثابت يكفي لحمل قضائها وهي غير ملزمة بتتبع حجج الخصوم ومناحي دفاعهم والرد عليها استقلالا ما دام في قيام الحقيقة التي اقتنعت بها ما يشتمل على الرد الضمني المسقط لما عداها ولها الأخذ بتقرير الخبير محمولاً على أسبابه متى اطمأنت المحكمة إلى سلامة الأسس الفنية التي بني عليها التقرير وعدم التزامه بالرد على المطاعن الموجهة للتقرير لأن في أخذها به محمولاً على أسبابه ما يفيد أنها لم تجد في تلك المطاعن ما يستحق الرد عليها بأكثر مما تضمنه التقرير.

وأن المقرر قضاء أن استخلاص توافر الخطأ الموجب للمسؤولية العقدية وعلاقة السببية بينه وبين الضرر ومدى مساهمة الغير فيه من مسائل الواقع التي تخضع لتقدير محكمة الموضوع والتي لها أن تأخذ بتقرير الخبير محمولاً على أسبابه دون أن تكون ملزمة بالرد استقلالاً على الطعون الموجهة إليه طالما تضمن الرد عليها شريطة أن يكون استخلاصها سائغاً.

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإلزام الشركة ..... (الطاعنة) بأن تؤدي للمطعون ضده المبلغ المقضي به وفائدة -على ما ثبت له من مستندات الدعوى ومرفقاتها وبالأخص تقرير لجنة الخبراء- من أنها كانت تستأجر من المطعون ضده البناية المقامة على القطعة الأرضية رقم ..... بمنطقة .... وذلك لاستخدامها سكناً لعمالها وقد انتهت العلاقة الإيجارية بتاريخ 2022/12/31 غير أنها لم تنفذ التزامها المترتب على العقد بصيانة وإصلاح الأضرار التي أحدثتها بالبناية والنتيجة عن سوء استعمالها رغم التزامها بموجب العقد بذلك مما حال بين المدعي والانتفاع بالبناية باستثمارها وتأجيرها للغير مما ترتبت معه على ذلك الخطأ أضرار مادية للمدعي وثبت للمحكمة من تقرير الخبرة أن مبلغ الصيانة المستحق للمدعي -المطعون ضده- يتناسب مع ما كان متفقاً عليه بين الطرفين على الصيانة وهو مبلغ 250000 درهم سنوياً واستبعدت كامل أعمال الاستبدال المطالب بها مقدرة بدل الانتفاع عن عدم تأجير الشقق بنسبة 80% من بدل إيجار 13 شهراً ومحملة المطعون ضده 20% مما ذكر وخلص الحكم إلى ثبوت عناصر المسؤولية التقصيرية في حق الطاعنة وفق ما أشير إليه سابقاً وكان استخلاصه سائغاً وله أصل ثابت بالأوراق يكفي لحمل قضائه ويكون ما تثيره الطاعنة من نعي بتخطئة الحكم لعدم استظهاره عناصر

## المحكمة الاتحادية العليا

المسؤولية في حقها منحلا إلى جدل موضوعي في ما لمحكمة الموضوع من سلطة في تقدير عناصر المسؤولية من خطأ وضرر وعلاقة سببية بينهما وهو مما لا يجوز التمسك بها أمام هذه المحكمة ومن ثم يكون الطعن جديرا بالرفض.

وحيث إن مما تنعاه الطاعنة بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون ومخالفة الثبوت بالأوراق لقضائه بإلزامها بفائدة تعويضية استنادا إلى تأخرها في الوفاء للمطعون ضده بدين معلوم المقدار وذلك من يوم المطالبة القضائية حتى السداد التام رغم أن المبلغ المقضي به كان بمثابة تعويض عما لحقه من أضرار وكان ذلك بتقدير خاضع للمحكمة وبالتالي لا تستحق عنه الفوائد إلا من تاريخ صيرورة الحكم نهائيا وهو ما خالفه الحكم المطعون فيه مما يضمنه بالقصور في التسبب مما يستوجب نقضه.

وحيث إن النعي سديد؛ ذلك أن المقرر -في قضاء هذه المحكمة- أن الفوائد التأخيرية تكون مستحقة عندما يتراخى المدين عن الوفاء بالدين سواء كان الالتزام مدنيا أو تجاريا وذلك اعتباراً من تاريخ المطالبة القضائية إذا كان الدين معلوم المقدار ولا يخضع لتقدير القاضي أما إذا كان للقاضي سلطة في تقديره فإن الفائدة لا تستحق إلا من تاريخ صيرورة الحكم الصادر بالمبلغ المحكوم به نهائياً، وإذ كان المبلغ المحكوم به عبارة عن مبلغ مقابل تعويض للمطعون ضده عما لحقه من ضرر نتيجة عدم قيامها بالصيانة للبنية -محل التداعي- والذي كان في إطار السلطة التقديرية للمحكمة مما لازمه الحكم عليها بالفائدة التأخيرية من تاريخ صيرورة الحكم نهائياً وهو ما يتعين معه نقض الحكم المطعون فيه جزئياً في هذا الشق مع التصدي لكون النزاع صالحاً للفصل فيه عملاً بالمادة 184 من قانون الإجراءات المدنية.

**حكمت المحكمة:** بنقض الحكم المطعون فيه جزئياً فيما قضى به من فائدة، ورفضه فيما عدا ذلك، وألزمت المطعون ضده نصف الرسم والمصروفات ومبلغ خمسمائة درهم مقابل أتعاب المحاماة مع رد نصف التأمين إلى الطاعنة.

المحكمة الاتحادية العليا

وفي الاستئناف رقم 2024/526 مدني بتعديل الحكم المستأنف؛ وذلك بإلزام  
المستأنفة بأن تؤدي للمستأنف ضده فائدة تأخيرية بواقع 5% من تاريخ هذا  
الحكم النهائي، وتأييده في ما عدا ذلك.