بالجلسة المنعقدة بـ محكمة النقض أبوظبي
بتاريخ 15 شعبان 1447 هـ الموافق 03/02/2026 م

برئاسة القاضي : **عبدالله علي**
وعضوية القاضي : **ادريس بن شقرون**
وعضوية القاضي : **خالد مداوي**
نظرت القضية رقم : **2026-9-تجاري-م ر-ق-أ ظ تجاري المقر الرئيسي**
المقيدة في : **06/01/2026**

بعد سماع المرافعة ومطالعة الأوراق والمداولة،
صدر الحكم الآتي:

الأسباب

حيث استوفى الطعنان أوضاعهما الشكلية.

وحيث ان الوقائع – على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق- تتحصل في أن الطاعنة في الطعن الثاني رقم 13 لسنة 2026 تجاري أقامت الدعوى رقم 33/2025 تجاري ابتدائي أبوظبي بطلب الحكم بفسخ العقد المؤرخ 15/05/2024 وملحقه المؤرخ 29/07/2024 المحرر فيما بين الطاعنة والمطعون ضدهم وإلغاء كل ما ترتب عليه من آثار لإخلال المطعون ضدهم بالتزاماتهم، وإلزامهم بالتضامن والتكافل فيما بينهم بأن يؤدوا للطاعنة مبلغا وقدره ...درهم مع فائدة قانونية بواقع 9% سنويا من تاريخ رفع الدعوى وحتى السداد التام وتعويضا جابرا للأضرار والخسائر التي تكبدتها الطاعنة نتيجة إخلالات المطعون ضدهم، وإلزامهم بأن يردوا لها المبلغ المسدد منها كدفعة أولى ودفعة ثانية عن كامل السنة الأولى للعقد مضافا اليه ضريبة القيمة المضافة وقدره 2,100,000 درهم وهو المبلغ الذي قام المطعون ضدهم بصرفه فعليا وفقا للتفصيل الموضح بالتقرير الاستشاري المرفق، على سند من القول إنه بتاريخ 2024/05/15 تم إبرام عقد ايجار بين الطاعنة كمستأجر والمطعون ضدها الأولى .... ويمثلها مديرها المطعون ضده الثاني كمؤجر، استأجرت بموجبه الطاعنة .... باعتباره بحالة تشغليه جيدة، بالإضافة إلى مبنى الموظفين الكائن على قطعة الأرض الصناعية الأولى (.....)، ويبدأ الايجار من تاريخ العقد في 2024/05/15 ولمدة (5) سنوات وينتهي في 2029/05/14 ويكون المستفيد من شيكات الايجار المدير المطعون ضده الثاني، وقيمة الايجار السنوية مبلغ 2,000,000 درهم غير شامل الضريبة المضافة يسدد على شيكين ودفعتين متساويتين بمبلغ (مليون درهم) لكل دفعة والشيك الأول مستحق السداد عند إبرام العقد والشيك الثاني مستحق السداد بعد (6) شهور من تاريخ الشيك الأول، وبتاريخ 2024/07/29 تم تحرير ملحق لعقد ايجار .... بين الطاعنة والمطعون ضدهم تمت الاشارة فيه للعقد الأصلي المؤرخ 2024/05/15 وتم الاتفاق فيه على أن يتم تعديل البند الثاني ليصبح بعد التعديل بأن تستأجر الطاعنة بموجب هذا العقد من المطعون ضدهم .... والمبنى القائمين على الأرض. وأنه خلال تلك الفترة طالبت الطاعنة من المطعون ضدهم بتواريخ متعددة بتزويدها بكافة المستندات اللازمة مثل الرخصة الصناعية، شهادة الإنجاز، شهادة الاستيفاء. الخ للتأكد من صلاحية كافة تلك المستندات وقبل دفع مبلغ الإيجار للاطمئنان، فيما كان المطعون ضدهم يماطلون في تسليم تلك المستندات مع تأكيد وجودها فعلا،

نسخة رقمية غير رسمية

ص.ب. 84 أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة
P.O.Box: 84 Abu Dhabi, United Arab Emirates
هاتف: Tel. +971 2 651 2222

تاريخ التحميل
8:11:51 2/4/2026
PM

ومنعا لمزيد من المماطلة منهم في إحضار وتسليم المستندات الضرورية للطاعنة، سددت الأخيرة القيمة الإيجارية المتفق عليها بموجب شيكات بقيمة الإيجار السنوي، شيكات نقدية بقيمة مليون درهم وشيكات مؤجلة بقيمة مليون درهم بالإضافة إلى مبلغ ضمان الصيانة المتفق عليه، وقاموا بصرف قيمة الشيكات الخاصة بالدفعة الأولى بمبلغ (1,000,000 درهم) بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة 5% بموجب الشيكات أرقام ....، تاريخ 2024/08/15 المسحوبة على بنك .... ، وأنه حتى بعد صرف الشيكات استمر المطعون ضدهم بالمماطلة بأسباب جديدة، ولم يقدموا المستندات الضرورية رغم تأكيدهم على وجودها وجهوزيتها على النحو الثابت في دعوى إثبات الحالة، وأنه بناءا على تأكيدهم بأن .... مستوف للشروط بدأت الطاعنة في تركيب معداتها وتجهيز .... لبدء الأعمال مع مطالبة المطعون ضدهم مرارا وتكرارا بواسطة رسائل البريد الإلكتروني لموافاتها بالمستندات الضرورية للمطعون ضدها الأولى بالإضافة إلى شهادة استيفاء الدفاع المدني الخاصة ب.... وشهادة إنجاز المبنى وعقد الإيجار الموثق حتى تتمكن من الانتهاء من إجراءات استكمال استيفاء أية شروط إضافية أخرى قد يحتاجها الدفاع المدني واستكمال إجراءات التأمين على ال.... ومبنى الموظفين، إلا أن الطاعنة فوجئت بمماطلة المطعون ضدهم مما أدى ذلك إلى عدم تمكنها من الحصول من شركات التأمين على عقد تأمين لل.... والمبنى والمعدات والعمال حسب العقد، وأنه خلال تلك الفترة وبالرغم من تأكيدات المطعون ضدهم المتكررة بوجود شهادة استيفاء للدفاع المدني ل.... والمرخص للإنتاج الصناعي شب حريق بال.... ابتدأ من ركن بسيط وما لبث أن توسع بسرعة داخل العديد من أرجاء .... والمبنى والمكاتب والمعدات والمحتويات، وفوجئت الطاعنة بعدم إمكانية قيام المطعون ضدهم بتحرير واستخراج وتوثيق عقد الإيجار كما تبين لها أن الرخصة التجارية للمطعون ضدها الأولى ليست إلا رخصة قيد الإنشاء لا تمكن الطاعنة من ممارسة النشاط فثبت للطاعنة من ثم أنها وقعت ضحية لخداع المطعون ضدهم، وتعرضت للغش والغبن والاحتيال التجاري من قبلهم، والأخطر من ذلك كله تأكد مؤخرا للطاعنة أنه لا يحق أصلا للمطعون ضدهم بأي شكل من الأشكال تأجير .... سواء خلال فترة توقيع العقد ولا حاليا على النحو الثابت من رسالة .... والتي ورد فيها حرفيا (اعتبارا من اليوم ووفقا لاتفاقية المساطحة الحالية ل.... شركة ذات مسؤولية محدودة يرجى العلم أن المستأجر لا يحق له التأجير من الباطن) الأمر الذى حدا بالطاعنة إلى توجيه الإنذار للمطعون ضدهم بغية تحميلهم كافة المسؤوليات والأضرار الناتجة عن عملية الاحتيال التي قاموا بها تجاه الطاعنة والتنبيه عليهم بسرعة تعويضها عما أصابها من أضرار جسيمة وبعد استلام المطعون ضدهم لإنذار الطاعنة أعلاه قاموا برفع دعوى مستعجلة إثبات حالة قيدت برقم 2024/235 وتم ندب خبير وتم تحديد مهمته بموجب الحكم الصادر بتاريخ 2024/11/13 والذى حدد المأمورية، والتي تأكدت الطاعنة مرة أخرى وقائع غش المطعون ضدهم لها حيث أنه بناء على طلب الخبرة المنتدبة ولتنفيذ مهمة المحكمة، قدم المطعون ضدهم مخططات لمبنى غير معتمدة من سلطات التراخيص، وكانت المفاجأة أنهم لا يملكون أية مخططات معتمدة باسم.... ، وبدلا من تقديم المخططات المعتمدة من إدارة تراخيص البناء التابعة لبلدية أبو ظبي، قدم وكيل المطعون ضدهم بموجب بريد الكتروني للخبرة المنتدبة بتاريخ 2024/11/21 مخططا موقعيا للأرض المملوكة لل.... يعود تاريخه لأكثر من ١٥ سنة مؤرخ في الشهر الثاني من العام 2009 باسم شركة أخرى وفضلا عن أنه غير صادر باسم الجهة المؤجرة، فإن المخطط يتضمن ملاحظة إدارة تراخيص البناء بتاريخ 2009/2/26 وعليه، فإن واقعة غش وتغرير المطعون ضدهم للطاعنة باتت ثابتة معززة بالأدلة المرفقة مع الصحيفة، فأقامت الدعوى. وقدم وكيل المطعون ضدهم مذكرة جوابية التمس في ختامها بعدم اختصاص المحكمة ولائيا بنظر الدعوى، وبرفض الدعوى، وبتاريخ 2025/03/05 قرر القاضي المشرف ندب لجنة خبرة هندسية أودعت تقريرها ملف الدعوى، وقدم وكيل المطعون ضدهم مذكرة تعقيبية تضمنت ادعاء متقابلا من المطعون ضدها الأولى التمست في الدعوى المتقابلة الحكم بإلزام الطاعنة بسداد القيمة الإيجارية المستحقة عن السنة الثانية من مدة العقد بواقع مبلغ 2.000.000 درهم وذلك عن الفترة من 15/05/2025 حتى 14/05/2026 مع الزيادة السنوية بواقع 5%. مع أداء الغرامة التعاقدية المنصوص عليها في العقد، والمقدرة بنسبة (1%) أسبوعيا من قيمة الإيجار المتأخر في تاريخ 15/05/2025 وحتى تاريخ تمام السداد، وإلزام الطاعنة بإعادة حالة .... للحالة التي كانت عليها وقت التعاقد الحاصل في 2024/05/15 وبالصورة التي تتوافق مع الاشتراطات القانونية لممارسة النشاط بكافة الاشتراطات الفنية والإدارية والتنظيمية المفروضة من قبل.... والجهات الحكومية الأخرى، والزام الطاعنة بسداد كامل القيمة الإيجارية المستحقة عن عقد المساطحة وذلك عن المدة المتفق عليها بالعقد والبالغة 179,143.77 درهم وما يستجد من مبالغ عن المدة الممتدة للعين محل التداعي، وإلزام الطاعنة بسداد كامل قيمة فواتير استهلاك الماء والكهرباء الخاصة بال.... محل التداعي، والبالغة حتى تاريخه مبلغ 159.811.37 درهم ، وما يستجد من مبالغ حتى تاريخ صدور الحكم عملا ببنود العقد المبرم بين الطرفين، وإلزام الطاعنة بسداد قيمة شيك التأمين بمبلغ (200,000 درهم)، وإلزامها بسداد قيمة الضمان البنكي بواقع 2.000.000 درهم، وإلزام الطاعنة بالوفاء بالتزامها التعاقدي بالتأمين على .... ضد كافة المخاطر، وفقا لما هو متفق عليه بالعقد، واحتياطيا وفي حال ارتأت المحكمة فسخ العقد، التمست المطعون ضدها الأولى الحكم بإلزام الطاعنة بسداد القيمة الإيجارية المستحقة عن السنة العقدية الممتدة من 2025/05/15 وحتى تاريخ القضاء بالفسخ بواقع مبلغ (2,000,000 درهم) وذلك وفقا للقيمة الإيجارية بعقد الإيجار مع

نسخة رقمية غير رسمية

@adjd_official
800 2353
adjd.gov.ae
ص.ب. 84 أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة
P.O.Box: 84 Abu Dhabi, United Arab Emirates
هاتف، Tel. +971 2 651 2222

الزيادة السنوية بواقع 5% مع أداء الغرامة التعاقدية المنصوص عليها في العقد، والمقدرة بنسبة (1) أسبوعيا من قيمة الإيجار المتأخر من تاريخ 2025/05/15 وحتى تاريخ التسليم الفعلي، الزام الطاعنة بسداد كامل القيمة الإيجارية المستحقة عن عقد المساطحة، بواقع مبلغ قدره 179,143.77 درهم مع ما يستجد من مبالغ عن المدة الممتدة لحين التسليم الفعلي للعين محل التداعي، وإلزام الطاعنة بسداد كامل قيمة فواتير استهلاك الماء والكهرباء الخاصة بال.... محل التداعي بواقع مبلغ 159.811.37 درهم، وما يستجد من مبالغ حتى تاريخ التسليم الفعلي للعين المؤجرة، وإلزام الطاعنة بأداء قيمة مبلغ التعويض عن الأضرار التي لحقت بالمطعون ضدها الأولى بواقع مبلغ قدره 17,611,696.22 درهم، وإلزام الطاعنة بالتعويض عن الكسب الفائت بواقع مبلغ 6.951.262.5 درهم مع الزيادة السنوية بواقع 5%، مع احتفاظ المطعون ضدها الأولى في المطالبة بأي تعويضات إضافية.

وبتاريخ 23/10/2025 حكمت المحكمة: أولاً) في الدعوى الأصلية: 1- بفسخ عقد إيجار .... المؤرخ 2024/05/15 وملحقه المؤرخ 2024/07/29 المحرر فيما بين الطاعنة والمطعون ضدهم. 2- بإلزام المطعون ضدهم بأن يردوا للطاعنة مبلغ 2,100,000 درهم. 3- بإلزام المطعون ضدهم بنسبة 40% من مصاريف الدعوى الأصلية، وبرفض ما عدا ذلك من طلبات في الدعوى الأصلية.

ثانياً) في الدعوى المتقابلة: 1- بإلزام الطاعنة بأن تؤدي للمطعون ضدها الأولى تعويضا وقدره 12,000,000 درهم والفائدة التأخيرية عنه بواقع 3% سنويا من تاريخ صيرورة هذا الحكم نهائيا وحتى السداد التام وبما لا يجاوز المبلغ المقضي به. 2- بإلزام الطاعنة بسداد كامل القيمة الإيجارية المستحقة عن عقد المساطحة، بواقع مبلغ قدره 179,143.77 درهم مع ما يستجد من مبالغ عن المدة الممتدة لحين التسليم الفعلي للعين محل التداعي. 3- بإلزام الطاعنة بنسبة 60% من مصاريف الدعوى المتقابلة، وبرفض ما عدا ذلك من طلبات في الدعوى المتقابلة. استأنف المطعون ضدهم هذا الحكم بالاستئناف الأصلي رقم 1496 لسنة 2025 استئناف تجاري أبوظبي، كما استأنفته الطاعنة بالاستئناف المقابل رقم 1503 لسنة 2025 استئناف تجاري أبوظبي، وبعد أن ضمت المحكمة الاستئنافين للارتباط ولشمولهما بحكم واحد حكمت بتاريخ 22/12/2025: أولاً) بقبول الاستئنافين شكلا. ثانياً) في الاستئناف رقم 1496/2025: بتعديل الحكم المستأنف فيما قضى به في الدعوى المتقابلة في البند أولا ليكون: إلزام الطاعنة بان تؤدي للمطعون ضدهم مبلغ .... درهم على ان تكون الفائدة المقضي بها على هذا المبلغ. ثالثاً) في الاستئناف رقم 2025/1503: بإلغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به في الدعوى المتقابلة بشأن إلزام الطاعنة بإيجار المساطحة السنوي بواقع مبلغ قدره 179,143.77 درهم والقضاء مجددا برفضه. رابعاً) تأييد الحكم المستأنف فيما عدا ذلك. رابعاً) بإلزام كل مستأنف بالمناسب من مصاريف استئنافه وبالمقاصة عن اتعاب المحاماة. وبتاريخ 2025/12/25 صححت المحكمة حكمها بما يلي:)) يصحح الخطأ المادي في اسباب الحكم ليكون المبلغ .... درهم بدلا من الخطأ 16,332,866.22 درهم.)) ثم لاحقا ((قررت المحكمة - بعد الاطلاع على الأوراق - العدول عن قرار التصحيح الأول وبذات الوقت تصحيح الخطأ المادي بمنطوق الحكم واينما ورد بالأسباب ليكون المبلغ المقضي به 16,332,866.22 درهم (ستة عشر مليونا وثلاثمائة واثنين وثلاثين الفا وثمانمائة وستة وستين درهما و22 فلسا) بدلا من الخطأ .... درهم.))، طعن المستأنفون أصليا في هذا الحكم بالنقض بالطعن رقم 9 لسنة 2026 تجاري، وأودع وكيل المطعون ضدها مذكرة بجوابها، كما طعنت المستأنفة تقابلا في هذا الحكم بالنقض بالطعن رقم 13 لسنة 2026 تجاري، وأودع وكيل المطعون ضدهم مذكرة بجوابهم وإذ عُرض الطعنان على المحكمة في غرفة مشورة ورأت أنهما جديران بالنظر فحددت جلسة لنظرهما، وفيها قررت ضم الطعن الثاني للأول للارتباط وليصدر فيهما حكم واحد.

أولاً) في الطعن رقم 9 لسنة 2026 تجاري:

حيث إن حاصل ما ينعى به الطاعنون بسببي الطعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب والفساد في الاستدلال ومخالفة الثابت بالأوراق لجهة ما قضى به من إلزام الطاعنة برد مبلغ 2,100,000 درهم بعلة فسخ العقد وأن ذلك يعد من الآثار المترتبة على الفسخ، إلا أنه أغفل الطبيعة الخاصة لعقود الإيجار طويلة الأجل باعتبارها من العقود الزمنية أو المستمرة في التنفيذ والتي لا ينطبق عليها الأثر الرجعي للفسخ بنفس القوة المقررة في العقود الفورية، وكان الثابت بالأوراق أن المطعون ضدها قد انتفعت فعليا بالعين المؤجرة خلال فترة محددة بموجب العقد وما زالت تنتفع به وتستغله حتى الآن فإن ما تم تنفيذه خلال تلك الفترة يعد واقعا قانونيا لا يمكن الرجوع عنه ويظل ساريا رغم الفسخ اللاحق للعقد، كما ثبت عدم التزام المطعون ضدها بتنفيذ التزاماتها التعاقدية خلال الفترة التي سبقت الفسخ ومنها الامتناع عن سداد القيمة الإيجارية حتى تاريخ قيد الدعوى المتقابلة الحاصل في 11/08/2025 نظرا لوجوب سداد القيمة الإيجارية للسنة الثانية في تاريخ 15/05/2025 وغيرها من المخالفات الثابتة بتقرير لجنة الخبرة، ومن ثم فإن الإخلال بالعقد قد وقع أثناء سريانه وقبل الفسخ من جهة ومن

نسخة رقمية غير رسمية

@adjd_official
800 2353
adjd.gov.ae
ص.ب. 84 أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة
P.O.Box: 84 Abu Dhabi, United Arab Emirates
هاتف، Tel. +971 2 651 2222

جهة أخرى تم تنفيذ جزء منه خلال هذه الفترة السابقة على القضاء بالفسخ مما يعني استقرار المراكز القانونية للطرفين بموجب ما تم تنفيذه من التزامات، بما يتعذر قانونا إعادة الحال إلى ما كانت عليه وقت إبرام العقد، لأن الفسخ اللاحق لا ينهي الآثار القانونية التي ترتبت خلال فترة التنفيذ السابقة، وبما لا يجوز معه إلزام الطاعنة برد مبالغ تم دفعها مقابل فترة نفذت فيها بعض الالتزامات أو تحقق فيها الانتفاع الفعلي، وهو ما ثبت من تقرير الخبرة الذي أفاد استمرار المطعون ضدها في الانتفاع بالعقار (....) حتى تاريخ معاينة لجنة الخبرة رغم نشوب الحريق الذي تسببت فيه، ويعزز ذلك فواتير استهلاك الكهرباء التي تعكس الاستهلاك التصاعدي الذي يفيد أن .... يعمل بطاقته الإنتاجية ولم يكن في حالة توقف، كما أن تحقيقات الشرطة ذاتها أثبتت ذلك، وهو ما تجاهله الحكم المطعون فيه الذي تناقضت أسبابه فيما قرره من رد القيمة الإيجارية وفي نفس الوقت قرر أن المطعون ضدها استخدمت .... بصورة فعلية الذي يفيد توافر المنفعة الفعلية، ثم عاد في موضع آخر ليقضي برفض طلب الأجرة عن تلك الفترة بعلة عدم تحقق المنفعة، وكذا لجهة ما قضى به من رفض إلزام المطعون ضدها بقيمة إيجار المساطحة بواقع مبلغ 179,143.77 درهم، تأسيسا منه على أن الالتزام بسداد هذه القيمة مرتبط باستمرار العقد، والذي تم فسخه بما لا يمكن إلزام المطعون ضدها بالقيمة الإيجارية المترتبة عن عقد المساطحة، وأن هذا الذي قال به الحكم المطعون فيه على هذا النحو ناتج عن تصور خاطئ بانتفاء المنفعة التي عادت على المطعون ضدها من العين المؤجرة وفق ما سبق إثارته في السبب السابق خاصة وأن الثابت بالأوراق وتقرير الخبرة وكل القرائن الفنية والقانونية يؤكد استمرار انتفاع واستغلال المطعون ضدها لل.... حتى نشوب الحريق، بالإضافة على أن ما رتبه الحكم من إسقاط التزام المطعون ضدها بسداد كامل القيمة الإيجارية السنوية لعقد المساطحة لمجرد وقوع الفسخ القضائي يخالف صريح التعاقد الذي التزمت الطاعنة بموجب البند الخامس منه بسداد كامل القيمة الإيجارية السنوية للمساطحة، كما أن كتاب شركة .... المؤرخ في 2025/08/07 بإجمالي المستحق على الطاعنة نظير رسوم إيجار الفترة من 2024/10/18 إلى 2025/10/17 بمبلغ 179,143.77 درهم يثبت أن العين كانت مشغولة من المطعون ضدها خلال هذه الفترة ويرتب في ذمتها التزاما مباشرا وواضحا بأداء هذه القيمة بصرف النظر عن مسألة الفسخ طالما ثبت قيام الانتفاع، ولكون سداد الأجرة والمقابل في العقود المستمرة واجب طالما تحقق الانتفاع وشغل العين المؤجرة فعليا لأن مناط الاستحقاق في هذه الحالة هو تحقق المنفعة الفعلية لا مجرد بقاء الرابطة العقدية من عدمه، وهو ما خالفه الحكم المطعون فيه الذي خلط كذلك بين أثر الفسخ على العلاقة التعاقدية مستقبلا وبين الالتزامات المالية التي نشأت بالفعل خلال فترة سابقة تحقق فيها الانتفاع بما يخالف المبادئ المستقرة التي تقضي بأن الفسخ في العقود المستمرة لا يعدم الحقوق التي استقرت قبل وقوعه، مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في غير محله، ذلك أن الإيجار تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمده معينة لقاء أجر معلوم وتستحق الأجرة باستيفاء المنفعة أو بالقدرة على استيفائها ويتحقق ذلك بتسليم المؤجر المستأجر العين المؤجرة أو عدم حيلولة المؤجر بين المستأجر وبين استيفاء المنفعة أو إزالة أي عائق يحول دون ذلك، ومن المقرر قانوناً عملا بالمواد 744/1، 745، 761، 763 أنه يلزم لنفاذ عقد الإيجار أن يكون المؤجر أو من ينوب عنه مالكا حق التصرف فيما يؤجر، وأن المعقود عليه في الإجارة هو المنفعة ويتحقق تسليمها بتسليم محلها، ويلتزم كل من المتعاقدين بتنفيذ ما اشتمل عليه العقد بصورة تحقق الغاية المشروعة منه، وأن على المؤجر تسليم الشيء المؤجر وتوابعه في حالة يصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة، وأنه من المستقر عليه أنه إذا تم تسليم العين المؤجرة وتوابعها للمستأجر في حالة لا تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة، أو إذا أنقصت هذه المنفعة نقصا كبيرا، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ورد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة تبعا للظروف. وأنه ولئن كان من المستقر عليه في العقود المستمرة كعقد الإيجار أنه لا أثر للفسخ فيها على ما تم استيفاؤه من منفعة إلا أنه يجب بصددها الرجوع إلى بنود التعاقد في تفسير معنى ودلالة المنفعة المستوفاة التي يتعين أن تكون منفعة كاملة وآمنة ومتوافقة مع التزامات المؤجر المتفق عليها بشأنها. ومن المقرر كذلك أن تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتفسير العقود والشروط المختلف عليها بما تراه أوفى بمقصود المتعاقدين من سلطة محكمة الموضوع، وشرطه أن يكون التفسير سائغاً وأن تكون صيغ تلك العقود تحتمل المعنى الذي حملته وألا تخرج المحكمة في تفسيرها عن المعنى الظاهر لعبارات العقد بالشكل الذي ينبئ عن غلطها البين في تقدير مقصود المتعاقدين أو انحرافها الجلي عن إرادتهما الظاهرة التي استخلصتها من بعض بنود التعاقد ومفرداته، بل يجب عليها مراعاة ما يستخلص من جماع عباراته وبنوده بأكملها مع الاستهداء بطبيعة التعامل وبما ينبغي أن يتوافر من أمانة وثقة بين المتعاقدين وفقا للعرف الجاري في المعاملات، والذي لا عبرة فيه بتكييف الخصوم له ولا بالألفاظ التي صيغ بها وإنما بالمقصود منها عملا بنص المادة 258 من قانون المعاملات المدنية التي جعلت العبرة في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني، والتي بموجبها يمكن للقاضي إزالة التعارض بترجيح الشرط الذي يدل

نسخة رقمية غير رسمية

@adjd_official
800 2353
adjd.gov.ae
ص.ب. 84 أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة
P.O.Box: 84 Abu Dhabi, United Arab Emirates
هاتف، Tel. +971 2 651 2222

على مقصود المتعاقدين، لأن الأمور بمقاصدها والأصل في العقود للمقاصد، وأن ما يعتد به القاضي عند التفسير هو 'المقاصد والمعاني التي يستخلصها من العبارات والصيغ المستعملة

أو من الدلائل الموضوعية والعلامات المادية فلا يتجاوز هذا البحث الموضوعي إلى بحث ذاتي يستشف به الضمير ويستكشف به خطايا النفوس'، كما ورد في المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية مضيفة بأن 'العبرة في الفقه الإسلامي بالإرادة الظاهرة كما تستخلص من العبارات والصيغ التي استعملها المتعاقدان وفي هذا استقرار للتعامل وتحقيق للثقة المشروعة التي وضعها كل من المتعاقدين في الآخر عندما اطمأن إلى ما يكمن في عبارته من معان سائغة '، ومفاد ما تقدم أن تفسير العقد يجب أن يتم بالشكل والمعنى الذي ينتجه التصرف برمته كما يجب تحديد معناه على ضوء الإرادة المشتركة لطرفيه معا، وفق الظروف والملابسات التي صاحبت انعقاده. لما كان ذلك، وكان الثابت من تقرير الخبرة المنتدبة أمام محكمة أول درجة ومرفقاتها أن الطاعنين أبرموا مع المطعون ضدها بتاريخ 15/05/2024 اتفاقية أجروا بموجبها لها .... لمدة خمس سنوات واستلموا منها مبلغ 2,100,000 درهم عن السنة الأولى، وأن الأطراف اتفقوا في البند التاسع (9) من العقد على قيامهم باتخاذ كافة الإجراءات المتطلبة لتسجيل وتوثيق العقد لدى الجهات المختصة، وأن يسلموا للمطعون ضدها المبنى و.... والمعدات الموجودة فيه خالية من أية التزامات قانونية أو مطالبات قضائية أو حقوق مرتبة عليها إلى أية جهة اعتبارا من تاريخ توقيع العقد وفي حال وجود مثال هذه الالتزامات لسبب قائم من الطاعنين تكون مسؤوليتهم قائمة عن الوفاء بتلك الالتزامات أو المطالبات دون أية مسؤولية على المطعون ضدها، وهو ما لم يلتزم به الطاعنون تبعا لطبيعة العلاقة التعاقدية التي تفرض عليهم ذلك، إذ ثبت بعد استلام المبنى من قبل المطعون ضدها أنه كان بحالة غير مستوفية للمتطلبات القانونية اللازمة لاستيفاء المنفعة محل العقد - ومن ذلك تسجيله لدى الجهات المختصة – ومن جهة أخرى ثبت عدم تحقيق متطلبات السلامة العامة من الدفاع المدني لمباشرة العمل والتأمين على .... إذ التزمت المطعون ضدها بسداد كلفة إصدار تأمين ضد كافة المخاطر على المبنى لصالح الطاعنين والمطعون ضدها كل حسب الأصول المملوكة له ، بما كان على الطاعنين عدم تسليم .... للمطعون ضدها لغاية استيفائهم كافة اشتراطات ومتطلبات السلامة والتأمين على الحريق الذي يتطلب أصلاً لإنجازه استيفاء اشتراطات الدفاع المدني، ومن ثم فإن تسليمهم المادي .... للمطعون ضدها ولو تحقق إلا أن المنفعة المتفق عليها لم تتحقق بعدم تسليمهم لها المستندات التي تمكنها من ممارسة نشاطها بشكل آمن، بما يتعين عليهم رد ما استلموه منها عن هذه المنفعة، كما أن التزام المطعون ضدها بسداد القيمة المستحقة عن عقد المساطحة مرتبط ببقاء عقد الإيجار المتفرع عنه واستمراره واستيفاء المنفعة المقصودة منه والتي لم تتحقق كاملة كما تم فسخه وفق ما سلف بيانه، وهو ما التزم به الحكم المطعون فيه فيما قرره من إلزام الطاعنين برد القيمة الإيجارية التي استلموها من المطعون ضدها بواقع 2,100,000 درهم، ورفض طلب الطاعنين بإلزام المطعون ضدها بسداد قيمة عقد المساطحة بمبلغ 179,143.77 درهم، ويكون النعي عليه بما سلف على غير سند صحيح من الواقع والقانون وترفضه المحكمة.

وحيث انه ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

ثانياً) في الطعن رقم 13 لسنة 2026 تجاري:

حيث إن حاصل ما تنعى به الطاعنة بالسبب الأول من أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال والقصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع والقضاء بما لم يطلبه الخصوم، ذلك أنه أيد قضاء الحكم الابتدائي بفسخ عقد الإيجار إلا أنه خالف نص المادة 274 من قانون المعاملات المدنية التي مفادها أن الأثر الطبيعي لفسخ العقد أو انفساخه هو زواله بأثر رجعي بما يترتب عليه إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل إبرام العقد، فإن تعذر رد الحال عينا انتقل الأثر إلى التعويض المالي بوصفه بدلا عن الرد المستحيل، وأن الثابت بالأوراق أن إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل التعاقد ممكنة وتمسكت به الطاعنة وقرعت به سمع المحكمة بمذكرتها الشارحة لأسباب الاستئناف بما يؤكد إمكانية حدوثه واستعداد الطاعنة الكامل لإعادة .... إلى الحالة التي كان عليها قبل حدوث الحريق وعند التعاقد بما كان يحتم على المحكمة بحث ذلك أولا والقضاء به طالما أمكن كونه الأصل، إلا أنها خالفت ذلك وقضت مباشرة بالتعويض المالي على الطاعنة دون بيان استحالة إعادة الحال إلى ما كان عليه، وأن الحكم المطعون فيه قضى بالفسخ وأعاد للطاعنة ما سددته من قيمة إيجارية ولم يقض على الطاعنة بإعادة المأجور بالحالة التي كان عليها قبل التعاقد خاصة وأنه لا توجد استحالة في ذلك، كما أن طلبات المطعون ضدهم الختامية أمام محكمة أول درجة الواردة بمذكرتهم المؤرخة في 2025/08/28 تضمنت طلبا أصليا بإلزام الطاعنة بإعادة الحال إلى ما كان عليه وقت التعاقد، ثم طلبا احتياطيا بإلزام الطاعنة بالتعويض، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه قضى بما لم يطلبه الخصوم حينما سار مباشرة إلى الطلب الاحتياطي دون أن يفصل في الطلب الأصلي، كما أن الحكم المطعون فيه

نسخة رقمية غير رسمية

@adjd_official
800 2353
adjd.gov.ae
ص.ب. 84 أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة
P.O.Box: 84 Abu Dhabi, United Arab Emirates
هاتف، Tel. +971 2 651 2222

اقتصر تعويضه للطاعنة على استعادة ما سددته من إيجار فقط دون أن يأخذ في الحسبان أضرارها الناجمة عن البطلان وهي إقفال .... مرخصين وانتقال الطاعنة لل.... الجديد وقيامها بتجهيزه، وتوقفها عن العمل بعدما اكتشفت عدم إمكانية التأجير تبعا لرسالة .... في 2024/10/04 وفي انتظار وفاء المطعون ضدهم بالتزاماتهم التي أخلوا بها وفق ما أثبته الحكم الذي أقام قضاءه بحجة أن تلك الأضرار ناجمة عن مسؤولية تقصيرية وليس عقدية وهذا غير صحيح إذ أن كل تلك الأضرار لم تكن لتحصل لو أن المطعون ضدهم التزموا بالعقد، وهو ما خالفه الحكم المطعون ضده، والذي جاءت أسبابه متناقضة مع نتيجته وذلك لجهة إقراره والمطعون ضدهم بأن .... غير مستوفي الشروط المطلوبة وليس بحالة تشغيلية ورغم ذلك قدر التعويض المالي المقضي به على أساس أن .... مستوفي الشروط المطلوبة وبحالة تشغيلية ومستوفي للشروط القانونية، في حين أن إعادة الحال إلى ما كانت عليه وتقدير قيمة الضرر والإصلاحات يجب أن تتم على أساس .... كما كان عند التعاقد وقت تسليمه للطاعنة وهو غير مستوفي للشروط القانونية وليس بحالة تشغيلية، كما أنه بمطالعة تقرير الخبرة المنتدبة تبين تقديره للضرر والإصلاحات المطلوبة لإعادته الى حالته التشغيلية بقيمة 16,332,866.22 درهم مستندا في ذلك على تقرير خبير استشاري للمطعون ضدهم الذي تضمن تكاليف لا صلة لها بإعادة الحال إلى ما كانت عليه بما جاء تقديره أكبر بخمس مرات تقريبا من ثلاثة عروض أسعار تم الحصول عليها من شركات مرخصة في الدولة لإصلاح الضرر والتي تراوحت أسعارها بين 2,7 مليون درهم و3,25 درهم ورغم ذلك جعل الحكم المطعون فيه تقرير الخبرة عمادا لقضائه مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أن المقصود بالطلب الاحتياطي ينصرف إلى ما يطلب المدعي الحكم له به إذا ما قضت محكمة أول درجة برفض طلبه الأصلي، ومن ثم فهو الطلب الذي لا يطرح أمر الفصل فيه على المحكمة إلا عند قضائها برفض الطلب الأصلي بما يمتنع معه على المحكمة التصدي للفصل في الطلب الاحتياطي إلا بعد قضائها برفض الطلب الأصلي وحده أو بما يزيله، مما يصبح معه الطلب الاحتياطي ماثلاً بالضرورة أمامها قائماً بالفعل في الدعوى لا يرتفع عنها. وأنه يجوز إبداء الطلب الاحتياطي مع الطلب الأصلي كما يجوز إبداؤه كطلب عارض إذا أبداه بعد رفع الطلب الأصلي بطلب الحكم به في حالة عدم إجابته لطلبه الأصلي. كما أنه من المقرر أن لمحكمة الموضوع سلطة تحصيل وفهم الواقع في الدعوى وبحث وتقدير الأدلة والمستندات المقدمة فيها والموازنة بينها والأخذ بما تطمئن إليه منها وإطراح ما عداه، ومنها تقارير الخبراء التي لها في حدود سلطتها التقديرية أن تأخذ بها متى اطمأنت إليها واقتنعت بالأسباب التي بنيت عليها واقتنعت بالنتيجة التي انتهت إليها، وهي من بعد غير ملزمة بالرد استقلالا على الطعون الموجهة لتقرير الخبرة، ولا على كل ما يقدمه الخصوم من مستندات ما دام أنها غير مؤثرة في الدعوى ولا بالتحدث عن كل قرينة غير قانونية يدلون بها ولا بتتبعهم في مختلف أقوالهم وحُججهم والرد استقلالاً على كل منها ما دام في قيام الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها الرد الضمني المسقط لأقوال وحُجج الخصوم، ومن المقرر ان فسخ العقد رضاءاً او قضاءاً مؤداه انحلال العقد وإعادة المتعاقدين الى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد وسقوط ما تضمنه من التزامات وتعهدات وبرد كل منهما ما تسلمه او التعويض إذا أصبح التنفيذ العيني مستحيلاً، كما انه من المقرر قانوناً في المادة 274 من قانون المعاملات المدنية التي نصت على انه - إذا انفسخ العقد او فسخ اعيد المتعاقدان الى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد فاذا استحال ذلك يحكم بالتعويض. لما كان ذلك، وكان الثابت أن المطعون ضدها الأولى طلبت في ادعائها المتقابل الحكم لها بإعادة الحال إلى ما كانت عليه ، واحتياطيا وفي حال القضاء بفسخ العقد الحكم لها بالتعويض، وكان الثابت أن التعويض الذي قضى به الحكم المطعون فيه استنادا الى فسخ العقد لم يخرج عن حدود ونطاق الطلبات في الدعوى المتقابلة، ولا يتضمن قضاء بما لم يطلبه الخصوم، وأن ما ادعته الطاعنة ودفعت به من قدرتها على إعادة الحالة الى ما كانت عليه بحسابها من الشركات المحترفة في هذا الميدان هو دفاع جديد لم يسبق لها طرحه أمام محكمة الموضوع بدرجتيها، خاصة وأنها اكتفت أمام الخبرة المنتدبة أمام محكمة أول درجة بتقديم تقرير استشاري لبيان قيمة الأضرار التي علقت بال.... جراء الحريق، ونفس الشيء قام به المطعون ضدهم بتقديمهم تقريرا استشاريا آخر بذلك بناء على طلب من الخبرة المنتدبة التي فاضلت بين التقريرين وانتهت بموجبهما بما لها من سلطة فنية في ذلك إلى تقدير قيمة التأهيل الحقيقية لل.... في مبلغ 16,332,866.22 درهم، وهو ما اتخذه الحكم المطعون فيه عمادا لقضائه كمبلغ مناسب لإعادة الحال إلى ما كانت عليه، ويكون مترتباً على فسخ العقد وعليه فإن ما قضى به الحكم المطعون عليه لا يعتبر قضاء بما لم يطلبه الخصوم، ويكون النعي عليه بما سلف غير قائم على أساس.

وحيث تنعى الطاعنة بالسببين الرابع والخامس من أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والإخلال بحق الدفاع الفساد في الاستدلال والقصور في التسبيب ومخالفة الثابت بالمستندات حينما التفت عن طلبها ندب خبرة جديدة الذي عززته بتقرير خبرة استشارية لدحض تقرير الخبرة المنتدبة والمتضمن جملة الاعتراضات المفصلة على تقرير الخبرة المنتدبة كما لم يستجب لطلب الطاعنة إعادة المأمورية لنفس الخبرة المنتدبة للرد على هذه الاعتراضات الجوهرية، وكذا حينما اتخذ من تقرير الخبرة المنتدبة عمادا لقضائه رغم ما أصابه من قصور وعوار مبطل ولم ترد على اعتراضات الطاعنة الجوهرية عليه ودون ان تفطن إلى

نسخة رقمية غير رسمية

@adjd_official
800 2353
adjd.gov.ae
ص.ب. 84 أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة
P.O.Box: 84 Abu Dhabi, United Arab Emirates
هاتف، Tel. +971 2 651 2222

أنه لم يوضح دليله فيما ذهب إليه من اعتماد أحد التقريرين لتقدير قيمة إعادة .... إلى الحالة التشغيلية (وليس إلى ما كان عليه وفقا للقانون وقرار الإبطال) دون الإفصاح عن أسباب هذا الترجيح، ورغم ذلك استند عليه الحكم المطعون فيه فيما قضى به مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد، ذلك أنه من المقرر أن لمحكمة الموضوع سلطة تحصيل وفهم الواقع في الدعوى وبحث وتقدير الأدلة والمستندات المقدمة فيها والموازنة بينها والأخذ بما تطمئن إليه منها وإطراح ما عداه، ومنها تقارير الخبراء التي لها في حدود سلطتها التقديرية أن تأخذ بها متى اطمأنت إليها واقتنعت بالأسباب التي بنيت عليها واقتنعت بالنتيجة التي انتهت إليها، وهي من بعد غير ملزمة بالرد استقلالا على الطعون الموجهة لتقرير الخبرة، ولا على كل ما يقدمه الخصوم من مستندات ما دام أنها غير مؤثرة في الدعوى ولا بالتحدث عن كل قرينة غير قانونية يدلون بها ولا بتتبعهم في مختلف أقوالهم وحُججهم والرد استقلالاً على كل منها ما دام في قيام الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها الرد الضمني المسقط لأقوال وحُجج الخصوم، كما أنها غير ملزمة بإجابة طلب الخصم إعادة المأمورية إلى الخبير أو ندب غيره طالما تبين لها أن تقرير الخبرة المنتدبة جاء محققا للغاية من ندبه. لما كان ذلك، وكان ما خلص إليه الحكم المطعون فيه من أخذه بتقدير الخبرة المنتدبة التي انتهت إلى أن صافي قيمة إصلاح الأضرار المناسبة والعادلة هي مبلغ قدره/ 16,332,866.22 درهم، وذلك بعدما قدمت الطاعنة تقريرا استشاريا بتقدير القيمة التقديرية الكلية المطلوبة لإصلاح وإعادة تأهيل .... إلى حالته التشغيلية بعد خصم قيمة الخردة بمبلغ 2,377,366.77 درهم، وقدم المطعون ضدهم تقريرا استشاريا بالقيمة التقديرية لإصلاح وإعادة تأهيل .... إلى حالته التشغيلية بحوالي مبلغ 17,611,696.22 درهم، وبعدما واجهت الخبرة المنتدبة بين الاستشاريين وتلقت ردودهم لوجود الفارق الكبير بين نتيجتيهما اعتمدت الخبرة المنتدبة المبلغ السالف بيانه الذي راعت فيه أنأن الشبرة الشمالية ونصف الشبرة الوسطى القريب منها بحالة جيدة ولم يصل فيها الإجهادات الحرارية إلى حد السيلان/ الخضوع yielding وأنه يمكن الاستفادة من الأجزاء الصالحة من هذه العناصر عند القيام بإصلاح الأضرار فخصمت قيمتها (الاستبدال +التقوية) من إجمالي قيمة الأضرار المقدرة، وهو التقدير الذي اعتمده الحكم المطعون فيه والذي يدخل في حدود السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع في تقدير ما استندت عليه الخبرة المنتدبة، ومن ثم فإن النعي عليه بسببي الطعن السالفين لا يعدو أن يكون جدلا في سلطة محكمة الموضوع في فهم الواقع في الدعوى، وفي تقدير الأدلة المقدمة فيها وتقدير أعمال الخبير مما لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض، وهو ما يكون معه النعي علي الحكم المطعون فيه بما سلف علي غير أساس وترفضه المحكمة.

وحيث تنعى الطاعنة بالسبب الثالث من أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور في التسبيب لجهة مخالفته مبادئ التأمين، إذ على الرغم من أن أسباب الحكم تضمنت بيانا واضحا ودليلا ماديا ملموسا على أن المنوط به توفير وثيقة تأمين هو المساطح أي المؤجر إلا أن الحكم ناقض نفسه بأن أرجع الخطأ في عدم وجود تأمين إلى الطاعنة، رغم كون المطعون ضدهم هم المنوط بهم توفير وثيقة تأمين للمباني والإنشاءات والتركيبات القائمة علما بأن الطاعنة لا يمكنها الحصول على تأمين في معزل عن توثيق العقد وشهادات الدفاع المدني وهو الالتزام الذي أخل به المطعون ضدهم وتقوم مسؤوليتهم عما لحق الطاعنة من أضرار نتيجة إخلالهم بعدم التأمين على .... وفق شروط عقد المساطحة مع .... وعقد التأجير مع الطاعنة وهو ما خالفه الحكم المطعون فيه أخذا منه بتقرير الخبرة المنتدبة رغم عواره مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي سديد، ذلك أنه من المقرر قانونا بنص المواد 282 و283 و284 من قانون المعاملات المدنية أن كل فعل ترتب عليه ضرر للغير يلزم فاعله بضمان الضرر سواءٌ أكان الإضرار قد ترتب بطريق المباشرة أو بطريق التسبيب، وقد جاء في المذكرة الإيضاحية بخصوص تلك المواد 'أن كل من أضر بالغير في ماله أو في نفسه أو بفعل إيجابي أو بفعل سلبي يلتزم بالتعويض في ماله سواء أكان مميزاً أو غير مميز'، و 'أن مرجع التفرقة في الحكم بين المباشرة والتسبب أن المباشرة علّة مستقلة وسبب للإضرار بذاته فلا يجوز إسقاط حكمها بداعي عدم التعمد أو عدم التعدي أما التسبب فليس بالعلة فلزم أن يقترن فيه بعلة التعمد أو التعدي ليكون موجبا للضمان'، كما أنه 'إذا اجتمع المباشر أي عامل الشيء وفاعله بالذات مع المتسبب، وهو الفاعل للسبب المفضي لوقوع ذلك الشيء، ولم يكن السبب مما يؤدي إلى النتيجة السيئة، إذا هو لم يتبع بفعل فاعل آخر، يضاف الحكم الذي يترتب على الفعل إلى الفاعل المباشر دون المتسبب، وبعبارة مختصرة، يقدم المباشر في الضمان على المتسبب، والمباشر هو الذي يحصل التلف عن فعله دون أن يتخلل بينه وبين التلف فعل فاعل آخر، أما إذا كان السبب مما يفضي مباشرة إلى التلف فيرتب الحكم إلى المتسبب' بما مفاده أن العبرة في ترتيب المسؤولية في حالة اجتماع المباشر والمتسبب في إحداث الضرر هي في ثبوت التعدي فمن ثبت تعديه كان مسؤولاً، فأما إن تعدّى الاثنان ضمنًا معاً كون فعل كل منهما كان منتجاً في إحداث الضرر، وإذا انقطعت الرابطة السببية تماماً بين المتسبب

نسخة رقمية غير رسمية

@adjd_official
800 2353
adjd.gov.ae
ص.ب. 84 أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة
P.O.Box: 84 Abu Dhabi, United Arab Emirates
هاتف، Tel. +971 2 651 2222

وبين الضرر يكون المباشر ضامناً وحده، ومن المقرر بنص المادة 290 من ذات القانون أنه (يجوز للقاضي أن ينقص مقدار الضمان أو لا يحكم بضمان ما إذا كان المتضرر قد اشترك بفعله في إحداث الضرر أو زاد فيه) يدل على ان كل فعل ينشأ عنه ضرر للغير يوجب مسؤولية فاعله عن تعويض هذا الضرر. مما مؤداه أن المسؤولية عن الفعل الضار – لا تتحقق إلا بتوافر أركانها الثلاثة الفعل والضرر وعلاقة السببية بينهما، فإذا تعددت الأسباب المؤدية إلى الضرر فإن العبرة في تحديد المسؤولية بالسبب الرئيسي الحقيقي الذي أفضى إلى الضرر فلا يقوم ركن السببية إلا على السبب المنتج الفعّال المحدث بذاته للضرر دون ما عداه من عوامل أو أسباب عارضه ليس من شأنها بطبيعتها وفقاً للمجرى العادي للأمور أن تحدث مثل هذا الضرر، فإن كان المضرور قد ساهم بفعله في إحداث الضرر أو زاد فيه جاز للقاضي توزيع مبلغ التعويض بين المسؤول والمضرور بنسبة خطأ كل منهما، ومن المقرر أنه ولئن كان ثبوت أو نفي مساهمة المضرور بفعله في إحداث الضرر من مسائل الواقع التي يقدرها قاضي الموضوع دون رقابة عليه في ذلك من محكمة النقض إلا أنه يشترط ان يكون استخلاصه في ذلك سائغاً وبما له أصله الثابت بالأوراق والتي يعود بموجبها لذات المحكمة سلطة تحديد قيام هذا الخطأ ومداه ووقوعه بالمباشرة أو التسبب وأثره على وقوع الضرر. لما كان ذلك، وكان الثابت مما سلف بيانه في معرض بحث سببي الطعن 9/2026 تجاري السابق أن المطعون ضدها لم تستوف ركن تسليم المنفعة للطاعنة بالشكل المتفق عليه تعاقدا والمقصود قانوناً، وذلك بعدم تسليم الطاعنة المستندات التي تمكنها من توقي تحمل كل ما ينشأ من أضرار عن الحرائق وغيرها وذلك بالتأمين عليها، لكون الأطراف اتفقوا في البند التاسع (9) من العقد على قيامهم باتخاذ كافة الإجراءات المتطلبة لتسجيل وتوثيق العقد لدى الجهات المختصة، وأن يسلموا للطاعنة المبنى و.... والمعدات الموجودة فيه خالية من أية التزامات قانونية أو مطالبات قضائية أو حقوق مرتبة عليها إلى أية جهة اعتبارا من تاريخ توقيع العقد وفي حال وجود مثال هذه الالتزامات لسبب قائم من المطعون ضدهم تكون مسؤوليتهم قائمة عن الوفاء بتلك الالتزامات أو المطالبات دون أية مسؤولية على المطعون ضدها، وهو ما لم يلتزم به المطعون ضدهم، إذ ثبت بعد استلام المبنى من قبل الطاعنة أنه كان بحالة غير مستوفية للمتطلبات القانونية اللازمة لاستيفاء المنفعة محل العقد - ومن ذلك تسجيله لدى الجهات المختصة - كما ثبت عدم تحقيق متطلبات السلامة العامة من الدفاع المدني لمباشرة العمل والتأمين على .... وأن ما التزمت به الطاعنة من سداد كلفة إصدار تأمين ضد كافة المخاطر على المبنى لصالح الطاعنة والمطعون ضدهم كل حسب الأصول المملوكة له لا يمكنها القيام به في معزل عن استيفاء متطلبات الدفاع المدني وباقي المستندات المتعلقة بال.... التي تقع على عاتق المطعون ضدهم كالتزام سابق على التزام سداد الطاعنة كلفة التأمين، بما كان على المطعون ضدهم عدم تسليم .... للطاعنة إلا بعد استيفائهم كافة اشتراطات ومتطلبات السلامة التي تمكنها من ممارسة نشاطها بشكل آمن، وحتى تتمكن من التأمين على الحريق الذي يتطلب أصلاً لإنجازه استيفاء اشتراطات الدفاع المدني، وتكون معه من ثم المسؤولية مشتركة بين كل من الطاعنة والمطعون ضدها عن الخسائر التي لحقت بال.... بفعل الحريق، وهو ما خالفه الحكم المطعون فيه حينما حمل الطاعنة كامل التقدير الذي انتهت إليه الخبرة بشأن إعادة تأهيل .... وإعادته إلى حالته مما يعيبه ويستوجب نقضه جزئيا في هذا الجانب.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه، وكان من المقرر أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى – من خلال ما يطرح في الدعوى من أدلة – للوصول إلى وجه الحق فيها، وأن لها في سبيل ذلك السلطة التامة في وزن وترجيح الأدلة والأخذ منها ما تراه متفقاً ووجه الحق في الدعوى وطرح ما عداه، ومن المقرر أن للمحكمة سلطة تحديد نسبة مساهمة كل طرف من أطراف العقد في الخطأ وتحقق الضرر والتعويض عنه وفق ما تراه محققا للعدالة دون غلو ولا إجحاف طالما انتفت عناصر تقديره قانونا أو اتفاقا. وترى معه هذه المحكمة بما لها من سلطة تقديرية تشطير المسؤولية مناصفة بين كل من المستأنفة والمستأنف عليهم في تحمل مصاريف إعادة الحال إلى ما كانت عليه وإلزام المستأنف عليهم بنصف المبلغ الذي انتهت إليه الخبرة المنتدبة (16,332,866.22 درهم ½) = (8,166,433.11 درهم.) على أن تكون الفائدة بنفس النسبة وعن نفس المدة المقضي بها ابتدائيا على هذا المبلغ.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة : -
أولاً) في الطعن رقم 9 لسنة 2026 تجاري: برفضه وألزمت الطاعنين بالرسم والمصاريف ومبلغ ألف درهم (1,000 درهم) مقابل أتعاب المحاماة للمطعون ضدها، وأمرت بمصادرة التأمين. ثانيا) في الطعن رقم 13 لسنة 2025 تجاري: 1- بنقض الحكم جزئيا فيما قضى به على الطاعنة من مبلغ 16,332,866.22 درهم، وألزمت الطاعنة نصف الرسم والمصاريف، وبالمقاصة في أتعاب المحاماة، وأمرت برد نصف التأمين للطاعنة وبمصادرة النصف الآخر. 2- وفي موضوع الاستئنافين 1503،1496 لسنة 2025 استئناف تجاري أبوظبي: بتعديل الحكم المستأنف وذلك بجعل مبلغ التعويض المقضي به على المستأنفة تقابلا محددا في مبلغ 8,166,433.11 درهم. (ثمانية ملايين ومائة وستة وستون ألفا وأربعمائة وثلاثة وثلاثون درهما وأحد عشر فلساً) بدلا عن مبلغ 12,000,000

نسخة رقمية غير رسمية

@adjd_official
800 2353
adjd.gov.ae
ص.ب. 84 أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة
P.O.Box: 84 Abu Dhabi, United Arab Emirates
هاتف، Tel. +971 2 651 2222

درهم على أن تكون الفائدة المقضي بها على المبلغ المقضي به من هذه المحكمة، مع جعل مصاريف الاستئنافين مناصفة بين الطرفين وأمرت بالمقاصة في أتعاب المحاماة. 3- برفض الطعن فيما عدا ذلك.

نسخة رقمية غير رسمية

@adjd_official
800 2353
adjd.gov.ae
ص.ب. 84 أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة
P.O.Box: 84 Abu Dhabi, United Arab Emirates
هاتف: Tel. +971 2 651 2222