بالجلسة المنعقدة ب محكمة النقض أبوظبي

بتاريخ 14 رمضان 1447 ه الموافق 2026/03/03 م

برئاسة القاضي : عبدالله علي
وعضوية القاضي : محمد حسن
وعضوية القاضي : خالد مداوي
نظرت القضية رقم : 130-2026-تجاري-م ر-ق-أ ظ تجاري المقر الرئيسي
المقيدة في : 2026/02/06
الموضوع : طعن بالنقض
بعد سماع المرافعة ومطالعة الأوراق والمداولة ,

صدر الحكم الآتي :

الأسباب

وحيث إن الوقائع وعلى ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق تتحصل في أن المطعون ضده الأول أقام الدع وى رقم 631 لسنة 2025 تجاري ابتدائي أبو ظبي بطلب إلزام الطاعنة بأن تؤدي له–وفقا لطلباته الختامية– قيمة رسوم الخدمات ورسوم السعة السنوية ورسوم الاستهلاك الداخلي المتعلقة بالوحدة العقارية موضوع الدعوى رقم 4002 الكائنة بمشروع...مبنى رقم.... عن الفترة من 2014/09/23 حتى 2020/03/09 بمبلغ 732,797.59 د رهم وتعويضه بمبلغ 100,000 درهم عن الأضرار المادية والمعنوية التي لحقت به من جراء حرمانه من الانتفاع بعقاره,على سند من القول إنه أبرم مع الطاعنة اتفاقية استصناع بتاريخ 2008/08/05 لشراء وحدة سكنية موضوع الدعوى على أن يكون الإنجاز بتاريخ 2014/09/23,إلا أن الطاعنة أخلت بالتزاماتها وبقيت الوحدة تحت يدها وسي طرتها الفعلية حتى تاريخ 2020/03/09 ولم يتم نقل ملكيتها إلى اسمه إلا بتاريخ 2020/10/04 وهو ما فوت عليه فرصة الانتفاع بها طيلة تلك الفترة.وقد أقام المطعون ضده الأول في مواجهة الطاعنة الدعوى رقم 2022/873 تجا ري أبو ظبي انتهت إلى إلزامها بأن تؤدي له مبلغ 1,540,000 درهم قيمة إصلاح النواقص والتشطيبات ومبلغ 3,9 55,221.90 درهم كتعويض عن الكسب الفائت والفائدة القانونية,وتأيد ذلك الحكم بالاستئناف والنقض فأضحى باتا و تم تنفيذه كاملا.وبتاريخ 2024/08/05 رغب المطعون ضده الأول في بيع ذات الوحدة العقارية للغير,ولإتمام هذا ال بيع كان يتعين عليه إحضار شهادة عدم ممانعة صادرة عن المطعون ضدها الثانية القائمة على إدارة العقار,وقد تعذر ذلك بسبب وجود رسوم خدمات مستحقة على الوحدة عن الفترة من 2014/09/23 حتى 2020/03/09 أي عن ذا ت الفترة التي كانت فيها تحت حيازة الطاعنة,فاضطر المطعون ضده الأول إلى سداد تلك الرسوم للمطعون ضدها الثا نية حتى يستكمل إجراءات بيع الوحدة للغير والحال أن الطاعنة هي من يتعين عليها سداد تلك الرسوم لكون الوحدة كا نت تحت يدها وهي مسؤولة عن تبعاتها,فكانت دعواه بما سلف من طلبات.دفعت الطاعنة بالتقادم وبسبقية الفصل في ا لدعوى وندبت المحكمة خبيرا أودع تقريره,وبتاريخ 2025/12/15 حكمت محكمة أول درجة بإلزام الطاعنة بأن تؤد ي للمطعون ضده الأول مبلغ 732,797.59 درهم وتعويض بمبلغ 30,000 درهم,استأنفت الطاعنة بالاستئناف رقم 2026/19 استئناف تجاري أبو ظبي وبتاريخ 2026/01/21 قررت المحكمة وهي منعقدة في غرفة المشورة رف ض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف.طعنت الطاعنة في هذا الحكم بالنقض الماثل,وأودع المطعون ضده الأول مذكرة جواب,وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة المشورة حددت جلسة لنظره .

المحامية الإماراتية
ناديـــه بنت خالد
00971507521192

حيث إن حاصل ما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال والإخلال بح ق الدفاع,وذلك حينما رفض الدفع المثار من قبلها بعدم سماع الدعوى لمرور الزمان,كما رفض دفعها المتعلق بسبقية ا لفصل في الدعوى,ولم يناقش دفعها بانتفاء الأساس القانوني للمطالبة بحسبان أن عقد الاجارة المبرم بين المطعون ضد ه الأول ومصرف.... نص بشكل واضح على أن المستأجر/المطعون ضده الأول هو من يتحمل رسوم الخدمات وإدارة العقار.والحكم المطعون فيه إذ لم يفطن الى كل هذه الأمور فإنه يكون معيبا بما سلف متعينا نقضه .

وحيث إن هذا النعي بجميع أوجهه غير سديد,ذلك أنه من المقرر أن الدفع بعدم سماع الدعوى لمرور الزمان لا يتعلق بالنظام العام وينبغي على صاحب الشأن التمسك به أمام محكمة الموضوع,ولا تلتزم المحكمة ببحث هذا الدفع إلا في نطاق النص القانوني الذي يتمسك به الخصم دون غيره من نصوص أخرى تتعلق بنوع آخر من مدد عدم السماع,والع برة في تحديد مدة عدم سماع الدعوى بمرور الزمان هو بالتكييف الصحيح للنزاع المتمسك بعدم سماع الدعوى بشأنه. كما أن الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابق الفصل فيها مناطه أن تتحد الدعويان المنظورة والسابقة موضوعا وخصو ما وسببا,وأن تكون المسألة الأساسية فيهما واحدة لا تتغير,وقضي فيها نهائيا في الدعوى السابقة بأن تناقش فيها الطر فان واستقرت حقيقتها بينهما بالحكم الأول استقرارا جامعا بحيث تكون هي بذاتها الأساس فيما يدعيه الطرفان في الدع وى الثانية بين الخصوم أنفسهم.وتقدير ذلك موضوعي تستقل به محكمة الموضوع دون معقب من محكمة النقض طالم ا كان تقديرها سائغا له أصله الثابت بالأوراق.ومن المقرر أن محكمة الموضوع تلتزم بإضفاء الوصف الحق على الد عوى وإسباغ التكييف القانوني الصحيح عليها غير مقيدة في ذلك بالألفاظ التي صيغت بها الطلبات فيها ولا تكييف الخ صوم لها,وأن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتفسير صيغ العقود والمستندات و تقدير الأدلة واستخلاص ما ترى أنه الواقع الصحيح طالما أقامت قضاءها على أسباب سائغة مستمدة مما له أصل ثاب ت في الأوراق وتؤدي إلى النتيجة التي انتهت إليها .

لما كان ذلك وكان ما تتمسك به الطاعنة من الدفع بعدم سماع الدعوى لمرور الزمان سندا لمقتضيات المادة 474 من قانون المعاملات المدنية تأسيسا على أن الأمر يتعلق بمطالبة بحقوق دورية متجددة, لا يصادف صحيح القانون,إذ الثابت بالأوراق أن الدعوى الماثلة قد أقيمت من مشتري الوحدة العقارية في مواجهة البائع بطلب استرداد ما أداه من رسوم خدمات دون أن يكون ملزما بسدادها قانونا,ومن ثم فإنها لا تعد مطالبة بحقوق دورية متجددة إنما هي دعوى استرداد غير المستحق قوامها وفاء تم بغير سبب مشروع,بما ينتفي معه ركن الدورية والتجدد اللازمين لانطباق التقادم المدفوع به من الطاعنة.أما بشأن الدفع المثار من قبلها بعدم قبول الدعوى لسابق الفصل فيها فإنه غير سديد بدوره,فالثابت أن موضوع الدعوى السابقة التي تدفع بها الطاعنة انصب على مطالبة المطعون ضده الأول بالتعويض عن عيوب التشطيبات التي شابت الوحدة العقارية وكذا حرمانه من الانتفاع بها واستثمارها,وهو موضوع مغاير في أساسه ومبناه عن موضوع الدعوى الراهنة التي تقوم على طلب التعويض عن تأخر الطاعنة في سداد رسوم الخدمات واضطرار المطعون ضده الأول إلى الوفاء بها عنها.وإذ اختلف في الدعويين محل الطلب وسببه,وكان مبنى التعويض في كل منهما قائما على وقائع وأضرار مستقلة,فإن شرط اتحاد الموضوع والسبب–اللازم لقيام حجية الأمر المقضي–يكون منتفيا ويضحى الدفع بسبقية الفصل في الدعوى قد ورد على غير أساس من القانون متعينا الالتفات عنه.وبشأن ما تتذرع به الطاعنة من أن الحكم المطعون فيه لم يناقش دفعها بانتفاء الأساس القانوني للمطالبة تأسيسا على أن عقد الإيجار المبرم بين المطعون ضده الأول ومصرف.... قد نص على التزام المستأجر/المطعون ضده الأول بسداد رسوم الخدمات وإدارة العقار,فإنه مردود ولا يصادف صحيح الواقع ولا القانون.ذلك أن الثابت من تقرير الخبير وسائر أوراق الدعوى أنه خلال الفترة المطالب عنها رسوم الخدمات–من 2014/09/23 إلى 2020/03/09–كانت الوحدة العقارية لا تزال تحت يد وسلطة الطاعنة ولم تكن قد انتقلت ملكيتها أو حيازتها الفعلية بعد إلى المطعون ضده الأول,الأمر الذي تنتفي معه رابطة الالتزام في حقه بسداد رسوم الخدمات عن تلك المدة,ومن ثم فإن ما تتمسك به الطاعنة يكون قد جاء مجردا من سنده الواقعي والقانوني ويضحى النعي على الحكم في هذا الخصوص غير قائم على أساس صحيح متعينا معه رفض الطعن .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة:-برفض الطعن وألزمت الطاعنة الرسم والمصروفات ومبلغ ألف درهم عن أتعاب المحاماة للمطعون ضده الأول وأمرت بمصادرة التأمين .

المحامية الإماراتية
نادية بنت خالد
00971507521192