الحكم رقم 72 لسنة 2026 محكمة النقض (ابو ظبي)

ملخص القرار
المبدأ
قرار المخالفة
اسباب الطعن
الرد على الاسباب
التاريخ الاجرائي
ملف الحكم

بالجلسة المنعقدة ب محكمة النقض أبوظبي

بتاريخ 19 ذو القعدة 1447 ه الموافق 06/05/2026 م

برئاسة القاضي	:	عبد العزيز اليعكوبي
وعضوية القاضي	:	ضياء الدين محمد
وعضوية القاضي	:	طارق فتحي
نظرت القضية رقم	:	72-2026-مد ني-م ر-ق-أ ظ مدني المقر الرئيسي
المقيدة في	:	13/03/2026

الموضوع :

بعد سماع المرافعة ومطالعة الأوراق والمداولة,

صدر الحكم الآتي:

الأسباب

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع تقرير التلخيص الذي تلاه السيد المستشار المقرر/طارق فتحى يوسف والمرافعة والمداولة.

حيث إن الطعنين استوفيا أوضاعهما الشكلية.

حيث إن الوقائع-على ما يبين من الحكم المطعون فيه و سائر الأوراق-تتحصل فى أن المطعون ضده الأول في الطعن الأول رقم 2' سنة 2026 أقام الدعوى رقم 259 لسنة 2025 مدني أبو ظبي على الطاعن وباقي المطعون ضدهم في ذات الطعن بصحة ونفاذ عق بيع المؤرخ 22/3/2020 المبرم بينه والمطعون ضده الثاني بصفته وكيلا عن المالك.... مورث باقي المطعون ضدهم وبإلزامهم بنا ملكيتها واستبعادها من عناصر تركة البائع الثابتة بموجب الحكم رقم 244/2020 محكمة الشارقة,واحتياطيا في حال تعذر القضاء بصحة ونفاذ عقد البيع و نقل ملكية الأرض إلزامهم بأن يؤدوا له مبلغ 17,000,000 مليون درهم يمثل قيمة الثمن الذى دفعه للبائع 7,000,000 درهم فضلا عن مبلغ 5,000,000 خمسة مليون درهم تكلفة المباني والانشاءات والتشطيبات التي قام بها في العقار,ومبلغ 5,000,000 خمسة مليون درهم على سبيل التعويض الجابر للأضرار المادية والمعنوية التي لحقت به,وقال بيانا لدعو انه بتاريخ 22/3/2020 قام المطعون ضده الثاني بصفته وكيلا عن مورث باقي المطعون ضدهم بموجب الوكالة المصدقة لدى كاتب العدل بإمارة الشارقة بالرقم.... ببيع قطعة الأرض السكنية رقم.... الكائنة بحوض.... بإمارة أبوظبي-البالغ مساحتها 39,863.71 قد بعا تعادل 3,703.48 مترا مربعا إلي المطعون ضده الأول لقاء ثمن قدره 7,000,000 درهم,واستلم قطعة الأرض وقام باستكم بعض الأعمال التي كلفته ما يزيد عن أربعة ملايين ونصف المليون درهم,وطلب من الورثة نقل ملكية الأرض لاسمه إلا أنهم امتنعو دون مبرر,فأقام الدعوى.قدم وكيل الورثة ادعاء متقابلا بإلزام المطعون ضده الأول (المدعى) بأن يؤدي لهم بدل انتفاعه بالعقار موضوع الدعوى بما يعادل أجرة المثل خلال الفترة من 24/9/2023 حتى 15/9/2025 و بالفائدة القانونية بواقع 12% سنويا من تاريخ الاستحقاق وحتى السداد التام.حكمت المحكمة بصحة ونفاذ عقد البيع سند التداعي وبعدم قبول الدعوى المتقابلة لعدم الارتباط.استأنف الطاعن الحكم بالاستئناف رقم 414 لسنة 2025 مدني أبو ظبي,وبجلسة 26/2/2026 قضت المحكمة بإلغاء الحكم مستأنف فيما قضى به بشأن طلب صحة ونفاذ عقد البيع والقضاء برفضه وإلغائه فيما قضى به من عدم قبول الدعوى المتقابلة وإعاد الدعوى لمحكمة أول درجة للفصل في الطلب الاحتياطي والدعوى المتقابلة,طعن الطاعن (.... بصفته الوصي على تركة مرحوم.....بطريق النقض فى هذا الحكم بالطعن رقم 72 لسنة 2026 مدني أبو ظبي كما طعن (.... 'المدعي') بذات الطريق بالطع رقم 74 لسنة 2026 مدني أبو ظبي,وإذ عرض الطعنان على هذه المحكمة فى غرفة مشورة رأت إنهما جديران بالنظر فقررت ضم الثانى للأول وحددت جلسة لنظرهما.

أولا:الطعن رقم 72 لسنة 2026 مدني أبو ظبي:

حيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعي الطاعن بالسبب الأول منها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والفس في الاستدلال والقصور إذ لم يقم المطعون ضده الأول باستئناف حكم محكمة أول درجة ولم يتمسك بطلبه الاحتياطي في دفاعه أمامها وبالتالى لا يجوز له الاستفادة من الاستئناف سيما وأنه لم يقدم أى دليل يؤيد مزاعمه في الطلب الاحتياطي أو ما يفيد سداده الثمن وأن الحكم المستأنف لم يتصد للطلب الاحتياطي وأغفل الفصل فيه فلا يجوز لمحكمة الاستئناف بالتبعية أن تتصدى إليه اعمالا لنص المادة 139 من قانون الإجراءات المدنية بما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد,ذلك أن النص في المادة 163/2 من قانون الإجراءات المدنية على أنه '.... 2–إذا ألغت المحكمة الاستئنافية الحكم الصادر في الطلب الأصلي وجب عليها أن تعيد القضية إلى المحكمة الابتدائية لتفصل في الطلب الاحتياطي.' مفاده أن المشرع قد أوجب على المحكمة الاستئنافية في حال إلغائها حكم محكمة أول درجة الصادر في الطلب الأصلي أن تعيد الدعوى إلى تلك

محكمة لتفصل في الطلب الاحتياطي الذي لم تبحثه إذ حجبها عن نظره تصديها للطلب الأصلي ومن ثم فإنها لم تستنفد ولايتها بالنسب
لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن المطعون ضده الأول أقام دعواه الماثلة بطلب الحكم أصليا بصحة ونفاذ عقد البيع سند التداء
واحتياطيا إلزام المدعي عليهم بأن يؤدوا له قيمة الثمن المدفوع و تكلفة المباني والانشاءات والتشطيبات التي قام بها في
قار,والتعويض.وإذ قضت محكمة أول درجة بإجابته لطلباته الاصلية,فاستأنف الطاعن وحده هذا الحكم–بحسبان أن المدعي لا مصل
له في استئنافه بعد أن اجابته المحكمة لطلبه الأصلي–وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به,ورفض
عوى المطعون ضده الأول في خصوص طلبه الأصلي وبإعادة الدعوى إلى محكمة أول درجة للفصل في الطلب الاحتياطي فإنه يكو
التزم صحيح القانون بحسبان أن عدم تعرضها للفصل فيه وبحثه كان بسبب اجابتها الطلب الأصلي ومن ثم لا يعد اغفالا منها للفص
فيه وفقا لمفهوم المادة 139 من قانون الاجراءات المدنية الأمر الذى يكون معه النعي على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعي بالسبب الثاني من أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ومخالفة الثابت
أوراق والقصور إذ تمسك في دفاعه بصورية عقد البيع سند التداعي واصطناعه وأن الوكالة التى قام البائع بموجبها باجراء البيع وك
عامة لا تتضمن في صلاحيتها امكانية توقيع عقود البيع,وأن المطعون ضده الأول لم يسدد ثمنا ولم يقدم دليل ذلك وتناقضت أقواله في
أوراق بشأن واقعة السداد والشيك الذى تحرر لهذا السبب والذى لا يتناسب مع القيمة الحقيقية للعقار الذى استولى عليه دون وجه حق
أن الورثة لم يقروا البيع وأن اللجنة القضائية الخاصة التى كلفت بنظر ملف تركة المورث التفتت عن البيع وقررت عرض الفيلا للبي
المزاد إلا أن الحكم المطعون فيه التفت عما ساقه الطاعن من قرائن وانتهى إلى بطلان العقد سند التداعي لمخالفته توجيهات صاحب
السمو رئيس الدولة الصادرة بتاريخ 5/5/2010 ولم يقسط دفاعه حقه في الرد بما يعيبه ويستوجب نقضه.

حيث إن هذا النعي في غير محله,ذلك أن المقرر-في قضاء هذه المحكمة-أنه إذا ستر المتعاقدان عقدا حقيقيا بعقد ظاهر فالعقد النافذ بي
متعاقدين والخلف العام هو العقد الحقيقي والعبرة بينهما بهذا العقد وحده وفقا لنص المادة 395 من قانون المعاملات المدنية ,وإذا أرا
ي من الطرفين أن يتمسك بالعقد المستتر في مواجهة العقد الظاهر أو ينفي الثابت بهذا العقد يجب عليه أن يثبت وجود العقد المستتر أ
ي الثابت بالعقد الظاهر وفقا للقواعد العامة في الاثبات التي تقضي بأنه إذا كان العقد ثابتا بالكتابة فلا يجوز لأحد طرفيه إثبات صور
إلا طبقا للقواعد العامة في الإثبات التي توجب بحسب الأصل الإثبات بالكتابة فيما يخالف الثابت بالكتابة ما لم يكن هناك تحايل على
القانون فيجوز لمن كان التحايل موجها ضد مصلحته إثبات صورية العقد بجميع الطرق,أما إذا لم يكن هذا التحايل ضد مصلحة أحد
المتعاقدين فلا يجوز لأي منهما إثبات الصورية إلا وفقا للقواعد العامة في الإثبات السالفة الإشارة إليها,وأن المقرر أيضا أن لمحكمة
موضوع التعرف على حقيقة العلاقة التي تربط طرفي الخصومة من وقائعها ومن الأدلة المقدمة فيها,كما لها استظهار مدلول الاتفاقا
التقصي عن النية المشتركة لأطرافها بأي طريق تراه,اعتبارا بأن ذلك من قبيل فهم الواقع في الدعوى الذي تستقل به دون رقابة علي
في ذلك مادامت قد أقامت قضاءها على أسباب تسوغه ولها أصلها الثابت في الأوراق,لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق وما حصله
حكم المطعون فيه منها أن المطعون ضده الأول أقام الدعوى بطلب صحة ونفاذ عقد البيع سند التداعي الذى قام بابرامه والمطعون ض
الثاني بصفته وكيلا عن مالك العقار بالوكالة المصدقة لدى كاتب العدل بإمارة الشارقة بالرقم.... بتاريخ 22/3/2020 وأنه قام بسداد
الثمن وقدره 7,000,000 درهم,فضلا عن استكماله بعض أعمال البناء,وأن البيع على هذا النحو يكون قد تم مخالفا للأمر السامي
صادر عن صاحب السمو رئيس الدولة بتاريخ 5/5/2010 بعدم اجراءه أمام الجهة الإدارية المختصة,ومن ثم يكون العقد باطلا,وأر
حكمة الاستئناف في حدود سلطتها التقديرية في استخلاص الواقع والموازنة بين الأدلة المعروضة عليها خلصت إلى خلو الأوراق م
سند كتابي يثبت صورية عقد البيع أو وجود غش أو تحايل على القانون ورتبت على ذلك رفض الدفع بصورية العقد,وكان القضاء
لان عقد بيع-على ما انتهى إليه الحكم المطعون فيه صحيحا-لا ينال من إعمال أثره بإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل ابرام العقد,لي
صفه عقدا,وإنما كواقعة مادية ترتب عليها إثراء البائع بقيمة تلك التكاليف وافتقار المطعون ضده الأول (المشترى) بها,ومن ثم فه
مصدر الالتزام برد تلك القيمة,إلا أن تلك الواقعة بكافة عناصرها هى مدار الطلب الاحتياطي الذى لم تعرض له محكمة أول درجة
لاجابتها طلب المطعون ضده الأول الأصلي بصحة ونفاذ العقد على نحو ما سبق بيانه في الرد على السبب الأول من أسباب الطعن
وأعادته المحكمة الاستئنافية إلى محكمة أول درجة لبحثه ومن ثم يكون طلب رد الثمن وتكلفة استكمال أعمال البناء والتعويض محل
ناضلة الخصوم أمام تلك المحكمة,وترتيبا على ذلك فإن كل ما ينعاه الطاعن بشأن مسألة تسليم الثمن والشيك الذى تحرر بمناسبة البي

التحقق من صحته والوفاء به هو دفاع لا محل له من قضاء الحكم المطعون فيه ومن ثم يكون غير مقبول,وإذ انتهى الحكم إلى بطلا
البيع-على النحو المار ذكره-فإن بحث مدى سعة الوكالة لابرام التصرف يكون غير منتج ويضحى النعي برمته على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعي بالسبب الثالث من أسباب الطعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ومخالفة الثابت
لأوراق وفي بيان ذلك يقول إنه تمسك بعدم اختصاص محكمة أبو ظبي بنظر النزاع واختصاص الهيئة القضائية الخاصة لدى محكم
الشارقة المشكلة بموجب القرار رقم.... لسنة 2024 الصادر عن رئيس مجلس القضاء الاتحادى المتعلقة بتركة المرحوم/. ...إلا أن
الحكم المطعون فيه قضى باختصاص محكمة أبو ظبي بالمخالفة لما تضمنه القرار ومن ثم يكون معيبا بما يستوجب نقضه.

حيث إن هذا النعي في غير محله ذلك أن المقرر-في قضاء هذه المحكمة-أنه وفقا لما تقضى به المادة 104 من دستور دولة الإمارا
العربية المتحدة أن لكل إمارة قضاء مستقل عن الإمارة الأخرى فيما عدا المسائل القضائية التي يعهد بها إلى القضاء الاتحادي,وأن
ضاء في إمارة أبو ظبي يشكل جهة قضائية مستقلة عن القضاء الاتحادي وعن القضاء المحلى الخاص بكل إمارة على حدة,مما مقتض
لازمه أن على جميع المحاكم في الدولة كل في حدود نطاقه الجغرافي أن تلتزم حدود اختصاصها ولا تخالفها إيجابا أو سلبا فلا تتنازا
عن اختصاصها ولا تنزع اختصاصا ولائيا لمحكمة أخرى,وأن هذا الاختصاص يعد من النظام العام وعلى المحاكم أن تعرض له من
لقاء نفسها وصولا إلى اختصاصها أو عدم اختصاصها بالفصل في النزاع المعروض عليها.لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد
تزم هذا النظر وقضى برفض الدفع بعدم اختصاص محاكم أبو ظبي ولائيا بنظر الدعوى على نحو ما أورده بأسبابه من أن '.. العقار
ل الدعوى يقع بمدينة أبوظبي حوض.....– فإن الاختصاص بنظر الدعوى ينعقد لمحكمة أبوظبي,ولا يغير من ذلك قرار سعادة/رئي
جلس القضاء الاتحادي رقم (..) لسنة 2024 بشأن تشكيل دائرة قضائية خاصة لنظر بعض النزاعات ومن ضمنها النزاعات المتعل
كة المرحوم/. .. .,لكون ذلك القرار نص في البند (1) منه على اختصاص الدائرة المشكلة بموجب القرار بالنظر في نزاعات التر
بين الورثة في الدعاوي المحددة على سبيل الحصر بمحكمة الشارقة الابتدائية–ومن بينها تركة مورث المستأنفين رقم
202024-ومحكمة الذيد الاتحادية,ومحكمة كلباء الاتحادية,ومحكمة الفجيرة الاتحادية ومحكمة أم القوين الاتحادية ومحكمة خور فك
الاتحادية,ونص القرار في البند (8) منه على أنه (على جميع الدوائر القضائية في المحاكم الاتحادية الابتدائية التي تنظر الدعاوى
منصوص عليها في المادة (1) من هذا القرار,أن تحيل تلك الدعاوى بحالتها إلي الدائرة القضائية المنصوص عليها في المادة (1
من هذا القرار) ,والبين من خلال بنود القرار أنه اقتصر على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم الاتحادية فقط,ولم يشمل الدعاوى
نظورة أمام قضاء أبوظبي المحلي,مما يكون قضاء الحكم المستأنف برفض الدفع موافق لصحيح حكم القانون.. ' وهي أسباب سائغة
مخالفة فيها للقانون وتكفي لحمل قضاء الحكم,هذا فضلا عن أن الدعاوى المتعلقة بالحقوق العينية العقارية ينعقد الاختصاص بنظرها
حكمة التي يقع العقار أو جزء منه في دائرة نفوذها,عملا بما هو مقرر بنص المادة (34) من قانون الإجراءات المدنية ,ومن ثم يك
النعي على غير أساس الأمر الذي يتعين معه والحال كذلك رفض الطعن.

ثانيا:الطعن رقم 74 لسنة 2026 مدني أبو ظبي:

حيث إن حاصل ما ينعاه الطاعن بأسباب الطعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والاخلال بحق الدفاع
لقصور إذ قضى برفض طلبه بصحة ونفاذ عقد البيع رغم أن الحظر الوارد على بيع العقارات والذى كان مقررا بموجب أمر صاحب
سمو رئيس الدولة الصادر في 14/3/1997 قد زال بصدور القانونين رقمي 3,19 لسنة 2005 اللذين أجازا التصرف بالبيع والشر
ى العقارات بشرط عدم تغيير الغرض الذى خصصت من أجله وأن التسجيل ليس ركنا من أركان العقد أو شرطا من شروط انعقاده و
يغير من الطبيعة الرضائية لعقد البيع بما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

حيث إن هذا النعي غير سديد,ذلك بأنه ولئن كان إنشاء الحق العيني–وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة-يرتب في ذمة المتصرف التزاما بهذا الحق يمكن إجباره علي تنفيذه بالتسجيل عن طريق دعوى صحة ونفاذ العقد المنشئ لهذا الحق وفقا للقواعد العامة,إلا أن مشرع بموجب الأمر السامي الصادر عن سمو حاكم الإمارة بتاريخ 5/5/2010 وهو قانون نافذ في الإمارة قد قيد هذه القاعدة العامة بنص خاص,مؤداه أنه لا يعتد أمام المحاكم بكافة درجاتها وأنواعها بالعقود التي تنطوي على أي تصرف ناقل للملكية العقارية أو لأي حق عيني أخر طالما لم يتم إجراء التصرف أمام مسجل العقارات بالبلدية المختصة بالإمارة,وهو ما مؤداه-بطريق اللزوم-رفض المحكمة دعوى صحة التعاقد الذي تم على خلاف هذا القيد الخاص,وذلك عملا بقاعدة أصولية تقضي بأنه في حالة وجود نص خاص فإن أحكا التي تتبع دون النص العام,وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر,وخلص في قضائه إلى رفض طلب الطاعن بصحة ونفاذ عقد الـ عرفي مثار النزاع المبرم بتاريخ 22/3/2020 لعدم إجرائه أمام جهة الاختصاص-دائرة الشئون البلدية المختصة-فإنه يكون قد وافق صحيح القانون,الأمر الذي يتعين معه والحال كذلك رفض الطعن.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة:-

برفض الطعنين وألزمت كل طاعن برسم ومصروفات طعنه وأمرت بالمقاصة في أتعاب المحاماة وبمصادرة التأمين في كلا الطعنين