الإمارات العربية المتحدة
UNITED ARAB EMIRATES
المحكمة الإتحادية العليا
UNION SUPREME COURT

باسم حضرة صاحب السمو الشيخ خليفة بن زايد آل نهيان

رئيس دولة الإمارات العربية المتحدة

إن هيئة توحيد المبادئ القضائية المشكلة من :-

برئاسة السيد القاضي: محمد حمد البادي رئيس الهيئة

وعضوية السيد القاضي : شهاب عبد الرحمن الحمادي

والسيد القاضي : محمد عبد الرحمن الجراح

والسيد القاضي : عبدالعزيز يعكوبي

والسيد القاضي : المبارك العوض حسن

والسيد القاضي : سعد محمد زويل

والسيد القاضي : عمر يونس جعرور

والسيد القاضي : علي عبدالفتاح جبريل

والسيد القاضي : أحمد مصطفى أبوزيد

وأمين السر السيد : صديق سيد أحمد الغول

بالجلسة المنعقدة يوم الأربعاء 27 / ذو القعدة / 1442هـ الموافق 2021/7/7 م بمقر المحكمة الاتحادية العليا بمدينة أبوظبي.

أصدرت القرار الآتي في :

الطلب رقم 1 لسنة 2020 "هيئة توحيد المبادئ القضائية الاتحادية والمحلية

المقدم من : النائب العام الاتحادي

تاريخ الطلب : 2020/10/4

***تعارض المبادئ الذي يستنهض ولاية هيئة توحيد المبادئ القضائية الاتحادية والمحلية .**

مناط قبول طلب الفصل في التناقض بين مبدأين قضائين نهائيين في المسألة الواحدة أن يكون أحد المبدأين صادرًا عن المحاكم العليا في الدولة أيًّا كان مسماها سواء محكمة نقض أم تمييز أم عليا والآخر صادرًا من جهة أخرى من ذات المحاكم أو أكثر بحيث يكون المبدآن قد

تصادما بما يتعذر تغليب أحدهما على الآخر واجتماع تنفيذهما معًا مما يستوجب أن تتولى الهيئة حسم هذا التعارض بالمفاضلة بين المبدأين أو التوفيق بينهما من حيث الأثر القانوني على المنازعات المتعلقة بين المبدئين المتعارضين، وينتفي هذا المناط إذا كان المبدآن صادرين عن جهة قضائية واحدة ،مؤداه :أن المحكمة العليا لهذه الجهة وحدها هي التي تكون لها ولاية الفصل في التعارض وفقًا للقواعد الإجرائية المعمول بها في نطاقها حيث تتولى المحكمة بتلك الجهة إقرار أحد المبدأين المتعارضين أو العدول عن مبدأ مستقر وإصدار مبدأ آخر يخالفه.

***حجية الأحكام، وشروطها؟.**

مناط حجية الحكم المانعة من إعادة طرح النزاع في المسألة المقضي فيها بين الخصوم أنفسهم أن يكون هذا الحكم قد قطع بصفة صريحة أو ضمنية في المنطوق أو في الأسباب المرتبطة بالمنطوق في مسألة أساسية بعد أن تناقش فيها الطرفان واستقرت حقيقتها بينهما استقرارًا جامعًا يمنع ذات الخصوم والمحكمة من العودة إلى مناقشة ذات المسألة التي فصل فيها ولو بأدلة قانونية أو واقعية لم يسبق إثارتها.

***مبدأ نسبية أثر الأحكام القضائية.**

-أثر حجية الحكم الصادر بالبطلان يكون مقصورًا على من كان طرفًا في هذا الحكم .

*بطلان سند ملكيتة البائع لا ينفذ في مواجهة المشتري بعقد مسجل.

- الحكم الصادر قبل البائع ببطلان سند ملكيته على العقار المبيع بعد تسجيل عقد البيع باعتباره غير مالك للمبيع لا يعتبر حجة على المشتري الذي سجل عقد شرائه قبل صدور الحكم بالبطلان السالف البيان ولم يختصم في الدعوى ؛باعتبار أن دعوى البطلان لا تنتج أثرها بالنسبة إلى الغير الذي تلقى حقًّا على الشئ موضوع التصرف الباطل إلا إذا تم إدخاله في الدعوى كخصم حقيقي، فإن لم يختصم فيها فإن الحكم

(3)

بالبطلان حال صدروه ينتج أثره فيما بين طرفي الخصومة فقط ولا يمتد أثره إلى الغير الذي لم يكن طرفًا في العقد الباطل منذ نشأته لكنه تلقى من أحد المتعاقدين (المتصرف إليه) حقًّا على الشيء محل العقد الذي تقرر بطلانه، وهو على خلاف الأصل في أن العقد الباطل في حكم العدم ويؤدي بطلانه إلى زوال آثاره كلها بما يقتضي إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل إبرام العقد ،وهذا ما يعبر عنه بالأثر الرجعي للبطلان، ولا يقتصر على طرفيه بل يسري أثره على الغير.

***البطلان المطلق يؤدي إلى زعزعة استقرار المعاملات.**

-الأخذ بفكرة البطلان المطلق في العقود وامتداد أثرها إلى الغير يؤدي إلى زعزعة استقرار المعاملات ويتعارض مع مبدأ ضرورة حماية من اطمأن إلى ما ظهر له من تصرف صحيح تلقى من صاحب الحق واعتقد بحسن نية بمطابقته للحقيقة الظاهرة فتعامل على أساسه؛ لأن إبطال العقود التي أبرمت على أساس هذا الظاهر وإزالة ما يترتب عليها من آثار من وقت إبرامها سيؤدي حتمًا إلى اضطراب المعاملات وعدم استقرارها، فضلًا عن أن العدالة ومقتضيات الثقة في المعاملات وحمايتها تقتضي حماية الأغيار حسني النية من مغبة عقود سلفهم الذين تعاقدوا معهم بعد أن اطمأنوا واعتقدوا بصحة تلك العقود، وأن المصلحة العامة تقتضي منحهم هذه الحماية لما فيه من رعاية للائتمان العام والاعتداد بالثقة المشروعة التي يعتمد عليها الناس في معاملاتهم، وتجد هذه الحماية سندها في أن بطلان العقد لا يمنع من وجوده وجودًا واقعيًّا؛إذ ينشئ العقد رغم بطلانه وضعًا ظاهرًا يتعامل الناس على أساسه متوهمين بحسن نية كونه عقدًا صحيحًا قانونًا طالما لم ينسب إليهم أي خطأ أو تقصير في هذا الاعتقاد.

*نظرية حماية الأوضاع الظاهرة- أساسها؟ .

المظهر الواقعي المخالف للقانون بالنسبة للعقد الباطل ينبغي أن يتولد عنه بالنسبة للغير حسن النية نفس الآثار التي كانت تتولد عنه لو استجمع العناصر التي تحقق له الوجود القانوني الصحيح أخذًا بنظرية الأوضاع الظاهرة مما يبرر حماية الغير حال تملكه للشئ محل التصرف الباطل من خلال تعاقده مع صاحب الوضع الظاهر المخالف للحقيقة متى توافر حسن النية لديه (أي الغير).ولئن كانت نظرية الأوضاع الظاهرة لم ينص عليها صراحة أو ضمنًا في قانون المعاملات المدنية،إلا أنه يمكن الأخذ بها استنادًا إلى مقتضيات المصلحة والعدالة؛إذ طبقًا للمادة (1) من هذا القانون تعتبر قواعد العدالة والمصلحة مصدرًا للقاعدة القانونية وذلك بعد التشريع والعرف ومبادئ الشريعة الإسلامية.

***معيار حسن النية وأثره؟.**

-يعد حسن النية متوافرًا إذا لم يكن في وسع الغير التوصل إلى معرفة المركز الحقيقي المخالف للوضع الظاهر ولو بذل ذلك الغير عناية الشخص العادي ولم يقصّر في استطلاع حقيقة الأمر وتقصية المخالف للظاهر، فإذا قصَّر الغير في ذلك زال عنه افتراض حسن النية وفقد الحماية المقررة بمقتضى الوضع الظاهر. مؤداه :أن التصرف المبرم بين صاحب الوضع الظاهر والغير حسن النية يعد نافذًا في مواجهة صاحب الحق متى كان الأخير قد أسهم بخطئه سلبًا أو إيجابًا في ظهور المتصرف على الحق بمظهر صاحبه مما يدفع الغير حسن النية إلى التعاقد معه للشواهد المحيطة بهذا المركز والتي من شأنها أن تولد الاعتقاد الشائع لدى الكافة بمطابقة هذا المظهر للحقيقة دون أن يرتكب هذا الغير خطأ أو تقصيرًا في تحري الحقيقة والوقوف عليها، ولمحكمة الموضوع بما لها من سلطة تقدير الأدلة وفهم الواقع في الدعوى استخلاص تلك الشواهد ومدى إسهام صاحب الحق في قيامها والجهد

الـذي بذلـه المتعاقـد مـع صـاحب المركـز الظـاهر فـي اسـتطلاع حقيقـة هـذا المظهر....

*موجبات انتقال الملكية في العقارات؟.التسجيل وأثره والطعن في بياناته.

مـن المقـرر أن ملكيـة العقـار لا تنتقـل ولا الحقـوق العينيـة العقاريـة الأخـرى بـين المتعاقـدين وفـي حـق الغيـر إلا بالتسـجيل وفقًـا لأحكـام القـوانين الخاصـة بـه، وأن عـدم تسـجيل التصـرفات التـي مـن شـأنها إنشـاء حـق ملكيـة أو حـق عينـي عقـاري آخـر أو نقلـه أو تغييـره أو زوالـه – ومنهـا عقـد بيـع العقـار– يترتـب عليـه أن تلـك الحقـوق لا تنشـأ ولا تنتقـل بـين ذوي الشـأن ولا بالنسـبة للغيـر ولا يكـون للعقـود غيـر المسـجلة مـن الأثـر سـوى الالتزامـات الشخصـية بـين المتعاقـدين، فـإذا مـا تـم التسـجيل صـحيحًا فـإن المتصـرف إليـه تكـون قـد انتقلـت إليـه ملكيـة العقـار وتكـون لـه سـلطة المالـك فـي التصـرف فـي ملكـه وتصـبح (تصـرفاته) نافـذة فـي حـق الغيـر مـن تـاريخ التسـجيل وبالتـالي فـلا يحـاج المشـتري بـالحكم الـذي يصـدر ضـد البـائع بخصـوص العقـار المبيـع متـى كـان تسـجيل البيـع سـابقًا علـى هـذا الحكـم وذلـك رغبـة فـي حمايـة الغيـر حسـن النيـة متـى كـان قـد تلقـى حقًّـا عينيًّـا علـى عقـار وتـم تسـجيله قبـل الحكـم ويكـون التسـجيل حجـة فـي مواجهـة الكافـة ولا يجـوز الطعـن فـي بياناتـه إلا إذا كـان نتيجـة غـش أو تزويـر، وتكـون ملكيـة العقـار قـد انتقلـت إلـى المشـتري بـأمرين متلازمـين أحـدهما يسـتند إلـى الآخـر همـا التصـرف الصـحيح الناقـل للملكيـة، والتسـجيل المسـتند إلـى هـذا التصـرف الصـحيح.

أثره –حجية عقد بيع المشتري حسن النية قبل الورثة.

(6)

الهيئة

بعد الاطلاع على الأوراق وتلاوة تقرير التلخيص والمداولة.

حيث إن الوقائع – على ما يبين من الطلب وسائر الأوراق – تتحصل في أن ..... في غضون عام 2006 قام مع والده .....حال حياته بتأسيس شركة " ..... " ذات مسؤولية محدودة بغرض الاستثمار العقاري وإدارة ثروته العقارية، وقد تم توزيع حصص الشركة في عقد التأسيس بحيث اختص .... بنسبة 99% من الأسهم بينما اختص ابنه .... بنسبة 1%، قام المورث بتحرير وكالتين لصالح ابنه المذكور لمباشرة أعمال الإدارة والتصرف الأولى بتاريخ 1999/12/22، والثانية بتاريخ 2006/3/26، قام .... وفي الفترة من عام 2006 حتى عام 2011 بنقل أمواله بجميع عناصرها وصورها بطريق الهبة إلى الشركة المذكورة آنفا لتصبح ضمن أصولها العقارية، كما تم نقل البعض منها إلى ذمة .....الشخصية، وقد قام الأخير بموجب الوكالة الصادرة لصالحه بتعديل الحصص الواردة في عقد الشركة بحيث أصبح.... يمتلك 25% من حصص الشركة بينما يمتلك والده نسبة 75%، ثم قام بتعديل العقد مرة أخرى بحيث أصبح يمتلك نسبة 76% من أسهمها بينما يمتلك والده نسبة 24%، وبعد ذلك قام ..... ببيع أسهمه في شركة ..... بحيث أصبح لا يمتلك فيها أي نسبة في أسهمها.

(7)

أقام أبناء ..... – حال حياته – بعد علمهم بهذه التصرفات الدعوى رقم ... لسنة ... مدني كلي أبوظبي بطلب وقف العمل بالوكالات الممنوحة من والدهم إلى شقيقهم المذكور وإبطال تصرفات الهبة التي قام بها الأخير على سند من الأمر السامي الذي أصدره الشيخ زايد رحمة الله بالتسوية في الهبات بين الأولاد والزوجات حال حياة الواهب، ونص المادة 2/62 من قانون الأحوال الشخصية التي تنص على أنه " تجب التسوية في الهبة وما في حكمها بين الأولاد وبين الزوجات ما لم تكن مصلحة يقدرها القاضي، فإن لم يسو سوَّى القاضي بينهم وأخرجها من التركة "، وقد قام شقيقهم ببيع عقار تجاري عبارة عن ..... واستولى على ثمن المبيع وأدخله في ذمته المالية، وبيع مجمع سكني في إمارة .....واستعمال تلك الأموال في شراء فندق .... باسمه في .... بقيمة 46 مليون يورو، كما قام بإثقال العقارات برهون تجاوزت مئات الملايين، وكانت أغلب العقارات المملوكة لوالدهم قد آلت إليه بطريق المنح من حاكم إمارة أبوظبي وبقية حكام الإمارات، إلا أنه قام بنقل ملكيتها إلى ولده....بطريق الهبة دون موافقة الجهات المانحة مما تكون معه هذه الهبات باطلة، لذا أقاموا دعواهم بوقف وإلغاء العمل بالوكالتين الصادرتين لصالح شقيقهم وإبطال جميع الهبات والتصرفات الواردة على الأملاك التي وهبها المورث لشركة ..... إضرارًا بحقوقهم مع رد العقارات والمبالغ النقدية إلى ذمة والدهم. وبتاريخ 2012/11/28 توفي .....،

فتم تصحيح شكل الدعوى وإدخال خصوم جدد. وبتاريخ 2013/4/30 أصدر سمو رئيس دائرة القضاء بإمارة أبوظبي قرارًا بتشكيل هيئة قضائية خاصة للنظر في جميع النزاعات والخلافات المثارة بين ورثة ..... المرفوعة من أحد الورثة أو بعضهم ضد الورثة الآخرين سواء كانت محل نزاع قضائي مثار حاليًا أم لم يسبق إثارتها أمام المحاكم. وبتاريخ 2013/12/10 قضت الهيئة القضائية الخاصة المشكلة بمحكمة استئناف أبوظبي في الدعوى رقم ... لسنة ... مدني أبوظبي ببطلان الهبات المنصبة على مجموعة من أملاك المورث وعددها 22 عقاراً وتوزيعها على الورثة وفق الفريضة الشرعية ؛على سند من أن هذه الهبات قصد بها التحايل على أحكام الميراث إذا استفاد منها أحد الورثة وهو ابنه .....، وقد أقام الورثة الدعوى رقم ... لسنة ... لتنفيذ الحكم المشار إليه، استشكل واضعو اليد على بعض العقارات في الحكم المراد تنفيذه، فأصدر قاضي التنفيذ قراره برفض التنفيذ بالنسبة للعقارات التي تم التصرف فيها، مما حدا بالوارثين ..... إلى إقامة دعاوى ضد حائزي العقارات المقضي ببطلان جميع التصرفات المتعلقة بها ،ومن بين تلك الدعاوى:-

أولًا : الدعوى رقم ... لسنة ... تجاري كلي الشارقة ضد المدعو ..... – حائز القطعة رقم .... بمنطقة .....، بطلب الحكم ببطلان التصرف فيها، وبتاريخ 2019/7/30 حكمت محكمة الشارقة الابتدائية

برفض الدعوى؛ تأسيسًا على أن المشتري لم يختصم في الدعوى رقم ...لسنة ... مدني أبوظبي بإبطال التصرف بالهبة. استأنف المدعيان هذا الحكم أمام محكمة استئناف الشارقة بالاستئناف رقم ... لسنة ... مدني، ومحكمة الاستئناف قضت بالتأييد. طعن على هذا الحكم بطريق النقض بالطعن رقم ... لسنة ... تجاري ،وبتاريخ 2020/5/12 قضت المحكمة الاتحادية العليا بنقض الحكم المطعون فيه والإحالة ؛تأسيسًا على أنه يترتب على بطلان العقد إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل التعاقد، وهو أن يرد كل من طرفي العقد ما تسلمه من الطرف الآخر؛ لأن احتفاظه به يكون دون وجه حق، وأن الملكية تنتقل بأمرين أحدهما أصلي وأساسي وهو العقد الصحيح الناقل للملكية والثاني تبعي ومكمل وهو التسجيل، فإذا انعدم الأصل فلا يغني عنه المكمل وبالتالي فالعقود الباطلة لا يصححها التسجيل الذي لا يحول دون الطعن في العقد بأنه باطل ومعدوم وأنه غير نافذ في حق الغير، وعابت المحكمة الاتحادية العليا على الحكم المنقوض أنه لم يفطن إلى أن الدعوى رقم... لسنة ... مدني أبوظبي رفعت من ورثة ..... ضد مورثهم الواهب وشركة ....وشقيقهما ..... الموهوب له، بطلب إبطال كافة الهبات والتنازلات التي أتاها المورث لصالح الشركة المذكورة والشقيق بالمخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية وقانون الأحوال الشخصية والنظام العام وقانون المعاملات المدنية ولم يكن موضوع الدعوى رجوعًا عن الهبة من طرف

الواهب عملًا بالمادة 646 من القانون الأخير ويكون من أثر ذلك وفقًا لأحكام المادتين 210 ، 275 من هذا القانون أن أصبح الورثة هم الملاك الحقيقيين للقطعة محل النزاع، ويمتد أثر هذا البطلان إلى الغير– المدعو ..... – الذي نقلت له الشركة الموهوب لها ملكية قطعة الأرض بموجب عقد البيع المؤرخ 2009/7/23 ورتبت المحكمة على ذلك أن تصرف الموهوب لها بالبيع غير نافذ في حق المالكين الحقيقيين – الورثة – ولو قام الغير – المشتري – بتسجيل عقد البيع في السجل العقاري لأن التسجيل لا يصحح العقد الباطل، ولا ينال من ذلك حسن النية الذي أورده الحكم المنقوض والذي – أياً كان وجه الرأي فيها– يضحي غير منتج.

ثانيًا :– الدعوى رقم ... لسنة ... مدني كلي أبوظبي ضد ..... بطلب الحكم بعدم نفاذ عقد البيع المحرر بينه وبين الشركة .... الموهوب لها بخصوص العقار رقم (205) وإلزامه برده وتسليمه خاليا من الشواغل لورثة..... وتكليف المدعى عليها (....) بمحو قيد الملكية من إدارة تسجيل العقارات وإعادة قيده باسم الورثة استنادًا إلى الحكم الصادر في الدعوى رقم ... لسنة ... مدني أبوظبي، وبتاريخ 2019/10/27 حكمت محكمة أبوظبي الابتدائية برفض الدعوى؛ تأسيسًا على أن واضع اليد على العقار محل التداعي من الغير حسن النية. وقد تأيد هذا القضاء بالاستئناف رقم ... لسنة .. مدني أبوظبي. طعن في هذا الحكم بطريق

(11)

الـــنقض بـــالطعن رقـــم ... لســـنة ... مـــدني، وبتـــاريخ 2020/6/30 قـــررت محكمـــة الـــنقض فـــي غرفـــة مشـــورة بعـــدم قبـــول الطعـــن علـــى ســـند مـــن أن قـــانون المعـــاملات المدنيـــة لـــم يـــنص علـــى الحالـــة التـــي يقـــع فيهـــا الشـــيء فـــي يـــد مـــن انتقـــل إليـــه بعقـــد صـــحيح إذا كـــان حســـن النيـــة وغيـــر عـــالم بـــالبطلان الـــذي شـــاب العقـــد الســـابق عليـــه وكـــان المشـــتري ..... ،وهـــو حســـن النيـــة بحســـب الأصـــل قـــد اشـــترى العقـــار ســـالف البيـــان اســـتنادًا إلـــى ملكيـــة البائعـــة لـــه المســـجلة لـــدى دائـــرة البلديـــة وتـــم تســـجيل عقـــد شـــرائه وكـــان ذلـــك قبـــل إقامـــة الـــدعوى رقـــم ... لســـنة ... بـــبطلان الهبـــات، ومـــن ثـــم فـــلا يعـــد هـــذا الحكـــم حجـــة علـــى المشـــتري عمـــلاً بنســـبية الأحكـــام وتكـــون ملكيـــة العقـــار قـــد انتقلـــت بـــأمرين متلازمـــين أحـــدهما يســـتند إلـــى الآخـــر همـــا التصـــرف الصـــحيح الناقـــل للملكية والتسجيل المستند إلى هذا التصرف الصحيح.

وقـــد أســـفر عـــن الحكـــم الصـــادر مـــن المحكمـــة الاتحاديـــة العليـــا فـــي الطعـــن رقـــم ...لســـنة ... تجـــاري والحكـــم الصـــادر مـــن محكمـــة الـــنقض بـــأبوظبي فـــي الطعـــن رقـــم ... لســـنة ... مـــدني، صـــدور مبـــدأين متعارضـــين حـــول مســـألة واحـــدة ذلـــك أن الحكـــم الأول اعتبـــر الحكـــم الصـــادر فـــي الـــدعوى رقـــم ... لســـنة ... مـــدني أبـــوظبي بـــبطلان الهبـــات الصـــادرة مـــن الواهـــب إلـــى أحـــد أبنائـــه لا يعـــدو أن يكـــون حكمًـــا كاشـــفًا ولـــيس منشـــئاً ومـــن ثـــم يمتـــد أثـــر الـــبطلان إلـــى التصـــرفات التـــي أبرمهـــا الموهـــوب إليـــه مـــع الغيـــر حتـــى ولـــو تـــم تســـجيل عقـــده لأن التســـجيل لا يصـــحح العقـــد الباطـــل، بينمـــا الحكـــم الثـــاني لـــم

يعتد بالأثر الرجعي لبطلان الهبات في حق الغير؛ تأسيسًا على أن الغير حسن النية وعقده صحيح وأن الملكية انتقلت إليه بتسجيله. وعلى إثر هذا التعارض بين المبدأين السالفين تقدم النائب العام بطلب إلى هيئة توحيد المبادئ القضائية الاتحادية والمحلية بموجب صحيفة أودعت مكتب إدارة الدعوى بالمحكمة الاتحادية العليا بتاريخ 2020/10/18 قيدت برقم 1 لسنة 2020 " هيئة توحيد المبادئ "طلب في ختامها النظر في التعارض السالف بيانه.

وحيث إن الهيئة تنوه ابتداء إلى أن نص المادة (15) من القانون الاتحادي رقم (10) لسنة 2019 بشأن تنظيم العلاقات القضائية بين السلطات القضائية الاتحادية والمحلية على أن " تختص الهيئة بتوحيد المبادئ القضائية المتعارضة الصادرة عن محكمتين أو أكثر من المحاكم العليا في الدولة، كما تختص بالنظر في طلبات العدول عن مبدأ سبق لها أن قررته وفقا للإجراءات المحددة في المادة 16 من هذا القانون ". يدل على أن مناط قبول طلب الفصل في التناقض بين مبدأين قضائيين نهائيين في المسألة الواحدة أن يكون أحد المبدأين صادرًا عن المحاكم العليا في الدولة أيا كان مسماها سواء محكمة نقض أو تمييز أو عليا والآخر صادرًا من جهة أخرى من ذات المحاكم أو أكثر بحيث يكون المبدآن قد تصادما بما يتعذر تغليب أحدهما على الآخر واجتماع تنفيذهما معًا،مما يستوجب أن تتولى الهيئة حسم هذا التعارض بالمفاضلة

بين المبدأين أو التوفيق بينهما من حيث الأثر القانوني على المنازعات المتعلقة بين المبدأين المتعارضين، وينتفي مناط قبول الطلب إذا كان المبدآن صادرين عن جهة قضائية واحدة فإن المحكمة العليا لهذه الجهة وحدها هي التي تكون لها ولاية الفصل في التعارض وفقًا للقواعد الإجرائية المعمول بها في نطاقها حيث تتولى المحكمة بتلك الجهة إقرار أحد المبدأين المتعارضين أو العدول عن مبدأ مستقر وإصدار مبدأ آخر يخالفه. لما كان ذلك وكان الثابت من الحكم الصادر من المحكمة الاتحادية العليا في الطعن رقم ... لسنة ... تجاري والحكم الصادر من محكمة النقض بأبوظبي في الطعن رقم ... لسنة ... مدني، أن الحكمين أصدرا مبدأين قضائيين متعارضين حول مسألة واحدة على النحو المبين في المساق المتقدم، مما ينعقد معه الاختصاص لهيئة توحيد المبادئ القضائية الاتحادية والمحلية بنظر طلب النائب العام بخصوص هذا التعارض، على ألا يمتد اختصاص الهيئة إلى بحث أوجه النزاع الموضوعية بين الخصوم والفصل فيه.

وحيث إن الهيئة – قبل الفصل في التعارض بين المبدأين المتعارضين على النحو السالف بيانه– تنوه ابتداء إلى أن هناك مسألة أساسية لازمة يتوقف عليها الفصل في التعارض وهي مدى سريان الحكم الصادر ببطلان الهبات الصادرة من المورث حال حياته بأثر رجعي في حق المشتري حسن النية بموجب عقد بيع مسجل وما رتبه من استحقاق

المبيع وحجية هذا العقد قبل الورثة، فإن المستقر عليه – وعلى ما جرى عليه نص المادة 49 من قانون الإثبات – أن مناط حجية الحكم المانعة من إعادة طرح النزاع في المسألة المقضي فيها بين الخصوم أنفسهم أن يكون هذا الحكم قد قطع بصفة صريحة أو ضمنية في المنطوق أو في الأسباب المرتبطة بالمنطوق في مسألة أساسية بعد أن تناقش فيها الطرفان واستقرت حقيقتها بينهما استقرارًا جامعًا يمنع ذات الخصوم والمحكمة من العودة إلى مناقشة ذات المسألة التي فصل فيها ولو بأدلة قانونية أو واقعية لم يسبق إثارتها. ومؤدى ذلك أن أثر حجية الحكم الصادر ببطلان الهبات الصادرة من المورث ..... يكون مقصورًا على من كان طرفًا في هذا الحكم بما يترتب عليه بقاء العقارات والأعيان على ملك المورث وينسحب الحكم بأثر رجعي إلى وقت نشوء عقود الهبة ولا يمتد هذا الأثر ولا يعتد بحجية الحكم في شأن التصرفات التي أبرمها المورث في صحته لصالح الغير مثل البيع أيا كانت صفته فيه لانتفاء وجود علاقات قانونية بين المورث حال حياته وهذا الغير يمكن أن ترتب أثرًا قانونيًّا لنقل الملكية لصالح المشترين حسنى النية، وعليه فإن الحكم الصادر قبل البائع ببطلان سند ملكيته على العقار المبيع بعد تسجيل عقد البيع باعتباره غير مالك للمبيع لا يعتبر حجة على المشتري الذي سجل عقد شرائه قبل صدور الحكم بالبطلان السالف البيان ولم يختصم في الدعوى باعتبار أن دعوى البطلان لا تنتج أثرها بالنسبة إلى الغير

الـذي تلقـى حقـا علـى الشـيء موضـوع التصـرف الباطـل إلا إذا تـم إدخالـه فـي الـدعوى كخصـم حقيقـي، فـإن لـم يختصـم فيهـا فـإن الحكـم بـالبطلان حـال صـدروه ينـتج أثـره فيمـا بـين طرفـي الخصـومة فقـط ولا يمتـد أثـره إلـى الغيـر الـذي لـم يكـن طرفـا فـي العقـد الباطـل منـذ نشـأته لكنـه تلقـى مـن أحـد المتعاقـدين (وتحديـدًا المتصـرف إليـه فـي العقـد الباطـل) حقًّـا علـى محـل العقـد الـذي تقـرر بطلانـه، وهـو علـى خـلاف الأصـل فـي أن العقـد الباطـل فـي حكـم العـدم ويـؤدي بطلانـه إلـى زوال آثـاره كلهـا بمـا يقتضـي إعـادة المتعاقـدين إلـى الحالـة التـي كانـا عليهـا قبـل إبـرام العقـد وهـذا مـا يعبـر عنـه بـالأثر الرجعـي للـبطلان، ولا يقتصـر علـى طرفيـه بـل يسـري أثـره علـى الغيـر، وهـو مـا اعتنقـه الحكـم الصـادر مـن المحكمـة الاتحاديـة العليـا فـي الطعـن رقـم .. لسـنة ... تجـاري كمـا سـلف بيانـه إلا أن الأخـذ بفكـرة الـبطلان المطلـق فـي العقـود وامتـداد أثرهـا إلـى الغيـر يـؤدي إلـى زعزعـة اسـتقرار المعـاملات ويتعـارض مـع مبـدأ ضـرورة حمايـة مـن اطمـأن إلـى مـا ظهـر لـه مـن تصـرف صـحيح تلقـى مـن صـاحب الحـق واعتقـد بحسـن نيـة بمطابقتـه للحقيقـة الظـاهرة فتعامـل علـى أساسـه لأن إبطـال العقـود التـي أبرمـت علـى أسـاس هـذا الظـاهر وإزالـة مـا يترتـب عليهـا مـن آثـار مـن وقـت إبرامهـا سـيؤدي حتمًـا إلـى اضـطراب المعـاملات وعـدم اسـتقرارها، أضـف إلـى ذلـك أن العدالـة ومقتضـيات الثقـة فـي المعـاملات وحمايتهـا تقتضـي حمايـة الأغيـار حسـني النيـة مـن مغبـة عقـود سـلفهم الـذين تعاقـدوا معهـم بعـد

أن اطمـــأنوا واعتقـــدوا بصـــحة تلـــك العقـــود وأن المصـــلحة العامـــة تقتضـــي مـــنحهم هـــذه الحمايـــة لمـــا فيهـــا مـــن رعايـــة للائتمـــان العـــام والاعتـــداد بالثقـــة المشـــروعة التـــي يعتمـــد عليهـــا النـــاس فـــي معـــاملاتهم، وتجـــد هـــذه الحمايـــة ســـندها فـــي أن بطـــلان العقـــد لا يمنـــع مـــن وجـــوده وجـــودًا واقعيًّـــا؛ إذ ينشـــئ العقـــد رغـــم بطلانـــه وضـــعًا ظـــاهرًا يتعامـــل النـــاس علـــى أساســـه متـــوهمين بحســـن نيـــة كونـــه عقـــدًا صـــحيحًا قانونًـــا طالمـــا لـــم ينســـب إلـــيهم أي خطـــأ أو تقصـــير فـــي هـــذا الاعتقـــاد، وبالتـــالي فـــإن المظهـــر الـــواقعي المخـــالف للقـــانون بالنســـبة للعقـــد الباطـــل ينبغـــي أن يتولـــد عنـــه بالنســـبة للغيـــر حســـن النيـــة نفـــس الآثـــار التـــي كانـــت تتولـــد عنـــه لـــو اســـتجمع العناصـــر التـــي تحقـــق لـــه الوجـــود القـــانوني الصـــحيح أخـــذا بنظريـــة الأوضـــاع الظـــاهرة ممـــا يبـــرر حمايـــة الغيـــر حـــال تملكـــه للشـــيء محـــل التصـــرف الباطـــل مـــن خـــلال تعاقـــده مـــع صـــاحب الوضـــع الظـــاهر المخـــالف للحقيقـــة متـــى تـــوافر حســـن النيـــة لديـــه (أي الغيـــر) ،ومـــن ثـــم يعـــد حســـن النيـــة متـــوفرًا إذا لـــم يكـــن فـــي وســـع ذلـــك الغيـــر التوصـــل إلـــى معرفـــة المركـــز الحقيقـــي المخـــالف للوضـــع الظـــاهر ولـــو بـــذل ذلـــك الغيـــر عنايـــة الشـــخص العـــادي ولـــم يقصـــر فـــي اســـتطلاع حقيقـــة الأمـــر وتقصـــية المخـــالف للظـــاهر، فـــاذا قصَّـــر الغيـــر فـــي ذلـــك زال عنـــه افتـــراض حســـن النيـــة وفقـــد الحمايـــة المقـــررة بمقتضـــى الوضـــع الظـــاهر، لـــذلك فـــإن التصـــرف المبـــرم بـــين صـــاحب الوضـــع الظـــاهر(المالـــك الظـــاهر الـــذي بطـــل تصـــرفه أو ســـند ملكيتـــه) والغيـــر حســـن النيـــة يعـــد نافـــذًا فـــي مواجهـــة صـــاحب الحـــق متـــى كـــان

الأخير قد أسهم بخطئه سلبًا أو إيجابًا في ظهور المتصرف على الحق بمظهر صاحبه مما يدفع الغير حسن النية إلى التعاقد معه للشواهد المحيطة بهذا المركز والتي من شأنها أن تولد الاعتقاد الشائع لدى الكافة بمطابقة هذا المظهر للحقيقة دون أن يرتكب هذا الغير خطأ أو تقصيراً في تحري الحقيقة والوقوف عليها، ولمحكمة الموضوع بما لها من سلطة تقدير الأدلة وفهم الواقع في الدعوى استخلاص تلك الشواهد ومدى إسهام صاحب الحق في قيامها والجهد الذي بذله المتعاقد مع صاحب المركز الظاهر في استطلاع حقيقة هذا المظهر.... ولئن كانت نظرية الأوضاع الظاهرة لم ينص عليها صراحة أو ضمنًا في قانون المعاملات المدنية إلا أنه يمكن الأخذ بها استنادًا إلى مقتضيات المصلحة والعدالة ؛إذ طبقًا للمادة (1) من هذا القانون تعتبر قواعد العدالة والمصلحة مصدرًا للقاعدة القانونية وذلك بعد التشريع والعرف ومبادئ الشريعة الإسلامية أما فيما يتعلق بحجية عقد بيع المشتري حسن النية قبل الورثة، فإن من المقرر أن ملكية العقار لا تنتقل ولا الحقوق العينية العقارية الأخرى بين المتعاقدين وفي حق الغير إلا بالتسجيل وفقا لأحكام القوانين الخاصة به، وأن عدم تسجيل التصرفات التي من شأنها إنشاء حق ملكية أو حق عيني عقاري آخر أو نقله أو تغييره أو زواله – ومنها عقد بيع العقار– يترتب عليه أن الحقوق المذكورة لا تنشأ ولا تنتقل بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير ،وأنه لا يكون للعقود غير المسجلة من الأثر سوى

الالتزامات الشخصية بين المتعاقدين، فإذا ما تم التسجيل صحيحًا فإن المتصرف إليه تكون قد انتقلت إليه ملكية العقار وتكون له سلطة المالك في التصرف في ملكه، وتصبح(تصرفاته) نافذة في حق الغير من تاريخ التسجيل، وبالتالي فلا يحاج المشتري بالحكم الذي يصدر ضد البائع بخصوص العقار المبيع متى كان تسجيل البيع سابقًا على هذا الحكم وذلك رغبة في حماية الغير حسن النية متى كان قد تلقى حقًّا عينيًّا على عقار وتم تسجيله قبل الحكم ،ويكون التسجيل حجة في مواجهة الكافة، ولا يجوز الطعن في بياناته إلا إذا كان نتيجة غش أو تزوير، وتكون ملكية العقار قد انتقلت إلى المشتري بأمرين متلازمين أحدهما يستند إلى الآخر هما التصرف الصحيح الناقل للملكية، والتسجيل المستند إلى هذا التصرف الصحيح. لما كان ذلك وكان المورث ..... رحمه الله باعتباره المالك الحقيقي للعقار موضوع النزاع – وهو سلف الورثة الذين يتلقون الحق عنه – قد أسهم بموجب إبرامه للهبة الباطلة في ظهور شركة ..... على الحق بمظهر صاحبه بما دفع المشتري حسن النية إلى التعاقد معها للشواهد المحيطة بالتعاقد والتي من شأنها أن تولد الاعتقاد بمطابقة هذا المظهر للحقيقة بما مؤداه نفاذ التصرف المبرم بين صاحب الوضع الظاهر والغير حسن النية في مواجهة المالك الحقيقي وورثته من بعده ذلك أن ما وقع من المورث من التصرف بالهبة إلى الشركة المذكورة وقيدها بالسجل باعتبارها مالكة للعقار إنما كان ينبئ في ظاهر الأمر

عن انصراف إرادته إلى نقل الملكية إلى الشركة وإجازته لها بالتعامل باسمها وكشف عن مظهر خارجي من شأنه أن يوهم الغير ويجعله معذوراً في اعتقاده بأن الشركة ومديرها ..... – أحد الورثة – هي المالكة الحقيقية للعقار، ومن ثم يكون من حق المشتري حسن النية في هذه الحالة أن يتمسك بانصراف أثر التعامل الذي أبرمه مع من اعتقد بحق أنه مالك للمبيع الذي انتقل إليه ولا سيما أن عقد البيع الصادر من الشركة كان قبل صدور الحكم ببطلان الهبة، مما يكون صحيحًا منتجًا لآثاره القانونية، وكان الورثة لم يطعنوا على ذلك البيع بالصورية المطلقة وإنما أقاموا دعواهم بعدم نفاذ العقد في مواجهتهم باعتبارهم قد كسبوا حقًّا – بصفتهم ورثة – على المبيع بغرض إزالة العوائق القائمة في سبيل عدم سريان أثر ذلك العقد المسجل في مواجهتهم، وكان الحكم الصادر في دعوى بطلان التصرفات لم يثبت صورية العقد المبرم بين الشركة والمشتري فإنه يبقى صحيحاً مرتبا أثره القانوني من حيث انتقال الملكية ويكون حجة على الوراث، وأن ما خلصت إليه الهيئة من تقريرات قانونية في نطاق النزاع المطروح إنما يسري على جميع عقود البيع التي أبرمتها شركة ..... متى توافرت موجبات صحتها واستكملت شرائطها القانونية وفق الأسباب المشار إليها في المساق المتقدم.

وحيث إنه ترتيبًا على ما تقدم فإن الحكم الصادر من المحكمة الاتحادية العليا في الطعن رقم ... لسنة .... تجاري قد اعتد بالأثر الرجعي للحكم

الصادر ببطلان سند ملكية البائع في حق مشتري العقار حسن النية بعقد مسجل بعد تمام التسجيل، مما ترى معه الهيئة إقرار المبدأ القانوني الذي خلص إليه الحكم الصادر من محكمة النقض بأبوظبي في الطعن رقم ... لسنة ... وترتيب الآثار القانونية على واقعة النزاع.

فلهذه الأسباب

قررت الهيئة الاعتداد بالمبدأ القانوني الذي قررته محكمة النقض بأبوظبي في الطعن رقم ... لسنة ... مدني.