دائـــرة الـقـضـــــاء
JUDICIAL DEPARTMENT

سلسلة
التشريعات المحلية

قانون الإيجار

الترقيم الدولي

ISBN978-9948-492-02-3

الطبعة الثالثة 2012 م

بسم الله الرحمن الرحيم

تقديـم

منذ إنشائها بموجب القانون رقم (23) لسنة 2006 بشأن دائرة القضـاء في إمارة أبوظبي، تعمـل دائرة القضاء بخطـوات حثيثة على إرساء نظام قضائي مستقل متميز وفعال وتقديم خدمات عدلية عالمية الجـودة، وذلك من خلال التمسـك بسـيادة القانون لصيانـة الحقوق والحريات وأمن المجتمع.

وتحقيقاً لهذه الرؤية والرسـالة النبيلـة، ارتأت دائرة القضاء طباعـة كافة التشـريعات التي يحتـاج إليها التقاضـي أمام محاكم الدائـرة. وباعتبارها جهة قضائية محلية، يغدو من الطبيعي أن ينصب الاهتمـام علـى القوانين المحلية الصادرة عن المشـرع المحلـي في إمارة أبوظـبي. من ناحية أخرى، ولما كانت المادة (121) من الدسـتور تخول للمشـرع الاتحادي سلطة التشريع في أمور معينة، وبحيث تلتزم جهات القضـاء المحليـة والاتحادية على السـواء بتطبيق القوانـين الاتحادية الصـادرة طبقاً لهذه المادة، كان مـن الضروري أن نهتم أيضاً بطباعة هذه التشـريعات. فضلاً عن ذلك، وحيث إن التصديق على الاتفاقيات الدوليـة يجعلهـا بمثابـة القانون الداخلـي، ويصبح مـن الواجب على كافة السلطات المعنية الالتزام بها والنزول على أحكامها، كان من السـائغ أن يمتد الاهتمام إلى طباعة الاتفاقيات والمواثيق الدولية التي قامت الدولة بالتصديق عليها أو الانضمام إليها.

وهكذا، شـرعت دائـرة القضاء في طباعة ونشـر مجموعة التشـريعات المحليـة والاتحاديـة والاتفاقيات الدوليـة اللازمة للفصل في القضايـا المتداولـة أمام محاكـم الدائرة. ورغبة في التيسـير على القـارئ، وحرصـاً على سـرعة الوصول إلى التشـريع المنشـود، فقد

ارتأينا أن تصدر المطبوعات في ثلاث سلاسل مختلفة، وبحيث تنفرد كل سلسلة منها بتصميم ولون مختلف.

وبالنظر لأهمية أحكام القضاء في فهم وتفسير نصوص القانون، ثمة سلسلة رابعة بلون مختلف، تركز على مبادئ النقض في شأن كل موضوع على حدة.

ورغبة في تيسير العلم بالتشريعات المنظمة للألعاب الرياضية، تقوم الدائرة بطباعة وإصدار سلسلة خامسة تحت عنوان «سلسلة التشريعات الرياضية»، تتضمن مجموعة التشريعات الدولية والوطنية ذات الصلة بالرياضة.

وحرصاً على إبراز اهتمام دولة الإمارات العربية المتحدة، وكفالتها لحقوق الإنسان الواردة في الاتفاقيات والمواثيق الدولية، ارتأت الدائرة تكريس سلسلة خاصة بحقوق الإنسان، تعني بتجميع وتصنيف ونشر الاتفاقيات الدولية التي صادقت عليها الدولة في مجال حقوق الإنسان.

ورغبة في إلقاء الضوء على النظام القانوني للشركات المملوكة للحكومة، قامت الدائرة بتخصيص سلسلة للشركات الحكومية، مع تصنيف هذه الشركات حسب مجال نشاطها، وما إذا كان النفط والطاقة بوجه عام أو التأمين أو السياحة أو الزراعة إلى غير ذلك من مجالات النشاط.

وبالنظر لأهمية التعاون القضائي الدولي، قامت الدائرة باستحداث سلسلة لهذا المجال الحيوي الهام، يشتمل على كافة

الموضوعـات ذات الصلـة بالتعاون القضائـي الدولي في المـواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية وكذا في المواد الجنائية.

وفي الختـام، المأمـول هـو أن يحـوز هـذا الجهد علـى رضا القـارئ، وأن يكـون ذا فائـدة وخدمـة للقضاة والمتقاضين ولسـائر المشتغلين والمهتمين بالقانون.

والله ولي التوفيق، ، ،

دائرة القضاء ـ أبوظبي

مقدمـة

حرص المشرع الدستوري لدولة الإمارات العربية المتحدة على توزيع الاختصاصات التشريعية بين الاتحاد والإمارات، وذلك في الباب السابع من الدستور، ولاسيما في المادتين (120) و(121) من الدستور.

ويستفاد من نص المادة (121) أن الاتحاد هو المختص بالتشريع في المعاملات المدنية والتجارية والإجراءات أمام المحاكم المدنية. وقد نظم المشرع الاتحادي عقد الإيجار في المواد من (742) إلى (796) من قانون المعاملات المدنية الصادر بالقانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985م. كذلك، صدر قانون الإجراءات المدنية بالقانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992م ليكون القانون واجب التطبيق على كافة المنازعات والقضايا المدنية.

ومع ذلك، يلاحظ أن المادة (149) من الدستور تنص على أنه «استثناء من أحكام المادة (121) من هذا الدستور، يجوز للإمارات أن تصدر التشريعات اللازمة لتنظيم الشؤون المبينة في المادة المذكورة، وذلك دون إخلال بأحكام المادة (151) من هذا الدستور». كذلك، أجازت المادة (26) من قانون الإجراءات المدنية الاتحادي «لكل إمارة أن تنشئ لجاناً تختص دون غيرها بنظر المنازعات المتعلقة بعقود إيجار الأماكن بين المؤجر والمستأجر، ولها أن تنظم إجراءات تنفيذ قرارات تلك اللجان».

واستناداً إلى المادة (149) من الدستور، وبناءً على التفويض التشريعي الوارد في المادة (26) من قانون الإجراءات المدنية الاتحادي، أصدر المشرع المحلي في إمارة أبوظبي القانون رقم (20) لسنة 2006م

بشـأن إيجـار الأماكـن وتنظيـم العلاقـة الإيجاريـة بـين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي. وقد أجريت عليه عدة تعديلات، وذلك بمقتضى القانون رقم (6) لسـنة 2009م ومن ثم بموجب القانون رقم (4) لسـنة 2010م، ووفقـاً لهذا التعديـل الأخير، تم نقـل تبعية لجان فض المنازعـات الإيجاريـة من الأمانـة العامة للمجلس التنفيـذي إلى دائرة القضاء.

ولعل من حسـن الطالـع أن يتزامـن انتقال تبعيـة لجان فض المنازعات الإيجارية إلى دائرة القضاء مع المشروع الطموح الذي تهدف الدائرة من خلاله إلى تيسير سـبل الاطلاع على التشريعات الاتحادية والمحلية اللازمة لعمل قضاة الدائرة والمتعاملين معها.

وهكذا، ومن خلال المشروع المشار إليه، نضع بين أيديكم الكريمة هذا الكتيب، والذي يتضمن ما يلي:

- قانـون إيجار الأماكـن وتنظيم العلاقـة الإيجارية بـين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي، في ضوء آخر التعديلات.
- قـرار رئيـس دائرة القضاء رقم (9) لسـنة 2010م بشـأن لجان فض المنازعـات الإيجارية والإجراءات المتبعـة أمامها، الصادر بناءً على التفويض الوارد في المادة (27) من القانون آنف الذكر.
- قـرار رئيس دائرة القضاء رقم (19) لسـنة 2010م بشـأن نظام عمل اللجنة الاستشارية ومكافآت أعضائها.
- أحكام النقض بشأن إيجار الأماكن.

ونحـن إذ نضع بين أيديكم هذا القانون، لا يفوتنا أن نؤكد بـأن هذا العمـل يأتي في إطار منظومـة متكاملة لتحقيـق رؤية دائرة القضاء القائمة على التميز والفعالية في نظام قضائي مسـتقل وتقديم

خدمات عدلية عالمية الجودة.

وفي الختام، المأمول هو أن يكون هذا الكتاب عوناً لكل المشتغلين بالقانون، سواء كانوا قضاة أو متقاضين أو محامين أو باحثين أكاديميين أو غيرهم من القائمين على تنفيذ القانون.

والله من وراء القصد، ، ،

دائرة القضاء - أبوظبي

قانون رقم (20) لسنة 2006م

بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية

بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي

قانون رقم (20) لسنة 2006م
بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية
بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي

نحن خليفة بن زايد آل نهيان، حاكم أبوظبي،

بعد الإطلاع على القانون رقم (1) لسنة 1974 بإعادة تنظيم الجهاز الحكومي في إمارة أبوظبي وتعديلاته.

وعلى القانون رقم (2) لسنة 1971 في شأن المجلس الاستشاري الوطني وتعديلاته.

وعلى القانون رقم (2) لسنة 1994 في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين وتعديلاته.

وعلى القانون رقم (6) لسنة 2004 بإعادة تنظيم جهاز الرقابة المادية.

وعلى القانون رقم (3) لسنة 2005 في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي.

وعلى القانون رقم (19) لسنة 2005 في الملكية العقارية.

وعلى القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته.

وعلى القانون الاتحادي رقم (10) لسنة 1992 بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية.

وعلى القانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992 بإصدار قانون الإجراءات المدنية وتعديلاته.

وبناءً على ما عرض على المجلس التنفيذي، وموافقة المجلس عليه.

أصدرنا القانون الآتي:

الباب الأول
في التعريفات

المادة (1)

في تطبيق أحكام هذا القانون، يقصد بالكلمات والعبارات التالية، المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:

الإمارة : إمارة ابوظبي.

المجلس التنفيذي : المجلس التنفيذي للإمارة.

البلدية المعنية : دائرة البلديات والزراعة والبلديات التابعة لها، أو أية بلدية تنشأ مستقبلاً في الإمارة.

العين المؤجرة : المسكن الؤجر، أو الوحدة المؤجرة، أو محل الإيجار، أو أي عقار تؤجر منفعته وفق أحكام هذا القانون.

الترميمات الضرورية : الترميمات المستعجلة اللازمة لحفظ العين المؤجرة من الهلاك، وكذلك الترميمات اللازمة لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، التي يلتزم المؤجر بالقيام بها.

الترميمات التأجيرية : الترميمات البسيطة التي جرى العرف على أن يلتزم بها المستأجر.

اللجنة : لجنة فض المنازعات الإيجارية المشكلة طبقاً لهذا القانون.

لجنة الاستئناف : لجنة الاستئناف المشكلة طبقاً لهذا القانون.

الأجرة : مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة، وتشمل رسوم الانتفاع بالخدمات الخاصة بالعين المؤجرة.

الباب الثاني
في الأحكام العامة

المادة (2)[1]

تسري أحكام هذا القانون على العقارات والأماكن وأجزائها على اختلاف أنواعها ـ المؤجرة للسكنى أو لغرض ممارسة نشاط صناعي أو تجاري أو مهني أو حرفي بالإمارة، كما تسري على العلاقات الإيجارية القائمة أو التي تنشأ بعد تاريخ العمل به، ويستثنى من تطبيق أحكام هذا القانون:

---

(1) خضعت هذه المادة للتعديل بموجب القانون الاتحادي رقم (6) لسنة 2009 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (20) لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي، وكان نص المادة قبل التعديل يجري على النحو التالي: «تسري أحكام هذا القانون على العقارات والأماكن وأجزائها على اختلاف أنواعها – المؤجرة للسكنى أو لغرض ممارسة نشاط صناعي أو تجاري أو مهني أو حرفي بالإمارة – كما تسري على العلاقات الإيجارية القائمة أو التي تنشأ بعد تاريخ العمل به، ويستثنى من تطبيق أحكام هذا القانون: 1) الأراضي الزراعية والمباني التابعة لها. 2) الأراضي والعقارات التي تملكها الحكومة المؤجرة لأغراض سكنية. 3) العقارات المؤجرة للأغراض الفندقية والسياحية بما في ذلك الشقق المفروشة. 4) المساكن التي تشغل لظروف العمل. ويصدر بتنظيم العلاقة في شأن الحالات المنصوص عليها في البنود (1) و(2) و(3) قرار من المجلس التنفيذي».

1. الأراضي الزراعية والمباني التابعة لها.
2. الأراضي والعقارات التي تملكها الحكومة المؤجرة لأغراض سكنية.
3. الأراضي والعقارات المخصصة لشركة أدنوك والتي تتولى تأجيرها لأغراض صناعية محددة بالخدمات البترولية.
4. العقارات المؤجرة للأغراض الفندقية والسياحية بما في ذلك الشقق المفروشة.
5. المساكن التي تشغل لظروف العمل.

ويصدر بتنظيم العلاقة في شأن الحالات المنصوص عليها في البنود (1 و2 و3 و4) قرار من المجلس التنفيذي.

المادة (3)

- اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون، تبرم عقود الإيجار كتابة، كما يجب تحرير عقود من الإيجارات القائمة وقت العمل بهذا القانون إن كانت غير محررة.

- ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات.

المادة (4)

- إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة، أو على كيفية تقديرها، أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة، وجب اعتبار أجرة المثل.

- ويعود تقدير أجرة المثل إلى اللجنة المختصة بالفصل في النزاع طبقاً لأحكام هذا القانون.

الباب الثالث
في آثار عقد الإيجار

المادة (5)

يلتزم المؤجر بأن يسلم المستأجر العين المؤجرة وتوابعها ، في حالة تصلح لأن تفي بما أعدت له من المنفعة ، وفقاً لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين.

المادة (6)

إذا تم تسليم العين المؤجرة وتوابعها للمستأجر في حالة لا تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة ، أو إذا نقصت هذه المنفعة نقصاً كبيراً ، جاز للمستأجر أن يطلب من اللجنة فسخ العقد ورد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة تبعاً للظروف.

المادة (7)

على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى صالحة للانتفاع، وأن يقوم أثناء مدة الإيجار بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية ، ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.

المادة (8)

إذا تأخر المؤجر بعد إعذاره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة في المادة السابقة، أو في حالة تعذر الاتصال به، يجوز للمستأجر أن يحصل على إذن من اللجنة لإجراء ذلك بنفسه واقتطاع ما أنفقه من الأجرة، وذلك مع عدم الإخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع.

المادة (9)

لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة، على أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين المؤجرة، جاز للمستأجر أن يطلب تبعاً للظروف إما بفسخ عقد الإيجار أو إنقاص أو إسقاط الأجرة عن فترة فوات المنفعة أو مد مدة الإيجار بقدر فترة فوات المنفعة.

ومع ذلك إذا بقي المستأجر شاغلاً للعين المؤجرة لمدة لا تقل عن شهر من تاريخ فوات المنفعة دون اللجوء إلى اللجنة، سقط حقه في طلب الفسخ أو إنقاص أو إسقاط الأجرة أو مد مدة الإيجار، ما لم يكن هناك عذر تقبله اللجنة.

المادة (10)

يجوز للمؤجر زيادة عدد الوحدات في المبنى المؤجر، بالإضافة أو التعلية، فإذا ترتب على ذلك نقص في منفعة العين المؤجرة، جاز

للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة.

المادة (11)

يلتزم المستأجر بالوفاء بالأجرة المتفق عليها إلى المؤجر على النحو التالي:

- خلال مدة لا تتجاوز واحد وعشرين يوماً من تاريخ استحقاقها المتفق عليه كتابة، إذا كان الإيجار لغرض تجاري أو صناعي أو حرفي أو مهني، وذلك بإيصال يفيد السداد ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.
- ويعتبر الوفاء بالأجرة المستحقة عن فترة معينة بإيصال مثبت فيه قيمة الأجرة، قرينة على الوفاء بالأجرة عن المدد السابقة عليها ما لم يثبت العكس.
- فإذا لم يوجد اتفاق كتابي، يكون تاريخ الاستحقاق بداية كل شهر.
- فإذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة أو لم يعين مكاناً يقع فيه الوفاء فللمستأجر أن يودع الأجرة باسم اللجنة لدى أحد المصارف الوطنية، ويعتبر إيصال الإيداع سنداً لإبراء ذمة المستأجر بالقدر المودع، وعلى المستأجر واللجنة إخطار المؤجر بالإيداع، ولا يجوز للمستأجر سحب ما أودعه إلا بموافقة المؤجر أو بقرار من اللجنة.
- للمؤجر بناء على طلبه وموافقة رئيس اللجنة سحب ما أودع لصالحه.

المادة (12)

يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق

عليه ، فإن لم يكن هناك اتفاق يلتزم بأن يستعملها بحسب ما أعدت له ، أو ما جرى عليه العرف السائد.

المادة (13)

- لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن كتابي من المؤجر ، إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر بها.

- فإذا أحدث المستأجر تغييراً في العين المؤجرة مجاوزاً في ذلك حدود الالتزام الوارد في الفقرة السابقة ، كان للمؤجر الحق في إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها ، وبالتعويض إن كان له مقتضى.

- وإذا أقام المستأجر في العين المؤجرة غراساً أو تحسينات ، التزم بتركها عند انتهاء الإيجار ، ما لم يكن هناك اتفاق كتابي يقضي بغير ذلك.

المادة (14)

يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضي بها العرف ، أو التي تم الاتفاق عليها.

المادة (15)

يلتزم المستأجر بسداد قيمة استهلاك الماء والكهرباء ،

والهاتف للعين المؤجرة، وقيمة أي أضرار يكون قد ألحقها بالعين المؤجرة، وأي رسوم أخرى يلتزم بدفعها قانوناً، وذلك اعتباراً من تاريخ تسلمه العين المؤجرة، وحتى تاريخ إعادة تسليمها إلى المؤجر، ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك.

المادة (16)[1]

1. مع عدم الإخلال بحق المؤجر في المطالبة بالزيادة السنوية المقررة قانوناً، تكون الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار ملزمة

---

(1) خضعت هذه المادة للتعديل بموجب القانون الاتحادي رقم (6) لسنة 2009 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (20) لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي، وكان نص المادة قبل التعديل يجري على النحو التالي: «.تكون الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار ملزمة للمتعاقدين طوال مدة الإيجار المحددة في العقد. على أنه إذا كانت مدة العقد ثلاث سنوات أو أقل، فإنه لا يجوز للمؤجر زيادة الأجرة المحددة في العقد، إلا مرة واحدة كل سنة بنسبة لا تزيد على سبعة في المائة (7%) من قيمة الأجرة المحددة في العقد، على أنه يجوز بقرار من رئيس المجلس التنفيذي زيادة أو إنقاص هذه النسبة بحسب ما يراه مناسباً. وتحدد نسبة الزيادة السنوية للأجرة في العقود التي تزيد مدتها على ثلاث سنوات بقرار من المجلس التنفيذي. ـ ويطبق الحكم السابق على عقود الإيجارات السارية والعقود القائمة وقت العمل بهذا القانون عند تجديدها، أو عند إعادة إبرامها مع المستأجرين الحاليين أو عند إبرامها مع مستأجرين جدد. ـ وتبدأ مدة احتساب الزيادة السنوية للأجرة المشار إليها اعتباراً من تاريخ عقد الإيجار، أو آخر زيادة للأجرة أيهما أقرب، فإذا كان تاريخ عقد الإيجار أو تاريخ آخر زيادة يرجع إلى أكثر من سنة قبل تاريخ العمل بهذا القانون، فلا تحسب المدة الزائدة على السنة الأخيرة. ـ مع مراعاة ما جاء في الفقرة الثانية من هذه المادة يكون للمستأجر الحق في تجديد عقد الإيجار المبرم مع المؤجر والذي تقل مدته الإيجارية عن ثلاث سنوات لمدة أو مدد أخرى لتصبح المدة الإيجارية في مجموعها لا تجاوز ثلاث سنوات من تاريخ عقد الإيجار الأصلي وذلك بنفس الشروط والأحكام وذلك بإشعار يوجهه إلى المالك برغبته بالتجديد وذلك قبل شهر من انتهاء مدة العقد. ـ وعلى المؤجر إخطار المستأجر كتابة برغبته في زيادة الأجرة وتحديدها قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر على الأقل. ـ ويجوز لأي من الطرفين التظلم لدى اللجنة بشأن أي خلاف ينشأ عن الزيادة في الأجرة خلال مدة شهر من تاريخ استلام الإخطار بالزيادة أو برفضها. ـ ويجوز لصاحب المصلحة التقدم بشكوى للجنة ضد المؤجر في حالة تجاوز الأخير لنسبة الزيادة المقررة، وللجنة الحق في فرض غرامة على المؤجر لا تجاوز إيجار سنة في حالة تجاوزه لنسبة الزيادة المقررة أو في حال عدم امتثاله لقرارها بتصحيح هذه المخالفة. وللجنة فرض هذه الغرامة من تلقاء نفسها ودون الحاجة إلى تحريك شكوى من قبل صاحب المصلحة».

للمتعاقدين طوال مدة الإيجار المحددة في العقد.

2. لا يجوز للمؤجر زيادة الأجرة المحددة في العقد إلا مرة واحدة كل سنة بنسبة لا تزيد على خمسة في المائة (5%) من تلك الأجرة، ويجوز بقرار من رئيس المجلس التنفيذي زيادة أو إنقاص أو إلغاء هذه النسبة بحسب ما يراه مناسباً، ويجوز لصاحب المصلحة اللجوء إلى اللجنة إذا تجاوز المؤجر نسبة الزيادة المقررة.

3. يطبق الحكم السابق على عقود الإيجار السارية وقت العمل بأحكام هذا القانون عند تجديدها، مع المستأجرين الحاليين أو عند إبرامها مع مستأجرين جدد.

4. تبدأ مدة احتساب الزيادة السنوية للأجرة المشار إليها اعتباراً من تاريخ آخر عقد إيجار أو من تاريخ آخر زيادة للأجرة أيهما أقرب.

5. للجنة الحق في تخفيض نسبة الزيادة إلى الحد القانوني وفرض غرامة على المؤجر لا تجاوز إيجار سنة في حالة تجاوزه لنسبة الزيادة المقررة، أو في حال عدم امتثاله لقرارها بتصحيح هذه المخالفة، وللجنة فرض هذه الغرامة من تلقاء نفسها ولو لم يطلبها صاحب المصلحة.

الباب الرابع
في التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن

المادة (17)

- لا يحق للمستأجر التنازل عن الإيجار، أو التأجير من الباطن وذلك عن كل أو بعض ما استأجره إلا بإذن كتابي من المؤجر.

- تعتبر الإجازة اللاحقة للتصرف، سواء كانت صريحة أو ضمنية، كالإذن الكتابي السابق له.

- ويجوز للمؤجر منح المستأجر في عقد الإيجار الحق في التنازل أو التأجير من الباطن عن كل أو بعض العين المؤجرة وفي حال التأجير من الباطن يجوز أن تختلف شروط العقد فيما بين المستأجر والمستأجر من الباطن عن شروط عقد الإيجار الأصلي شريطة ألا تتعارض معها وألا تخل بأحكام الفقرة الثانية من المادة (16) من هذا القانون وعلى ألا تزيد مدة عقد الإيجار من الباطن عن المدة المحددة في العقد الأصلي.

- إذا أجر المستأجر العين المؤجرة، فإن عقد الإيجار من الباطن هو الذي يحكم العلاقة فيما بين المستأجر والمستأجر من الباطن، ولا يؤثر عقد الإيجار من الباطن على حقوق والتزامات المستأجر تجاه المؤجر بموجب عقد الإيجار الأصلي، إلا إذا تم الاتفاق على غير ذلك.

الباب الخامس
في انتقال ملكية العين المؤجرة

المادة (18)

إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إلى شخص آخر، فإن الإيجار يكون نافذاً في حق المالك الجديد.

المادة (19)

لا يجوز للمالك الجديد مطالبة المستأجر بما عجله من الأجرة إلى المالك السابق، إلا إذا أثبت أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية، فإذا عجز عن الإثبات، فلا يكون له إلا الرجوع على المالك السابق.

الباب السادس
في انتهاء الإيجار

المادة (20)[1]

1. يسري عقد الإيجار إلى نهاية المدة المحددة فيه، ويجوز تجديده لمدة أو لمدد أخرى باتفاق الطرفين.

---

(1) خضعت هذه المادة للتعديل مرتين بموجب القانون الاتحادي رقم (6) لسنة 2009م، والقانون الاتحادي رقم (4) لسنة 2010م بتعديل بعض أحكام القانون رقم (20) لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي.

2. إذا انتهت مدة العقد ، وظل المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة مع علم المؤجـر بذلك ودون اعتراض منه ، يعتبر العقـد مجدداً لمدة مماثلة وبذات الشروط.

3. إذا رغـب أحد الطرفـين في عدم تجديد العقد أو تعديل شـروطه ، يتعين عليـه أن يخطر الطرف الآخر كتابة وذلك قبل شـهرين من تاريخ نهاية العقد بالنسـبة للأماكن المؤجرة للسكنى وقبل ثلاثة أشـهر مـن تاريخ نهايـة العقد بالنسـبة للأماكن المؤجـرة لغرض تجاري أو صناعي أو حرفي أو لمزاولة مهنة حرة.

4. مع مراعاة البنود السـابقة في هذه المادة ، لا يجوز للمؤجر أن يطلب من المسـتأجر إخلاء العين المؤجرة اسـتناداً لمضي المدة قبل تاريخ 9 نوفمبر 2010 ، ويجوز بقرار من رئيس المجلس التنفيذي تمديد هذا التاريخ وفقاً لما يراه مناسباً.

5. للجنـة أن تقرر إخلاء العين المؤجرة قبل التاريخ المحدد في النبد (4) من هذه المادة ، إذا كان اسـتمرار المسـتأجر في العين المؤجرة من شـأنه أن يلحق ضرراً جسيماً بالمؤجر وبشرط أن يكون المستأجر قد انتفـع بالعين المؤجرة مدة لا تقل عن سـنتين ، وفي هذه الحالة ، يمنح المسـتأجر مهلة لا تجاوز ستة أشهر لإخلاء العين المؤجرة تبدأ من تاريخ قرار اللجنة.

6. تصدر بقرار من رئيس المجلس التنفيذي قواعد وإجراءات تسـجيل عقود الإيجار المتعلقة بالعقارات الموجودة في الإمارة.

المادة (21)

- يبقى عقد الإيجار سارياً حتى نهاية مدته بعد وفاة المؤجر أو المستأجر، ومع ذلك يجوز لورثة المستأجر طلب إنهاء العقد.

- وإذا كان عقد الإيجار لم يبرم إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات تتعلق بشخصه ثم مات، جاز لورثة المستأجر أو للمؤجر طلب إنهاء العقد.

- وفي جميع الأحوال يجب مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء المنصوص عليها في المادة السابقة.

المادة (22)

على المستأجر رد العين المؤجرة عند انتهاء عقد الإيجار، فإذا لم يستكمل إجراءات تسليم العين المؤجرة وفق ما اتفق عليه، يلتزم بالوفاء بكل الالتزامات المنصوص عليها في المادة (15) من هذا القانون، وبالأجرة من تاريخ نهاية العقد حتى تاريخ التسليم الفعلي للعين المؤجرة إلى المؤجر.

الباب السابع
في أسباب الإخلاء

المادة (23)

مع مراعاة ما ورد في المادة (20) من هذا القانون، لا يجوز

للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة، إلا لأحد الأسباب الآتية:

1. إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال المواعيد المحددة في المادة (11) من هذا القانون، على أنه لا يجوز الحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل الفصل في النزاع بأداء الأجرة المستحقة مع كافة ما تحمله المؤجر من مصروفات التقاضي، فإذا تكرر تأخر المستأجر عن سداد الأجرة دون عذر مقبول جاز الحكم بالإخلاء.
2. إذا قام المستأجر بالتنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن عن كل أو بعض ما استأجره، بأي وجه من الوجوه، باستثناء ما ورد من إجازة أو إذن في المادة (17) من هذا القانون.
3. إذا قام المستأجر أو المستأجر من الباطن بشغل العين المؤجرة بما يجاوز العدد المتعارف عليه في السكنى.
4. إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة، أو سمح باستعمالها بطريقة تخالف شروط الإيجار، أو تضر بمصلحة المؤجر أو استعملها في غير الأغراض المؤجرة من أجلها.
5. إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة، أو مقلقة للراحة أو منافية للنظام العام والآداب.

6. إذا رغب المالك في هدم العقار المؤجر لإعادة بنائه أو تعليته أو بالإضافة عليه أو تحويره، ويشترط لذلك:
   - في حالة الهدم لإعادة البناء والتحوير، أن يكون قد مضى على إنشاء العقار خمسة عشر سنة على الأقل.
   - أن يحصل المالك على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.
   - عدم إمكانية إجراء التعلية أو الإضافة مع بقاء المستأجر في العين المؤجرة، وتجري التعلية أو الإضافة بعد صدور قرار من اللجنة بتحقق هذا الشرط وللجنة الاستعانة بمن تراه مناسباً

من الخبراء لتحديد ذلك.

- ألا يقتصر التحوير على العين المؤجرة دون سائر المبنى.
- منح المستأجر مهلة للإخلاء قدرها ستة أشهر من تاريخ صدور التراخيص اللازمة من الجهات المختصة.
- تكون الأفضلية في استئجار العقار بعد إعادة بنائه أو تعليته أو الإضافة عليه أو تحويره للمستأجر السابق.

في حال عدم قيام المالك بإجراء إعادة البناء أو الإضافة أو التحوير بعد حصوله على التراخيص اللازمة بعد إخلاء المستأجر، جاز الحكم للمستأجر بالعودة لشغل العقار مع التعويض أو بأي منهما، وللجنة أن تقرر مقدار التعويض المناسب على أن لا يتجاوز مقداره أجرة سنة.

1. إذا رغب مالك العقار في شغل العين المؤجرة بقصد السكنى بنفسه، على أن لا يكون مالكاً لعقار آخر مناسب للسكن في منطقة اختصاص البلدية الواقع بها العين المؤجرة، ويشترط في هذه الحالة:
   - إخطار المستأجر قبل ستة أشهر من تاريخ انتهاء عقد الإيجار.
   - أن يشغل المالك العين المؤجرة فعلياً بعد إخلائها من المستأجر ولمدة سنة بدون انقطاع.

في حال عدم قيام المالك بشغل العين المؤجرة فعلياً بغير عذر مقبول خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الإخلاء، أو شغله لمدة تقل عن سنة، أو في حال قيامه بتأجيرها إلى مستأجر آخر بعد إخلاءها من المستأجر، جاز الحكم للمستأجر بالعودة لشغل العقار مع التعويض أو بأي منهما، وللجنة أن تقرر مقدار التعويض المناسب على أن لا

يتجاوز مقداره أجرة سنة.

وفي جميع الأحوال للجنة أن تمهل المستأجر المدة المناسبة للإخلاء، بحيث لا تتجاوز ستة أشهر.

الباب الثامن
في اللجان واختصاصاتها

المادة (24)[1]

تنشأ لجنة محلية أو أكثر، تسمى (لجنة فض المنازعات الإيجارية) تتبع دائرة القضاء في إمارة أبوظبي، وتكون برئاسة قاض، ويصدر بتشكيلها وتحديد مقارها ومكافآت أعضائها قرار من رئيس دائرة القضاء.

المادة (25)

تختص اللجنة بالفصل على وجه الاستعجال في المنازعات الناشئة عن العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر طبقاً لأحكام هذا القانون، وقانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة

(1) خضعت هذه المادة للتعديل بموجب القانون الاتحادي رقم (4) لسنة 2010 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (20) لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي، وكان نص المادة قبل التعديل يجري على النحو التالي: «تنشأ في الإمارة لجنة محلية أو أكثر تسمى (لجنة فض المنازعات الإيجارية) يكون مقرها في مدينة أبوظبي وتتبع الأمانة العامة للمجلس التنفيذي، ويصدر بتشكيلها وتحديد مكافآت ومخصصات أعضائها قرار من المجلس التنفيذي».

وتعديلاتــه فيما لم يرد بــه نص, وطلب اتخاذ الإجــراءات الوقتية التي يتقــدم بها أي مــن طرفي العقد ، كمــا يكون لهــذه اللجنة صلاحية مراقبــة تنفيذ أحكام هذا القانــون وصلاحية ملاحقة أي من أطراف العلاقة الإيجارية عند مخالفتهم لأحكام هذا القانون وذلك بناء على طلب أحد الأطراف أو الأمانة العامة للمجلس التنفيذي.

المادة (26)[1]

1. تنشــأ لجنة محلية أو أكثر ، تسمى (لجنة الاســتئناف) تتبع دائرة القضــاء في أبوظــبي ، وتكون برئاســة أحــد قضاة الاســتئناف ، ويصدر بتشــكيلها وتحديد مقارها ومكافآت أعضائها قرار من رئيس دائرة القضاء.

2. تختص لجان الاســتئناف بالفصل على وجه السرعة في الطعن على الأحــكام التي تصدرها لجــان فض المنازعــات الإيجارية ، وذلك بمراعاة المادة (28) من هذا القانون.

3. تنشــأ لجنة عليا ، تســمى (لجنــة النقــض) تتبع دائــرة القضاء في

---

(1) خضعــت هذه المــادة للتعديــل بموجب القانــون الاتحادي رقم (4) لســنة 2010 بتعديــل بعض أحــكام القانون رقم (20) لســنة 2006 بشــأن إيجار الأماكن وتنظيــم العلاقــة الإيجاريــة بــين المؤجرين والمســتأجرين في إمــارة أبوظبي ، وكان نص المادة قبل التعديل يجري على النحو التالي: «تنشــأ في الإمارة لجنة محلية أخرى تســمى (لجنة الاستئناف) ويصدر بتشكيلها وتحديد مكافآت ومخصصات أعضائها ومقرها قرار من المجلس التنفيذي وتتبع الأمانة العامة للمجلس التنفيذي. وتختص لجنة الاستئناف بالفصل في الطعن على الأحكام التــي تصدرها اللجنة ، وذلــك بمراعاة أحكام المادة (27) مــن هذا القانون ، وتكون أحكامها نهائية وغير قابلة للطعن بأي طريق من طريق الطعن».

أبوظبي، يكون مقرها في مدينة أبوظبي، وتكون برئاسة أحد قضاة محكمة النقض، ويصدر بتشكيلها ومكافآت أعضائها قرار من رئيس دائرة القضاء.

4. تختص لجنة النقض بالفصل في الطعن على الأحكام التي تصدرها لجان الاستئناف، وذلك بمراعاة المادة (28) من هذا القانون.

5. تستعين اللجان المذكورة بلجنة استشارية من الخبراء والمختصين في الأمور العقارية والإيجارية، ويصدر بتشكيل هذه اللجنة وحالات الاستعانة بها قرار من رئيس دائرة القضاء.

المادة (27)[1]

1. يصدر قرار من رئيس دائرة القضاء - بناءً على اقتراح مجلس القضاء - بالأنظمة واللوائح الداخلية والهيكل الإداري والوظيفي والمالي الخاص بلجان فض المنازعات الإيجارية ولجان الاستئناف ولجنة النقض، والإجراءات الواجب إتباعها أمام هذه اللجان، وكيفية

(1) خضعت هذه المادة للتعديل بموجب القانون الاتحادي رقم (4) لسنة 2010 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (20) لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي، وكان نص المادة قبل التعديل يجري على النحو التالي: «يصدر قرار من المجلس التنفيذي بالأنظمة واللوائح الداخلية والهيكل الإداري والوظيفي والمالي الخاص بلجنة فض المنازعات ولجنة الاستئناف والإجراءات الواجب اتباعها أمام هذه اللجان، وكيفية تنفيذ قراراتها والرسوم الواجب تحصيلها عن الطلبات المقدمة أمامها لصالح الخزينة العامة لحكومة أبوظبي. تستثنى الجهات الحكومية من سداد رسوم الطلبات. يقوم الأمين العام للمجلس التنفيذي برفع الميزانية السنوية الخاصة بكل من لجنة فض المنازعات ولجنة الاستئناف للمجلس التنفيذي لاعتمادها».

تنفيذ أحكامها ، والرسوم الواجب تحصيلها عن الطلبات المقدمة أمامها.

2. تؤول كافة الرسوم لصالح دائرة المالية في حكومة أبوظبي.

3. تستثنى الجهات الحكومية من سداد رسوم الطلبات.

4. يقوم وكيل دائرة القضاء برفع الميزانية السنوية الخاصة بلجان فض المنازعات ولجان الاستئناف ولجنة النقض لرئيس دائرة القضاء لاعتمادها.

المادة (28)[1]

1. يكون الحكم الصادر من اللجنة نهائياً ، إذا لم تتجاوز قيمة المنازعة مائة ألف درهم.

2. تكون أحكام اللجنة فيما جاوز ذلك قابلة للاستئناف أمام لجنة الاستئناف ، خلال خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي لصدور الحكم إذا كان حضورياً ، واعتباراً من تاريخ اليوم التالي لإعلان

---

(1) خضعت هذه المادة للتعديل بموجب القانون الاتحادي رقم (4) لسنة 2010 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (20) لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي ، وكان نص المادة قبل التعديل يجري على النحو التالي: «يكون الحكم الصادر من اللجنة نهائياً ، إذا لم تتجاوز قيمة الدعوة مائة ألف درهم. تكون أحكام اللجنة فيما جاوز ذلك قابلة للاستئناف أمام لجنة الاستئناف ، وذلك خلال مدة خمسة عشر يوماً تبدأ من اليوم التالي لصدور الحكم الحضوري ، واعتباراً من تاريخ اليوم التالي لإعلان المحكوم عليه إذا كان الحكم غيابياً».

المحكوم ضده، أو علمه اليقيني إذا كان الحكم غيابياً.

3. يجوز الطعن بالنقض في الأحكام الصادرة من لجنة الاستئناف، إذا جاوزت قيمة المنازعة خمسمائة ألف درهم، خلال ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي لصدور الحكم الحضوري المستأنف، واعتباراً من تاريخ اليوم التالي لإعلان المحكوم ضده، أو علمه اليقيني إذا كان الحكم غيابياً.

الباب التاسع
في تأجير الشقق المفروشة

المادة (29)

يصدر المجلس التنفيذي النظم واللوائح الخاصة بتأجير الشقق المفروشة وضوابطها، والتراخيص الخاصة بها ويستمر العمل بالنظم واللوائح الخاصة الصادرة بموجب القانون رقم (2) لسنة 1994 وتعديلاته وأي قوانين وأنظمة ذات صلة لحين صدور اللوائح والنظم الجديدة.

الباب العاشر
في الأحكام الختامية

المادة (30)[1]

يتبع في إجراءات نظر المنازعات والحكم فيها، أمام لجان فض المنازعات الإيجارية ولجان الاستئناف ولجنة النقض، والإجراءات السارية وقت صدور هذا القانون، وذلك لحين صدور قرار رئيس دائرة القضاء في هذا الشأن.

المادة (31)[2]

1. تحال جميع المنازعات الإيجارية المتداولة إلى اللجان المشكلة بموجب هذا القانون، ما لم يكن قد تم حجزها للحكم.

---

(1) خضعت هذه المادة للتعديل بموجب القانون الاتحادي رقم (4) لسنة 2010 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (20) لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي، وكان نص المادة قبل التعديل يجري على النحو التالي: «يتبع في إجراء رفع الدعاوى والحكم فيها أمام لجنة فض المنازعات الإيجارية ولجنة الاستئناف، القانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992 بإصدار قانون الإجراءات المدنية وتعديلاته ما لم تكن تتعارض مع أحكام هذا القانون، وذلك لحين صدور قرار المجلس التنفيذي بالإجراءات الواجب اتباعها أمام اللجنتين».

(2) خضعت هذه المادة للتعديل بموجب القانون الاتحادي رقم (4) لسنة 2010 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (20) لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي، وكان نص المادة قبل التعديل يجري على النحو التالي: «تحال جميع المنازعات الإيجارية المنظورة أمام القضاء، والتي لم يفصل فيها بحكم نهائي، إلى اللجان المشكلة طبقاً لأحكام هذا القانون».

2. تنظر محكمة النقض المنازعات الإيجارية التي طعن فيها أمامها قبل صدور هذا القانون.

المادة (32)

للمجلس التنفيذي إصدار ما يراه مناسباً من القرارات والتعليمات لتنظيم العلاقة التعاقدية بين المؤجرين والمستأجرين، بما لا يتعارض أو يخالف أحكام هذا القانون.

المادة (33)

- يلغى القانون رقم (2) لسنة 1994 في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين.

- كما يلغى كل حكم يخالف أو يتعارض مع أحكام هذا القانون.

المادة (33) مكرراً (1)[1]

ينقل جميع موظفي ومستخدمي لجان فض المنازعات الإيجارية إلى دائرة القضاء، وذلك دون المساس بحقوقهم وامتيازاتهم، وتحول كافة المخصصات المالية اللازمة لهم إلى دائرة القضاء.

---

(1) هذه المادة مضافة بموجب القانون الاتحادي رقم (4) لسنة 2010 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (20) لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي.

المادة (33) مكررا (2)[1]

تنقل كافة الإيداعـات والاعتمادات المالية المتعلقة بلجان فض المنازعـات الإيجاريـة من الأمانـة العامة للمجلس التنفيـذي إلى دائرة القضاء.

المادة (34)

ينشـر هذا القانون في الجريدة الرسـمية ، ويعمـل به من تاريخ نشره.

خليفة بن زايد آل نهيان

حاكم أبوظبي

صدر عنا في أبوظبي:

بتاريخ: 8 شوال 1427 هـ.

الموافق: 30 أكتوبر 2006م.

---

(1) هذه المادة مضافة بموجب القانون الاتحادي رقم (4) لسـنة 2010 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (20) لسـنة 2006 بشـأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي.

قرار رئيس دائرة القضاء رقم (9) لسنة 2010م

بشأن لجان فض المنازعات الإيجارية والإجراءات

المتبعة أمامها

قرار رئيس دائرة القضاء رقم (9) لسنة 2010م
بشأن لجان فض المنازعات الإيجارية والإجراءات المتبعة أمامها

رئيس دائرة القضاء،

بعد الإطلاع على القانون رقم (1) لسنة 1974 بإعادة تنظيم الجهاز الحكومي في إمارة أبوظبي، والقوانين المعدلة له،

وعلى القانون رقم (20) لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي، والقانون المعدل له،

وعلى القانون رقم (23) لسنة 2006 بشأن دائرة القضاء في إمارة أبوظبي، والقانون المعدل له،

وعلى القانون رقم (16) لسنة 2008 بشأن الرسوم القضائية في إمارة أبوظبي،

وعلى القانون رقم (4) لسنة 2010 بتعديل بعض أحكام القانون رقم (20) لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي،

وعلى قرار رئيس المجلس التنفيذي رقم (41) لسنة 2006 بشأن لجنة فض المنازعات الإيجارية ولجنة الاستئناف والإجراءات الواجب اتباعها أمام هذه اللجان،

وبناءً على اقتراح مجلس القضاء،

قـــرر:

الباب الأول
تشكيل اللجان ونظام عملها

المادة (1)

1. تشكل كل لجنة من لجان فض المنازعات الإيجارية برئاسة قاض وعضوية ثلاثة من أعضاء السلطة القضائية أو من ذوي الخبرة المشهود لهم بالحيدة والنزاهة. ولا يجوز أن يقل عدد القضاة في كل لجنة عن ثلاثة. ويصدر بتعيين رؤساء وأعضاء اللجان قرار من رئيس دائرة القضاء، بناءً على اقتراح مجلس القضاء، وتكون تبعية اللجان للمجلس.

2. يحل أقدم القضاة من أعضاء اللجنة محل الرئيس عند غيابه أو قيام مانع لديه.

3. تصدر الأحكام من ثلاثة أعضاء.

4. تتولى اللجان مهامها وتباشر اختصاصاتها وفقاً لأحكام هذا القرار.

5. يكون لرؤساء وأعضاء اللجان مكافأة مالية، يصدر بتحديدها قرار من رئيس الدائرة، بناءً على اقتراح الوكيل.

المادة (2)

1. مدة العضوية في اللجان سنة، يجوز تجديدها.

2. إذا انتهت مدة السنة دون أن يصدر قرار جديد ، يستمر العمل باللجان القائمة إلى حين صدور قرار بالتجديد أو إعادة تشكيلها.

المادة (3)

1. تختص لجان فض المنازعات الإيجارية بالفصل على وجه الاستعجال في المنازعات الناشئة عن العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر ، والبت في طلبات الإجراءات الوقتية التي يتقدم بها أي من طرفي العقد.

2. تطبق اللجان أحكام القانون رقم (20) لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي ، وتطبق قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة ، وقانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة ، فيما لم يرد بشأنه نص.

المادة (4)

يكون مقر لجنة النقض في مدينة أبوظبي ، ويحدد مقار اللجان الابتدائية ولجان الاستئناف بقرار من رئيس دائرة القضاء بناءً على توصية مجلس القضاء.

المادة (5)

1. يقوم رئيس اللجنة بتوجيه العمل فيها ، والإشراف عليه بما يكفل تحقيق أهدافها وتنفيذ اختصاصاتها.

2. تنعقد اللجنة مرة واحدة على الأقل كل أسبوع، وكلما دعت الحاجة.

3. للجنة أن تنعقد في جلسات مسائية، متى اقتضت الحاجة ذلك. وفي هذه الحالة، ينبغي أن يحدد الإعلان صراحة وقت انعقاد الجلسة.

المادة (6)

تصدر الأحكام بالأغلبية، ويوقع رئيس الجلسة وأمين السر على الأحكام. ويتم توقيع مسودة الحكم من الأعضاء الذين اشتركوا في المداولة.

المادة (7)

يحظر على أي عضو أن يحضر أو يشترك في أعمال اللجنة عند نظر منازعة يكون طرفاً فيها أو له فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة، أو إذا كان قريباً لأحد الأطراف بالنسب أو المصاهرة حتى الدرجة الرابعة، أو وكيلاً لأحد الخصوم في أعماله الخاصة أو ممثلاً قانونياً له، أو وصياً أو قيماً عليه. وفي جميع الأحوال، يتعين على عضو اللجنة أن يصرح عن وجود أي من هذه الحالات.

الباب الثاني
إجراءات قيد وتحضير الدعوى

المادة (8)

يكون لكل لجنة قلم قيد، يرأسه رئيس قسم، ويتولى الأعمال الآتية:

1. مراجعة استيفاء صحيفة الدعوى للبيانات المشار إليها في المادة (9) من هذا القرار.
2. تقدير قيمة الدعوى وتحصيل الرسوم المقررة لها وفقاً للقانون رقم (16) لسنة 2008 المشار إليه.
3. قيد صحيفة الدعوى في سجل خاص بأرقام متتابعة، يعد لهذا الغرض، يثبت فيه أسماء أطرافها وملخصها ورقمها وتاريخها.
4. استلام المستندات الخاصة بالدعوى.
5. تحديد موعد الجلسات، والتنسيق مع قسم المعلنين لاتخاذ الإجراءات اللازمة لإعلان أطراف الدعوى، مع بيان مكان انعقاد اللجنة.
6. إعداد وحفظ سجل الدعاوى التي تعرض على اللجنة، وحفظ أصول الأحكام الصادرة عنها.
7. إرسال نسخة من صحيفة الدعوى والمستندات إلى قسم تحضير الدعوى، مع بيان موعد نظرها.
8. التنسيق مع قسم الترجمة، في الحالات التي تقتضي فيها الدعوى الاستعانة بمترجم.

المادة (9)

1. يقدم المدعي صحيفة الدعوى إلى قلم القيد ، ولا يتم قيدها إلا بعد دفع الرسوم المقررة قانوناً ، ما لم يتقرر تأجيلها أو الإعفاء منها.

2. يجب أن تشتمل الصحيفة على سرد وقائع النزاع ، وطلبات المدعي ، مدعمة بالمستندات.

3. يجب أن تشتمل الصحيفة على اسم المدعي وصفته وجنسيته وعنوانه ، واسم المدعى عليه وجنسيته وعنوانه ، وموضوع النزاع وطلبات المدعي.

4. يجب أن تقدم صحيفة الدعوى والمستندات من عدد من النسخ بقدر عدد أطراف النزاع ، مضافاً إليها نسخة أخرى للجنة.

المادة (10)

1. يقوم قلم القيد بإرسال صحيفة الدعوى والمستندات إلى قسم المعلنين ، فور استلامها.

2. يقوم قسم المعلنين باتخاذ الإجراءات اللازمة لإعلان المدعى عليه ، خلال مدة لا تزيد على ثلاثة أيام من تاريخ استلامه.

3. يكون الإعلان باستخدام طرق الإعلان المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية الصادر بالقانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992م.

4.يجوز الإعلام بالفاكس أو البريد الالكتروني، أو البريد المسجل بعلم الوصول، أو ما يقوم مقامها.

المادة (11)

ينشأ قسم لتحضير الدعاوى المنظورة أمام لجان فض المنازعات الإيجارية، يتولى ما يلي:

1. تحضير الدعوى وبيان الجوانب القانونية التي تثيرها المنازعة.
2. عرض تقرير مفصل عن المنازعة على اللجنة، مصحوباً بالمستندات، قبل وقت كاف من موعد نظرها.
3. التأكد من استيفاء رد المدعى عليه على صحيفة الدعوى، واتخاذ كافة الإجراءات المنصوص عليها في المادة (12) من هذا القرار.
4. دراسة وبحث المسائل الأخرى التي تكلفه بها اللجنة.
5. دعوة الأطراف لإجراء تسوية ودية. وإذا توصل الأطراف فيما بينهم إلى تسوية للنزاع، يعرض الأمر على اللجنة كي تصدر حكماً بنتيجة التسوية، ويكون هذا الحكم غير قابل للطعن فيه.

ويؤلف قسم تحضير الدعوى من عدد كاف من الباحثين القانونيين، يباشرون عملهم تحت إشراف أحد القضاة.

المادة (12)

1. يجب على المدعى عليه أن يرسل إلى قسم التحضير رده على صحيفة الدعوى، مؤيداً بالمستندات، من عدد من النسخ بقدر عدد أطراف النزاع مضافاً إليها نسخة أخرى للجنة، وذلك خلال خمسة أيام من تاريخ تسلم الإعلان.

2. يعلن قسم التحضير رد المدعى عليه ومستنداته إلى المدعي خلال ثلاثة أيام.

3. يتعين على قسم التحضير أن ينجز مهامه في تحضير الدعوى وعرض تقريره على اللجنة، قبل وقت كاف من موعد الجلسة.

الباب الثالث
إجراءات نظر الدعوى وصدور الحكم

المادة (13)

تقوم اللجنة بعد استلامها صحيفة الدعوى بفحص مذكرات الأطراف، والوثائق والمستندات المقدمة إليها، ولها مطلق الصلاحية في سماع أقوالهم في مواجهة بعضهم البعض، وبطلب مستندات إضافية، وطلب سماع من ترى سماع شهادتهم، كما لها أن تقرر الفصل في النزاع على أساس المستندات والوثائق وحدها إذا رأت ذلك كافياً.

المادة (14)

1. تشكل لجة استشارية من الخبراء والمتخصصين في الأمور العقارية والإيجارية، تضم في عضويتها عدداً من الأشخاص المشهود لهم بالكفاءة، ويصدر بتشكيلها قرار من رئيس الدائرة.

2. يصدر قرار من رئيس الدائرة – بناءً على اقتراح مجلس القضاء – بشأن نظام عمل اللجنة، وحالات اللجوء إليها، ومكافآت

أعضائها.

المادة (15)

1. لأطراف النزاع الحضور بأشخاصهم أو بوكيل أياً كان، وللجنة أن تتحقق من صحة تمثيل الأطراف أمامها.

2. يكون الطعن أمامها لجنة النقض بوساطة محام مقبول للمرافعة أمام محكمة النقض.

المادة (16)

إذا لم يحضر أحد الأطراف الجلسات التي تدعو إليها اللجنة، ولم يقدم خلال مهلة معقولة مبرراً مقبولاً عن أسباب غيابه، جاز للجنة أن تستمر في نظر النزاع في غيابه.

المادة (17)

اللغة العربية هي اللغة المعتمدة أمام اللجان، وعلى اللجنة أن تسمع أقوال الخصوم أو الشهود أو غيرهم ممن يجهلون اللغة العربية بوساطة مترجم.

المادة (18)

للخصوم أن يطلبوا إلى اللجنة في أية حالة تكون عليها المنازعة إثبات ما اتفقوا عليه في محضر الجلسة ويوقع عليه منهم أو من

وكلائهم المفوضين بذلك. فإذا كانوا قد كتبوا ما اتفقوا عليه، ألحق الاتفاق المكتوب بمحضر الجلسة وأثبت محتواه فيه. ويكون لمحضر الجلسة في الحالتين قوة السند التنفيذي.

وتعطى صورته وفقاً للقواعد المقررة لتسليم صور الأحكام. وفي هذه الحالة، لا يجوز اللجوء إلى اللجنة مرة أخرى بطلب النظر في ذات المنازعة.

المادة (19)

يكون حكم اللجنة مكتوباً، وموقعاً من رئيسها وأمين السر، ويتضمن ما يلي:

1. بيان اللجنة التي أصدرته، وتاريخ إصداره، ومكانه، وأسماء الأعضاء الذين أصدروه.
2. أسماء أطراف الدعوى وصفاتهم.
3. موجز لوقائع الدعوى ودفاع الخصوم.
4. موجز أسباب الحكم ومنطوقه.
5. ما يتعلق برسوم الدعوى ومصروفاتها والتأمين إن وجد.

المادة (20)

إذا انقضت لجنة النقض الحكم المطعون فيه كله أو بعضه، وجب عليها أن تتصدى للفصل في الموضوع، ما لم يكن الحكم المطعون فيه قد قضى بعدم الاختصاص أو عدم القبول.

المادة (21)

1. للجنة أن تقوم بتصحيح ما وقع في أحكامها من أخطاء مادية أو حسابية، سواء من تلقاء نفسها أو بناءً على طلب صاحب الشأن، ويجري أمين السر التصحيح على نسخة الحكم الأصلية، ويوقعه هو ورئيس الجلسة.

2. يجوز لأطراف النزاع طلب تفسير ما قد يقع في الحكم من غموض، ويعتبر التفسير متمماً للحكم.

المادة (22)

تنفذ الأحكام النهائية للجان تحت إشراف إدارة التنفيذ بالدائرة، ويتبع في إجراءات التنفيذ والطعن عليها قانون الإجراءات المدنية الاتحادي.

الباب الرابع
أحكام ختامية

المادة (23)

مع مراعاة الأحكام الواردة في القانون رقم (23) لسنة 2006 المشار إليه، تختص إدارة التفتيش القضائية بالتفتيش على أعمال اللجان.

المادة (24)

يســري قانون الإجراءات المدنية الاتحــادي، وقانون الإثبات في المعامــلات المدنية والتجاريــة الاتحادي، في كل ما لــم يرد به نص في هذا القرار.

المادة (25)

يسري هذا القرار اعتباراً من تاريخ صدوره، وينشر في الجريدة الرسمية.

منصور بن زايد آل نهيان

رئيس دائرة القضاء

صدر عنا في أبوظبي:

بتاريخ: 15 ربيع الآخر 1431هـ.

الموافق: 31 مـــــــارس 2010م.

قرار رئيس دائرة القضاء رقم (19) لسنة 2010م

بشأن نظام عمل اللجنة الاستشارية ومكافآت أعضائها

قرار رئيس دائرة القضاء رقم (19) لسنة 2010م
بشأن نظام عمل اللجنة الاستشارية ومكافآت أعضائها

رئيس دائرة القضاء،

بعد الإطلاع على القانون رقم (1) لسنة 1974 بإعادة تنظيم الجهاز الحكومي في إمارة أبوظبي، والقوانين المعدلة له،

وعلى القانون رقم (20) لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي، والقوانين المعدلة له،

وعلى قرار رئيس دائرة القضاء رقم (9) لسنة 2010 بشأن لجان فض المنازعات الإيجارية، والإجراءات المتبعة أمامها،

وعلى قرار رئيس دائرة القضاء رقم (11) لسنة 2010 بتشكيل اللجنة الاستشارية الخاصة بالمنازعات الإيجارية،

وبناءً على اقتراح مجلس القضاء،

قـــرر:

المادة الأولى

للجان فض المنازعات الإيجارية أن تستعين برأي اللجنة الاستشارية المنصوص عليها في المادة (14) من قرار رئيس دائرة القضاء رقم (9) لسنة 2010 المشار إليها، في الحالات الآتية:

1. في الدعاوى التي قد تؤدي إلى تأسيس مبادئ قانونية جديدة في العلاقات الإيجارية.
2. في دعاوى الإخلاء ذات الصلة بالسلامة العامة.

3. في الدعاوى المرتبطة بهدم المباني.
4. في الحالات الأخرى التي يقررها رئيس لجنة فض المنازعات الإيجارية.

المادة الثانية

1. إذا توافرت إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القرار، يصدر رئيس لجنة فض المنازعات الإيجارية قراراً تمهيدياً يطلب رأي اللجنة الاستشارية، متضمناً مبررات طلب رأي اللجنة وأسبابه.

2. يتم تبليغ رئيس اللجنة الاستشارية بالقرار، وذلك بموجب كتاب موقع من رئيس لجنة فض المنازعات الإيجارية، وترفق به صور ضوئية عن صحيفة الدعوى، والمستندات الأخرى اللازمة لأداء اللجنة الاستشارية.

المادة الثالثة

تنشأ أمانة سر للجنة الاستشارية، تتولى الأعمال الإدارية والكتابية كافة الخاصة باللجنة، واستلام المخاطبات كافة الواردة إلى اللجنة، وإرسال الصادرة عنها.

المادة الرابعة

تستعين اللجنة بمن تراه مناسباً من الخبراء والاستشاريين والفنيين والمصارف والمؤسسات المالية والشركات والجهات

المختصة ، لمساعدتها على تحقيق أهدافها ، وتنفيذ مهامها ، وتحدد اللجنة المكافآت والأتعاب المناسبة لهم ، وتقوم دائرة القضاء بسداد هذه المكافآت والأتعاب وصرفها.

المادة الخامسة

تخصص لرئيس اللجنة ، ولكل عضو من أعضائها ، مكافأة شهرية ، قدرها عشرون ألف درهم.

المادة السادسة

يسري هذا القرار اعتباراً من تاريخ إصداره ، وينشر في الجريدة الرسمية.

منصور بن زايد آل نهيان

رئيس دائرة القضاء

صدر عنا في أبوظبي :

بتاريخ : 12 رمضان 1431هـ

الموافق : 22 أغسطس 2010م.

نظام رقم (1) لسنة 1997

بإصدار اللائحة التنفيذية لترخيص الشقق المفروشة

وفقاً للقانون رقم (2) لسنة 1994

في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين

نظام رقم (1) لسنة 1997
بإصدار اللائحة التنفيذية لترخيص الشقق المفروشة
وفقاً للقانون رقم (2) لسنة 1994
في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين

بموافقة حاكم البلاد،

بعد الإطلاع على القانون رقم (1) لسنة 1974 بإعادة تنظيم الجهاز الحكومي في إمارة أبوظبي، وتعديلاته،

وعلى القانون رقن (2) لسنة 1994 في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين وتعديلاته،

وبناءً على ما عرضه رئيس دائرة بلدية أبوظبي وتخطيط المدن، وموافقة المجلس التنفيذي عليه،

أصدرنا النظام الآتي:

المادة الأولى

في تطبيق أحكام هذا النظام يكون للكلمات والعبارات الآتية المعاني الواردة أمام كل منها.

المجلس : المجلس التنفيذي.

دائرة البلدية المختصة : دائرة بلدية أبوظبي وتخطيط المدن ودائرة بلدية العين وأي دائرة تنشأ بعد ذلك.

الشقق : وحدات الشقق المفروشة المنصوص عليها في الفصل السادس من القانون رقم (2) لسنة 1994 المشار إليه.

المادة الثانية

تقدم طلبات الترخيص للشقق لدائرة البلدية المختصة مستوفية المستندات الآتية :

1. خريطة المبنى المطلوب الترخيص بشقق مفروشة فيه.
2. خريطة توضح توزيع الشقق ومساحتها وتقسيمها مرفقاً بها شهادة قسم الصحة بالدائرة بتوافر الشروط الصحية للشقق وللعاملين بالمبنى وشهادة من الدفاع المدني بتوافر الأجهزة اللازمة.

المادة الثالثة

تقوم دائرة البلدية المختصة بدراسة طلبات الترخيص لرفعها للمجلس مشفوعة بتوصياتها.

وفي حالة موافقة المجلس على الطلب – يرسل قرار الموافقة مع الطلب إلى دائرة البلدية المختصة لإصدار الترخيص اللازم.

ويجوز للمرخص له بالشقق المفروشة إنشاء محل لغسيل الملابس ومطعم بالمبنى مع وجوب توافر الشروط القانونية اللازمة للعاملين فيهما.

المادة الرابعة

لا يجوز أن تقل الشـقة عن غرفة معيشة واحدة بها مكان للنوم والطعـام وإعداده وحمـام، ويجوز أن تتكون من غرفـة أو غرفتين أو أكثر.

ولا يجوز إقامة قواطع في الشقق إلا بموافقة البلدية المختصة.

المادة الخامسة

يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا النظام.

المادة السادسة

ينشـر هـذا النظام في الجريدة الرسـمية، ويعمل بـه من تاريخ صدوره.

خليفة بن زايد آل نهيان

ولـي العهـد

رئيس المجلس التنفيذي

صدر عنا في أبوظبي:

بتاريخ: 3 ربيع أول 1418هـ.

الموافق: 8 يوليـــو 1997م.

الإيجار في ضوء أحكام محكمة النقض

جلسة 23 / 3 / 2008 (مدني)

برئاسة المستشار / إمام البدري علي - رئيس الدائرة.
وعضوية المستشارين / عبد الصمد عبد العزيز، طارق زيادة.

الطعن رقم 45 لسنة 2008 س2 ق . أ

1) إيجار أماكن . اختصاص . " إختصاص ولائي . " لجان فض المنازعات الإيجارية . محكمة الموضوع "سلطتها" . حكم "تسبيبه. تسبيب غير معيب". نقض "أسباب الطعن . مالا يقبل منها".

- تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير أدلتها وتفسير المستندات والعقود. موضوعي. مادام سائغاً.
- محكمة الموضوع غير ملزمة بتتبع الخصوم في مختلف مناحي حججهم والرد عليها استقلالا ما دام في قيام الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها. الرد الضمني المسقط لتلك الأقوال والحجج. مثال لاستخلاص سائغ . للغرض من الايجار.

2) محكمة الموضوع "نظرها الدعوى والفصل فيها" طعن . "مايجوز ومالايجوز الطعن فيه" . نقض "ما يجوز ومالايجوز الطعن فيه بالنقض" . إختصاص "الاختصاص الولائي" .

- وقوف الحكم المطعون فيه عند حد الفصل في الاختصاص دون التعرض للموضوع. النعي عليه بعدم الفصل في موضوع الدعوى المتقابلة. عدم قبوله. أساس ذلك؟ .

1. لما كان المقرر قضاءً أن تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير

الأدلة وتفسير المستندات من سلطة محكمة الموضوع ولها الأخذ بما تطمئن اليه متى اقامت قضاءها على أسباب سائغة مستمدة مما له أصل ثابت في الاوراق ويكفي لحمله ولا عليها ان لم تتبع الخصوم في مختلف اقوالهم وحججهم وطلباتهم والرد استقلالاً على كل قول أو طلب أثاروه ما دام في قيام الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها الرد الضمني المسقط لتلك الاقوال والحجج والطلبات.

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خلص الى ان الغرض من ايجار البناية محل النزاع المؤجرة بالعقد المؤرخ 4 / 2 / 98 هو استغلالها في النشاط الفندقي مستدلاً على ذلك بصورة عقد الايجار المقدمة من المطعون ضده والتي ورد بها ان الغرض من الايجار هو الاستغلال في النشاط الفندقي، وكذلك مما اقرت به الطاعنة في صحيفة دعواها المتقابلة ومن صورة الرخصة المرفقة بالأوراق ومن القيمة الايجارية الثابتة بعقد الايجار وكان ذلك بأسباب سائغة تؤدي الى ما انتهى اليه وكان السبب المبين بوجه النعي لا يعدو ان يكون تعييباً حول هذا الاستخلاص فإنه يضحي جدلاً موضوعيا في السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع مما تنحسر عنه رقابة هذه المحكمة ويكون غير مقبول.

2. ولئن كان من المقرر قضاء وعلى ما جرى به نص المادة 139 من قانون الاجراءات المدنية أن إغفال محكمة الموضوع الفصل في بعض الطلبات لا يصلح سبباً للطعن على حكمها بطرق الطعن المقرره وسبيل تداركه الرجوع الى ذات المحكمة التي اغفلت الفصل في هذا الطلب، إلا أن شرط ذلك ان تكون محكمة الموضوع مختصة بنظر الدعوى لما كان ذلك وكان الحكم

الصـادر مـن محكمـة اول درجة وقـف عند حـد القضـاء بعدم اختصاصـه ولائياً بنظر الدعوى وإحالتها الى لجان فض المنازعات الايجارية ، وقضى الحكم المطعون فيه بإلغاء الحكم المسـتأنف وباختصاص القضـاء العادي بنظر الدعوى فإنه يكون قد تصدى لمسـألة الاختصاص بنظر الدعوى ولم يتعرض للموضوع سـواء في الدعـوى الاصليـة او المتقابلة ، ومن ثم يضحي النعـي عليه بإغفال الفصل في موضوع الدعوى المتقابلة على غير اساس .

المحكمـــــة

حيـث أن وقائع الدعوى – حسـبما يبين مـن الحكم المطعون فيـه وسـائر الاوراق – تتحصل في أن المطعون ضده اقـام الدعوى رقم 150 لسـنة 2007 مدني كلي ابو ظـبي على الطاعنة بطلب الحكم (1) بإخلاء الفندق المسـمى بفندق سـبأ وتسـليمه له خالياً من الشـواغل مع اجـراء الصيانة الشـاملة للعقار وبـراءة ذمته من المـاء والكهرباء . (2) سـداد القيمـة الايجاريـة من تاريـخ 19/6/2007 وحتـى الإخلاء التام والتسـليم. وقال شـرحاً لدعواه انه المالك لهـذا الفندق وان دائرة الخدمـات الاجتماعية والمباني التجارية تدير العقار بموجب عقد رهن وتـم فك الرهن والإدارة في 31 / 1 / 2007 وآلت الادارة للمطعون ضده ، وبموجب عقد مؤرخ 26 / 6 / 2006 استأجرت الطاعنة الفندق من دائرة الخدمات ولمدة سنة تنتهي في 19 / 6 / 2006 بقيمة ايجارية مليون درهم ، وقـد أخطرهـا بفك الرهـن والإدارة في 11 / 2 / 2007 وبعدم الرغبة في تجديـد العقـد ، الا ان الطاعنة رفضت الاخلاء والتسـليم دون مبرر ، فأقام الدعـوى بالطلبات دفعـت الطاعنة بعـدم اختصاص المحكمة ولائياً بنظر الدعوى وإحالتها الى لجنة فض المنازعات الايجارية.

وبتاريخ 17 / 9 / 2007 حكمت المحكمة الابتدائية بعدم اختصاصها ولائياً بنظر الدعوى وبإحالتها الى لجنة فض المنازعات الايجارية المنصوص عليها بالقانون 20 لسنة 2006 سنداً للمادتين 24، 25 من ذات القانون. استأنف المطعون ضده هذا الحكم بالاستئناف رقم 211 / 2007 أبو ظبي بطلب الحكم بقبول الاستئناف شكلاً وبالغاء الحكم المستأنف وباختصاص محكمة اول درجة ولائياً بنظر الدعوى على سند من ان العين المؤجرة فندق وليس دكانا ومؤجر بالعقد المؤرخ 4 / 2 / 98 لمدة ثلاث سنوات تبدأ من 5 / 4 / 98 وتنتهي في 4 / 4 / 2001 محرر بين دائرة الخدمات والطاعنة بأجرة سنوية مقدارها مليون وخمسمائة درهم لاستغلاله في النشاط الفندقي، وقد اقرت الطاعنة بذلك في صحيفة دعواها المتقابلة وقد امتد العقد تلقائياً بين طرفيه الى ان تم فك الرهن ونقلت الادارة. وبتاريخ 31/12/2007 حكمت المحكمة بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف، والقضاء مجدداً باختصاص محكمة اول درجة نوعياً بنظر الدعوى وبإعادتها إليها، وحددت جلسة لنظرها. طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض بالطعن الماثل، وقدم المطعون ضده مذكرة بدفاعه طلب فيها رفض الطعن واذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة رأت انه جدير بالنظر، فحددت جلسة لنظره.

وحيث أن الطعن أقيم على سببين ينعى الطاعن بأولهما على الحكم المطعون فيه الفساد في الاستدلال والقصور في التسبيب ومخالفة الثابت بالأوراق، وفي بيان ذلك يقول ان الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بإلغاء الحكم الابتدائي وباختصاص محكمة اول درجة نوعياً بنظر الدعوى وبإعادتها اليها على ما استخلصه من ان العلاقة الايجارية بين طرفي الدعوى عن ايجار فندق بالعقد المؤرخ 4 / 2 /

98 مستدلاً على ذلك بما ورد في صورة الرخصة المرفقة بالأوراق من ان نشاط الشركة الطاعنة الفندقة والسياحة وان القيمة الايجارية الواردة بالعقد كبيرة لا تدفع لإيجار دكان وان القانون رقم 20 لسنة 2006 في شأن تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين قد استثنى في المادة 2 / 3 العقارات المؤجرة للأغراض الفندقية والسياحة وان المحاكم العادية هي صاحبة الولاية العامة بشأن هذه المنازعات، على حين خلت صورة العقد من بيان الغرض المؤجرة من اجله، وان عقد الايجار نموذج يتم به تأجير كافة البنايات التي تديرها دائرة الخدمات الاجتماعية، فضلاً عن ان العقد تضمن حظر التأجير من الباطن رغم ان ذلك يتعارض مع النشاط الفندقي الذي يقوم اساساً على التأجير من الباطن، واذ انتهى الحكم المطعون فيه رغم ذلك الى ان الغرض من الايجار هو النشاط الفندقي ورتب على ذلك قضاءه باختصاص القضاء العادي بنظر الدعوى فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث ان هذا النعي غير مقبول، ذلك ان المقرر قضاءً ان تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير الادلة وتفسير المستندات من سلطة محكمة الموضوع ولها الأخذ بما تطمئن اليه متى اقامت قضاءها على اسباب سائغة مستمدة مما له اصل ثابت في الاوراق ويكفي لحمله ولا عليها ان لم تتبع الخصوم في مختلف اقوالهم وحججهم وطلباتهم والرد استقلالاً على كل قول او طلب اثاروه ما دام في قيام الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها الرد الضمني المسقط لتلك الاقوال والحجج والطلبات.

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خلص الى ان الغرض من ايجار البناية محل النزاع المؤجرة بالعقد المؤرخ 4 / 2 / 98 هو استغلالها في النشاط الفندقي مستدلاً على ذلك بصورة عقد

الايجـار المقدمة من المطعون ضده والتي ورد بها ان الغرض من الايجار هو الاسـتغلال في النشـاط الفندقي، وكذلك مما اقرت به الطاعنة في صحيفة دعواهـا المتقابلة ومن صورة الرخصة المرفقة بالأوراق ومن القيمة الايجارية الثابتة بعقد الايجار وكان ذلك بأسباب سائغة تؤدي الـى ما انتهى اليه وكان السـبب المبين بوجـه النعي لا يعدو ان يكون تعييباً حول هذا الاسـتخلاص فإنه يضحي جدلاً موضوعيا في السلطة التقديريـة لمحكمـة الموضوع مما تنحسـر عنه رقابة هـذه المحكمة ويكون غير مقبول.

وحيث ان الطاعنة تنعي بالسـبب الثانـي على الحكم المطعون فيـه مخالفـة القانون، وفي بيان ذلـك تقول انها اقامـت دعوى متقابلة بطلـب نـدب أهـل الخبرة الحسـابية لخصـم نسـبة 10 % مـن المبالغ المحتجـزة للصيانـة منذ عـام 2001 والمنصوص عليها بعقـد الرهن من الدخـل المتحصل عليه للمالك من ريع الايجارات مقابل صيانة المباني، الا ان الحكـم الابتدائي ومن ورائه الحكم المطعون فيه لم يفطن الى وجـود هذه الدعوى ولم يتصـد لها ولم يفصل فيهـا وأغفلها بما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث أن هذا النعي غير مقبول، ذلك انه ولئن كان من المقرر قضـاء وعلى ما جـرى به نص المـادة 139 من قانون الاجـراءات المدنية ان اغفـال محكمة الموضوع الفصل في بعض الطلبات لا يصلح سـبباً للطعن علـى حكمها بطرق الطعـن المقرره وسـبيل تداركه الرجوع الـى ذات المحكمـة التي اغفلت الفصل في هذا الطلب، إلا أن شـرط ذلـك ان تكـون محكمـة الموضوع مختصـة بنظر الدعـوى لما كان ذلـك وكان الحكم الصادر مـن محكمة اول درجـة وقف عند حد القضاء بعـدم اختصاصه ولائياً بنظر الدعوى وإحالتها الى لجان فض

المنازعـات الايجاريـة ، وقضى الحكـم المطعون فيه بإلغـاء الحكم المسـتأنف وباختصاص القضاء العادي بنظـر الدعوى فإنه يكون قد تصدى لمسـألة الاختصاص بنظر الدعوى ولم يتعرض للموضوع سواء في الدعـوى الاصلية او المتقابلـة ، ومن ثم يضحي النعـي عليه بإغفال الفصل في موضوع الدعوى المتقابلة على غير أساس.

ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

جلسة 29 / 6 / 2008 (مدني)

برئاسة المستشار / إمام البدري علي - رئيس الدائرة.
وعضوية المستشارين / عبد الصمد عبد العزيز، طارق زيادة.

الطعن رقم 224 لسنة 2008 س2 ق . أ

إيجار أماكن . إختصاص "اختصاص ولائي" . حكم "تسبيبه. تسبيب غير معيب" . محكمة الموضوع "سلطتها" . إثبات "بوجه عام" . نقض "اسباب الطعن . مالايقبل منها" . قانون "سريانه" "تطبيقه" . نظام عام . محكمة الاستئناف "نظرها الدعوى والحكم فيها" .

- تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير أدلتها موضوعي. مادام سائغا.
- تفسير العقود والمستندات واستخلاص قصد المتعاقدين. موضوعي. مادام لم يخرج عن المعنى الظاهر لعبارات المحرر كامله.
- سريان أحكام القانون رقم 20 لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن على العقارات والأماكن واجزائها على إختلاف أنواعها المؤجرة للسكن أو لغرض ممارسة نشاط صناعي او تجاري أو مهني أو حرفي بإمارة أبوظبي.
- سريانه على العلاقات القائمة والتي تنشأ بعد صدوره.
- يستثنى من ذلك الأراضي والعقارات التي تملكها الحكومة والمؤجرة لأغراض السكنى.
- اختصاص لجنة فض المنازعات الايجارية بالفصل في المنازعات الناشئة عن العلاقة الايجارية بين المؤجر والمستأجر طبقا لأحكام قانون إيجار الأماكن وقانون المعاملات المدنية فيما لم يرد به نص.

- وجوب إحالة جميع المنازعات الايجارية المنظورة أمام القضاء والتي لم يفصل فيها بحكم نهائي الى لجان فض المنازعات .
- تفسير محكمة الاستئناف لعقد الإيجار وانتهائها الى سريان قانون إيجار الأماكن رقم 20 لسنة 2006 على النزاع واختصاص لجان فض المنازعات به وإحالته إليها. صحيح.

لما كان من المقرر قضاء ان تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة فيها من سلطة محكمة الموضوع متى اقامت قضاءها على اسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق بما يكفي لحمله ، كما أن تفسير العقود والاتفاقات واستخلاص قصد المتعاقدين من سلطة محكمة الموضوع ما دامت لم تخرج عن المعنى الظاهر الذي تحمله عباراتها وفق ما تفيده عبارات المحرر بأكمله وكان قضاؤها سائغاً كافياً لحمل الحكم وله معينه من الاوراق. كما أن من المقرر قانونا عملاً بالمادة 2 / 2 من القانون رقم 20 لسنة 2006 بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة الايجارية بين المؤجرين والمستأجرين في امارة ابو ظبي ان احكامه تسري على العقارات والأماكن وأجزائها على اختلاف انواعها المؤجرة للسكنى او لغرض ممارسة نشاط صناعي او تجاري او مهني او حرفي بالإمارة ، كما تسري على العلاقة الايجارية القائمة او التي تنشأ بعد تاريخ العمل به ، ويستثنى من تطبيق احكام هذا القانون الاراضي والعقارات التي تملكها الحكومة المؤجرة لأغراض سكنية ، كما جرى نص المادة 25 من ذات القانون ونص المادة 4 من قرار المجلس التنفيذي رقم 41 لسنة 2006 بشأن لجنة فض المنازعات الايجارية على ان لجنة فض المنازعات تختص بالفصل في المنازعات الناشئة عن العلاقة الايجارية بين المؤجر والمستأجر طبقاً لأحكام هذا القانون وقانون المعاملات المدنية لدولة الامارات العربية المتحدة وتعديلاته فيما لم يرد به نص ، ونصت المادة 31 منه على احالة جميع

المنازعات الايجارية المنظورة امام القضاء والتي لم يفصل فيها بحكم نهائي الى اللجان المشكلة طبقاً لأحكام هذا القانون.

لما كان ذلك وكان يبين من الحكم المطعون فيه انه قد احاط بواقع الدعوى عن بصر وبصيرة وعرض للدفع القانوني الذي اثارته المطعون ضدها امام محكمة الاستئناف بعدم اختصاص محكمة بلدية العين بنظر النزاع وأن الاختصاص ينعقد للجنة فض المنازعات الايجارية المشكلة بموجب القانون 2006/20 في مواده 2/ 2، 20، 31 وتصدى له باعتباره من النظام العام وتجوز اثارته في أية مرحلة من مراحل الدعوى، وانتهت المحكمة سائغاً الى ان القانون 2006/20 ينطبق على النزاع سنداً على ان الارض محل النزاع قد تم تأجيرها حسب العقد المرفق بالدعوى والمبرم بين طرفيها لاستغلالها كمستودع ومعسكر، وان المقصود من المستودع حفظ ادوات وآليات الشركة المطعون ضدها وليس المقصود اسكان العمال فقط، بل ان اسكان العمال قد يكون في مواقع العمل، ومن ثم يكون الحكم المطعون فيه قدر فسر – صواباً – العقد المبرم بين الطرفين بما تفيده عباراته ولم يخرج عن المعنى الظاهر منه.

ولما كان ذلك فإنه يجيء موافقاً لصحيح القانون، ولا يعدو النعي ان يكون جدلاً موضوعياً فيما لمحكمة الموضوع سلطة فهمه وتقدير ادلته مما لا تجوز اثارته امام هذه المحكمة، ويضحي النعي غير قائم على اساس متعين الرفض.

المحكمـــــة

حيث ان الوقائع – حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الاوراق – تتحصـل في ان بلديـة العين (الطاعنة) اقامـت الدعوى رقم 118 / 2007 امـام محكمة بلدية العين ضد الشـركة المطعون ضدها بطلـب الزامها باخلاء القطعـة رقم (376) بأرض الشـركات/ التربة وتسـليمها مع تقديم براءة ذمة من اسـتهلاك الكهرباء والماء وشمول الحكـم بالنفـاذ المعجل، وذلك سـنداً علـى ان الطاعنـة تعاقدت مع المدعى عليها (المطعون ضدها) علـى تأجير قطعـة الارض المعنية بتاريخ 10 / 5 / 2001 ولمدة خمس سنوات بغرض استغلالها كمستودع ومعسكر للشركة، وان مدة العقد قد انتهت ولم تجدد المدعى عليها العقـد، كما لم تدفع القيمـة الايجارية المسـتحقة عليها. ومحكمة البدايـة قضـت في 31 / 12/ 2007 حضوريـاً بقبـول ادخـال مؤسسـة الاميري خصماً في الدعوى (وهي المؤسسة التي اجرت لها البلدية ذات العقار بعد رفع هذه الدعوى وقبل صدور الحكم فيها). وثانياً: باخلاء الشـركة المدعـى عليها القطعـة محل الدعـوى وتسـليمها للمدعية الطاعنـة مع دفع القيمة الايجارية المسـتحقة طبقـاً للعقد وحتى تاريخ الاخلاء مـع تقديم ما يفيد براءة الذمة، فاسـتأنفت المحكوم ضدها امـام محكمة اسـتئناف العـين التـي قضـت في 30 / 3 / 2008 بإلغاء الحكم المستأنف لعدم اختصاص محكمة بلدية العين بنظر النزاع، وأحالت القضية الى لجنة فـض المنازعات الايجارية المختصة وأرجأت الفصل في الرسوم.

وفي 13 / 5 / 2008 اودعت الطاعنة الطعن الماثل واودعت المطعون ضدها مذكرة برفض الطعن، وقررت هذه المحكمة في غرفة مشورة ان الطعن جدير بالنظر وحددت جلسة لهذا الغرض.

وحيث ان الطاعنة تنعى على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وتأويله والفساد في الاستدلال والقصور في التسبيب ومخالفة الثابت بالأوراق والإخلال بحق الدفاع، ذلك انه تجاهل نص المادة الثانية من القانون رقم 20 / 2006 في شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والتي تنص على سريانه على العقارات والأماكن وأجزائها على اختلاف انواعها المؤجرة للسكن او لغرض ممارسة نشاط صناعي او تجاري او مهني او حرفي واستثنى الاراضي والعقارات التي تملكها الحكومة المؤجرة لأغراض سكنية، في حين ان الارض محل الدعوى مخصصة لسكن العمال مما كان يتعين معه عدم الحكم بعدم اختصاص محكمة البلدية، فضلاً عن ان الحكم استند فقط الى المقصود من مصطلح ((مستودع)) الواردة في الفقرة الخامسة من عقد الايجار المبرم بين الطرفين، وتغاضت المحكمة عن الاغراض الاخرى التي حددها العقد مما يعد اجحافاً بحق البلدية، وخطأ في الفهم والتكييف القانوني السليم لوقائع النزاع وفيه اهمال لإقرار المطعون ضدها الصريح بأنها استأجرت الارض كي تتمكن من تسيير اعمالها ولسكن عمالها ووضع معداتها فيها 000 الخ. مما يعيب ذلك الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث ان النعي غير سديد، ذلك ان من المقرر قضاء ان تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة فيها من سلطة محكمة الموضوع متى اقامت قضاءها على اسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق بما يكفي لحمله، كما ان تفسير العقود والاتفاقات واستخلاص قصد المتعاقدين من سلطة محكمة الموضوع ما دامت لم تخرج عن المعنى الظاهر الذي تحمله عباراتها وفق ما تفيده عبارات المحرر بأكمله وكان قضاؤها سائغاً كافياً لحمل الحكم وله معينه من الاوراق. كما ان من المقرر قانونا عملاً بالمادة 2 / 2 من القانون رقم 20 لسنة

2006 بشـأن ايجار الاماكـن وتنظيم العلاقة الايجاريـة بين المؤجرين والمسـتأجرين في امـارة ابـو ظبي ان احكامه تسـري علـى العقارات والأماكن وأجزائها على اختلاف انواعها المؤجرة للسكنى او لغرض ممارسـة نشـاط صناعي او تجاري او مهني او حـر في بالإمارة ، كما تسـري على العلاقة الايجارية القائمة او التي تنشـأ بعـد تاريخ العمل به ، ويسـتثنى مـن تطبيق احكام هـذا القانون الاراضـي والعقارات التي تملكها الحكومة المؤجرة لأغراض سـكنية ، كما جرى نص المـادة 25 من ذات القانون ونص المـادة 4 من قرار المجلس التنفيذي رقم 41 لسـنة 2006 بشـأن لجنة فض المنازعات الايجارية على ان لجنة فض المنازعات تختص بالفصل في المنازعات الناشـئة عن العلاقة الايجارية بين المؤجر والمسـتأجر طبقاً لأحكام هذا القانـون وقانون المعاملات المدنية لدولة الامـارات العربية المتحدة وتعديلاته فيما لم يرد به نص ، ونصت المادة 31 منه على احالة جميع المنازعات الايجارية المنظورة امام القضاء والتي لم يفصل فيها بحكم نهائي الى اللجان المشـكلة طبقاً لأحكام هذا القانون.

لمـا كان ذلـك وكان يبين مـن الحكـم المطعون فيـه انه قد احاط بواقـع الدعوى عن بصر وبصيرة وعـرض للدفع القانوني الذي اثارتـه المطعـون ضدها امـام محكمة الاسـتئناف بعـدم اختصاص محكمة بلديـة العين بنظر النزاع وأن الاختصـاص ينعقد للجنة فض المنازعات الايجارية المشـكلة بموجـب القانون 20/ 2006 في مواده 2 / 2 ، 20 ، 31 وتصـدى لـه باعتباره مـن النظام العام وتجـوز اثارته في اية مرحلـة من مراحـل الدعوى ، وانتهت المحكمة سـائغاً الى ان القانون 20/ 2006 ينطبـق على النزاع سـنداً علـى ان الارض محل النزاع قد تم تأجيرها حسـب العقد المرفق بالدعوى والمبرم بين طرفيها لاستغلالها كمستودع ومعسكر ، وان المقصود من المستودع حفظ ادوات وآليات

الشركة المطعون ضدها وليس المقصود اسكان العمال فقط، بل ان اسكان العمال قد يكون في مواقع العمل، ومن ثم يكون الحكم المطعون فيه قدر فسر – صواباً – العقد المبرم بين الطرفين بما تفيده عباراته ولم يخرج عن المعنى الظاهر منه.

ولما كان ذلك فإنه يجيء موافقاً لصحيح القانون، ولا يعدو النعي ان يكون جدلاً موضوعياً فيما لمحكمة الموضوع سلطة فهمه وتقدير ادلته مما لا تجوز اثارته امام هذه المحكمة، ويضحي النعي غير قائم على اساس متعين الرفض.

ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

جلسة 15 / 2 / 2009 (مدني)

برئاسة المستشار / إمام البدري علي – رئيس الدائرة.
وعضوية المستشارين: عبد الصمد عبد العزيز، عرار خريس.

الطعن رقم 511 لسنة 2008 س 3 ق . أ

اختصاص " اختصاص نوعي ". لجان فض المنازعات الإيجارية " اختصاصها ". إيجار . عقد " عقد الإيجار ". إثبات " بوجه عام " محررات عرفية " . محكمة الموضوع " سلطتها ". قانون " الخطأ في تطبيق القانون ". محكمة النقض " سلطتها ".

- تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتفسير العقود والشروط المختلف عليها فيها واستظهار النية المشتركة للمتعاقدين. موضوعي. شرطه : أن يكون تفسيرها مما تحتمله عبارات العقد كاملة دون الخروج عن المعنى الظاهر لها ودون الوقوف على ما تفيده عبارة بعينها. مثال لاستخلاص غير سائغ.
- العبرة في وصف المكان مفروشاً أو خالياً . هو بحالته وقت التعاقد وأن يكون مطابقاً لحقيقة الواقع.
- وجوب ان يثبت أن الإيجارة شملت بالإضافة إلى منفعة المكان. وجود مفروشات ومنقولات ذات قيمة. تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات على منفعة العين لاعتبار العين مؤجرة مفروشة. وإلا اعبترت مؤجرة خالية.
- موافقة المؤجر على السماح للمستأجر بتأجير العين مفروشة أو غير مفروشة أو للغير من الباطن بمجردها لا تغير من طبيعة العقد.
- إنشاء المبنى طبقاً لمواصفات معينة تستلزمها العين المؤجرة لتفي بالغرض من الإيجارة لا تغير من اعتبار العقد قد انصب على

مكان خال غير مفروش.

- مثال لاستخلاص غير سائغ لتكييف العقد باعتباره إيجار مفروش ورتب على ذلك رفض الدفع بعدم اختصاص المحكمة نوعياً بنظر الدعوى.
- قضاء محكمة النقض بإلغاء الحكم المطعون فيه الذي قضى برفض الدفع بعدم الاختصاص والقضاء باختصاص لجان فض المنازعات الإيجارية يوجب عليها إحالة الدعوى إلى تلك اللجان للفصل في الدعوى.

لما كان المقرر قضاءً ان تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتفسير صيغ العقود والشروط المختلف عليها بما تراه اوفى بمقصود العاقدين واستظهار النية المشتركة لهما على ضوء الظروف التي احاطت بتحريره من سلطة محكمة الموضوع بشرط ان يكون تفسيرها مما تحتمله عبارات العقد دون الخروج عن المعنى الظاهر لعباراته اعمالاً لنص المادة 265 / 1 من قانون المعاملات المدنية ودون ان تقف عند حد ما تفيده عبارة معينة بل بما تفيده عبارات العقد بأكمله . وان العبرة في وصف المكان مفروشاً او خالياً هو بحالته وقت التعاقد وانه يلزم لاعتبار المكان مؤجراً مفروشاً ان يكون العقد مطابقاً للواقع وان يثبت ان الاجاره شملت بالاضافة الى منفعة المكان في ذاته مفروشات او منقولات ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات او المنقولات على منفعة العين والا اعتبرت العين مؤجرة خالية وان مجرد موافقة المؤجر على السماح للمستأجر بتأجير العين مفروشة او غير مفروشة او للغير من الباطن لا تغير من طبيعة العقد. كما لا يغير من اعتبار ان العقد انصب على مكان خال انشاء المبنى طبقاً لمواصفات معينة تستلزمها العين المؤجرة لتفي بالغرض من الايجاره.

لمـا كان ذلك وكان البـين من عقد الايجار سـند الدعوى انه ورد خالياً من النص على وجود منقولات بالوحدات المسـتأجرة، كما لا يوجد ملحق للعقد يفيد اسـتلام المسـتأجر لأيـة منقولات لأغراض التأجيـر المفروش او الفندقي، وأن البين من صـور عقود الايجار التي قدمها الطاعن الاول المحررة بينه وبين مسـتأجرين آخرين غير ممثلين في الدعـوى، ان العين المؤجرة لهـم خالية وان المنقـولات الكائنة بها خاصة بكل مسـتأجر ولم يطعن على هـذه العقود بثمة مطعن، كما لم يزعم المطعون ضدهم انهم اجروا وحدات المبنى مفروشـة بمنقولات تفـي بهذا الغرض بـل انهم اقروا في صحيفة دعواهـم بأن العين خالية بدلالـة طلبهم تسـليم العقـار المؤجر خاليـاً. الامر الـذي تخلص معه المحكمـة ان طبيعة عقد الايجار المحرر بـين الطاعن الاول والمطعون ضدهـم وقت تحرير العقد انه انصـب على مكان خال يخضع لقانون الايجـارات رقم 20 لسـنة 2006 وتختـص بنظره لجنة فـض المنازعات الايجاريـة المنصوص عليهـا في المادتين 24، 25 مـن ذات القانون، واذ خالـف الحكم المطعـون فيه هذا النظر وخرج في تفسـيره عن مدلول العبارات الواضحـة والظاهرة التي وردت بالعقـد الى معنى لا تحتمله ورتب على ذلـك قضاءه برفض الدفع بعدم اختصاص المحكمة نوعياً بنظر الدعوى فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه.

وحيـث ان الفصل في مسـألة الاختصاص سـابقة على الفصل في الموضـوع وكانـت المحكمـة نقضـت الحكـم لمخالفتـه قواعد الاختصـاص، الامر الذي يسـتتبع نقـض الحكم فيمـا قضى به في الموضوع.

وحيـث ان موضـوع الاسـتئناف صالـح للفصل فيه في مسـألة الاختصاص.

ولما تقدم يتعين الغاء الحكم المستأنف والقضاء بعدم اختصاص محكمة اول درجة ولائياً بنظر الدعوى وباحالتها الى لجنة فض المنازعات الايجارية لنظر الدعوى من جديد ، وعلى قلم كتاب اللجنة تحديد جلسة لنظر الدعوى واخطار الخصوم بها. وابقت الفصل في المصروفات لحين الفصل في الموضوع.

المحكمـــــة

حيث ان الوقائع – على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق – تتحصل في أن المطعون ضدهم اقاموا الدعوى رقم 1 لسنة 2008 مدني كلي ابو ظبي على الطاعنين بطلب الحكم – وفق الطلبات الختامية – اخلائهما – من العقار رقم 6 منطقة شرق ، ابو ظبي وتسليمه خاليا وبحالة جيدة والزام الطاعن الاول بسداد ما عليه من اجرة حتى تاريخ الاخلاء الفعلي. وقالوا شرحاً لذلك ان الطاعن الاول مستثمر العقار المملوك لهم منذ عام 1996 وأنهم قاموا بتجديد العقد معه بتاريخ 2005/11/1 لمدة سنتين ينتهي في 2007/10/31 وكان الغرض من الايجار تأجير المبنى شققاً فندقية بواسطة الطاعن الذي ظل يستثمره تحت اسم صحاري للشقق الفندقية – الطاعنة الثانية – وبتاريخ 2006/11/27 قاموا بإرسال اخطار الى الطاعنين بعدم رغبتهم في تجديد عقد الايجار بعد انتهاء مدته ، وبتاريخ 2007/7/16 تم ارسال اخطار لإخلاء العقار في او قبل 2007/10/31 إلا ان الطاعنين رفضا الاخلاء وقاما بإرسال اخطار يتضمن تمسكهما بتجديد العقد اعتباراً من 2007/11/1 وحتى 2007/10/31 وسبق ان اقام المطعون ضدهم الدعوى رقم 2202 لسنة 2007 مدني كلي ابو ظبي الاتحادية قضي فيها بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفه. ثم اقاموا الدعوى الحالية بذات الطلبات ، دفع الطاعنان بعدم اختصاص المحكمة نوعياً بنظر

الدعوى وانعقاد الاختصاص للجنة فض المنازعات الايجارية على سند مـن ان العلاقة علاقة ايجـار عادية ، وان الحكم السـابق صدوره في الدعـوى رقم 2007/2202 تجاري كلي ابو ظبي الاتحادية والذي فصل في موضوع الاختصاص هو محل طعن بالاستئناف رقم 2007/588 امام المحكمـة الاسـتئنافية الاتحادية ، قضت محكمـة اول درجة بوقف الدعـوى تعليقاً ريثما يفصل في الاسـتئناف المذكـور ، وبعد ان قضى في الاسـتئناف الأخير بعدم جوازه اسـتأنفت الدعوى سيرها ، تصدت المحكمة للدفع بعدم الاختصاص النوعي ورفضته وأسسـت قضاءها على سـبق الفصل في الدفع في الدعوى رقـم 2007/2202 تجاري كلي ابـو ظبي الاتحادية والذي قضى بدوره برفض الدفع بعدم الاختصاص النوعـي وباختصاص القضـاء العادي بنظر الدعوى على سـند من ان الغرض من عقد الايجار سـند الدعوى هو تأجير الشقق الفندقية مما يخرج عن مجال تطبيق القانون 20 لسـنة 2006 ولا يدخل في اختصاص لجنة فـض المنازعات. وبتاريخ 2008/3/27 قضـت محكمة اول درجة بفسـخ عقد الايجار المـؤرخ 2005/11/1 وإخلاء الطاعنين من الشـقق الفندقيـة مـن الطابـق الثالث وحتـى الطابق السـابع عشـر موضوع التعاقد وتسليمها خالية من الشـواغل وبإلزام الطاعن الاول بأن يؤدي للمطعون ضدهم القيمة الايجارية من 2007/11/1 وحتى تاريخ الاخلاء الفعلي بواقع 2,300,000 درهم سـنوياً. استأنف الطاعنان هذا الحكم بالاسـتئناف رقـم 271 / 2008 ابو ظبي ، اجـاب الورثة المطعون ضدهم على الاسـتئناف بـأن لجنة فـض المنازعات حكمـت في الدعوى رقم 3731 / 2007 بتاريـخ 19 / 6 / 2008 بعدم اختصاص اللجنة بنظر دعوى تجديـد عقد الايجار وباختصاص المحاكم العادية . تصدت محكمة الاسـتئناف للدفـع بعدم الاختصـاص النوعـي المبدي مـن الطاعنين وانتهت الى رفضه وبعدم اختصاص لجنة فض المنازعات بنظر الدعوى وانعقـاد الاختصاص للقضاء العـادي ، وقضت بتاريـخ 24 / 9 / 2008

بتأييد الحكم المستأنف لأسبابه طعن الطاعنان في هذا الحكم بطريق النقض الماثل، واذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة رأت انه جدير بالنظر فحددت جلسة لنظره.

وحيث ان مما ينعاه الطاعنان على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والفساد في الاستدلال والقصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع، وفي بيان ذلك يقولان بأنهما تمسكا بالدفع بعدم اختصاص المحكمة ولائياً بنظر الدعوى وانعقاد الاختصاص الى لجنة فض المنازعات الايجارية تأسيساً على ان العبرة بالمعنى الحقيقي للعقد وما ورد فيه من الفاظ وعبارات والبحث عن النية المشتركة للمتعاقدين وان الثابت من عقد الايجار وقت تحريره ان المطعون ضدهم اجروا المبنى خالياً وليس مفروشاً على ان يقوم الطاعنان باستثماره مفروشاً او غير مفروش، وان الطاعن الاول اجر ثلاث طوابق من الثالث الى الخامس خاليه الى صحاري للشقق الفندقية وان الاخيرة هي التي قامت بعمل الديكور وتزويد الوحدات بالفرش والاثاث، اما باقي الطوابق وعددها اثني عشر طابقاً من السادس حتى السابع عشر اجرها الطاعن الاول الى آخرين من الباطن سكن عادي بموجب عقود محررة مع المستأجرين قدم صورها وبذلك يكون الطاعن قد استأجر المبنى خالياً وبالتالي ينعقد الاختصاص الى لجنة فض المنازعات الايجارية، واذ استبعد الحكم المطعون فيه هذا الدفاع والتفت عن صور عقود الايجار المقدمة منه والتي تمسك بدلالتها على ان الايجار ورد على وحدات خالية وليست مفروشة وخرج في تفسيره عن عبارات العقد الواضحة وعن النية المشتركة للمتعاقدين واعتبر ان عقد الايجار كان بغرض التأجير مفروشاً وبغرض مباشرة النشاط الفندقي ورتب على ذلك قضاءه برفض الدفع بعدم اختصاص المحكمة ولائياً بنظر الدعوى فإنه يكون معيباً بما

يستوجب نقضه.

وحيث ان هذا النعي سـديد ، ذلك ان المقـرر قضاءً ان تحصيل فهـم الواقـع في الدعـوى وتفسـير صيـغ العقـود والشـروط المختلف عليهـا بما تراه اوفـى بمقصود العاقدين واسـتظهار النية المشـتركة لهمـا على ضوء الظـروف التي احاطت بتحريره من سـلطة محكمة الموضوع بشـرط ان يكون تفسـيرها مما تحتمله عبـارات العقد دون الخروج عن المعنى الظاهر لعباراته اعمالاً لنص المادة 265 / 1 من قانون المعامـلات المدنيـة ودون ان تقف عند حد ما تفيده عبـارة معينة بل بما تفيده عبارات العقد بأكمله . وان العبرة في وصف المكان مفروشاً او خالياً هو بحالته وقت التعاقد وانه يلزم لاعتبار المكان مؤجراً مفروشاً ان يكـون العقد مطابقاً للواقع وان يثبت ان الاجاره شـملت بالاضافة الى منفعة المكان في ذاته مفروشات او منقولات ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات او المنقولات على منفعة العين والا اعتبرت العين مؤجرة خالية وان مجرد موافقة المؤجر على السماح للمستأجر بتأجير العين مفروشـه او غير مفروشـه او للغير من الباطن لا تغير من طبيعة العقد . كما لا يغير من اعتبار ان العقد انصب على مكان خال انشاء المبنى طبقاً لمواصفات معينة تستلزمها العين المؤجرة لتفي بالغرض من الايجاره.

لمـا كان ذلك وكان البـين من عقد الايجار سـند الدعوى انه ورد خالياً من النص على وجود منقولات بالوحدات المسـتأجرة ، كما لا يوجد ملحق للعقد يفيد اسـتلام المسـتأجر لأيـة منقولات لأغراض التأجيـر المفروش او الفندقي ، وأن البين من صـور عقود الايجار التي قدمها الطاعن الاول المحررة بينه وبين مسـتأجرين آخرين غير ممثلين في الدعـوى ، ان العين المؤجرة لهـم خالية وان المنقـولات الكائنة بها

خاصة بكل مستأجر ولم يطعن على هذه العقود بثمة مطعن، كما لم يزعم المطعون ضدهم انهم اجروا وحدات المبنى مفروشة بمنقولات تفي بهذا الغرض بل انهم اقروا في صحيفة دعواهم بأن العين خالية بدلالة طلبهم تسليم العقار المؤجر خالياً. الامر الذي تخلص معه المحكمة ان طبيعة عقد الايجار المحرر بين الطاعن الاول والمطعون ضدهم وقت تحرير العقد انه انصب على مكان خال يخضع لقانون الايجارات رقم 20 لسنة 2006 وتختص بنظره لجنة فض المنازعات الايجارية المنصوص عليها في المادتين 24، 25 من ذات القانون، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وخرج في تفسيره عن مدلول العبارات الواضحة والظاهرة التي وردت بالعقد الى معنى لا تحتمله ورتب على ذلك قضاءه برفض الدفع بعدم اختصاص المحكمة نوعياً بنظر الدعوى فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه.

وحيث ان الفصل في مسألة الاختصاص سابقة على الفصل في الموضوع وكانت المحكمة نقضت الحكم لمخالفته قواعد الاختصاص، الامر الذي يستتبع نقض الحكم فيما قضى به في الموضوع.

وحيث ان موضوع الاستئناف صالح للفصل فيه في مسألة الاختصاص.

ولما تقدم يتعين الغاء الحكم المستأنف والقضاء بعدم اختصاص محكمة اول درجة ولائياً بنظر الدعوى وبإحالتها الى لجنة فض المنازعات الايجارية لنظر الدعوى من جديد، وعلى قلم كتاب اللجنة تحديد جلسة لنظر الدعوى وإخطار الخصوم بها. وأبقت الفصل في المصروفات لحين الفصل في الموضوع.

جلسة 31 / 3 / 2009 (مدني)

برئاسة المستشار / إمام البدري علي – رئيس الدائرة.
وعضوية المستشارين: عبد الصمد عبد العزيز، طـارق زيـادة.

الطعن رقم 136 لسنة 2009 س 3 ق . أ

1) تحكيـم " مشارطـة التحكيـم ". قضـاء مستعجـل . اختصاص " اختصاص القضاء المستعجـل". " اختصاص نوعي " " اختصاص ولائـي " . حكـم " تسبيبه . تسبيب غير معيـب ". نقض " أسباب الطعن بالنقض . ما لا يقبل منها ".

- عـدم اتفاق المتعاقدين في مشـارطة التحكيـم على اختصاص المحكـم باتخاذ الإجـراءات الوقتيـة أو التحفظية أو المسـائل المستعجلة. مؤداه: اختصاص جهة القضاء بها.
- اللجوء إلى جهة القضاء لنظر تلك المسائل. لا يترتب عليه التنازل عن شـرط التحكيـم الذي اقتصـر على الجانـب الموضوعي. مثال.

2) إيجـار أماكـن. لجان فض المنازعـات الإيجاريـة . " اختصاصها " اختصاص " نوعـي ". "اختصاص ولائـي ". حكـم " تسبيبـه. تسبيـب معيـب ". نقضـ " أسبـاب الطعـن بالنقضـ . مـا لا يقبل منها".

- اختصـاص لجان فض المنازعـات الإيجارية دون غيرها بكافة المنازعات الإيجارية . الموضوعية أو المسـتعجلة اعتباراً من تاريخ سريان القانون رقم (20) لسنة 2006 بأن إيجار الأماكن . مثال.

1. لما كان المقرر قضاءً أنه إذا لم يتفق المتعاقدان في العقد او في مشارطة التحكيم على اختصاص المحكم او المحكمين باتخاذ الاجراءات الوقتية او التحفظية او بالمسائل المستعجلة فإن اتفاقهما على التحكيم بشأن النزاع حول تفسير العقد او تنفيذه لا يخول هيئة التحكيم السلطة او الاختصاص بالفصل في تلك الاجراءات او هذه المسائل، ويكون للجهة القضائية المختصة نظر المسائل الوقتية والمستعجلة باعتبارها صاحبة الولاية العامة والاختصاص الأصيل فيها ولا يستفاد من اللجوء الى الجهة القضائية المختصة في هذه الحالة – لنظر المسائل المستعجلة او الامور الوقتية – التنازل عن شرط التحكيم الذي اقتصر نطاقه طبقاً للاتفاق على الجانب الموضوعي من النزاع.

لما كان ذلك وكان البين من البند الخامس عشر من عقد الاستثمار المؤرخ 15/11/2007 مثار النزاع اتفاق الطرفين على اللجوء الى محكمين يقبلهم الطرفان ويكون حكمها غير ملزم لهما في حال عدم الاقتناع وقد خلا العقد من الاتفاق على اتخاذ المحكمين اية اجراءات وقتية او تحفظية او الفصل في المسائل المستعجلة، فإن شرط التحكيم في هذه الحالة لا يحول بين المطعون ضده وبين رفع الدعوى المستعجلة بطلب طرد الشركة الطاعنة ولا يستفاد من قيامه بذلك تنازله ضمنا عن شرط التحكيم طالما اقتصرت الطلبات على الطلب المستعجل دون الطلبات الموضوعية، واذ التزم الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه هذا النظر فإن النعي عليه بهذا السبب يضحي على غير اساس.

2. لما كان مفاد النص في المواد 2، 24، 25 من القانون رقم 20 / 2006 بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة الايجارية بين المؤجرين

والمستأجرين في امارة ابو ظبي ان لجنة فض المنازعات الايجارية اصبحت تختص دون غيرها بنظر المنازعات الايجارية سواء بصفة موضوعية او بصفة مستعجلة اعتباراً من تاريخ سريان هذا القانون وطبقاً للمادة 31 من ذات القانون تحال جميع المنازعات الايجارية المنظورة امام المحاكم والتي لم يفصل فيها بحكم نهائي الى لجان فض المنازعات الايجارية. لما كان ذلك وكانت المنازعة المطروحة هي دعوى مستعجلة بطلب طرد الشركة الطاعنة لانتهاء عقد الايجار كطلب المطعون ضده، ودار فيها النزاع حول امتداد عقد الايجار كطلب الشركة الطاعنة ومن ثم فإن المنازعة تكون منازعة ايجارية تختص لجنة فض المنازعات بنظرها لتقرير مدى انتهاء عقد الايجار او امتداده، وتختص اللجنة بالفصل فيها على وجه الاستعجال، وكذلك تختص بنظر طلب اتخاذ الاجراءات الوقتية سنداً للمادة 25 من ذات القانون – وان شرط التحكيم الذي ورد بصيغة عامة في عقد الايجار – لا يحول بين المطعون ضده وبين رفع دعواه المستعجلة امام تلك اللجنة ولا يعتبر رفعه للدعوى المستعجلة تنازلاً عن شرط التحكيم الذي اقتصر على الجانب الموضوعي من النزاع كما ورد ذلك تفصيلاً في الرد على السبب السابق، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه خالف النظر المتقدم وكيف الدعوى على انها دعوى طرد للغصب على سند من انتهاء مدة عقد الايجار رغم منازعة الشركة الطاعنة في عدم انتهائه وأنها انذرت المطعون ضده برغبتها في امتداده مما يجعل تكييف محكمة الموضوع للمنازعة بأنها طرد للغصب يعد تكييفاً خاطئاً وجره ذلك الى الحكم برفض الدفع بعدم اختصاص القضاء المستعجل بنظر الدعوى وانعقاد الاختصاص الى لجنة فض المنازعات الايجارية، الأمر الذي يضحي معه الحكم المطعون فيه معيباً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه بما

يوجب نقضه.

وحيث ان موضوع الاستئناف صالح للفصل فيه ، ولما تقدم يتعين الغاء الحكم المستأنف والقضاء بعدم اختصاص جهة القضاء العادي – المستعجل – بنظر الدعوى وبانعقاد الاختصاص الى لجنة فض المنازعات الايجارية لنظر الدعوى على وجه الاستعجال سنداً للمادة 25 من القانون رقم 20 / 2006 وبإحالتها الى تلك اللجنة وعلى قلم كتاب اللجنة تحديد جلسة لنظر الدعوى وإخطار الخصوم بها وأبقت الفصل في المصروفات لحين الفصل في موضوع الدعوى.

المحكمة

حيث ان الوقائع – على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق – تتحصل في ان المطعون ضده اقام الدعوى رقم 112 لسنة 2008 مستعجل ابو ظبي على الشركة الطاعنة بطلب طردها من العقار رقم ت / 19 منطقة غرب 2 بأبو ظبي والتسليم . وقال شرحاً لدعواه انه بتاريخ 15 / 11 / 2007 ابرم مع الشركة الطاعنة عقد استثمار تقوم بموجبه باستثمار العقار ملكه لمدة سنة تبدأ من 19/11/2007 وتنتهي في 18/11/2008 مقابل اجرة مقدارها 1 ، 605 ، 000 درهم ، وبتاريخ 16/6/2008 ارسل للشركة الطاعنة اخطاراً بعدم رغبته في تجديد العقد وطلب منها اتخاذ كافة الاجراءات لنقل العقود المبرمة مع المستأجرين وتحويل كافة الدفعات المستحقة بعد 18/ 11/ 2008 والتسليم ، كما ارسل للطاعنة بتاريخ 14/10/ 2008 كتاباً آخراً يؤكد فيه رغبته بعدم تجديد عقد الاستثمار وضرورة تسليم العقار فور انتهاء العقد إلا ان الشركة ارسلت اليه كتاباً تخبره فيه برفضها اخلاء العقار والتسليم وتمسكت بتجديد العقد رغم خلو العقد من

الاتفاق علـى التجديد مما يجعل يدها يد غاصبة بعد انتهاء مدة العقد فأقام الدعوى. وبتاريخ 21/12/2008 قضت محكمة اول درجة برفض الدفـع بعدم قبول الدعـوى لوجود شـرط التحكيـم وبقبولها وبعدم اختصاصها نوعياً بنظر النزاع. اسـتأنف المطعـون ضده هذا الحكم بالاسـتئناف رقم 1161 / 2008 اسـتئناف ابوظبي، وبتاريخ 10/2/2009 قضت المحكمة بالغاء الحكم المسـتأنف وبطرد الشـركة الطاعنة على سـند من انتهاء عقـد الايجار بانتهاء مدته وتكون يد الشـركة الطاعنة يداً غاصبة . طعنت الشركة الطاعنة في هذا الحكم بطريق النقض بالطعن الماثل وقدم المطعون ضده مذكرة جوابية بطلب رفض الطعن، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة رأت انه جدير بالنظر فحددت جلسة لنظره.

وحيـث ان الطعـن اقيـم على سـببين تنعى الشـركة الطاعنة بثانيهمـا علـى الحكـم المطعـون فيـه مخالفـة القانـون والخطأ في تطبيقه، وفي بيـان ذلك تقول بأن الحكم الابتدائـي المؤيد بالحكم المطعـون فيه قضى برفـض الدفع بعـدم قبول الدعوى لوجود شـرط التحكيـم وبقبولها تأسيسـاً على ان ورود شـرط التحكيم في العقد بصيغة عامة دون ان يشمل المنازعات المستعجلة فإن التحكيم في هذه الحالـة يقتصـر على القضاء العـادي ولا يمنع القاضي المسـتعجل من نظر الدعـوى للحكم في الاجراء الوقتي المطلـوب اتخاذه اذا توفر في الطلب شـرطا الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق وهو من الحكم تفسـير مخالف للنـص ومضيق لعمـوم اللفظ لان اشـتراط الخصوم اللجوء الى التحكيم في لفظ عام يشمل النزاع امام القضاء دون تمييز بين القضاء العادي والقضاء المسـتعجل، واذ قصرت المحكمة شرط التحكيـم على القضاء العادي دون المسـتعجل فانه يكون اجتهاداً لا يحتمله النص ودون مسـوغ من القانون مما يعيب الحكم ويسـتوجب

نقضه.

وحيث ان هذا النعي غير سـديد ، ذلك ان المقـرر قضاء انه اذا لم يتفق المتعاقدان في العقد او في مشـارطة التحكيم على اختصاص المحكـم او المحكمـين باتخـاذ الاجـراءات الوقتيـة او التحفظية او بالمسـائل المسـتعجلة فإن اتفاقهمـا على التحكيم بشـأن النزاع حول تفسير العقد او تنفيذه لا يخول هيئة التحكيم السلطة او الاختصاص بالفصل في تلك الاجراءات او هذه المسـائل، ويكون للجهة القضائية المختصة نظر المسـائل الوقتية والمسـتعجلة باعتبارهـا صاحبة الولاية العامـة والاختصـاص الأصيل فيها ولا يسـتفاد من اللجـوء الى الجهة القضائية المختصة في هذه الحالة – لنظر المسـائل المستعجلة او الامور الوقتيـة – التنـازل عن شـرط التحكيم الـذي اقتصر نطاقـه طبقاً للاتفـاق على الجانب الموضوعي من النزاع. لما كان ذلك وكان البين من البند الخامس عشـر من عقد الاستثمار المؤرخ 15/ 11/ 2007 مثار النـزاع اتفاق الطرفـين على اللجوء الـى محكمين يقبلهـم الطرفان ويكـون حكمها غير ملزم لهما في حال عدم الاقتناع وقد خلا العقد من الاتفـاق على اتخاذ المحكمـين اية اجراءات وقتيـة او تحفظية او الفصل في المسـائل المسـتعجلة ، فإن شـرط التحكيم في هذه الحالة لا يحـول بـين المطعون ضده وبين رفـع الدعوى المسـتعجلة بطلب طرد الشركة الطاعنة ولا يسـتفاد من قيامه بذلك تنازله ضمنا عن شرط التحكيم طالما اقتصرت الطلبات على الطلب المستعجل دون الطلبات الموضوعيـة ، واذ التزم الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه هذا النظر فإن النعي عليه بهذا السبب يضحي على غير اساس.

وحيث ان الشـركة الطاعنة تنعى بالسبب الأول على الحكم المطعـون فيـه مخالفـة القانـون والخطـأ في تطبيقه ، وفي بيـان ذلك

تقـول بأنها تمسـكت بعـدم اختصاص القضـاء العادي والمسـتعجل بنظـر الدعوى وانعقاد الاختصاص بنظرها الـى لجان فض المنازعات الايجارية سـنداً للقانون 20 لسنة 2006 باعتبار ان المنازعة ايجارية تدور حـول مدى انتهاء عقد الايجار كطلـب المطعون ضده او مدى امتداده كطلـب الطاعنـة ممـا تختص بهـا لجان فـض المنازعـات الايجارية ويطبق بشأنها قانون ايجار الأماكن وهو قانون خاص ولا يطبق قانون المعاملات المدنية باعتباره قانوناً عاماً ، واذ رفض الحكم المطعون فيه هذا الدفـع بعد ان كيف الدعـوى تكييفاً خاطئـاً بأنها دعوى طرد للغصـب وطبق قانـون المعاملات المدنية على النـزاع فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيـث ان هـذا النعي سـديد ، ذلك ان مفـاد النـص في المواد 2 ، 24 ، 25 مـن القانون رقم 2006/20 بشـأن ايجـار الأماكن وتنظيم العلاقـة الايجاريـة بـين المؤجرين والمسـتأجرين في امـارة ابو ظبي ان لجنـة فـض المنازعـات الايجارية اصبحـت تختـص دون غيرها بنظر المنازعات الايجارية سـواء بصفة موضوعية او بصفة مستعجلة اعتباراً من تاريخ سـريان هذا القانون وطبقاً للمـادة 31 من ذات القانون تحال جميع المنازعات الايجارية المنظورة امام المحاكم والتي لم يفصل فيها بحكم نهائي الى لجان فض المنازعات الايجارية . لما كان ذلك وكانت المنازعة المطروحة هي دعوى مسـتعجلة بطلب طرد الشركة الطاعنة لانتهـاء عقـد الايجار كطلب المطعـون ضده ، ودار فيهـا النزاع حول امتـداد عقد الايجار كطلب الشـركة الطاعنة ومـن ثم فإن المنازعة تكـون منازعة ايجارية تختـص لجنة فض المنازعـات بنظرها لتقرير مـدى انتهاء عقـد الايجار او امتـداده ، وتختص اللجنـة بالفصل فيها على وجه الاسـتعجال ، وكذلك تختـص بنظر طلب اتخاذ الاجراءات الوقتية سـنداً للمادة 25 من ذات القانون – وان شـرط التحكيم الذي

ورد بصيغة عامة في عقد الايجار – لا يحول بين المطعون ضده وبين رفع دعواه المستعجلة امام تلك اللجنة ولا يعتبر رفعه للدعوى المستعجلة تنازلاً عن شرط التحكيم الذي اقتصر على الجانب الموضوعي من النزاع كما ورد ذلك تفصيلاً في الرد على السبب السابق، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه خالف النظر المتقدم وكيف الدعوى على انها دعوى طرد للغصب على سند من انتهاء مدة عقد الايجار رغم منازعة الشركة الطاعنة في عدم انتهائه وأنها انذرت المطعون ضده برغبتها في امتداده مما يجعل تكييف محكمة الموضوع للمنازعة بأنها طرد للغصب يعد تكييفاً خاطئاً وجره ذلك الى الحكم برفض الدفع بعدم اختصاص القضاء المستعجل بنظر الدعوى وانعقاد الاختصاص الى لجنة فض المنازعات الايجارية، الأمر الذي يضحي معه الحكم المطعون فيه معيباً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه.

وحيث ان موضوع الاستئناف صالح للفصل فيه، ولما تقدم يتعين الغاء الحكم المستأنف والقضاء بعدم اختصاص جهة القضاء العادي – المستعجل – بنظر الدعوى وبانعقاد الاختصاص الى لجنة فض المنازعات الايجارية لنظر الدعوى على وجه الاستعجال سنداً للمادة 25 من القانون رقم 20 / 2006 وبإحالتها الى تلك اللجنة وعلى قلم كتاب اللجنة تحديد جلسة لنظر الدعوى وإخطار الخصوم بها وأبقت الفصل في المصروفات لحين الفصل في موضوع الدعوى.

جلسة 28 / 4 / 2009 (مدني)

برئاسة المستشار/ إمام البدري علي – رئيس الدائرة.
وعضوية المستشارين/ طارق زيادة، عرار خريس.

الطعن رقم 195 لسنة 2009 س 3 ق . أ

1) اختصاص " اختصاص ولائي " . حكم " حجيته " . قوة الأمر المقضي به" . قانون " تطبيقه " . حكم " تسبيبه . تسبيب غير معيب " . نقض " أسباب الطعن بالنقض . ما لا يقبل منها" . إيجار أماكن . تحكيم . إثبات " قوة الأمر المقضي به " .

- عدم جواز المجادلة فيما سبق لمحكمة النقض الفصل فيه وحاز حجية الأمر المقضي به.
- مثال بشأن القضاء ببطلان شرط التحكيم الوارد في عقد الإيجار لبطلان عقد الإيجار نفسه واختصاص القضاء العادي بنظر دعوى بطلان عقد الإيجار تبعا لذلك وليس لجان فض المنازعات الإيجارية.

2) مؤسسة زايد العليا . إنابة . وكالة . دعوى " المصلحة والصفة في الدعوى " . حكم " تسبيبه . تسبيب غيرمعيب " . نقض " أسباب الطعن . ما لا يقبل منها " .

- إقامة مؤسسة زايد العليا الدعوى نيابة عن المحجور عليه . واستمرارها في الدعوى بعد وفاته لوجود قصر في الدعوى من الورثة . بلوغهم سن الرشد دون اعتراض منهم على استمرار المؤسسة في تمثيلهم في الدعوى . يجعل نيابتهم القانونية نيابة اتفاقية عنهم .

3)نقض " أسباب الطعن . ما لا يقبل منها " .

- عـدم جواز إثارة الدفاع الذي يخالطـه واقع لأول مرة أمام النقض . مثال .

4) أمـر رئيس الدولـة . نظام عـام . قانـون " تطبيقـه " . بطلان . تسجيل . إيجار . حكم " تسبيبه . تسبيب غير معيب " . قانون " تطبيقه " . نقض " أسباب الطعن بالنقض . ما لا يقبل منها " .

- مخالفـة أمـر رئيـس الدولة رقـم 23 لسـنة 1986 بشـأن إيجار الأراضي بغرض الاسـتثمار . مؤداه بطلان عقد الإيجار بطلاناً متعلقاً بالنظام العام .
- عدم تسـجيل عقد إيجار الأراضي عمـلاً بالأحكام القانونين رقمي 3 ، 19 لسـنة 2005 . بشـأن تنظيم السـجل العقاري . أثره : بطلان العقد .

1. لما كانت محكمـة النقض قد فصلت في مسـألة الاختصاص في الحكم الصادر عنها في الطعن رقم 58 لسنة 2007 تاريخ 30 / 10 / 2007 حيث توصلت الى انه يترتب على بطلان العقد الأصلي الوارد بـه شـرط التحكيم بطلان شـرط التحكيـم تبعاً لذلـك ويبقى الاختصـاص في بطلان العقـد مقصـوراً للقضاء صاحـب الولاية العامـة في فصل النـزاع ، وعليه فانـه لا يجوز المجادلـة مرة اخرى في هذه المسـألة لسـبق الفصل فيها من محكمة النقض مما يتعين رفض هذا السبب .

2. لما كانـت المطعون ضدها مؤسسـة زايـد أقامت الدعـوى ابتداءً بصفتها القائمة علـى ادارة اموال المحجور عليـه ..... ، وبعد وفـاة المحجـور عليه تـم ادخال ورثتـه في الدعوى وبقيـت المطعون

ضدها مؤسسة زايد خصماً في الدعوى باعتبارها تمثل احد الورثة القاصرين وهو خليفه، وان استمرار هذا التمثيل دون اعتراض منه بعد بلوغه سن الرشد يقلب نيابة المؤسسة عنه الى نيابة اتفاقية بعد ان كانت قانونية، وحيث ان الحكم المطعون فيه قد عالج هذا الأمر وفقاً للنظر المتقدم ذكره فانه يكون موافقاً لأحكام القانون مما يتضمن معه رفض هذا السبب.

3. لما كان النعي يتضمن دفاعاص يخالطه واقع لم تسبق إثارته امام محكمة الاستئناف مما لا تجوز اثارته امام هذه المحكمة، فضلاً عن انه قول مرسل لا دليل عليه في الأوراق، ويضحي غير قائم على اساس متعين الرفض.

4. لما كان اتفاق الاستثمار موضوع الدعوى المؤرخ في 19 / 1 / 99 قد تم في ظل سريان احكام الأمر السامي الصادر عن سمو رئيس الدولة رقم 33 لسنة 68 الذي اوجب بأن لا تزيد مدة الاتفاقات التي تعقد بين المالك والمستأجر لأي ارض بغرض اقامة بناء عليها عن ثماني سنوات وبأن يحدد في العقد قيمة البناء المزمع انشاؤه وأن ترفق معه الخرائط التي توضح نوع وشكل البناء وكافة تفاصيله، وحيث ان اوامر سمو رئيس الدولة بهذا الشأن تتعلق بالنظام العام، ويترتب على مخالفتها بطلان التصرف لتخلف احد شروط صحته، وحيث ان الاتفاق موضوع الدعوى قد نص على ان مدته هي اثنان وعشرون عاماً ولم يرفق به اي مخطط يوضح نوع وشكل البناء الذي تم الاتفاق على انشائه وكافة تفاصيله الأخرى، فانه يكون قد خالف احكام الأمر السامي سالف البيان، كما انه خالف احكام القانون رقم 3 لسنة 2005 والقانون رقم 14 لسنة 2005 لعدم تسجيله لدى مسجل الأراضي، الأمر الذي

يجعل هذا الاتفاق باطلاً .

وحيث ان العقد الباطل لا ترد عليه الاجازة وتحكم به المحكمة من تلقاء نفسها .

وحيث ان القانون رقم 3 لسنة 2005 في شأن تنظيم السجل العقاري نص في المادة السادسة منه على ان تسجل عقود الايجار التي تكون مدتها اكثر من اربع سنوات ولا يعتد بالتصرفات غير المسجلة ، كما اكدت المادة السادسة من القانون رقم 19 لسنة 2005 على تسجيل عقود الايجار طويل الأمد في السجل المحدد في القانون رقم 3 لسنة 2005 واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون موافقاً لصحيح القانون .

المحكمـــــة

حيث ان الوقائع – حسبما يتبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق – تتحصل في ان مؤسسة زايد العليا للرعاية الانسانية (المطعون ضدها الأولى) اقامت الدعوى رقم 123 / 2005 ضد مؤسسة ..... للعقارات (الطاعنة) لدى محكمة ابو ظبي الابتدائية بطلب الحكم ببطلان اتفاقية الاجارة المؤرخة في 17 / 1 / 99 ، وقالت شرحاً لدعواها بأنها وقعت هي والمطعون ضدها الثانية ..... عقد ايجار يسمح للطاعنة باستثمار قطعة الأرض لاقامة بناء طبقاً للشروط المبينة في العقد الذي لم يتم تسجيله لدى مسجل الأراضي ، فجاء مخالفاً لأحكام المادة 6 من القانون رقم 11 لسنة 79 في شأن تسجيل الأراضي التي اوجبت تسجيل كل تصرف يتعلق بالأراضي ، كما جاء مخالفاً للمرسوم الأميري رقم 88 لسنة 68 من حيث الالتزام

بالمدة المحددة بالمرسوم او ارفاق المخططات والمواصفات، الأمر الذي دعاها لاقامة دعواها الماثلة بالطلبات المذكورة.

وبتاريخ 29 / 5 / 2005 حكمت محكمة الدرجة الأولى بعدم جواز نظر الدعوى لوجود شرط التحكيم في العقد المؤرخ في 17 / 1 / 99، وبعد الطعن في هذا الحكم بالاستئناف رقم 274 / 2005 قضت محكمة استئناف ابو ظبي برفض الطعن وتأييد الحكم المستأنف فتم الطعن في الحكم بالنقض رقم 58 / 2007 حيث حكمت محكمة النقض بنقض الحكم واحالته الى محكمة الاستئناف التي نظرت الدعوى مجدداً، وحكمت بتاريخ 9 / 1 / 2008 بالغاء الحكم المستأنف وبطلان العقد المؤرخ في 17 / 1 / 99 وقد تم الطعن في هذا الحكم بالنقض رقم 89 / 2008 حيث قضت المحكمة بنقض الحكم واحالة الدعوى الى محكمة ابو ظبي الابتدائية حيث نظرت الدعوى مجدداً وحكمت بجلسة 23 / 9 / 2008 ببطلان الاتفاقية المؤرخة في 17 / 1 / 99.

طعنت الطاعنة في هذا الحكم بالاستئناف رقم 821 / 2008. وبجلسة 13 / 1 / 2008 حكمت المحكمة برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف، فطعنت الطاعنة في هذا الحكم بطعنها الماثل، وقدمت المطعون ضدها الأولى مذكرة جوابية بطلب رفض الطعن، كما قدمت النيابة العامة مذكرة بالرد، واذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة رأت انه جدير بالنظر فحددت جلسة لنظره.

وحيث ان الطاعنة تنعى بالسبب الأول على الحكم المطعون فيه مخالفة قواعد الاختصاص الولائي، ذلك ان العقد موضوع الدعوى ابرم بتاريخ 2 / 8 / 98 ثم عدل بتاريخ 17 / 1 / 99 وقد صدر قانون ايجار

الأماكـن رقم 20 لسـنة 2006 ونص في المادة 31 منه علـى احالة جميع المنازعـات الايجارية المنظورة امام القضاء الى اللجان المشـكلة طبقاً لأحكامه .

وحيـث ان هـذا النعي مـردود ، ذلـك ان محكمـة النقض قد فصلـت في مسـألة الاختصاص في الحكـم الصادر عنهـا في الطعن رقم 58 لسـنة 2007 تاريخ 30 / 10 / 2007 حيـث توصلت الى انه يترتب على بطـلان العقد الأصلي الوارد به شـرط التحكيم بطلان شـرط التحكيـم تبعـاً لذلك ويبقـى الاختصاص في بطلان العقـد مقصوراً للقضـاء صاحـب الولاية العامة في فصـل النزاع ، وعليـه فانه لا يجوز المجادلة مرة اخرى في هذه المسـألة لسـبق الفصل فيهـا من محكمة النقض مما يتعين رفض هذا السبب .

وحيث تنعى الطاعنة على الحكم المطعون فيه في السبب الثاني مخالفة القانون والقصور في الأسـباب بعدم قبـول الدعوى لرفعها من غير ذي صفه ، اذ ان المطعون ضدها ليس لها صفة في مباشرة الدعوى بعد وفاة المورث المرحوم ..... لان ولده خليفه بلغ سـن الرشـد عند وفاة والده ، وقد التفت الحكم عن هذا الدفاع.

وحيـث ان هـذا النعي غير سـديد ، ذلـك ان المطعـون ضدها مؤسسـة زايد اقامت الدعوى ابتداءً بصفتهـا القائمة على ادارة اموال المحجـور عليـه ..... ، وبعد وفاة المحجـور عليه تم ادخال ورثته في الدعـوى وبقيت المطعون ضدها مؤسسـة زايد خصمـاً في الدعوى باعتبارهـا تمثل احد الورثة القاصرين وهو خليفه ، وان اسـتمرار هذا التمثيل دون اعتراض منه بعد بلوغه سـن الرشـد يقلب نيابة المؤسسة عنـه الـى نيابـة اتفاقية بعـد ان كانـت قانونية ، وحيـث ان الحكم

المطعون فيه قد عالج هذا الأمر وفقاً للنظر المتقدم ذكره فانه يكون موافقاً لأحكام القانون مما يتضمن معه رفض هذا السبب.

وحيث ان الطاعنة تنعى في السبب الرابع على الحكم المطعون فيه قصور الأسباب، ذلك ان الطاعنة تمسكت امام محكمة اول درجة بصحة العقد المؤرخ في 17 / 1 / 99 لأنه امتداد للعقد المؤرخ 3 / 8 / 88 المبرم مع مالك الأرض قبل الحجر عليه ولا يتصور اعادة تسجيل العقد وهو مسجل من قبل ولم يطرأ عليه سوى تعديل بعض الشروط من حيث المدة والمبالغ المدفوعة، وقد تجاهل الحكم المطعون فيه هذا الدفاع.

وحيث ان هذا النعي مردود، ذلك انه يتضمن دفاعاً يخالطه واقع لم تسبق اثارته امام محكمة الاستئناف مما لا تجوز اثارته امام هذه المحكمة، فضلاً عن انه قول مرسل لا دليل عليه في الأوراق، ويضحي غير قائم على اساس متعين الرفض.

وحيث تنعى الطاعنة في السبب الثالث على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون، ذلك انه قضى ببطلان عقد الاستثمار المؤرخ في 19 / 1 / 99 واستند في ذلك الى احكام القانون رقم 15 لسنة 2005 مع ان هذا القانون لم ينص على بطلان عقود الاستثمار التي لم تسجل، بل نص على عدم الاعتداد بها مع بقاء الالتزامات الشخصية سارية بين ذوي الشأن، كما استقر الاجتهاد القضائي على ان التسجيل سواء في ظل احكام المرسوم الأميري رقم 33 لسنة 68 او من بعد سريان القانون رقم 11 لسنة 79 الذي الغى هذا المرسوم لا يضفي على البيع شكلاً رسمياً ولم يغير من طبيعة هذا العقد.

وحيث ان هذا النعي مردود، ذلك ان اتفاق الاستثمار موضوع

الدعوى المؤرخ في 19 / 1 / 99 قد تم في ظل سريان احكام الأمر السامي الصادر عن سمو رئيس الدولة رقم 33 لسنة 68 الذي اوجب بأن لا تزيد مدة الاتفاقات التي تعقد بين المالك والمستأجر لأي ارض بغرض اقامة بناء عليها عن ثماني سنوات وبأن يحدد في العقد قيمة البناء المزمع انشاؤه وأن ترفق معه الخرائط التي توضح نوع وشكل البناء وكافة تفاصيله، وحيث ان اوامر سمو رئيس الدولة بهذا الشأن تتعلق بالنظام العام، ويترتب على مخالفتها بطلان التصرف لتخلف احد شروط صحته، وحيث ان الاتفاق موضوع الدعوى قد نص على ان مدته هي اثنان وعشرون عاماً ولم يرفق به اي مخطط يوضح نوع وشكل البناء الذي تم الاتفاق على انشائه وكافة تفاصيله الأخرى، فانه يكون قد خالف احكام الأمر السامي سالف البيان، كما انه خالف احكام القانون رقم 3 لسنة 2005 والقانون رقم 14 لسنة 2005 لعدم تسجيله لدى مسجل الأراضي، الأمر الذي يجعل هذا الاتفاق باطلاً.

وحيث ان العقد الباطل لا ترد عليه الاجازة وتحكم به المحكمة من تلقاء نفسها.

وحيث ان القانون رقم 3 لسنة 2005 في شأن تنظيم السجل العقاري نص في المادة السادسة منه على ان تسجل عقود الايجار التي تكون مدتها اكثر من اربع سنوات ولا يعتد بالتصرفات غير المسجلة، كما اكدت المادة السادسة من القانون رقم 19 لسنة 2005 على تسجيل عقود الايجار طويل الأمد في السجل المحدد في القانون رقم 3 لسنة 2005 واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون موافقاً لصحيح القانون.

وحيث انه لما تقدم يتعين رفض الطعن.

جلسة 30 / 6 / 2009 (مدني)

برئاسة المستشار/ إمام البدري علي – رئيس الدائرة.
وعضوية المستشارين/ عبد الصمد عبدالعزيز، عـــرار خـريـس.

الطعنان رقمي 484،601 لسنة 2009 س 3 ق . أ

1) اختصاص " اختصاص ولائي ". لجنة فض المنازعات الإيجارية " اختصاصها" . حكم " تسبيبه. تسبيب غير معيب ". نقض " أسباب الطعن بالنقض . ما لا يقبل منها ".

- اختصاص المحاكم العادية بدعوى المطالبة بمبالغ مالية نشأت عن عقد اسـتثمار فندق تم التصالح عليـه أمام قاضي التنفيذ. علة ذلك.
- اسـتثناء عقود اسـتثمار المباني المفروشـة مـن تطبيق أحكام القانون رقم 20 لسـنة 2006 في شـأن تنظيـم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيه . عدم اختصاص لجان فض المنازعات بها.

2) محكمـة الموضوع " سلطتها ". إثبـات " خبرة ". حكم " تسبيبه . تسبيب غير معيب ". نقض "أسباب الطعن . ما لا يقبل منها ".

- سـلطة محكمة الموضـوع في نـدب ذات الخبير السـابق ندبه للقيام بذات المهمة بإجراءات صحيحة.
- حقها في الأخـذ بهذا التقرير بعـد تدارك الخبيـر للعوار الذي شاب الإجراءات السابقة.
- تبني التقريـر الثاني لذات النتيجة التي انتهـى إليها في التقرير الأول وأخذ المحكمة بها. لا عيب.
- نعي الطاعن على الحكم تكليفه للخبير بمسائل قانونية مما

يخـرج عن اختصاصـه. دون بيان تلك المسـائل. أثره: عدم قبول نعيه.

- محكمة الموضوع غير ملزمة بالرد على كل ما يبديه الخصوم تعقيباً على تقرير الخبير. متى كانت أسـباب التقرير تتضمن الرد على تلك الملاحظات.

3) اختصاص " اختصاص نوعي " . " اختصاص مكاني " . حكم " تسبيب . تسبيب غير معيب " . نقض " أسباب الطعن بالنقض . ما لا يقبل منها " .

- اختصاص المحكمة التجارية التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه. أو التي تم الاتفاق أو نفذ كله أو بعضه في دائرتها أو التي يجب تنفيذ الاتفاق في دائرتها . قسائم متساوية للمدعي الخيار بينها لرفع دعواه .
- عقد اسـتثمار الفندق . عقد تجاري . أثـره : المدعي بالخيار في رفـع دعواه أمام دائـرة تنفيذ العقد أو محكمـة موطن المدعى عليه.

4) حكم " حجيتـه " . إثبـات " قوة الأمر المقضي بـه " . قوة الأمر المقضي به " . دفاع " الإخلال بحق الدفاع . ما لا يوفره " . دفوع" الدفع بعد جواز نظر الدعوى السابقة الفصل فيها .

- الحجية الواجبة للأحكام . مناطها ؟ مثال لعدم توافر الحجية .

5) محكمـة الموضـوع " سلطتهـا " . حكـم " تسبيبـه . تسبيـب غـير معيب" . نقض " أسباب الطعن بالنقض . ما لا يقبل منها " . إثبات " بوجه عام " .

- الجدل الموضوعي عدم جواز إثارته أمام النقض . مثال .

1. لما كان موضوع الدعوى قد نشأ عن إخلال الطاعن بتنفيذ بنود عقد الصلح الذي تم بينه وبين المطعون ضده أمام قاضي التنفيذ ، حيث ثم الاتفاق بينهما على فسخ عقد استثمار الفندق وتسليم المبنى للمطعون ضده الذي تسلمه فعلاً ، ثم اقام الدعوى للمطالبة بالأجور التي قبضها الطاعن من شاغلي بعض اجزاء المبنى عن المدة التي تلت تاريخ التسليم وهو 16/9/ 2007 وبالغرامات التي ترتبت لبعض الجهات الرسمية اثناء فترة استغلال الطاعن للفندق ، اضافة الى ذلك فان عقود استثمار المباني المفروشة مستثناة من تطبيق احكام القانون رقم 20 لسنة 2006 في شأن تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين .

وحيث ان الثابت من بنود عقد استثمار الفندق الذي كان قائماً بين الطرفين ان العين المؤجرة فيه هي عبارة عن مبنى مفروش ومعد للاستغلال كفندق فان المنازعات الناشئة عن هذا العقد لا تدخل في اختصاص لجنة فض المنازعات الايجارية ، ومن ثم يعود الاختصاص الى اصله اي الى المحاكم صاحبة الاختصاص العام بنظر كافة المنازعات ، وعليه يكون النعي على الحكم المطعون فيه بهذا السبب على غير اساس .

2. لما كان من المقرر أنه لا تثريب على محكمة الاستئناف إذا ندبت ذات الخبير للقيام بالمهمة الموكولة اليه باجراءات صحيحة ولا على الحكم المطعون فيه اخذه بهذا التقرير بعد ان تداول الخبير فيه ما شاب اجراءاته السابقة من عوار واستمع الى مطالب طرفي النزاع واعتراضاتهما والأدلة التي قدماها ، ولا يغير من ذلك تبنيه النتيجة التي خلص اليها في تقريره السابق طالما لم تسفر دعوته للخصوم واجتماعه بهم عن جديد يتغير به رأيه السابق . اما بالنسبة

لما ذكره الطاعن من ان كافة العناصر التي كلف بها الخبير تعد من قبيل المسائل القانونية التي لا تدخل في عداد المسائل الفنية فانه نعي مجهل لم يبين فيه الطاعن ماهية المسائل القانونية التي ابدى الخبير رأيه فيها وبالتالي يكون غير مقبول .

وحيث ان الحكم المطعون فيه قد احاط بوقائع الدعوى عن بصر وبصيرة ومكن هذه المحكمة من بسط رقابتها بما اشتمل عليه من اسباب سائغة ، اذ اعتبر ان التقرير جاء سليماً فيما خلص اليه وصحيحاً في اسبابه والنتيجة التي توصل اليها بعد فحصه مستندات الطرفين وتضمنه الاجابة الكافية على ما قدمه الطرفان وعرضه لدفاع الخصوم رداً وقبولاً .

وحيث ان محكمة الموضوع غير ملزمة بالرد على كل ملاحظة يبديها الخصوم تعقيباً على تقرير الخبير عندما تتبنى هذا التقرير وتستند الى اسبابه التي تتضمن الرد الكافي على الملاحظات المقدمة تعقيباً عليه فان النعي لا يعدو ان يكون جدلاً موضوعياً فيما تستقل محكمة الموضوع بتقديره من ادلة الدعوى مما لا يجوز اثارته امام محكمة النقض.

3. لما كانت الفقرة الثالثة من المادة 31 من قانون الاجراءات المدنية تنص على ان المحكمة المختصة في المواد التجارية هي المحكمة التي يقع بدائرتها موطن المدعى عليه او المحكمة التي تم الاتفاق او نفذ كله او بعضه في دائرتها او المحكمة التي يجب تنفيذ الاتفاق في دائرتها . لما كان في ذلك وكان المطعون ضده قد اقام الدعوى ضد الطاعن طالباً الزامه برد الأجور التي قبضها من شاغلي بعض اجزاء المبنى عن المدة التي تلت تاريخ تسليمه في

16 / 9 / 2007 وبالغرامات التي ترتبت للجهات الرسمية اثناء فترة استغلال الطاعن للفندق مستنداً في ذلك لاتفاق الصلح المبرم امام قاضي التنفيذ في مدينة أبوظبي الذي تضمن في احد بنوده الزام الطاعن بتسليم مبنى الفندق الكائن في مدينة أبوظبي ، وحيث ان عقد استثمار الفندق هو من العقود التجارية بحسب ماهيتها فانه يكون للمدعي الخيار في رفع الدعوى امام دائرة مكان تنفيذ عقد الصلح او موطن المدعى عليه ، واذ اختار الطاعن رفعها امام محكمة دائرة مكان تنفيذ العقد فانه لا تثريب عليه ، وحيث توصلت محكمة الاستئناف الى ذات النتيجة فان النعي يكون على غير اساس .

4. لما كان من المقرر أن مناط حجية الأحكام وفقاً لنص المادة 49 من قانون الاثبات لا تكون الا في نزاع قام بين الخصوم انفسهم وتعلق بذات الحق محلاً وسبباً ، ولا تقوم هذه الحجية الا فيما فصل فيه بين الخصوم بصفة صريحة او ضمنية حتمية سواء في المنطوق او في الأسباب التي لا يقوم المنطوق بدونها ، وان ما لم تفصل فيه المحكمة بالفعل لا يمكن ان يكون موضوعاً لحكم يحوز قوة الأمر المقضي . لما كان ذلك وكان موضوع الدعوى رقم 28 / 2006 هو الحكم بفسخ عقد الايجار المؤرخ في 23/8 / 2004 وفسخ عقد وكالة خاصة بالمبنى المؤجر والزام المدعى عليه بأن يؤدي الأجرة المستحقة وتقديم براءة ذمة عن الماء والكهرباء حتى تاريخ الاخلاء والزامه بسداد وأجور ومستحقات العاملين بالفندق ، وكان موضوع الدعوى الماثلة هو المطالبة برد الأجور التي قبضها الطاعن من شاغلي المبنى عن المدة التي تلت تاريخ تسلمه في 9/16 / 2007 وبقيمة الغرامات التي ترتبت للجهات الرسمية اثناء فترة استغلالة للفندق استناداً لاتفاق الصلح الذي تم في القضية التنفيذية امام

قاضي تنفيذ ابو ظبي.

وحيث ان هذه الطلبات موضوع الدعوى الماثلة لم تكن مطروحة امام المحكمة التي اصدرت الحكم رقم 28 / 2006 ولم تناقشها او تبدي رأياً فيها لا في منطوق حكمها ولا في اسبابه فان الدفع بعدم جواز النظر في الدعوى لسبق الفصل فيها يكون على غير اساس من الواقع او القانون ويتعين رفضه .

5. لما كان الثابت من تقرير الخبرة أن الخبير قد حسم من المبالغ المستحقة للمطعون ضده مبلغ (85000) درهم لقاء شيكات كانت بحوزة الحارس القضائي، وان الطاعن لم يقدم امام الخبير او امام محكمة الاستئناف اي دليل على وجود مبالغ اخرى لدى الحارس القضائي، وعليه يكون ادعاؤه قولاً مرسلاً بغير دليل ويشكل جدلاً موضوعياً فيما تستقل محكمة الموضوع بتقديره من ادلة الدعوى مما لا يجوز اثارته امام محكمة النقض .

المحكمة

حيث ان الوقائع – حسبما يتبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق – تتحصل في ان ..... (المطعون ضده) اقام الدعوى المدنية رقم 208/257 أمام محكمة ابوظبي الابتدائية ضد ..... (الطاعن) بطلب الحكم باحالة الدعوى للخبرة الحسابية للإطلاع على عقود ايجار شاغلي المبنى وتحديد القيمة الايجارية لشقق المبنى عن المدة التي تلت تاريخ 2007/9/16 والتي استلمها الطاعن لمطالبته بقيمتها ، وكذلك تحديد الغرامات التي فرضت من قبل هيئة ابوظبي للسياحة ووزارة العمل عن المخالفات

المرتكبة أثناء إدارة الطاعن للمبنى موضوع الاستثمار حتى تاريخ 2007/9/16 وذلك على سند من انه ابرم مع الطاعن عقداً لاستثمار الفندق العائد له بتاريخ 2004/8/23 لقاء أجرة مقدارها (4,500,000) درهم في السنة وحينما تأخر الطاعن في تسديد الأجرة المستحقة أقام ضده الدعوى رقم 2006/28 مدني كلي ابوظبي حيث أصدرت المحكمة بتاريخ 2006/3/28 حكماً قضى بفسخ عقد الاستثمار المشار إليه وإلزام الطاعن بتسليم العين المؤجرة للمطعون ضده والزامه بالقيمة الايجارية اعتباراً من 2005/10/1 ، ونتيجة الطعن الذي تقدم به الطاعن على هذا الحكم أصدرت محكمة استئناف ابوظبي بتاريخ 2007/5/30 حكماً قضي بإلزام الطاعن بأن يؤدي للمطعون ضده مبلغ (261,116,92) درهم اجرة البناية حتى تاريخ 2006/12/31 وبدفع الأجور المستحقة بعد هذا التاريخ بواقع (375,000) درهم عن كل شهر الى حين اخلاء المبنى ، وقد قدم المطعون ضده هذا الحكم للتنفيذ في القضية التنفيذية رقم 461 /2006 تنفيذ ابوظبي ، وبجلسة التنفيذ المنعقدة بتاريخ 2007/9/16 تصالح الطرفان على ان يلتزم الطاعن بسداد فواتير الكهرباء والماء عن الفندق وتنازله عن الدعوى رقم 2006/2078 مدني وإقراره بفسخ عقد الاستثمار المبرم بينهما وتنازله عن الطعن بالنقض رقم 2009/236 ، ومقابل ذلك تنازل المطعون ضده عن مبلغ (1,500,000) درهم من المبلغ المستحق له بموجب الحكم المنفذ وعلى ان يتم تسديد باقي المبلغ على دفعات تمت جدولتها والسير في إجراءات إخلاء العين وتسليمها. واستناداً لهذه المصالحة فقد استلم المطعون ضده المبنى ، وتبين له بعد ذلك بأن الطاعن قد أجر بعض وحدات المبنى بموجب عقود ايجار تمتد إلى ما بعد 2007/9/16 وبأنه استلم من شاغليها القيمة الايجارية ، كما تبين له استحقاق غرامات على المبنى أثناء فترة سريان عقد الاستثمار الأمر الذي حدا به إلى إقامة الدعوى.

وبجلسة 2007/12/17 حكمت محكمة أول درجة بندب خبير لإجراء المحاسبة والذي قدم تقريراً خلص فيه إلى ان الطاعن مدين للمطعون ضده بمبلغ (1,680,010) درهم وهذا المبلغ الذي قبضه من اجور عن المدة اللاحقة لتاريخ انتهاء العقد في 2007/9/16 بالاضافة الى الغرامات التي استحقت اثناء سريان العقد ثم حكمت المحكمة بجلسة 2008/2/28 برفض الدفع بعدم الاختصاص المكاني ورفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها وبالزام الطاعن بتأدية مبلغ (1,680,010) درهم للمطعون ضده. استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم 2008/180 فقضت محكمة استئناف ابوظبي بندب خبير لإجراء المحاسبة وبعد ان باشر الخبير مهمته بحضور الطرفين اودع تقريره الذي خلص فيه الى ان الطاعن مشغول الذمة للمطعون ضده بمبلغ (1,680,010) درهم، وبتاريخ 2009/4/14 حكمت المحكمة بتأييد حكم محكمة الدرجة الأولى ورفض الاستئناف، وفي 2009/5/18 اودع الطاعن طعنه الأول رقم 2009/484 وفي 2009/6/9 أودع طعنه الثاني رقم 2009/601 وقررت هذه المحكمة في غرفة مشورة ان الطعنين جديران بالنظر وحددت جلسة لهذا الغرض.

وحيث ان الطعنين أقيما على خمسة أسباب ينعى الطاعن بالسبب الأول منها على الحكم المطعون فيه البطلان لمخالفته القانون رقم 20 لسنة 2006 في شأن تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين عندما قضى في الدعوى دون مراعاة أحكام الاختصاص النوعي المقرر للجنة فض المنازعات الايجارية في النزاع المطروح أمامها وهي من متعلقات النظام العام، وان في قيام الحكم المطعون فيه ومن قبله الحكم المستأنف بمخالفة ذلك والتصدي للفصل في النزاع دون مراعاة احكام الاختصاص النوعي المقرر قانوناً للجنة فض المنازعات

الايجاريــة لتعلقه بالنظام العام فان هذا القضاء يصمه بالبطلان الذي ينحــدر به إلــى درجة الانعدام ، الأمــر الذي يلزم معــه نقضه والقضاء ببطلانه.

وحيث ان هذا النعي غير سديد ، ذلك ان النزاع موضوع الدعوى نشــأ عن اخــلال الطاعن بتنفيذ بنــود عقد الصلح الذي تــم بينه وبين المطعون ضده أمام قاضي التنفيذ ، حيث ثم الاتفاق بينهما على فســخ عقد اســتثمار الفندق وتسليم المبنى للمطعون ضده الذي تسلمه فعلاً ، ثــم اقام الدعــوى للمطالبة بالأجــور التي قبضها الطاعن من شــاغلي بعــض اجزاء المبنى عن المدة التي تلت تاريخ التســليم وهو 16/9/ 2007 وبالغرامات التي ترتبت لبعض الجهات الرســمية اثناء فترة اســتغلال الطاعن للفندق، اضافة الى ذلك فان عقود اســتثمار المباني المفروشة مســتثناة من تطبيق احكام القانون رقم 20 لسنة 2006 في شأن تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين.

وحيث ان الثابت من بنود عقد استثمار الفندق الذي كان قائماً بــين الطرفين ان العين المؤجرة فيه هي عبــارة عن مبنى مفروش ومعد للاســتغلال كفندق فان المنازعات الناشئة عن هذا العقد لا تدخل في اختصــاص لجنة فض المنازعات الايجاريــة ، ومن ثم يعود الاختصاص الــى اصله اي الــى المحاكم صاحبــة الاختصاص العــام بنظر كافة المنازعات، وعليه يكون النعي على الحكم المطعون فيه بهذا السبب على غير اساس.

وحيث ينعــى الطاعن بالســبب الثانــي على الحكــم المطعون فيه البطلان لمخالفة القانون وانعدام التســبيب والفساد في الاستدلال والاخلال بحــق الدفاع وذلــك لاعتناقه تقرير خبرة باطــل لأن الخبير

خالـف احـكام المـواد 81 و 85 من قانـون الاثبات وهو بطـلان متعلق بالنظام العام، ومن ثم فان الحكم المستأنف شابه البطلان ومن بعده الحكـم المطعون فيه لأنه بنـى حكمه على حكم باطـل ولا يجديه اعادة الدعوى للخبير لأن مهمته في هذا الشأن تقف على تقرير بطلان الحكـم فقط واعادة الحكم لمحكمـة اول درجة لتقضي من جديد في الدعوى، كما ان الاجتهاد قد اسـتقر على انه لا يجوز للمحكمة ان تسـتعين في اسـتيعاب النقاط القانونيـة برأي الخبـراء وان كافة العناصر التي كلف بها الخبير تعد من قبيل المسـائل القانونية التي لا تدخل في عداد المسـائل الفنية التي تخـرج عن معارف المحكمة والتي يلزم الاسـتعانة بشأنها بالخبرة، بالاضافة الى ذلك فان تسليم الفندق تـم بتاريخ 10/10/ 2007 وتاريخ التسـليم في اتفاق التسـوية هو 16/9/ 2007 ولا يمكـن ان يكون الفرق الذي اشـار اليه الخبير هو عن هذه المـدة، وان الطاعن مسـتثمر للفندق ببدل سـنوي مقطـوع ولا علاقة للمطعـون ضده بفروق الايجارات بين بدل الاسـتثمار والايجار الفعلي الـذي حصل عليه الطاعن، وانه على فرض ذلك فان المسـتأجرين هم الذين يعودون على الطاعن لما قبضه منهم وليس المالك.

وحيـث ان هذا النعي مـردود ذلك انه لا تثريـب على محكمة الاستئناف اذا ندبت ذات الخبير للقيام بالمهمة الموكولة اليه باجراءات صحيحة ولا على الحكم المطعون فيه اخذه بهذا التقرير بعد ان تداول الخبير فيه ما شـاب اجراءاته السـابقة من عوار واسـتمع الى مطالب طـرفي النزاع واعتراضاتهمـا والأدلة التي قدماهـا، ولا يغير من ذلك تبنيه النتيجة التي خلص اليها في تقريره السـابق طالما لم تسفر دعوته للخصوم واجتماعه بهم عن جديد يتغير به رأيه السابق. اما بالنسبة لما ذكـره الطاعن من ان كافة العناصـر التي كلف بها الخبير تعد من قبيل المسـائل القانونية التي لا تدخل في عداد المسـائل الفنية فانه نعي

مجهـل لم يبين فيه الطاعن ماهية المسـائل القانونية التي ابدى الخبير رأيه فيها وبالتالي يكون غير مقبول.

وحيث ان الحكـم المطعون فيه قد احـاط بوقائع الدعوى عن بصر وبصيرة ومكن هذه المحكمة من بسط رقابتها بما اشتمل عليه من اسـباب سـائغة ، اذ اعتبر ان التقرير جاء سـليماً فيمـا خلص اليه وصحيحاً في اسـبابه والنتيجة التي توصل اليها بعد فحصه مستندات الطرفـين وتضمنه الاجابـة الكافية على ما قدمـه الطرفان وعرضه لدفاع الخصوم رداً وقبولاً.

وحيـث ان محكمـة الموضـوع غيـر ملزمـة بالـرد علـى كل ملاحظـة يبديها الخصوم تعقيباً على تقريـر الخبير عندما تتبنى هذا التقرير وتستند الى اسبابه التي تتضمن الرد الكافي على الملاحظات المقدمـة تعقيباً عليه فان النعي لا يعدو ان يكون جدلاً موضوعياً فيما تسـتقل محكمة الموضوع بتقديره من ادلة الدعوى مما لا يجوز اثارته امام محكمة النقض.

وحيث ينعى الطاعن بالسـبب الثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب والفساد في الاستدلال ، ذلـك ان الطاعـن تمسـك امـام محكمـة الاسـتئناف بالدفـع بعدم الاختصاص المحلي كون محل اقامته في العين ، والمشرع قرر في المادة (31) اجراءات مدنية على ان يكـون الاختصاص للمحكمة التي يقـع في دائرتها موطن المدعى عليه ، وكذلك المادة 36 من ذات القانون وان التفسـير الخاطئ للمـادة 36 بالعيب في تطبيـق القانون والقصور المخل في التسـبيب والفسـاد في الاسـتدلال ، الأمر الذي يلـزم الغاؤه والحكـم بعدم اختصاص محكمة أبوظبي بنظر النزاع واحالتها الى

محكمة العين .

وحيث ان هذا النعي غير سديد ، ذلك ان الفقرة الثالثة من المادة 31 من قانون الاجراءات المدنية تنص على ان المحكمة المختصة في المواد التجارية هي المحكمة التي يقع بدائرتها موطن المدعى عليه او المحكمة التي تم الاتفاق او نفذ كله او بعضه في دائرتها او المحكمة التي يجب تنفيذ الاتفاق في دائرتها. لما كان في ذلك وكان المطعون ضده قد اقام الدعوى ضد الطاعن طالباً الزامه برد الأجور التي قبضها من شاغلي بعض اجزاء المبنى عن المدة التي تلت تاريخ تسليمه في 16/ 9/ 2007 وبالغرامات التي ترتبت للجهات الرسمية اثناء فترة استغلال الطاعن للفندق مستنداً في ذلك لاتفاق الصلح المبرم امام قاضي التنفيذ في مدينة أبوظبي الذي تضمن في احد بنوده الزام الطاعن بتسليم مبنى الفندق الكائن في مدينة أبوظبي ، وحيث ان عقد استثمار الفندق هو من العقود التجارية بحسب ماهيتها فانه يكون للمدعي الخيار في رفع الدعوى امام دائرة مكان تنفيذ عقد الصلح او موطن المدعى عليه ، واذ اختار الطاعن رفعها امام محكمة دائرة مكان تنفيذ العقد فانه لا تثريب عليه ، وحيث توصلت محكمة الاستئناف الى ذات النتيجة فان النعي يكون على غير اساس.

وحيث ينعى الطاعن على الحكم المطعون فيه بالسبب الرابع ، مخالفة القانون والقصور في التسبيب ، ذلك انه كان قد تمسك امام محكمة الاستئناف بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها بالحكم الصادر في الدعوى رقم 28/ 2008 واستئنافها رقم 123/ 2006 حيث قضى للمستأنف ضده عن ذات الدين المطالب به وان موضوع الدعويين واحد وهو المطالبة بالأجرة سواء قبل الاتفاق او بعده والسبب واحد وهو عقد الايجار المبرم بينهما واتحاد الخصوم وهو واحد في

الدعويين، وعليه فان الدفع مطابق للقانون لتوافر كافة شروطة مما يستوجب نقض الحكم.

وحيث ان هذا الدفع مردود ، ذلك انه من المقرر ان مناط حجية الأحكام وفقاً لنص المادة 49 من قانون الاثبات لا تكون الا في نزاع قام بين الخصوم انفسهم وتعلق بذات الحق محلاً وسبباً ، ولا تقوم هذه الحجية الا فيما فصل فيه بين الخصوم بصفة صريحة او ضمنية حتمية سواء في المنطوق او في الأسباب التي لا يقوم المنطوق بدونها ، وان ما لم تفصل فيه المحكمة بالفعل لا يمكن ان يكون موضوعاً لحكم يحوز قوة الأمر المقضي . لما كان ذلك وكان موضوع الدعوى رقم 28/ 2006 هو الحكم بفسخ عقد الايجار المؤرخ في 23/8/ 2004 وفسخ عقد وكالة خاصة بالمبنى المؤجر والزام المدعى عليه بأن يؤدي الأجرة المستحقة وتقديم براءة ذمة عن الماء والكهرباء حتى تاريخ الاخلاء والزامه بسداد وأجور ومستحقات العاملين بالفندق، وكان موضوع الدعوى الماثلة هو المطالبة برد الأجور التي قبضها الطاعن من شاغلي المبنى عن المدة التي تلت تاريخ تسلمه في 16/9/ 2007 وبقيمة الغرامات التي ترتبت للجهات الرسمية اثناء فترة استغلالة للفندق استناداً لاتفاق الصلح الذي تم في القضية التنفيذية امام قاضي تنفيذ ابو ظبي.

وحيث ان هذه الطلبات موضوع الدعوى الماثلة لم تكن مطروحة امام المحكمة التي اصدرت الحكم رقم 28 / 2006 ولم تناقشها او تبدي رأياً فيها لا في منطوق حكمها ولا في اسبابه فان الدفع بعدم جواز النظر في الدعوى لسبق الفصل فيها يكون على غير اساس من الواقع او القانون ويتعين رفضه.

وحيث ينعى الطاعن بالسبب الخامس على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والقصور في التسبيب والاخلال بحق الدفاع، ذلك انه تمسك امام محكمة الاستئناف بدفاع جوهري لو تحقق لتغير وجه الرأي في الدعوى وهو ان يقوم الخبير بمراجعة الحراسة القضائية المكلفة من قبل قاضي التنفيذ ولا سيما وان المطعون ضده استلم مبلغ مليون ومائتي الف درهم من الحراسة وهو ما لم يقم الخبير باحتسابه، وقد اكتفى الحكم المطعون فيه بالقول ان الطاعن لم يدع وجود مبالغ اخرى ولم يقدم دليلاً على ذلك وهذا يصمه بالقصور ومخالفة الثابت بالأوراق.

وحيث ان هذا النعي غير سديد، ذلك ان الثابت من تقرير الخبرة ان الخبير قد حسم من المبالغ المستحقة للمطعون ضده مبلغ (85000) درهم لقاء شيكات كانت بحوزة الحارس القضائي، وان الطاعن لم يقدم امام الخبير او امام محكمة الاستئناف اي دليل على وجود مبالغ اخرى لدى الحارس القضائي، وعليه يكون ادعاؤه قولاً مرسلاً بغير دليل ويشكل جدلاً موضوعياً فيما تستقل محكمة الموضوع بتقديره من ادلة الدعوى مما لا يجوز اثارته امام محكمة النقض.

وحيث انه ولما تقدم يتعين رفض الطعنين.

جلسة 5 / 11 / 2009 (تجاري)

بـــرئـــاســـة المستشار/ يوسف عبد الحليم الهته – رئيس الدائرة.
وعضوية المستشارين / البشري الشوربجي، نبيـل عمـــران.

الطعن رقم 975 لسنة 2009 س 3 ق . أ

عقد " عقد الإيجار " " عقد الاستثمار " . قانون " الخطأ في تطبيق القانون " " سريانه من حيث الزمان ". نقض "" أسباب الطعن بالنقض . ما يقبل منها ". اختصاص " اختصاص ولائي " " اختصاص نوعي " . محكمة الموضوع " سلطتها". حكم " تسبيبه. تسبيب معيب ".

- خضوع عقد الإيجار لأحكام القانون المعمول به وقت إبرامه.
- استمرار سريان أحكام القانون ما دام العقد سارياً بنص القانون أو الاتفاق. ما لم يصدر قانون جديد يتعلق بالنظام العام يكون واجب التطبيق دون توسع في التفسير.
- العبرة في التعرف على نوع العين المؤجرة. بحقيقة الواقع والنية المشتركة للمتعاقدين.
- ثبوت أن العقد موضوع المنازعة عقد استثمار أرض وليس عقد إيجار. أثره : عدم سريان قانون إيجار الأماكن رقم 20 لسنة 2006 وخضوعه للقواعد العامة من حيث موضوعه والاختصاص القضائي وإجراءات المنازعة. مخالفة ذلك : مؤداه : الخطأ في تطبيق القانون.

لما كان من المقرر أن عقد الإيجار يخضع لأحكام القانون المعمول به وقت إبرامه سواء ما كان متعلقاً بالنظام العام إعمالاً

لقوتهـا الملزمة التي لا تجيـز الاتفاق على ما يخالفهـا ، أو ما لم يكن كذلك باعتبارها مفسـره ومكملة لارادة المتعاقدين ويستمر سريان هذه الأحكام وتلك ما دام العقد سـارياً سـواء بنـص القانون أو نفاذاً لاتفـاق عاقديه ، وذلـك ما لم يصدر أثناء سـريان مدتـه قانون جديد يتعلـق بالنظام العام فيكـون واجب التطبيق فتسـري أحكامه بأثر فوري مباشر في نطاق الأغراض التي وضعت لها دون توسع في التفسير. وان العبـرة في تعـرف نـوع العـين المؤجرة كلمـا كان هـذا التعرف لازمـاً لتكييف عقد الايجار وتحديد حقـوق طرفيه على موجب هذا التكييـف – هي بحقيقة الواقع والنية المشـتركة التـي اتجهت اليها إرادة المتعاقديـن بما جاء في العقد ذاته مبينا نوع هذه العين وبما أجراه المستأجر فيها في حدود ما رخص له به بموجب نصوص عقد الايجار0 لمـا كان ذلك ، وكان البين من العقد المبرم بـين الطرفين انه أبرم في ظل المرسوم الأميري رقم 33 لسنة 1968 الذي ينظم العلاقة بين مالكي الأراضي من أهالي أبوظبي وبين الأشـخاص الذين يقومون باسـتئجار تلـك الأراضي بغـرض إقامة مبان عليهـا لاسـتثمارها ، وذلك حفاظاً علـى مصالـح المواطنين ومنعـاً من قيام المشـاكل بينهـم وبين هؤلاء المسـتثمرين وقد نـص في البند الأول منه على انـه " لا تزيد مدة العقد عن ثماني سـنوات يصبح بعدها البناء ملكاً لصاحب الأرض ويسجل باسمه (خالصاً من كل مسـؤوليات تجاه المستأجر) ، وحدد في المادة الثانيـة الحد الأدنى للمبلغ الذي يدفعه المسـتأجر للمالك ، كما نص في المادة الرابعة على ان للمالك ان يمتلك المنشـأ وينهي عقد الايجار في أي وقت بعد انقضاء أربع سنوات من قيام المستأجر باستغلال أي قسم من أقسـام المنشـأ بعد ان يقوم المالك بتسـديد قيمة المنشأ عند تاريخ انتهاء العلاقة وفقاً لما ورد بتلك المادة ، وكان العقد محل النزاع معنوناً بعبارة ((عقد ايجار واستثمار عقار)) وورد بالمادة الثانية من العقد (انه يقـر الطـرف الأول " المؤجر " انـه أجر الى الثاني " المسـتأجر " كامل

قطعة الأرض الصناعية المذكورة أوصافها وذلك بقصد إقامة مخازن إضافية حسب المخططات والرسومات المعتمدة من بلدية أبوظبي، ونص في المادة الثالثة على ان ((مدة عقد الايجار ثماني سنوات ميلادية تبدأ من 1 /2/ 2001 وتنتهي في 1 /2/ 2009 وتكون الفترة الأولى من 1/2/ 2000 وحتى 1/2/ 2001 هي فترة تجهيز وبناء غير مستحقة الأجر، ونصت المادة الثانية على ان " يستمر العمل بعقد الايجار هذا حتى انتهائه وبعدها تؤول كافة المباني والمنشآت الخاصة بالمبنى والمقامة على قطعة الأرض المذكورة ملكاً خاصاً بالطرف الأول " المؤجر " خالية من أي منازعات خاصة بالطرف الثاني لأي جهة ويتم تسليم الأرض بما عليها للطرف الأول. ونصت المادة التاسعة على ان " للطرف الثاني المستأجر " الحق في تأجير البناء وإدارته ادارة كاملة خلال فترة سريان العقد وله الحق في توقيع وتنظيم عقود الايجار مع المستأجرين وتسجيلها لدى الدوائر المختصة وقبض الايجار طيلة سريان عقد الايجار، وله الحق في مشاركة الغير في عقد الايجار والاستثمار أو نقل الايجار موضوع هذا العقد كلياً أو جزئياً الى الغير دون اعتراض الطرف الأول. كما نصت المادة العاشرة على ان (يتعهد الطرف الثاني "المستأجر" بصيانة المبنى وتسليمه للطرف الأول بعد انتهاء مدة عقد الايجار والاستثمار ويكون بحالة جيدة " فانه – وان كان المرسوم الأميري رقم 33 لسنة 1968 قد تم الغاؤه ولا يجوز تطبيقه على واقعة الدعوى – الا ان المستفاد من صريح نصوص هذا العقد انه عقد استثمار وليس عقد ايجار عادي إذ توافرت له جميع عناصر وأركان عقد الاستثمار، وهو عقد انتفاع عيني محدد بمدة ثماني سنوات وان الغرض من الاجارة لم يكن قطعة الأرض في حد ذاتها وإنما لاستثمارها في اقامة مخازن عليها واستغلالها، وان الأرض في حد ذاتها لم تكن العنصر الأساسي في عقد الايجار الذي انصرفت اليه إرادة المتعاقدين ومن ثم فان النزاع الناشئ يخرج عن نطاق تطبيق

قانون ايجـار الأماكن رقم 20 لسـنة 2006 ويكون خاضعـاً للقواعد العامة من حيـث موضوعه والاختصاص القضائـي والاجراءات، ولما كان الحكـم المطعـون فيه قد انحـرف عن المعنى الواضـح لعبارات العقد سـند الدعوى الى معنى آخر لا تحتمله واعتبره عقد ايجار عقار وأقام قضاءه في هذا الخصوص على أسـباب غير سائغة. وإذ رتب على ذلك تطبيق تشـريعات ايجـار الأماكن واختصاص لجـان الايجارات بنظر المنازعة فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشـابه الفسـاد في الاستدلال بما يوجب نقضه.

المحكمـــــة

حيث ان الوقائع – على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق – تتحصـل في ان الطاعـن أقـام الدعوى رقم 152 لسـنة 2009 تجاري كلي أبوظبي علـى المطعون ضده بطلب الحكم بإخلاء العين محل عقد الاسـتثمار وتسليمها له على سند انه بتاريخ 2000/2/1 أبرم معه عقداً لاسـتثمار قطعة الأرض المملوكة للطاعن والموضحة بالعقد لمدة ثماني سـنوات تبدأ من 2000/2/1 وحتى 2009/2/1 وتكون السنة الأولـى فتـرة تجهيز وبناء لا يسـتحق أجـرة عليها وتم تسـجيل العقد بتاريخ 2001/3/7 لدى مسـجل الأراضي وقد انتهى العقد بانتهاء مدته إلا انـه امتنـع عن الإخلاء والتسـليم مما حـدا به الى إقامـة الدعوى. ومحكمـة أول درجة حكمت برفض الدفع بعـدم اختصاصها ولائياً بنظـر الدعـوى، وبإخلاء العين محـل النزاع. اسـتأنف المطعون ضده هـذا الحكم بالاسـتئناف رقـم 283 لسـنة 2009 اسـتئناف أبوظبي، وبتاريخ 24/6/ 2009 قضت المحكمة بالغاء الحكم المسـتأنف وعدم اختصـاص محكمة أول درجة ولائياً بنظر الدعوى وإحالتها الى لجنة فـض المنازعـات الايجاريـة المختصة طعـن الطاعن في هـذا الحكم

بطريق النقـض، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشـورة فحددت جلسة لنظره.

وحيـث ان حاصل مـا ينعاه الطاعن على الحكـم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال والقصور في التسبيب، ذلك ان العقد المبرم بينه وبين المطعون ضده عقد ايجار واسـتثمار أبرم في ظل سـريان المرسـوم الأميري رقم 33 لسـنة 1968 وهـو الذي ينظم العلاقة بين مالكي الأراضي وبين الأشخاص الذين يقومون باستئجار تلك الأراضي بغرض إقامة مبان عليها لاسـتثمارها وبالتالي فهو الذي يحكـم واقعة النزاع، ذلك ان القصد من اسـتئجار قطعة الأرض بناء مخـازن عليها واسـتغلالها بالتأجيـر الى الغير لمدة ثماني سـنوات يتم بعدها تسـليم الأرض والمبانـي للمالك" الطاعـن" وإذ كيف الحكم العقـد على انه عقـد ايجار يخضـع للقانون رقم 20 لسـنة 2006، فإنه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيـث ان هـذا النعـي في محله، ذلك أنـه من المقـرر ان عقد الايجار يخضع لأحكام القانون المعمول به وقت إبرامه سواء ما كان متعلقـاً بالنظام العام إعمـالاً لقوتها الملزمة التـي لا تجيز الاتفاق على ما يخالفها، أو ما لم يكن كذلك باعتبارها مفسـره ومكملة لارادة المتعاقدين ويسـتمر سـريان هذه الأحكام وتلك ما دام العقد سـارياً سـواء بنص القانـون أو نفاذاً لاتفاق عاقديه، وذلك مـا لم يصدر أثناء سـريان مدته قانون جديد يتعلق بالنظام العام فيكون واجب التطبيق فتسري أحكامه بأثر فوري مباشر في نطاق الأغراض التي وضعت لها دون توسـع في التفسـير. وان العبرة في تعرف نوع العين المؤجرة كلما كان هذا التعرف لازماً لتكييف عقد الايجار وتحديد حقوق طرفيه على موجب هذا التكييف – هي بحقيقة الواقع والنية المشتركة التي

اتجهت اليها إرادة المتعاقدين بما جاء في العقد ذاته مبينا نوع هذه العين وبما أجراه المستأجر فيها في حدود ما رخص له به بموجب نصوص عقد الايجار. لما كان ذلك، وكان البين من العقد المبرم بين الطرفين انه أبرم في ظل المرسوم الأميري رقم 33 لسنة 1968 الذي ينظم العلاقة بين مالكي الأراضي من أهالي أبوظبي وبين الأشخاص الذين يقومون باستئجار تلك الأراضي بغرض إقامة مبان عليها لاستثمارها، وذلك حفاظاً على مصالح المواطنين ومنعاً من قيام المشاكل بينهم وبين هؤلاء المستثمرين وقد نص في البند الأول منه على انه " لا تزيد مدة العقد عن ثماني سنوات يصبح بعدها البناء ملكاً لصاحب الأرض ويسجل باسمه (خالصاً من كل مسؤوليات تجاه المستأجر)، وحدد في المادة الثانية الحد الأدنى للمبلغ الذي يدفعه المستأجر للمالك، كما نص في المادة الرابعة على ان للمالك ان يمتلك المنشأ وينهي عقد الايجار في أي وقت بعد انقضاء أربع سنوات من قيام المستأجر باستغلال أي قسم من أقسام المنشأ بعد ان يقوم المالك بتسديد قيمة المنشأ عند تاريخ انتهاء العلاقة وفقاً لما ورد بتلك المادة، وكان العقد محل النزاع معنوناً بعبارة ((عقد ايجار واستثمار عقار)) وورد بالمادة الثانية من العقد (انه يقر الطرف الأول " المؤجر " انه أجر الى الثاني "المستأجر" كامل قطعة الأرض الصناعية المذكورة أوصافها وذلك بقصد إقامة مخازن إضافية حسب المخططات والرسومات المعتمدة من بلدية أبوظبي، ونص في المادة الثالثة على ان ((مدة عقد الايجار ثماني سنوات ميلادية تبدأ من 1 /2/ 2001 وتنتهي في 1 /2/ 2009 وتكون الفترة الأولى من 1/2/ 2000 وحتى 1/2/ 2001 هي فترة تجهيز وبناء غير مستحقة الأجر، ونصت المادة الثانية على ان " يستمر العمل بعقد الايجار هذا حتى انتهائه وبعدها تؤول كافة المباني والمنشآت الخاصة بالمبنى والمقامة على قطعة الأرض المذكورة ملكاً خاصاً بالطرف الأول " المؤجر " خالية من أي منازعات خاصة بالطرف الثاني

لأي جهة ويتم تسليم الأرض بما عليها للطرف الأول.

ونصت المادة التاسعة على ان " للطرف الثاني المستأجر " الحق في تأجير البناء وإدارته ادارة كاملة خلال فترة سريان العقد وله الحق في توقيع وتنظيم عقود الايجار مع المستأجرين وتسجيلها لدى الدوائر المختصة وقبض الايجار طيلة سريان عقد الايجار، وله الحق في مشاركة الغير في عقد الايجار والاستثمار أو نقل الايجار موضوع هذا العقد كلياً أو جزئياً الى الغير دون اعتراض الطرف الأول0 كما نصت المادة العاشرة على ان (يتعهد الطرف الثاني " المستأجر " بصيانة المبنى وتسليمه للطرف الأول بعد انتهاء مدة عقد الايجار والاستثمار ويكون بحالة جيدة " فانه – وان كان المرسوم الأميري رقم 33 لسنة 1968 قد تم الغاؤه ولا يجوز تطبيقه على واقعة الدعوى – الا ان المستفاد من صريح نصوص هذا العقد انه عقد استثمار وليس عقد ايجار عادي إذ توافرت له جميع عناصر وأركان عقد الاستثمار، وهو عقد انتفاع عيني محدد بمدة ثماني سنوات وان الغرض من الاجارة لم يكن قطعة الأرض في حد ذاتها وإنما لاستثمارها في اقامة مخازن عليها واستغلالها، وان الأرض في حد ذاتها لم تكن العنصر الأساسي في عقد الايجار الذي انصرفت اليه إرادة المتعاقدين ومن ثم فان النزاع الناشئ يخرج عن نطاق تطبيق قانون ايجار الأماكن رقم 20 لسنة 2006 ويكون خاضعاً للقواعد العامة من حيث موضوعه والاختصاص القضائي والاجراءات، ولما كان الحكم المطعون فيه قد انحرف عن المعنى الواضح لعبارات العقد سند الدعوى الى معنى آخر لا تحتمله واعتبره عقد ايجار عقار وأقام قضاءه في هذا الخصوص على أسباب غير سائغة. وإذ رتب على ذلك تطبيق تشريعات ايجار الأماكن واختصاص لجان الايجارات بنظر المنازعة فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه الفساد في الاستدلال بما يوجب نقضه والاحالة.

جلسة 20 / 12 / 2009 (مدني)

بـــرئـــاســـة المستشار/ إمام البدري علي – رئيس الدائرة.
وعضوية المستشارين / عبد الصمد عبد العزيز، عرار خريس.

الطعن رقم 1130 لسنة 2009 س 3 ق . أ

1) إيجار أماكن . اختصاص " اختصاص ولائي " . حكم " تسبيبه . تسبيب غير معيب " . نقض " أسباب الطعن بالنقض . ما لا يقبل منها " .

- اختصاص جهة القضاء العادي بالمنازعات المتعلقة بالمساكن المؤجرة بسبب علاقة العمل . أساس ذلك ؟

2) حكم " تسبيبه . تسبيب غير معيب " . نقض " أسباب الطعن بالنقض . ما لا يقبل منها " . قضاء مستعجل .

- التراخي في رفع الدعوى أمام القضاء المستعجل . لا يؤثر في طبيعة الحق المستعجل فيها. علة ذلك ؟

1. لما كان من المقرر قانوناً عملاً بالمادة الثانية من القانون رقم 20 لسنة 2006 في شأن ايجار الأماكن أنه تسري أحكام هذا القانون على العقارات والأماكن وأجزائها على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكن أو بغرض ممارسة نشاط صناعي أو تجاري أو مهني أو حرفي كما تسري على العلاقات الايجارية القائمة أو التي تنشأ بعد تاريخ العمل به وقد استثنى من تطبيق أحكامه المساكن التي تشغل لظروف العمل. كما ان من المقرر قضاءً ان تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة والمستندات فيها

من سلطة محكمة الموضوع متى كان قضاؤها سائغاً له أصله الثابت بالأوراق بما يكفي لحمله . لما كان ذلك وكان يبين من الحكم الابتدائي المؤيد من الحكم المطعون فيه أنه قد أحاط بواقع الدعوى وعرض لدفاع الطاعنة الوارد في سبب الطعن ايراداً ورداً وانتهى الى ان الطاعنة تشغل الشقة موضوع النزاع بسبب علاقة العمل التي كانت تربطها بالمطعون ضدها وهي من الحالات المستثناة من تطبيق أحكام القانون رقم 20 لسنة 2006 في شأن ايجار الأماكن ويطبق في شأنها القانون العام بما مؤداه ان الاختصاص بنظر النزاع ينعقد لجهة القضاء العادي الذي يعتبر القضاء المستعجل فرعاً منه وليس للجنة فض المنازعات الايجارية ومن ثم يكون الحكم المطعون فيه قد انتهى الى أسباب سائغة لها معينها من الأوراق بما يكفي لحمله ويضحي النعي غير قائم على أساس متعين الرفض.

2. لما كان الحكم المطعون فيه عرض لدفاع الطاعنة الوارد في سبب الطعن إيراداً ورداً وانتهى الى ان تراخي المطعون ضدها في رفع الدعوى أمام القضاء المستعجل لا يؤثر في طبيعة الحق المستعجل ذلك ان المشرع وضع شروطاً لحالة الاستعجال يستظهرها قاضي الأمور المستعجلة من ظاهر الأوراق والمستندات وهو الأمر الذي توفر في الدعوى الماثلة ومن ثم يكون الحكم قد بني على أسباب سائغة وكافية لحمل قضاء الحكم ولها ما يساندها في الأوراق وتحمل في طياتها التكييف القانوني السليم للنزاع بين الطرفين ذلك ان من المقرر قانوناً ان قاضي الأمور المستعجلة يختص بطرد العمال والموظفين من الأماكن التي يشغلونها بسبب وظائفهم متى انتهت رابطة العمل بينهم وبين رب العمل.

المحكمـــــة

حيـث ان الوقائـع ـ حسـبما يتبـين مـن الحكم المطعـون فيه وسـائر الأوراق ـ تتحصـل في أنـه بتاريـخ 2009/5/3 أقامـت المطعون ضدها الدعوى رقم 2009/137 مستعجل أبوظبي بطلب الحكم بصفة مستعجلة بطرد الطاعنة من الشقة رقم (310) بالبناية رقم (158) بشارع الجوازات وتسـليمها خالية من الشواغل وذلك على سند من القول بأن الطاعنة تشغل هذه الشقة كسكن وظيفي حيث كانت تعمل طبيبة زائـرة بمركز ..... وهو أحد المؤسسـات المملوكـة للمدعو ..... الشـريك مع المطعون ضدها وقد اسـتقالت الطاعنة من عملها بتاريخ 2007/11/6 والتحقت بالعمل بمركز .....الطبي ومع ذلك ظلت تضع يدها على الشـقة بدون سـند قانوني . دفعت الطاعنة بعدم اختصاص المحكمـة ولائيـاً ونوعياً بنظر الدعوى وبعدم اسـتلام مسـتحقاتها ، وبتاريـخ 2009/6/15 حكمت المحكمـة الابتدائية بطرد الطاعنة من الشـقة . اسـتأنفت الطاعنة هذا الحكم بالاسـتئناف رقم 2009/551 حيث حكمـت محكمة اسـتئناف أبوظبي برفضـه وتأييد الحكم المستأنف محمولاً على أسبابه . وبتاريخ 2009/10/20 أودعت االطاعنة الطعـن الماثل وقررت هذه المحكمة في غرفة مشـورة ان الطعن جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره.

وحيـث ان الطاعنـة تنعى علـى الحكم المطعون فيه بالسـبب الأول مخالفـة القانـون والخطأ في تطبيقـه وتأويله ، ذلـك ان الفصل في المنازعـات الايجارية من اختصاص لجنة فـض المنازعات الايجارية الأمـر الذي يتعين معه القضاء بعدم اختصـاص المحكمة نوعياً بنظر الدعوى واحالتها الى اللجنة المذكورة وان القانون رقم 20 لسـنة 2006 وان استثنى تطبيق أحكامه على المساكن التي تشغل بمناسبة العمل

فانه لم ينــزع عن اللجنة صلاحيــة النظر بالنزاعــات المتعلقة بها ، واذ خالف هذا النظر فانه يكون معيباً بما يوجب نقضه.

وحيث ان هذا النعي غير ســديد ذلك ان من المقرر قانوناً عملاً بالمادة الثانية من القانون رقم 20 لسنة 2006 في شأن ايجار الأماكن أنه تســري أحكام هذا القانون على العقــارات والأماكن وأجزائها على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكن أو بغرض ممارسة نشاط صناعي أو تجاري أو مهني أو حرفي كما تســري على العلاقات الايجارية القائمة أو التــي تنشــأ بعد تاريــخ العمل به وقد اســتثنى مــن تطبيق أحكامه المســاكن التي تشــغل لظــروف العمل. كمــا ان من المقــرر قضاءً ان تحصيــل فهم الواقــع في الدعوى وتقديــر الأدلة والمســتندات فيها من ســلطة محكمة الموضوع متى كان قضاؤها ســائغاً لــه أصله الثابت بــالأوراق بمــا يكفي لحمله . لمــا كان ذلك وكان يبــين من الحكم الابتدائي المؤيد من الحكم المطعــون فيه أنه قد أحاط بواقع الدعوى وعرض لدفاع الطاعنة الوارد في ســبب الطعن ايــراداً ورداً وانتهى الى ان الطاعنة تشــغل الشــقة موضــوع النزاع بســبب علاقــة العمل التي كانت تربطها بالمطعون ضدها وهي من الحالات المســتثناة من تطبيق أحكام القانون رقم 20 لســنة 2006 في شأن ايجار الأماكن ويطبق في شــأنها القانون العام بما مؤداه ان الاختصاص بنظر النزاع ينعقد لجهة القضــاء العادي الذي يعتبر القضاء المســتعجل فرعــاً منه وليس للجنة فض المنازعات الايجارية ومن ثم يكون الحكم المطعون فيه قد انتهى الى أســباب ســائغة لها معينها من الأوراق بما يكفي لحمله ويضحي النعي غير قائم على أساس متعين الرفض.

وحيث ان الطاعنة تنعى على الحكم المطعون فيه بالسبب الثاني مخالفة القانون والقصور في التســبيب والفساد في الاستدلال ومخالفة

الثابت بالأوراق، ذلك ان البادي من ظاهر الأوراق ان المطعون ضدها أقرت في صحيفة الدعوى ان الطاعنة استقالت بتاريخ 2007/11/6 فاذا تراخت المطعون ضدها في رفع دعواها أمام القضاء المستعجل فان من شأن ذلك ان يزيل عن الدعوى صفة الاستعجال الأمر الذي كان يتعين معه الحكم بعدم اختصاص القضاء المستعجل نوعياً، وحيث ان الحكم المطعون فيه قد أغفل الرد على هذا الدفع الجوهري فانه يكون معيباً بالقصور بما يستوجب نقضه.

وحيث ان هذا النعي غير صحيح ذلك ان الحكم المطعون فيه عرض لدفاع الطاعنة الوارد في سبب الطعن إيراداً ورداً وانتهى الى ان تراخي المطعون ضدها في رفع الدعوى أمام القضاء المستعجل لا يؤثر في طبيعة الحق المستعجل ذلك ان المشرع وضع شروطاً لحالة الاستعجال يستظهرها قاضي الأمور المستعجلة من ظاهر الأوراق والمستندات وهو الأمر الذي توفر في الدعوى الماثلة ومن ثم يكون الحكم قد بني على أسباب سائغة وكافية لحمل قضاء الحكم ولها ما يساندها في الأوراق وتحمل في طياتها التكييف القانوني السليم للنزاع بين الطرفين ذلك ان من المقرر قانوناً ان قاضي الأمور المستعجلة يختص بطرد العمال والموظفين من الأماكن التي يشغلونها بسبب وظائفهم متى انتهت رابطة العمل بينهم وبين رب العمل.

وحيث أنه ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

جلسة 24 / 1 / 2010 (مدني)

برئاسة المستشار/ إمام البدري – رئيس الدائرة.
وعضوية المستشارين/ عبد الصمد عبد العزيز، عـرار خـريـس.

الطعن رقم 1238 لسنة 2009 س 4 ق . أ

إيجار أماكن. لجنة فض المنازعات الإيجارية. اختصاص " اختصاص ولائي " " اختصاص نوعي".

- اختصـاص لجان فض المنازعـات الإيجارية دون غيرها بالفصل في كافة المنازعـات الإيجارية الموضوعي منها أو المسـتعجل. مخالفة ذلك : مخالفة للقانون. أساس ذلك ؟

لمـا كان مفاد نـص المـواد 2 و24 و25 من القانون رقم 20 لسـنة 2006 بشـأن ايجار الأماكـن وتنظيم العلاقة الايجاريـة بين المؤجرين والمسـتأجرين في امـارة أبوظـبي ان لجنـة فـض المنازعـات الايجارية أصبحت تختـص دون غيرها بنظـر المنازعات الايجارية سـواء بصفة موضوعية أو بصفة مستعجلة اعتباراً من تاريخ سريان القانون، وطبقاً لأحكام المـادة 31 من ذات القانـون تحال جميع المنازعـات الايجارية المنظـورة أمام المحاكم والتي لم يفصل فيهـا بحكم نهائي الى لجان فض المنازعات الايجارية.

لمـا كان ذلـك وكانـت المنازعـة المطروحـة هي دعـوى طرد الطاعن من المسـكن الشعبي الذي يشغله استناداً الى عقد ايجار منذ تاريـخ 1/4/2003 ودار فيهـا النـزاع حول بطلان هـذا العقد أو صحته ونفـاذه فان المنازعة تكون والحالة هـذه منازعة إيجارية تختص لجنة

فـض المنازعات بنظرها لتقدير مدى صحة عقـد الايجار المذكور. لما كان ذلـك وكان الحكم المطعـون فيه خالف النظـر المتقدم حينما أيـد حكم محكمـة الدرجة الأولى محمولاً على أسـبابه الأمر الذي يضحي معـه الحكم المطعون فيه معيباً بمخالفـة القانون والخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه دون الحاجة الى مناقشة باقي أسباب الطعن.

المحكمـــــة

حيث ان الوقائع ـ حسبما يتبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق ـ تتحصـل في انـه بتاريـخ 2009/7/7 أقامـت المطعـون ضدها الدعـوى رقـم 2009/202 مدني كلي العين ضـد الطاعن بطلب طرده واخلائه من المسـكن الشـعبي رقم 8 حي المطاوعـة بالعين وذلك على سـند من أنها تمتلك المسكن الشـعبي المذكور أعلاه إرثاً عن زوجها المرحـوم وان ابنتـه موزه كانت قد أجرت المسـكن المشـار إليه أثناء حياة والدها للطاعن بموجب عقـد ايجار مؤرخ في 20036/4/1 وينتهي في 2008/3/31 وانـه وبعد ان آلت الملكيـة للمطعون ضدها طلبت من الطاعـن إخلاء المسـكن الا انه رفض مما اسـتوجب اقامـة الدعوى الماثلة. دفـع الطاعن الدعوى بعـدم اختصاص المحكمـة ولائياً بنظر الدعـوى واختصاص لجنة المنازعـات الايجارية بنظرهـا وبعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها ووجود دعوى منظورة أمام تلك اللجنة.

بتاريـخ 2009/8/31 حكمت محكمة الدرجـة الأولى برفض الدفـع بعـدم الاختصـاص الولائـي وبرفض الدفـع بعدم جـواز نظر الدعـوى وفي الموضـوع بطلان عقد ايجار المسـكن الشـعبي موضوع الدعـوى وإخـلاء الطاعن منـه والزامه بتسـليمه للمطعـون ضدها ، استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم 2009/200 حيث قضت

محكمة استئناف العين برفضه وتأييد الحكم المستأنف، وبتاريخ 2009/11/21 أودع الطاعن طعنه الماثل وأودعت المطعون ضدها مذكرة برفضه، وقررت هذه المحكمة في غرفة مشورة ان الطعن جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره.

وحيث ان الطاعن ينعى بالسبب الأول على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب والفساد في الاستدلال حيث تعذر عليه فهم واقعة الدعوى ولم يقم بفحص وتمحيص أوراق الدعوى ومستنداتها وأحال في قضائه الى أسباب وحيثيات حكم أول درجة الذي جاء مخالفاً للقانون رقم 20 لسنة 2006 الذي منح الاختصاص الولائي لنظر المنازعات الناشئة عن العلاقات الايجارية للجنة فض المنازعات الايجارية طبقاً لأحكام المواد 2 و 25 و 31 من هذا القانون ومن ثم اللجوء الى لجنة فض المنازعات الايجارية هو الطريق الوحيد لنظر تلك المنازعات دون غيرها وذلك بغض النظر عن بطلان عقد الايجار أو صحته حيث ان اللجنة هي صاحبة الاختصاص الولائي لتقرير هذا البطلان من عدمه وحيث انتهى الحكم المطعون فيه في تفسيره لطبيعة النزاع بأنها منازعة ايجارية فقد كان عليه ان يقضي بعدم الاختصاص بنظر الدعوى الا ان الحكم تعرض للبحث والفصل في موضوع الدعوى على الرغم من خروج الدعوى من نطاق الاختصاص الولائي للمحكمة فانه يكون مخالفاً للقانون بما يستوجب نقضه.

وحيث ان هذا النعي سديد، ذلك ان مفاد نص المواد 2و24و25 من القانون رقم 20 لسنة 2006 بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة الايجارية بين المؤجرين والمستأجرين في امارة أبوظبي ان لجنة فض المنازعات الايجارية أصبحت تختص دون غيرها بنظر المنازعات الايجارية سواء بصفة موضوعية أو بصفة مستعجلة اعتباراً من تاريخ

سريان القانون، وطبقاً لأحكام المادة 31 من ذات القانون تحال جميع المنازعات الايجارية المنظورة أمام المحاكم والتي لم يفصل فيها بحكم نهائي الى لجان فض المنازعات الايجارية.

لما كان ذلك وكانت المنازعة المطروحة هي دعوى طرد الطاعن من المسكن الشعبي الذي يشغله استناداً الى عقد ايجار منذ تاريخ 2003/4/1 ودار فيها النزاع حول بطلان هذا العقد أو صحته ونفاذه فان المنازعة تكون والحالة هذه منازعة إيجارية تختص لجنة فض المنازعات بنظرها لتقدير مدى صحة عقد الايجار المذكور. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه خالف النظر المتقدم حينما أيد حكم محكمة الدرجة الأولى محمولاً على أسبابه الأمر الذي يضحي معه الحكم المطعون فيه معيباً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه دون الحاجة الى مناقشة باقي أسباب الطعن.

وحيث ان موضوع الاستئناف صالح للفصل فيه، ولما تقدم يتعين الغاء الحكم المستأنف والقضاء بعدم اختصاص جهة القضاء العادي بنظر الدعوى وبانعقاد الاختصاص الى لجنة فض المنازعات الايجارية.

جلسة 31 / 1 / 2010 (مدني)

برئاسة المستشار/ إمام البدري علي – رئيس الدائرة.
وعضوية المستشارين/ عبد الصمد عبد العزيز، عـــرار خريـــس.

الطعن رقم 1208 لسنة 2009 س 4 ق . أ

محكمـة الموضوع " سلطتهـا ". محكمة النقض " سلطتها ". إثبات " بوجه عام ". حكم " تسبيبه . تسبيب معيب ". نقض " أسباب الطعن بالنقض. ما يقبل منها ". اختصاص " اختصاص ولائي ". لجان فض المنازعات الإيجارية.

- سـلطة محكمة الموضوع في تفسـير العقـود والمحـررات بما تراه أوفى بمقصود أصحاب الشأن. شرطه: ألا تخرج في ذلك عن المعنى الظاهر الذي تحتمله عباراتها جملة وبأسباب سائغة.
- اختصـاص لجـان فـض المنازعـات الإيجاريـة دون غيرهـا بنظر المنازعـات الإيجارية المنصـوص عليها في المادة الثانيـة من القانون رقم 20 لسنة 2006 .
- عدم جواز التوسع في هذا الاختصاص الاستثنائي.
- اختصاص المحاكم العادية بإمارة أبو ظبي بالمنازعات الناشئة عن عقـود الانتفاع بالعقـارات. إعمالاً لنص المـادة 1333 وما بعدها من القانون المدني . أساس ذلك ؟
- مخالفة ذلك خطأ في تطبيق القانون.

لما كان من المقرر قضاءً إسباغ التكييف القانوني للعلاقة بين الخصوم هي مسـألة قانونية بحته تراقب سلامتها محكمة النقض، وانه ولئن كان لمحكمة الموضوع سـلطة تفسير العقود والمحررات بما

تراه أوفى بمقصد عاقديها أو أصحاب الشـأن فيها مسـتهدية في ذلك بوقائع الدعوى وظروفها ، الا ان شـرط ذلك هو ألا تخرج في تفسيرها عن المعنى الظاهر الذي تحتمله عباراتها في جملته وأن تكون أسبابها سائغة ولها أصلها الثابت في الأوراق وتكفي لحمل قضائها.

وحيـث ان من المقرر قانوناً عملاً بالمـادة الثانية من القانون رقم 20 لسـنة 2006 في شأن ايجار الأماكن انه تسري أحكام هذا القانون على العقـارات والأماكـن وأجزائها علـى اختلاف أنواعهـا المؤجرة للسـكن أو بغرض ممارسة نشاط صناعي أو تجاري أو مهني أو حرفي كما تسـري على العلاقات الايجارية القائمة أو التي تنشـأ بعد تاريخ العمـل به ، مما يدل علـى ان اختصاص لجنة المنازعـات الايجارية هو اختصاص اسـتثنائي يجـب الالتزام بحـدوده وقصره علـى ما ورد في قانون إنشـائها نصاً وتفسـيراً وعدم تجاوز ما عنـاه بتحديد العلاقات الايجارية التي تدخل في اختصاص هذه اللجنة.

وحيث ان المـادة 1333 من قانـون المعاملات المدنيـة عرفت حق الانتفاع بأنه حق عيني للمنتفع باستعمال عين تخص الغير واستغلالها مـا دامـت قائمة علـى حالها ، وقد شـمل هـذا النـص خصائص حق الانتفاع وأهمها انه حق عيني لتمييزة عن حق المسـتأجر ، فالمسـتأجر دائـن للمؤجر بالانتفاع بالعين المؤجره ويلتزم المؤجر بتمكينه من ذلك فيتوسط المؤجر بين المستأجر والعين المؤجرة ، اما المنتفع فله حق عيني مباشر على العين المنتفع بها ولا يتوسط بينهما مالك العين. ويتميز حق الانتفاع عن حق الملكية في أنه حق عيني ينتقص من حق الملكية ، فحق الملكية يشتمل على عناصر ثلاث هي حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف. ولما كان حق الانتفاع يشتمل على حق الاستعمال وحق الاستغلال فإنه يجرد حق الملكية من هذين العنصرين وتبقى الملكية

مقصورة على حق التصرف وهي ملكية غير كاملة ، وتسمى ملكية الرقبة وبذلك يجتمع على المال حقان عينان حق الرقبة للمالك وحق الانتفاع للمنتفع ، وحق الانتفاع يمكن كسبه ابتداءً وانتقالاً بالعقد. لما كان ذلك وكان البين من أوراق الدعوى ومستنداتها ان المنازعة في حقيقتها هي طلب فسخ عقد وارد على حق الانتفاع بقطعة الأرض رقم 63/م/ 33 الكائنة في مصفح الذي اتفق فيه المرحوم ..... مع المطعون ضدهما على اعطائهما حق الانتفاع بهذه القطعة وذلك بإقامة الأبنية عليها واستغلال هذه الأبنية وتأجيرها مقابل مبلغ خمسة وعشرين ألف درهم سنوياً للمالك وعلى أن تؤول هذه الأبنية له عند انتهاء المدة المنصوص عليها في العقد ، فان نص المادة 1333 وما بعدها من قانون المعاملات المدنية هو الذي يطبق على هذا النزاع باعتباره يدور حول حق الانتفاع بالمعنى الذي بيناه آنفاً ، وبالتالي فان القانون رقم 20 لسنة 2006 في شأن ايجار الأماكن لا ينطبق على النزاع بما مؤداه ان الاختصاص في نظر النزاع ينعقد لمحاكم امارة أبوظبي صاحبة الاختصاص العام بنظر كافة المنازعات وليس للجنة فض المنازعات الايجارية المشكلة بمقتضى أحكام القانون المشار اليه. واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم الاختصاص النوعي بنظر الدعوى ، فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه ، مما يوجب نقضه.

وحيث ان موضوع الاستئناف صالح للفصل فيه ، ولما تقدم يتعين إلغاء الحكم المستأنف والقضاء باختصاص جهة القضاء العادي بنظر الدعوى.

المحكمـــــة

حيث ان الوقائع ـ حسبما يتبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق ـ تتحصـل في ان الطاعنة أقامـت الدعوى رقم 2007/278 مدني كلي أبوظبي ضد المطعون ضدهما بطلب الحكم بفسخ عقد استثمار الأرض الصناعية رقم 33/21/63 ملك ورثة المرحوم ..... الذي كان قد أبرمه مع المطعون ضدهما وإلزمهما بسداد الأجرة السنوية المحددة في العقـد البالغة (250000) درهم اعتباراً مـن تاريخ 1998/7/19 وحتى التسليم الفعلي وتسليم هذه القطعة خالية من الشواغل وذلك على سند مـن ان المورث ارتبط مع المطعون ضدهما بعقد اسـتثماري لمدة عشـر سـنوات اعتباراً مـن 97/10/10 مع مدة سـنة معفاة مـن الأجرة مقابل إقامتهمـا البناء الذي يؤول للمالك في نهاية العقد ، غير أنهما لم يقوما بالبناء فكانت هذه الدعوى.

بتاريـخ 2008/12/31 حكمـت المحكمـة أول درجـة بعـدم الاختصـاص النوعـي واحالـة الدعـوى الـى لجنـة فـض المنازعـات الايجارية ، ولدى اسـتئناف ذلـك الحكم قضت محكمة اسـتئناف أبوظبي في 2009/9/30 برفض الاسـتئناف وتأييد الحكم المستأنف ، وفي 2009/11/9 أودعت الطاعنة طعنها الماثل وقررت هذه المحكمة في غرفة مشورة ان الطعن جدير بالنظر وحدد جلسة لنظره.

وحيث ان الطاعنة تنعى في مجمل أسـباب الطعن على الحكم المطعـون فيـه الخطـأ في تطبيق القانـون وتفسـيره ذلـك ان الدعوى المطروحة أقيمت بطلب فسـخ عقد الاسـتثمار وتعويـض الطاعنة عن عـدم التزام المطعـون ضدهما بما اتفق عليه من حيـث إقامة بناء على قطعة أرض يؤول في نهاية مدة الاسـتثمار للمالـك وهذا يجعل العلاقة

تخرج عن نطاق عقد الايجار الى الاستثمار بالبناء فضلاً عن ان طلبات الطاعنة هي التعويض عن عدم الالتزام بإقامة البناء وفسخ العقد وتخضع العلاقة في هذه الحالة لقانون المعاملات المدنية وليس قانون ايجار الأماكن رقم 20 لسنة 2006 واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون أخطأ في تطبيق القانون وتكييف وقائع النزاع بما يوجب نقضه.

وحيث ان هذا النعي سديد ، ذلك ان من المقرر قضاءً ان إسباغ التكييف القانوني للعلاقة بين الخصوم هي مسألة قانونية بحته تراقب سلامتها محكمة النقض، وانه ولئن كان لمحكمة الموضوع سلطة تفسير العقود والمحررات بما تراه أوفى بمقصد عاقديها أو أصحاب الشأن فيها مستهدية في ذلك بوقائع الدعوى وظروفها ، الا ان شرط ذلك هو ألا تخرج في تفسيرها عن المعنى الظاهر الذي تحتمله عباراتها في جملته وأن تكون أسبابها سائغة ولها أصلها الثابت في الأوراق وتكفي لحمل قضائها.

وحيث ان من المقرر قانوناً عملاً بالمادة الثانية من القانون رقم 20 لسنة 2006 في شأن ايجار الأماكن انه تسري أحكام هذا القانون على العقارات والأماكن وأجزائها على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكن أو بغرض ممارسة نشاط صناعي أو تجاري أو مهني أو حرفي كما تسري على العلاقات الايجارية القائمة أو التي تنشأ بعد تاريخ العمل به ، مما يدل على ان اختصاص لجنة المنازعات الايجارية هو اختصاص استثنائي يجب الالتزام بحدوده وقصره على ما ورد في قانون إنشائها نصاً وتفسيراً وعدم تجاوز ما عناه بتحديد العلاقات الايجارية التي تدخل في اختصاص هذه اللجنة.

وحيث ان المـادة 1333 من قانـون المعاملات المدنيـة عرفت حق الانتفاع بأنه حق عيني للمنتفع باستعمال عين تخص الغير واستغلالها مـا دامـت قائمة علـى حالها ، وقد شـمل هـذا النـص خصائص حق الانتفاع وأهمها انه حق عيني لتمييزة عن حق المسـتأجر ، فالمسـتأجر دائـن للمؤجر بالانتفاع بالعين المؤجره ويلتزم المؤجر بتمكينه من ذلك فيتوسط المؤجر بين المستأجر والعين المؤجرة ، اما المنتفع فله حق عيني مباشر على العين المنتفع بها ولا يتوسط بينهما مالك العين. ويتميز حق الانتفاع عن حق الملكية في أنه حق عيني ينتقص من حق الملكية ، فحق الملكية يشتمل على عناصر ثلاث هي حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف. ولما كان حق الانتفاع يشتمل على حق الاستعمال وحق الاستغلال فإنه يجرد حق الملكية من هذين العنصرين وتبقى الملكية مقصورة على حق التصرف وهي ملكية غير كاملة ، وتسمى ملكية الرقبـة وبذلك يجتمـع على المال حقان عينان حـق الرقبة للمالك وحق الانتفاع للمنتفع ، وحق الانتفاع يمكن كسـبه ابتداءً وانتقالاً بالعقد. لما كان ذلـك وكان البين من أوراق الدعوى ومسـتنداتها ان المنازعة في حقيقتها هي طلب فسـخ عقـد وارد على حق الانتفاع بقطعة الأرض رقـم 63/م/ 33 الكائنة في مصفح الذي اتفق فيه المرحـوم ..... مـع المطعون ضدهما علـى اعطائهما حق الانتفاع بهـذه القطعة وذلك بإقامة الأبنية عليها واستغلال هذه الأبنية وتأجيرها مقابل مبلغ خمسة وعشـرين ألف درهم سـنوياً للمالك وعلى أن تؤول هـذه الأبنية له عند انتهاء المدة المنصـوص عليها في العقد ، فان نص المادة 1333 وما بعدها مـن قانون المعاملات المدنية هـو الذي يطبق على هـذا النزاع باعتباره يدور حول حـق الانتفاع بالمعنى الذي بيناه آنفـاً ، وبالتالي فان القانون رقم 20 لسـنة 2006 في شـأن ايجار الأماكن لا ينطبـق على النزاع بما مـؤداه ان الاختصـاص في نظر النـزاع ينعقد لمحاكم امـارة أبوظبي صاحبـة الاختصاص العام بنظـر كافة المنازعات وليـس للجنة فض

المنازعات الايجارية المشـكلة بمقتضى أحكام القانون المشـار اليه. واذ خالـف الحكم المطعون فيه هـذا النظر وقضى بعدم الاختصاص النوعـي بنظـر الدعوى، فانـه يكون قـد خالف القانـون وأخطأ في تطبيقه، مما يوجب نقضه.

وحيـث ان موضوع الاسـتئناف صالـح للفصل فيـه، ولما تقدم يتعـين إلغاء الحكـم المسـتأنف والقضـاء باختصاص جهـة القضاء العادي بنظر الدعوى.

جلسة 25 / 3 / 2010 (تجاري)

برئاسة المستشار / يوسف عبد الحليم الهته – رئيس الدائرة.
وعضوية المستشارين / البشري الشوربجي، نبيل عمران.

الطعن رقم 939 لسنة 2009 س 4 ق . أ

1) حكم " وصف الحكم " . " تسبيبه . تسبيب غير معيب " . نقض "أسباب الطعن بالنقض . ما لا يقبل منها " . طعن " أسباب الطعن بالنقض . ما لا يقبل منها " " الصفة في الطعن " . محاماة.

- إغفال الحكم ذكر وصفة في المنطوق بالحضوري أو الغيابي. لا يبطله. علة ذلك ؟

2) دعوى " تكييفها " . محكمة الموضوع " سلطتها " . حكم " تسبيبه. تسبيب غير معيب" . نقض " أسباب الطعن بالنقض. ما لا يقبل منها " . طعن " أسباب الطعن بالنقض. ما لا يقبل منها " . عقد " عقد استثمار " " أركانه " . لجنة فض المنازعات الإيجارية. اختصاص " اختصاص ولائي " .

- العبرة في تكييف الدعوى. بما تنزله المحكمة عليها من وصف صحيح في القانون . تحت رقابة محكمة النقض. لا بما يصفها به الخصوم.
- العبرة في تعرف نوع العين المؤجرة. وتكييف عقد الإيجار هي بحقيقة الواقع والنية المشتركة للعاقدين من نصوص العقد ذاته. مثال لتكييف صحيح للدعوى ولنوع العقد.
- الحكم باختصاص جهة القضاء العادي بنظر الدعوى لكون المنازعة متعلقة بعقد استثمار وليس عقد إيجار. صحيح.

1. لما كان الثابت من محضر جلسة 14/6/2009 حضور محام عن الطاعن ومحام آخر عن المطعون ضده، وبتلك الجلسة قررت المحكمة حجز الاستئناف للحكم. ولما كانت العبرة في وصف الحكم إنما هي بحقيقة الواقع في الدعوى ولا يبطله عدم ذكر صدوره حضوريًا. وكان الطاعن لم يدع أن الحكم قد أُعطى وصفًا يخالف الواقع بما يمس مصلحته في الطعن، ومن ثم فلا يؤثر في سلامة الحكم إغفال وصفه بالحضوري في منطوقه، ويكون النعي عليه بهذا السبب غير منتج وبالتالي غير مقبول.

2. لما كان من المقرر أن العبرة فى تكييف الدعوى – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – ليس بما يصفها به الخصوم بل بما تتبينه المحكمة من وقائع الدعوى ومن تطبيق القانون عليها وإعطائها الوصف القانوني الصحيح وهى تخضع في ذلك لرقابة محكمة النقض. وكانت العبرة في تعرف نوع العين المؤجرة – كلما كان هذا التعرف لازمًا لتكييف عقد الإيجار وتحديد حقوق طرفيه على موجب هذا التكييف – هي بحقيقة الواقع والنية المشتركة التي اتجهت إليها إرادة المتعاقدين بما جاء في العقد ذاته مبينًا لنوع هذه العين وبما أجراه المستأجر فيها في حدود ما رُخص له به بموجب نصوص عقد الإيجار. لما كان ذلك، وكان البين من العقد سند الدعوى المعنون (اتفاقية بناء واستثمار) أن الطاعن – بصفته وكيلاً عن مالك الأرض – تعاقد مع المطعون ضده على تسليمه قطعتي الأرض رقمي 42 و43 بالمصفح م8 صناعي ليقوم الأخير بإنشاء المباني على حسابه الخاص وله الحق في تعديل وإضافة المباني حسبما يراه مناسبًا وبما يتوافق مع القوانين. والتزم المطعون ضده باستثمار المباني المقامة على الأرض والاستفادة منها والانتفاع بها لمدة عشر سنوات لمصلحته الخاصة وبالطريقة التي

يراها مناسبة، مع أحقيته في تأجير الأرض والمباني التي ستقام عليها للغير وله الحق في قبض الإيجار لحسابه، كما التزم بدفع مبلغ 400000 درهم سنويًا كإيجار لقطعتي الأرض، والتزم الطاعن بتحرير عقد إيجار عن مدة الاستثمار البالغة عشر سنوات، وتحرير وكالة تخول المطعون ضده التأجير للغير والبناء وكافة التصرفات المطلوبة لذلك. وكان الثابت من الوكالة الصادرة من الطاعن للمطعون ضده أنها تخول الأخير حق التأجير للغير وقبض الإيجار لحسابه والمطالبة به، فإن العقد سند الدعوى يكون وفقًا لصريح نصوصه عقد استثمار وليس عقد إيجار عادي إذ توافرت له سائر عناصر وأركان عقد الاستثمار، وهو عقد انتفاع عيني محدد بمدة عشر سنوات والغرض من الإجارة لم يكن قطعتي الأرض في حد ذاتهما وإنما استثمارهما في إقامة مبان عليهما واستغلالها، وان الأرض في حد ذاتها لم تكن العنصر الأساسي في عقد الإيجار الذي انصرفت إليه إرادة المتعاقدين. ولما كانت الطلبات الختامية للمطعون ضده في دعواه هي الحكم (أصليًا) -1 بصحة ونفاذ عقد الاستثمار المبرم بتاريخ 10/10/2007 لمدة عشر سنوات، وباسترداد حيازته لقطعتي الأرض رقمي 42 و43 بما عليهما من مبان ومنشآت وتمكينه من حيازتها ووضع يده عليها واستلامها. (واحتياطيًا) -1 الحكم بإلزام الطاعن أن يؤدى له مبلغ 4942406 درهم قيمة ما أنفقه من مبالغ لإقامة المحلات والمنشآت مع التعويض عما فاته من كسب وما لحقه من خسارة نتيجة الاستيلاء على الأرض وما عليها من مبان ومنشآت، والحكم بعدم أحقية الطاعن في الشيكات المبينة بصحيفة الدعوى وتقرير الخبير وإلزامه بردها إليه. ومن ثم فإن الدعوى المطروحة بحسب الغرض الذي أقيمت من أجله والأساس الذي بُنيت عليه لا تكون منازعة إيجارية مصدرها عقد الإيجار مما تختص به لجنة فض المنازعات الإيجارية، وإنما

تخـرج عن نطـاق تطبيق قانون إيجار الأماكن رقم 20 لسـنة 2006 وتكون خاضعة للقواعد العامة من حيث موضوعها والاختصاص القضائي والإجراءات المتعلقة بهـا. ولما كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى هذه النتيجة وقضى بإلغاء الحكم المسـتأنف وإحالة الدعوى إلى محكمـة أول درجة للفصل في موضوعها ، فإن النعي عليه بما جاء بسبب الطعن يكون على غير أساس.

المحكمـــة

حيث إن الوقائع – على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعـن – تتحصـل في أن المطعـون ضده أقام الدعـوى رقم 144 لسـنة 2009 تجارى كلـى أبوظبي على الطاعن بطلـب الحكم بندب أحد الخبراء الهندسـيين لأداء المأمورية المبينة بصحيفة الدعوى أو ما تـراه المحكمة أعم وأفضل تمهيدًا للحكم بما عسـى أن تسـفر عنه أعمـال الخبرة ، وبيانًـا لذلك قال إنه بموجب عقد اسـتثمار مبرم بين الطاعن ومالك قطعتـي الأرض رقمي 42 و43 حوض 8 بمنطقة المصفح – .....– وبموجب وكالة خاصة تخول الطاعن التصرف في قطعتي الأرض نيابـة عـن مالكها قـام الطاعـن بالاتفاق مـع المطعون ضده علـى إقامة بنـاء عليها فضلاً عـن التمويل النقدي اللازم للتشـييد مع أحقيته في اسـتثمارها لمدة عشر سـنوات تبدأ من 2007/10/10 مقابل مبلغ سـنوي مقطوع مقداره 400000 درهم ، وقد نفـذ الطاعن التزامه بإصـدار وكالـة خاصـة للمطعون ضـده تخولـه البنـاء والتعاقد مع المقاولين واستثمار الأرض والتأجير للغير وسلمه قطعتي الأرض فحرر المطعون ضـده له 21 شـيكًا كل منها بمبلغ 200000 درهم وشـيكًا بمبلـغ 13950 درهـم كدفعـة لمقاول البنـاء كما تسـلم الطاعن مبلغ 350000 درهم نقدًا متعهدًا برد الشـيك المسـتحق في 2008/9/1 إلا أنه

لم يفعل. وبموجب عقد مؤرخ 2007/6/2 بدأ المطعون ضده أعمال البناء مع المقاول – مؤسسة ..... للمقاولات والصيانة العامة – أتم إنشاء 16 محلاً في الدور الأرضي بتكلفة 600000 درهم وتم إصدار كافة الموافقات على ترخيص أعمال البناء ثم فوجئ المطعون ضده بعد عودته من أداء فريضة الحج أن الطاعن ومالك قطعتي الأرض استوليا على الأرض والمباني وقاما بتأجير عدد من المحلات للغير مخالفين بذلك اتفاقية البناء والاستثمار المبرمة مع الطاعن، فكانت الدعوى. ندبت المحكمة خبيرًا لأداء المأمورية المبينة بمنطوق حكمها وأودع الخبير تقريره. عدل المطعون ضده طلباته في الدعوى إلى طلب الحكم (أصليًا) –1 بصحة ونفاذ عقد الاستثمار المبرم بتاريخ 2007/10/10 لمدة عشر سنوات. –2 باسترداد حيازته لقطعتي الأرض رقمي 42 و43 بما عليهما من مبان ومنشآت وتمكينه من حيازتها ووضع يده عليها واستلامها. (واحتياطيًا) –1 الحكم بإلزام الطاعن أن يؤدى له مبلغ 4942406 درهم قيمة ما أنفقه من مبالغ لإقامة المحلات والمنشآت مع التعويض عما فاته من كسب وما لحقه من خسارة نتيجة الاستيلاء على الأرض وما عليها من مبان ومنشآت. –2 الحكم بعدم أحقية الطاعن في الشيكات المبينة بصحيفة الدعوى وتقرير الخبير وإلزامه بردها للمطعون ضده باستثناء الشيك الأول. وبتاريخ 2009/4/28 حكمت المحكمة بعدم اختصاصها نوعيًا بنظر الدعوى وبإحالتها بحالتها إلى لجنة فض المنازعات الإيجارية المختصة المشكلة طبقًا لأحكام القانون رقم 20 لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي للاختصاص. استأنف المطعون ضده هذا الحكم بالاستئناف رقم 271 لسنة 2009 استئناف أبوظبي، وبتاريخ 2009/6/24 قضت المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف وإحالة الدعوى إلى محكمة أول درجة للفصل في موضوعها. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض

بالطعـن الماثل، وعُرض الطعـن على هذه المحكمة في غرفة مشـورة فحددت جلسة لنظره.

وحيـث إن الطاعـن ينعى على الحكـم المطعون فيه بالسـبب الأول البطلان، لمخالفته الشـروط الشكلية الواجبة المنصوص عليها في المادة 130 من قانون الإجراءات المدنية إذ خلا منطوقه من وصفه بما إذا كان قد صـدر حضوريًا أم غيابيًا أم بمثابة الحضوري، مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيـث إن هذا النعـي غير مقبول، ذلـك أن الثابت من محضر جلسـة 2009/6/14 حضور محام عـن الطاعن ومحام آخر عن المطعون ضده، وبتلك الجلسـة قررت المحكمة حجز الاستئناف للحكم. ولما كانت العبرة في وصف الحكم إنما هي بحقيقة الواقع في الدعوى ولا يبطلـه عدم ذكر صدوره حضوريًا. وكان الطاعن لم يدع أن الحكم قد أُعطى وصفًـا يخالف الواقع بما يمس مصلحته في الطعن، ومن ثم فلا يؤثر في سـلامة الحكـم إغفال وصفه بالحضـوري في منطوقه، ويكون النعي عليه بهذا السبب غير منتج وبالتالي غير مقبول.

وحيـث إن الطاعن ينعى على الحكم المطعون فيه بالسـببين الثانـي والثالـث مخالفة القانـون والخطأ في تطبيقه، ذلـك بأنه أقام قضاءه بإلغاء الحكم المسـتأنف اسـتنادًا إلى ما أسبغه المطعون ضده من تكييف للدعوى بأنها ليسـت ناشئة عن عقد الإيجار وإنما سببها واقعة الغصب التي جاءت قولاً مرسـلاً دون أن يسانده في ذلك أي دليل من الواقع، في حين أن استثمار العقار لا يخرج عن كونه مجرد تأجير لـه بغرض ممارسـة نشـاط تجارى بحت ممـا يخضع للقانـون رقم 20 لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن، وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى

خلاف ذلك فإنه يكون معيبًا بما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي غير سديد ، ذلك أنه من المقرر أن العبرة فى تكييف الدعـوى – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – ليس بمـا يصفها بـه الخصوم بل بمـا تتبينـه المحكمة من وقائـع الدعوى ومـن تطبيق القانون عليها وإعطائها الوصـف القانوني الصحيح وهى تخضـع في ذلـك لرقابـة محكمة النقـض. وكانت العبـرة في تعرف نـوع العـين المؤجرة – كلمـا كان هذا التعرف لازمًـا لتكييف عقد الإيجـار وتحديـد حقوق طرفيـه على موجـب هـذا التكييف – هي بحقيقة الواقع والنية المشـتركة التي اتجهت إليها إرادة المتعاقدين بما جـاء في العقد ذاته مبينًا لنوع هذه العين وبما أجراه المسـتأجر فيها في حـدود ما رُخص له بـه بموجب نصوص عقد الإيجـار. لما كان ذلك ، وكان البـين من العقد سـند الدعوى المعنون (اتفاقية بناء واسـتثمار) أن الطاعـن – بصفته وكيـلاً عن مالك الأرض – تعاقـد مع المطعون ضـده على تسـليمه قطعتي الأرض رقمـي 42 و43 بالمصفح م8 صناعي ليقوم الأخير بإنشـاء المباني على حسـابه الخاص ولـه الحق في تعديل وإضافة المباني حسـبما يراه مناسـبًا وبما يتوافق مـع القوانين. والتزم المطعون ضده باسـتثمار المبانـي المقامة على الأرض والاسـتفادة منها والانتفاع بها لمدة عشر سنوات لمصلحته الخاصة وبالطريقة التي يراها مناسـبة ، مع أحقيته في تأجير الأرض والمباني التي ستقام عليها للغير ولـه الحق في قبض الإيجار لحسـابه ، كما التزم بدفـع مبلغ 400000 درهم سـنويًا كإيجار لقطعتي الأرض ، والتـزم الطاعن بتحرير عقد إيجار عن مدة الاسـتثمار البالغة عشر سنوات ، وتحرير وكالة تخول المطعـون ضده التأجير للغير والبناء وكافة التصرفات المطلوبة لذلك. وكان الثابت مـن الوكالة الصادرة من الطاعـن للمطعون ضده أنها تخول الأخير حق التأجير للغير وقبض الإيجار لحسـابه والمطالبة به ،

فإن العقد سند الدعوى يكون وفقًا لصريح نصوصه عقد استثمار وليس عقد إيجار عادي إذ توافرت له سائر عناصر وأركان عقد الاستثمار، وهو عقد انتفاع عيني محدد بمدة عشر سنوات والغرض من الإجارة لم يكن قطعتي الأرض في حد ذاتهما وإنما استثمارهما في إقامة مبان عليهما واستغلالها، وان الأرض في حد ذاتها لم تكن العنصر الأساسي في عقد الإيجار الذي انصرفت إليه إرادة المتعاقدين. ولما كانت الطلبات الختامية للمطعون ضده في دعواه هي الحكم (أصليًا) -1 بصحة ونفاذ عقد الاستثمار المبرم بتاريخ 2007/10/10 لمدة عشر سنوات، وباسترداد حيازته لقطعتي الأرض رقمي 42 و43 بما عليهما من مبان ومنشآت وتمكينه من حيازتها ووضع يده عليها واستلامها. (واحتياطيًا) -1 الحكم بإلزام الطاعن أن يؤدى له مبلغ 4942406 درهم قيمة ما أنفقه من مبالغ لإقامة المحلات والمنشآت مع التعويض عما فاته من كسب وما لحقه من خسارة نتيجة الاستيلاء على الأرض وما عليها من مبان ومنشآت، والحكم بعدم أحقية الطاعن في الشيكات المبينة بصحيفة الدعوى وتقرير الخبير وإلزامه بردها إليه. ومن ثم فإن الدعوى المطروحة بحسب الغرض الذي أقيمت من أجله والأساس الذي بُنيت عليه لا تكون منازعة إيجارية مصدرها عقد الإيجار مما تختص به لجنة فض المنازعات الإيجارية، وإنما تخرج عن نطاق تطبيق قانون إيجار الأماكن رقم 20 لسنة 2006 وتكون خاضعة للقواعد العامة من حيث موضوعها والاختصاص القضائي والإجراءات المتعلقة بها. ولما كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى هذه النتيجة وقضى بإلغاء الحكم المستأنف وإحالة الدعوى إلى محكمة أول درجة للفصل في موضوعها، فإن النعي عليه بما جاء بسبب الطعن يكون على غير أساس.

ولما تقدم، فإنه يتعين رفض الطعن.

جلسة 28 / 4 / 2010 (تجاري)

برئاسة المستشار / يوسف عبد الحليم الهتة – رئيس الدائرة.
وعضوية المستشارين / البشري الشوربجي، نبيل عمران.

الطعنان رقما 77، 90 لسنة 2010 س 4 ق . أ

1) عقد " تنفيذه " " عقد الإيجار ". التزام . إيجار . حكم " تسبيبه. تسبيب غير معيب". نقض " أسباب الطعن بالنقض. ما لا يقبل منها ".

- عدم نفاذ عقد الإيجار الصادر من غير من له حق التعامل في منفعته في حق صاحب الحق في التأجير إلا بإجازته له. ولو كان العقد صحيحاً بين طرفيه . أساس ذلك ؟
- وجوب التزام المستأجر باحترام الشروط الواردة في عقد الإيجار التي لا تمنحه حق الإيجار من الباطن. مخالفته لها . مؤداه : توقيع الجزاء المقرر على ذلك في العقد أو في القانون. أساس ذلك . مثال.

2) طعن " وجه الطعن . تحديده، ووضوحه " " أسباب الطعن. ما لا يقبل منها ". نقض " أسباب الطعن بالنقض. ما لا يقبل منها". حكم " تسبيبه . تسبيب غير معيب". محكمة الاستئناف " نظرها الدعوى والحكم فيها ". دفاع " الإخلال بحق الدفاع. ما لا يوفره ".

- وجوب بيان الاعتراضات التي أبداها الطاعن على تقرير الخبير أمام محكمة الاستئناف ولم ترد عليها. مجرد الإحالة على المذكرات المقدمة أمام الاستئناف أو دفاعه أمامها. عدم

كفايته.

- تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير أدلتها ومنها تقارير الخبراء. موضوعي. ما دام سائغاً.
- محكمة الموضوع غير ملزمة بالرد استقلالاً على كل ما يوجه إلى تقارير الخبراء من مطاعن أخذها بها محمولاً على أسبابه. مفاده : أنها لا ترى ما يستحق الرد عليه منها.

1. لما كان من المقرر وعلى ما تفيده المادة 250 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم 5 لسنة 1985 أن الأصل في العقود أنها لا تنفذ إلا في حق المتعاقدين دون غيرهما. وكان النص في المادة 787 من ذات القانون على أن: (لا يجوز للمستأجر أن يؤجر الشيء المؤجر له كله أو بعضه إلى شخص آخر إلا بإذنه أو إجازته) يدل على أن الإيجار الصادر من غير من له حق التعامل في منفعته وإن كان صحيحًا بين طرفيه إلا أنه غير نافذ قبل صاحب الحق في التأجير إلا بالإجازة. وكان من المقرر أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون، مما مؤداه التزام المستأجر باحترام الشروط الواردة في عقد الإيجار والتي لا تمنحه حق التأجير من الباطن وإلا حق عليه الجزاء المقرر لمخالفة ذلك في العقد أو في القانون. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى صائبًا بفسخ عقد الاستثمار المؤرخ 2/9/2006 تأسيسًا على أنه ليس للمستثمر – الطاعن – أن يتنازل عن العقد كليًا أو جزئيًا أو أن يشرك معه آخر دون علم وموافقة مالك المدرسة ودون أن يكون مخولاً بذلك بموجب العقد المبرم بينهما وإلا عُد ذلك إخلالاً منه بمقصدهما من التعاقد مما يخول للمتعاقد الآخر حق المطالبة بالفسخ ... وان تعاقد المستثمر مع آخر وتمكينه من مزاولة نشاط اقتصادي بالمدرسة دون علم

أو موافقــة المالك يعد التفافًا على القانــون ... وان الطاعن لم يتقيد بتنفيذ العقد طبقًا لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية .... ، وهى من الحكم أســباب تتفق وصحيــح القانون وتؤدي إلــى النتيجة التي انتهى إليها ، فإن ما يثيره الطاعن بســبب الطعن يكون على غير أساس.

2. لما كان الطاعن لم يبين ماهية الاعتراضات المتعلقة بتقرير الخبير التــي أبداها أمام محكمة الاســتئناف والتي أغفــل الحكم الرد عليها إذ لا تكفي في هذا المقام مجرد الإحالة إلى ما قدمه من دفاع أو مذكرات أمام محكمة الاســتئناف طالما خلت صحيفة الطعن من بيانها ، فإن النعي على الحكم المطعون فيه بهذا الشق يضحي نعيًــا مجهــلاً غير مقبــول. والنعي في شــقه الثاني مــردود بأنه من المقرر أن لمحكمة الموضوع الســلطة التامــة في تحصيل فهم الواقع في الدعــوى وتقدير الأدلة فيها – ومنها تقاريــر الخبراء – وترجيح ما تطمئن إليه منهــا واطراح ما عداه ، ولها أن تأخذ بتقرير الخبير المنتدب محمولاً على أســبابه متى اطمأنت إلى سلامة الأسس التي بُنــي عليها دون أن تكون ملزمة بالرد اســتقلالاً على كل الطعون الموجهــة إليــه لأن في أخذها بــه محمولاً على أســبابه الســائغة ما يفيــد أنهــا لم تجد في تلك المطاعن ما يســتحق الــرد عليها بأكثر ما تضمنه التقرير ، ولا عليها إن لم تســتجب إلى طلب الخصم ندب خبيــر آخر في الدعوى خلاف من قدم تقريره أو إعادة المأمورية إلى الخبير الســابق ندبه متى وجدت في تقرير هــذا الأخير وفى أوراق الدعــوى وعناصرها ما يكفي لتكوين عقيدتها للفصل فيها. ولما كان الحكــم الابتدائي المؤيد لأســبابه بالحكم المطعون فيه قد اطمــأن إلى تقرير الخبرة المقدم في الدعوى وعول عليه في قضائه ، فــإن النعي لا يعدو أن يكــون مجادلة فيما لمحكمــة الموضوع من

سلطة في تقدير الأدلة والموازنة بينها وفهم الواقع في الدعوى مما لا تجوز إثارته أمام محكمة النقض.

المحكمـــة

حيث إن الوقائع – على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعـن – تتحصـل في أن الطاعـن – في الطعـن الثانـي – أقـام الدعوى رقم 31 لسنة 2009 تجاري كلي العين على المطعون ضده الثاني في الطعن الثاني – الطاعن في الطعن الأول – بطلب الحكم بتمكينه من إدارة مدرسة ..... الخاصة وفقًا للاتفاق المبرم بينهما وتمكينه من حصته وتعيين محاسب يتولى إدارة الأمور المالية بالمدرسة وتحصيل إيراداتهـا وتمكـين الشـركاء من الاسـتفادة مـن اسـتثماراتهم في الإيرادات والأرباح، وبيانًا لذلك قال إنه وقع عقد شراكة مع المطعون ضده الثاني بنسبة الثلث في استثمار مدرسة ..... الخاصة – المملوكة للمطعـون ضده الأول – والكائن مقرها بمنطقة ..... بمدينة العين وأنه سـدد حصته في الشـراكة بمبلغ 550000 درهم ووفقًا لهذا العقد فقـد أصبح صاحب الحق الوحيد في الإشـراف والإدارة إلا أن المطعون ضده الثاني لم يمكنه من ذلك وحجب عنه المعلومات ولم يعين المحاسب المتفق عليه واسـتولى على ريع وإيرادات المدرسـة ورفض اطلاعه على الحسابات أو إجراء أي محاسبة بينهما. قدم مالك المدرسة – ..... – طلبًا بالتدخل هجوميًا في الدعوى بطلب (أولاً) بصفة مستعجلة تعيينه حارسًـا قضائيًا على المدرسة لإدارتها وتسيير شؤونها وتقديمه تقريرًا ماليًا عن المدرسة عن أي فترة تطلبها المحكمة. (ثانيًا) الحكم بفسخ عقد استثمار المدرسة المؤرخ 2006/9/2 والمبرم بينه وبين المطعون ضده الثاني. ندبت المحكمة خبيـرًا لأداء المأمورية المبينة بمنطوق حكمها وأودع الخبير تقريره. طلب الطاعن الحكم بإلزام المطعون ضده الثاني

بما انتهى إليه الخبير في تقريره والتعويض عن الأضرار التي لحقته من جراء عدم إتمام عقد المشاركة بينهما وإعادة المأمورية للخبير ليقوم بتحديد أرباح المدرسة عن العام الدراسي 2008 – 2009 وبيان نصيبه فيها. وبتاريخ 2009/8/30 حكمت المحكمة (أولاً) بقبول تدخل ..... شكلاً في الدعوى وفى موضوع التدخل برفضه. (ثانيًا) بإلزام المطعون ضده الثاني أن يؤدى للطاعن مبلغ 2043031 درهم ورد كافة الحافلات والسيارات المملوكة له والتي خصصها للمدرسة وباعتبار الشيكات المنوه عنها بالأسباب لاغية وكأن لم تكن. (ثالثًا) بإلزام الخصم المتدخل هجوميًا في الدعوى أن يؤدى للطاعن مبلغ 204303 درهم تعويضًا عن الضرر الذي أصابه وعدم قبول ما عدا ذلك من طلبات المدعى عليه – المطعون ضده الثاني – قبل الخصم المتدخل هجوميًا. استأنف الخصم المتدخل هجوميًا هذا الحكم بالاستئناف رقم 219 لسنة 2009 استئناف العين كما استأنفه الطاعن في الطعن الأول – المطعون ضده الثاني في الطعن الثاني – بالاستئناف رقم 227 لسنة 2009 استئناف العين، وبعد أن ضمت المحكمة الاستئنافين قضت بإعادة المأمورية للخبير السابق ندبه لإعادة بحث المأمورية واحتساب المبالغة المدفوعة من كل طرف وحساب الإيرادات والمصروفات وتحديد أرباح وخسائر المدرسة وتصفية الحسابات بينهما وأودع الخبير تقريره التكميلي. وبتاريخ 2009/12/31 قضت المحكمة (أولاً) في الاستئناف رقم 219 لسنة 2009 بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجددًا بفسخ العقد بين مالك المدرسة والطاعن في الطعن الأول –..... – وإعادتهما للحالة التي كانا عليها قبل التعاقد. (ثانيًا) في الاستئناف رقم 227 لسنة 2009 بتعديل الحكم المستأنف إلى إلزام الطاعن في الطعن الأول أن يؤدى للطاعن في الطعن الثاني مبلغ 1085501 درهم والتأييد فيما عدا ذلك. طعن الطاعن – ..... – في هذا الحكم بطريق النقض بالطعن رقم 2010/3/77 نقض تجاري، كما طعن

الطاعـن – ..... – في هـذا الحكـم بطريـق النقـض بالطعن رقم 2009/3/90 نقض تجارى، فأمرت المحكمة بضم الطعن الثاني للطعن الأول وحددت جلسة لنظرهما. وعُرض الطعنان على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظرهما.

أولاً – عن الطعن رقم 77 لسنة 2010:

حيث إن الطاعن ينعى بالسـبب الأول وبالوجه الأول من السبب الثاني على الحكـم المطعون فيه الخطأ في تطبيـق القانون والقصور في التسـبيب والفساد في الاسـتدلال ومخالفة الثابت في الأوراق، ذلك أنه قضى بفسـخ عقد الاستثمار المبرم بينه وبين المطعون ضده الأول – مالك المدرسـة – على سند من أن شخص المستثمر – الطاعن – كان محل اعتبار لدى مالك المدرسـة وأنه لا يكون للمستثمر أن يتنازل عن العقد كليًا أو جزئيًا أو أن يشرك معه آخر دون علم وموافقة المالك في حين أن عقد الاسـتثمار لم يتضمن أي قيد على الطاعن في هذا الشأن بالإضافة إلى أن عقد الاستثمار الثاني المبرم مع المطعون ضده الثاني لم يتضمن أي شـرط يخالف القانون أو النظام العام، هذا إلى أن الطاعن لم يقم بالإخلال بأي من بنود عقد الاسـتثمار سواء من حيث التزاماته الماليـة أو غيرها وان المطعـون ضده الأول هو الذي أخـل بالتزاماته إذ قام بالاسـتيلاء على المدرسـة وعائداتها دون وجه حق وقبل صدور أي حكم قضائي بأحقيته في ذلك. ولم يتقيد الحكم في قضائه بالفسخ بشـروط وأحكام عقد الاسـتثمار الملزمة للطرفـين، هذا فضلاً عن أن ما أشـار إليه الحكم من عدم صرف الشـيك للمطعون ضده الأول مرجعه إلى استيلائه على المدرسـة قبل تاريخ استحقاق الشيك بتسعة أشهر، مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في غير محله ، ذلك أنه من المقرر وعلى ما تفيده المادة 250 من قانون المعاملات المدنية الاتحادي رقم 5 لسنة 1985 أن الأصل في العقود أنها لا تنفذ إلا في حق المتعاقدين دون غيرهما. وكان النص في المادة 787 من ذات القانون على أن: (لا يجوز للمستأجر أن يؤجر الشيء المؤجر له كله أو بعضه إلى شخص آخر إلا بإذنه أو إجازته) يدل على أن الإيجار الصادر من غير من له حق التعامل في منفعته وإن كان صحيحًا بين طرفيه إلا أنه غير نافذ قبل صاحب الحق في التأجير إلا بالإجازة. وكان من المقرر أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون، مما مؤداه التزام المستأجر باحترام الشروط الواردة في عقد الإيجار والتي لا تمنحه حق التأجير من الباطن وإلا حق عليه الجزاء المقرر لمخالفة ذلك في العقد أو في القانون. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى صائبًا بفسخ عقد الاستثمار المؤرخ 2006/9/2 تأسيسًا على أنه ليس للمستثمر – الطاعن – أن يتنازل عن العقد كليًا أو جزئيًا أو أن يشرك معه آخر دون علم وموافقة مالك المدرسة ودون أن يكون مخولاً بذلك بموجب العقد المبرم بينهما وإلا عُد ذلك إخلالاً منه بمقصدهما من التعاقد مما يخول للمتعاقد الآخر حق المطالبة بالفسخ ... وان تعاقد المستثمر مع آخر وتمكينه من مزاولة نشاط اقتصادي بالمدرسة دون علم أو موافقة المالك يعد التفافًا على القانون ... وان الطاعن لم يتقيد بتنفيذ العقد طبقًا لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية .... ، وهى من الحكم أسباب تتفق وصحيح القانون وتؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها ، فإن ما يثيره الطاعن بسبب الطعن يكون على غير أساس.

وحيث إن الطاعن ينعى بالوجه الثاني من السبب الثاني على الحكم المطعون فيه القصور في التسبيب والفساد في الاستدلال

والإخلال بحق الدفاع، ذلك بأنه قضى في الاستئناف رقم 227 لسنة 2009 بإلزامه أن يؤدى للمطعون ضده الثاني مبلغ 1085501 درهم رغم أن الطاعن تقدم لمحكمتي أول درجة والاستئناف بالكثير من المستندات والاعتراضات على تقرير الخبير، والتي يتمسك بها الطاعن كجزء مكمل لأسباب طعنه، لخطئه في العمليات الحسابية مما أدى إلى النتيجة الخاطئة في تقريره، هذا فضلاً عن أن الحكم المطعون فيه التفت عن كافة طلباته ودفوعه التي أبداها أمام محكمة الاستئناف بما فيها ندب خبير آخر أو إعادة المهمة للخبير السابق، مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في شقة الأول غير مقبول، ذلك أن الطاعن لم يبين ماهية الاعتراضات المتعلقة بتقرير الخبير التي أبداها أمام محكمة الاستئناف والتي أغفل الحكم الرد عليها إذ لا تكفي في هذا المقام مجرد الإحالة إلى ما قدمه من دفاع أو مذكرات أمام محكمة الاستئناف طالما خلت صحيفة الطعن من بيانها، فإن النعي على الحكم المطعون فيه بهذا الشق يضحي نعيًا مجهلاً غير مقبول. والنعي في شقه الثاني مردود بأنه من المقرر أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة فيها – ومنها تقارير الخبراء – وترجيح ما تطمئن إليه منها واطراح ما عداه، ولها أن تأخذ بتقرير الخبير المنتدب محمولاً على أسبابه متى اطمأنت إلى سلامة الأسس التي بُني عليها دون أن تكون ملزمة بالرد استقلالاً على كل الطعون الموجهة إليه لأن في أخذها به محمولاً على أسبابه السائغة ما يفيد أنها لم تجد في تلك المطاعن ما يستحق الرد عليها بأكثر ما تضمنه التقرير، ولا عليها إن لم تستجب إلى طلب الخصم ندب خبير آخر في الدعوى خلاف من قدم تقريره أو إعادة المأمورية إلى الخبير السابق ندبه متى وجدت في تقرير هذا الأخير وفى أوراق

الدعـوى وعناصرهـا ما يكفي لتكويـن عقيدتها للفصـل فيها. ولما كان الحكـم الابتدائـي المؤيد لأسـبابه بالحكم المطعـون فيه قد اطمأن إلى تقرير الخبرة المقدم في الدعوى وعول عليه في قضائه، فإن النعـي لا يعدو أن يكون مجادلة فيما لمحكمة الموضوع من سـلطة في تقدير الأدلـة والموازنة بينها وفهم الواقع في الدعوى مما لا تجوز إثارته أمام محكمة النقض. حيث إنه ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

ثانيًا – عن الطعن رقم 90 لسنة 2010:

وحيـث إن الطاعن ينعى بالسـبب الأول علـى الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والفسـاد في الاستدلال، ذلك بأنه قضى بفسـخ عقد الاسـتثمار المؤرخ 2006/9/5 المبرم بـين المطعون ضدهما الأول والثاني بناء على طلب الأول رغم أنه تسـلم كافة حقوقه كاملة قبل سـريان العقد ورغم أن الثاني لم يخل بأي من شـروط العقد، مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي مردود بما سلف من رد على أسباب الطعن السـابق من صحة قضاء الحكم المطعون فيه بفسـخ عقد الاسـتثمار المـؤرخ 2006/9/5، ومن ثم فإن ما يثيره الطاعـن في هذا الصدد – أيًا كان وجه الرأي فيه – يكون غير منتج وبالتالي غير مقبول.

وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه الخطـأ في تطبيق القانون، ذلك بأنه قضـى بإلغاء التعويض المحكوم بـه على المطعون ضده الأول رغم ثبوت الخطـأ في جانبه وفقًا لما انتهى إليه تقريـر الخبير من أن عدم تنفيذ عقد الاسـتثمار الثاني المبرم بين الطاعن والمطعـون ضده الثاني كان بفعل المطعـون ضده الأول، مما

يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في غير محله، ذلك أن الطاعن لم يوجه للمطعون ضده الأول – مالك المدرسة – أية طلبات أمام محكمة أول درجة ومن ثم فإن ما قضى به حكم محكمة أول درجة من إلزام الأخير أن يؤدى له مبلغ 204303 درهم تعويضًا عن الضرر الذي أصابه يكون قضاء بما لم يطلبه الخصوم، وإذ قضى الحكم المطعون فيه بإلغاء الحكم المستأنف في هذا الصدد فإنه يكون قد انتهى إلى النتيجة الصحيحة فلا يعيبه ما تساند إليه في ذلك من أسباب أيًا كان وجه الرأي فيها، إذ لمحكمة النقض أن ترده إلى سنده الصحيح من القانون، ومن ثم يكون النعي على غير أساس.

وحيث إنه ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

جلسة 1 / 5 / 2010 (مدني)

برئاسة المستشار / إمام البدري علي – رئيس الدائرة.
وعضوية المستشارين/ عبد الصمد عبد العزيز، عرار خريس.

الطعن رقم 93 لسنة 2010 س 4 ق . أ

1) قانون " تطبيقه ". بطلان. ملكية. إيجار. حكم " تسبيبه . تسبيب غير معيب ". نقض " أسباب الطعن بالنقض . ما لا يقبل منها ". تسجيل.

- الحظر الوارد في المادتين (2/10، 14) من القانون رقم 3 لسنة 2005 بشأن التسجيل العقاري انصرافه إلى أعمال التصرف دون أعمال الإدارة.
- تأجير المسكن عمل من أعمال الإدارة . اختصاص لجان فض المنازعات الإيجارية بها.

(الطعن رقم 93 لسنة 2010 س4 ق . أ مدني . جلسة 11 / 5 / 2010) 87 ص 504

2) اختصاص " اختصاص ولائي " " اختصاص نوعي ". حكم " تسبيبه. تسبيب معيب ". نقض " أسباب الطعن بالنقض . ما يقبل منها ". قانون الخطأ في تطبيق القانون ". لجان فض المنازعات الإيجارية.

- وجوب الحكم بإحالة الدعوى إلى المحكمة المختصة كلما قضت المحكمة بعدم اختصاصها نظرها. مخالفة ذلك خطأ في تطبيق القانون.
- جواز تحديد المحكمة عند الحكم بعدم الاختصاص والإحالة جلسة لحضور الخصوم بها أمام المحكمة المحال عليها. كما يجوز لهذه الأخيرة تحديد الجلسة وإعلان الخصوم بها.

1. لما كان المقرر أن مؤدى نص المادتين (10/2 ، 14) من القانون رقم 3/2005 بشأن التسجيل العقاري بطلان التصرف في المسكن الشعبي بغير اجازة المجلس التنفيذي وكان هذا الحظر الوارد في هذا النص ينصرف الى أعمال التصرف دون أعمال الادارة وكان تأجير المسكن من أعمال الادارة ومن ثم لا يخضع لحكم النص ويضحي الدفع بالبطلان على غير سند ، وتضحي المنازعة ايجارية مما تختص بها لجنة فض المنازعات الايجارية. واذ خلص الحكم المطعون فيه الى هذا النظر فانه يكون قد التزم صحيح القانون ويضحي النعي على غير أساس.

2. لما كان المقرر ـ وعلى ما جرى به نص المادة 85/2 من قانون الاجراءات المدنية من انه " 2. واذا قضت المحكمة بعدم اختصاصها وجب عليها ان تأمر باحالة الدعوى بحالتها الى المحكمة المختصة ، وعلى قلم كتاب المحكمة اعلان الخصوم بالحكم. كما ان المقرر ان مفاد نص المادة 89 من ذات القانون انه اذا حكمت المحكمة بعدم الاختصاص جاز لها ان تحدد للخصوم جلسة يحضرون فيها أمام المحكمة المحال اليها الدعوى، كما يجوز لمحكمة الاحالة ان تحدد جلسة أمامها وتعلن الخصوم بها. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه وقد خلص صحيحاً الى عدم اختصاص محكمة أول درجة بنظر واختصاص لجنة فض المنازعات الايجارية بالنزاع الا انه وقف عند حد تقرير عدم الاختصاص دون ان ينص على الاحالة الى اللجنة الايجارية المختصة باعتبار ان الأخيرة لجنة قضائية يجوز الاحالة اليها . الأمر الذي يعيب الحكم ويوجب نقضه نقضاً جزئياً في هذا الخصوص.

المحكمـــــة

حيث ان الوقائع ـ على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسـائر الأوراق ـ تتحصل في ان الطاعن أقام الدعوى رقم 303 لسنة 2009 مدني كلي العين على المطعون ضده بطلب الحكم بطرده من البيت الشعبي والزامه بتسليمه اليه خالياً من الشواغل على سند من ان الطاعن يمتلك البيت الشـعبي الموضح بالأوراق وبموجب عقد بين الطرفين تم الاتفاق على اسـتثمار المسكن من قبل المطعون ضده لمدة خمس سنوات ورغم انتهـاء المدة الا ان المطعون ضده ظل يشـغل المسـكن ويقـوم بتأجيره للغير ورفض تسـليمه ، دفع المطعون ضده بعـدم اختصاص المحكمة ولائياً بنظر الدعوى وباختصاص لجنة فض المنازعات الايجارية وبعدم قبولها لرفعها قبل الأوان لعدم انتهاء مدة العقد .

قضـت محكمـة أول درجـة برفـض الدفـع بعـدم اختصاص المحكمة ولائياً بنظر الدعوى وباختصاصها وبرفض الدفع بعدم قبول الدعـوى لرفعها قبـل الأوان وبطلان عقد ايجار البيت الشـعبي وطرد المطعون ضـده واخلائه منـه وتسـليمه للطاعن خالياً من الشـواغل ، تأسيساً على ان التصرف في المسكن الشعبي باطل سنداً للمادة 2/10 من القانون رقم 2005/3 بشـأن التسجيل العقاري الذي حظر التصرف في المسـاكن الشـعبية بغير اجازة المجلس التنفيذي وسـنداً للمادة 14 منـه والتي نصت على البطلان . اسـتأنف المطعـون ضده هذا الحكم بالاستئناف رقم 2009/252 العين . وبتاريخ 2010/1/20 قضت المحكمة بالغاء الحكم المسـتأنف وبعدم اختصـاص محكمة أول درجة بنظر الدعوى سـنداً للمـواد 24 ، 26 ، 2/31 من القانون رقم 2006/20 بشـأن ايجـار الأماكن . طعن الطاعن في هـذا الحكم بطريق النقض وقدم المطعـون ضده مذكرة بالرد على أسـباب الطعن دفع فيها بعدم جواز

الطعن لقلة النصاب وطلب في ختامها رفض الطعن، واذ عرض الطعن على هـذه المحكمة في غرفة مشـورة رأت انه جديـر بالنظر فحددت جلسة لنظره.

وحيث انه عن الدفع بعدم جواز الطعن لقلة النصاب فانه مردود كون طلب تسـليم المسـكن طلب غير مقدر القيمـة ومن ثم يضحي الدفع على غير سند من القانون ويضحي الطعن جائزاً.

وحيث ان الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعى الطاعن بها ـ عدا الوجـه الثاني من السـبب الثانـي ـ على الحكم المطعـون فيه مخالفة القانـون والخطأ في تطبيقـه ومخالفته الثابت بـالأوراق وفي بيان ذلك يقول بان عقد الايجار باطل سنداً للمادة 2/10 من القانون رقم 2005/3 بشـأن التسـجيل العقاري في امـارة ابوظبي الذي حظـر التصرف في المسـاكن الشـعبية بغير اجازة المجلس التنفيذي وكذلك المادة 2 من قرار المجلس التنفيذي رقم 2007/21 بشـأن شـروط وقواعد التصرف في المسـاكن الشـعبية بامارة ابوظبي كما ان سـند تمليك المسكن تضمـن حظراً صريحاً بعدم التصرف في المسـكن سـواء بالتأجير أو بالبيع الأمر الذي يخرج مـن اختصاص لجنة فض المنازعات الايجارية كمـا ان مدة العقـد انتهـت فتكون يـد المطعون ضـده عاصبة مما تخضـع لأحكام القانون المدني واذ خالـف الحكم المطعون فيه ذلك فانه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيث ان هذا النعي غير سـديد، ذلـك ان المقرر ان مؤدى نص المادتـين 2/10، 14 من القانون رقم 2005/3 بشـأن التسـجيل العقاري بطلان التصرف في المسـكن الشـعبي بغير اجازة المجلـس التنفيذي وكان هذا الحظـر الوارد في هذا النص ينصرف الى أعمال التصرف

دون أعمـال الادارة وكان تأجير المسـكن من أعمـال الادارة ومن ثم لا يخضـع لحكم النـص ويضحي الدفـع بالبطلان على غير سـند ، وتضحـي المنازعـة ايجاريـة ممـا تختـص بها لجنـة فـض المنازعات الايجاريـة. واذ خلص الحكم المطعون فيه الى هذا النظر فانه يكون قد التزم صحيح القانون ويضحي النعي على غير أساس.

وحيـث ان الطاعن ينعـى بالوجه الثاني من السـبب الثاني على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وفي بيان ذلك يقول بانـه كان يتوجب على الحكم حين قضى بعدم الاختصاص ان يعيد الدعوى الى محكمة أول درجة أو يحيلها الى لجنة فض المنازعات الايجاريـة واذ وقف عند حد تقرير عـدم الاختصاص دون الاحالة الى اللجنة المختصة فانه يكون معيباً بما يستوجب نقضه.

وحيـث ان هذا الدفع سـديد ، ذلـك ان المقـرر ـ وعلى ما جرى بـه نص المادة 2/85 من قانون الاجـراءات المدنية من انه " 2. واذا قضت المحكمة بعدم اختصاصها وجب عليها ان تأمر باحالة الدعوى بحالتها الى المحكمة المختصة ، وعلى قلـم كتاب المحكمة اعلان الخصوم بالحكـم. كما ان المقـرر ان مفاد نص المادة 89 مـن ذات القانون انه اذا حكمـت المحكمـة بعدم الاختصاص جاز لهـا ان تحدد للخصوم جلسـة يحضـرون فيها أمـام المحكمة المحـال اليها الدعـوى ، كما يجوز لمحكمة الاحالة ان تحدد جلسـة أمامهـا وتعلن الخصوم بها. لما كان ذلـك وكان الحكم المطعون فيـه وقد خلص صحيحاً الى عدم اختصاص محكمـة أول درجة بنظر واختصاص لجنة فض المنازعات الايجاريـة بالنزاع الا انه وقف عند حد تقرير عدم الاختصاص دون ان ينـص على الاحالة الى اللجنـة الايجارية المختصـة باعتبار ان الأخيرة لجنـة قضائية يجـوز الاحالة اليها . الأمر الـذي يعيب الحكم ويوجب

نقضه نقضاً جزئياً في هذا الخصوص.

وحيث ان موضوع الاستئناف صالح للفصل فيه فيما نقض الحكم من أجله ولما تقدم يتعين تعديل الحكم المطعون فيه باضافة "والاحالة الى اللجنة الابتدائية لفض المنازعات الايجارية بابوظبي المختصة بنظر النزاع وعلى قلم كتاب المحكمة الأخيرة تحديد جلسة لنظر الموضوع أمامها واخطار الخصوم بها وأبقت الفصل في المصروفات لحين الفصل في الموضوع.

جلسة 26 / 9 / 2010 (مدني)

برئاسة المستشار / إمام البدري – رئيس الدائرة.
وعضوية المستشارين/ عبد الصمد عبدالعزيز، عـرار خـريـس.

الطعن رقم 457 لسنة 2010 س 4 ق . أ

إيجـار أماكـن . لجنـة فض المنازعـات الإيجاريـة . اختصاص "اختصاص نوعي". حكم "تسبيبه . تسبيب معيب". نقض "أسباب الطعن بالنقض. ما يقبل منها". قضاء مستعجل.

- اختصـاص لجـان فـض المنازعـات الإيجاريـة دون غيرهـا بنظر المنازعات الإيجارية موضوعية كانت أم مستعجلة من تاريخ سريان القانون رقم 20 لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن بإمارة أبوظبي.
- دعوى الطرد لإنهاء عقود الإيجار . اختصاص لجان فض المنازعات الإيجارية نوعياً بها . أساس ذلك ؟

لمـا كان مفاد النص في المواد 2، 24، 25 من قانون رقم 20 لسـنة 2006 بشـأن إيجار الأماكـن وتنظيم العلاقة الإيجاريـة بين المؤجرين والمسـتأجرين في إمـارة أبوظبي، أن لجنـة فض المنازعـات الإيجارية أصبحت تختـص دون غيرها بنظـر المنازعات الإيجارية سـواء بصفة موضوعيـة أو بصفة مسـتعجلة اعتبارا من تاريخ سـريان هذا القانون. لمـا كان ذلك وكانـت المنازعة المطروحة هي دعوى مسـتعجلة بطلب طرد الطاعنين لانتهاء عقود الإيجار ودار فيها النزاع حول امتداد عقود الإيجار كطلب الطاعنين، ومن ثم فإن المنازعة تكون منازعة إيجارية تختص لجنة فض المنازعـات بنظرها لتقرير مدى انتهاء عقود الإيجار أو امتدادها وتختص اللجنة بالفصل فيها على وجه الاستعجال، ولذلك

تختص بنظر طلب اتخاذ الإجراءات الوقتية سنداً لأحكام المادة 25 من ذات القانون. وحيث إن الحكم المطعون فيه خالف النظر المتقدم وكيف الدعوى على أنها دعوى طرد للغصب على سند من انتهاء مدة عقود الإيجار رغم منازعة الطاعنين في عدم انتهائها وقيامهم بتسديد الأجور للبلدية ولدى لجنة فض المنازعات الإيجارية مما يجعل تكييف محكمة الموضوع للمنازعة بأنها طرد للغصب، تكييفاً خاطئاً جرها إلى الحكم برفض الدفع بعدم اختصاص القضاء المستعجل بنظر الدعوى، الأمر الذي يضحي معه الحكم المطعون فيه معيباً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه.

المحكمة

حيث أن الوقائع – حسبما يتبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق – تتلخص في – أن المطعون ضدها أقامت الدعوى رقم 2009/324 مستعجل أبوظبي على الطاعنين بطلب طرد الطاعنين من المسكن القائم على قطعة الأرض رقم (231أ) الشهامة لأنهم يقطنون فيه بغير حق مما يجعل يدهم يداً غاصبة. وبتاريخ 2009/12/27 قضت محكمة أول درجة بطرد الطاعنين من السكن وتسليمه خالياً من الشواغل للمطعون ضدها. استأنف الطاعنون هذا الحكم بالاستئناف رقم 2010/10وبجلسة 2010/3/10 قضت المحكمة برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض بالطعن الماثل، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة رأت أنه جدير بالنظر فحددت جلسة لنظره.

وحيث إن الطاعنين ينعون على الحكم المطعون فيه بسببي الطعن مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه، والقصور في التسبيب

والفساد في الاستدلال وفي بيان ذلك يقولون بأنهم تمسكوا بعدم اختصاص القضاء العادي والمستعجل بنظر الدعوى وانعقاد الاختصاص بنظرها إلى لجان فض المنازعات الإيجارية لأن عقود الإيجار المنظمة بين الطاعنين وبلدية أبوظبي تم تجديدها وفقاً لإيصالات الاستلام المرفقة بأوراق الدعوى، كما أن الطاعنين سددوا القيمة الايجارية عن عامي 2009/2010 لدى لجنة فض المنازعات الايجارية وقد خلت الأوراق مما يثبت موافقتهم على بيع العين المؤجرة للمطعون ضدها وكان يترتب على ذلك أن بحث الامتداد القانوني لعقد الايجار يؤدي إلى المساس بأصل الحق الأمر الذي يخرج عن اختصاص قاضي الأمور المستعجلة كما أن استناد الحكم إلى انتهاء عقود الإيجار قبل إقامة الدعوى، فيه فساد في الاستدلال لأن أوراق الدعوى خلت مما يفيد إعلان بلدية أبوظبي أو المطعون ضدها الرغبة بعدم تجديد هذه العقود بل ان البلدية استملت الإيجار بعد انتهاء مدة العقود مما يفيد بتجديدها بحكم القانون وحيث خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون مشوباً يعيب مخالفة القانون مما يتعين معه نقضه.

وحيث أن هذا النعي سديد، ذلك ان مفاد النص في المواد 2، 24، 25 من قانون رقم 20 لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين في إمارة أبوظبي، أن لجنة فض المنازعات الإيجارية أصبحت تختص دون غيرها بنظر المنازعات الإيجارية سواء بصفة موضوعية أو بصفة مستعجلة اعتباراً من تاريخ سريان هذا القانون. لما كان ذلك وكانت المنازعة المطروحة هي دعوى مستعجلة بطلب طرد الطاعنين لانتهاء عقود الإيجار ودار فيها النزاع حول امتداد عقود الإيجار كطلب الطاعنين، ومن ثم فإن المنازعة تكون منازعة إيجارية تختص لجنة فض المنازعات بنظرها لتقرير مدى انتهاء عقود الإيجار أو امتدادها وتختص اللجنة بالفصل

فيها على وجه الاستعجال، ولذلك تختص بنظر طلب اتخاذ الإجراءات الوقتية سنداً لأحكام المادة 25 من ذات القانون. وحيث إن الحكم المطعون فيه خالف النظر المتقدم وكيف الدعوى على أنها دعوى طرد للغصب على سند من انتهاء مدة عقود الإيجار رغم منازعة الطاعنين في عدم انتهائها وقيامهم بتسديد الأجور للبلدية ولدى لجنة فض المنازعات الإيجارية مما يجعل تكييف محكمة الموضوع للمنازعة بأنها طرد للغصب، تكييفاً خاطئاً جرها إلى الحكم برفض الدفع بعدم اختصاص القضاء المستعجل بنظر الدعوى، الأمر الذي يضحي معه الحكم المطعون فيه معيباً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه.

وحيث إن موضوع الاستئناف صالح للفصل فيه، ولما تقدم يتعين إلغاء الحكم المستأنف والقضاء بعدم اختصاص جهة القضاء العادي – المستعجل – بنظر الدعوى وبانعقاد الاختصاص إلى لجنة فض المنازعات الإيجارية لنظر الدعوى على وجه الاستعجال سنداً لأحكام المادة 25 من القانون رقم 20 لسنة 2006 وبإحالتها إلى تلك اللجنة.

جلسة 2 / 11 / 2010 (مدني)

برئاسة المستشار / إمام البدري ـ رئيس الدائرة.
وعضوية المستشارين/ عبد الصمد عبد العزيز، عـرار خـريـس.

الطعن رقم 960 لسنة 2010 س 4 ق . أ

1) إيجـار أماكـن. لجـان فض المنازعـات الإيجاريـة . اختصاص "اختصاص ولائي" . حكم " تسبيبه . تسبيب غير معيب " . نقض " أسباب الطعن بالنقض . ما لا يقبل منها" . عقد " عقد إيجار " . قانون " تطبيقه " .

- اختصـاص جهة القضاء العـادي بالفصـل في المنازعات المنصوص على اسـتثنائها من اختصـاص لجان فض المنازعـات الإيجارية في المـادة 25 من القانون رقم 20 لسـنة 2006 في شـأن إيجار الأماكن . أساس ذلك . مثال بشأن منازعة متعلقة بإيجار شقق فندقية.

2) محكمـة الموضـوع " سلطتهـا " . حكـم " تسبيبـه . تسبيـب غـير معيب" . نقض " أسباب الطعن بالنقض . ما لا يقبل منها " . إثبات " بوجه عام " " خبرة " .

- تحصيـل فهم الواقـع في الدعوى وتقديـر أدلتها ومنهـا تقارير الخبراء . موضوعي . ما دام سائغاً . مثال .
- الجدل الموضوعي . عدم جواز إثارته أمام محكمة النقض.

3) عقد " أركانه " . التزام . حق . محكمة الموضوع " سلطتها" . حكم " تسبيبه . تسبيب غير معيب " . نقض " أسباب الطعن بالنقض .

ما لا يقبل منها ". دفاع " الإخلال بحق الدفاع . ما لا يوفره".

- حق أي من المتعاقدين في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوفي الطرف الآخر بالتزامه أن يطلب تنفيذ العقد أو فسخه وذلك بعد إعذاره .

1. لما كان من المقرر قانوناً عملاً بالمادة 2 من القانون رقم 20 لسنة 2006 في شأن إيجار الأماكن انه تسري أحكام ذلك القانون على العقارات والأماكن وأجزائها على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكن أو لغرض ممارسة نشاط صناعي أو تجاري أو مهني أو حرفي بالإمارة كما تسري على العلاقات الإيجارية القائمة أو التي تنشأ بعد تاريخ العمل به ، ويستثنى من تطبيق أحكام هذا القانون العقارات المؤجرة للأغراض الفندقية أو السياحية بما في ذلك الشقق المفروشة.

لما كان ذلك وكان يبين من الاوراق ومن العرض المقدم من الطاعن للمطعون ضدها بتاريخ 26/11/2008 والذي تمخض عنه العقد المبرم بين الطرفين بتاريخ 3/11/2008 وهو العقد محل النزاع انه كان يتعلق بإيجار شقق فندقية مفروشة مما يعني ان ذلك العقد يقع ضمن الاستثناء الوارد في النص أعلاه ، وكانت لجان فض المنازعات الإيجارية منشأة بموجب القانون رقم 20 لسنة 2006 بتعديلاته ومن ثم تنظر في الدعاوي التي يحكمها ذلك القانون ، وبالتالي فان الدعوى الحالية ينعقد اختصاص النظر فيها للمحاكم العادية وليس لجنة فض المنازعات الإيجارية ، واذ انتهى الحكم المطعون فيه الى تلك النتيجة فانه يكون قد جاء موافقاً لصحيح القانون ويضحي النعي غير قائم على أساس متعين الرفض.

2. لما كان من المقرر أن تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة فيها وتفسير العقود والمستندات من سلطة محكمة الموضوع متى كان قضاؤها سائغاً مستمداً مما له أصل ثابت بالأوراق بما يكفي لحمله. كما ان من سلطة محكمة الموضوع تقدير تقارير الخبراء متى كان سائغاً له أصله الثابت في الأوراق ويكفي لحمل قضائها وهي غير ملزمة بتتبع الخصوم في مختلف أقوالهم وحججهم وطلباتهم والرد استقلالاً على كل قول أو طلب متى بينت الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها.

لما كان ذلك وكان يبين من الحكم المطعون فيه المؤيد للحكم المستأنف انه قد أحاط بواقع الدعوى عن بصر وبصيرة وحقق دفاع الطاعن ايراداً ورداً ومحصت بنود العقد المبرم بين الطرفين وتوصلت صواباً الى انه عقد يتعلق بتأجير شقق فندقية وان المبنى مرخص من قبل الطاعن لهذا الغرض سنداً على ما ورد في العرض المقدم منه للمطعون ضدها بتاريخ 26/11/2008 وما ورد من الزامه بتوفير تلفزيون وسخان وثلاجة وأبريق كهربائي في كل غرفة وما جاء في الفقرة الثالثة من العقد من الزامه بتجديد الرخصة سنوياً وما ظل يردده منذ البداية من انه قدم الرخصة الخاصة بالمبنى وأودع رخصة خاصة "بالمتحدة الادراة الفنادق" تبين للمحكمة انها لا علاقة لها بالمبنى محل العقد ، الا ان دلالة ذلك انه يستبطن إقراراً ضمنياً من قبل الطاعنة بتوفير رخصة تشغيل المبنى كشقق فندقية ويكون ما انتهى اليه الحكم المطعون فيه من ان دفاع الطاعنة في هذا الخصوص بعيد عن الواقع وعن الثابت بالأوراق ، قضاء في محله ويقوم على أسباب تكفي لحمله وفيها الرد الضمني المسقط لما أثاره الطاعن في أسباب طعنه ويغدو النعي مجرد جدل موضوعي فيما لمحكمة الموضوع سلطة تقديره مما لا

يجوز إثارته أمام هذه المحكمة جديراً بالرفض .

3. لما كان من المقــرر عملاً بالمادة 272 من قانون المعاملات المدنية انه في العقود الملزمة للجانبين اذا لم يوف احد المتعاقدين بما وجب عله بالعقد جــاز للمتعاقد الآخر بعــد إعذاره المديــن ان يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه .

لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق ـ حسـبما أشـرنا سـالفاً ـ ان الطاعن قد التزم بترخيص تشـغيل المبنى المسـتأجر كشـقق فندقيــة وتبين انه قد فشــل في تنفيذ ذلك الالتزام وبالتالي حرمت المطعون ضدها من الانتفاع بتلك الشــقق فيما استؤجرت من أجله بصفــة رسـمية ، وكان دفــاع الطاعنــة بانتفاع المطعــون ضدها جزئيــاً بالعقــار دفاع لم يقــدم دليله اذ لــم يتضح مــن الأوراق ما يثبــت ذلــك ولا حجم ذلك الانتفــاع أو مدته أو عائــده مما يكون معه مجرد دفاع مرســل عار عن الدليــل ، ومن ثم يكون الحكم المطعــون فيه حين قضى بفســخ العقد ورد المتعاقديــن الى الحالة التــي كانا عليها قبــل التعاقد مع تعويــض المطعون ضده وكان إخلال الطاعنة ثابت حسبما أشرنا من قبل ، فان الحكم يكون قــد وافق صحيــح القانون ويضحــي النعي غير قائم على أســاس متعين الرفض.

المحكمـــة

حيث ان الوقائع ـ حســبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق ـ تتحصــل في ان المدعيــة (المطعــون ضدهــا) أقامــت الدعوى 1257/2009 بتاريــخ 19/11/2009 في مواجهــة المدعى عليــه (الطاعن)

عرضت فيها انه بموجب العقد المؤرخ 2008/11/30 اتفقت مع المدعى عليه على ان تقوم باستئجار وإدارة وتشغيل مبنى الشقق الفندقية من المدعى عليه والمجهزة لهذا الغرض مقابل قيمة ايجارية سنوية بمبلغ 7500000 درهم بزيادة سنوية 5% لمدة خمسة سنوات تبدأ من تاريخ توقيع العقد وقد قامت المدعية بتسليم المدعى عليه شيكات بالأجرة السنوية عن سنوات التعاقد الخمس والمدعى عليه قام بصرف شيك الضمان بمبلغ 156000 درهم بالإضافة الى شيك إيجار السنة الأولى 7500000 درهم وبموجب هذا العقد التزم المدعى عليه باستخراج التراخيص اللازمة لمزاولة النشاط وتجديده كما التزم بتسليم المعقود عليه الى المدعية جاهزاً غير منقوص وكامل الشروط والمواصفات بالإضافة الى التراخيص لاستيفاء الغرض المؤجر من أجله كما جاء في البند (3) من العقد ، الا ان المدعى عليه لم يلتزم بتنفيذ التزاماته العقدية في تسليم المعقود عليه بالشروط والمواصفات المتفق عليها واستخراج الرخصة لمزاولة النشاط واستكمال الأعمال المتبقية من المبنى من تشطيبات رغم مطالبة المدعى عليه له لأكثر من مرة ومن ثم قامت المدعية بإنذاره رسمياً بالإنذار العدلي بتاريخ 2009/9/24 بلزوم تنفيذ التزاماته أو فسخ العقد مع التعويض الا انه لم يحرك ساكناً ، لأجل ذلك طالبت بفسخ العقد وإلزامه برد الشيكات المسلمة له وإلزامه برد مبلغ 7500000 درهم المسلمة بشيك عن إيجار السنة الأولى وكذلك مبلغ 156000 درهم المسلم له بموجب شيك مستحق في 2008/11/30 زائد مبلغ 5000000 درهم كتعويض عما لحقها من خسارة وما فاتها من كسب. أجاب المدعى عليه بان المدعية استلمت المبنى صالحاً للاستعمال مستوفياً كل الشروط والتراخيص اللازمة لتشغيله وانه ملزم حسب المادة 3 من العقد بتجديد الترخيص طيلة فترة سريان العقد مما يعني انه قام فعلاً باستخراج الترخيص وتسليمه للمدعية. وعندما قدم الشيك الخاص بالأجرة عن العام الثاني دون

صرف لعدم وجود رصيد مما يعني إخلال المدعية بالعقد.

ندبت المحكمة خبيراً في الدعوى انتهى الى ان المدعى عليه لم يلتزم بالتزاماته التعاقدية ولم يستخرج ترخيص تشغيل البناء في نشاط شقق فندقية وصرف المدعى عليه الشيك الأول وشيك الضمان الا انه لم يصرف الشيك الثاني لعدم كفاية رصيد المدعية وان الضرر الذي أصاب المدعية هو عدم تمكنها من استخدام المبنى موضوع العقد كشقق فندقية بشكل رسمي لعدم استخراج المدعى عليه الترخيص اللازم لذلك ورأي الخبير ان المدعية شريكة في وقوع الضرر لعدم تأكدها من استيفاء مستندات العقار الذي استأجرته، ونصت بنود العقد انه في حالة مخالفة أي من الطرفين بنود الاتفاقية يلزم بتعويض الطرف الثاني بمبلغ 500000 درهم. وفي 2010/3/11 عقب المدعى عليه على تقرير الخبير وذكر انه حصل على موافقة مبدئية من هيئة السياحة بأبوظبي لتحويل المبنى الى شقق فندقية وانه ليس من التزاماته استصدار ترخيص للمدعية لتشغيل المبنى كشقق فندقية وخلت الاتفاقية من هذا الشرط وأدلى المدعى عليه بطلب عارض جاء فيه انه ترتب على استعمال المدعية للمبنى أثمان الكهرباء بمبلغ 131014 درهم امتنعت عن سدادها لشركة التوزيع التي قامت بقطع الكهرباء عن كامل المبنى مما تسبب له في بعض التلفيات بالبناء والأثاث والمفروشات وطلب القضاء بصورة مستعجلة بفرض الحراسة على المبنى وتعيينه حارساً قضائياً وإلزام المدعية بسداد مقابل الكهرباء والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة مشمولاً بالنفاذ المعجل. وعقب محامي المدعية على تقرير الخبير وعلى الطلب العارض وصمم على طلباته السابقة واعترض على تقرير الخبير بخصوص انه شريك في وقوع الضرر.

ومحكمة أول درجة في 2010/4/15 قضت بفسخ العقد المبرم بين طرفي النزاع بتاريخ 2008/11/30 وإعادة المتعاقدين الى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد وإلزام المدعى عليه بان يؤدي للمدعية مبلغاً قدره 8156000 درهم وإلزامه بان يرد للمدعية الشيكات المؤجلة السابق ذكرها بالأسباب مع الزامه بالمصاريف و200 درهم مقابل أتعاب المحاماة ورفض ما عدا ذلك من طلبات.

ولدى استئناف المدعى عليه قضت محكمة الاستئناف في 2010/8/31 برفضه وتأييد الحكم المستأنف مع الرسم والمصاريف و500 درهم مقابل أتعاب المحاماة.

وفي 2010/9/29 أودع الطاعن الطعن الماثل وأودع المطعون ضده مذكرة برفضه وقررت هذه المحكمة في غرفة مشورة ان الطعن جدير بالنظر وحددت جلسة اليوم للفصل فيه.

وحيث ان الطاعن ينعى على الحكم المطعون فيه بالسبب الأول انه صدر على خلاف قواعد الاختصاص والقصور في التسبيب حيث ان الاختصاص يعود الى لجنة فض المنازعات الإيجارية لان الاتفاقية تنصب على تأجير المبنى فقط وليس تشغيله كشقق فندقية.

وحيث ان هذا النعي غير سديد ذلك ان من المقرر قانوناً عملاً بالمادة 2 من القانون رقم 20 لسنة 2006 في شأن إيجار الأماكن انه تسري أحكام ذلك القانون على العقارات والأماكن وأجزائها على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكن أو لغرض ممارسة نشاط صناعي أو تجاري أو مهني أو حرفي بالإمارة كما تسري على العلاقات الإيجارية القائمة أو التي تنشأ بعد تاريخ العمل به ، ويستثنى من تطبيق أحكام

هذا القانون العقارات المؤجرة للأغراض الفندقية أو السياحية بما في ذلك الشقق المفروشة.

لما كان ذلك وكان يبين من الاوراق ومن العرض المقدم من الطاعن للمطعون ضدها بتاريخ 26/11/2008 والذي تمخض عنه العقد المبرم بين الطرفين بتاريخ 3/11/2008 وهو العقد محل النزاع انه كان يتعلق بإيجار شقق فندقية مفروشة مما يعني ان ذلك العقد يقع ضمن الاستثناء الوارد في النص أعلاه، وكانت لجان فض المنازعات الإيجارية منشأة بموجب القانون رقم 20 لسنة 2006 بتعديلاته ومن ثم تنظر في الدعاوي التي يحكمها ذلك القانون، وبالتالي فان الدعوى الحالية ينعقد اختصاص النظر فيها للمحاكم العادية وليس لجنة فض المنازعات الإيجارية، واذ انتهى الحكم المطعون فيه الى تلك النتيجة فانه يكون قد جاء موافقاً لصحيح القانون ويضحي النعي غير قائم على أساس متعين الرفض.

وحيث ان الطاعن ينعى على الحكم المطعون فيه بالأسباب الثاني والثالث والرابع والخامس بالخطأ في تطبيق القانون وتأويله ومخالفة الثابت بالأوراق والقصور في التسبيب والغموض والفساد في الاستدلال والإخلال بحق الدفاع بما حاصله انه انتهى الى ان العقد انصب على تأجير شقق فندقية في حين ان العقد خلاف ذلك كما ان الطاعن حصل على ترخيص مبدئي بإنشاء شقق فندقية وكان على المطعون ضده ان يسعى للحصول على ترخيص بتشغيل تلك الشقق الفندقية لمصلحته ولا يقع ذلك العبء على الطاعن فالبند الثالث من الاتفاق نص على مجرد الزام المستأنف بتجديد الترخيص الخاص بالمبنى طيلة فترة سريان العقد وقد حصلت المطعون ضدها على وكالة من الطاعن من اجل السير في استخراج الترخيص ومتابعة ذلك

لدى الجهات المختصة لمصلحتها.

وحيث ان هذا النعي أيضاً غير سديد ذلك ان من المقرر ان تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة فيها وتفسير العقود والمستندات من سلطة محكمة الموضوع متى كان قضاؤها سائغاً مستمداً مما له أصل ثابت بالأوراق بما يكفي لحمله. كما ان من سلطة محكمة الموضوع تقدير تقارير الخبراء متى كان سائغاً له أصله الثابت في الأوراق ويكفي لحمل قضائها وهي غير ملزمة بتتبع الخصوم في مختلف أقوالهم وحججهم وطلباتهم والرد استقلالاً على كل قول أو طلب متى بينت الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها.

لما كان ذلك وكان يبين من الحكم المطعون فيه المؤيد للحكم المستأنف انه قد أحاط بواقع الدعوى عن بصر وبصيرة وحقق دفاع الطاعن ايراداً ورداً ومحصت بنود العقد المبرم بين الطرفين وتوصلت صواباً الى انه عقد يتعلق بتأجير شقق فندقية وان المبنى مرخص من قبل الطاعن لهذا الغرض سنداً على ما ورد في العرض المقدم منه للمطعون ضدها بتاريخ 2008/11/26 وما ورد من الزامه بتوفير تلفزيون وسخان وثلاجة وأبريق كهربائي في كل غرفة وما جاء في الفقرة الثالثة من العقد من الزامه بتجديد الرخصة سنوياً وما ظل يردده منذ البداية من انه قدم الرخصة الخاصة بالمبنى وأودع رخصة خاصة "بالمتحدة الادراة الفنادق" تبين للمحكمة انها لا علاقة لها بالمبنى محل العقد ، الا ان دلالة ذلك انه يستبطن إقراراً ضمنياً من قبل الطاعنة بتوفير رخصة تشغيل المبنى كشقق فندقية ويكون ما انتهى اليه الحكم المطعون فيه من ان دفاع الطاعنة في هذا الخصوص بعيد عن الواقع وعن الثابت بالأوراق ، قضاء في محله ويقوم على أسباب

تكفي لحمله وفيها الرد الضمني المسقط لما أثاره الطاعن في أسباب طعنه ويغدو النعي مجرد جدل موضوعي فيما لمحكمة الموضوع سلطة تقديره مما لا يجوز إثارته أمام هذه المحكمة جديراً بالرفض .

وحيث ان الطاعن ينعى على الحكم المطعون فيه بالسبب السادس الخطأ في تطبيق القانون ومخالفة الثابت بالأوراق حين أيد الحكم المستأنف في رد أجرة السنة الأولى بالرغم من ثبوت انتفاع المطعون ضدها بالعقار طيلة تلك السنة وتأجير أجزاء كبيرة منه للغير وكذلك فاتورة الكهرباء تدل على ذلك وما ذكره الخبير من مشاركة المطعون ضدها في الضرر ومن ثم تكون قد أثرت على حساب الطاعن بدون سبب مما يعيب الحكم ويوجب نقضه.

وحيث ان هذا النعي أيضاً غير سديد ، ذلك ان من المقرر قانوناً عملاً بالمادة 272 من قانون المعاملات المدنية انه في العقود الملزمة للجانبين اذا لم يوف احد المتعاقدين بما وجب عله بالعقد جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذاره المدين ان يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه .

لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق ـ حسبما أشرنا سالفاً ـ ان الطاعن قد التزم بترخيص تشغيل المبنى المستأجر كشقق فندقية وتبين انه قد فشل في تنفيذ ذلك الالتزام وبالتالي حرمت المطعون ضدها من الانتفاع بتلك الشقق فيما استؤجرت من أجله بصفة رسمية ، وكان دفاع الطاعنة بانتفاع المطعون ضدها جزئياً بالعقار دفاع لم يقدم دليله اذ لم يتضح من الأوراق ما يثبت ذلك ولا حجم ذلك الانتفاع أو مدته أو عائده مما يكون معه مجرد دفاع مرسل عار عن الدليل ، ومن ثم يكون الحكم المطعون فيه حين قضى بفسخ العقد ورد المتعاقدين الى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد مع تعويض

المطعون ضده وكان إخلال الطاعنة ثابت حسبما أشرنا من قبل، فان الحكم يكون قد وافق صحيح القانون ويضحي النعي غير قائم على أساس متعين الرفض.

ولما تقدم يتعين رفض الطعن.

جلسة 12 / 4 / 2011 (مدني)

برئاسة المستشار/ إمام البدري – رئيس الدائرة.
وعضوية المستشارين/ عبدالصمد عبد العزيز، عـــرار خـريـس.

الطعن رقم 869 لسنة 2010 س 5 ق . أ

1) إيجـار أماكـن. قانون" القانـون الواجـب التطبيـق". اختصاص "اختصاص ولائـي". لجـان فض المنازعـات الإيجارية. حكم " تسبيبه. تسبيب غير معيب ". نقض " أسباب الطعن بالنقض. ما لا يقبل منها ".

- القضـاء باختصاص جهة القضاء العـادي بالنظر في المنازعات الإيجارية المتعلقة بالأماكن التي تمارس الأنشـطة السـياحية والفندقيـة . اسـتناداً إلى نص المادة 2 من القانون رقم 20 لسـنة 2006 بشـأن إيجـار الأماكن لإمـارة أبوظبي. صحيح. أسـاس ذلك؟
- تطبيـق أحكام الإيجـار المنصوص عليها في قانـون المعاملات المدنية على هذه الحالة. صحيح.

2) إيجـار أماكـن . عقد " عقـد الإيجار ". قانـون " القانون الواجب التطبيـق ". حكم "تسبيبه. تسبيب غير معيـب". نقض " أسباب الطعن بالنقض. ما لا يقبل منها ".

- القضاء بانتهاء عقد إيجار المحل المؤجر بالفندق لوجود نص فيه على انتهائه بانتهاء مدته ولا يجدد إلا باتفاق الطرفين. اسـتناداً إلى حكم المادة 791 من قانون المعاملات المدنية. بعد ثبوت عدم تجديده من طرفيه. صحيح. أساس ذلك ؟

3) تعويض. حكم " تسبيبه. تسبيب غير معيب ". نقض " أسباب الطعن بالنقض. ما لا يقبل منها ". ضرر. محكمة الموضوع " سلطتها ".

- القضاء بتعويض المؤجر عن المدة التي استعمل فيها المستأجر العين المؤجرة بدون وجه حق باعتباره غاصباً لها وذلك عما لحقه من خسارة وما فاته من كسب واستناداً إلى قواعد القانون المدني. صحيح. أساس ذلك ؟

1. لما كانت المادة 2 من قانون الايجار رقم 20/2006 تنص على ان أحكام هذا القانون لا تسري على العقارات المؤجرة للاغراض الفندقية والسياحية. لما كان ذلك وكان عقد الايجار المتعلق بمحل النزاع قد نص على التزام الطاعن كمستأجر باحترام تنظيم الفندق الموجودة به المحل ويتعين عمال مؤهلين بغرض تعزيز صورة الفندق وباداء نسبة من قيمة الايجار لهيئة السياحة ، وهو ما يدل على ان النشاط (الحلاقة) الذي يمارسه بمحل النزاع يدخل ضمن النشاط الفندقي والسياحي الذي تمارسه المطعون ضدها الأولى مالكة الفندق الموجود به المحل والمستثناة عقود الايجار الواردة عليه (النشاط) من تطبيق أحكام قانون ايجار الأماكن رقم 20/2006 بموجب المادة (2) منه ومحكمة الاستئناف لما أبدت الحكم الابتدائي الذي صرح باختصاص المحكمة ولا ئياً بنظر الدعوى سنداً الى ان محل النزاع معد لغرض سياحي لكونه يقع ضمن منشأة تمارس نشاطاً سياحياً لا تسري عليه أحكام قانون ايجار الأماكن رقم 20/2006 بموجب المادة (2) منه وانما تسري عليه أحكام الايجار العامة المنصوص عليها في قانون المعاملات المدنية فانها تكون قد طبقت على النزاع مقتضيات المادة (2) من قانون ايجار الاماكن المشار اليه اعلاه تطبيقاً سليماً والتزمت

بذلـك في حكمها صحيح القانون مما يضحي معه النعي على غير أساس.

2. لمـا كانت المادة 791 من قانون م المدنيـة تنص على ان عقد الايجار ينتهـي بانتهاء المدة المحددة في العقد ما لم يشـترط تجديده تلقائياً ولما تقرره المـادة 243 من ذات القانون من العقـد يقوم مقام القانون بالنسـبة لعقديه. لمـا كان ذلك وكانت هـذا المحكمة قد انتهت في معرض ردها على السـبب الأول من هـذا الطعن الى ان الدعوى لا تسـري عليها قواعد قانون ايجار الاماكـن رقم 2006/20 وانما تسـري عليها القواعـد العامة العقـد الايجار المنصـوص عليها في قانـون المعاملات المدنية. ولمـا كان عقد الادارة قـد ألزم المطعون ضدهـا الثانيـة كمديرة للفنـدق بان تلتـزم كل مسـتأجر لمحل بالفندق بان يضمن عقد الايجار شـرطاً بأنـه ينتهي بانتهاء مدته، وكان عقد الايجار قد نص علـى أنه يصبح لاغياً بانتهاء مدته ولا يتجدد الا باتفاق الطرفين. ومحكمة الاستئناف لما أبدت الحكم الابتدائـي فيما قضـى به من اخلاء الطاعن من محل النزاع سـنداً الـى ان العقد انتهـى بانتهاء مدته وأنه لا يدل علـى تجديده وان يد الطاعن على المحل بعد انتهاء مدة العقد أصبحت يد غاصب، فانها تكون قد أخذت بمقتضيات المادتين 791 و 243 من ق.م.م باعتبارها الواجبة التطبيـق على الدعوى، والتزمت بذلـك صحيح القانون، وكان حكمها معلـلاً تعليلاً صحيحاً مما يضحي معه النعي على غير أساس.

3. لما كانت المـادة 792 من قانون المعاملات المدنيـة تنص على أنه اذا استعمل المستأجر الشيء المؤجر بدون حق بعد انقضاء مدة الايجار يلزمه أجر المثل عن مدة الاستعمال، ولما تقرره المادة 292 من قانون

م.م. من ان التعويض يقدر ؟؟؟ ما فات المتضرر من كسب وما لحقه من ضرر. لما كان ذلك وكانت هذه المحكمة قد انتهت في معرض ردها على السببين الأول والثاني من هذا الطعن الى ان الدعوى لا تسري عليها قواعد قانون ايجار الأماكن رقم 2006/20 وانما تسري عليها القواعد العامة لعقد الايجار المنصوص عليها في قانون المعاملات على المحل على يد غاصب. ومحكمة الاستئناف لما أبدت الحكم الابتدائي الذي قضى على الطاعن بان يؤدي للمطعون ضدها الأولى تعويضاً عن الحرمان من الانتفاع بالمحل بأجر المثل سنداً الى ان يده على المحل بعد انتهاء مدة العقد كانت يد غاصب والى ما لها من سلطة لتقدير التعويض، فانها تكون قد أخذت بمقتضيات المادتين 792، 292 من قانون المعاملات المدنية باعتبارها الواجبة التطبيق في الدعوى، والتزمت بذلك في حكمها صحيح القانون، مما يضحي معه النعي على غير أساس.

المحكمة

حيث ان الوقائع كما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق تتلخص في ان المطعون ضدها الأولى أقامت الدعوى رقم 2010/292 على أساس أنها تملك فندق ساندرز وبموجب عقد مؤرخ في 1997/5/23 معدل باتفاق مؤرخ في 2003/3/2 كلفت بادارته المدعي عليها الأولى المطعون ضدها الثانية لمدة 12 سنة تبدأ في 1997/5/23 وتنتهي في 2009/5/23 ولا تجدد الا باتفاق الطرفين والتزمت المدعي عليها الأولى برد الفندق عند نهاية المدة خالياً من شاغلي ومستأجري المحلات الموجودة به قبل نهاية العقد وأنه بتاريخ 2009/11/1 أجرت المدعي عليها الأولى للطاعن المدعي عليه الثاني المحل المسمى " صالون الرجال " الكائن بالفندق للمدة من 2007/1/1 الى 2009/5/22

لاستعماله للاغراض الفندقية والسياحية " صالون رجال " لخدمة نزلاء الفندق بقيمة ايجارية سنوية قدرها 26 ألف درهم مع التزم المستأجر بسداد 6% من قيمة الايجار شهرياً كمصاريف سياحية لهيئة السياحة ، الا ان المدعي عليها الأولى تركت الفندق عند نهاية العقد ولم يخل المدعي عليه الثاني من المحل المؤجر اليه رغم انتهاء مدة العقد ، ولكون بقائه بالمحل ورفضه اخلاءه يعد غصباً له ، لذلك فانها تطلب الحكم باخلائه منه وتسليمه اليها خالياً من شواغله وبان يؤدي لها تعويضاً عما لحقها من ضرر وباجر المثل المحدد بعقد الايجار اعتباراً من 2009/5/22 تاريخ انتهاء العقد حتى الاخلاء. دفع المدعي عليه الثاني بعدم اختصاص المحكمة بنظر الدعوى لكونها من اختصاص لجنة منازعات الايجار ، واجاب بان المدعية مالكة جديدة للفندق ويعتبر عقد الايجار نافذاً اتجاهما ولا تتوفر الشروط القانونية لاخلائه حسب قانون الايجار رقم 2006/20. وبتاريخ 2010/4/21 قضت ابتدائية أبوظبي باختصامها بنظر الدعوى وباخلاء المدعي عليه الثاني من محل النزاع وبادائه للمدعية تعويضاً بمبلغ 36 ألف درهم زائد قيمة المصاريف السياحية سنداً الى عقد الايجار انتهى بانتهاء مدته ولا دليل على تجديده وان يرد عليه تعتبر تبعاً لذلك ؟؟ غاصب له. استأنف المدعي عليه الثاني هذا الحكم تحت رقم 2010/643 فايدته محكمة الاستئناف متبنية أسبابه وبأسباب اخرى – فطعن المدعي عليه الثاني في هذا الحكم بالنقض الماثل وقدمت المطعون ضدها مذكرة رد طلبت فيها رفض الطعن. واذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة رأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره.

وحيث ينعى الطاعن على الحكم المطعون فيه بالسبب الأول القصور في التسبيب ومخالفة القانون والثابت بالأوراق. ذلك أنه رد الدفع بعدم اختصاص المحكمة ولائياً بنظر الدعوى بنفس علة

الحكـم الابتدائية وهـي ان المطعـون ضدها الأولى مالكـة الفندق تمـارس نشـاطاً سـياحياً في حين ان الدعـوى تتعلق بمنازعـة ايجارية تختص بنظرهـا لجنة فض منازعات الايجار طبقـاً للمادة 2 من قانون الايجـار رقم 2006/20 لكون الطاعن يمـارس بالمحل وان كان يوجد بالفنـدق نشـاطاً تجاريـاً وليس نشـاطاً سـياحياً اذ العبرة بالنشـاط الممارس وليست بالمكان الذي يوجد به المحل.

وحيـث ان هـذا النعي غير سـديد لما تقـرره المادة 2 مـن قانون الايجـار رقـم 2006/20 مـن ان أحـكام هـذا القانون لا تسـري على العقـارات المؤجـرة للاغـراض الفندقيـة والسـياحية. لمـا كان ذلك وكان عقـد الايجار المتعلق بمحل النزاع قد نـص على التزام الطاعن كمسـتأجر باحتـرام تنظيم الفنـدق الموجودة به المحـل ويتعين عمال مؤهلين بغرض تعزيز صورة الفندق وباداء نسبة من قيمة الايجار لهيئة السياحة ، وهو ما يدل على ان النشاط (الحلاقة) الذي يمارسه بمحل النزاع يدخل ضمن النشاط الفندقي والسياحي الذي تمارسه المطعون ضدها الأولى مالكة الفندق الموجود به المحل والمستثناة عقود الايجار الواردة عليه (النشـاط) من تطبيق أحكام قانون ايجار الأماكن رقم 2006/20 بموجب المادة (2) منه ومحكمة الاستئناف لما أبدت الحكم الابتدائي الذي صرح باختصاص المحكمة ولا ئياً بنظر الدعوى سنداً الـى ان محل النـزاع معد لغـرض سـياحي لكونه يقع ضمن منشـأة تمارس نشـاطاً سياحياً لا تسـري عليه أحكام قانون ايجار الأماكن رقم 2006/20 بموجب المادة (2) منه وانما تسري عليه أحكام الايجار العامة المنصـوص عليها في قانـون المعاملات المدنيـة فانها تكون قد طبقـت علـى النزاع مقتضيـات المـادة (2) من قانون ايجـار الاماكن المشـار اليه اعلاه تطبيقاً سـليماً والتزمت بذلـك في حكمها صحيح القانون مما يضحي معه النعي على غير أساس.

وحيث ينعى الطاعن على الحكم المطعون فيه بالسبب الثاني القصور في التسبيب وفساد الاستدلال ومخالفة الثابت بالأوراق ذلك أنه اعتبر العقد لاغياً بعد انتهاء مدته وان الطاعن غاصب للمحل ؟؟؟ النزاع أحكام قانون المعاملات المدنية ، في حين ان المحل موضوع النزاع ليس معداً لأغراض فندقية أو سياحية وانما لأغراض تجارية ولا عبرة للمكان الذي يتواجد به ، ولذلك فأحكام قانون ايجار الاماكن رقم 2006/20 الواجبة التطبيق على النزاع. وطبقاً للمادة 20 من هذا القانون فانه لا يجوز اخلاء الطاعن من المحل لمضي المدة قبل تاريخ 2010/11/9 وفضلاً عن ذلك فهو ليس غاصباً للمحل ما دامت المطعون ضدها مالة الفندق لم تخطره باخلائه عملاً بأحكام نفس المادة خاصة وأنه أودع الايجار لدى لجنة فض منازعات الايجار.

وحيث ان هذا النعي غير سديد لما تقرره المادة 791 من قانون م المدنية من ان عقد الايجار ينتهي بانتهاء المدة المحددة في العقد ما لم يشترط تجديده تلقائياً ولما تقرره المادة 243 من ذات القانون من العقد يقوم مقام القانون بالنسبة لعقديه. لما كان ذلك وكانت هذا المحكمة قد انتهت في معرض ردها على السبب الأول من هذا الطعن الى ان الدعوى لا تسري عليها قواعد قانون ايجار الاماكن رقم 2006/20 وانما تسري عليها القواعد العامة العقد الايجار المنصوص عليها في قانون المعاملات المدنية.

ولما كان عقد الادارة قد ألزم المطعون ضدها الثانية كمديرة للفندق بان تلتزم كل مستأجر لمحل بالفندق بان يضمن عقد الايجار شرطاً بأنه ينتهي بانتهاء مدته ، وكان عقد الايجار قد نص على أنه يصبح لاغياً بانتهاء مدته ولا يتجدد الا باتفاق الطرفين. ومحكمة الاستئناف لما أبدت الحكم الابتدائي فيما قضى به من اخلاء الطاعن

من محل النزاع سنداً الى ان العقد انتهى بانتهاء مدته وأنه لا يدل على تجديده وان يد الطاعن على المحل بعد انتهاء مدة العقد أصبحت يد غاصب، فانها تكون قد أخذت بمقتضيات المادتين 791 و 243 من ق.م.م باعتبارها الواجبة التطبيق على الدعوى، والتزمت بذلك صحيح القانون، وكان حكمها معللاً تعليلاً صحيحاً مما يضحي معه النعي على غير أساس.

وحيث ينعى الطاعن على الحكم المطعون فيه بالسبب الثالث القصور في التسبيب وفساد الاستدلال ومخالفة الثابت بالأوراق، ذلك أنه قضى للمطعون ضدها الأولى – مالكة الفندق ومحل النزاع – بالتعويض مقابل الانتفاع بالمحل رغم ان الطاعن سدد قيمة ايجاره سنداً الى أنه ليس غاصباً للمحل وانما يشغله بسند قانوني هو عقد الايجار صراحة بموجب المادة 20 من قانون الايجار لغاية 2010/11/9 وضمنياً لمدة اخرى لعدم اخطار المطعون ضدها الأولى له باخلاء المحل بعد انتهاء مدته في 2009/5/22 وقد أودع قيمة ايجاره لغاية لغاية 2010/6/30 لدى لجنة فض منازعات الايجار حسب الثابت من شهادتي الايداع المدلى بهما.

وحيث ان هذا النعي غير سديد، لما تقرره المادة 792 من قانون المعاملات المدنية من أنه اذا استعمل المستأجر الشيء المؤجر بدون حق بعد انقضاء مدة الايجار يلزمه أجر الممثل عن مدة الاستعمال، ولما تقرره المادة 292 من قانون م.م. من ان التعويض يقدر ؟؟؟ ما فات المتضرر من كسب وما لحقه من ضرر.

لما كان ذلك وكانت هذه المحكمة قد انتهت في معرض ردها على السببين الأول والثاني من هذا الطعن الى ان الدعوى لا تسري

عليها تواعد قانــون ايجار الأماكن رقم 2006/20 وانما تســري عليها القواعــد العامــة لعقــد الايجار المنصــوص عليها في قانــون المعاملات علــى المحل على يد غاصب. ومحكمة الاســتئناف لمــا أبدت الحكم الابتدائــي الذي قضى على الطاعن بان يــؤدي للمطعون ضدها الأولى تعويضاً عن الحرمان من الانتفاع بالمحل بأجر الممثل ســنداً الى ان يده علــى المحل بعد انتهــاء مدة العقد كانــت يد غاصب والــى ما لها من ســلطة لتقدير التعويض، فانها تكون قــد أخذت بمقتضيات المادتين 792، 292 مــن قانــون المعاملات المدنية باعتبارهــا الواجبة التطبيق في الدعــوى، والتزمت بذلــك في حكمها صحيح القانــون، مما يضحي معه النعي على غير أساس. ولما تقدم ينبغي رفض الطعن.

جلسة 22 / 11 / 2011 (مدني)

برئاسة المستشار/ إمام البدري – رئيس الدائرة.
وعضوية المستشارين/ عبد الصمد عبد العزيز، عرار خريس.

الطعن رقم 110 لسنة 2011 س 5 ق . أ

1) طعن " الطعن بالنقض" " ميعاده " " نصاب الطعن بالنقض". نقض " ميعاد الطعن بالنقض " " نصاب الطعن بالنقض ".

- إقامة الطعن بالنقض في الحكم الصادر من محكمة القضاء العادي البالغ نصابه ما يزيد على مئتي ألف درهم وفي ميعاد 60 يوماً . عملاً بالمادتين (173 ، 176) من قانون الإجراءات المدنية. صحيح.

2) قانون " القانون الواجب التطبيق "" الخطأ في تطبيق القانون". إيجار أماكن. عقد " عقد إيجار " " عقد استثمار ". حكم "تسبيبه. تسبيب معيب ". نقض " أسباب الطعن بالنقض. ما يقبل منها ". اختصاص " اختصاص ولائي ". لجنة فض المنازعات الإيجارية. محكمة مدنية " نظرها الدعوى والحكم فيها ". محكمة الموضوع " سلطتها ". قوة الأمر المقضي به. إثبات " قوة الأمر المقضي به".

- إعمال الحكم المطعون فيه أحكام القانون رقم 20 بشأن إيجار الأماكن بإمارة أبوظبي من حيث مدة الإنذار برغم قضاء لجنة فض المنازعات الإيجارية بعدم اختصاصها ولائياً بنظر الدعوى وصيرورته حكماً حائزاً لقوة الأمر المقضي به. دون أحكام قانون المعاملات المدنية. خطأ في تطبيق القانون.

أساس ذلك ؟

1. لما كان الطعن الماثل لم يقدم ضد حكم صادر الطعن الماثل لم يقدم ضد حكم صادر من لجنة استئناف المنازعات الإيجارية حتى يخضع لميعاد الطعن أو نصابه القيمي المنصوص عليهما بالمادة 28 من قانون إيجار الأماكن رقم 2006/20 وإنما قدم طعناً على حكم صدر من محكمة الاستئناف فيخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية بالمادتين 173 و176 منه ، وأولاهما تجعل نصاب الطعن بالنقض في مثل هذا الحكم ما جاوز مائتي ألف درهم أو كان غير مقدر القيمة من الدعاوى والثانية تنص على أن ميعاد الطعن ستون يوماً . ومن ثم يضحي الدفع برمته على غير أساس .

2. ولئن كان فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة وتفسير صيغ العقود والاتفاقات بما هو أوفى بمقصود المتعاقدين ، من سلطة محكمة الموضوع إلا أن شرطه أن يقوم قضاؤها على أسباب سائغة لها معينها من الأوراق تكفي لحمله ولما كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على المادة 20 من القانون رقم 20 لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بإمارة أبوظبي – بعد أن حصّل في تقريراته أن لجنة فض المنازعات الإيجارية قضت بعدم اختصاصها ولائياً بنظر هذه الدعوى وأحالت القضية إلى المحكمة التجارية وصار حكمها هذا نهائياً لعدم الطعن فيه ، ومع ذلك فإنه خالف مؤدى نهائية ذلك القضاء وأعمل أحكام القانون المشار إليه من حيث مدة الإنذار بانتهاء العقد وقضى باستمرار العلاقة الإيجارية وفقاً له وخلافاً لما هو مقرر من أن عقد الإيجار المحدد المدة ينتهي بانتهاء مدته ما لم ينته

لسبب آخر قبل ذلك وأن العقد شريعة المتعاقدين في تحديد العلاقة بينهما – ولما كانت محكمة أول درجة أدركت وجه الصواب بإعمالها نصوص المواد 243 و784 و791 من قانون المعاملات المدنية فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بإلغاء حكمها يكون معيباً بما ورد بوجه النعي وهو ما يستوجب نقضه .

المحكمة

حيث إن الوقائع حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الوراق تجمل في أن الطاعن كان قد أقام بتاريخ 2010/2/2 الدعوى رقم 324 لسنة 2010 أمام لجنة المنازعات الإيجارية طالباً الحكم بإخلاء المطعون ضده من ثلاث فيلات بمنطقة المناصير غرب 1/18 قطعة 91 وتسليمها إليه خالية من الشواغل وإلزامه بدفع مقابل الانتفاع بواقع 215000 درهم سنوياً من تاريخ 2009/5/1 حتى الإخلاء التام تأسيساً على قوله ان المطعون ضده يشغلها بموجب عقد استثمار مؤرخ 1999/10/20 لمدة أربع سنوات تبدأ من 2000/5/2 قابلة للتجديد تلقائياً ما لم يبلغ أحد الطرفين الآخر عدم رغبته في التجديد قبل شهرين من تاريخ انتهاء المدة ، وقد تم التجديد تباعاً حتى أبرم العقد المؤرخ 2007/3/28 الذي خلا من النص على التجدد التلقائي بحيث ينتهي في 2009/5/1 ، فأنذره الطاعن في 2009/2/24 بالإخلاء فلم يستجب . فكانت الدعوى . دفع المطعون ضده بعدم اختصاص اللجنة ولائياً بنظر الدعوى لخروج عقود الاستثمار عن نطاق اختصاصها وعن الخضوع لأحكام القانون رقم 2006/20 وبجلسة 2010/6/27 حكمت اللجنة بعدم اختصاصها ولائياً بنظر الدعوى وأحالتها إلى المحكمة التجارية فقيدت برقم 2010/1258 تجاري كلي أبوظبي وبجلسة 2010/10/5 طلب وكيل المدعي (الطاعن) الحكم بفسخ

عقد الاستثمار وإلزام المطعون ضده بأداء قيمة الاستثمار المترصد في ذمته من تاريخ الامتناع حتى تاريخ تسليم الفيلل تسليماً فعلياً وبإحضار براءة ذمة عن الماء والكهرباء. والمحكمة بجلسة 2010/10/18 حكمت بإخلاء المدعى عليه من الفيلل المؤجرة الموضحة بصحيفة الدعوى وعقد الإيجار المؤرخ 2007/3/28 وتسليمها للمدعي خالة من الشواغل مع إلزامه بسداد إيجارها بواقع 215000 درهم سنوياً من تاريخ انتهاء العقد في 2009/5/1 إلى تاريخ الإخلاء التام وتقديم براءة ذمة عن الماء والكهرباء.

استأنف المطعون ضده هذا الحكم برقم 2010/1304 والمحكمة قضت بجلسة 2010/12/29 بإلغاء الحكم المستأنف وبرفض الدعوى، فكان الطعن الماثل.

وحيث إن المطعون ضده دفع بعدم قبول الطعن شكلاً لتقديمه بعد الميعاد المقرر بالمادة 28 من القانون رقم 20 لسنة 2006 المعدل بالقانون رقم 4 لسنة 2010 التي تجيز الطعن بالنقض في الأحكام الصادرة عن لجنة الاستئناف لفض المنازعات الإيجارية خلال ثلاثين يوماً من اليوم التالي لصدور الحكم وقد صدر الحكم المطعون عليه بتاريخ 2010/12/29 وتقرر بالطعن فيه يوم 2011/1/30 كما أن الطعن قدم في حكم لم يستوف نصاب الطعن بالنقض المنصوص عليه بالمادة السالفة الذكر وهو خمسمائة ألف درهم، حالة ان الدعاوى الإيجارية تقدر بقيمة البدل السنوي للمأجور وهي في الدعوى الماثلة 215000 درهم فقط.

وحيث إن الدفع بشقيه غير سديد، ذلك بأن الطعن الماثل لم يقدم ضد حكم صادر من لجنة استئناف المنازعات الإيجارية حتى

يخضع لميعاد الطعن أو نصابه القيمي المنصوص عليهما بالمادة 28 من قانون إيجار الأماكن رقم 2006/20 وإنما قدم طعناً على حكم صدر من محكمة الاستئناف فيخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية بالمادتين 173 و176 منه، وأولاهما تجعل نصاب الطعن بالنقض في مثل هذا الحكم ما جاوز مائتي ألف درهم أو كان غير مقدر القيمة من الدعاوى والثانية تنص على أن ميعاد الطعن ستون يوماً. ومن ثم يضحي الدفع برمته على غير أساس.

وحيث إن حاصل ما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والقصور في التسبيب وفساد الاستدلال. ويقول في بيان ذلك أن الحكم المطعون فيه قد أورد في مدوناته أن الدعوى تتعلق بعقد إيجار بيد أن لجنة المنازعات الإيجارية أحالت الدعوى إلى المحكمة التجارية بحسبانه عقد استثمار واصبح حكماً نهائياً لعدم الطعن فيه، وبرغم ذلك أعمل الحكم في قضائه برفض الدعوى أحكام قانون الإيجار رقم 20 لسنة 2006 دون أحكام قانون المعاملات المدنية أو قانون المعاملات التجارية واجبة التطبيق، مما يعيبه بما يستوجب نقضه.

وحيث إن النعي سديد، ذلك بأنه ولئن كان فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة وتفسير صيغ العقود والاتفاقات بما هو أوفى بمقصود المتعاقدين، من سلطة محكمة الموضوع إلا أن شرطه أن يقوم قضاؤها على أسباب سائغة لها معينها من الأوراق تكفي لحمله ولما كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على المادة 20 من القانون رقم 20 لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بإمارة أبوظبي – بعد أن حصّل في تقريراته أن لجنة فض المنازعات الإيجارية قضت بعدم اختصاصها ولائياً بنظر هذه

الدعوى وأحالت القضية إلى المحكمة التجارية وصار حكمها هذا نهائياً لعدم الطعن فيه ، ومع ذلك فإنه خالف مؤدى نهائية ذلك القضاء وأعمل أحكام القانون المشار إليه من حيث مدة الإنذار بانتهاء العقد وقضى باستمرار العلاقة الإيجارية وفقاً له وخلافاً لما هو مقرر من أن عقد الإيجار المحدد المدة ينتهي بانتهاء مدته ما لم ينته لسبب آخر قبل ذلك وأن العقد شريعة المتعاقدين في تحديد العلاقة بينهما – ولما كانت محكمة أول درجة أدركت وجه الصواب بإعمالها نصوص المواد 243 و784 و791 من قانون المعاملات المدنية فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بإلغاء حكمها يكون معيباً بما ورد بوجه النعي وهو ما يستوجب نقضه . ولما كان الموضوع صالحاً للفصل فيه فإنه يتعين الحكم برفض الاستئناف رقم 2010/1304 أبوظبي وتأييد الحكم المستأنف .

جلسة 27 / 11 / 2011 (مدني)

برئاسة المستشار / إمام البدري – رئيس الدائرة.
وعضوية المستشارين/ عبد الصمد عبد العزيز، عرار خريس.

الطعن رقم 851 لسنة 2011 س 5 ق . أ

دعـوى مدنية " تكييفها ". محكمة الموضـوع " سلطتها ". عقد " عقد الإيجار ". إيجار. استثمار. حكم " تسبيبه . تسبيب معيب ". نقض " أسباب الطعن بالنقض. ما يقبل منها ".

- تكييـف الدعـوى العبرة فيه. بما تصفه بـه محكمة الموضوع من وقائـع الدعوى وتطبيق القانون عليها تحت رقابة محكمة النقض. لا بما يصفه به الخصوم.
- التعـرف على نوع العـين المؤجرة. وتحديد حقـوق طرفي العقد على موجـب هـذا التعريف. بحقيقـة الواقع والنية المشـتركة لأطراف العقد مما جاء بالعقد ذاته.
- مثال لتكييف غير صحيح في عقد إيجار عقار.

لمـا كان مـن المقـرر أن العبـرة في تكييف الدعـوى وعلى ما جـرى به قضاء هـذه المحكمة – ليس بما يصفها بـه الخصوم بل بما تتبينه المحكمة من وقائع الدعوى ومن تطبيق القانون عليها وإعطائها الوصـف القانونـي الصحيـح وهي تخضـع في ذلك لرقابـة محكمة النقـض. وكانـت العبرة في تعرف نـوع العين المؤجـرة – كلما كان هذا التعرف لازماً لتكييف عقـد الإيجار وتحديد حقوق طرفيه على موجـب هذا التكييـف – وهي بحقيقة الواقع والنية المشـتركة التي اتجهـت إليهـا إرادة المتعاقدين بما جـاء في العقد ذاته مبينـاً لنوع هذه

العين وبما أجراه المستأجر فيها في حدود ما رُخص له بموجب نصوص عقد الإيجار. لما كان ذلك وكان البين من العقد سند النزاع المعنون – عقد إيجار قطعة أرض صناعية بمنطقة المصفح قطعة رقم 8 حوض م 39 – أن الطرفين أوردا بمقدمة العقد "ولما كان الطرف الثاني المطعون ضده – راغباً في استئجار هذه القطعة والانتفاع بها لأغراضه التجارية أو تأجيرها للغير" وبالبند الثاني من "وافق الطرف الأول– الطاعن– أن يؤجر إلى الطرف الثاني قطعة الأرض الموصوفة أعلاه... ليقوم الطرف الثاني باستغلالها والانتفاع بها لمشاريعه التجارية وتشييد المباني عليها" وبالبند الثالث منه " مدة العقد إحد عشر عاماً تبدأ من تاريخ 2002/6/9 حتى 2013/6/8 وتكون السنة الأولى بدون بدلات إيجار ليتمكن الطرف الثاني من تشييد المباني على الأرض" وفي البند الرابع منه " يحق للطرف الثاني استعمال واستغلال المنشآت على الأرض الموصوفة أعلاه لأغراضه التجارية أو تأجيرها للغير من الباطن طيلة مدة نفاذ العقد ولا يحق للطرف الأول التدخل بأي شكل من الأشكال في هذا الاستغلال" وفي البند الخامس " في حالة قيام دائرة بلدية أبوظبي بهدم البناء قبل انتهاء مدة الإيجار – العقد– فإن التعويض يكون من حق الطرف الثاني وبعد انتهاء مدة العقد يكون التعويض من حق الطرف الأول وحده " وفي البند السابع منه " يحل ورثة الطرفين محلهم في تنفيذ هذا العقد..الخ" وفي البند الثامن منه " بعد إنتهاء مدة العقد تعاد الأرض وما عليها من المنشآت إلى الطرف الأول إلا إذا حصل اتفاق آخر بين الطرفين" وفي البند التاسع منه " وافق الطرف الأول على إيجار الأرض المذكورة إلى الطرف الثاني وذلك نظير مبلغ سنوي قدره ستون ألف درهم ويسدد على النحو التالي: أ–السنة الأولى من 2002/6/9 وحتى 2003/6/8 فترة سماح بدون بدل إيجار حسب ما جاء بالمادة 3 أعلاه. ب– السنتين من 2003/6/9 وحتى 2005/6/8 يدفع مقدماً عند توقيع وتصديق هذا العقد ..." ج– باقي المدة

وحتى 2013/6/8 تسدد سنوياً في بداية كل سنة" وفي البند العاشر منه " يقوم الطرف الأول بمنح الطرف الثاني وكالة لتمكنه من استغلال الأرض موضوع هذا العقد" فإن هذه النصوص يستفاد منها أن عقد النزاع إنما هو عقد استثمار وليس عقد إيجار عادي وأنه عقد انتفاع عيني محدد بمدة إحدى عشر سنة وأن الغرض من الإجارة لم يكن قطعة الأرض في حد ذاتها وإنما في إقامة مباني عليها واستغلالها ، وأن الأرض في حد ذاتها لم تكن العنصر الأساسي في عقد الإيجار الذي انصرفت إليه إرادة المتعاقدين ، خاصة وأن الثابت من الإنذار الذي وجه المطعون ضده إلى الطاعن رداً على الإنذار الذي وجهه إليه الأخير والمرفق بالأوراق أن وكيله أورد به أن موكله قام ببناء عدد 31 غرفة وعدد 16 حماماً وعدد 4 مطابخ وعدد 7 مكاتب + مطبخ + 2 حمام لخدمة هذه المكاتب وعدد شبرة كاملة كبيرة وليس سور فقط. ومن ثم فإن النزاع الناشئ يخرج عن تطبيق قانون إيجار الأماكن رقم 20 لسنة 2006 ، ويكون خاضعاً للقواعد العامة من حيث موضوعه والاختصاص القضائي والإجراءات. ولما كان الحكم المطعون فيه قد انحرف عن المعنى الواضح لعبارات العقد سند الدعوى إلى معنى آخر لا تحمله واعتبره عقد إيجار عقار وأقام قضاءه في هذا الخصوص على أسباب غير سائغة ، ورتب على ذلك تطبيق تشريعات إيجار الأماكن واختصاص لجان الإيجارات بنظر المنازعة فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه الفساد في الاستدلال بما يوجب نقضه والإحالة.

المحكمة

حيث ان الوقائع حسبما يتبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق تتحصل في أن الطاعن أقام الدعوى رقم 397 لسنة 2011 تجاري كلي أبوظبي على المطعون ضده بطلب الحكم ببطلان عقد

الإيجار المـؤرخ 2002/6/11 وإلزامه بإخلاء الأرض محله وتسـليمها له بما عليها وسـداد بدل الإيجار حتى تمام الإخلاء وتقديم براءة ذمة من الماء والكهرباء. وقال شـرحاً لذلك أنه وبموجب عقد إيجار واستثمار مـؤرخ 2002/6/11 أجـر للمطعون ضـده قطعـة الأرض الصناعية رقم 8 الكائنـة بالمصفح حـوض رقم م 39 البالغ مسـاحتها 275 X300 قدم لاسـتثمارها واستغلالها لمدة إحدى عشرة سـنة اعتبارا من 2002/6/9 وذلك بتشـييد مبان ومنشـآت عليها وتأجيرها للغير من الباطن نظير مبلغ (60,000) درهم سـنوياً ، وإذ جاء العقد مخالفاً لأحكام المرسـوم الأميري رقم 33 لسـنة 1968 إذ زادت مدته عن ثماني سنوات ولم تحدد فيه قيمة البناء المزمع إنشـاؤه ولم ترفق بـه الخرائط الموضحة للبناء ، كما لم يتم البناء حتى الآن ، ولم يتم تسـجيل العقد وفقاً للقانون رقم 3 لسـنة 2005 ومن ثم كانت الدعوى. حكمت المحكمة ببطلان عقد الاسـتثمار المبرم بين المدعي (الطاعن) والمدعى عليه (المطعون ضده) المؤرخ 2002/6/11 وألزمت المدعى عليه بالتسـليم وتقديم شهادة براءة ذمة عن الماء والكهرباء. اسـتأنف المطعون ضده الحكم بالاستئناف رقـم 730 لسـنة 2011 أبوظبي. وبتاريـخ 2011/6/14 قضـت المحكمة بإلغاء الحكم المسـتأنف وبعدم اختصـاص محكمة أول درجة ولائياً بنظر الدعوى وإحالتها إلى لجنة فض المنازعات الإيجارية.

طعـن الطاعن على هذا الحكـم بطريق النقض. عرض الطعن على هذه المحكمة من غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره.

وحيـث إن الطعن أقيم على سـبب واحد ينعى بـه الطاعن على الحكـم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والفسـاد في الاسـتدلال وفي ذلك يقول إن الحكم المطعـون فيه كيّف عقد النزاع بأنه عقد إيجار تختص به لجنة فض المنازعات الإيجازية وقضى بإلغاء

الحكـم الابتدائي وبعدم اختصاص محكمـة أول درجة ولائياً بنظر الدعوى وبإحالتها إلى لجنة فض المنازعات الإيجارية مع أن العقد سند النزاع إنما هو عقد استثمار وفقاً لعباراته الواضحة وليس عقد إيجار. الأمر الذي يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيـث ان هذا النعي سـديد. ذلـك أنه من المقـرر أن العبرة في تكييـف الدعـوى وعلى ما جـرى به قضـاء هذه المحكمـة – ليس بمـا يصفها بـه الخصوم بل بمـا تتبينـه المحكمة من وقائـع الدعوى ومـن تطبيق القانون عليها وإعطائها الوصـف القانوني الصحيح وهي تخضع في ذلك لرقابة محكمـة النقض. وكانت العبرة في تعرف نوع العين المؤجرة – كلما كان هذا التعرف لازماً لتكييف عقد الإيجار وتحديـد حقوق طرفيـه على موجب هـذا التكييف – وهـي بحقيقة الواقع والنية المشـتركة التي اتجهت إليها إرادة المتعاقدين بما جاء في العقد ذاته مبيناً لنوع هذه العين وبما أجراه المسـتأجر فيها في حدود ما رُخـص له بموجب نصوص عقد الإيجار. لما كان ذلك وكان البين من العقد سـند النزاع المعنون – عقد إيجار قطعـة أرض صناعية بمنطقة المصفح قطعة رقم 8 حوض م 39 – أن الطرفين أوردا بمقدمة العقد "ولما كان الطـرف الثاني المطعون ضده – راغباً في اسـتئجار هذه القطعة والانتفـاع بها لأغراضه التجارية أو تأجيرها للغيـر" وبالبند الثاني من "وافـق الطـرف الأول– الطاعـن– أن يؤجر إلى الطـرف الثاني قطعة الأرض الموصوفة أعلاه... ليقوم الطرف الثاني باستغلالها والانتفاع بها لمشاريعه التجارية وتشييد المباني عليها" وبالبند الثالث منه " مدة العقد إحد عشـر عاماً تبـدأ من تاريـخ 2002/6/9 حتـى 2013/6/8 وتكون السـنة الأولى بدون بـدلات إيجار ليتمكن الطرف الثاني من تشـييد المباني على الأرض" وفي البند الرابع منه " يحق للطرف الثاني استعمال واسـتغلال المنشـآت على الأرض الموصوفة أعلاه لأغراضـه التجارية

أو تأجيرهـا للغيـر من الباطن طيلـة مدة نفاذ العقـد ولا يحق للطرف الأول التدخل بأي شـكل من الأشكال في هذا الاستغلال" وفي البند الخامـس " في حالة قيام دائرة بلدية أبوظبي بهدم البناء قبل انتهاء مدة الإيجـار – العقد– فإن التعويض يكون من حـق الطرف الثاني وبعد انتهـاء مدة العقد يكـون التعويض من حق الطـرف الأول وحده " وفي البند السـابع منه " يحل ورثة الطرفين محلهم في تنفيذ هذا العقد..الخ" وفي البنـد الثامن منه " بعـد إنتهاء مدة العقد تعاد الأرض وما عليها من المنشـآت إلى الطرف الأول إلا إذا حصـل اتفاق آخر بين الطرفين" وفي البند التاسع منه " وافق الطرف الأول على إيجار الأرض المذكورة إلى الطرف الثاني وذلك نظير مبلغ سـنوي قدره سـتون ألف درهم ويسدد علـى النحو التالي: أ–السـنة الأولـى من 2002/6/9 وحتـى 2003/6/8 فترة سـماح بدون بدل إيجار حسب ما جاء بالمادة 3 أعلاه. ب– السنتين من 2003/6/9 وحتـى 2005/6/8 يدفع مقدماً عند توقيع وتصديق هذا العقـد ..." ج– باقي المدة وحتى 2013/6/8 تسـدد سـنوياً في بداية كل سـنة" وفي البند العاشـر منه " يقوم الطرف الأول بمنـح الطرف الثاني وكالـة لتمكنه مـن اسـتغلال الأرض موضوع هذا العقـد" فإن هذه النصوص يستفاد منها أن عقد النزاع إنما هو عقد استثمار وليس عقد إيجار عادي وأنه عقد انتفاع عيني محدد بمدة إحدى عشـر سـنة وأن الغـرض من الإجارة لم يكن قطعة الأرض في حد ذاتها وإنما في إقامة مبانـي عليها واسـتغلالها ، وأن الأرض في حد ذاتهـا لم تكن العنصر الأساسي في عقد الإيجار الذي انصرفت إليه إرادة المتعاقدين، خاصة وأن الثابـت مـن الإنذار الذي وجه المطعون ضده إلـى الطاعن رداً على الإنـذار الذي وجهه إليه الأخيـر والمرفق بالأوراق أن وكيله أورد به أن موكله قام ببناء عدد 31 غرفة وعدد 16 حماماً وعدد 4 مطابخ وعدد 7 مكاتب + مطبخ + 2 حمام لخدمة هذه المكاتب وعدد شـبرة كاملة كبيرة وليس سـور فقط. ومن ثم فإن النزاع الناشـئ يخرج عن تطبيق

قانون إيجار الأماكن رقم 20 لسنة 2006 ، ويكون خاضعاً للقواعد العامة من حيث موضوعه والاختصاص القضائي والإجراءات. ولما كان الحكم المطعون فيه قد انحرف عن المعنى الواضح لعبارات العقد سند الدعوى إلى معنى آخر لا تحمله واعتبره عقد إيجار عقار وأقام قضاءه في هذا الخصوص على أسباب غير سائغة ، ورتب على ذلك تطبيق تشريعات إيجار الأماكن واختصاص لجان الإيجارات بنظر المنازعة فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه الفساد في الاستدلال بما يوجب نقضه والإحالة.

الفهرس

	القاعـــدة	الصفحة
1)	- تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير أدلتها وتفسير المستندات والعقود. موضوعي . مادام سائغاً . - محكمة الموضوع غير ملزمة بتتبع الخصوم في مختلف مناحي حججهم والرد عليها استقلالا ما دام في قيام الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها . الرد الضمني المسقط لتلك الأقوال والحجج . مثال لاستخلاص سائغ . للغرض من الايجار . **الطعن رقم 45 لسنة 2008 س2 ق . أ مدني جلسة 23 / 3 / 2008**	
2)	- تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير أدلتها موضوعي . مادام سائغا . - تفسير العقود والمستندات واستخلاص قصد المتعاقدين. موضوعي. مادام لم يخرج عن المعنى الظاهر لعبارات المحرر كامله . - سريان أحكام القانون رقم 20 لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن على العقارات والأماكن واجزائها على إختلاف أنواعها المؤجرة للسكن أو لغرض ممارسة نشاط صناعي او تجاري أو مهني أو حرفي بإمارة أبوظبي . - سريانه على العلاقات القائمة والتي تنشأ بعد صدوره . - يستثنى من ذلك الأراضي والعقارات التي تملكها الحكومة والمؤجرة لأغراض السكنى . - اختصاص لجنة فض المنازعات الايجارية بالفصل في المنازعات الناشئة عن العلاقة الايجارية بين المؤجر والمستأجر طبقا لأحكام قانون إيجار الأماكن وقانون المعاملات المدنية فيما لم يرد به نص . - وجوب إحالة جميع المنازعات الايجارية المنظورة أمام القضاء والتي لم يفصل فيها بحكم نهائي الى لجان فض المنازعات . - تفسير محكمة الاستئناف لعقد الإيجار وإنتهائها الى سريان قانون إيجار الأماكن رقم 20 لسنة 2006 على النزاع واختصاص لجان فض المنازعات به وإحالته إليها . صحيح **الطعن رقم 224 لسنة 2008 س2 ق . أ مدني جلسة 29 / 6 / 2008**	

3)	- تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتفسير العقود والشروط المختلف عليها فيها واستظهار النية المشتركة للمتعاقدين . موضوعي . شرطه : أن يكون تفسيرها مما تحتمله عبارات العقد كاملة دون الخروج عن المعنى الظاهر لها ودون الوقوف على ما تفيده عبارة بعينها. مثال لاستخلاص غير سائغ. - العبرة في وصف المكان مفروشاً أو خالياً . هو بحالته وقت التعاقد وأن يكون مطابقاً لحقيقة الواقع. - وجوب ان يثبت أن الإيجارة شملت بالإضافة إلى منفعة المكان. وجود مفروشات ومنقولات ذات قيمة. تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات على منفعة العين لاعتبار العين مؤجرة مفروشة. وإلا اعبترت مؤجرة خالية . - موافقة المؤجر على السماح للمستأجر بتأجير العين مفروشة أو غير مفروشة أو للغير من الباطن بمجردها لا تغير من طبيعة العقد . - إنشاء المبنى طبقاً لمواصفات معينة تستلزمها العين المؤجرة لتفي بالغرض من الإيجارة لا تغير من اعتبار العقد قد انصب على مكان خال غير مفروش. - مثال لاستخلاص غير سائغ لتكييف العقد باعتباره إيجار مفروش ورتب على ذلك رفض الدفع بعدم اختصاص المحكمة نوعياً بنظر الدعوى . - قضاء محكمة النقض بإلغاء الحكم المطعون فيه الذي قضى برفض الدفع بعدم الاختصاص والقضاء باختصاص لجان فض المنازعات الإيجارية يوجب عليها إحالة الدعوى إلى تلك اللجان للفصل في الدعوى . **الطعن رقم 511 لسنة 2008 س 3 ق . أ مدني جلسة 15 / 2 / 2009**	
4)	- اختصاص لجان فض المنازعات الإيجارية دون غيرها بكافة المنازعات الإيجارية . الموضوعية أو المستعجلة اعتباراً من تاريخ سريان القانون رقم (20) لسنة 2006 بأن إيجار الأماكن . مثال. **الطعن رقم 136 لسنة 2009 س 3 ق . أ مدني جلسة 31 / 3 / 2009**	

5)	- مثال بشأن القضاء ببطلان شرط التحكيم الوارد في عقد الإيجار لبطلان عقد الإيجار نفسه واختصاص القضاء العادي بنظر دعوى بطلان عقد الإيجار تبعا لذلك وليس لجان فض المنازعات الإيجارية . - مخالفة أمر رئيس الدولة رقم 23 لسنة 1986 بشأن إيجار الأراضي بغرض الاستثمار . مؤداه بطلان عقد الإيجار بطلاناً متعلقاً بالنظام العام . - عدم تسجيل عقد إيجار الأراضي عملاً بالأحكام القانونين رقمي 19 ، 3 لسنة 2005 . بشأن تنظيم السجل العقاري . أثره : بطلان العقد . **الطعن رقم 195 لسنة 2009 س 3 ق . أ مدني جلسة 28 / 4 / 2009**	
6)	- اختصاص المحاكم العادية بدعوى المطالبة بمبالغ مالية نشأت عن عقد استثمار فندق تم التصالح عليه أمام قاضي التنفيذ . علة ذلك . - استثناء عقود استثمار المباني المفروشة من تطبيق أحكام القانون رقم 20 لسنة 2006 في شأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيه. عدم اختصاص لجان فض المنازعات بها. **الطعنان رقمي 484،601 لسنة 2009 س 3 ق. أ مدني جلسة 30 / 6 / 2009**	
7)	خضوع عقد الإيجار لأحكام القانون المعمول به وقت إبرامه. استمرار سريان أحكام القانون ما دام العقد سارياً بنص القانون أو الاتفاق. ما لم يصدر قانون جديد يتعلق بالنظام العام يكون واجب التطبيق دون توسع في التفسير. العبرة في التعرف على نوع العين المؤجرة. بحقيقة الواقع والنية المشتركة للمتعاقدين. - ثبوت أن العقد موضوع المنازعة عقد استثمار أرض وليس عقد إيجار. أثره : عدم سريان قانون إيجار الأماكن رقم 20 لسنة 2006 وخضوعه للقواعد العامة من حيث موضوعه والاختصاص القضائي وإجراءات المنازعة . مخالفة ذلك : مؤداه : الخطأ في تطبيق القانون . **الطعن رقم 975 لسنة 2009 س 3 ق . أ تجاري جلسة 5 / 11 / 2009**	

8)	- اختصاص جهة القضاء العادي بالمنازعات المتعلقة بالمساكن المؤجرة بسبب علاقة العمل. أساس ذلك ؟ **الطعن رقم 1130 لسنة 2009 س 3 ق مدني جلسة 20 / 12 / 2009**	
9)	- اختصاص لجان فض المنازعات الإيجارية دون غيرها بالفصل في كافة المنازعات الإيجارية الموضوعي منها أو المستعجل. مخالفة ذلك : مخالفة للقانون. أساس ذلك ؟ **الطعن رقم 1238 لسنة 2009 س4 ق . أ مدني – جلسة 24 / 1 / 2010**	
10)	- سلطة محكمة الموضوع في تفسير العقود والمحررات بما تراه أوفى بمقصود أصحاب الشأن. شرطه : ألا تخرج في ذلك عن المعنى الظاهر الذي تحتمله عباراتها جملة وبأسباب سائغة. - اختصاص لجان فض المنازعات الإيجارية دون غيرها بنظر المنازعات الإيجارية المنصوص عليها في المادة الثانية من القانون رقم 20 لسنة 2006 . - عدم جواز التوسع في هذا الاختصاص الاستثنائي. - اختصاص المحاكم العادية بإمارة أبو ظبي بالمنازعات الناشئة عن عقود الانتفاع بالعقارات. إعمالاً لنص المادة 1333 وما بعدها من القانون المدني . أساس ذلك ؟ - مخالفة ذلك خطأ في تطبيق القانون. **الطعن رقم 1208 لسنة 2009 س4 ق . أ مدني – جلسة 31 / 1 / 2010**	
11)	- العبرة في تكييف الدعوى. بما تنزله المحكمة عليها من وصف صحيح في القانون . تحت رقابة محكمة النقض. لا بما يصفها به الخصوم. - العبرة في تعرف نوع العين المؤجرة. وتكييف عقد الإيجار هي بحقيقة الواقع والنية المشتركة للعاقدين من نصوص العقد ذاته. مثال لتكييف صحيح للدعوى ولنوع العقد. - الحكم باختصاص جهة القضاء العادي بنظر الدعوى لكون المنازعة متعلقة بعقد استثمار وليس عقد إيجار. صحيح. **الطعن رقم 939 لسنة 2009 س4 ق. أ تجاري. جلسة 25 / 3 / 2010**	

12)	- عدم نفاذ عقد الإيجار الصادر من غير من له حق التعامل في منفعته في حق صاحب الحق في التأجير إلا بإجازته له. ولو كان العقد صحيحاً بين طرفيه . أساس ذلك ؟ - وجوب التزام المستأجر باحترام الشروط الواردة في عقد الإيجار التي لا تمنحه حق الإيجار من الباطن. مخالفته لها . مؤداه : توقيع الجزاء المقرر على ذلك في العقد أو في القانون. أساس ذلك . مثال. **الطعنان رقما 77،90 لسنة 2010 س4 ق . أ تجاري. جلسة 28/4/2010**	
13)	- الحظر الوارد في المادتين (2/10، 14) من القانون رقم 3 لسنة 2005 بشأن التسجيل العقاري انصرافه إلى أعمال التصرف دون أعمال الإدارة. - تأجير المسكن عمل من أعمال الإدارة . اختصاص لجان فض المنازعات الإيجارية بها. **الطعن رقم 93 لسنة 2010 س4 ق . أ مدني . جلسة 11/5/2010**	
14)	- اختصاص لجان فض المنازعات الإيجارية دون غيرها بنظر المنازعات الإيجارية موضوعية كانت أم مستعجلة من تاريخ سريان القانون رقم 20 لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن بإمارة أبوظبي. - دعوى الطرد لإنهاء عقود الإيجار . اختصاص لجان فض المنازعات الإيجارية نوعياً بها . أساس ذلك ؟ **الطعن رقم 457 لسنة 2010 س4 ق . أ مدني . جلسة 26/9/2010**	
15)	- اختصاص جهة القضاء العادي بالفصل في المنازعات المنصوص على استثنائها من اختصاص لجان فض المنازعات الإيجارية في المادة 25 من القانون رقم 20 لسنة 2006 في شأن إيجار الأماكن. أساس ذلك . مثال بشأن منازعة متعلقة بإيجار شقق فندقية. **الطعن رقم 960 لسنة 2010 س4 ق . أ مدني . جلسة 2/11/2010**	
16)	- القضاء بانتهاء عقد إيجار المحل المؤجر بالفندق لوجود نص فيه على انتهائه بانتهاء مدته ولا يجدد إلا باتفاق الطرفين. استناداً إلى حكم المادة 791 من قانون المعاملات المدنية. بعد ثبوت عدم تجديده من طرفيه. صحيح. أساس ذلك ؟	

	- القضاء باختصاص جهة القضاء العادي بالنظر في المنازعات الإيجارية المتعلقة بالأماكن التي تمارس الأنشطة السياحية والفندقية . استناداً إلى نص المادة 2 من القانون رقم 20 لسنة 2006 بشأن إيجار الأماكن لإمارة أبوظبي. صحيح. أساس ذلك؟ - تطبيق أحكام الإيجار المنصوص عليها في قانون المعاملات المدنية على هذه الحالة. صحيح. **الطعن رقم 869 لسنة 2010 س5 ق . أ مدني – جلسة 12 / 4 / 2011**	
(17	- إعمال الحكم المطعون فيه أحكام القانون رقم 20 بشأن إيجار الأماكن بإمارة أبوظبي من حيث مدة الإنذار برغم قضاء لجنة فض المنازعات الإيجارية بعدم اختصاصها ولائياً بنظر الدعوى وصيرورته حكماً حائزاً لقوة الأمر المقضي به. دون أحكام قانون المعاملات المدنية. خطأ في تطبيق القانون. أساس ذلك ؟ **الطعن رقم 110 لسنة 2011 س5 ق . أ مدني – جلسة 22 / 11 / 2011**	
(18	- تكييف الدعوى العبرة فيه. بما تصفه به محكمة الموضوع من وقائع الدعوى وتطبيق القانون عليها تحت رقابة محكمة النقض. لا بما يصفه به الخصوم. - التعرف على نوع العين المؤجرة. وتحديد حقوق طرفي العقد على موجب هذا التعريف. بحقيقة الواقع والنية المشتركة لأطراف العقد مما جاء بالعقد ذاته. - مثال لتكييف غير صحيح في عقد إيجار عقار. **الطعن رقم 851 لسنة 2011 س5 ق . أ مدني – جلسة 27 / 11 / 2011**	