

في الاستئناف رقم 779/2024/305 و 813/2024/305 استئناف تجاري



SVM-40094/2024

بسم الله الرحمن الرحيم

باسم صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

محكمة الاستئناف

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأربعاء الموافق ٢١ أغسطس ٢٠٢٤ بمقر محكمة الاستئناف بدبي

رئيس الدائرة	محمد ابراهيم محمد	برئاسة القاضي
عضو الدائرة	عادل لطفي فياض	وعضوية القاضي
عضو الدائرة	ياسر عبدالرحمن محمود الفيل	و القاضي

اولاً: في الاستئناف رقم ٧٧٩ لسنة ٢٠٢٤ استئناف تجاري

مستأنف: حجازي للتطوير العقاري ش.ذ.م.م

مستأنف ضده: شركة سمارت ميب سليوشنز سيسكو ش.ذ.م.م
مستأنف ضده: شابورجي بالونجي ميديست ش.ذ.م.م
مستأنف ضده: كيان كنتارا ليمنتد
مستأنف ضده: كيان انترناشيونال للتطوير العقاري ش.ذ.م.م
مستأنف ضده: ديوان . مهندسون استشاريون

ثانياً: في الاستئناف رقم ٨١٣ لسنة ٢٠٢٤ استئناف تجاري

مستأنف: شركة سمارت ميب سليوشنز سيسكو ش.ذ.م.م
مستأنف ضده: شابورجي بالونجي ميديست ش.ذ.م.م
مستأنف ضده: كيان كنتارا ليمنتد
مستأنف ضده: كيان انترناشيونال للتطوير العقاري ش.ذ.م.م
مستأنف ضده: حجازي للتطوير العقاري ش.ذ.م.م
مستأنف ضده: ديوان . مهندسون استشاريون

اصدرت الحكم التالي

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع المرافعة والمدولة قانوناً:
حيث ان وقائع الدعوى على ما يبين من الحكم المستأنف وسائر الأوراق تتحصل في ان المدعية (شركة سمارت ميب سليوشنز سيسكو ش.ذ.م.م) قد اقامت الدعوى رقم ٢٠٢٣\٥٤٣٢ تجاري قبل المدعي عليهم (١- شابورجي بالونجي ميديست ش.ذ.م.م، ٢- كيان كنتارا ليمنتد، ٣- كيان انترناشيونال للتطوير العقاري ش.ذ.م.م، ٤- حجازي للتطوير العقاري ش.ذ.م.م، ٥- ديوان مهندسون استشاريون) بموجب صحيفة سجلت الكترونياً بتاريخ ٢٠٢٣\١٢\١٣ واعلنت قانوناً بطلب الحكم بالزام المدعى عليهم من الأولى حتى الرابعة بأن يؤدوا للمدعية مبلغاً قدره ٢٣,٣٧٧,٩٣١.٥١ درهم والفائدة القانونية ٩% من تاريخ الاستحقاق حتى السداد التام والرسوم والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وذلك على سند من أنه بموجب خطاب الترسية المؤرخ ٢٠١٧/٩/٢٥ عهد المدعى عليهما الثانية والثالثة (بوصفهما صاحب العمل) إلى المدعية كمقابل من الباطن تنفيذ مجموعة الأعمال الميكانيكية والكهربائية والسباكة الخاصة بمشروع كيان كنتارا بمنطقة (البرشاء

في الاستئناف رقم 779/2024/305 و 813/2024/305 استئناف تجاري



SVM-40094/2024



جنوب الثانية) على قطعة الأرض رقم (A-BT-009) وذلك نظير مبلغاً قدره ١٣٧,٣٩١,٦١٥ درهم طبقاً للشروط والمواصفات المتفق عليها بعرض السعر الصادر من المدعية إلى المدعى عليهما الثانية والثالثة بتاريخ ١٩/٩/٢٠١٧ والمبصوم بخاتم الاستلام من قبل المدعى عليهما الثانية والثالثة ونفاذاً لذلك أبرمت المدعية بتاريخ ٢٧/١١/٢٠١٧ عقد المقاولة من الباطن مع المدعى عليها الأولى (المقاول الرئيسي للمشروع) وقد بدأت المدعية في تنفيذ وإنجاز الأعمال الموكولة إليها تعاقدياً إلا إنها لم تتمكن من إنجاز وتسليم كامل الأعمال نتيجة توقف المشروع من قبل المدعى عليهم من الأولى حتى الثالثة، ومن ثم قدمت المدعية في مقابل ما قامت بتنفيذه من أعمال في المشروع حتى تاريخ ٣١/٣/٢٠٢١ عدد (٣٢) طلب دفع إجمالي مبلغ قدره ٢٧,٤٢٢,٣٥٣.٥٧ درهم، أصدرت في مقابلها المدعى عليها الأولى عدد (١١) شهادة دفع بمبلغ إجمالي قدره ٢١,٤٩٦,٢٩٨.٣٦ درهم وذلك عن الأعمال المنفذة فقط حتى تاريخ ٣٠/٩/٢٠١٨ بينما امتنعت المدعى عليها الأولى بالمخالفة للبنود التعاقدية عن اعتماد باقي الدفعات المرحلية المقدمة من المدعية وعدم إصدار شهادات الدفع من رقم (١٢) حتى (٣٢) دون سبب أو أي مبرر قانوني؛ وامتنع المدعى عليهم من الأولى حتى الثالثة عن سداد مستحقات المدعية عن الأعمال التي نفذتها الأخيرة بالمشروع موضوع الدعوى إذ بلغ إجمالي المبالغ المسددة لصالح المدعية مبلغاً قدره ١١,٣١٧,٤٧٢.٨٢ درهم، مما حدا بالمدعية إقامة النزاع رقم ٨٥٩ لسنة ٢٠٢٢ تعيين خبرة في مواجهة المدعى عليهما الأولى والثانية لبيان الأعمال التي قامت المدعية بتنفيذها بالمشروع وقيمتها والمبالغ المسددة إلى المدعية والمترصدها من قيمة الأعمال المنفذة وبيان حالة المشروع وأسباب توقف الأعمال وبيان مقدار التعويض المستحق للمدعية نتيجة إخلال المدعى عليهم من الأولى حتى الثالثة بالتزاماتهم، وقد انتهت الخبرة الهندسية المنتدبة في النزاع إلى أن: قيمة الأعمال الكلية المنجزة = ١٥,٠٦١,٨٠٠ + ٦,٩٤٣,٠٥٥ = ٣,٥٩١,٩٧١ = ٢٥,٥٩٦,٨٢٦ درهم والمبالغ المدفوعة = ١١,٣١٧,٤٧٢.٨٢ درهم، والمتبقي ١٤,٢٧٩,٣٥٣.١٨ درهم وفوات الربح المتوقع ٧.٥% من المبلغ المتبقي = (١٣٧,٣٩١,٦١٥ - ٢٥,٥٩٦,٨٢٦) ٧.٥% = ٨,٣٨٤,٦٠٩.١٧ درهم، وبتاريخ ٢/٢/٢٠٢٣ أصدرت مؤسسة التنظيم العقاري بإمارة دبي قراراً نهائياً بإلغاء المشروع العقاري (موضوع الدعوى) والمسمى (كيان كنتارا) المقيد برقم ١٦٤٣، رقم الأرض ٧١/٠ بمنطقة البرشاء جنوب الثانية القائم بتطويره المطور العقاري الفرعي - المدعى عليها الثالثة (كيان انترناشيونال للتطوير العقاري ش. ذ. م. م) وإحالة للجنة القضائية الخاصة للمشاريع العقارية غير المكتملة والملغاة في إمارة دبي، وبتاريخ ١١/٥/٢٠٢٣ حكمت اللجنة القضائية الخاصة بالمشاريع العقارية غير المكتملة والملغاة أولاً: إعادة قيد وتفعيل المشروع رقم (١٦٤٣) مشروع (CAYAN CANTARA) المملوك للمدعى عليها (CAYAN INTERNATIONAL REAL ESTATE DEVELOPMENT (L.L.C) المقام على قطعة الأرض ٧١/٠ بمنطقة البرشاء جنوب الثانية القائم بتطويره المطور العقاري الرئيسي (TECOM INVESTMENTS FZ-LLC) المسجلة بالسجل العقاري لدى دائرة الأراضي والأملاك واستحواذ (حجازي للتطوير العقاري ش. ذ. م. م) على المشروع بالكامل وحلولها محل المطور الفرعي السابق للمشروع في كافة الحقوق والالتزامات مع المشتريين بما فيها مستحقات المقاول عن أعمال المقاولة المنجزة في المشروع والاستشاري وأي طرف بنكي أو شركة تمويل أودع مبالغ التمويل في حساب ضمان المشروع وذلك حسب سجلات دائرة الأراضي والأملاك، ثانياً: إخلاء المطور الفرعي السابق ومقاوليه عن أرض المشروع (إلى آخر منطوق الحكم) وكان الحق المطالب به موجوداً في مواجهة المدعى عليهم من الأولى حتى الرابعة باعتبارهم أصحاب شأن فيه والمستولين عنه أصالة وتبعية نفاذاً لاتفاق المبرم مباشرة بين المدعية وصاحب العمل (المدعى عليهما الثانية والثالثة) وكذا عقد المقاولة من الباطن المبرم بين المدعية والمدعى عليها الأولى ونفاذاً للأثر المترتب على الحكم الصادر من اللجنة القضائية الخاصة بالدعوى رقم ١٣/٢٠٢٣ لجان عقارية (لجنة المشاريع غير المكتملة والملغاة) والقاضي باستحواذ المدعى عليها الرابعة على المشروع (محل التداعي) وحلولها محل المدعى عليهما الثانية والثالثة في كافة الحقوق والالتزامات بما فيها مستحقات المقاول عن أعمال المقاولة المنجزة بالمشروع، وقد خلت الأوراق مما يفيد سداد أي من المدعى عليهم المبالغ المترصدة لصالح المدعية من قيمة الأعمال التي تم إنجازها بالمشروع حتى تاريخ التوقف عن التنفيذ من جانب المدعى عليهم من الأولى حتى الثالثة، ومن ثم يكون طلب إلزامهم بالتضامن والتكافل فيما بينهم بأن يؤدوا للمدعية المبلغ سالف الذكر، وكان اختصام المدعى عليها الخامسة لتقديم ما تحت يدها من مستندات (سندات القبض والاستلام) التي تخص المبالغ المسددة إلى المدعى عليها الأولى بشأن الأعمال المنفذة من المدعية حتى تاريخه مع تفاصيل شهادات الدفع الصادرة من المدعى عليها الخامسة إلى المدعى عليها الأولى والمبين بها تفاصيل الدفعات المستحقة إلى مقاولي الباطن ومنهم المدعية كمقاول

في الاستئناف رقم 779/2024/305 و 813/2024/305 استئناف تجاري



باطن معين بالمشروع وذلك حتى تاريخ توقف الاستشاري عن إصدار شهادات الدفع، وكذا تقديم كافة طلبات الدفع المقدمة إليها من المدعى عليها الأولى وذلك لتمكين المدعية من إثبات ما إذا كانت المدعى عليها الأولى طالبت بمستحقات المدعية كاملة أم أنها قصرت في طلبها بالمخالفة لعقد المقاولة من الباطن المبرم بينهما،

وحيث نظرت الدعوى أمام مكتب إدارة الدعوى وقدم الحاضر عن المدعي عليها الاولي مذكرة دفعت فيها أولاً: أصلياً: عدم قبول الدعوى لوجود شرط التحكيم، وفقاً للبند رقم ٢٠٢٠ من عقد المقاولة المؤرخ ٢٧/١١/٢٠١٧، ثانياً: احتياطياً: عدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان لوجود شرط (باك تو باك) وفقاً لنص البندين ٣/٥، ٢٠١٦ من عقد المقاولة من الباطن، ثالثاً: وعلى سبيل الاحتياط الكلي رفض الدعوى لعدم الصحة والثبوت حيث فشلت المدعية في إثبات استحقاقها لما تطالب به، وقدم حافظة مستندات طويت علي صورة من طلب التحكيم المقدم من المدعية قبل المدعي عليها الاولي وقدم الحاضر عن المدعى عليها الثالثة مذكرة دفعت فيها بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة لها لأنها ليست صاحب العمل أو مالك المشروع؛ ولكنها مجرد مطور فرعي يعمل بالمشروع بموجب عقد تطوير عقاري بينها وبين المدعى عليها الثانية مالك المشروع ولا يكون للمدعية الرجوع عليها أو مطالبتها بأي مستحقات قد تكون لها في ذمة المقاول الرئيسي طالما أنه لا يوجد تعاقد مباشر بين المدعية كمقاول باطن وبين مالك المشروع سواء كان مالك المشروع هو المدعى عليها الثالثة أو غيرها وان عرض الاسعار وخطاب الترسية صادر من المدعية إلى المدعى عليها الثانية فقط باعتبارها مالك المشروع ولم يرد فيه ذكر المدعى عليها الثالثة، ومن ناحية أخرى فإن خطاب الترسية صادر من المدعى عليها الثانية لا ذكر فيه للمدعى عليها الثالثة ولا يحمل أي توقيع أو ختم لها وان عقد المقاولة من الباطن سند الدعوى مبرم بين المدعية كمقاول باطن وبين المدعى عليها الأولى كمقاول رئيسي ولا دخل للمدعى عليها الثالثة بهذا العقد ولم تكن طرفاً فيه ولم توقع عليه، وقدم الحاضر عن المدعي عليها الرابعة مذكرة دفعت فيها عدم قبول الدعوى لوجود شرط التحكيم في عقد المقاولة من الباطن سند المدعية في دعواها؛ وبعدم قبول الدعوى ضد المدعى عليها الرابعة لانتفاء صفتها بالدعوى وإقامة الدعوى على غير ذي صفة في مواجهتها لان عقد المقاولة موقع بين المدعية بصفتها مقاول من الباطن مع المقاول الرئيسي للمشروع المدعى عليها الأولى وقدم الحاضر عن المدعي عليها الخامسة مذكرة دفعت فيها بعدم اختصاص محاكم دبي بنظر الدعوى الماثلة ولأنها لوجود شرط التحكيم وبعدم قبول الدعوى في مواجهتها لرفعها على غير ذي صفة لأنها ليست طرفاً تعاقدياً في العقد (اتفاقية المقاولة) سند الدعوى وليس لديها اية مستندات لتقديمها وقد انحصرت العلاقة فيما بين المدعية والمدعى عليهم من الاولي وحتى الرابعة وفقاً لما اقرت به المدعية بصحيفة افتتاح دعواها،

وحيث نظرت الدعوى امام محكمة اول درجة وبجلسة ٢٩/٤/٢٠٢٤ قضت المحكمة حضورياً للمدعى عليهم الأولى والثالثة والرابعة والخامسة؛ وبمثابة الحضور للمدعى عليها الثانية: أولاً: عدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة للمدعى عليها الثالثة والخامسة، ثانياً: رفض الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة للمدعى عليها الرابعة، ثالثاً: بعدم قبول الدعوى لوجود شرط التحكيم؛ وألزمت المدعية بالمصاريف؛ وألف درهم مقابل أتعاب المحاماة،

وحيث ان ذلك الحكم لم يصادف قبولا لدي المدعي عليها الرابعة (حجازي للتطوير العقاري) فطعن عليه بالاستئناف رقم ٧٧٩/٢٠٢٤ تجاري بموجب صحيفة سجلت بالطريق الالكتروني في ٢٠٢٤/٥/٢١ واعلنت للمستأنف ضدهم التمس في ختامها الحكم بقبول الاستئناف شكلاً، وفي الموضوع الغاء الفقرة (ثانياً) التي قضت برفض الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة للمدعى عليها الرابعة وتأيد الفقرة (ثالثاً) والتي قضت بعدم قبول الدعوى لوجود شرط التحكيم، مع الزام المستأنف ضدها بالأولي الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة، وذلك على اسباب حاصلها (١) خطأ الحكم المستأنف في تطبيق القانون في فقرته (ثانياً) والتي قضى بها برفض الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة للمستأنفة (المدعى عليها الرابعة) حيث تقدمت بدفاعها الأصلي أولاً بعدم قبول الدعوى لوجود شرط التحكيم في عقد المقاولة من الباطن سند المدعية في دعواها وقرر فعلاً الحكم في فقرته ثالثاً بعدم قبول الدعوى لوجود شرط التحكيم فكان يتوجب على الحكم اعمالاً للمادة ٨/١ من قانون التحكيم الاتحادي رقم ٦ لسنة ٢٠١٨ أن يتوقف عند القضاء بعدم قبول الدعوى لوجود شرط التحكيم وليس للمحكمة الخوض في الموضوع بعد أن قررت عدم اختصاصها، وليس للمحكمة أن تنتقل لتقضي بالدفع بانتفاء صفة المستأنفة بالدعوى، حيث بمجرد القضاء بعدم قبول الدعوى لوجود شرط التحكيم فقد خرجت الدعوى عن ولاية عدالة

في الاستئناف رقم 779/2024/305 و 813/2024/305 استئناف تجاري



SVM-40094/2024



المحكمة الابتدائية ويقع باطلاً أي تعرض للمحكمة للدفع الأخرى بالدعوى، حيث أن الدفع بعدم قبول الدعوى لوجود شرط تحكيم هو دفع شكلي الغاية منه إنكار اختصاص المحكمة بنظر الدعوى لخروجها من ولايتها وطالما أن المحكمة قبلت هذا الدفع وتيقنت من صحته فقد حجت عن ولايتها نظر الدفع الأخرى بالدعوى ومنها الدفع الأهم انتفاء الصفة كونه دفع موضوعي من اختصاص هيئة التحكيم صاحبة الولاية في الدعوى، فيكون الحكم المستأنف في فقرته الثانية قد خالف القانون وصدر باطلاً مخللاً بحقوق دفاع المستأنفة مما يقتضي الغائه، (٢) دفعت المستأنفة احتياطياً بعدم قبول الدعوى لانتفاء صفتها بالدعوى وإقامة الدعوى على غير ذي صفة في مواجهتها وقد تصدى الحكم لهذا الدفع الاحتياطي رغم أنه قرر عدم اختصاص المحكمة بنظر الدعوى لوجود شرط التحكيم ومع ذلك - فقد أخطأ الحكم في الموضوع كذلك عندما قضى بثبوت صفة المستأنفة بالدعوى استناداً كما جاء في أسبابه لحكم اللجنة القضائية الخاصة للمشاريح العقارية غير المكتملة والملغاة في إمارة دبي الصادر بتاريخ ١١/٥/٢٠٢٣ بإعادة قيد وتنفيذ المشروع واستحواذ المدعى عليها الرابعة المشروع بالكامل وحلولها محل المطور الفرعي السابق للمشروع في كافة الحقوق والالتزامات مع المشتريين بما فيها مستحقات المقاول عن أعمال المقاول المنجزة في المشروع والاستشاري وأي طرف بنكي أو شركة تمويل أودع مبالغ التمويل في حساب ضمان المشروع وذلك حسب سجلات دائرة الأراضي والأموال حيث ناقض الحكم ما جاء أعلاه عن سبب توافر صفة المستأنفة بالدعوى وهو حكم اللجنة القضائية الخاصة مع ما قرره الحكم ذاته ضمناً من عدم توافر صفة المستأنفة لعدم توقيع المطور السابق للعقد مع المقاول من الباطن وكون المدعية هي مقاول من الباطن ولوجود بند التتابع في الدعوى (باك تو باك) مما لا يكون للمدعية مطالبة المطور للمشروع، بل أن لها مطالبة فقط المقاول الرئيسي وفعلماً سبق وأن أقامت دعوى تحكيمية ضد المقاول الرئيسي وكان الثابت ان عقد المقاول من الباطن سند الدعوى المؤرخ ٢٧/١١/٢٠١٧ مبرم بين المدعية (مقاول الباطن) والمدعى عليها الأولى (المقاول الرئيسي) للمشروع المسند اليه من رب العمل (المدعى عليها الثانية) آنذاك (المطور الفرعي للمشروع) ولم يتضمن العقد حالة حقوق المدعية لدى المدعى عليها الأولى على المدعى عليها الثانية) ومن ثم تنصرف آثار ذلك العقد من حقوق والتزامات الي طرفيه (المدعية والمدعى عليها الأولى) فقط لذا نقرر توافر الصفة بالمدعى عليها الأولى (الطرف المتعاقد مع المدعية) بموجب عقد المقاول من الباطن وباتالي فإن الدعوى تكون قد أقيمت على غير ذي صفة في مواجهة المدعى عليها الرابعة، وأن الحكم المستأنف في فقرته الثانية قد تعرض للموضوع وبحث الصفة وهو دفع موضوعي رغم أن الحكم قد نظر وقبل الدفع الأول الشكلي وقرر عدم قبول الدعوى لوجود شرط تحكيم ومن ثم قرر صفة المستأنفة رغم شرط التتابع وعدم إثبات المدعية أي أحقية لها بحكم اللجنة العقارية رقم ١٠٢/٢٠٢٣ مما يكون الحكم في فقرته ثانياً قد صدر باطلاً مخللاً بحقوق دفاع المستأنفة لتتمس المستأنفة الغاءه وتأييد الفقرة الثالثة من الحكم،

وحيث نظر الاستئناف امام مكتب ادارة الدعوى بتاريخ ٢٠٢٤\٥\٢٩ وفيها قدم الحاضر عن المستأنف ضدها الرابعة مذكرة دفع فيها بعدم قبول الاستئناف لانتفاء المصلحة ولكون المصلحة المبتغاة منه مجرد مصلحة نظرية، وبعدم قبول الاستئناف في مواجهتها لعدم توجيه أي طلبات لها ولرفع الدعوى على غير ذي صفة بالنسبة لها،

وحيث ان الحكم المستأنف لم يصادف قبولا لدى المدعية (شركة سمات ميب سليوشنز سيسكو) فطعن عليه بالاستئناف رقم ٢٠٢٤\٨\١٣ تجاري بموجب صحيفة سجلت الكترونياً بتاريخ ٢٠٢٤\٥\٢٦ وأعلنت قانوناً بطلب الحكم بقبول الاستئناف شكلاً وفي موضوعه بتعديل الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة للمدعى عليها الثالثة والخامسة، وعدم قبول الدعوى لوجود شرط التحكيم، والقضاء مجدداً: وقبل الفصل في الموضوع بإلزام المستأنف ضدها الخامسة بتقديم ما تحت يدها من مستندات وهي (سندات القبض والاستلام التي تفيد المبالغ التي استلمتها المستأنف ضدها الأولى من صاحب العمل، كافة شهادات الدفع مع كامل مرفقاتها الصادرة لصالح المستأنف ضدها الأولى، وكذا كافة طلبات الدفع المقدمة من المستأنف ضدها الأولى إلى الاستشاري) وذلك للأسباب المبينة تفصيلاً بهذه اللائحة وبالنتيجة الحكم: بإلزام المدعى عليهم من الأولى حتى الرابعة بأن يؤدوا للمدعية مبلغاً قدره ١٤,٩٩٣,٣٢٢.٣٤ درهم والفائدة القانونية ٩% من تاريخ الاستحقاق حتى السداد التام، وإلزام المدعى عليهم من الأولى حتى الثالثة بأن يؤدوا للمدعية مبلغاً قدره ٨,٣٨٤,٦٠٩.١٧ درهم تعويضاً عن فوات الربح والفائدة القانونية ٩% من تاريخ صيرورة الحكم نهائي وبات مع إلزام المستأنف ضدهم الرسوم والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة عن درجتي التقاضي.

في الاستئناف رقم 779/2024/305 و 813/2024/305 استئناف تجاري



وحيث نظر الاستئناف امام مكتب إدارة الدعوى وحضرت المستأنفة بوكيل عنها وقدم مذكرة شارحة اسس فيها الاستئناف على اسباب حاصلها اولاً: مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والفساد في الاستدلال والإخلال بحق الدفاع والقصور في التسبيب ومخالفة الثابت من الأوراق والتناقض في الأسباب حينما قضى بعدم قبول الدعوى لوجود شرط التحكيم، على سند مما أورده بالأسباب موجزه أن حلول المستأنف ضدها الرابعة محل المستأنف ضدها الثانية بكافة الحقوق والالتزامات بما فيها مستحقات المقاولين المنجزة في المشروع محل الدعوى الراهنة وأداء كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد المقاوله سند الدعوى - ينقل مستحقات المستأنفة المالية إلى المدعي عليها الرابعة (بوصفها المدين المحال عليه) مقيداً باتفاق التحكيم باعتباره من توابع الحق المحال، وكان ذلك الذي خلص إليه الحكم المستأنف قد جاء مشوباً بالفساد في الاستدلال وتحريف الثابت من الأوراق والخطأ في تطبيق القانون، ذلك أن المستأنف ضدها الرابعة قد حلت محل المستأنف ضدها الثانية(مالك المشروع) وليس محل المستأنف ضدها الأولى، وقد خلت الأوراق من وجود اتفاق على التحكيم بين المستأنفة والمستأنف ضدها الثانية، لا سيما وإن الثابت من خطاب الترسية الصادر من المستأنف ضدها الثانية بتاريخ ٢٥/٩/٢٠١٧ لتعيين المستأنفة مقاول باطن بالمشروع لتنفيذ وإنجاز مجموعة الأعمال الميكانيكية والكهربائية والسباكة بالمشروع قد خلا تماماً من أي اتفاق على التحكيم بين المستأنفة والمستأنف ضدها الثانية، بما مؤداه عدم وجود اتفاق على التحكيم بين الدائنة(المستأنفة) والمدين الأصلي(المستأنف ضدها الثانية) حتي يمكن القول بانتقاله إلى(المدين المحال عليه) المستأنف ضدها الرابعة، مما يعيب الحكم المستأنف عليه ويوجب إلغاؤه، ثانياً: مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والإخلال بحق الدفاع والفساد في الاستدلال والقصور في التسبيب ومخالفة الثابت من الأوراق، حينما قضى بعدم قبول الدعوى لوجود شرط التحكيم، وأهمل دفاع المستأنفة الجوهري الذي يتغير به وجه الرأي في الدعوى، لما يستهدفه من سقوط شرط التحكيم الوارد في عقد المقاوله من الباطن سند الدعوى لانفساخ العقد بقوة القانون وعدم جواز التمسك به لتنازل المستأنف ضدها الأولى عنه صراحة ولتعدد أطراف الدعوى تعدداً يستلزمه وحدة الموضوع وعدم تضارب الأحكام، وبالرغم من تمسك المستأنفة بهذا الدفاع الجوهري إلا أن الحكم المستأنف عليه لم يقسطه حقه من الإيراد والرد، وكان الثابت أن المستأنفة سبق لها أن ولجت طريق التحكيم(وذلك قبل اتصال علم المستأنفة بإلغاء المشروع العقاري موضوع الدعوى وانفساخ عقد المقاوله من الباطن سند الدعوى) وعلى الأساس من ذلك قيدت الدعوى التحكيمية أمام مركز دبي للتحكيم الدولي برقم ١١٤/٢٠٢٣، وبتاريخ ٢/٨/٢٠٢٣ قدمت المستأنف ضدها الأولى مذكرة بالرد على طلب التحكيم المبدي من المستأنفة وتضمنت تلك المذكرة دفع المستأنف ضدها الأولى بعدم اختصاص هيئة التحكيم بنظر طلبات المستأنفة وكان مفاد ذلك أن المستأنف ضدها الأولى تنازلت عن شرط التحكيم تنازلاً صريحاً لا يجوز لها الرجوع فيه أو نقضه، ومن ثم فإنه لا تثريب على المستأنفة اللجوء إلى المحكمة كونها صاحبة الولاية العامة بنظر الدعوى الماثلة وذلك في ظل انفساخ العقد لاستحالة تنفيذه وسقوط شرط التحكيم كأثر من آثار الانفساخ وإعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد(هذا من ناحية) وتنازل المستأنف ضدها الأولى الصريح عن شرط التحكيم من خلال دفعها الجازم بعدم اختصاص هيئة التحكيم بنظر الدعوى التحكيمية المقامة من المستأنفة(وذلك من ناحية أخرى) الأمر الذي يكون معه الدفع بوجود شرط التحكيم قد جاء على غير أساس جديراً بعدم القبول، وتعدد أطراف الدعوى الماثلة تعدداً تستلزمه وحدة الموضوع وعدم تجزئة النزاع المتعلق بمعاملة واحدة، فضلاً عن ثبوت العلاقة العقدية بين المستأنفة والمستأنف ضدهما الثانية والثالثة(صاحب العمل) بموجب خطاب الترسية المؤرخ ٢٥/٩/٢٠١٧ وخلوه من شرط التحكيم ومن ثم يتعين نظره امام جهة واحدة هي المحكمة باعتبارها صاحبة الولاية العامة في نظر أي دعوى بحسب الأصل، وأن التحكيم هو طريق استثنائي لفض الخصومات قوامه الخروج عن طريق التقاضي العادية وما تكفله من ضمانات وعلى ذلك لا يجبر عليه الخصوم، ثالثاً: مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والفساد في الاستدلال والقصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع، حينما قضى بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة للمدعى عليها الثالثة حيث انه بتاريخ ١٩/٩/٢٠١٧ قدمت المستأنفة عرض أسعارها إلى المستأنف ضدها الثانية وذلك لتنفيذ وإنجاز وتسليم مجموعة الأعمال الميكانيكية والكهربائية والسباكة بالمشروع موضوع الدعوى وذلك نظير مبلغ قدره ١٣٧,٣٩١,٦١٥ درهم وقد صادف الإيجاب الصادر من المستأنفة بموجب عرض الأسعار سالف البيان قبولاً لدى المستأنف ضدهما الثانية والثالثة، حيث انه بتاريخ ٢٥/٩/٢٠١٧ أصدرت المستأنف ضدها الثانية خطاب الترسية المتضمن الموافقة على عرض الأسعار المقدم من المستأنفة وذلك على أوراق الشركة المستأنف ضدها الثالثة حيث تم تذييل الخطاب

في الاستئناف رقم 813/2024/305 و 779/2024/305 استئناف تجاري



SVM-40094/2024



بالشعار الخاص بالمستأنف ضدها الثالثة وهو ذات الشعار العائد لأخيرة على خاتمتها المبصوم به العقد المقدم من طرفها ومن ثم فقد توافقت إرادة الطرفين على وجه يثبت أثره في المعقود عليه وهو تنفيذ المستأنفة حزمة الأعمال الميكانيكية والكهربائية والسباكة الخاصة بالمشروع موضوع الدعوى لقاء ثمن قدره ١٣٧,٣٩١,٦١٥ درهم، والذي يتعين على المستأنف ضدهما الثانية والثالثة سداذه إلى المستأنفة وفق شروط الدفع المتفق عليها بالبند رقم(٤) من عرض السعر سالف البيان، وكان مؤدى ذلك ثبوت العلاقة العقدية المباشرة بين المستأنفة(كمقاول باطن معين)والمستأنف ضدهما الثانية والثالثة(بصفتها صاحب العمل) ومن ثم التزامهما بالدفع مباشرة إلى المستأنفة عن الأعمال التي أنجزتها بالمشروع المملوك لهما، ومن ثم ينحل الدفع بانتفاء صفة المستأنف ضدها الثالثة فاقداً السند من الواقع والقانون جديراً بالرفض، رابعاً: مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والفساد في الاستدلال ومخالفة الثابت من الأوراق والإخلال بحق الدفاع والقصور في التسبيب حينما قضى بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة للمدعى عليها الخامسة بوصفها المهندس استشاري المشروع وهي المنوط بها اعتماد الأعمال المنفذة من المقاول الرئيسي ومقاوليه من الباطن كما أنها المنوط بها استلام طلبات الدفع من المقاول الرئيسي ومن ثم إصدار شهادات الدفع للمقاول ومقاوليه من الباطن، ومن ثم فإنه يقع تحت يدها كافة المستندات المطلوب إلزامها بتقديمها، وبجلسة ٢٠٢٤\٦\٥ قدم الحاضر عن المستأنف ضدها الثالثة مذكرة التمسست فيها رفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة للمستأنف ضدها الثالثة، كما قدم الحاضر عن المستأنف ضدها الرابعة مذكرة برفض الاستئناف والحكم بطلانها في الاستئناف المقام منها، وتاريخ ٢٠٢٤\٦\١٢ قدم الحاضر عن المستأنف ضدها الأولى مذكرة برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وفي حال ارتأت المحكمة بأنها مختصة بنظر الدعوى الماثلة وقررت التصدي للموضوع، فإن المُستأنف ضدها الأولى تدفع اصلياً بعدم قبول الدعوى لوجود شرط تحكيم، واحتياطياً: عدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان، وعلى سبيل الاحتياط الكلي، رفض الدعوى لعدم الصحة والثبوت،

وحيث نظر الاستئناف امام المحكمة بجلسة ٢٠٢٤\٧\١٧ وفيها قررت المحكمة ضم هذا الاستئناف للاستئناف رقم ٧٧٩ لسنة ٢٠٢٤ استئناف تجاري للارتباط، ليصدر فيهما حكم واحد، وبجلسة ٢٠٢٤\٧\٣١ طلب الحضور الحكم فقررت المحكمة النطق بالحكم لجلسة اليوم، وحيث انه وعن الاستئناف رقم ٢٠٢٤\٧٧٩ تجاري فان المحكمة تمهد لقضاها بان المستقر عليه بقضاء التمييز أن البحث في مسألة جواز الاستئناف من عدمه يسبق الفصل في قبوله شكلاً باعتبار أن جواز الطعن هو الطريق الذي يجب سلوكه أولاً لما يترتب على الفصل فيه من لزوم النظر في مدى استيفائه لعناصر قبوله شكلاً من عدمه سواء من حيث المواعيد أو الصفة أو المصلحة في رفعه، ومن المقرر ايضاً أن إجراءات وشروط الطعن بالاستئناف على الأحكام الصادرة من محاكم الدرجة الأولى من النظام العام يجب على المحكمة أن تتحقق منها من تلقاء نفسها لتعلقها بإجراءات التقاضي والتي هي بطبيعتها تتعلق بالنظام العام ، وكان مفاد نص المادة ١٥٠ من قانون الإجراءات المدنية أنه لا يجوز الطعن في الأحكام إلا من الخصم المحكوم عليه، ولا يجوز ممن قبل الحكم صراحة أو ضمناً أو ممن قضى له بكل طلباته ما لم ينص القانون على غير ذلك وأنه وفي جميع الأحوال لا يضر الطاعن بطعنه، وبالتالي فإنه يتعين لقبول الطعن بالاستئناف أن تتوافر في المستأنف الصفة والمصلحة بأن يكون خصماً حقيقياً مقصوداً بالخصومة وبالطلب الموجه فيها وأن يكون محكوماً عليه بشيء لخصمه سواء برفض طلباته كلها أو بعضها أو عدم الأخذ بكل أو بعض دفاعه أو القضاء ضده لخصمه بكل أو بعض طلباته أو بمعنى آخر أن يكون الحكم المطعون فيه بالاستئناف قد أضر به بإنشاء التزامات جديدة في جانبه أو الإبقاء على التزامات يريد التحلل منها، وأن قضاء الحكم المطعون فيه بالاستئناف والذي ينظر إليه في ثبوت أو نفى هذه القيود هو ذات القول الفصل في الدعوى أيما كان موضعه سواء في الأسباب أو في المنطوق وذلك باعتبار أن أسباب الحكم المرتبطة بمنطوقه ارتباطاً وثيقاً وحدة لا تتجزأ يرد عليها ما يرد على المنطوق من قوة الأمر المقضي وأن المرجع هو حقيقة ما فصلت فيه المحكمة مما تعلق بمنطوقها أو كان هذا الأخير نتيجة لها وبالتالي فلا يقبل الطعن على حكم صدر على خصم آخر غير الطاعن أو على خصم قضى له بكل طلباته أو أن يكون محققاً لمقصوده ومتمشياً مع المركز القانوني الذي يدعيه بما يترتب عليه من آثار وكان المقرر أن قاعدة المصلحة مناط الدعوى وفق المادة الثانية من قانون الإجراءات المدنية تطبق حين الطعن بالتمييز كما تطبق في الدعوى حال رفعها وعند استئناف الحكم الصادر فيها، ومعيار المصلحة الحقه سواء كانت حالة أو محتملة انما هو كون الحكم المطعون فيه قد أضر بالطاعن، وهي لا تتوافر له إلا إذا كان محكوم عليه بموجب الحكم المطعون فيه، فإذا لم

في الاستئناف رقم 779/2024/305 و 813/2024/305 استئناف تجاري



SVM-40094/2024



يكن هذا الحكم قد قضى ضده بشيء كان طعنه غير جائز لانتفاء المصلحة، وهو أمر من النظام العام تقضي به المحكمة من تلقاء نفسها(الطعن رقم ٢٠٢١\٦٥١ تجاري جلسة ٢٠٢١\١١\٧) ولما كان ما تقدم وكان البين من مطالعة أوراق الدعوي أن المستأنفة(حجاري للتطوير العقاري ش. ذ. م. م) وان كانت خصما في الدعوي موضوع الحكم المستأنف(المدعي عليها الرابعة) الا ان الحكم المستأنف قد اقتصر قضائه علي رفض الدفع بعدم قبول الدعوي لرفعها علي غير ذي صفة بالنسبة لها، ولم يكن للمستأنفة ثمة طلبات قبل المستأنف ضدها الأولي(المدعية) سوي دفاعها بشأن انتفاء صفتها في الدعوي وان ذلك الدفع يعاد طرحه على محكمة ثاني درجة بكل ما كان قد أبدى أمام محكمة أول درجة من أوجه دفاع ودفع وان المحكمة تقول كلمتها فيها ولو لم تعاود المستأنفة التمسك به، اعمالا للأثر الناقل وبالتالي ليس هناك اية مصلحة للمستأنفة في هذا الاستئناف اذ لم يقضي قبلها بشيء ويتعين لقبول الطعن بالاستئناف أن تتوافر في المستأنف الصفة والمصلحة بأن يكون خصماً حقيقياً مقصوداً بالخصومة وبالطلب الموجه فيها وأن يكون محكوماً عليه بشيء لخصمه وهو أمر متعلق بالنظام العام تقضي به المحكمة من تلقاء نفسها، وكانت المستأنفة وان كانت خصماً حقيقياً في الدعوي المستأنف حكمها الا ان الحكم المستأنف لم يقضي قبلها بشيء ومن ثم فان المحكمة تقضي والحال كذلك وعملا بحكم المادة ١٥١ من قانون الإجراءات المدنية بعدم جواز الاستئناف، مع الزامها بالرسوم والمصاريف ومصادرة التأمين،

وحيث انه وعن شكل الاستئناف رقم ٢٠٢٤\٨١٣ تجاري فلما كان الثابت ان الاستئناف قد أقيم خلال الميعاد المقرر واستوفي كافة اوضاعه الشكلية ومن ثم فان المحكمة تقضى بقبوله شكلاً،

وعن موضوع الاستئناف فلما كان المقرر أن الحكم الاستئنافي يعتبر مسبباً تسببياً كافياً إذا أخذ بأسباب الحكم المستأنف الذي أيده وكانت أسبابه كافية لحمله، ولا عليها إن لم تبين الأسباب التي جعلتها تتبنى أسباب الحكم الابتدائي أو لم تضيف إليها(الطعن رقم ٢٠٢٢\١٠٥٩ تجاري جلسة ٢٠٢٢\١٢\٧) ولما كان ما تقدم وكان الثابت ان الحكم المستأنف قد جاء في محله للأسباب التي بني عليها والتي تتخذ منها أسباباً مكمله لقضائها وكانت أسباب هذا الاستئناف لا تخرج في جوهرها عما كان مطروحا علي محكمة اول درجة ومن ثم فان المحكمة تتبني الحكم المستأنف لأسبابه وتضيف اليه ردا علي أسباب هذا الاستئناف من النعي علي الحكم المستأنف بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والفساد في الاستدلال والإخلال بحق الدفاع والقصور في التسبب ومخالفة الثابت من الأوراق والتناقض في الأسباب حينما قضى بعدم قبول الدعوي لوجود شرط التحكيم ذلك أن المستأنف ضدها الرابعة قد حلت محل المستأنف ضدها الثانية(مالك المشروع) وليس محل المستأنف ضدها الأولى، وقد خلت الأوراق من وجود اتفاق على التحكيم بين المستأنفة والمستأنف ضدها الثانية، بما مؤداه عدم وجود اتفاق على التحكيم بين الدائنة(المستأنفة) والمدين الأصلي(المستأنف ضدها الثانية) حتي يمكن القول بانتقاله إلى(المدين المحال عليه) المستأنف ضدها الرابعة، فان ذلك النعي في غير محله ومردود عليه بان المقرر ان بعدم قبول الدعوي لوجود شرط التحكيم هو اختيار المتنازعين طرفاً غيرهما محايداً للفصل فيما شجر بينهما من نزاع دون اللجوء إلى القضاء، ويكون التحكيم تبعاً لعقد يُذكر في صلبه وضمن شروطه ويسمى شرط التحكيم، وقد يكون بمناسبة نزاع معين قائم بالفعل بين الخصوم ويسمى في هذه الحالة اتفاق التحكيم أو مشاركة التحكيم، ويرتكز التحكيم على إرادة الخصوم متمثلة في الاتفاق على التحكيم، وهذا الاتفاق يعد المصدر الأساسي الذي يستمد منه المحكم سلطة الحكم في النزاع بدلاً من القضاء المختص، ولذلك أحاطه المشرع بضمانات معينة منها أنه لا يثبت إلا بالكتابة سواء كانت الكتابة محرراً وقعه الطرفان أو ما تبادله الطرفان من رسائل وبرقيات أو غيرها من وسائل الاتصال المكتوبة أو تم بموجب رسالة إلكترونية وفقاً للقواعد النافذة في الدولة بشأن المعاملات الإلكترونية أو إذا أحيل في عقد ثابت بالكتابة إلى أحكام عقد نموذجي أو اتفاقية دولية أو أية وثيقة أخرى تتضمن شرط تحكيم وكانت الإحالة واضحة في اعتبار هذا الشرط جزءاً من العقد أو اذا ورد في المذكرات الخطية المتبادلة بين الأطراف أثناء إجراءات التحكيم أو أمام القضاء ولم يعترض الطرف الآخر(الطعن رقم ٢٠٢٢\٩٩٥ عقاري جلسة ٢٠٢٣\٥\٢٩) ومن الأصول المقررة في نظرية العقد، أن العقد لا يقيد غير أطرافه، ولا يُنتج التزامات أو حقوق إلا في مواجهتهم دون أن ينتقل إلى غيرهم، وهذا هو الأثر النسبي للعقد، أي النطاق الشخصي له، ولا يخرج شرط التحكيم عن ذلك؛ فهو بحسب الأصل لا يرتب آثاره إلا في مواجهة أطرافه، وهم فقط الذين يكون لهم التمسك بآثاره أو يمكن الاحتجاج به عليهم، غير أنه إذا كان اتفاق التحكيم، شرطاً كان أم مشاركة، يسري بين أطرافه فقط، فإنه ينتقل transfer/assignment of arbitration agreement إلى الغير، كالخلف العام، وهو من يخلف الشخص في ذمته



SVM-40094/2024



المالية كلها كالوراث أو في جزء شائع منها كالموصي له بجزء غير معين من التركة، كما ينتقل شرط التحكيم إلى الخلف الخاص، الذي يخلف سلفه في حق معين، وهو في شأن اتفاق التحكيم الحق الشخصي الناتج عن هذا الاتفاق، فتتصرف آثار العقد بكامل مكوناته إلى الخلف العام أو الخلف الخاص بما فيها شرط التحكيم، إلا إذا اتفق الطرفان في العقد على غير ذلك، وفيما يتعلق بحالة الحق assignment of a right أو حوالة العقود assignment of contracts، فإن أثر اتفاق التحكيم الذي يبرمه الدائن المحيل والمدين المحال عليه ينتقل إلى المحال له مقيداً باتفاق التحكيم باعتباره من توابع الحق المحال ويكون للمحال له أن يستند إلى اتفاق التحكيم في الالتجاء إلى التحكيم، وتختص هيئة التحكيم بطلبات المحال له في حدود الحق المحال، ومن ناحية أخرى، فإذا رفع المحال له الدعوى على المدين المحال عليه أمام قضاء الدولة، كان للمدعى عليه أن يتمسك بعدم قبول الدعوى لوجود اتفاق التحكيم؛ ذلك أن حوالة العقود أو حوالة الحق لا تنشئ التزاماً جديداً في ذمة المدين وإنما ينتقل الحق المحال إلى المحال له بكل عناصره وصفاته ودفعه وتوابعه بما يجعل المحال له طرفاً أصيلاً في اتفاق التحكيم، ما لم تتضمن الحوالة الاتفاق على غير ذلك، وكان من المستقر عليه في قضاء هذه المحكمة أن حوالة الحق طريق من طرق انتقال الالتزام، بها ينقل الدائن ما له من حق قيل المدين إلى شخص آخر يصبح دائئاً مكانه، والأصل فيها أنها جائزة وترد على جميع الحقوق أيًا كان محلها إلا إذا نص القانون أو الاتفاق أو اقتضت طبيعة الالتزام خلاف ذلك، وهي تنعقد بمجرد التراضي بين المحيل والمحال له دون حاجة إلى رضا أو موافقة المدين، غير أنها لا تنفذ في مواجهته إلا بإعلانه بها أو قبوله لها صراحة أو ضمناً أو باتخاذ موقفاً لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته على قبوله لها أو برفع الدعوى عليه بالحق المحال به، وذلك مراعاة لمصلحته ومصلحة الدائن الجديد (الطعن رقم ٢٠٢٣\١٦٠٣ عقاري جلسة ٢٠٢٣\٣\٣٠) ولما كان ما تقدم وكان الثابت بما لا خلاف عليه بين الطرفين أن عقد المقاوله سند الدعوى المؤرخ ٢٠١٧\١١\٢٧ والمبرم بين المدعية (شركة سمات ميب سليوشنز سيسكو ش. ذ. م. م) والمدعي عليها الأولي (شابورجي بالونجي ميدياست ش. ذ. م. م) قد تضمن شرط تحكيم في البند (٢\٢٠) الذي اتفق فيه علي أن أي نزاع لم يتم تسويته بشكل ودي خلال ٥٦ (ستة وخمسين) يوماً من اليوم الذي يتم فيه تقديم إشعار النزاع بموجب البند الفرعي (١\٢٠)، يتم تسويته نهائياً بموجب قواعد التحكيم لمركز دبي للتحكيم الدولي، أو مؤسسة تحكيمية أخرى يمكن استبدالها بغرفة دبي على النحو المشار إليه في الجدول الثالث، من قبل هيئة تحكيم مؤلفة من ثلاثة أعضاء يتم تعيين عضو واحد من كل طرف خلال ٢٨ (ثمانية وعشرون) يوماً من تلقي أحد الأطراف إشعاراً كتابياً من الطرف الآخر لبدء إجراءات التحكيم ويتم اختيار العضو الثالث بشكل متبادل من قبل العضوين الأولين إلى آخر ما ورد بهذا البند، ونفاذاً لذلك الشرط اقامت المدعية الدعوى رقم ١١٤/٢٠٢٣ مركز دبي للتحكيم الدولي قبل المدعي عليها الأولي ولا زالت منظورة أمام هيئة التحكيم، وكان الثابت للمحكمة من مطالعة الحكم الصادر من اللجنة القضائية الخاصة بالمشاريع العقارية غير المكتملة والملاغة الصادر في الدعوى رقم ٢٠٢٣\١٣ بتاريخ ٢٠٢٣\٥\١١ قد قضت بنقل ملكية قطعة الأرض المقام عليها المشروع من اسم (كيان كنتارا ليمتد) إلى المطور الجديد (حجازي للتطوير العقاري ش ذ م م) وحلولها محل المطور الفرعي السابق للمشروع في كافة الحقوق والالتزامات مع المشتريين بما فيها مستحقات المقاول عن أعمال المقاول المنجزة في المشروع والاستشاري وأي طرف بنكي أو شركة تمويل أودع فيها مبالغ التمويل في حساب ضمان المشروع، بما مفاده أن المدعي عليها الرابعة (حجازي للتطوير العقاري ش ذ م م) المالك الجديد قد حلت محل المدعي عليها الثانية (كيان كنتارا ليمتد) المالك السابق والمدعي عليها الثالثة (كيان انترناشيونال للتطوير العقاري ش ذ م م) المطور الفرعي، والمدعي عليها الأولي (شابورجي بالونجي ميدياست ش. ذ. م. م) المقاول في كافة الحقوق والالتزامات، بما فيها الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد المقاوله سند الدعوى وهو ما يتضح صراحة من أسباب ومنطوق الحكم سالف الذكر ومن ثم فإن المدعي عليها الرابعة حين تمسكت بشرط التحكيم قد جاء وفق صحيح القانون باعتبارها خلفاً خاصاً عن المالك والمطور الفرعي وعن التزامات المترتبة على المقاول (المدعي عليها الأولي) عن الأعمال المنجزة بالمشروع حيث ينتقل الحق المحال إلى المحال له بكل عناصره وصفاته ودفعه وتوابعه بما يجعل المحال له طرفاً أصيلاً في اتفاق التحكيم ومن ثم يكون النعي من المستأنفة في هذا الخصوص قد جاء في غير محله متعيناً رفضه، وحيث أنه وعن النعي من المستأنفة بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والإخلال بحق الدفاع والفساد في الاستدلال والقصور في التسييب ومخالفة الثابت من الأوراق حينما قضى بعدم قبول الدعوى لوجود شرط التحكيم لسقوط شرط التحكيم الوارد في عقد المقاوله من الباطن سند الدعوى لانفساخ العقد بقوة القانون وفق الثابت من الحكم الصادر في الدعوى رقم ١٣/٢٠٢٣ لجان عقارية وأصبح

في الاستئناف رقم 779/2024/305 و 813/2024/305 استئناف تجاري



SVM-40094/2024



مستحيلًا على المستأنفة تنفيذ الأعمال الموكولة إليها بموجب عقد المقاولة من الباطن المؤرخ ٢٧/١١/٢٠١٧ وعدم جواز التمسك به لتنازل المستأنف ضدها الأولى عنه صراحة امام هيئة التحكيم بتقديمها لمذكرة دفعت فيها بعدم اختصاص هيئة التحكيم بنظر الدعوى ولتعدد أطراف الدعوى تعددًا يستلزمه وحدة الموضوع وعدم تضارب الأحكام، فان ذلك النعي في غير محله ومردود عليه بان المقرر بأن المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد طرفيه بأن يصنع شيئًا أو يودى عملاً لقاء بدل يتعهد به الطرف الآخر وهو من العقود المستمرة التي لا أثر للفسخ فيها على ما سبق تقديمه من أعمال، وأن مطالبه المفاوض بمستحققاته عما قدمه من أعمال إنما هو تنفيذ لعقد المقاولة وليس أثراً من آثار الفسخ بحسابه من عقود المدة أو العقود المستمرة التي تستعصي بطبيعتها على فكره الاثر الرجعي للفسخ بإعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد وذلك لان الزمن في عقود المدة وما قدم من أعمال في العقود المستمرة مقصود لذاته باعتباره أحد عناصر المحل الذي ينعقد عليه العقد وأن التقابل بين الالتزامات فيه يتم على دفعات بحيث لا يمكن الرجوع فيما نفذ منه من أعمال فإذا فسخ العقد بعد البدء في تنفيذه فإن آثار العقد التي انتجها قبل الفسخ تظل قائمه ولا يعد العقد مفسوخاً إلا من وقت تحقق وقوعه إما بتحقيق الشرط الفاسخ الصريح أو باستحالة تنفيذه، (الطعن رقم ٢٠٢٣/٦ تجاري جلسة ٢٠٢٣/٥/٢٣) وكان المقرر انه وان كان يجوز للخصم ان يتنازل عن التمسك بشرط التحكيم صراحة أو ضمناً إلا أنه يشترط في هذا التنازل الضمني أن يكون بفعل أو اجراء كشف عنه بجلاء ويدل على العزوف عنه بما لا يدع مجالاً للشك في اتجاه نيته الى التنازل عن ذلك الشرط وقاطعاً في الدلالة على رضائه ترك الحق في التمسك به، بما مفاده انه وان كان استخلاص التنازل الضمني عن شرط التحكيم من سلطة محكمة الموضوع إلا أنه يتعين ان يكون هذا الاستخلاص من واقع وظروف الدعوى المطروحة إذ لا يجوز استخلاصه من دعوى أخرى (الطعن رقم ٢٠٢٢/٣٣٤ تجاري جلسة ٢٠٢٢/٩/٢٢) ولما كان ذلك وكان عقد المقاولة سند الدعوى لم يتم فسخه قضاءً او رضاءً بين طرفيه بدلالة ان المستأنفة تطالب بمستحققاتها عن هذا العقد وهو سندها في المطالبة بما يستحق لها من مبالغ عما قدمته من أعمال وهو تنفيذ لعقد المقاولة وليس أثراً من آثار الفسخ وان الحكم الصادر في الدعوى رقم ١٣/٢٠٢٣ لجان عقارية قد أحال الحقوق والالتزامات الناشئة عنه الي المدعي عليها الرابعة (المالك الجديد) وفق ما سبق بيانه، وان قول المستأنفة بان المستأنف ضدها الاول قد تنازلت عن شرط التحكيم حين دفعت امام هيئة التحكيم التي تنظر النزاع بعدم اختصاصها بما يفيد تنازلها الصريح عن شرط التحكيم، وقبولها اختصاص محاكم دبي بنظر المنازعات الناشئة عن العقد هو قول في غير محله باعتبار ان المستأنف ضدها الاول قد تمسكت بشرط التحكيم الوارد بهذا العقد ولم يثبت من دفاعها بدرجتي التقاضي تنازلها عن التمسك به، ولا يحق للمستأنفة ان تتخذ من دفاع المستأنف ضدها الاول امام هيئة التحكيم في الدعوى رقم ١١٤/٢٠٢٣ مركز دبي للتحكيم الدولي علي انها قد تنازلت عن التمسك بشرط التحكيم من مسلكها في الدعوى التحكيمية، ومن ثم يكون هذا النعي في غير محله متعيناً رفضه،

وحيث انه وعن نعي المستأنفة على الحكم المستأنف بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والفساد في الاستدلال والقصور في التسبب والإخلال بحق الدفاع، حينما قضى بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة للمستأنف ضدهما الثانية والثالثة حيث انه بتاريخ ١٩/٩/٢٠١٧ قدمت المستأنفة عرض أسعارها إلى المستأنف ضدها الثانية وذلك لتنفيذ وإنجاز وتسليم مجموعة الأعمال الميكانيكية والكهربائية والسبابة بالمشروع موضوع الدعوى وذلك نظير مبلغ قدره ١٣٧,٣٩١,٦١٥ درهم وقد صادف الإيجاب الصادر من المستأنفة بموجب عرض الأسعار سالف البيان قبولاً لدى المستأنف ضدهما الثانية والثالثة بتاريخ ٢٥/٩/٢٠١٧ أصدرت المستأنف ضدها الثانية خطاب الترسية المتضمن الموافقة على عرض الأسعار المقدم من المستأنفة وذلك على أوراق الشركة المستأنف ضدها الثالثة، فان ذلك النعي في مجمله غير سديد ومردود عليه أن العقد هو ارتباط الإيجاب الصادر من أحد المتعاقدين بقبول الطرف الآخر على وجه يثبت أثره في المعقود عليه ويترتب عليه التزام كل منها بما وجب عليه للآخر وأن العقد ينعقد بمجرد ارتباط الإيجاب بالقبول ما لم تشترط أوضاع خاصة لانعقاده وأن الإيجاب والقبول هو كل تعبير عن الإرادة يستعمل لإنشاء العقد وما صدر أولاً فهو إيجاب والثاني قبول وبالتالي أن العقد لا يتم إلا بتبادل التعبير عن إرادتين متطابقتين بقصد إحداث أثر قانوني معين ومن المقرر ايضاً انه لا ينعقد العقد إلا إذا ثبت أن إرادة الطرفين قد تلاقت على إحداث أثر قانوني معين هو إنشاء الالتزام أو نقله أو تعديله أو زواله في موضوع معين يحدد العقد نطاقه وأطرافه كما أن وصف المتعاقد لا ينصرف إلا إلى من يفصح عن إرادة متطابقة مع المتعاقد الآخر ومن ثم لا يمتد أثر العقد إلى الغير ولا

في الاستئناف رقم 779/2024/305 و 813/2024/305 استئناف تجاري



يرتب شيئاً في ذمة الغير ولكن يجوز أن يكسبه حقا ومن المقرر أيضاً أن العقد أثاره نسبية لا تتعدى أطرافه والخلف العام والخلف الخاص لكل منهما والدائنين في الحدود التي بينها القانون فلا يربط العقد التزاماً في ذمة الغير ولا تنصرف الحقوق الناشئة عنه إلا إلى طرفيه إلا أن يتضمن اشتراطاً لمصلحة الغير وأن الأصل هو قيام المتعاقد بنفسه بالتعبير عن إرادته في إبرام التصرفات القانونية ويجوز استثناء أن يتم التصرف عن طريق النيابة القانونية في الأحوال التي حددها القانون لقيامها أو النيابة الاتفاقية بالاتفاق على أن يحل النائب محل الأصلي في إبرام التعاقد - سواء كان الاتفاق على النيابة صراحة أو ضمناً لأن النيابة لا تفترض. وكذلك من المقرر أنه لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل وفهم الواقع في الدعوى واستخلاص مدى تلاقي الإيجاب مع القبول أو مدى تمام العقد من عدمه أو ما إذا كانت توجد هناك نيابة ضمنية بين الطرفين من عدمه طالما كان استخلاصها لذلك سائغاً وله أصل ثابت من الأوراق وأن الحقيقة التي استخلصتها واقتنعت بها قد قام دليلها الذي يتطلبه القانون ويؤدي إلى النتيجة التي انتهت إليها المحكمة (الطعن رقم ٢٠٢١/١١٤٧ تجاري جلسة ٢٥/٢٠٢٢) وكان المقرر أن مفاد نص المادتين ٢٥٠ ، ٢٥٢ من قانون المعاملات المدنية أن أثر العقد من حقوق والتزامات ينصرف إلى المتعاقدين، وأن العقد لا يترتب التزاماً في ذمة الغير ولكن يجوز أن يكسبه حقاً (الطعن رقم ٢٠١١/٣٨ عقاري جلسة ١١/٢٠١١) لما كان الثابت من مطالعة أوراق الدعوى ومستنداتها ومن بينها تقرير الخبرة المودع في النزاع رقم ٢٠٢٢/٨٥٩ تعيين خبرة والمقام من المدعية (المستأنفة) قبل المدعي عليهما الأولي والثانية (شابورجي بالونجي ميدايست ش. ذ. م. م، كيان كنتارا ليمتد) والمردد بين ذات الخصوم وعن موضوع الدعوى والمودع صورة منه بأوراق الدعوى وأصبح ورقة من أوراقها يتناضل الخصوم في دلالتها وكان الخبر قد أثبت أنه بتاريخ ٢٥/٩/٢٠١٧ وبموجب خطاب ترشيح مقاول من الباطن (nominated sub-contractor) قامت المتنازع ضدها الثانية بوصفها صاحب العمل بتعيين المتنازعة كمقاول من الباطن لتنفيذ الأعمال الميكانيكية والكهربائية والصحية في المشروع (أبراج كيان كنتارا على قطعة الأرض رقم ٩٠٩/BT/A) بمنطقة مجمع دبي للعلوم البرشاء جنوب الثانية بإمارة دبي) مقابل مبلغاً قدره ١٣٧,٣٩١,٦١٥ درهم وبتاريخ ٢٧/١١/٢٠١٧ أبرمت المتنازع ضدها الأولى بوصفها المقاول الرئيسي مع المتنازعة (المقاول من الباطن المرشح) اتفاقية المقاول من الباطن لتنفيذ الأعمال المبينة بكتاب الترشيح السالفة البيان، ومن ثم فان مفاد ما تقدم ان الإجراءات السابقة علي التعاقد سواء من ترشيح وتعيين المستأنفة كمقاول من الباطن او تلقي عروض الأسعار منها لا يلزم الطرفين طالما لم يتم التعاقد بين الطرفين محدداً حقوق والتزامات الطرفين، وكانت تلك المفاوضات السابقة علي التعاقد ليست إلا عملاً مادياً ولا يترتب عليها بذاتها أي أثر قانوني فكل متفاوض حر في قطع المفاوضات في الوقت الذي يريد دون أدنى تعرض لأي مسؤولية أو يطالب ببيان المبرر لعدوله، ولم يكن المستأنف ضدهما الثانية والثالثة طرفاً في عقد المقاول من الباطن سند الدعوى حتي وان كان التعاقد لمصلحتهما باعتبارهما المالك والمطور الفرعي للمشروع بل من الغير وكان التعاقد قد أبرم بين المستأنفة والمستأنف ضدها الأولي وهو سند الدعوى، وبالتالي فقد انتفت صفة المستأنف ضدهما الثانية والثالثة في الدعوى، وان المستأنفة قد قامت باختصاصهما في الدعوى بغرض جلب الاختصاص للمحكمة علي خلاف الاختصاص بنظر الدعوى للتحكيم ومن ثم فان المحكمة ومن خلال ما تقدم تري ان هذا الاستئناف قد جاء علي غير ذات محل متعينا رفضه وتأييد الحكم المستأنف لأسبابه ولأسباب هذه المحكمة التي لا تتعارض مع ما أورده من أسباب،

وحيث انه لا يفوت المحكمة ان تنوه الي انها التفتت عن دفاع المستأنفة في شأن الزام المستأنف ضدها الخامسة (ديوان - مهندسون استشاريون (مؤسسة فردية) بوصفها المهندس الاستشاري بتقديم ما تحت يدها من مستندات وذلك لان المقرر ان مفاد الفقرة الأولى من المادة ٢٠ من قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية أن إدخال الغير خصماً في الدعوى بناء على طلب أحد الخصوم لإلزامه بتقديم ما تحت يده من محررات أو مستندات يعد أمراً جوازياً للمحكمة بحسب ما تراه محققاً لمصلحة العدالة أو إظهار وجه الحق في النزاع أو لمصلحة الخصم الذي يستفيد من ذلك، ومن ثم فإن هذه السلطة الجوازية لمحكمة الموضوع لا يتعلق بها حق لأي من الخصوم في الدعوى إذ إن الخصم المذكور حتى بعد تمام إدخاله لا يعد خصماً حقيقياً طالما لم توجه إليه طلبات من الخصوم الحقيقيين (الطعن رقم ٢٠١٨/٤٠٣ تجاري جلسة ٢٩/١١/٢٠١٨) وان إلزام الخصم الآخر بتقديم مستندات في حيازته أن يكون هذا الطلب منتجاً في النزاع وألا يكون في أوراق الدعوى ومستنداتها ما يكفي لتكوين افتناع المحكمة بالفصل فيها (الطعن رقم ٢٠١٧/٣٢٧ عقاري جلسة ٢١/٢/٢٠١٨) ولما كان ما تقدم وكان الثابت ان المستأنفة لم يكن لها ثمة طلبات موضوعية قبل المستأنف ضدها الخامسة وبالتالي فهي خصم غير حقيقي باعتبارها

في الاستئناف رقم 779/2024/305 و 813/2024/305 استئناف تجاري



SVM-40094/2024



ليست طرفاً في العلاقة موضوع الدعوي وان المستأنفة قد اخضمتها بغرض تقديم ما لديها من مستندات وكانت الدعوي برمتها لا تدخل في اختصاص المحكمة وبالتالي فان اختصاصها قد جاء غير منتج في الدعوي، وقد مثلت في الدعوي ودفعت بعدم قبول إدخالها في الدعوي واخراجها بلا مصاريف وكان الحكم المستأنف قد قضي بانتفاء صفتها في الدعوي ومن ثم فان المحكمة تلتفت عن دفاع المستأنفة في هذا الخصوص،

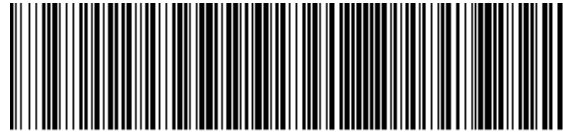
وحيث انه وعن الرسوم والمصاريف شاملة مقابل اتعاب المحاماة فان المحكمة تلزم بها المستأنفة عملاً بحكم المادتين ١٣٣، ٢، ١٧٠ من القانون الاتحادي رقم ٤٢ لسنة ٢٠٢٢ بإصدار قانون الإجراءات المدنية ومصادرة التأمين عملاً بحكم المادة ٣٧ د من قانون الرسوم رقم ٢٠١٥\٢١

فلهذا الأسباب

حكمت المحكمة: أولاً: بعدم جواز الاستئناف رقم ٧٧٩\٢٠٢٤ تجاري وألزمت المستأنفة فيه برسومه ومصرفاته ومبلغ ألف درهم مقابل اتعاب المحاماة ومصادرة التأمين،
ثانياً: بقبول الاستئناف رقم ٨١٣\٢٠٢٤ شكلاً وفي موضوعه برفضه وتأييد الحكم المستأنف وألزمت المستأنفة بالرسوم والمصاريف ومبلغ ألف درهم مقابل اتعاب المحاماة ومصادرة التأمين،

التوقيع

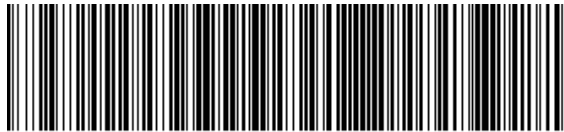
القاضي / محمد ابراهيم محمد



CSC305-CY2024-CSN779-DJ12144

التوقيع

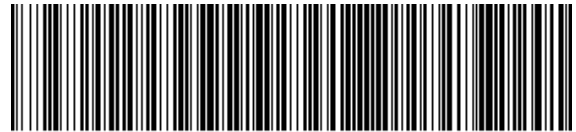
القاضي / ياسر عبدالرحمن محمود الفيل



CSC305-CY2024-CSN779-DJ12715

التوقيع

القاضي / عادل لطفي فياض



CSC305-CY2024-CSN779-DJ12130

الهيئة المبينة بصدر هذا الحكم هي التي سمعت المرافعة وحجزت الدعوى للحكم وأصدرت الحكم ووقعت عليه، أما الهيئة التي نطقت به فهي المشكلة وفق محضر جلسة النطق به.