



لدى مقام محكمة دبي الموقرة

في الإستئناف رقم 2024/550 عقاري

المُحدد له جلسة 2024-07-24

مُذكرة شارحة لأسباب الإستئناف

مقدمة من :

المُستأنفة :

العالمية لإدارة المشاريع ذ.م.م

بوكالة المُحامي - محمد عُبَيد الرّضّه

ضد

المُستأنف ضدهم :

ميهندرا كومار

الهامة جنوب للتطوير العقاري

بوكالة المُحامي - سعيد المطوع



### الوقائع :

وقائع الدعوى أحيط بها في ملف الدعوى الابتدائية و عليه نُحيل بشأنها إلى ما ورد في ملف الدعوى تجنباً للتكرار .

### أسباب الإستئناف :

أولاً: تنعي المُستأنفة على الحكم المُستأنف الخطأ في تطبيق القانون و تفسيره و تأويله و القُصور في التسبيب لجهة قضائه بإلزامها بسداد مبلغ الإسترداد الوارد في الإتفاقية رُغم إنعدام صفتها في الدعوى .

المُقرر في قضاء محكمة تمييز دُبي المُوقرة : (المقرر- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الدعوى هي حق اللجوء إلى القضاء لحماية الحق أو المركز القانوني المدعى به ومن ثم فإنه يلزم توافر الصفة الموضوعية لطرفي هذا الحق، بأن ترفع الدعوى ممن يدعي استحقاقه لهذه الحماية و ضد من يراد الاحتجاج عليه بها ، وأن استخلاص توافر الصفة في الدعوى، أو انعدامها هو من قبيل فهم الواقع في الدعوى، مما تستقل بتقديره محكمة الموضوع بغير معقب عليها من محكمة التمييز في ذلك متى أقامت قضاؤها على أسباب سائغة ومقبولة ولها أصلها الثابت بالأوراق وتكفي لحمل قضائها في هذا الخصوص).

(القاعدة الصادرة سنة 2021 حقوق)

التي تضمنها حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ 2021-07-07

في الطعن رقم 2021 / 600 طعن تجاري)



-و تقرر أيضاً فيما قضت به من قضاءٍ رشيد : (المقرر أن الدعوى هي حق الالتجاء إلى القضاء لحماية الحق، أو المركز القانوني المدعى به ومن ثم فإنه يلزم توافر الصفة الموضوعية لطرفي هذا الحق، بأن ترفع الدعوى ممن يدعي استحقاقه لهذه الحماية و ضد من يراد الاحتجاج عليه بها، وأن الصفة في الدعوى تتوافر في جانب المدعى عليه حينما يكون هو المسئول أصالة أو تبعاً عن الحق المدعى به أو مشتركاً في المسؤولية عن هذا الحق، أو المركز القانوني المطلوب حمايته حال ثبوت أحقية المدعي فيه وأن استخلاص الصفة في الدعوى، من عدمه هو من قبيل فهم الواقع في الدعوى مما تستقل بتقديره محكمة الموضوع بغير معقب عليها من محكمة التمييز في ذلك متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة ومقبولة ولها أصل ثابت بالأوراق.)

(القاعدة الصادرة سنة 2022 حقوق)

التي تضمنها حكم محكمة التمييز - دي بتاريخ 2022-01-25

في الطعن رقم 2021 / 603 طعن عقاري و 2021 / 693 طعن عقاري)

أخذاً بالحكم المُستأنف في تطبيق القانون حينما قضى بإلزام المُستأنفة برد مبلغ الإسترداد الوارد في إتفاقية الإنهاء المُتبادل رُغم أنها ليست بطرف في الإتفاقية سند التداعي ، و بالتالي فلا حُجة للإتفاقية عليها طالما أنها لم تُمهر بتوقيعها ، و يضحى مع ذلك إقامة الدعوى ضدها إبتداءً لا أساس له من القانون لإنعدام صفتها في الدعوى بشكل مطلق .

و بطبيعة الحال ليس سبباً لإلزام المُستأنفة بالتضامن مع شركة الهامة جنوب ، ما ورد بإتفاقية الإنهاء المُتبادل بأن مبلغ الإسترداد سيكون سداًه عبر شركة العالمية (المُستأنفة ) إذ أن ذلك القول ليس بحُجة على المُستأنفة ولا يلزمها لعدم توقيعها على الإتفاقية سند التداعي و لعدم إلزامها نفسها بثمة إلتزام تجاه المُستأنف ضده الأول ، و حيثُ خالف الحكم هذا النظر و قضى بإلزامها بالتضامن مع المُستأنفة الأولى يَكُون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يتعين القضاء بإلغائه .



حيث أن المقرر في قضاء محكمة التمييز الموقرة: (المقرر أن أثر العقد لا يمتد إلى الغير أو إلى كل من كانت له صلة بالمراسلات أو المفاوضات السابقة طالما لم يكن طرفاً في التعاقد الذي تم، وهذا هو نفس المعنى الذي أكدته نص المادة (151) من قانون المعاملات المدنية، بنصها على أن (من باشر عقداً من العقود بنفسه فهو الملزم به دون غيره) وكذلك نص المادتين (250) و(252) من ذات القانون، من أنه (ينصرف أثر العقد إلى المتعاقدين والخلف العام) وأنه (لا يرتب العقد شيئاً في ذمة الغير ولكن يجوز أن يكسبه حقاً) مما يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن العقد آثاره نسبية لا تتعدى أطرافه والخلف العام والخلف الخاص لكل منهما والدائنين في الحدود التي بينها القانون فلا يرتب العقد التزاماً في ذمة الغير ولا تنصرف الحقوق الناشئة عنه إلا إلى طرفيه إلا أن يتضمن اشتراطاً لمصلحة الغير.

(القاعدة الصادرة سنة 2023 حقوق)

التي تضمنها حكم محكمة التمييز - دي بتاريخ 2023-06-21

في الطعن رقم 2022 / 1192 طعن تجاري و 2022 / 1297 طعن تجاري)

-و قد تقرر أيضاً: (المقرر أن آثار العقد تنصرف إلى المتعاقدين فقط ولا ترتب شيئاً في ذمة الغير)

(القاعدة الصادرة سنة 2012 حقوق)

التي تضمنها حكم محكمة التمييز - دي بتاريخ 2012-04-03

في الطعن رقم 2011 / 380 طعن تجاري)

-و الجدير بالذكر أن الحكم المستأنف لم يبين الأسباب التي ألزم بموجبها المستأنفة غير أنه أورد عبارةً مقتضبة لا تُشابه الصحيح ذكر فيها: (لما كان ما سبق وكان الثابت للمحكمة من مطالعة اتفاقية التعليق والانتهاء سند الدعوى المؤرخة 2023/9/11 - والمرفق بعض





صفحاتها ضمن حافظة المستندات المقدمة من المدعى - ان المدعي سبق وأن ابرم مع المدعى عليها الأولى بتاريخ 2021/6/7 اتفاقية شراء الأرض موضوع الدعوى رقم 670 بواى الصفا 2 داخل مشروع فالكن سيتى اوف وندوز بقيمة 1833500 درهم سدد المدعى منه مبلغ 1,833,400 درهم ثم اتفق الطرفين صراحة بموجب هذه الاتفاقية على تعليق وإلغاء اتفاقية الشراء سالفه الذكر وحررا هذا الاتفاق بتاريخ 2023/9/11 بما يفيد اتفاقهما على التنازل عن اتفاقية الشراء المؤرخة 2021/6/7 سالفه الذكر وفقاً للشروط المتفق عليها والوارده في اتفاقية الإلغاء موضوع الدعوى سالفه الذكر والتي بموجبها اتفق الطرفين على ان البائع ؟ المدعى عليها الأولى - يوافق على رد مبلغ 1,755,644.75 درهم فقط من المبلغ المدفوع للمشتري ؟ المدعى - دفعة واحدة بواسطة شيك صادر من الشركة المدعى عليها الثانية وهى الشركة الشقيقة للشركة المدعى عليها الأولى وحيث ان شروط هذه الاتفاقية واضحة تماماً في اتفاق الطرفين على تعليق اتفاقية الشراء وفي اتفاقهما على موافقة البائع - المدعى عليها الأولى ؟ على رد المبلغ سالف الذكر عن طريق شيك تصدره الشركة المدعى عليها الثانية وهى الشركة الشقيقة لها مما يثبت دون ادنى شك التزامهما بالتضامن بأداء هذا المبلغ للمدعى ولا تبرأ ذمتها من الا بسداده وحيث قدم الحاضر عن المدعى عليها الأولى ما يفيد سداد مبلغ 88,782.24 درهم للمدعى من هذا المبلغ محل المطالبة وقد اقر المدعى بذلك بموجب مذكره تعديل الطلبات المقدمه منه ليكون المتبقى في ذمتها لصالح المدعى مبلغ 1,666,862.51 درهم ( مليون وستمائة وستة وستون ألف وثمانمائة واثنان وستون درهماً وواحد وخمسون فلساً ) تقضى المحكمه بإلزامهما بادائه له بالتضامن بينهما حسبما سيرد بالمنطوق. )

ولعلّ ما أورده الحكم المُستأنف في هذا المقطع من مدوناته يُشكل صورة واضحة للقصور في التسببب تجعله جديراً بالإلغاء ، حيثُ أن الحكم الطعين إفترض التضامن رُغم عدم وجوده إذ أن الإلتزام يَكُون تضامنياً في حالتين فقط لا ثالث لهما ، إما أن يَكُون بنص القانون ، أو بإتفاق الأطراف ، وحيثما كان ذلك و كان الحكم المُستأنف لم يُبين الإتفاق الذي يُلزم المُستأنفة الثانية



، كما أنه لم يُورد النص القانوني المُلزم لها يُكون قد جاء قاصراً للبيان و ضعيفاً في التسبب مما يجعل إلغاؤه ضرورة .

حيثُ أن المقرر : أن التضامن بين المدنيين لا يفترض، وإنما يكون بناء على اتفاق أو نص في القانون، كما أن الالتزام التضامني يقتضي وحدة المصدر.

القاعدة الصادرة سنة 2022 حقوق  
التي تضمنها حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ 2022-01-25  
في الطعن رقم 603 / 2021 طعن عقاري و 693 / 2021 طعن عقاري

**ثانياً: تنعي المُستأنفة على الحكم المُستأنف الخطأ في تطبيق القانون و تفسيره و تأويله و القُصور في التسبب لجهة قضائه بالزامها بسداد مبلغ الإسترداد الوارد في الإتفاقية رُغم براءة ذمتها و عدم إنشغالها بثمة إلزام تجاه المُستأنف ضده الأول.**

-تقرر في قضاء محكمة تمييز دُبي المُوقرة : (المقرر ان مفاد المادة الأولى من قانون الإثبات ان يتناوب الخصمان في الدعوى عبء الإثبات تبعاً لما يدعيه كل منهما ، وأن الأصل براءة الذمة وإنشغالها عارض ، ويقع عبء الإثبات على عاتق من يدعي ما يخالف الثابت أصلياً مدعياً كان أو مدعى عليه

(لقاعدة الصادرة سنة 2021 حقوق  
التي تضمنها حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ 2021-03-16  
في الطعن رقم 32 / 2021 طعن عمالي)

-وتقرر أيضاً فيما قضت به : المقرر وفقاً لأحكام المادتين (113/117) من قانون المعاملات المدنية والمادة الأولى من قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية أن المدعي ملزم بإقامة البيئة والدليل على ما يدعيه في الدعوى، وأن الأصل هو براءة الذمة وأن إنشغالها عارض، وأن عبء الإثبات يقع على من يدعي ما يخالف الثابت في الأصل



(القاعدة الصادرة سنة 2019 حقوق)

التي تضمنها حكم محكمة التمييز - دبي بتاريخ 29-12-2019

في الطعن رقم 930 / 2019 طعن تجاري)

-مؤدى ما تقرر أعلاه من أحكام قضائية قاطعه ، أن الأصل في المعاملات براءة الذمة ، و أن إنشغال الذمة عارض بخلاف الأصل ، و من يدعي هذا العارض يقع عليه عبء الإثبات .

وبالإطلاع على أوراق و مُستندات الدعوى و على ما أورده الحكم المُستأنف ، نجد أن أوراق و مُستندات الدعوى جميعها خلت من ما يُفيد إنشغال ذمة المُستأنفة الثانية بثمة إلزام تجاه المُستأنف ضده ، حيث أنها لم تسلم منه ثمة مبالغ بناءً على إتفاقية البيع و الشراء المُتقابل منها ، كما أنها لم توقع ولم تكن طرفاً في إتفاقية الإنهاء المُتبادل سند التداعي ، و حيثُما كان ذلك ، و أخفق المُستأنف ضده في إثبات خلاف الثابت أصلاً ، و فشل في إثبات إنشغال ذمة المُستأنفة الثانية بثمة مبالغ لصالحه ، فإن المُستأنفة الثانية تظل ذمتها بريئة من وقوع أي إلتزامات عليها تطبيقاً للقاعدة القانونية و الفقهية الراسخة و القائلة : (الأصل في المعاملات براءة الذمة و السبينة على من يدعي خلاف ذلك ) و حيثُما أن الحكم الطعين قد خالف هذا النظر يَكُون قد جاء مُجحفاً بحقوق المُستأنفة الثانية و قائم على غير أساس مما يكون بالأحق القضاء بالغاؤه .

و لما كان ما تقدّم تلتزمس المُستأنفة من عدالة المحكمة الموقرة القضاء بالآتي :

إلغاء الحكم المُستأنف و القضاء مُجدداً بالآتي :

(1)-عدم قبُول الدعوى بحق المُستأنفة لإنعدام صفتها فيها .

(2)-رفض الدعوى لعدم الصحة و الثبوت .



**(3)-إلزام المُستأنف ضده الأول بالرُسوم و المصاريف و مُقابل اتعاب المُحاماة عن درجتى**

التقاضي .

**وتفضلوا بقبول فائق الإحترام و التقدير،،،**

بالوكالة عن المُستأنفة -المُحامي/ محمد عبيد الرّضه

