

254/2024/322



SVM-26411/2024



بسم الله الرحمن الرحيم
باسم صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي
محكمة الاستئناف

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الاربعاء الموافق ٢٢ مايو ٢٠٢٤ بمقر محكمة الاستئناف بدبي

رئيس الدائرة
عضو الدائرة
عضو الدائرة
د. عوض الحسن النور خليفه
مدحت محمد إبراهيم
نادر عوض أبشر
برئاسة القاضي
وعضوية القاضي
و القاضي

في الاستئناف رقم ٢٥٤ لسنة ٢٠٢٤ استئناف عقاري

مستأنف: نافروز عثمانوف

مستأنف ضده: بهاتيا ناريندرا منجنمال

اصدرت الحكم التالي

بعد الاطلاع علي الأوراق والمداولة
تتحصل الوقائع في أن المدعى (بهاتيا ناريندرا منجنمال) اقام الدعوي رقم ٩٠٨ لسنة ٢٠٢٣ عقاري علي المدعي عليه (نافروز عثمانوف)
بطلب الحكم بإلزام المدعى عليه بأن يؤدي للمدعي مبلغ (٤٧٠,٠٠٠ درهم) والفائدة القانونية بواقع ٥٠% من تاريخ الاستحقاق وحتى السداد
التام والرسوم والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة، على سند من أنه بموجب إتفاقيه البيع الابتدائي رقم ٢٥٩٦٢/٢٠٢١ اشترى المدعى
عليه الوحدة محل التداعي من المدعي لقاء ثمن مقداره (٥.٠٠٠.٠٠٠ درهم) سدد منها عربون مبلغ وقدره (٤٧٠.٠٠٠ درهم) استلمها الوسيط
العقاري (شركه دى ايه ان دى بى للعقارات) عند توقيع العقد الا ان المدعى عليه امتنع عن سداد باقي الثمن واكمال التعاقد وتهرب من
تنفيذ العقد بحجة وجود قوة قاهره هي الحرب بين روسيا وأوكرانيا على الرغم من ان هذا السبب لا يمثل عائقاً او مانع لاستكمال التعاقد
لاسيما وان وسائل الدفع وسداد باقي الثمن متاحة ولا توجد عوائق تحول دون تنفيذ المدعى عليه لالتزاماته وهو ما يترتب عليه احقية
المدعى في طلب فسخ العقد والحصول على العربون ومن ثم فقد اقام الدعوى، وقدم المدعى صوراً من- عقد البيع سند الدعوى-تقرير
خبرة فى الدعوى ٦٤/٢٠٢٣ تعيين خبره - شهادة من دائرة الأراضى والاملاك - ايصالات استلام مبلغ العربون وانذار عدلي وافادة صادرة من
دائرة الأراضى والاملاك، وبعد ان مثل طرفا التداعي وقدمتا دفاعهما، حكمت المحكمة بجلسته ١٤-٣-٢٠٢٤ حضورياً- بفسخ عقد البيع سند
الدعوى والزمته المدعى عليه بأن يؤدي للمدعى قيمة العربون مبلغ مقداره (٤٧٠.٠٠٠ درهم) وفائدة ٥٠% على هذا المبلغ من تاريخ
المطالبة وحتى تمام السداد والرسوم والمصروفات والف درهم مقابل أتعاب المحاماة.
طعن المدعي عليه علي ذلك الحكم بالاستئناف المائل بموجب صحيفة اودعت إدارة الدعوي بتاريخ ٢٦-٣-٢٠٢٤ طلب في ختامها قبول
الاستئناف شكلاً وفي الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً أصلياً: بعدم قبول الدعوى كونها سابقة لأوانها لتعاقس المدعي عن
إخطار المدعى عليه بميعاد (٧) سبعة أيام لحل النزاع ودياً قبل إقامة الدعوى وفقاً للبند رقم ١٨ من عقد البيع، احتياطياً بعدم قبول
الدعوى لبطان عقد البيع موضوع الدعوى لعدم تسجيله في السجل المبدئي بالمخالفة للمادة ٣ من القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ بشأن
تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي وللاحتياط الكلي رفض الدعوى وإلزام المستأنف ضده بالرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب
المحاماة ومثل المستأنف امام إدارة الدعوي بوكيل عنه محام وقدم مذكرة شارحة بأسباب الاستئناف تضمنت دفاعه بعدم قبول الدعوى
لرفعها قبل الأوان، وبطالان عقد البيع لعدم تسجيله في السجل المبدئي و بأنه لم يتمكن من استكمال عقد بيع الوحدة العقارية بسبب قوة



قاهرة تعرض لها وهي الحرب الروسية الأوكرانية حيث تم فرض عقوبات دولية على البنوك الروسية والتي منعت تداول الأموال ونقل الأموال دولياً مما منع المستأنف من تنفيذ بنود العقد وعدم تعرض المستأنف ضده لأي ضرر تعرض له من جراء فسخ العقد وقيام الاخير ببيع عقار التداعي لمشتري اخر وأن العربون مرتبط بالضرر وليس وجوبياً ويعود تقدير الضرر للمحكمة وانه اشترى العقار الآخر بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢٦ قبل بدء العقوبات ومنع التحويل المالي من روسيا وتمسك في ختام المذكرة بطلباته وبندب خبير لأداء المهمة المبينة بالمذكرة وقدم حافظة مستندات اطلعت عليها المحكمة ، ومثل المستأنف ضده بوكيل عنها محام امام إدارة الدعوي وقدم مذكرة طلب فيها رفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وقررت المحكمة منعقدة في غرفة المشورة اصدار الحكم لجلسة اليوم .

حيث ان الاستئناف أقيم في الميعاد واستوفي مقوماته ومن ثم فانه مقبول شكلاً. وحيث انه عن طلب المستأنف ندب خبير في الدعوي لأداء المهمة المبينة بمذكرة دفاعه الشارحة فان من المقرر- في قضاء محكمة التمييز- أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل وفهم الواقع في الدعوى وتقدير المستندات المقدمة فيها والموازنة بينها والاخذ منها بما تطمئن اليه وإنها لا تكون ملزمة بإجابة طلب ندب خبير أو تتبع الخصوم في دفاعهم لأن في اخذها بما اطمأنت به ما يدل على رفضها ضمناً لهذا الطلب وحسبها أن تبين الحقيقة التي انتهت اليها والادلة التي اقامت عليها قضاؤها (الطعن رقم ١٨٨ لسنة ٢٠١٢ عمالي) لما كان ذلك وكانت المحكمة تجد في أوراق الدعوي ومستنداتها ما يكفي لتكوين عقيدتها للفصل فيها ومن ثم ترفض هذا الطلب. وحيث انه عما ينعاه المستأنف من عدم قبول الدعوي لإقامتها قبل الأوان لعدم اخطار المستأنف ضده له لحل النزاع وديا قبل إقامة الدعوي بمدة ٧ أيام وفقاً للبند ١٨ من العقد فانه نعي مردود اذ ان البين من الأوراق سبق لجوء المستأنف ضده لمركز التسوية الودية والمنازعات المدنية والتجارية بالملف رقم ٥٦٢٧/٢٠٢٣ نزاع محدد القيمة والذي تم اعلان واخطار المستأنف به لتسوية النزاع بين طرفي التداعي عن عقد التداعي فضلاً عن ان ذلك العقد لم ينص علي جزاء علي عدم اخطار المستأنف ضده للمستأنف لحل الخلاف بينهما وديا قبل إقامة الدعوي، فضلاً عن انه لا يترتب علي عدم الاخطار عدم قبول الدعوي او اعتبارها مقامة قبل الأوان ولفسخ العقد وسقوط ذلك الشرط ومن ثم يكون النعي علي غير أساس وترفضه المحكمة.

وحيث انه عما ينعاه المستأنف من بطلان عقد البيع لعدم تسجيله في السجل المبدئي فانه نعي غير سديد اذ ان العقد محل التداعي لم يصبح نافذاً بين طرفي التداعي وانه مجرد عقد بيع مبدئي بالعربون معلق علي شرط وان الالتزام الوارد به مقترن بأجل ولم تستكمل إجراءاته في دائرة الأراضي والأموال، ومن المقرر ان البيع بالعربون يختلف في أركانه وشروطه عن البيع البات أو البيع مع تقسيط الثمن ، إذ البيع بالعربون يعتبر بيعاً معلقاً على شرط فاسخ أو واقف وأن الإلتزام الناشئ عنه هو إلتزام بدليل يخول المدين بائعاً كان أو مشترياً أن يدفع العربون بدلاً من إلتزامه الأصلي الناشئ عن العقد، وان الإلتزام الوارد به مقترن بأجل ولا يكون نافذاً إلا في الوقت الذي ينقضي فيه الأجل، ومن ثم فلا محل لتسجيل العقد في السجل المبدئي قبل صيورته باتاً ونافاً بين طرفيه ومن ثم يكون النعي علي غير أساس وترفضه المحكمة.

وحيث انه عن موضوع الاستئناف وفي حدود ما رفع عنه فان من المقرر أن الحكم الإستئنافي يعتبر مسبباً تسبیباً كافياً إذا أخذ بأسباب الحكم المستأنف الذي أيده وكانت أسبابه كافية لحمله ، وانه لا تثريب على محكمة الاستئناف إن هي لم تورد تلك الأسباب مكتفيه بالإحالة اليها لأن في الإحالة اليها ، ما يقوم مقام إيرادها ولا عليها أن هي لم تبين الأسباب التي جعلتها تبتني أسباب الحكم الابتدائي أو لم تضيف اليها ، طالما أنها رأت أن ما أثارته الطاعنة في إستئنافها لا يخرج في جوهره عما كان معروضاً على محكمة أول درجة وتضمنته أسباب حكمها وانه ليس هناك ما يدعوا الى إيراد أسباب جديدة ، وكانت متضمنة الرد المسقط لأسباب الإستئناف (الطعن رقم ١٨٣ لسنة ٢٠١٧ عمالي جلسة ٢٠١٧/١٠/٣١) ومن المقرر أن عقد البيع هو من عقود المعاوضات الملزمة للجانبين ووفقاً لنص المادتين ٢٤٣/٢، ٥١١ من قانون المعاملات المدنية "يجب على كل من المتبايعين أن يبادر إلى تنفيذ ما أوجبه العقد عليه من التزامات إلا ما كان منه مؤجلاً"، وأن مفاد نص المادة ٤٢٩ من قانون المعاملات المدنية أن الإلتزام المقترن بأجل لا يكون نافذاً إلا في الوقت الذي ينقضي فيه الأجل، ومن المقرر في قضاء التمييز وفقاً للمادة ٥٥٦ من قانون المعاملات المدنية - أن الأصل في تحديد ميعاد الثمن يكون بالاتفاق بين المتبايعين ، فإن لم يوجد اتفاق بينهما في هذا الشأن فإن المشتري يكون ملزماً بدفع الثمن عند التعاقد وقبل تسليم المبيع أو المطالبة به ، أي أن وفاء



SVM-26411/2024



المشتري بالتزامه بأداء الثمن أسبق على التزام البائع بالتسليم الحكمي للعقار المبيع للمشتري بتسجيله في اسم الأخير طبقاً للمادة ٥٢٨ من ذات القانون - بما مؤداه - أن البائع لا يُعد مخلاً بالتزامه بنقل ملكية العقار المبيع للمشتري إذا أخل الأخير بالوفاء بأداء كامل الثمن في الميعاد المحدد له أو لم يبادر إلى أدائه قبل طلبه نقل ملكية العقار إلى اسمه في حالة عدم الاتفاق على ميعاد محدد لأداء الثمن، ومن ثم لا يلزم برد العربون ومثله وفقاً للمادة ١٤٨ / ٢ من القانون المذكور " الطعن رقم ١٩٠ لسنة ٢٠١٠ عقاري " ومن المقرر أن سلطه فهم وتحصيل الواقع في الدعوى تستقل به محكمه الموضوع طالما كان استخلاصها سائغاً وان لها مطلق السلطة في بحث وتقدير الأدلة والمستندات المقدمة في الدعوى والموازنة بينها وترجيح ما تطمئن اليه منها - وتفسير المحررات بما لا يخرج عن مضمونها " الطعن رقم ١٦١ لسنة ٢٠١٠ مدني " ومن المقرر أن النص في المادة ١٤٨ من قانون المعاملات المدنية أنه "١- يعتبر دفع العربون دليلاً على أن العقد أصبح باتاً لا يجوز العدول عنه إلا إذا قضى الاتفاق أو العرف بغير ذلك. ٢- فإذا اتفق المتعاقدان على أن العربون جزاء العدول عن العقد كان لكل منهما حق العدول، فإذا عدل من دفع العربون ففقدته وإذا عدل من قبضه رده ومثله" يدل على أنه لئن كان لدفع العربون دلالة على أن المتعاقدين أرادا أن يجعلا عقدهما باتاً لا يجوز العدول عنه إلا أن شروط الاتفاق أو العرف قد تقضي بغير ذلك فيما لو اتفق المتعاقدان على أن دفع العربون هو جزاء للعدول عن العقد، والمرجع في بيان دلالة العربون هو بما تستقر عليه نية المتعاقدين واعطاء العربون حكمه القانوني ولمحكمة الموضوع أن تستظهر هذه النية من ظروف الدعوى ووقائعها لتبين ما إذا كان المبلغ المدفوع هو عربون في عقد بيع بات أم أنه عربون في بيع مصحوب بخيار العدول (الطعن رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٠ حقوق) وأنه يعتبر دفع العربون دليلاً على أن العقد أصبح باتاً لا يجوز العدول عنه إلا إذا قضى الاتفاق أو العرف بغير ذلك فإذا إتفق المتعاقدان على أن العربون جزاء العدول عن العقد كان لكل منهما حق العدول، فإذا عدل من دفع العربون ففقدته وإذا عدل من قبضه رده ومثله، وأن تحصيل وفهم الواقع في الدعوى هو من سلطة محكمة الموضوع التي تستقل ببحث وتقدير سائر الأدلة والمستندات المقدمة إليها تقديماً صحيحاً متى كان استخلاصها سائغاً مستمداً مما له أصل ثابت بالأوراق ويؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها الحكم وبما يكفي لحمل قضائه (الطعن رقم ٤٣، ٥٤ لسنة ٢٠٢٣ عمالي) لما كان ذلك وكان الحكم المستأنف قد اقام قضاءه بفسخ عقد البيع سند الدعوى والزم المدعى عليه بأن يؤدي للمدعى قيمة العربون مبلغ مقداره (٤٧٠.٠٠٠ درهم) وفائدة ٥% على هذا المبلغ من تاريخ المطالبة وحتى تمام السداد علي ما اورده بمدوناته من أن (الثابت من عقد البيع سند الدعوى أن الطرفين اتفقا في البند (٢) منه الوارد تحت عنوان " الشروط والأحكام " على أن " يلتزم الطرف الأول- البائع - بتقديم كافة المستندات الدالة على الملكية كما يتعهد بإتمام جميع الاجراءات المتعلقة بنقل ملكية العقار لدي دائرة الاراضي والاملاك باسم المشتري فور قبضه الثمن المتفق عليه بموجب هذا العقد وبموعد اقضاه ٢٠٢٢/٣/٢٢، واتفقا في البند (٣) على أن " وافق المشتري على سداد ثمن العقار للبائع كالتالي أ - شيك تأمين " عربون " بمبلغ ٤٧٠.٠٠٠ درهم عند توقيع العقد، ب- المبلغ المتبقي من قيمة العقار عن طريق شيك مدير أو أي وسيلة اخري مضمونة للدفع توافق عليها دائرة الاراضي والاملاك ، وكان المدعى عليه قد تخلف عن تنفيذ التزامه بسداد الثمن المتفق عليه على النحو الوارد بالبند رقم (٣) من العقد سند الدعوى وكانت الأوراق قد جاءت خلوا من تنفيذ المشتري لالتزامه بسداد كامل الثمن في الميعاد المحدد ولم يبادر بأدائه في تاريخ ٢٠٢٢/٣/٢٢ او بعده ودون أن يكون هناك قوة قاهرة حالت دون تنفيذه للعقد لاسيما وانه تملك عقارا اخر بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٢٩ في ظل ذات الظروف وهو الامر الذي تخلص معه المحكمة الى ان المدعى عليه هو من اخل بالعقد وعدل عن تنفيذه ومن ثم يحق للمدعي فسخ العقد والحصول على العربون مبلغ وقدره (٤٧٠.٠٠٠ درهم) ومن ثم تقضى المحكمة بالزام المدعى عليه بهذا المبلغ) وإذا كان هذا الذي خلص إليه الحكم المستأنف سائغاً وله معينه الثابت في الأوراق وكافيا لحمل قضائه وفيه الرد الضمني المسقط لحجج المستأنف ، ومن ثم فإن هذه المحكمة تعول على تلك الأسباب وتأخذ بها أسبابا لقضائها فإن النعي عليه بما سلف يكون قائماً علي غير أساس وتضيف اليه المحكمة ردا علي ما اثاره المستأنف من أن الحرب بين روسيا واورانيا حالت دون تحويل مبلغ الثمن وتعد من قبيل القوة القاهرة فانه نعي مردود اذ ان تلك الحرب لا تعد من قبيل القوة القاهرة ولا تحول بين المستأنف وبين تدبير ثمن الشراء لعقار التداعي وكان عليه قبل التقدم لإبرام عقد الشراء والبيع محل التداعي التأكد من قدرته علي السداد في الميعاد المتفق عليه في عقد التداعي دون اخلال بذلك الميعاد ولا ينال من ذلك ما ادعاه المستأنف من انه اشترى العقار الاخر بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢٦ قبل بدء العقوبات ومنع التحويل المالي من روسيا ومن ثم يستحق المستأنف ضده مبلغ

254/2024/322



SVM-26411/2024



العربون المقضي به ولا يؤثر في ذلك قيام المستأنف ضده ببيع عقار التداعي لمشتري اخر او ان المستأنف ضده لم يصبه ضرر كما يدعي بذلك المستأنف باعتبار ان العربون في البيع بالعربون هو قيمة التعويض الواجب عند الفسخ الناتج من تقصير أحد طرفي العقد في الوفاء بما التزم به دون التوقف علي حصول ضرر ومن ثم يكون النعي والاستئناف برمته علي غير أساس بما يتعين معه رفض الاستئناف موضوعا وتأييد الحكم المستأنف لأسبابه وتلك الأسباب.

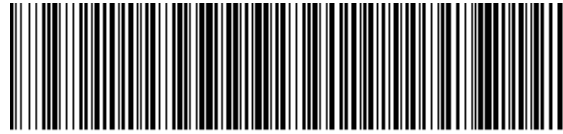
وحيث انه عن المصاريف شاملة مقابل أتعاب المحاماة فان المحكمة تلزم بها المستأنف عملا بالمادتين ١٣٣ ، ١٧٠ من قانون الإجراءات المدنية، مع مصادرة مبلغ التأمين عملا بحكم المادة ٣٧ / د من القانون رقم ٢١ لسنة ٢٠١٥ بشأن الرسوم القضائية في محاكم دبي.

فلهذا الأسباب

حكمت المحكمة: بقبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف وألزمت المستأنف بالمصروفات ومبلغ ألف درهم مقابل أتعاب المحاماة وامرت بمصادرة مبلغ التأمين .

التوقيع

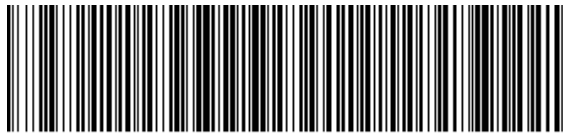
القاضي / د. عوض الحسن النور خليفه



CSC322-CY2024-CSN254-DJI2922

التوقيع

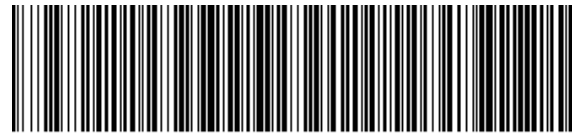
القاضي / نادر عوض أبشر



CSC322-CY2024-CSN254-DJI2042

التوقيع

القاضي / مدحت محمد إبراهيم



CSC322-CY2024-CSN254-DJI1653

الهيئة المبينة بصدور 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.