

بسم الله الرحمن الرحيم  
باسم حضرة صاحب السمو/ الشيخ سعود بن صقر بن محمد القاسمي حاكم إمارة رأس الخيمة  
محكمة رأس الخيمة

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم 09.06.2026 بمقر محاكم رأس الخيمة التمييز  
في الدعوى رقم 17 / 2026 التمييز التجاري

طاعن

مطعون ضده

الحكم المطعون فيه الصادر بالطعن رقم 31/2026، الإستئناف التجاري  
بتاريخ 19.02.2026

## أصدرت الحكم التالي

بعد الاطلاع على الأوراق، وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي/ هشام رفعت عبد الصبور، والمرافعة، وبعد  
المداولة. حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية. وحيث إن الوقائع- على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر  
الأوراق- تتحصل في أن الطاعن أقام على المطعون ضدهما وآخرين هما ( و  
( - غير مختصمين في الطعن- الدعوى رقم 859 لسنة 2025 تجاري رأس الخيمة بطلب الحكم- وفقاً  
لطلباته الختامية- أصلياً: (1) بإثبات شراكته مع المطعون ضده الثاني بنسبة 70% من ملكية الأرض الكائنة بمنطقة  
محل وثائق إثبات الملكية أرقام ( لسنة 2008 و لسنة 2008 و لسنة 2008)، والبالغ  
إجمالي مساحتها (43,596) قدمًا مربعًا. (2) إلزام الجهة المختصة (دائرة البلدية- قسم تسجيل الأراضي) بتعديل  
سندات الملكية لتقيد باسم الطاعن والمطعون ضده الثاني وفقاً لنسب التملك المقررة لكل منهما. (3) بإلزام الجهة  
المختصة بإصدار سندات ملكية جديدة للأرض وفقاً لنسب التملك المبينة آنفاً. (4) بإلزام المطعون ضدهما و  
متضامنين أو منفردين بأن يؤديوا إليه تعويضاً قدره (200,000) و  
درهم، والفوائد القانونية بواقع 9% سنوياً من تاريخ صيرورة الحكم نهائياً وحتى تمام السداد. احتياطياً: (1) بإلزام  
المذكورين متضامنين أو منفردين بأن يؤديوا إليه مبلغ (1,525,860) درهماً قيمة حصته في الأرض سائلة البيان،



والفوائد القانونية بواقع 9% سنوياً من تاريخ رفع الدعوى وحتى تمام السداد. (2) بالزامهم متضامنين أو منفردين بأن يؤدوا إليه تعويضاً قدره (200,000) درهم، والفوائد القانونية بواقع 9% سنوياً من تاريخ رفع الدعوى وحتى تمام السداد. وقال بياناً لدعواه إنه بتاريخ 17/07/2008 أودع مبلغاً قدره (700,000) درهم في حساب الشركة المطعون ضدها الأولى لدى بنك الإسلامي، وذلك ليتولى كل من المطعون ضده الثاني و بصفتهم شركاء وممثلين للشركة استثمار هذا المبلغ لحسابه في نشاط شراء وبيع الأراضي بإمارة رأس الخيمة، إلا أنهم قاموا بشراء أرض التداعي وتسجيلها باسم المطعون ضده الثاني وحده دون إدراج اسم الطاعن، ومنذ ذلك التاريخ وحتى إقامة الدعوى لم يتسلم الطاعن أية أرباح، كما لم تقدم له كشوف حساب تبين الأرباح والخسائر رغم مطالبته بذلك؛ ومن ثم أقام الدعوى. ندب القاضي المشرف على مكتب إدارة الدعوى خبيراً، وبعد أن أودع تقريره أحيلت الدعوى إلى المحكمة التي حكمت أولاً: بعدم قبول الدعوى بالنسبة لكل من الشركة المطعون ضدها الأولى و لرفعها على غير ذي صفة. ثانياً: بإثبات شراكة الطاعن بنسبة 70% في ملكية الأرض محل وثائق إثبات الملكية أرقام ( ) لسنة 2008 و ( ) لسنة 2008 و ( ) للكائنة بمنطقة . ثالثاً: بالزام المطعون ضده الثاني بأن يؤدي إلى الطاعن مبلغ قدره (50,000) درهم تعويضاً أدبياً، والفوائد القانونية بواقع 9% سنوياً من تاريخ صيرورة الحكم نهائياً حتى تمام السداد، ورفضت ما عدا ذلك من طلبات. استأنف المطعون ضده الثاني هذا الحكم أمام محكمة استئناف رأس الخيمة بالاستئناف رقم 31 لسنة 2026 تجاري، كما استأنفه الطاعن أمام المحكمة ذاتها بالاستئناف رقم 36 لسنة 2026 تجاري، وضم الاستئنافان للارتباط، وبتاريخ 19/02/2026 قضت المحكمة أولاً: في موضوع الاستئناف رقم 31 لسنة 2026 تجاري رأس الخيمة بتعديل الحكم المستأنف فيما قضى به في البند (ثانياً) بجعله إثبات شراكة الطاعن لحصة شائعة مقدارها (12.5%) في أرض التداعي محل وثائق إثبات الملكية أرقام ( ) لسنة 2008 و ( ) لسنة 2008 و ( ) وأرقامها التساعية ( ) على الترتيب، والبالغ مساحة كل منها (14,532) قدم مربع، وتأييده فيما عدا ذلك. ثانياً: في موضوع الاستئناف رقم 36 لسنة 2026 تجاري رأس الخيمة برفضه. طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره، ثم أصدرت الحكم. وحيث إنه من المقرر- في قضاء هذه المحكمة- أن لمحكمة التمييز من تلقاء نفسها، وكذلك للخصوم أو النيابة العامة إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام، وأن النص في الفقرة الأولى من المادة رقم (23) من القانون رقم 11 لسنة 2021 بشأن السجل العقاري في إمارة رأس الخيمة على أن "جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية، أو نقله، أو تغييره، أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك



يجب قيدها في السجل العقاري" والنص في الفقرة الأولى من المادة رقم (28) من القانون ذاته على أن "الدعوى المتعلقة بحق عيني عقاري، أو بصحة، أو نفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها، ودعوى الشفعة يجب أن تتضمن الطلبات فيها إجراء التغيير في بيانات السجل، ولا تقبل الدعوى إلا بعد تقديم شهادة دالة على حصول التأشير في السجل بمضمون الطلبات" يدل على أن الشارع قد فرض على المدعي اتخاذ إجراء معين هو تضمين الطلبات الواردة في صحيفة الدعوى طلباً إضافياً هو إجراء التغيير في بيانات السجل العقاري والتأشير في السجل بمضمون الطلبات في الدعوى وتقديم شهادة دالة على حصول هذا التأشير وذلك إذا كانت الدعوى متعلقة بحق عيني عقاري أو بصحة أو نفاذ تصرف من التصرفات الواجب قيدها وهي دعوى الاستحقاق العقارية، ودعوى الإقرار بالحق العيني أو إنكاره، والدعوى المتعلقة بصحة أو بطلان أو نفاذ التصرفات الواجب قيدها والتي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية، أو نقله، أو تغييره، أو زواله، وكذلك دعوى الشفعة، وإلا كانت الدعوى بهذه الطلبات غير مقبولة؛ ذلك أن تنظيم قانون السجل العقاري للقيود مقصده بيان جميع التصرفات الواردة على العقارات المقيدة بالسجل استقراراً للملكية ومنعاً للمنازعات بشأنها؛ بما مفاده وجوب التأشير بالدعوى التي ترفع ضد البيانات المدرجة في ذلك السجل. لمّا كان ذلك، وكان الطاعن - قد أقام دعواه الابتدائية بطلب الحكم- أصلياً: (1) بإثبات شراكته مع المطعون ضده الثاني بنسبة 70% من ملكية الأرض الكائنة بمنطقة محل وثائق إثبات الملكية أرقام ( لسنة 2008 و لسنة 2008 و لسنة 2008)، والبالغ إجمالي مساحتها (43,596) قدمًا مربعًا. (2) إلزام الجهة المختصة (دائرة البلدية- قسم تسجيل الأراضي) بتعديل سندات الملكية لتقيد باسم الطاعن والمطعون ضده الثاني وفقاً لنسب التملك المقررة لكل منهما. (3) بإلزام الجهة المختصة بإصدار سندات ملكية جديدة للأرض وفقاً لنسب التملك المبينة آنفاً. (4) بإلزام المطعون ضدهما و متضامنين أو منفردين بأن يؤدوا إليه تعويضاً قدره (200,000) درهم، والفوائد القانونية بواقع 9% سنوياً من تاريخ صيرورة الحكم نهائياً وحتى تمام السداد. احتياطياً: (1) بإلزام المذكورين متضامنين أو منفردين بأن يؤدوا إليه مبلغ (1,525,860) درهماً قيمة حصته في الأرض سالفة البيان، والفوائد القانونية بواقع 9% سنوياً من تاريخ رفع الدعوى وحتى تمام السداد. (2) بإلزامهم متضامنين أو منفردين بأن يؤدوا إليه تعويضاً قدره (200,000) درهم، والفوائد القانونية بواقع 9% سنوياً من تاريخ رفع الدعوى وحتى تمام السداد، وكان الطلب الأول من الطلبات الأصلية يتعلق بحق عيني عقاري، وتنفرد عنه وترتبط به سائر الطلبات الأصلية الأخرى، وقد أوجب القانون التأشير بهذا الطلب في السجل العقاري، وتقديم شهادة دالة على حصول هذا التأشير، وإذ لم يقدم الطاعن ما يفيد إجراء هذا التأشير، وخلت الأوراق الدعوى ممّا يثبت حصوله؛ فإن الدعوى تكون غير مقبولة بالنسبة للطلبات الأصلية؛ وإذ اقتصر هذا القضاء على عدم القبول دون التعرض لموضوع تلك الطلبات؛ فإنه يتمتع معه

الفصل في الطلبات الاحتياطية؛ وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر؛ فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه مع التصدي عملاً بالمادة (186) من قانون الإجراءات المدنية، والقضاء بعدم قبول الدعوى على النحو الوارد بالمنطوق.

لذلك

حكمت المحكمة:

أولاً: بنقض الحكم المطعون فيه، وألزمت المطعون ضده الثاني الرسم والمصروفات، مع رد التأمين.  
ثانياً: في موضوع الاستئناف رقمي 31 و36 لسنة 2026 تجاري رأس الخيمة بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء بعدم قبول الدعوى، وألزمت المستأنف في الاستئناف الثاني بالمصاريف عن درجتي التقاضي.