



دائرة القضاء
JUDICIAL DEPARTMENT

باسم صاحب السمو
الشيخ محمد بن زايد آل نهيان
رئيس دولة الإمارات العربية المتحدة / حاكم إمارة أبوظبي

محكمة النقض أبوظبي – قلم المحكمة التجارية

بالجلسة المنعقدة بـ محكمة النقض أبوظبي بتاريخ 3 شعبان 1447 هـ الموافق 22/01/2026 م

برئاسة القاضي : عبدالله علي
وعضوية القاضي : محمد حسن
وعضوية القاضي : د. احمد حامدين
نظرت القضية رقم : 6-2026-تجاري-م ر.ق-أ ظ تجاري المقر الرئيسي
المقيمة في : 06/01/2026
الموضوع : طعن بالنقض علي الحكم الصادر في الاستئناف

بعد سماع المرافعة ومطالعة الأوراق والمدولة،
صدر الحكم الآتي:

الأسباب

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية

وحيث إن الوقائع – على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق – تتحصل في أن الطاعن أقام الدعوى رقم 2698/2025 تجاري (بسيطة) أبوظبي في مواجهة المطعون ضدها بطلب الحكم بإلزامها بأن تؤدي له مبلغاً وقدره 749,168.00 درهماً عبارة عن الفارق بين القيمة السوقية للوحدة موضوع الدعوى كوحدة سكنية في الصف الأول وبين ما تم تسليمه على أرض الواقع بالصف الثاني بمشروع.... بأبوظبي بالمخالفة لما تم التعاقد عليه مع الفائدة القانونية بواقع 9% سنوياً من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام ، وذلك على سند من القول إنه بتاريخ 2021/05/29 أبرم مع المطعون ضدها اتفاقية بيع وشراء وحدة عقارية رقم.... الواقعة بمشروع بأبوظبي وأن الوحدة المشتراة بموجب الاتفاقية يقع موقعها بالصف الأول بالمشروع وبمعايينة الوحدة العقارية تبين بأن الأخيرة أخلت بالتزاماتها وذلك أن الوحدة العقارية تقع بالصف الثاني بالخلاف للمتعاقد عليه ، وأن الأخيرة غيرت موقع الوحدة السكنية وهو ما أدى الى انخفاض قيمة الوحدة العقارية وذلك لكون أسعار السوق في إعادة البيع للوحدات العقارية الواقعة بالصف الأول بقيمة 5,618,760.00 درهماً وذلك لنفس مساحة الوحدة العقارية محل الاتفاقية وأن سعر إعادة البيع للوحدة العقارية بالصف الثاني بقيمة 4,869,592.00 درهماً وأن قيمة الفرق بواقع 749,168.00 درهماً بين الودعتين وهو ما أضر بالطاعن بفقده للقيمة الاستثمارية للعقار حال كونه بالصف الأول وهو ما حدا به الى إقامة هذه الدعوى. وبتاريخ 2024/11/07 حكمت محكمة أول درجة برفض الدعوى. استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم 2025/1159 استئناف تجاري (بسيطة) أبوظبي ، وبتاريخ 2025/12/11 حكمت محكمة الاستئناف بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن في هذا القضاء بطريق النقض بالطعن المائل والمقيد بتاريخ 2026/01/06، كما أودعت المطعون ضدها مذكرة بجوابها، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة رأت أنه جدير بالنظر وحددت جلسة لنظره.

نسخة رقمية غير رسمية

رقم الصفحة
1 من 3

رقم المرجع
1-4VCY6DU

800 2353
adjd.gov.ae

تاريخ التحويل
2/15/2026
PM 5:34:47

ص.ب. 84، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة
P.O.Box: 84 Abu Dhabi, United Arab Emirates
هاتف: +971 2 651 2222

محكمة النقض أبوظبي – قلم المحكمة التجارية
ملحق الحكم رقم 6-2026-تجاري-م-رق-أ ظ 6-2026-تجاري-م-رق-أ ظ
التاريخ 22/01/2026 م

وحيث إن حاصل ما ينعي به الطاعن على الحكم المطعون فيه بأسباب طعنه الثلاثة مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والفساد في الاستدلال ، وذلك حينما قضى برفض الاستئناف وتأييد الحكم الابتدائي القاضي برفض إلزام المطعون ضدها بالتعويض وتصدى في قضائه الى تفسير المسائل الفنية والتي تحتاج الى خبير متخصص بالرسومات والتصاميم الهندسية والتثمين العقاري ، ذلك إن تسجيل الوحدة باسم الطاعن في السجل العقاري وتسليمها له بذات الرقم الظاهر في اتفاقية البيع والشراء لا يعفي المطعون ضدها من تعويض الطاعن عن الأضرار الناتجة عن نقصان القيمة السوقية للوحدة العقارية حيث إن الرسوم والمخططات الهندسية توضح المواصفات والشروط الخاصة بالوحدة العقارية والتي تثبت أن الطرفين اتفقا بأن يكون موقع الوحدة العقارية في الصف الأمامي من المشروع ، وقد رفضت المحكمة طلب الطاعن ندب خبير متخصص بالرسومات والمخططات الهندسية والتثمين العقاري ليثبت إدعاء الطاعن الوارد في الاتفاقية من حيث الصف الأول لموقع الوحدة العقارية إلا أن المحكمة رفضت ندب الخبير دون مبرر ، وتصدت هي للمسائل الفنية ، كما أخطأ الحكم المطعون فيه فيما ذهب إليه من تسليم المطعون ضدها الوحدة للطاعن بعد معاينة الأخير لها ولم يعترض على موقعها استناداً الى ترجمة قانونية غير صحيحة لرسالة إلكترونية قدمتها المطعون ضدها للطاعن بأنه فوض بالتوقيع على استلام الوحدة العقارية ، وبالتالي أخطأ الحكم المطعون فيه بقضائه بانتفاء خطأ المطعون ضدها الموجب لمسؤوليتها العقدية والتقصيرية لتعويض الطاعن عن الأضرار المادية والأدبية لثبوت بناء الوحدة العقارية في الصف الثاني وليس الصف الأول ولا توجد مساحة خضراء من الجهة الخلفية ولعدم تسليمها الوحدة حسب الشروط والمواصفات المتفق عليها بالإضافة الى تعمدتها تسليم الطاعن الوحدة بالمخالفة للنموذج محل الاتفاق ، الأمر الذي يتعين معه الحكم للطاعن بإلزام المطعون ضدها بمبلغ التعويض الذي يطالب به ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف القاضي برفض الدعوى ، مما يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في غير محله، ذلك أنه من المقرر وفقاً لنص المادة الأولى من قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية والمادتين 113، 118 من قانون المعاملات المدنية - وعلى ما جرى قضاء هذه المحكمة - أن على المدعي أن يثبت دعواه وللمدعى عليه نفيها، ذلك أن الأصل براءة الذمة وانشغالها عارض ومن ثم فإن عبء الإثبات يقع على من يدعي خلاف الظاهر والثابت أصلاً مدعياً كان أو مدعى عليه وينبغي على ذلك أنه إذا لم يقدم المدعي ما لديه من بيانات ومستندات فإنه يعتبر قد عجز عن إقامة البينة على الحق الذي يدعيه. ومن المقرر أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل وفهم الواقع في الدعوى وتفسير سائر المستندات والمحركات والعقود بما هو أوفى بمقصود عقديها وبما لا يتناقض مع المعنى الظاهر لعباراتها واستخلاص مدى إخلال أي من المتعاقدين بالتزاماته العقدية ، وأن المسؤولية العقدية لا تقوم إلا بتوافر أركان ثلاثة خطأ يتمثل في عدم قيام المدين بتنفيذ التزامه التعاقدية أو التأخير فيه وضرر وعلاقة سببية بين الخطأ والضرر ، وتستقل محكمة الموضوع باستخلاص توافر الخطأ التعاقدية أو عدم توافره متى كان ذلك سائغاً وكافياً لحمل قضائها. ومن المقرر قانوناً أن طلب ندب خبير في الدعوى ليس حقاً للخصوم وإنما هو من الرخص التي تملك محكمة الموضوع عدم الاستجابة إليها متى وجدت بأوراق الدعوى ومستنداتها ما يكفي لتكوين عقيدتها بغير اتخاذ هذا الإجراء. لما كان ذلك وكان الثابت أن الطاعن والمطعون ضدها قد أبرما اتفاقية بيع وشراء فيلما بموجبها باعت الأخيرة للأول الفيلما رقمبمشروع - أبوظبي وقد سدد الطاعن ثمن البيع وقامت المطعون ضدها بتسجيل الفيلما في السجل العقاري باسمه ، وحيث يدعي الطاعن أن الاتفاق بين الطرفين أن يكون موقع الفيلما في الصف الأمامي من المشروع إلا أنه عند استلامه لها اتضح أنها ليست في الموقع المتفق عليه مما يستحق له في ذمة المطعون ضدها فرق السعر ، حيث أنه سدد سعراً أعلى من سعر الفيلما في موقعها الحالي من المشروع ، وبمطالبة المحكمة لاتفاقية البيع والشراء السالفة البيان لم يرد في أي من شروطها وأحكامها بيان لموقع الفيلما بأن تكون في الصف الأمامي وبمساحة خلفية خضراء ملاصقة لها فقط أكتفت الاتفاقية بوصف الفيلما وتحديد رقمها واسم المشروع الذي تقع به ، الأمر الذي يؤكد خلو أحكام الاتفاقية من الشرط الذي يتمسك به الطاعن ، وحيث إنه لم يقدم دليلاً على أن الاتفاق بينهما أن يكون موقع الفيلما في الصف الأمامي من المشروع فيكون ما يتمسك به مجرد قول بلا سند ، وحيث إن الثابت أن المطعون ضدها قد قامت بتسليم الطاعن الفيلما محل الاتفاق وتسجيلها باسمه فإنها تكون قد أوفت بالتزاماتها التعاقدية الواردة في الاتفاقية ، الأمر الذي ينفي وجود أي خطأ ينسب إليها وبالتالي انتفاء الضرر الذي يدعيه الطاعن ويطالب بالتعويض عنه، مما تكون معه الدعوى المرفوعة من الطاعن قائمة على غير سند ، يتعين رفضها ، وإذ انتهى الحكم المطعون فيه الى هذه النتيجة وقضى بتأييد الحكم المستأنف القاضي برفض الدعوى فإنه يكون قد انتهى الى النتيجة القانونية الصحيحة ، مما يضحى النعي عليه بما سلف على غير أساس ، ولا ينال من ذلك رفض المحكمة ندب خبرة طالما وجدت بأوراق الدعوى ومستنداتها ما يكفي لتكوين عقيدتها للفصل فيها ، إذ أن ندب خبير في الدعوى ليس حقاً للخصوم بتعين اجابتهم إليه ، ولما تقدم فيكون الطعن خليفاً بالرفض.

نسخة رقمية غير رسمية

محكمة النقض أبوظبي - قلم المحكمة التجارية
ملحق الحكم رقم 6-2026-تجاري-م ر.ق-أ ظ 6-2026-تجاري-م ر.ق-أ ظ
التاريخ 22/01/2026 م

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة :-

برفض الطعن وألزمت الطاعن الرسم والمصاريف ومبلغ 1000 درهم (ألف درهم) مقابل اتعاب المحاماة للمطعون ضدها وأمرت بمصادرة التأمين.

نسخة رقمية غير رسمية

رقم الصفحة
3 من 3

رقم المرجع
1-4VCY6DU