في الاستئنافين رقم 322/2025/50 و 322/2025/104 استئناف عقاري

SVM-56636/2025

بسم الله الرحمن الرحيم

باسم صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم حاكم دبي

محكمة الاستئناف

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الاثنين الموافق ٢٩ سبتمبر ٢٠٢٥ بمقر محكمة الاستئناف بدبي

برئاسة القاضي	**د. [redacted] الحسن النور خليفه**	**رئيس الدائرة**
وعضوية القاضي	**مدحت محمد إبراهيم**	**عضو الدائرة**
و القاضي	**د. خولة علي عبدالله العبدولي**	**عضو الدائرة**

اولا: في الاستئناف رقم ٥٠ لسنة ٢٠٢٥ استئناف عقاري

مستأنف: [redacted]

مستأنف ضده: [redacted]
مستأنف ضده:
مستأنف ضده: .م.م
مستأنف ضده: ش . ذ .م. م
مستأنف ضده:
الخصم المدخل:
الخصم المدخل:

ثانيا: في الاستئناف رقم ١٠٤ لسنة ٢٠٢٥ استئناف عقاري

مستأنف: [redacted]
مستأنف:
مستأنف ضده:
مستأنف ضده:
مستأنف ضده:
مستأنف ضده:
مستأنف ضده: [redacted]

اصدرت الحكم التالي

بعد الاطلاع على الملف الالكتروني للاستئنافين وسماع المرافعة والمداولة .

وحيث تتحصل الوقائع على ما يبين من الحكم المستأنف وسائر الأوراق في أن المدعي ([redacted]) أقام الدعوى رقم ١٨٠٠ لسنة ٢٠٢٣ عقاري أمام محكمة دبي الابتدائية ضد المدعى عليهم (١ : [redacted] تسجيل عقاري ش . ذ .م. م) بغية القضاء :

أولا أصليا :

في الاستئنافين رقم 50/2025/322 و 104/2025/322 استئناف عقاري

SVM-56636/2025

١ : القضاء بعدم نفاذ تسجيل الوحدة العقارية قم (٦٠١) المبنى (وان آت نخلة جميرا) والكائن على قطعة الأرض رقم (٢٢٢٢) في مواجهة المدعي .
٢ : القضاء ببطلان تسجيل الوحدة العقارية رقم (٦٠١) المبنى (وان آت نخلة جميرا) والكائن على قطعة الأرض رقم (٢٢٢٢) في السجل العقاري باسم المدعى عليها الأولى .
٣ : القضاء بشطب ومحو التصرف علي الوحدة العقارية موضوع الدعوى من السجل العقاري والحكم بقيد الوحدة في السجل المبدئي باسم المدعي .
ثانيا احتياطيا : ١ : القضاء بإلزام المدعى عليها الثانية والمدعى عليها الثالثة بالتضامن والتضامم برد مبلغ المسدد من قبل المدعي كثمن الوحدة العقارية وقدره (١٤,٦٣٠,٠٠٠) درهم .
٢ : القضاء بإلزام المدعى عليهم الثانية والثالثة بالتضامن والتضامم بسداد مبلغ (١,٠٠٠,٠٠٠) دردهم كتعويض جابر عن الأضرار التي لحقت بالمدعي
ثالثا : إلزام المدعى عليها الرابعة تسليم ما تحت يدها من مستندات تخص المعاملة التي تمت بنقل ملكية العقار محل النزاع، وتحديداً عقد البيع والوكالة القانونية وأي مستندات أخرى .
رابعا : إلزام المدعى عليهم بالرسوم والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .
وعرض بيانا لدعواه أنه في ٣/٦/٢٠٢٢ حرر المدعي والمدعي عليها الثانية [redacted] عقد بيع ابتدائي ، تبيع بموجبه المدعى عليها الثانية للمدعي الوحدة رقم (٦٠١) المبنى (وان آت نخلة جميرا) والكائن على قطعة الأرض رقم (٢٢٢٢) بمبلغ قدره (٢٩٢٦٠٠٠٠) درهم ، يلتزم فيه المدعي بسداد (٥٠%) من قيمة الوحدة بقيمة (١٤,٦٣٠,٠٠٠) أربعة عشر مليون وستمائة وثلاثين ألف درهم وذلك بمجرد حجز الوحدة العقارية، وتستحق النسبة المتبقية من ثمن العقار (٥٠%) في خلال (٦) أشهر من حجز الوحدة . قام المدعي بتحرير شيك الدفعة الأولى حسب الاتفاق للمدعى عليها الثالثة لكشري ديفيلوبمنت ش ذ.م.م - وهي إحدى الشركات التابعة للمدعى عليها الثانية بقيمة (١٤,٤٣٠,٠٠٠) درهم، مؤرخ ٢١/٣/٢٠٢٢ برقم (٠٠٥٤٩٥) والمسحوب على بنك مصر فرع دبي. وبموجب ذلك التعاقد قامت دائرة الأراضي والأملاك بقيد المدعي كمالك جديد للوحدة المشتراه في السجل العقاري المبدئي .
وبتاريخ ٢٩/٤/٢٠٢٣ تفاجأت عائلة المدعي، بقطع خدمات الكهرباء والماء عن الوحدة العقارية، وتم إعلامهم من قبل أمن المبنى الخاص أن المدعى عليها الأولى ساره عباديان امير عباديان قامت باقتحام الشقة بعد كسر الباب وقامت بتغيير قفل الباب بآخر جديد وأخلت الشقة من محتويات وأغراض المدعي زاعمة أنها اشترت الشقة من المدعي وسددت ثمنها له ، وأنها بتاريخ٢١/٣/٢٠٢٣ قامت بشراء الوحدة العقارية محل النزاع الماثل من شخص إدعى أنه وكيل المدعي، وعليه قامت بقيد التصرف في السجل المبدئي في دائرة الأراضي والأملاك ، وتبين أن المدعى عليها الأولى قامت بشراء الوحدة العقارية بوكالة مزورة مزعوم تحريرها في جمهورية ألمانيا من المدعي إلى شخص مجهول ، وحيث تبين من تحقيقات النيابة العامة في جمهورية ألمانيا الإتحادية والمؤرخة ٢١/٧/٢٠٢٣ أن الوكالة القانونية الممنوحة من المدعي إلى وكيله المزعوم مزورة، وأن المدعي كان في ذلك الوقت نزيل التوقيف في جمهورية ألمانيا على ذمة إحدى القضايا في تاريخ تحرير الوكالة المزورة ، وتحصل المدعي على شهادة صادرة من جمهورية روسيا الإتحادية تفيد أن الشخص الصادرة له الوكالة القانونية المزورة لم يغادر موطنه (روسيا) إلى أي دولة خارجها منذ تاريخ ١/٧/٢٠٢٢ حتى تاريخ ٢٨/٧/٢٠٢٣، أي في الفترة قبل تاريخ تحرير الوكالة المزعومة إلى تاريخ استخدام تلك الوكالة في بيع الوحدة العقارية موضوع النزاع الماثل ، وقام بقيد الدعوى الماثلة .
وقدم سندا لدعواه سندات أوردها الحكم المستأنف والحكم التمهيدي الصادر من المحكمة تحيل إليهما .
وقد تداولت الدعوى على النحو الثابت بمحاضرها وقد مثلت المدعية الأولى [redacted] وقدمت مذكرة قررت فيها وانكرت فيها كل ما جاء بالدعوى وانها قامت بتاريخ ٢٩/٣/٢٠٢٣ بشراء الوحدة رقم ٦٠١، المبنى (وات آت نخلة جميرا) والكائن على قطعة الارض رقم ٢٢٢٢ بمبلغ وقدره ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم (عشرين مليون درهم اماراتي) من قبل المطورة العقارية (المدعى عليها الثانية/ شركة امبريال ريزيدنسز ليمتد). وقد قامت الاخيرة بنقل الوحدة العقارية من اسمها ليتم قيدها باسم المدعى عليها الاولى كمالك في السجل العقاري النهائي ، وان

في الاستئنافين رقم 50/2025/322 و 104/2025/322 استئناف عقاري

SVM-56636/2025

المدعي أقرّ إقراراً قضائياً في صحيفة دعواه بأنه قد قام بالاتفاق فقط على بيع مبدئي للوحدة محل النزاع مع المدعى عليها الثانية ، وعليه فإن المدعي لم يحصل على سند ملكية نهائي للعقار، كما وأنه وعلى الرغم من ذلك وعلى فرض بأن البيع المبدئي كان قد سجّل لدى دائرة الاراضي والاملاك في دبي ، فإن عملية نقل تسجيل الملكية لا تتم إلا بسداد كامل الثمن المتفق عليه فيما المدعي والمدعى عليها الثانية، وبالتالي وحسب ما جاء في إقرار المدعي بأنه لم يقم بسداد كامل الثمن للمدعى عليها الثانية، الأمر الذي تكون معه المدعى عليها الاولى خارجة عن إطار العلاقة التعاقدية الخاصة بالمدعي والمدعى عليها الثانية. وان زوجة المدعي قد اقامت عليها القضية الجزائية الكيدية رقم ١٣٢٩٤/٢٠٢٣ جزاء الذي قيدت من زوجة المدعي/ [redacted] ضد المدعى عليها الاولى بادعائها بارتكاب الاخيرة لجريمة السرقة والذي قررت النيابة العامة بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠٢٣ بحفظها لعدم كفاية الادلة، فقد اكدت زوجة المدعي السيدة/ كريستينا اوريخوفا بتحقيقات النيابة العامة ان زوجها (المدعي) كان قد اخل بسداد اقساط الشقة محل النزاع، وان المدعى عليها الثانية قد ابلغته انه في حال عدم سداد الاقساط ستقوم بإعادة بيع العقار، وهو الامر الذي تم. وبالتالي هذا يؤكد ان المدعي لم يثبت قيامه بتسجيل العقار باسمه او صدور شهادة ملكية باسمه، وبالتالي فإن ادعاءاته كانت على غير اساس قانوني. وأن الوكالة القانونية الصادرة من المدعي الى وكيله في جمهورية المانيا الاتحادية والمؤرخة في ٢٢/١١/٢٠٢٢ ثابت بأنها قد صدرت أمام كاتب العدل في جمهورية المانيا وأنه قد تم التحقق من صفة الموكل، كما وأنها تم تصديقها من سفارة دولة الامارات في برلين- المانيا بتاريخ ٣٠/١٢/٢٠٢٢ ومن وزارة الخارجية الاماراتية بتاريخ ١٧/١/٢٠٢٣، وبالتالي فهي وكالة صحيحة ونافذة وموافقة للقانون . كما انها تدفع بجحد الصور الضوئية للمستندات المقدمة من المدعي وترجمتها لكونها من جهة غير معتمدة . وان تحقيقات النيابة العامة الألمانية المقدمة لم يصدر حكم يؤكدها ومن ثم فهي ليست حجة وأن المدعي لم يثبت وفقاً للقانون والاصول بوجود غش او تدليس حتى يطعن بصحة البيانات الواردة في السجل العقاري بموجب نصوص المواد ارقام ٧،٩،٢٢، ٢٤ من القانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٦. وطلبت عدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة اليها ورفض الدعوى

وقدمت المدعى عليها الثانية والثالثة مذكرة تعقيبية على الدعوى قررتا فيها انه بتاريخ ٢٩/٣/٢٠٢٢ تم الاتفاق بين المدعي والمدعى عليها الثالثة ([redacted] على شراء الوحدة رقم ٦٠١ موضوع التداعي (بمشروع وان آت بالم جميرا) وذلك لقاء ثمن نقدى وقدره ٢٩.٢٦٠.٠٠٠ درهم تسدد على قسطين سدد منها المدعى ٥٠% بواقع ١٤.٦٣٠.٠٠٠ درهم فقط . وبموجب مذكرة تفاهم مؤرخة ٢١/٣/٢٠٢٣ مبرمة بين المدعى والمدعى عليه الأول قام المدعى ببيع الوحدة موضوع التداعي للمدعى عليها الأولى ونقل ملكيتها لها والتي قبلت هذا التنازل على أن تقوم الأخيرة بسداد باقي المبلغ للمدعى عليها الثالثة ، وبالفعل قامت المدعى عليها الثانية بسداد المبلغ للمدعى عليها الثالثة . وبتاريخ ٢١/٣/٢٠٢٣ طلب المدعى من المدعى عليها الثالثة رسمياً إحلال منفعته فيما يتعلق بالوحدة والتنازل عنها ونقلها إلى السيدة [redacted] (المنقول إليها - المدعى عليها الأولى) وتنازل المدعى بموجبه عن جميع الحقوق المباشرة وغير المباشرة فيما يتعلق بتلك الوحدة وجميع المبالغ المدفوعة بموجبها ، كما أقر بأنه ليس لديه أى حقوق أو مطالبات ، أو مصلحة أخرى لدى المطور أو المساهمين أو فيما يتعلق بالوحدة ، واتفاقية البيع والشراء ، أو فيما يتعلق بالمبالغ المدفوعة ، كما تعهد بالتوقيع الفوري على جميع المستندات واتخاذ جميع الإجراءات اللازمة لتفعيل التنازل ونقل الوحدة واتفاقية البيع والشراء إلى المنقول إليها (المدعى عليها الأولى) . وتم هذا البيع والتنازل من قبل المدعى للمدعى عليها الأولى بموجب توكيلات رسمية مصدقة حسب الأصول وقام بالتوقيع عنه وكيل وكيله السيد / [redacted] . وبناء عليه أصدرت المدعى عليها الثالثة كتابها لدائرة الأراضي والأملاك وذلك بعدم الممانعة من نقل تسجيل عقد البيع الأولى باسم المدعى عليها الأولى ([redacted] والتي جاءت مشروطة بعدم مسئولية المدعى عليهما باى شكل من الأشكال عن أو فيما يتعلق بصلاحية أو كفاية عملية البيع أو صلاحية أى من المستندات المقدمة من قبل البائع أو المشترى وذلك بموجب الطلب المقدم من وكيل المدعى للمدعى عليها الثالثة بموجب الوكالة المصدقة . وعليه يدفع المدعى عليهما الثانية والثالثة بعدم قبول الدعوى فى مواجهتهما لانتفاء صفتهما .

وقدمتا سندا لدفاعهم مذكرة تفاهم مؤرخة بتاريخ ٢١-٣-٢٠٢٣ بين المدعي والمدعى عليها الأولى ثابت بها ان الموقع عليها هو [redacted] دي [redacted] بالنيابة عن يوري اوريخوف بموجب وكالة قانونية ، وطلب التنازل ونقل الملكية المؤرخ في ٢١-٣-٢٠٢٣ وموقع أيضا من [redacted] دي [redacted] بالنيابة عن يوري اوريخوف بموجب وكالة قانونية ، وكالة خاصة معاملة محدودة المدة صالحة من ٣-٢-٢٠٢٣ حتى ٣-٢-٢٠٢٤

في الاستئنافين رقم 50/2025/322 و 104/2025/322 استئناف عقاري

SVM-56636/2025

وكالة من [redacted] اش[redacted] بصفته وكيلا عن يوري اورخوف بموجب وكالة مصدقة لدى جمهورية المانيا ومن السفارة الإماراتية وكل [redacted] د اتوريس ليقوم مقامه في البيع والشراء والإدارة في دولة الامارات العربية وصرة شهادة عدم الممانعة .

وقدم المدعى عليه الرابع سيل أمين تسجيل عقاري ش . ذ .م. م مذكرة دفع فيها بعدم قبول الدعوى الماثلة لرفعها على غير ذى صفة بالنسبة للمدعي عليها الرابعة فهو لم توجه اليه طلبات سوى تقديم ما تحت يده من مستندات وهذا الطلب لا يكون مقبولا الا اذا استوفي بياناته من بيان اوصاف المحرر و مضمونة ، والدلائل و الظروف التي تؤيد ان المحرر تحت يد الخصم ، الواقعة التي يستدل بالمحرر عليها ووجه الزام الخصم بتقديمه .

وقد قام المدعي بإدخال خصم جديد بالدعوى هو المدعو [redacted]يس إيطالي الجنسية لكونه الموقع نيابة عنه في كافة المعاملات ولا توجد وكالة صادرة اليه وطالب بالقضاء بذات طلباته السابق ابدائها وأضاف اليها طلب القضاء بجعل إلزام المدعى عليهم جميعاً والخصم المدخل بالتضامن والتضامم بسداد مبلغ (١,٠٠٠,٠٠٠) دردهم كتعويض جابر عن الأضرار التي لحقت بالمدعي .

وقد مثل الخصم المدخل [redacted]يس بشخصه وقرر بصحة التوكيل لكنه لم يستخدمه نهائيا منذ تحريره واضاف انه لم يوقع على مذكرة التفاهم او طلب التنازل ونقل الملكية وقدم مذكرة قرر فيها ان ما ورد بخصوص استخدام للوكالة القانونية الصادرة من الكاتب العدل بإمارة دبي الصادرة بتاريخ ٣/٢/٢٠٢٣ من قبل [redacted] (وكيلا عن المدعي [redacted]) لشخصي [redacted] [redacted] مخالف للواقع ولا يمت له بصلة وان الوثائق المقدمة من قبل المدعي عليها الثالثة/ لكشري ديفيلوبمنت ش.ذ.م.م والتي تحمل اسمي وصفتي ممثلا عن المدعي يوري اورخوف مزورة وانه لم يقم بالتوقيع علي تلك الوثائق وليس لديه علم بها بل ان البيانات الواردة بها لا تخصه (تفاصيل جواز السفر والعنوان ورقم الهاتف) وتلك المستندات ، وانه لا يطعن بالتزوير علي الوكالة الصادرة له ولكن يطعن بالتزوير علي الوثائق المقدمة من المدعي عليها الثالثة وهي مذكرة التفاهم ، وطلب التنازل ونقل الملكية. وانه توجه لشرطة دبي وتقدم ببلاغ جنائي يحمل رقم مرجعي ٢٢٤٠٠٤٠٢٥٤٢٤ قسم شرطة البرشاء طالبا فيه فتح تحقيق جنائي ضد من قام باستخدام الوكالة القانونية الصادرة من قبل [redacted] (وكيلا عن المدعي يوري اورخوف) لشخصي [redacted] د توريس في تزوير المحررات المستخدمة في الدعوي محل النزاع. وطالب اولا: باعتبار الوثائق المقدمة من قبل المدعي عليها الثالثة [redacted] والتي تحمل اسمي بصفتي وكيلا عن المدعي مزورة واستعمال ما في سلطة المحكمة لإثبات ذلك وفقا لما هو وارد بالقانون اعمالا لنص المادة ١٨٢ من مرسوم بقانون اتحادي رقم ٣٨ لسنة ٢٠٢٢ المتضمن قانون الإجراءات الجزائية الاماراتي. ثانيا: عدم قبول الدعوي الماثلة لرفعها علي غير ذي صفه بالنسبة للخصم المدخل. ثالثا: رفض الدعوي في مواجهة الخصم المدخل لعدم الصحة والثبوت .

والمحكمة طلبت ادخال [redacted] ا[redacted] خصما بالدعوى .

وقد حضرت المدعى عليها الأولى بوكيلها والذي قرر ان [redacted] اش[redacted] المطلوب ادخاله حضر بشخصه الى دبي بدائرة الاملاك ووقع على عقد البيع ومذكرة التفاهم

والمحكمة امرت بتوقيع الحجز التحفظي على الوحدة العقارية رقم ٦٠١ (الفيلا) المبنى وان ات نخلة جميرا الكائنة على قطعة الارض رقم ٢٢٢٢ الموضحة تفصيلا بصحيفة الدعوى موضوع التداعي لحين الفصل في الدعوى

وقضت المحكمة بندب خبير في الدعوى باشر مهمته وقدم تقريره .

وبتاريخ ١٦-١٢-٢٠٢٤ حكمت المحكمة حضوريا :

أولا : بقبول ادخال [redacted] د اتوريس خصما بالدعوى شكلا .

ثانيا : بقبول الطعن بالتزوير المقدم من الخصم المدخل [redacted] [redacted] وبرد وبطلان التوقيعات المنسوبة اليه على المستندات المطعون عليها مذكرة التفاهم وطلب التنازل وطلب نقل الملكية والمبينة تفصيلا بالأسباب .

ثالثا : ببطلان نقل الملكية بالسجل العقاري للمدعى عليها الأولى لابتنائه على غش وتزوير .

رابعا : بإلزام المدعى عليهما الثانية والثالثة بإعادة تسجيل المدعي يوري أورخوف بالسجل المبدئي كمشتري للوحدة العقارية موضوع التداعي رقم (٦٠١) المبنى (وان آت نخلة جميرا) والكائن على قطعة الأرض رقم (٢٢٢٢) .

في الاستئنافين رقم 50/2025/322 و 104/2025/322 استئناف عقاري

SVM-56636/2025

خامسا : بإلزام المدعى عليهم الأولى والثانية والثالثة بالرسوم والمصاريف وألف درهم اتعاب محاماة .
استأنفت المدعى عليها الأولى هذا الحكم بالاستئناف رقم ٥٠ لسنة ٢٠٢٥ عقاري بصحيفة مجملة قيدت الكترونيا بتاريخ ١٣-٠١-٢٠٢٥ .
وحيث استأنف (المدعى عليهما الثانية والثالثة) هذا الحكم أيضا بالاستئناف رقم ١٠٤ لسنة ٢٠٢٥ عقاري بصحيفة شارحة قيدت الكترونيا بتاريخ ١٥-٠١-٢٠٢٥ نعى محاميهما على الحكم المستأنف مخالفة القانون ومخالفة الثابت في الأوراق والإخلال بحق الدفاع لقضائه رغم انتفاء صفة المستأنفتين ، والثابت في إقرار المستأنف ضده القضائي فى الدعوى الإيجارية رقم ٨٣٧٩/ ٢٠٢٣ من أنه المالك السابق للوحدة وأن المالك الحالي لها هي المستأنف ضدها الثانية ، وكان الثابت من حيثيات هذا الحكم بأنه تم مخاطبة هيئة كهرباء ومياه دبى لبيان الحساب السابق والحساب الحالي على العين موضوع الدعوى وكان رد الهيئة بأن الحساب السابق كان باسم امبريال ريزيدنس ليمتد (المستأنفة الأولى) للفترة من ٠٨/٠٣/٢٠٢١ حتى ٠٢/٠٤/٢٠٢٣ والحساب الحالي مسجل باسم المدعى عليها الثانية سارة عباديان من تاريخ ٣١/٠٣/٢٠٢٣ ، كما أن الثابت للمحكمة الموقرة من خلال المستندات الرسمية الصادرة عن الجهات الحكومية بالدولة ومن خلال شهادة البيع المبدئي الصادرة عن دائرة الأراضي والأملاك بتاريخ ٢١/٠٣/٢٠٢٣ أن المستأنف ضده الأول قد باع الوحدة موضوع التداعي للمستأنف ضدها الثانية ، فضلا عن قبول الطعن بالتزوير المقدم من الخصم المدخل / [redacted] وبرد وبطلان التوقيعات المنسوبة إليه على المستندات المطعون عليها مذكرة التفاهم وطلب التنازل وطلب نقل الملكية لوروده على غير محل ، ولم يواجه دفاع المستأنفتين بأن هناك خطأ غير مقصود بشأن القائم بالتوقيع على مذكرة التفاهم وطلب التنازل ونقل الملكية حيث إنه وبعد المناقشة مع الشركة المدعى عليها الثانية (المستأنفة الأولى) تبين حدوث لبس لدى موظفي الأخيرة ، وأن المستأنفتين قد تداركتا الخطأ المادي ، وخالف ما هو ثابت بالمستندات الرسمية والذى يقطع بصحة دفاع المستأنفتين بأنه تم نقل ملكية الوحدة من المستأنف ضده الأول للمستأنف ضدها الثانية والتوقيع على ذلك من قبل وكيل المستأنف ضده الأول أمام الدائرة ، وأن المستأنف ضده الأول لم يطعن على الوكالة الصادرة منه لصالح القائم بالتوقيع على المستندات المطعون عليها بالتزوير، ولم يقدم ما يفيد بأنها مزورة عليه على حد زعمه وصمم على الدفع بعدم الصفة وبرفع الدعوى من غير ذي صفة ، وبإلغاء الحكم فيما قضى به بقبول الطعن بالتزوير المقدم من الخصم المدخل / [redacted] وبرد وبطلان التوقيعات المنسوبة إليه على المستندات المطعون عليها مذكرة التفاهم وطلب التنازل وطلب نقل الملكية لوروده على غير محل ، وطلب ندب خبير عقاري وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به ببطلان نقل الملكية بالسجل العقاري للمدعى عليها الأولى لابتنائه على غش وتزوير وبإلزام المدعى عليهما الثانية والثالثة بإعادة تسجيل المدعى يورى أورخوف بالسجل المبدئي كمشترى للوحدة العقارية موضوع التداعي .
وحيث تداول الاستئنافان على النحو الثابت بمحاضرهما أمام مكتب إدارة الدعوى وقدم محامي المستأنفة أصليا مذكرة شارحة بأسباب الاستئناف يطلب إلغاء الحكم والقضاء مجددا أصليا بعدم قبول الدعوى في مواجهة المستأنفة لرفعها على غير ذي صفة وبرفض الدعوى واحتياطيا بإعادة المهمة للخبير السابق ندبه لبحث الاعتراضات ومن باب الاحتياط الكلي بندب لجنة خبرة ثلاثية ناعيا على الحكم المستأنف الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب والفساد في الاستدلال ومخالفة الثابت في الأوراق والإخلال بحق الدفاع إذ لم يأخذ الحكم لما للتسجيل من حجية مطلقة في مواجهة الكافة ولا يجوز الطعن فيه إلا إذا كان نتيجة غش أو تزوير وان الوحدة مسجلة باسم المدعي فقط في السجل المبدئي لعدم سداده كامل الثمن رغم إعذاره وأورد الحكم أن التوقيع الوارد بتلك المستندات نيابة عن المدعى منسوب الى السيد / [redacted] يس { الخصم المدخل الأول } بالنيابة بتفويض بموجب وكالة قانونية ، دون أن يفطن الحكم المستأنف الى أن المستأنف ضدهما الثانية والثالثة قد تمسكا بأن الموقع على المستندات المذكورة هو السيد / [redacted] { الخصم المدخل الثاني } المستأنف ضده السادس - الذى هو الآخر يحوز وكالة قانونية تجيز له التوقيع نيابة عن المستأنف ضده الأول ، وليس الخصم المدخل الأول ، علما بأن الخصم المدخل الثاني لم ينكر التوقيع المنسوب له ولم يطعن فيه باى مطعن مما يجعل لتلك المحررات ال ٤ المذكورة الحجية ، فضلا عن تأسيس الحكم على تقرير الخبرة رغم اعتراضات المستأنفة منها أن الخبرة توصلت في الصفحة ٣٥ والصفحة ٤٩ من تقريرها بأنه لا يوجد علاقة بين المدعي والمدعى عليها الرابعة ذلك أن ابجديات التسجيل العقاري توكد بأن المدعى عليها الرابعة هي أمين التسجيل المناط به إجراء معاملة التسجيل العقاري وهي حلقة الوصل بين البائع والمشتري من طرف ودائرة الاراضي والاملاك من الطرف

في الاستئنافين رقم 50/2025/322 و 104/2025/322 استئناف عقاري

SVM-56636/2025

الآخر، وبالتالي فهي الطرف المؤتمن من قبل تلك الجهات (دائرة الاراضي والاملاك والبائع والمشتري) للإشراف على عملية التنازل والبيع والمخول قانوناً بالصلاحيات اللازمة للتحقق من صحة الوكالات والتمثيل، والذي على أثرها حضر امامها الخصم المدخل الثاني ([redacted] اش[redacted]) بالنيابة عن المدعي لتوقيع جميع المستندات التي أتاحت للمدعى عليهما الثانية والثالثة من بيع الوحدة محل التداعي للمدعى عليها الأولى. وعليه فإن كان هنالك أي تقصير دون التسليم بذلك ومع تمسك المدعى عليها الاولى بصحة وقانونية معاملة نقل الملكية - فإن المدعى عليها الرابعة هي المسؤول الاول تجاه كافة الاطراف عن أي تقصير أو إخلال في أي من واجباتها، وبالتالي فلا يجوز للخبرة المنتدبة التعامل مع المدعى عليها الرابعة كطرف مستقل لا علاقة له بعملية نقل الوحدة باسم المدعى عليها الأولى، حيث إنه بدون المدعى عليها الرابعة لا تتم عملية نقل ملكية الوحدة من طرف الى أخر ، وان حقيقة الامر وهى أن سعر الشراء المتفق عليه كان محدد فقط بمبلغ ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم ، وان المدعى عليها الأولى هي مشترية الوحدة محل التداعي وأنها تعاملت في عملية الشراء بحسن نية وقامت بدفع المبالغ المطلوب منها دفعها للجهة ذات العلاقة وتحت إشراف المدعى عليها الرابعة .

وحيث قدم وكيل المستأنف طلبا لضم خصمين جدد (فريدة نجدي أفسستاني و[redacted] [redacted])وطلب الحكم بعدم نفاذ تصرف بيع الوحدة العقارية موضوع الدعوى الذي أبرمته المستأنفة/سارة عباديان في مواجهة المستأنف ضده الأول، وإبطال سند ملكية المشترين الجدد .

وحيث تم ضم الاستئنافين للارتباط وليصدر فيهما حكم واحد . وحيث حكمت المحكمة بندب لجنة خبرة ثلاثية باشرت مهمتها وقدمت تقريرها .

وحيث قدم محامي المدعى عليها الأولى مذكرة تعقيب معترضا على التقرير فيما خلص إليه وطلب إحالة الدعوى للتحقيق بسماع الشهود ومن باب الاحتياط الكلي ندب لجنة خبراء ثلاثية جديدة وتكليفها بالقيام بالمهمة التي لم تقم بها اللجنة الثلاثية السابق ندبها بموجب الحكم التمهيدي الصادر من عدالة هيئة المحكمة الموقرة بجلسة ٢١/٤/٢٠٢٥ ، أو إعادة المهمة لذات لجنة الخبرة الثلاثية المنتدبة وبذات الأمانة وتكليفها بالرد على أوجه الاعتراضات المقدمة من المستأنفة على تقرير لجنة الخبرة الثلاثية .

وحيث قدم محامي المدعي مذكرة تبنى ما جاء بالتقرير من وجود إخلالات وإجراءات مخالفة في التعاملات العقارية شابت نقل ملكية العقار موضوع الدعوى بالإضافة إلى ثبوت عدم قيام المستأنفة أصليا بتكملة الثمن وثبوت تهريب المستأنفة للعقار عن طريق بيعه لمشترين جدد رغم إيقاع الحجز التحفظي عليه وتضليل المحكمة بإبدائها عدم الرغبة في بيع العقار، وثبوت استصدار شهادة عدم ممانعة من جانب كل من المستأنفتين الثانية والثالثة بشكل مخالفا للإجراءات وعدم استكمال الإجراءات اللازمة لمنح تلك الشهادة وفقا لما ورد بالتقرير وصمم على طلباته ، كما قدم صحيفة يطلب فيها ضم الخصمين المدخلين فريدة نجدي افسستاني و[redacted] [redacted] وفي الموضوع: الحكم بعدم نفاذ تصرف بيع الوحدة العقارية موضوع الدعوى الذي أبرمته المستأنفة/سارة عباديان في مواجهة المستأنف ضده الأول، وإبطال سند ملكية المشترين الجدد (فريدة نجدي افسستاني و[redacted] [redacted] استناداً لقاعدتي "ما بني على باطل فهو باطل" و"الغش يفسد التصرفات"، وذلك لثبوت سوء النية والتواطؤ بينهم جميعاً ، وإلزام المستأنفين والمطلوب إدخالهما متضامنين بتسليم الوحدة العقارية رقم ٦٠١ الكائنة بمبنى (وان آت نخلة جميرا) المقامة على قطعة الأرض رقم ٢٢٢٢ في السجل العقاري إلى المستأنف ضده الأول (المدعي/يوري أورخوف)، خالية من الشواغل وأية تكاليف عينية .

وحيث قدم محامي المدعى عليهما الثانية والثالثة مذكرة متبنيا ما جاء بالتقرير ومعترضا فيما انتهى إليه من أن الوحدة موضوع التداعي آلت ملكيتها للمستأنفة أصلياً ([redacted]) بالشراء من المالكة المستأنف ضدها الثانية ([redacted]) ، وذلك بالمخالفة لواقع الحال والمستندات ، بنقل ملكية الوحدة من المستأنف ضده الأول للمستأنفة أصلياً بناء على الشراء والتنازل مصمما على الدفوع والطلبات .

وبتاريخ ٢١-٠٧-٢٠٢٥ قضت المحكمة في الأسباب برفض طلب رفض الخصمين أمام محكمة الاستئناف وبإعادة المأمورية لذات لجنة الخبرة المنتدبة امام هذه المحكمة، وحيث باشرت اللجنة مهمتها وقدمت تقريرها التكميلي .

وحيث قدم محامي الخصمين [redacted] و[redacted] [redacted] مذكرة رغم ان الحكم التمهيدي بإعادة المأمورية للخبرة قد

في الاستئنافين رقم 50/2025/322 و 104/2025/322 استئناف عقاري

SVM-56636/2025

قضى برفض طلب ضمهما للاستئناف .

وحيث قدم وكيل المستأنفة أصليا مذكرة تعقيب متفقا مع ماورد بتقرير الخبرة - ص ٥ ، ٦ - بشان اثبات شهادة كل من : السيد / [redacted] ز ، والسيدة / س[redacted] بن ناصر والتي تعمل موظفة لدى شركة سيل " امين التسجيل العقاري " ، والسيد / [redacted] والذي يعمل لدى شركة سيل (أمين التسجيل العقاري) ذ.م.م، وهو على علم بمعاملة بيع العقار محل الدعوى ، وتضمنت الافادات كون " عملية البيع والشراء تمت فيما بين المستأنفة اصلياً والمستأنف ضده الخامس تقابلاً – [redacted] اش[redacted] " بصفته وكيلاً للمدعي السيد/ يورى أورخوف ، ومعترضا على ما جاء بالتقرير بالنسبة لكون طلب التنازل ونقل ملكية الوحدة المقدم الى الجهة المستأنف ضدها الثالثة / لكشري ديفلوبمنت لم يكن موقعاً من المدعو / [redacted] يس ، بل كان موقعا ومقدماً من المدعو / [redacted] اش[redacted] ، تشير الخبرة الى تمحيصها للأوراق وتؤكد لعدالة المحكمة الموقرة عدم صحة ماورد بالمذكرة ومخالف للثابت بالأوراق حيث ان الثابت بطلب التنازل المشار اليه والمؤرخ ٢١/٠٣/٢٠٢٣ والمقدم الى الجهة المستأنف ضدها الثالثة / لكشري دفلوبمنتس موقع من المدعو / [redacted] دايتوريس (بصفته وكيل وكيل المستأنف ضده الاول) ، ولم تقدم المستأنفة اصلياً حتى شاهد اثبات واحد يؤكد صحة ادعاءاتها المخالفة للثابت بالأوراق . وكرد حاسم من الخبرة تأكيدا على نتيجتها تشير الى ان المستأنفة اصليا من الاساس لم تختصم المدعو / [redacted] اش[redacted] بل قامت باختصام المدعو / [redacted] يس وتلتمس الخبرة من عدالة المحكمة الموقرة ان تلزم الوكيل القانوني للمستأنفة اصلياً بتقديم افادة موجزة للمحكمة عن عدم اختصامهم للمستأنف ضده تقابلا الخامس المدعو / [redacted] اش[redacted] حتى تاريخه ... " هذا الزعم مخالف تماماً للثابت بالأوراق ولما تم امام الخبرة نفسها ومردود عليه ، وأن الشهود الثلاثة الذين استمعت اليهم الخبرة ، ومن بينهم امين التسجيل العقاري نفسه السيدة / س[redacted] ، اكدوا – بما لا يدع مجالا للشك – أن الذي حضر امام امين التسجيل العقاري ووقع على كافة المستندات هو المدعو / [redacted] اش[redacted] ، وهذا يؤكد صحة ما ذكرته المستأنفة في مذكرتها منذ فجر الدعوى أن النماذج (طلب التنازل ونقل ملكية الوحدة) كانت معدة ابتداءا على أن يتم توقيعها من قبل وكيل وكيل المستأنف ضده الاول (أي من قبل المستأنف ضده الخامس المدعو / نيوكولا)، إلا أنه وعند الحضور لدى دائرة الاراضي والاملاك بدبي تبين لأطراف المعاملة أنه من غير الجائز أن يتم تقديم تلك الطلبات من قبل وكيل وكيل البائع، الامر الذي تم الطلب بشأنه حضور الموكل الاصلي (أي المستأنف ضده الاول) شخصياً أو حضور الوكيل الاول للمستأنف ضده الاول. وفعلاً هذا ما تم، حيث اضطر وكيل المستأنف ضده الاول إلى السفر إلى دولة الامارات العربية المتحدة للحضور شخصياً لإتمام المعاملة بموجب وكالته عن المستأنف ضده الاول والتوقيع على تلك النماذج المعدة مسبقاً بخصوص تلك الوحدة (وهي نموذج طلب التنازل ونقل ملكية الوحدة المقدم الى الجهة المستأنف ضدها الثالثة) والتي تبين بأنها ورد فيها سهو مادي بأن لم يتم تعديل اسم الشخص القائم بالتوقيع ، كما أن عدم سداد المستأنفة أصليا لباقي ثمن الوحدة أيضا مردود عليه وصمم على طلباته .

كما قدم محامي المستأنفين تقابلا مذكرة تعقيب وتمسك بما جاء بمضمون شهادة الشاهد عمر [redacted] ز بأنه كان حاضراً كمندوب عن المستأنف ضدهما الثانية والثالثة وذلك لدى أمين التسجيل العقاري (شركة سيل) وبحضور السيدة / سارة عابادیان ، والسيد / [redacted] اش[redacted] توف وأن الأخير هو من قام بالتوقيع على مستندات نقل الملكية والتنازل نيابة عن السيد/ يورى ورخوف بموجب الوكالة المصدقة حسب الأصول والتي تم الاطلاع عليها من قبل أمين التسجيل بصفتها الجهة المخولة من قبل دائرة الأراضي والأملاك لإجراء البيع لصالح السيدة / سارة عابادیان وقمت بتسليم شهادة عدم الممانعة وتسلمت شيك مدير باقي المبلغ المستحق للمطور عند إصدار الملكية باسم المشترى الجديد ، [redacted] (الموظفة لدى شركة سيل للتسجيل العقاري) والتي قامت بإتمام عملية البيع والشراء ، وأنها من قامت بإتمام عملية البيع والشراء والتي انتقلت بموجبها ملكية الوحدة رقم (٦٠١) بالمبنى المسمى وان آت جميرا إلى المستأنفة أصلياً إلى / سارة عابادیان وأن الحضور وقت التسجيل هم السيدة / سارة عابادیان ،والسيد/ [redacted] وأنه تم سداد تم سداد رسوم دائرة الأراضي والأملاك عن طريق شيك مدير صادر عن البنك أما عن المبلغ المتبقي للبائع تم إصدار إقرار من وزارة العدل باستلام المبلغ المتبقي من طرف الوكيل وتم دفع رسوم مكتب أمين التسجيل العقاري نقداً، وأرفقت الشاهدة للخبرة إقرار بالشهادة وعدد (٢) شيك ، وإقرار بالشهادة موثق لدى الكاتب العدل بالدولة بإقرار المستأنف ضده الخامس تقابلاً ([redacted] اش[redacted] توف) بصفته وكيلاً عن المستأنف ضده الأول أصلياً (يورى اورخوف) باستلامه كامل الثمن عن الوحدة موضوع الدعوى ، وأن العلاقة بين المستأنف ضده الأول

في الاستئنافين رقم 50/2025/322 و 104/2025/322 استئناف عقاري

SVM-56636/2025

والمستأنف ضدهما الثانية والثالثة وقد انقطعت أواصرها بقيام المستأنف ضده الاول ببيع الوحدة للمستأنفة أصلياً// سارة عباديان ، ونقل ملكيتها لها ، وعليه تكون العلاقة التعاقدية قائمة فقط بين المستأنفة أصلياً سارة عباديان والمستأنف ضده الأول أصلياً وأن شهادة ملكية المستأنفة أصلياً للوحدة صدرت بناء على هذ البيع ، وقد جاءت الأوراق خلواً من ثمة علاقة تعاقدية بين المستأنف ضدها الثانية والثالثة أصلياً وبين المستأنفة أصلياً ، وتنتفى معه صفتهما فى الدعوى ، وهو ما يؤيد دفاعنا على مدار الدعوى بانتفاء صفة المستأنف ضدهما الثانية والثالثة أصلياً فى الدعوى ، وصمم على دفوعه وطلباته .

وحيث حجزت المحكمة الاستئنافين للحكم في موضوعهما لجلسة اليوم .

وحيث إن عن الدفع المقدم من المستأنفين تقابلا انتفاء الصفة وموضوع الاستئنافين وعلى ضوء حاصل اسبابهما وعملا بالأثر الناقل لهما وحيث المقرر أن لمحكمة الموضوع السلطة في تحصيل وفهم الواقع في الدعوى، وبحث الأدلة والمستندات المقدمة فيها، والموازنة بينها، وترجيح ما تطمئن إليه نفسها، وفي تقدير عمل أهل الخبرة ...(الطعن رقم ٢٠٢٥ / ٢٣٤ طعن عقاري) .... ولا يجوز أمام محكمة الاستئناف إدخال من لم يكن خصماً في الدعوى الصادر فيها الحكم المستأنف .(الطعن رقم ٢٠٠٥ / ٣٢٩ طعن مدني) المقرر -في قضاء محكمة التمييز- أن المدعي هو المكلف بإثبات دعواه وتقديم الأدلة التي تؤيد ما يدعيه فيها. (الطعن رقم ٢٠٢٥ / ٥٩٥ طعن تجاري و ٢٠٢٥ / ٦٠٨ طعن تجاري) كما المقرر- في قضاء تمييز دبي- أن نطاق الخصومة التي تلتزم محكمة أول درجة بالفصل فيها إنما يتحدد بطلبات المدعي في صحيفة دعواه، ومع ذلك يجوز له - أثناء سير الدعوى - أن يعدل أو يزيد أو ينقّص من طلباته في مواجهة خصمه والعبرة في ذلك هي بالطلبات الختامية في الدعوى سواء فيما يرد بصحيفة الدعوى أو صحيفة تعديل طلباته أو مذكراته الختامية.(الطعن رقم ٢٠٢٢ / ٣٠١ طعن تجاري و ٢٠٢٢ / ٣٣٢ طعن تجاري) المقرر أن ما يجريه الخبير من سماع شهود ولو أنه يكون بناءً على ترخيص من المحكمة لا يعتبر تحقيقاً بالمعنى المقصود إذ هو إجراء ليس الغرض منه إلا أن يستهدي به الخبير في أداء مهمته ولا يجوز الاعتماد على أقوال الشهود أمام الخبير إلا باعتبارها مجرد قرينة قضائية لا تصلح وحدها لإقامة الحكم عليها إنما يتعين أن تكون مضافة إلى قرائن أخرى تكون كافية لحمله. (الطعن رقم ٢٠٢٢ / ٣٠١ طعن تجاري و ٢٠٢٢ / ٣٣٢ طعن تجاري) ولما كان ذلك وكان الثابت بتقرير الخبير المنتدب أمام محكمة أول درجة وتقرير لجنة الخبرة التكميلي والذي تأخذ هذه المحكمة بما توصلت إليهما لسلامة الأسس التي بنيت عليهما من المستند الوكالة تحمل توقيع منسوب الى الموكل "[redacted] اش[redacted] مصدقة لدي كاتب العدل السيد/ علي [redacted] بوزارة العدل بالإمارات العربية المتحدة بمعاملة رقم MOJAU-٢٠٢٣-٠١١٧٢٦٤ K وتحمل توقيع كاتب العدل وخاتم كاتب العدل بدولة الامارات العربية المتحدة ، كما والمستمدة من أقوال الشهود ومنهم شهادة السيدة / س[redacted] بن ناصر والتي تعمل موظفة لدى شركة سيل أمين للتسجيل العقاري والتي قامت بإتمام عملية البيع والشراء والتي انتقلت بموجبها ملكية الوحدة رقم [٦٠١] بالمبنى المسمى/وان آت نخلة جميرا إلى المستأنفة أصلياً/ سارة عباديان، وتضمنت الافادات كون عملية البيع والشراء تمت فيما بين المستأنفة اصلياً والمستأنف ضده الخامس تقابلاً / ديميتري اش[redacted] بالاستئناف رقم [١٠٤/٢٠٢٥] استئناف عقاري [الغير مختصم من الأساس من جانب المستأنفة أصليا بالاستئناف رقم [٥٠/٢٠٢٥] استئناف عقاري] وشهادة الشاهد عمر [redacted] ز والذي افاد في إفادته كتابة وبتوقيعه على انه كان حاضرا كمندوب عن المستأنف ضدهما الثانية والثالثة وبحضور المستأنفة اصليا لدى أمين التسجيل والسيد [redacted] أشبو لاف الوكيل بموجب الوكالة المصدقة حسب الأصول هو من قام بالتوقيع لإجراءا بيع العقار لصالح المستأنفة وقام بسليم شيك المدير بباقي المبلغ المستحق للمطور عند إصدار الملكية باسم المشتري الجديد ، وحيث لم يختصم المدعي هذا الوكيل امام محكمة أول درجة وأن المدعي هو الذي يحدد نطاق الخصومة ولم يطلب وسيلة لإثبات وقائع ضده تقضي المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجددا برفض الدعوى الأصلية بحالتها .

وحيث إن المدعي قدم طلبا احتياطيا : ١ : بالقضاء بإلزام المدعى عليها الثانية والمدعى عليها الثالثة بالتضامن والتضامم برد مبلغ المسدد من قبل المدعي كثمن الوحدة العقارية وقدره (١٤,٦٣٠,٠٠٠) درهم .

٢ : والقضاء بإلزام المدعى عليهم الثانية والثالثة بالتضامن والتضامم بسداد مبلغ (١,٠٠٠,٠٠٠) دردهم كتعويض جابر عن الأضرار التي لحقت بالمدعي

في الاستئنافين رقم 50/2025/322 و 104/2025/322 استئناف عقاري

SVM-56636/2025

وحيث المقرر أن المشرع أوجب في المادة ١٦٣/٢ من قانون الإجراءات المدنية على محكمة الاستئناف إذا خالفت محكمة أول درجة في قضائها في الطلب الأصلي أن تعيد الدعوى إلى تلك المحكمة لتفصل في الطلب الاحتياطي الذي لم تبحثه إذ حجبها عن نظره إجابتها للطلب الأصلي ومن ثم لم تستنفد ولايتها بالنسبة له ....(الطعن رقم ٢٠٢٤ / ١٦٤ طعن عقاري) لما كان ذلك وكانت المحكمة هذه قد قضت بمخالفة حكم محكمة أول درجة في قضائها الأصلي تقضي المحكمة بإعادة الدعوى لمحكمة أول درجة لتفصل في طلبه الاحتياطي ، مع إلزام المستأنف ضده الأول في الاستئنافين برسوم ومصروفات الاستئنافين ومبلغ إلفي درهم مقابل أتعاب المحاماة في كل استئناف ورد مبلغ التامين في كليهما .

فلهذة الأسباب

حكمت المحكمة في موضوع الاستئنافين بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجددا برفض الدعوى الأصلية بحالتها ، وإعادة الدعوى لمحكمة أول درجة للفصل في موضوع الطلب الاحتياطي مع إلزام المستأنف ضده الأول في الاستئنافين برسوم ومصروفات الاستئنافين ومبلغ إلفي درهم مقابل أتعاب المحاماة في كل استئناف ورد مبلغ التامين في كليهما .

التوقيع

القاضي / د. [redacted] الحسن النور خليفه

CSC322-CY2025-CSN50-DJI2922

التوقيع

القاضي / مدحت محمد إبراهيم

CSC322-CY2025-CSN50-DJI1653

التوقيع

القاضي / د. خولة علي عبدالله العبدولي

CSC322-CY2025-CSN50-DJI2492

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.