

# الاتفاقات الدولية

موافقة الحاكم شرط لتمك غير المواطنين للعقارات  
- عدم رجعية القوانين والاتفاقيات

-

المبدأ :

- موافقة حاكم الإمارة شرط لتمك غير المواطنين  
للعقارات .

- القوانين والاتفاقيات الدولية لا تسري بأثر رجعي إلا  
إذا تقرر ذلك بنص خاص.

باسم صاحب السمو  
الشيخ خليفة بن زايد آل نهيان  
رئيس دولة الإمارات العربية المتحدة

إن دائرة النقض المدنية المؤلفة:-

برئاسة السيد القاضي: عبد الوهاب عبدول رئيس  
المحكمة وعضوية السيد القاضي: أمين أحمد  
الهاجري

والسيد القاضي: خالد يحي دراز  
وحضور أمين سر الجلسة السيد: صديق سيد  
أحمد الغول.

بالجلسة العلنية المنعقدة في يوم الثلاثاء  
12/صفر/1426هـ الموافق 2005/3/22م  
بمقر المحكمة الاتحادية العليا بمدينة أبو ظبي.

### أصدرت الحكم الآتي

في الطعن رقم 180 لسنة 24 ق.ع نقض  
مدني.

الطاعنين: ورثة المرحوم/ يوسف راشد بورسلي  
وهم:

- 1- راشد يوسف راشد بورسلي
- 2- عادل يوسف راشد بورسلي
- 3- فوزي يوسف راشد بورسلي
- 4- يعقوب يوسف راشد بورسلي
- 5- غنيمه يوسف راشد بورسلي
- 6- صبحه يوسف راشد بورسلي
- 7- فوزية يوسف راشد بورسلي
- 8- زينب حافظ محمد وهبه

المطعون ضده: سيف راشد حمر عين

الحكم المطعون فيه: صادر عن محكمة إستئناف  
الشارقة في الإستئناف رقم  
2000/56 بتاريخ 2002/1/28م.

تاريخ رفع الطعن: 2002/3/3م (مع الرسم  
والتأمين).

### المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق وتلاوة تقرير  
التلخيص والمداولة.

حيث إن الطعن استوفي أوضاعه  
الشكلية.

وحيث إن الوقائع- على ما يبين من الحكم  
المطعون فيه وسائر الأوراق- تتحصل في أن  
الطاعنين أقاموا الدعوى 67 لسنة 1998 مدني  
كلي الشارقة على المطعون ضده بطلب الحكم  
بثبوت ملكيتهم للأرض موضوع الدعوى المبينة  
بالأوراق وشطب عقد التسجيل رقم 2105  
بتاريخ 1979/8/28م ، على سند من أن  
مورثهم وهو كويتي الجنسية قد حصل على إذن  
من حكومة الشارقة بتعمير هذه الأرض الكائنة  
 بالمنطقة الصناعية الأولى وأسس فيها شركتين  
 وأنفق عليها أموالاً طائلة لإحيائها إلا أن  
المطعون ضده استغل التفويض الممنوح له من  
مورثهم وتمكن بمعاونة الموظفين المختصين  
العبث بالخريطة المساحية وشطب اسم مورثهم  
وتسجيل الأرض باسمه ، فأقاموا الدعوى  
ومحكمة أول درجة حكمت برفض الدعوى ،  
استأنف الطاعنون هذا الحكم بالاستئناف رقم 56  
لسنة 2000 الشارقة ، وبجلسة 2002/1/28م  
قضت المحكمة بالتأييد ، طعن الطاعنون في هذا  
الحكم بالطعن المائل.

إدارياً مما يجوز الطعن عليه بما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

وحيث إن النعي في جملته غير مقبول ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه متى كان الحكم قد انتهى إلى نتيجة صحيحة ، فإن النعي عليه بخطئه في الأسباب التي أقام عليها قضاءه يكون غير منتج وكانت دعوى تثبيت الملكية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- إنما تكون من مالك يستند فيها إلى مصدر قانوني من مصادر كسب الملكية ، وأن الشرط الذي يكون مصدره القانون يعد من عناصر الحق ذاته ولا يتصور قيام الحق بدونه ومن ثم لا يجوز الحكم المشروط ولا يثبت إلا عند تحقق شرطه ، أما قبل ذلك فلا يثبت لأن الأصل أن الأثر لا يسبق المؤثر ، وكان مؤدي نص المادة الرابعة من قانون التسجيل العقاري 10 لسنة 1972 لإمارة الشارقة - المنطبق على الدعوى - أن حق التملك قاصر على مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة وأنه لا يجوز تملك غيرهم عقاراً بأي سبب من أسباب كسب الملكية إلا بموافقة الحاكم وبالشروط التي يقرها وكانت موافقة حاكم إمارة الشارقة على هذا النحو لتملك غير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة للعقارات تعد من عناصر الحق ذاته لا يتصور قيامه بدونها ، لما كان ذلك وكان مورث الطاعنين من غير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة - كويتي الجنسية - وأن إذناً أو موافقة لمورث الطاعنين لم يصدر عن بلدية الإمارة من تصريح بالبناء فإنها لا تعدو بفرض حدوثها أن تكون تصريحاً بالانتفاع بالأرض وتكون دعوى تثبيت الملكية المقامة من الطاعنين فاقدة لسندها ولا ينال من ذلك النظر ما ورد باتفاقية التعاون الخليجي من معاملة مواطني دول مجلس التعاون نفس معاملة مواطنيها ، ذلك أن هذه الاتفاقية لم تصبح قانوناً من قوانين الدولة - إلا بعد أن تملك المطعون ضده أرض النزاع بالعقد المسجل

وحيث إن الطعن أقيم على سببين ينعي بهما الطاعنون على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والفساد في الاستدلال والقصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع ، ذلك أنهم تمسكوا في دفاعهم أمام محكمة الموضوع بملكية مورثهم لأرض النزاع منذ حيازته لها وحصوله على موافقة حكومة الشارقة ممثلة في بلديتها على منحه إجازة البناء رقم 1228 بتاريخ 1974/12/8م وتعميره للأرض بإنشاء شركتين عليها وهو ما لا يتوقف على أي إجراء آخر وطلبوا إحالة الدعوى للتحقيق أو ندب خبير فيها واحتياطياً توجيه اليمين الحاسمة للمطعون ضده ، فأهدر الحكم المطعون فيه الثابت من تقرير الخبير الجنائي بإمارة الشارقة من أن اسم مورث الطاعنين المثبت بخرطة الملكية قد شطب في وقت لاحق لتحرير المستند والدليل المستمد من أقوال الشهود بتحقيقات النيابة العامة وما ورد بتقرير الخبرة والقرينة القضائية المستفادة من دفع المطعون ضده بعدم سماع الدعوى لمرور الزمان والتي تفيد تملك مورثهم لأرض النزاع ، واكتفي الحكم بمجرد القول بأن إحياء الأرض الموات يعد من التصرفات التي يجب تسجيلها بمقتضى المادة الخامسة من قانون التسجيل العقاري لإمارة الشارقة وأن مورثهم لم يكن مالكا لأرض النزاع التي سجلت بإسم المطعون ضده منذ عام 1979 ولم يطعن على ذلك التسجيل وقد امتد به العمر لأكثر من خمسة عشر عاماً منذ هذا التاريخ في حين أن التسجيل لا يرد إلا على التصرفات وأن تملك مورثهم للأرض تحقق بواقعة مادية هي التعمير المقترن بالحيازة المادية ، وأن تسجيل المطعون ضده للأرض تم بينه والجهة المختصة ولم يكن مورثهم طرفاً فيه ولم يعلم به وليس للتسجيل حجية كاملة في ذاته باعتباره نظام شخصي فضلاً عن أنه لا يصح التصرف أو يحصنه من الطعن عليه سيما وأن سند الملكية ليس قراراً

105 بتاريخ 1979/8/18م باعتبار أن القوانين والإتفاقيات تطبق بوجه عام على الوقائع والمراكز القانونية التي تقع بعد تاريخ العمل به وليس له أثر رجعي على الوقائع السابقة عليه إلا إذا تقرر ذلك بنص خاص وهو ما خلت منه الإتفاقية المذكورة وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلي هذه النتيجة الصحيحة فحسب محكمة النقض أن تبين التطبيق القانوني السليم مقومة الحكم على أساسه ومن ثم فإن النعي بسببي الطعن يكون غير منتج ومن ثم غير مقبول.

**لذلك**

—  
حكمت المحكمة برفض الطعن وألزمت الطاعنين الرسم والمصروفات ومبلغ ألفي درهم مقابل أتعاب المحاماة ، وأمرت بمصادرة التأمين.

**الرئيس**

**أمين السر**

النص فف م 19 من اتفاقفة وارسو المعدلة  
والمعاهدة المكملة لها والتي انضمت إليها  
دولة الكووت تجعل مسؤولة الناقل الجوي عن التأخفر  
مسؤولة مبنفة على خطأ مفترض فف جانبه

—

المبدأ :

النص فف المعاهدات الدولية والتي انضمت إليها  
دولة الكووت فدل على أن مسؤولة الناقل عن التأخفر فف  
نقل الركاب هي مسؤولة مبنفة على خطأ مفترض فف  
جانبه ولا تنتفف هذه المسؤولة إلا إذا أثبت أنه وتابعه قد  
اتخذوا كافة التدابفر الضرورة لتفادي الضرر أو كان من  
المستحيل عليهم اتخاذها أي أن عبء إثبات نفف هذا الخطأ  
المفترض فقع على عاتق الناقل ولفس المضرور.

باسم صاحب السمو أمير الكويت  
الشيخ سعد العبد الله السالم الصباح

محكمة التمييز  
الدائرة التجارية الأولى والإدارية

بعد الإطلاع على الأوراق ، وسماع  
المرافعة ، وبعد المداولة.

حيث إن الطعنين استوفيا أوضاعهما  
الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من  
الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل  
في أن المطعون ضده أقام على الطاعنة "مؤسسة  
الخطوط الجوية الكويتية" الدعوى رقم 3366  
لسنة 2003 ت.ك بطلب الحكم بإلزامها بأن  
تؤدي إليه مبلغ 5001 د.ك تعويضاً مؤقتاً.  
وشرحاً لدعواه قال أنه تعاقد معها على نقله جواً  
على طائرتها القادمة من القاهرة بتاريخ  
2003/8/14 رحلة رقم " 1804 " التي تحدد  
لقيامها الساعة 3م ذلك اليوم إلا أنها تأخرت عن  
الإقلاع مدة عشرين ساعة دون أن تعلن الطاعنة  
عن سبب التأخير ، ولم تقدم له أيّاً من خدمات  
الضيافة فاضطر لافتراش أرض مطار القاهرة  
مما سبب له آلاماً استأدت حجزه بغرفة الحجز  
الصحي به فضلاً عن تأخره عن عمله وتلف ما  
كان يحمله من مواد غذائية ، كما أنها لم تقم  
بتنفيذ عقد النقل إلا على طائرة صغيرة عانى  
منها الكثير من المتاعب ومن ثم أقام دعواه بطلبه  
سالف البيان . بتاريخ 2004/1/12 حكمت  
بالإلزام الطاعنة بأن تؤدي إلى المطعون ضده مبلغ  
ألفي د.ك تعويضاً نهائياً . استأنفت الطاعنة هذا  
الحكم بالإستئناف رقم 278 لسنة 2004 ت/1  
بصحيفة موقعة من محام أهلي ، وبالإستئناف  
رقم 407 لسنة 2004 ت/1 بصحيفة ممهورة  
بتوقيع أحد أعضاء إدارة الفتوى والتشريع ، وبعد  
أن ضمت المحكمة الإستئناف الثاني إلى الأول  
قضت في 2004/4/7 أولاً: ببطلان الإستئناف  
رقم 278 لسنة 2004 ت لعدم توقيع صحيفته  
من احد أعضاء إدارة الفتوى والتشريع ثانياً :-

بالجلسة المنعقدة علنا بالمحكمة بتاريخ 24  
ذو الحجة 1426 هـ الموافق 2006/1/24  
برئاسة السيد المستشار/ محمد خيرى الجندى  
رئيس الدائرة ،

وعضوية السادة المستشارين/ عبد الحميد عمران  
محمد وعبد المنعم أحمد إبراهيم وأحمد عبد  
الفتاح حسن وجودة عبد المقصود فرحات

وحضور الأستاذ/ حاتم موسى رئيس النيابة  
وحضور السيد/ سامي أبو العينين أمين سر  
الجلسة.

صدر الحكم الآتي

-

في الطعنين بالتمييز المرفوع أولهما من:  
الممثل القانوني لشركة الخطوط الجوية الكويتية  
بصفته.

ضد

عادل سالم عبد الله بوتلف.

والمرفوع ثانيهما من: رئيس مجلس إدارة  
مؤسسة الخطوط الجوية الكويتية بصفته.

ضد

عادل سالم عبد الله يوتلف.

والمقيدين بالجدول برقمي: 508 ،  
2004/514 تجاري/1.  
المحكمة

برفض الإستئناف رقم 407 لسنة 2004 وبتأييد الحكم المستأنف. طعنت الطاعنة في هذا الحكم بطريق التمييز بالطعن المائلين وأودعت نيابة التمييز مذكرة فيهما ارتأت فيها رفضهما ، وإذ عرضا على هذه المحكمة في غرفة المشورة حددت جلسة لنظرهما وفيها قررت المحكمة ضم الطعن 514 لسنة 2004 ت إلى الطعن رقم 508 لسنة 2004 ت ، والتزمت النيابة رأيها.

أولاً: بالنسبة للطعن رقم 508 لسنة 2004 ت/1

وحيث إن الطعن أقيم على سببين تنعي بهما الطاعنة على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والثابت بالأوراق وفي بيان ذلك تقول أنها تمسكت أمام محكمة الإستئناف بإنتفاء مسئوليتها عن التأخير لحدوث خلل مفاجئ طراً على أجهزة الطائرة التي كانت معدة للإقلاع بالرحلة محل التداوي وأن هذا الخلل لم يكن ممكناً توقعه أو تفاديه وأنها بذلت كل التدابير اللازمة لتداركه مما يعد سبباً أجنبياً ترتفع معه مسئوليتها عملاً بالمادة 211 من قانون التجارة والمادة 233 من القانون المدني ، ولم يقدم المطعون ضده ما ينفي ذلك إلا أن المحكمة أطرحت هذا الدفاع ، كما أنها لم تظن إلى أن الثابت بوثيقة النقل " تذكرة السفر " انها تضمنت النص على إعفائها من المسئولية عن تأخير وصول الرحلة ، ولم تعن المحكمة ببحث أثر ذلك الأمر الذي يعيب حكمها المطعون فيه بما يستوجب تمييزه .

وحيث أن هذا النعي في غير محله ذلك أنه من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص في المادة 19 من اتفاقية وارسو الخاصة بتوحيد بعض قواعد النقل الجوي المبرمة في 12 أكتوبر 1929 والمعدلة ببروتوكول لاهاي بتاريخ 28 من سبتمبر 1955 والمعاهدة المكملة لها الموقعة

بتاريخ 18 من سبتمبر 1961 والتي انضمت إليها الكويت بالقانون رقم 20 لسنة 1975 – على أن " يكون الناقل مسؤولاً عن الضرر الذي ينشأ عن التأخير في نقل الركاب او الامتعة أو البضائع بطريق الجو " ، وفي المادة 20 على أن " لا يكون الناقل مسؤولاً إذا أثبت أنه وتابعه قد اتخذوا من التدابير اللازمة لتفادي الضرر أو أنه من المستحيل عليهم اتخاذها " يدل على أن مسؤولية الناقل الجوي عن التأخير في نقل الركاب هي مسؤولية مبنية على خطأ مفترض في جانبه ولا تنتفي إلا إذا أثبت أنه وتابعه قد اتخذوا كافة التدابير الضرورية لتوقي الضرر وأنه كان من المستحيل عليهم اتخاذها أي أن عبء إثبات نفي هذا الخطأ المفترض يقع على عاتق الناقل وليس المضرور ، واستخلاص بذل التدابير اللازمة لتفادي الضرر أو عدم اتخاذها هو من الأمور الواقعية التي تدخل في سلطة محكمة الموضوع في استنباط القرائن وبحث الدلائل والمستندات المقدمة فيها وتقديرها بما يتفق والواقع في الدعوى بغير معقب متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها معينها الصحيح بالأوراق ويؤدي إلى النتيجة التي انتهت إليها ،

لم كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه المؤيد للحكم الابتدائي قد استخلص من أوراق الدعوى – ومن بينها التقرير المقدم من الطاعنة أن طائرة الرحلة رقم 1804 بتاريخ 2003/8/14 – التي كان المطعون ضده متعاقداً على نقله على متنها – تأخرت في الإقلاع من الساعة 15,10 م 2003/8/14 حتى الساعة 16,40 م 2003/8/15 وأن الطاعنة قعدت عن إثبات اتخاذها التدابير اللازمة لتفادي الضرر الذي ترتب على ذلك أو أنه كان من المستحيل عليها اتخاذها ، ورتب الحكم على ذلك ثبوت مسئوليتها عن التأخير وهو من الحكم استخلاص سائغ له أصله الثابت بالأوراق ويؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها ولا ينال منه

تحدى الطاعنة بالقول بأن وثيقة النقل " تذكرة السفر" قد تضمنت شرطا بإعفاؤها من المسؤولية عن التأخير إذ أن المادة 29 من الاتفاقية فد نصت على أن يقع باطلا كل شرط يقضي بإعفاء الناقل الجوى من المسؤولية .. " وهذا البطلان يتعلق بالنظام العام فلا يجوز مخالفته الأمر الذى لا يعدو معه النعي بسببي الطعن إلا أن يكون جدلا فى السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع لايجوز إثارته لدى محكمة التمييز بما يكون معه الحكم المطعون فيه بمنجاة من التمييز.

ثانيا : الطعن رقم 514 لسنة 2004 ت :

وحيث إن مبنى الطعن هو مخالفة الحكم المطعون فيه للقانون والخطأ فى تطبيقه إذ قضى بعدم قبول الاستئناف المقام من الطاعنة برقم 278 لسنة 2004 ت بمقولة أن صحيفته موقعة من محام أهلي وليس من أحد أعضاء إدارة الفتوى والتشريع فى حين أن المنازعة موضوعه هى منازعة تجارية وليست إدارية وبالتالي فلا يسرى عليه ما اشترطه المرسوم بالقانون رقم 20 لسنة 1981 بإنشاء دائرة إدارية بالمحكمة الكلية من وجوب توقيع صحيفة الاستئناف من أحد أعضاء إدارة الفتوى والتشريع فضلا عن أن الطاعنة رغم كونها مؤسسة عامة فهى تحتفظ بطابعها التجاري وقد أصدر رئيسها

للمحامى رافع الطعن توكيلا يبيح له ذلك ومن ثم يكون الحكم معيبا بما يستوجب تمييزه .

وحيث إن هذا النعي – أيا كان وجه الرأي فيه – غير منتج ذلك أنه وقد انتهت المحكمة فى الطعن الأول إلى سلامة الحكم المطعون فيه بما مؤداه تأييد الحكم المستأنف فإن الاستئناف رقم 278 لسنة 2004 – محل الطعن المائل - وقد دارت أسبابه حول ذات مضمون أسباب الاستئناف الأول سيكون مآله الرفض حتما وهو ما يتساوى فى النتيجة مع قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبوله لبطلان صحيفته .

وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعنين.

**لذلك**

–

**حكمت المحكمة :**

بقبول الطعنين شكلا وفى الموضوع برفضهما وألزمت الطاعنة المصروفات فى الطعن رقم 514 لسنة 2004 ت مع مصادرة الكفالة فيه .

رئيس الدائرة

أمين سر الجلسة