

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع تقرير التلخيص الذي أعده وتلاه جلسة المرافعة القاضي المقرر يحى الطيب أبوشورة وبعد المدولة: على سند من أن المدعى عليها أبرمت معها عدد عشر عقود لتنفيذ وإنجاز وتشديد عشر بنائيات سكنية على قطع أراضي مملوكة لها بمنطقة دبي الجنوب وتشديد مجلس على قطعة رقم (498 - 363) بمنطقة المنارة، وبتاريخ 26 يناير 2021 م طردها المدعى عليها من مقر العمل ومنعتها من إكمال الأعمال بباقي المشاريع بما غل يدها عن استكمال الأعمال فأقامت ضدها الدعوى رقم 31 لسنة 2021 م نزاع تعيين خبرة عقاري دبي لتصفية الحساب بينها بيد أنها لم تسدد لها مستحقاتها مما بها لإقامة الدعوى. جلسة 28-9-2023م قضت هذه المحكمة بنقض الحكم المطعون فيه وأحالت القضية لمحكمة الاستئناف لتقضي فيها من جديد تأسيساً على عدم تحقيق دفاع الطاعنة بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الاوان على سند مما نص عليه في المادة (14) من اتفاقية العقد الخاصة بفترة المسؤولية عن العيوب التي تنص في فقرتها (8) المعنونة "شهادة المسؤولية عن العيوب" على أنه: "عند انتهاء فترة المسؤولية عن العيوب يجب معاينة المشروع بحثاً عن أي عيوب، ويتم تحديد أعمال الإصلاح المطلوبة من قبل صاحب العمل والمهندس. ويجب على المقاول إصلاح جميع العيوب على الفور. وإذا أخفق المقاول في القيام بذلك، يتم خصم تكلفة المواد المذكورة أعلاه من الأموال المحتجزة قبل إصدار شهادة المسؤولية عن العيوب من قبل المهندس. يجب على المقاول عند الطلب أن يدفع لصاحب العمل مبلغ هذه الزيادة، ويعتبر هذا المبلغ ديناً مستحقاً على المقاول لصاحب العمل، وحيث أقيم الطعن على سببين تنعى بهما الطاعنة على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والقصور في التسبب والفساد في الاستدلال والاخلال بحق الدفاع ومخالفة الثابت بالأوراق ان قضى في موضوع الاستئناف 1956 لسنة 2022م تجاري بالغاء قضاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان على أسباب مجمله وإهماله خلو أوراق الدعوى ومستنداتها مما يثبت وجود أي عيوب فيما أنجزته من أعمال أو قيام المطعون ضدها بأي أعمال صيانة والمطالبة بقيمتها ، 894 (من قانون المعاملات المدنية أن عقد المقاولة هو العقد الذي يتعهد فيه أحد طرفيه (المقاول) بأن يصنع شيئاً أو يؤدي عملاً لقاء بدل يتعهد به الطرف الآخر (رب العمل) ويعتبر المقاول الأصلي بمثابة رب العمل بالنسبة للمقاول من الباطن الذي عينه ، وأن على صاحب العمل أن يدفع البديل المتفق عليه إلي المقاول مقابل ما أنجزه من الأعمال عند تسليم الأعمال أو في الميعاد المتفق عليه أو الذي جرى به العرف ، وأن التزام المتعاقد ليس مقصوراً على ما ورد في العقد ولكنه يشمل أيضاً كل ما هو من مستلزماته وفقاً للقانون والعرف وطبيعة التصرف ، وأن استخلاص تحقق الشرط الواقف هو مما تستقل بتقديره به محكمة الموضوع متى ما أقامت قضائها على أسباب سائغه لها أصل ثابت في الأوراق. ويتم تحديد أعمال الإصلاح المطلوبة من قبل صاحب العمل والمهندس. ويجب على المقاول إصلاح جميع العيوب على الفور. وإذا أخفق المقاول في القيام بذلك، يتم خصم تكلفة المواد المذكورة أعلاه من الأموال المحتجزة قبل إصدار شهادة المسؤولية عن العيوب من قبل المهندس. يجب على المقاول عند الطلب أن يدفع لصاحب العمل مبلغ هذه الزيادة، ويعتبر هذا المبلغ ديناً مستحقاً على المقاول لصاحب العمل، ولصاحب العمل الحق في الاستيلاء على أو مصادرة ضمان حسن الأداء بمبلغ يُعادل المبلغ المستحق لصاحب العمل من المقاول". وبما مفاده أن الطرفين قد اتفقا على أن ميعاد مدة الإنجاز وعلى مسؤولية المستأنف ضدها تقابلاً عن العيوب التي يتم اكتشافها بواسطة المستأنفة خلال مدة سنة من تاريخ انجاز وتسليم المباني المتعاقد عليها بينهما وأن للمستأنفة الحق في استخدام اخرين للقيام بالأعمال التي لم يتم استكمالها بواسطة المستأنف ضدها أو اصلاح العيوب التي تظهر خلال مدة المسؤولية المتفق عليها ، وحيث أن الخبير العقاري في تقريره والذي تأخذ به المحكمة محمولاً على أسبابه لكفاية الأسس التي استند عليها التقرير من تحقيقات ومعاينة أن المستأنف ضدها لم تقم بتنفيذ الأعمال المتفق عليها في جميع المباني في التاريخ المحدد لها وأن المستأنف ضدها لم تنجز الأعمال كاملة ولم يتم تسليم الأعمال الخدمية وبالتالي تسليمها للجهات المعنية وبالتالي تعتبر الأعمال ناقصة وأن المستأنف ضدها كانت السبب الرئيس في التأخير حيث لم تقم بتسليم الأعمال في المواعيد المتفق عليها ، وبما تستخلص منه المحكمة ومن خلال ما خلص اليه تقرير الخبرة في النزاع العقاري رقم 12 لسنة 2021م نزاع تعيين خبرة عقاري أن المستأنف ضدها لم تقم بتنفيذ الأعمال كاملة وأنها قد تأخرت في التسليم وأن للمستأنفة الحق في حبس بعض الأموال لتنفيذ الأعمال التي لم يتم تنفيذها من جانب المستأنف ضدها فضلاً عن حقها في حبس هذه الأموال لإصلاح العيوب التي تظهر خلال مدة المسؤولية عن العيوب المتفق عليها بين الطرفين حسبما سبق ذكره عالية ، ولما كان الثابت مما خلصت اليه المحكمة أن استحقاق المستأنف ضدها لكامل مستحقاتها يتوقف على قيامها بكامل الأعمال فضلاً عن مضي مدة المسؤولية عن العيوب وهو ما لم يتحقق بعد وبما يكون معه إقامة الدعوى بالمطالبة محل النزاع قد جاء قبل أوانه ويكون القضاء للمستأنف ضدها بطلباتها برغم عدم حيولة زمان

استحقاقها على غير سند من الواقع أو القانون متعين الغاؤه. وكان هذا الذي خلص اليه الحكم المطعون فيه سائغاً ومستمدّاً مما له أصل ثابت في الاوراق وكافياً لحمل قضائه ومتفقاً وتطبيق صحيح القانون ومتضمناً الرد الكافي المسقط لكل ما أثارته الطاعنة ومتفقاً والتفسير الصحيح لعبارات العقد سند الدعوى، فيكون النعي عليه بما سلف مجرد جدل موضوعي فيما لمحكمة الموضوع من سلطه في تحصيل وفهم الواقع في الدعوى وتفسير العقود والشروط المختلف عليها بين الخصوم وتقدير أدلتها ومنها تقرير الخبير المنتدب والخبير الاستشاري واستخلاص تحقق الشرط والواقف الذي من شأنه أن يوقف نفاذ هذا الالتزام إلى أن تحقق الواقعة المشروطة فلا يكون من حق المفاوض مطالبة صاحب العمل بمستحققاته بمحتجز الصيانة طالما لم يتحقق هذا الشرط الذي يقع عليه عبء اثبات تحققه من عدم تحققه وهو ما تنحسر عنه رقابة هذه المحكمة متعيناً رده. وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن. حكمت المحكمة: