محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية:٤٦٧٥ /٢٠١٠

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار

الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبدالله الثاني إبن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد حسن حبوب

وعضوية القضاة السادة

د. عبد القادر الطورة ، ناصر التل ، أحمد الخطيب ، أحمد ولد علي

المميـــــــزون: ١- صالح نظام الدين حسني الكردي .

٢- سيدو نظام الدين حسني الكردي .

٣- حمزة نظام الدين حسني الكردي .

٤- تركة المرحوم نظام الدين حسني الكردي .

وكيلهم المحامي معين الكسواني .

المميز ضدهم: ١- مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته .

٢- مدير دائرة تسجيل أراضي جنوب عمان بالإضافة لوظيفته .

٣- وكيل قضايا الدولة .

٤- المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

بتاريخ ٢٠١٠/١٠/٢٠ تقدم المميزون بهذا التمييز ضد المميز ضـدهم وذلـك للطعـن بالحكم الصادر وجاهياً عن محكمة استئناف حقوق عمان بتاريخ ٢٠١٠/٩/٢١ بالقضية الاستئنافية الحقوقية رقم ٢٠٠٩/٢٨٢٦٢ ، والقاضي بـرد الاسـتئناف وتأييـد الحكـم المستأنف وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف التي تكبدتها الخزينة عـن المرحلـة الاستئنافية و ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة لممثل الخزينة وإعـادة الأوراق إلى مصدرها .

وتتلخص أسبـــــــــــاب التمييز بما يلي :

١- إن قرار محكمة الاستئناف باطل ومنعدم كونه بني على قرار محكمة بداية حقوق عمان المنعدم لمخالفته نص المادة ٢٧ من الدستور الأردني لعدم صدوره باسم حضرة صاحب الجلالة الملك المعظم .

٢- أخطأت المحكمة بإصدارها القرار المستأنف على سند من القول (أن الوكيل محمد إبراهيم البطيخي احتصل على حكم اكتسب الدرجة القطعية وأمر من رئيس الوزراء بتنفيذ هذه الوكالات بعد الحصول على حكم قضائي بتثبيتها واستعمال الوكيل لحقه لا يمنع من إجراء البيع على قطع الأراضي موضوع الوكالات بالرغم من وجود حجوزات) حيث أن هذا الإسناد قاصر ومخالف للقواعد العامة في القانون .

٣- وبالتناوب أخطأت المحكمة بعدم الرد على كافة أسباب الاستئناف وهي لم تجب إلا على سبب واحد وفي هذا مخالفة للمادة ١٨٨من قانون أصول المحاكمات المدنية .

٤- وبالتناوب أخطأت المحكمة ومن قبلها محكمة البداية لا بل أمعنت محكمة الاستئناف بالخطأ مخالفة صريح المادة ٨٤٢ فقرة ٢ من القانون المدني بقولها (إن أحد الوكلاء المدعو محمد البطيخي قد تقدم لوحده دون الوكيل الآخر فان هذا الأمر يتعلق بحق الوكلاء فيما بينهما) وهذا القول بالغ الخطورة فهو يهدم نظرية الوكالة برمتها .

٥- أخطأت المحكمة بإصدارها القرار المطعون فيه حيث أن الجهة المميزة تملك المصلحة للدفع بأن الوكالات موضوع الدعوى مع عدم التسليم بصحتها صدرت لمصلحة الوكيلين مجتمعين وبالتساوي .

٦- أخطأت محكمة البداية ومن بعدها محكمة الاستئناف بقرارها والذي جاء في الصفحة السابعة منه أن المدعى عليهما الأول والثاني قاما بتنفيذ القرار الصادر عن المحاكم المختصة وقاما بتسجيل الوكالات غير القابلة للعزل وفقاً لما ورد بمضمون القرار رقم ٢٠٠٤/٣٥١ بداية حقوق جنوب عمان حيث أن القرار لا يتضمن فك الحجوزات التحفظية وهو الأمر الذي غاب عن محكمة البداية ومحكمة الاستئناف .

٧- أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها والذي جاء فيه بأن الوكالة الصادرة لصالح الوكيل تجعل الموكل مسلوب الحق بأي تصرف يجريه على العقار موضوع الوكالة وهنا تلاحظ محكمتكم أن محكمة البداية لم تتنبه إلى أن الجهة المميزة تطعن بصحة التصرف بالوكالة ولا تتصرف بالعقار .

٨- أخطأت محكمة الاستئناف لحيثيات القرار والذي جاء في الصفحة الثامنة منه أن الوكالات المنظمة لصالح المدعو محمد إبراهيم البطيخي سابق لتاريخ وضع إشارة الحجز على قطع الأراضي المملوكة للمرحوم مورث المدعين .

٩- أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها الذي لم تأخذ فيه بنص المادة ٢/٨٤٢ من القانون المدني والمادة ١/٨٤٣ .

١٠- أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها حيث نصت المادة ١١ من قانون الأموال غير المنقولة على (هـ- لا يجوز أن تتضمن الوكالة المشار إليها في هذه المادة أي نص يخول الوكيل حق توكيل غيره ولا يعمل بأي نص يخالف أحكام هذه الفقرة ورد في أي وكالة نظمت قبل نفاذ هذا القانون) .

١١- أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها حيث أن الجهة المدعى عليها قد قامت بفك الحجوزات التحفظية عن قطع الأراضي موضوع الوكالات دون أن تقرر ذلك محكمة بداية حقوق جنوب عمان بقرارها رقم ٢٠٠٤/٣٥١ .

لهذه الأسباب يطلب المميزون قبول التمييز شكلاً ونقض الحكم المميز موضوعاً

القـــــــــــــــــــــــــــــــــــــرار

بعد التدقيق والمداولة نجد أن المدعين سيدو نظام الدين حسني الكردي ، وصالح نظام الـدين حسني الكردي ، وحمزة نظام الدين حسني الكردي ، وتركة المرحوم نظام الدين حسني الكردي كانوا قد أقاموا بتاريخ ٢٠٠٨/٣/٢٤ الدعوى رقم ٢٠٠٨/١١١٩ لدى محكمة بداية حقوق عمان ضد المدعى عليهم مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة إلى وظيفتـه ومـدير دائـرة

تسجيل أراضي جنوب عمان بالإضافة إلى وظيفته والمحامي العام المدني بالإضافة إلى وظيفته يطالبوهم فيها بإبطال تنفيذ الوكالات الخاصـــة ذوات الأرقـــام ٢٠٠١/١٨٤٥ و ٢٠٠١/١٨٤٦ تاريخ ٢٠٠١/٦/١٩ كاتب عدل مأدبا ، مقدرين لها لغايات الرسم بالحد الأعلى للرسم .

على سند من القول أنه بتاريخ ٢٠٠٥/١١/٢٤ صدر قرار محكمة بداية حقوق جنوب عمان رقم ٢٠٠٤/٣٥١ بإلزام الجهة المدعى عليهـــا بتـــسجيل الوكـــالات ذوات الأرقـــام ٢٠٠١/١٨٤٥ و٢٠٠١/١٨٤٦ تاريخ ٢٠٠١/٦/١٩ كاتب عدل مأدبا في سجلات دائرة الأراضـــي والمـــساحة وعلى قيود وصحف قطع الأراضي موضوع تلك الوكالات بعد اســـتيفاء الرســـوم القانونيـــة ، وصدر كتاب رئيس الوزراء بتاريخ ٢٠٠٦/٥/١٨ يتضمن الأمر بتنفيذ الحكم المشار إليه ، وان المدعى عليهما الأول والثاني قاما بتسجيل الوكالات على الرغم من وجود حجوزات على القطع موضوع الوكالات دون أن يتضمن القرار المذكور فك الحجوزات عن القطع المذكورة ، ومـــع تحفظ المدعين على الوكالات وعلى القرار المشار إليه فان الجهة المدعى عليها تجاوزت منطوق وخلاصة الحكم بإجراء عقود بيع ونقل ملكية قطع الأراضي موضوع الوكالات على الرغم من أن هذه الأراضي مثقلة بالحجوزات ولأكثر من جهة ، وان القرار الذي اســـتندت إليـــه الجهـــة المدعى عليها صادر باسم المدعو محمد إبراهيم البطيخي علماً بأن الوكالات موضوع الـــدعوى الموكل بها اثنين (محمد إبراهيم البطيخي و ضيف الله مطلـــق) مجتمعـــين وبالتـــساوي ، وان الحجوزات المثقلة بها قطع الأراضي سبقت التقدم بتسجيل الوكالات على قيود وسجلات دائـــرة الأراضي ، وان الوكيلين مجتمعين لم يتقدما لدى دائرة الأراضي والمـــساحة بطلـــب لتـــسجيل الوكالات على قيود وسجلات دائرة الأراضي وحيث أن المقصر أولى بالخسارة فيكـــون إنفـــاذ الوكالات ونقل ملكية قطع الأراضي مخالف للقانون ، وان الجهة المدعى عليها خالفت القـــانون بنقل ملكية قطع الأراضي موضوع الوكالات ، مما اضطر المدعين لإقامة هذه الدعوى ، وبعـــد المحاكمة أصدرت محكمة الدرجة الأولى بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/١٨ حكمها القاضي بـــرد دعـــوى المدعين وتضمينهم الرسوم والمصاريف و ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة .

لم يرتضِ المدعون بالحكم المذكور فطعنوا فيه استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان بالاســـتئناف رقم ٢٠٠٩/٢٨٢٦٢ .

وبتاريخ ٢٠١٠/٩/٢١ أصدرت محكمة استئناف عمان حكمها القاضي برد الاســـتئناف وتأييـــد الحكم المستأنف وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف الاستئنافية ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعـــاب محاماة عن هذه المرحلة من التقاضي .

لم يلقَ هذا الحكم قبولاً لدى المستأنفين فطعنوا فيه تمييزاً للأسباب التي ساقوها بلائحة تمييـــزهم والمنوه إليها أعلاه .

ورداً على أسباب التمييز

وعن السبب الأول :

ومؤداه أن قرار محكمة الاستئناف باطل ومنعدم كونه بني على قرار محكمة بداية حقوق عمـــان المنعدم لمخالفته نص المادة ٢٧ من الدستور الأردني لعدم صدوره باسم حضرة صاحب الجلالة الملك المعظم :

وفي ذلك نجد أن الحكم المطعون فيه قد صدر باسم حضرة صاحب الجلالة الملك عبدالله الثـــاني بن الحسين المعظم مما يجعله موافقاً لأحكام المادة ٢٧ من الدستور ويغدو هذا السبب غير وارد عليه ويقتضي رده .

وعن السبب الثاني :

ومؤداه تخطئة المحكمة بإصدارها القرار المستأنف على سند من القول (أن الوكيل محمد إبراهيم البطيخي احتصل على حكم اكتسب الدرجة القطعية وأمر من رئيس الوزراء بتنفيذ هذه الوكالات بعد الحصول على حكم قضائي بتثبيتها واستعمال الوكيل لحقه لا يمنع من إجراء البيع على قطع الأراضي موضوع الوكالات بالرغم من وجود حجوزات) حيث أن هذا الإسناد قاصر ومخـــالف للقواعد العامة في القانون :

وفي ذلك نجد أن ما توصلت إليه محكمة الاستئناف بناءاً على البينات المقدمـــة بالـــدعوى بعـــد وزنها لها وحيث أن هذا الأمر هو من اطلاقات محكمة الموضوع بما لها من صـــلاحية وفقـــاً لأحكام المادتين ٣٣ و ٣٤ من قانون البينات مما يجعل هذا السبب يشكل طعناً فـــي الـــصلاحية التقديرية لمحكمة الموضوع والذي لا معقب لمحكمتنا عليها طالما انه جاء موافقاً للقانون الأمـــر الذي يجعل هذا السبب غير وارد على الحكم المطعون فيه ولا ينال منه ويقتضي رده .

وعن السبب الثالث :

ومؤداه تخطئة المحكمة بعدم الرد على كافة أسباب الاستئناف وهي لم تجب إلا على سبب واحد وفي هذا مخالفة للمادة ١٨٨من قانون أصول المحاكمات المدنية :

وفي ذلك نجد أن أسباب الاستئناف السبعة ذات مؤدى واحد من حيث النتيجة إذ تخطيء محكمة الدرجة الأولى فيما توصلت إليه بتنفيذ الحكم القضائي الصادر عن محكمة بداية جنـــوب عمـــان والمكتسب الدرجة القطعية بتسجيل الوكالات على قيود وسجلات قطع الأراضي موضوع تلـــك الوكالات ، وحيث أن محكمة الاستئناف بحكمها المطعون فيه قامت بالرد على هـــذه الأســـباب جملةً فلا تكون قد خالفت أحكام القانون ويغدو هذا السبب غير وارد ويستوجب الرد .

وعن السببين الرابع والخامس :

ومؤداه تخطئة المحكمة ومن قبلها محكمة البداية لا بل أمعنت محكمة الاستئناف بالخطأ مخالفـــة صريح المادة ٨٤٢ فقرة ٢ من القانون المدني بقولها (أن أحد الوكلاء المدعو محمد البطيخي قد تقدم لوحده دون الوكيل الآخر فان هذا الأمر يتعلق بحق الوكلاء فيما بينهما) وهذا القـــول بـــالغ الخطورة فهو يهدم نظرية الوكالة برمتها ، وبإصدارها القرار المطعون فيـــه حيـــث أن الجهـــة المميزة تملك المصلحة للدفع بأن الوكالات موضوع الدعوى مع عدم التسليم بصحتها صـــدرت لمصلحة الوكيلين مجتمعين وبالتساوي :

وفي ذلك نجد أن الوكالة التي كان مورث المدعين قد أعطاها لوكيليه كانت وكالة غيـــر قابلـــة للعزل لتعلق حق الوكيلين فيها كون الموكل قبض ثمن الموكل فيه الوكيلين مما يجعل هذه الوكالة قد صدرت لصالح الوكيلين ولا يكون للموكل بعدها أن ينهيها أو يقيدها دون موافقة الوكيل الذي صدرت لصالحة وفقاً لأحكام المادة ٨٦٣ من القانون المدني ، ويكون للوكيل التصرف فيما وكّل فيه دون الرجوع للموكل ولا يكون للموكل التدخل في تصرف الوكيل ، ذلك أن الوكالـــة غيـــر قابلة للعزل ووفقاً لما استقر عليه الاجتهاد هي بحكم عقد البيع ، وحيث أن احد الوكيلين تصرف بالموكل فيه بموجب الوكالة التي منحها له الموكل فلا يكون بعد ذلك من مصلحة للمدعين فـــي إثارة أن أحد الوكيلين هو المتصرف وليس الوكيلين مجتمعين ، كما أن المادة ٨٤٢ لا ترد على الوكالة غير قابلة للعزل بل تنطبق على الوكالات الأخرى التي يقوم الوكيل بالعمل لصالح موكله وبالتالي يكون ما توصلت إليه محكمة الاستئناف واقع في محله ويغدو هذان السببان غير واردين عليه ويقتضي ردهما

وعن السبب السادس :

ومؤداه تخطئة محكمة البداية ومن بعدها محكمة الاستئناف بقرارها والذي جاء فـــي الـــصفحة السابعة منه أن المدعى عليهما الأول والثاني قاما بتنفيذ القرار الصادر عن المحاكم المختـــصة

وقاما بتسجيل الوكالات غير القابلة للعزل وفقاً لما ورد بمضمون القرار رقم ٢٠٠٤/٣٥١ بداية حقوق جنوب عمان حيث أن القرار لا يتضمن فك الحجوزات التحفظية وهو الأمر الذي غـــاب عن محكمة البداية ومحكمة الاستئناف :

وفي ذلك نجد أن الطعن أمام محكمتنا لا يرد إلا على الأحكام الصادرة عن محـــاكم الاســـتئناف ويكون الطعن على الأحكام البدائية أمام محكمتنا غير جائز وغير مقبول شكلاً .

وما يتعلق بالطعن على الحكم الاستئنافي فإننا نجد أن ما جاء بردنا على السبب الثاني من أسباب هذا التمييز يصلح للرد على ما جاء في هذا السبب فنحيل إليه منعاً للإطالة والتكرار .

وعن السبب السابع :

ومؤداه تخطئة محكمة الاستئناف بقرارها والذي جاء فيه بأن الوكالة الصادرة لـــصالح الوكيـــل تجعل الموكل مسلوب الحق بأي تصرف يجريه على العقار موضوع الوكالـــة وهنـــا تلاحـــظ محكمتكم ان محكمة البداية لم تتنبه إلى أن الجهة المميزة تطعن بصحة التـــصرف بالوكالـــة ولا تتصرف بالعقار :

وفي ذلك نجد انه وطالما تم إصدار مورث المدعين للوكالة غير قابلة للعـــزل لـــصالح الوكيـــل وطالما أن قيامه بإعطاء الوكيل هذه الوكالة بصورة سليمة وصحيحة ولم يعتورها ما يبطلها فلا يكون بعدها للموكل أي علاقة فيما قام بتوكيل غيره به إضافة إلى أن لا مصلحة له تبقـــى بعـــد إعطاءه الوكالة وحيث أن قيام الوكيل بالتصرف بالوكالة المعطاة له والتي لم يتم إبطالهـــا فـــلا يكون للموكل صفة أو مصلحة بالطعن في تصرف الوكيل وحيث أن محكمة الاستئناف توصلت بحكمها المطعون فيه لذات النتيجة فتكون قد أصابت صحيح القانون وهذا السبب يغدو غير وارد عليه ويقتضي رده .

وعن السببين الثامن والحادي عشر :

ومؤداه تخطئة محكمة الاستئناف لحيثيات القرار والذي جاء في الصفحة الثامنة منه أن الوكالات المنظمة لصالح المدعو محمد إبراهيم البطيخي سابق لتاريخ وضع إشارة الحجـــز علـــى قطـــع الأراضي المملوكة للمرحوم مورث المدعين ، وبقرارها حيث أن الجهة المدعى عليها قد قامـــت بفك الحجوزات التحفظية عن قطع الأراضي موضوع الوكالات دون أن تقرر ذلك محكمة بداية حقوق جنوب عمان بقرارها رقم ٢٠٠٤/٣٥١ :

وفي ذلك لا نجد أن المدعين قد قدموا ما يثبت أن لهم مصلحة مشروعة أو صفة في إبداء هـذا الأمر ذلك أن قطع الأراضي المعطى بها الوكالتين غير القابلتين للعزل للوكيلين فيهمـا وعلـى ضوء ما توصلنا إليه تعتبران بمثابة عقد البيع الجاري بين الموكل والوكيل ، وطالما أن المدعين لم يثبتوا أن الحجز التحفظي الذي يدعونه كان ملقى على هذه القطع لصالحهم فلا يكون لهـم أي صفة أو مصلحة به ويكون ما توصلت إليه محكمة الاستئناف واقع في محله وهذين السببين غير واردين عليه ويقتضي ردهما .

وعن السبب التاسع :

ومؤداه تخطئة محكمة الاستئناف بقرارها الذي لم تأخذ فيه بنص المادة ٢/٨٤٢ مـن القـانون المدني والمادة ١/٨٤٣ :

وفي ذلك نجد أن ما جاء بردنا على السبب الرابع من أسباب هذا التمييز يصلح للرد على ما جاء في هذا السبب فنحيل إليه منعاً للإطالة والتكرار .

وعن السبب العاشر :

ومؤداه تخطئة محكمة الاستئناف بقرارها حيث نصت المادة ١١ من قانون الأموال غير المنقولة على (هـ لا يجوز أن تتضمن الوكالة المشار إليها في هذه المادة أي نص يخول الوكيـل حـق توكيل غيره ولا يعمل بأي نص يخالف أحكام هذه الفقرة ورد في أي وكالة نظمت قبل نفاذ هـذا القانون) :

وفي ذلك نجد أن القانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة وتعديلاته رقم ٥١ لـسنة ١٩٥٨ الواجب التطبيق على الوكالات موضوع الدعوى لم يكون متضمناً للفقرة هـ الواردة في هذا السبب إذ أن الفقرة هـ المذكورة تم إضافتها في القانون المعدل رقـم ٤٥ لـسنة ٢٠٠٧ ، وطالما أن التصرف تم في عام ٢٠٠١ فيكون التمسك أو التذرع بالفقرة هـ المذكورة مستوجب الالتفات عنه هذا من جهة ومن جهة أخرى فان قيام الوكيل بالتصرف بقطع الأراضي موضوع الوكالة المعطاة له وبموجبها لا يشكل تخويلاً أو توكيلاً منه لغيره الأمر الذي يجعل هذا الـسبب غير وارد على الحكم المطعون فيه ويقتضي رده .

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد التمييز وتصديق الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلـــى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ١٤ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٢ هـ الموافق ٢٠١١/٥/١٧م

عضـــــــو عضـــــــو القاضي المترئـــــس

عضـــــــو عضـــــــو

رئيس الديـــــوان

دقق / غ . د