

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد فايز حمارنة
وعضوية القضاة السادة

محمد المحادين ، هاني قاقيش ، د. فؤاد الدرادكة ، مازن القرعان

المميز زة :-

شركة داماك للاستثمار والعقارات / الأردن ذ.م.م
وكيلاها المحاميان محمد وأيمن أبو الحمص

المميز ضده :-

فراس محمد سالم الجنيدي / وكيله المحامي صباح البيروتي

بتاريخ ٢٠١١/٧/١٨ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن
محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠١١/٣٤٢٦) فصل ٢٢/٦/٢٠١١
والمتمضمّن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان
في القضية رقم (٢٠١٠/٩٥٠) فصل ٣١/١٠/٢٠١٠ والقاضي: (بالزام المدعى عليها
بدفع مبلغ (٤٥٢٤٠) ديناراً للمدعي وتضمينها الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية من
تاريخ المطالبة وحتى السداد التام ومبلغ (٥٠٠) ديناراً أتعاب محاماة) وتضمين المستأنف
الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة.

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-

١- أخطأت المحكمة بعدم مناقشة الأثر القانوني المترتب على كون أن عدم استكمال
إجراءات توثيق عقد البيع/ الوعد لدى دائرة تسجيل الأراضي والمساحة بسبب يعود
للمميز ضده ولم تبين المحكمة ذلك على بطلان عقد البيع / الوعد.

٢- أخطأت المحكمة عندما قررت بأن إثبات دفع المميز ضدها للمبلغ المدعى به البالغ (٤٥٢٤٠) ديناراً قد تم بموجب بيعة قانونية.

٣- أخطأت المحكمة عندما لم تجز للمميزة بيناتها الشخصية لإثبات وقائع مادية لها أثرها في تقرير بطلان عقد البيع من عدمه.

٤- أخطأت المحكمة عندما قررت أن الحكم بالفائدة القانونية لم يكن أثراً من آثار العقد وإنما كان بسبب امتناع المستأنفة عن إعادة المبالغ المطالب بها.

لهذا الأسباب طلب وكيل الممیزة قبول لائحة التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

بتاريخ ٢٠١١/٧/٢١ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً ورد التمييز.

القرار

بعد التدقيق والمداولة قانوناً نجد أن أوراق الدعوى تشير إلى أن المدعي فراس محمد سالم الجنيدي كان وبتاريخ ٢٠١٠/٤/٨ قد أقام الدعوى الابتدائية الحقوقية رقم (٢٠١٠/٩٥٠) لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة المدعى عليها شركة داماك للاستثمار والعقارات /الأردن، للمطالبة باسترداد مبلغ (٤٥٢٤٠) ديناراً، على سند من القول:-

- ١- المدعى عليها شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة بالرقم (١١٤٧٧) .
- ٢- باعت المدعى عليها للمدعي الشقة رقم (٣/٥/٥٠٣) TH بمساحة (٩٢,٦٩) م^٢ في برج داماك زاهيتس /العبدلي .
- ٣- دفع المدعى للمدعى عليها من أصل الثمن مبلغ (٤٥٢٤٠) ديناراً أردنياً لحساب الثمن بموجب إيصالات صادرة عن المدعى عليها على النحو الآتي:-
 - أ- مبلغ ألفي دينار أردني بالوصول رقم (٠٠٣٣) تاريخ ٢٠٠٦/٧/٢٠.
 - ب- مبلغ تسعة آلاف وثلاثمئة وعشرة دنانير تاريخ ٢٠٠٦/٧/٢٣.
 - ج- مبلغ أحد عشر ألفاً وثلاثمئة وعشرة دنانير تاريخ ٢٠٠٦/٨/٢٣.

- د- مبلغ أحد عشر ألفاً وثلاثمائة وعشرة دنانير بتاريخ ٢٨/١١/٢٠٠٦.
هـ - مبلغ أحد عشر ألفاً وثلاثمائة وعشرة دنانير بتاريخ ١٦/٥/٢٠٠٧.
وبذلك يكون مجموع الدفعات (٤٥٢٤٠) ديناراً.

- ٤- لم تقم المدعى عليها بتسجيل الوعد بالبيع أمام دائرة تسجيل الأراضي.
٥- ولم تقم المدعى عليها بإعادة بالمبلغ الذي قبضته من أصل الثمن رغم الإخطار العدلي الموجه لها من المدعي بواسطة كاتب العدل في عمان رقم (٢٠١٠/١٠٥٣٨) تاريخ ٢٤/٣/٢٠١٠ والذي تبلغته المدعى عليها بتاريخ ٢٤/٣/٢٠١٠.

باشـرت محكمة بداية حقوق عمان النظر في الدعوى ، وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٣١/١٠/٢٠١٠ قرارها رقم (٢٠١٠/٩٥٠) المتضمن:-
إلزام المدعى عليها بدفع مبلغ خمسة وأربعين ألفاً ومئتين وأربعين ديناراً للمدعي وتضمينها الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام ومبلغ خمسمئة دينار أتعاب محاماة.

لم تقبل المدعى عليها بقضاء محكمة الدرجة الأولى فطعن في الحكم الصادر عنها استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان التي نظرت الطعن مرافعة وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٢/٦/٢٠١١ قرارها رقم (٢٠١١/٣٤٢٦) ويتضمن :-
رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة.

لم ترض المدعى عليها المستأنفة (المميزة) بالقرار الاستئنافي المشار إلى منطوقه أعلاه فطعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة التمييز المقدمة بتاريخ ١٨/٧/٢٠١١ ضمن المهلة القانونية.

بتاريخ ١٩/٧/٢٠١١ تبلغ وكيل المدعي المستأنف عليه (المميز ضده) لائحة التمييز وتقدم بلائحته الجوابية بتاريخ ٢١/٧/٢٠١١ ، ضمن المهلة القانونية.

ورداً على أسباب الطعن :-

وعن السبب الأول والذي تخطئ فيه الطاعنة محكمة الاستئناف بعدم مناقشة الأثر القانوني المترتب على كون أن عدم استكمال إجراءات توثيق عقد البيع / الوعد لدى دائرة تسجيل الأراضي

والمساحة بسبب يعود للمميز ضده كون أن الممييزة طلبت من المميز ضده استكمال إجراءات توثيق العقد / الوعد إلا أنه لم يفعل ولم تبين المحكمة أثر ذلك على بطلان عقد البيع / الوعد.

وفي ذلك نجد أن المادة (٢٠/أ) من قانون ملكية الطوابق والشقق رقم (٢٥) لسنة ١٩٦٨ وتعديلاته ، وهي التي تحكم العلاقة بين طرفي الدعوى حيث نصت على ما يلي ((على الرغم مما ورد في هذا القانون أو في أي تشريع آخر يكون الاتفاق الذي يتعهد فيه شخصان متعاقدان أو أكثر بإبرام عقد في المستقبل يبيع بموجبه أحدهما للأخر شقة أو طابقاً أو بناية لم يباشروا بإنشائها أو كانت تحت الإنشاء عند الاتفاق على أرض تمت التسوية فيها اتفاقاً قانونياً وملزماً للمتعاقدين وفي حالة توثيقه لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة ويجب أن يتضمن هذا الاتفاق تحديد مدة لنفاذه ووصفاً للعقار المراد بيعه والثمن المتفق عليه)).

وفي حالتنا المعروضة ووفق ما ورد في لائحة الدعوى والبند الثالث من الإجابة عليها بالتفاصيل الواردة فيه، نجد أن اتفاقاً تم بين طرفي الدعوى على أن يشتري المدعي (المميز ضده) من المدعى عليها (الممييزة) الشقة رقم (٥/٥٠٣) بمساحة (٩٢,٦٩)م^٢ في برج داماك ذاهايتس / العبدلي ، وأن مثل هذا الاتفاق لا يكون ملزماً لطرفيه إلا إذا تم توثيقه لدى مديرية تسجيل الأراضي المختصة ، وبعبارة ذلك فإنه يعد اتفاقاً باطلاً ولا يترتب أثراً ، ولا يغير من الأمر شيئاً فيما إذا كان القصور بالتوثيق من المدعي أم من المدعى عليها . فالقانون كما هو واضح أوجب تسجيل هذا الاتفاق مباشرة دون توقف على إجراءات أخرى، وبالتالي فإن الأثر المترتب على عدم التسجيل - وهي الشكالية التي أوجبها القانون لصحة مثل هذه الاتفاقات - هو بطلان هذا الاتفاق وإعادة الحال على ما كانت عليها قبل ذلك عملاً بأحكام المادة (١٦٨) من القانون المدني مما يتعين رد هذا السبب.

وعن السبب الثاني والذي ينصب على تخطئة محكمة الاستئناف عندما قررت بأن إثبات دفع المميز ضدها للمبلغ المدعى به البالغ (٤٥٢٤٠) ديناراً قد تم بموجب بيينة قانونية.

إن البيينات المقدمة من المدعي (المميز ضده) وهي المسلسلات من (١-٥) من قائمة بيينات المدعي (م/١) تشير إلى أن المدعي كان قد أودع بحساب المدعى عليها المبالغ المدونة في الوصولات المبرزة ، وأن المدعى عليها لم تتكرر استلامها لهذه المبالغ بشكل واضح وصريح ، وهي موقعة من المدعى عليها وبالتالي فهي حجة عليها وفق أحكام المادة (١١) من قانون البيينات ، مما يستوجب رد هذا السبب.

وعن السبب الثالث ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف ومن قبلها محكمة البداية عندما لم تجز للمميزة بيناتها الشخصية لإثبات وقائع مادية لها أثرها في تقرير بطلان عقد البيع من عدمه.

إن سماع البينة الشخصية لإثبات إجازة العقد الباطل أمر غير منتج في الإثبات وقد أحسنت محكمة الموضوع بعدم إجازتها ، مما يستوجب رد هذا السبب.

وعن السبب الرابع وخلصته تخطئة محكمة الاستئناف عندما قررت أن الحكم بالفائدة القانونية لم يكن أثراً من آثار العقد وإنما كان بسبب امتناع المدعى عليها عن إعادة المبالغ المطالب بها .

إذا كان العقد الباطل لا يترتب أثراً، فإن الحكم بالفائدة القانونية يترتب على امتناع الجهة التي قبضت المبالغ بإعادتها إلى صاحبها، ما دام قد طالب بها وفقاً لأحكام القانون ، وفي الدعوى المعروضة فقد طالب المميز ضده بإعادة المبالغ المدفوعة من قبله بواسطة الإنذار العدلي ، ولما امتنعت عن إعادتها فقد طالب بها في لائحة دعواه وبموجب الوكالة التي تخوله ذلك وبالتالي فإن الحكم بها يتفق وأحكام القانون ، مما يقتضى رد هذا السبب .

وحيث توصلت محكمة الاستئناف إلى النتيجة التي توصلنا إليها فإنها تكون قد طبقت أحكام القانون تطبيقاً سليماً وأسباب الطعن لا ترد على حكمها المطعون فيه.

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد الطعن التمييزي وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ٢٥ صفر سنة ١٤٣٣ هـ الموافق ٢٠١٢/١/١٩ م.

عضو _____ و عضو _____ والقاضي المترئس

الإصل صرفة

عضو _____ و عضو _____

رئيس الديوان

دقق

س.أ.

الإصل صرفة