

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار  
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية  
عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد أحمد المومني .  
وعضوية القضاة السادة

محمد أمين الحوامدة ، د. خلف الرقاد ، محمود البطوش ، زاهي الشلبي .

المميز: سعدي يوسف أحمد بركات .

وكيله المحامي أمية الرشيد .

المميز ضده: نبيه حسن إسماعيل النابلسي .

وكيله المحامي أسعد خلف .

بتاريخ ٢٣/٧/٢٠١٣ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة  
استئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠١٢/٢١٤٠٤ تاريخ ٢٧/٦/٢٠١٣  
القاضي : ( قبول الاستئناف الأول موضوعاً وفسخ القرار المستأنف الصادر عن  
محكمة بداية حقوق شمال عمان في الدعوى رقم ٢٠٠٨/٥٤٠ تاريخ ١٤/٣/٢٠١٢  
وإلزام المدعى عليه ( المستأنف عليه ) بدفع مبلغ ٣٧٣٤٥٤,٩ ديناراً والرسوم  
والمصاريف وتثبيت حجز التحفظي ورد الاستئناف الثاني وتضمين المستأنف مبلغ  
٧٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي) .

### وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي :

١. أخطأت محكمة الاستئناف عندما قررت إلزام المميز بدفع مبلغ ٢٨٥٠٠٠ دينار بالإضافة إلى الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة والفائدة القانونية للمميز ضده على الرغم من أن مطالبة المميز ضده في لائحة الدعوى انحصرت بمبلغ ٢١٠٧١٢ ديناراً مخالفة نص المادة ٥/١٩٨ من قانون أصول المحاكمات المدنية .
٢. أخطأت محكمة الاستئناف عندما لم تعالج ما طلبه المميز في لائحة الاستئناف وهو تخطئة محكمة البداية عندما وافقت على طلب المميز ضده بالمشروحات التي اعتبرها ضرورية للفصل بالدعوى سنداً لنص المادة ١٥٨ من قانون أصول المحاكمات المدنية .
٣. أخطأت محكمة الاستئناف بفسخ قرار محكمة البداية في الجزء المتعلق بمطالبات المميز ضده لبدل العطل والضرر إذ إن الدعوى هي مطالبة بالتعويض عن الضرر المادي وكان على المدعي إثبات ادعائه إلا أن المدعي لم يقدم بينة واكتفى بالخبرة التي هي لتقدير قيمة الضرر والتعويض عنه وليس دليلاً لإثبات الدعوى .
٤. أخطأت محكمة الاستئناف عندما قررت مسؤولية المميز عن التعويض لمجرد أنه اشترى الحصص في قطعة الأرض من محمد زهير بموجب عقد البيع رقم ٢٠٠٤/٢٥٣٥ وأنه قام ببيعها للمميز ضده بموجب عقد البيع رقم ٢٠٠٥/١٠٩٧ .
٥. أخطأت محكمة الاستئناف عندما لم تطبق نص المادة (٦٦) من القانون المدني إذ إن المميز استعمل حقه عندما اشترى بالعقد رقم ٢٠٠٤/٢٥٣٥ وباع بالعقد رقم ٢٠٠٥/١٠٩٧ استعمالاً مشروعاً فلم يكن لديه قصد التعدي وكانت مصلحته مشروعة .
٦. وبالتناوب ، أخطأت محكمة الاستئناف في قرارها إذ على فرض أن عقد البيع الواقع على الحصص في قطعة الأرض كان عقداً صحيحاً وأنه تم التعرض

للمشتري تعرضاً قانونياً وصدر قرار قضائي أدى إلى حرمانه من حق الملكية فقد كان على المحكمة تطبيق نص المادة ٢٦١ من القانون المدني .

لهذه الأسباب يطلب المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

بتاريخ ٢٠١٣/٩/٢ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طالباً في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز .

## القرار

بالتدقيق والمداولة نجد إن المدعي نبيه حسن إسماعيل النابلسي كان قد أقام هذه الدعوى في مواجهة المدعى عليه سعدي يوسف أحمد بركات .

وموضوعها:

- ١- المطالبة باسترداد مبلغ ٢١٠٧١٢ ديناراً .
- ٢- التعويض عن الأضرار المادية .

مقدرة لغايات الرسوم بالحد الأعلى مؤسساً دعواه على وقائع مفادها أن المدعى عليه كان يملك ٨٠ حصة من مجموع الحصص البالغة ١٦٠ حصة من قطعة الأرض رقم ١٢ حوض ١٨ أم الفول / ماحص من أراضي السلط وبتاريخ ٢٠٠٥/٣/٢١ قام بشراء كامل تلك الحصص المملوكة للمدعى عليه بالإضافة إلى حصص آخرين وذلك بموجب عقد البيع رقم ٢٠٠٥/١٠٩٧ تاريخ ٢٠٠٥/٥/٢١ حيث أصبح هو المالك الوحيد لقطعة الأرض المذكورة إلا أنه فوجئ في شهر نيسان من عام ٢٠٠٨ بظهور اسم المدعو فؤاد سعيد جمعة مالك في قطعة الأرض المذكورة وتم إصدار سند تسجيل يبين أن المدعو فؤاد يملك ثمانين حصة من أصل ٢٤٠ حصة.

وبعد المراجعة تبين وجود معاملة إعادة تسجيل رقم ٢٠٠٧/١٤ تاريخ ٢٠٠٥/١٠/٢٧ لتنفيذ قرار محكمة بداية عمان رقم ٢٠٠٣/١٠٦٥ تاريخ ٢٠٠٥/١٠/٢٧ والمدعى عليه وبصفته البائع يتضمن المبالغ التي تحملها المدعى لشراء الحصص المعاد تسجيلها باسم فؤاد جمعة بالإضافة للرسوم والمصاريف ونتيجة المحاكمة أصدرت محكمة الدرجة الأولى قرارها القاضي بإلزام المدعى عليه بدفع مبلغ ٢٨٥,٠٠٠ ديناراً والرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام وتثبيت الحجز التحفظي .

لم يرتض المدعي والمدعى عليه بذلك القرار فطعنا عليه استئنافاً كل بلائحة استئناف منفردة وللأسباب الواردة خلالها.

وبتاريخ ٢٠١٢/٦/٢٧ أصدرت محكمة الاستئناف حكماً برقم ٢٠١٢/٢١٤٠٤ قضت فيه قبول الاستئناف الأول وفسخ القرار المستأنف وإلزام المدعى عليه بدفع مبلغ ٣٧٣٤٥٤,٩ ديناراً مع تضمينه الرسوم والمصاريف وتثبيت الحجز التحفظي ورد الاستئناف الثاني وتضمين المستأنف مبلغ ٧٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي النقاضي .

لم يقبل المدعى عليه سعدي بهذا القرار فطعن فيه تمييزاً ثم قدم وكيل المدعى لائحة جوابية .

وعن أسباب التمييز كافة ومؤداهما تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها بإلزام المميز بدفع مبلغ ٢٨٥٠٠٠ دينار بالإضافة للرسوم والمصاريف والأتعاب والحكم بالتعويض كون القصد باطل لا يرتب أثراً .

في ذلك نجد إن الثابت من استعراض أوراق الدعوى وسائر البيانات المقدمة فيها نجد إن المدعى عليه باع حصصه في قطعة الأرض رقم ١٢ حوض رقم ١٨ من أراضي ماحص للمدعى بموجب عقد بيع رسمي مسجل لدى دائرة التسجيل المختصة وتبين فيما

بعد أنه صدر حكم قضائي يقضي بإبطال سندات الرهن التي كان قد أبرمها المالك السابق لتلك الحصص المباعة وتسجيل الحصص التي اشتراها المدعي باسم ورثة المرحوم فؤاد جمعة .

وباستقراء نص المادة ١/٥٠٣ من القانون المدني فقد نصت : "يضمن البائع سلامة المبيع من أي حق للغير يعترض المشتري إذا كان سبب الاستحقاق سابقاً على عقد البيع".

وإنه طبقاً للمادة المشار إليها بالإضافة لما استقر عليه الاجتهاد القضائي أنه في حالة ظهور مستحق للمبيع فإن من حق المشتري استرداد الثمن الذي دفعه من البائع بمعنى أن المادة ١/٥٠٣ من القانون المدني ألزمت البائع بأن يضمن سلامة المبيع من أي حق للغير يعترض المشتري وبخلاف ذلك فإن البائع ملزم بالضمان إذ من حق المشتري حيازة المبيع حيازة كاملة لأن الالتزام مصدره عقد البيع .

وحيث نجد إن عقد البيع الرسمي المنظم بين طرفي الدعوى لدى دائرة التسجيل المختصة بقيمته هو عقد بيع صحيح ومنتج لآثاره القانونية إلا أنه قد تم التعرض للمشتري بالمبيع تعرضاً قانونياً حيث صدر حكم قضائي أدى إلى حرمان المدعي من حق الملكية بعد أن كان قد دفع الثمن للبائع ومن حق المشتري أن يرجع على البائع بضمان الاستحقاق الذي هو تنفيذ للعقد وأن الالتزامات تكون بقيمة المبيع وفق الاستحقاق والفوائد القانونية من ذلك التاريخ وما لحق المشتري من خسارة وما فاتته من كسب كرسوم التسجيل وعمولة الشراء وما فاتته ربح نتيجة شراء الذي استحق للغير بحيث يستحق المشتري المبالغ الثابتة نتيجة استحقاق الأرض التي اشتراها ودفع قيمتها وعمولة الشراء ورسوم التسجيل وما فاتته من كسب بعد استيفاء المبلغ الذي قدره الخبراء للمشتري نتيجة أن أصبح شريكاً في قطعة الأرض على الشيوع وعليه فإن إلزام المدعي عليه بدفع مبلغ ٣٧٣٤٥٤,٩ ديناراً واقع في محله مما يتعين معه رد هذه الأسباب .

لهذا نقرر رد التمييز وتأييد القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ٩ صفر سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ١٢/١٢/٢٠١٣ م.

القاضي المترئس

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق / ف. أ.