محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٢٠٠٩/٢١٣٦

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 فايز حمارنة

وعضوية القضاة السادة

محمد طلال الحمصي، محمد المحادين، هاني قاقيش، محمد الرجوب

المميـــزان: ١. خالـــد نـــايف إبـــراهيم الإبـــراهيم

٢. فاطمـــة راشـــد إســـماعيل إســـماعيل

وكيلهمـــا المحـــامي عمـــر الخطايبـــة

المميز ضدهم: ١. مـدير عـام دائـرة الأراضـي والمـساحة بالإضـافة لوظيفتـه

٢. مـدير تـسجيل أراضـي شـرق عمـان بالإضـافة لوظيفتـه

ويمثلهمـــا المحـــامي العـــام المـــدني

٣. ماجـــدة صـــبري نعمـــان القزعـــة

وكيلهـــا المحـــامي أمجـــد الجـــلاد

بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠٠٨/٣٨٧٦٩ فصل ٢٠٠٩/٥/٦ المتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان رقم ٢٠٠٧/١١٧١ فصل ٢٠٠٩/٣/١٩ القاضي (برد الدعوى عن المستأنف ضدهم وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة) وتضمين الجهة المستأنفة الرسوم مبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة من التقاضي .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

١. أخطأت محكمة البداية والاستئناف في تعليلها للحكم تعليلاً مخالفاً للقانون ذلك أن القانون قد اشترط تثبيت الوكالة للوكالة ذاتها وليس للأرض أو العقار المقام عليها.
٢. وبالتناوب ، فإن صلاحيات دائرة الأراضي مقيدة بموجب المـــادة (١١) فقـــرة (ب) مـــن قانون الأموال غير المنقولة التي أوجبت تنفيذ الوكالة وليست صـــلاحيات جوازيـــة وأن الفقرة (و) أجازت للوكيل تثبيت الوكالة وليس لدائرة الأراضي إلاّ تنفيذ هذا الطلب .
٣. وبالتناوب ، إن تعليل المحكمة بأن تثبيت الوكالة يمنع المالك من التصرف بباقي العقار هو تعليل مخالف للقانون والمنطق ذلك أن نص المادة (١١) فقرة (ب) من قانون الأموال غير المنقولة هو نص خاص ومقرر لحماية الوكيلين وليس المالك ذلك أن الموكل حينما وقـــع على الوكالتين قبل المخاطرة بعدم بيع باقي العقار على فرض ثبوت صحة هذا الكلام وأنه هو الأولى بأن يتحمل الخسارة.
٤. وبالتناوب ، فإن امتناع دائرة الأراضي عن تثبيت الوكالتين جاء مخالفاً للقـــانون وحـــرم المستأنفين من حقهما بالحفاظ على أموالهم المذكورة وأن مخالفة دائرة الأراضي المختصة بعدم تثبيت الوكالة يلزمها بتعويض المستأنفين عن الضرر بالتكافل والتضامن مـــع بـــاقي المدعى عليهم ذلك أن دائرة الأراضي قد خالفت نص القانون.
٥. وبالتناوب ، فإن المحكمة خالفت القانون كرد الدعوى عن المستأنف ضدها ماجدة وذلـــك لعلمها بالبيع وبنفس الوقت فإن عدم تثبيت الوكالة بسبب دائرة الأراضي ولـــيس بـــسبب المستأنفين.
٦. وبالتناوب ، أخطأت المحكمة بعدم فسخ العقد وتثبيت الوكالتين حسب الأصول .
٧. وبالتناوب ، فإن القانون لم يتطلب سواء أن يكون الموكل به معلوماً وهذا ما هو ثابت من تخصيص اسم الشقة الأرضي يمين ويسار ليكون الموكل به معلوماً.
٨. وبالتناوب ، فإن تعليل محكمة الاستئناف للسبب الأول مخالف للقانون ذلـــك أن القـــانون تطلب التثبيت للوكالة ذاتها وهذا لا يمنع من التصرف بباقي الشقق .
٩. وبالتناوب ، فإن تعليل المحكمة بأنه كان يجدر بالمميزين إفراز العقار أو متابعـــة إفـــراز العقار هو تعليل لا يستند إلى سبب صحيح وليس من أوراق الدعوى .

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

بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٢٨ قدّم وكيل المميز ضدها لائحة جوابية طلب فـــي نهايتهـــا قبـــول اللائحة الجوابية شكلاً وفي الموضـــوع رد التمييـــز وتـــضمين الجهـــة المميـــزة الرســـوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

**القـــــــ

٢. رد الدعوى عن المدعى عليهم الأول والثالث والرابع وتضمين المـــدعيين الرســـوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

لم يقبل المدعيان بالقرار الصادر عن المحكمة فطعنا فيه بمواجهة المـــدعى علـــيهم الأول والثالث والرابع وقد قررت محكمة الاستئناف فـــي عمـــان فـــي القـــضية الاســـتئنافية رقـــم ٢٠٠٨/٣٨٧٦٩ تاريخ ٢٠٠٩/٥/٦ رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتـــضمين الجهـــة المستأنفة الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

لم يقبل المدعيان بالقرار الاستئنافي فطعنا فيه تمييزاً للأسباب الـــواردة بلائحـــة التمييـــز المقدمة بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ (يوم الأحد) ضمن المهلة القانونية.

وتبلغ المساعد ووكيل المميز ضدها الثالثة لائحة التمييز فقدم وكيل المميز ضدها الثالثـــة لائحة جوابية طلب فيها رد التمييز وتصديق القرار .

وكلفت محكمتنا وكيل المميزين بدفع فرق الرسم عن الطعن التمييزي فقام بدفعـــه ضـــمن المهلة المحددة في القرار.

<u>وعن أسباب التمييز</u> والتي ينعى فيها الطاعنان على محكمـــة الاســـتئناف خطأهـــا فيمـــا توصلت إليه بتأييد حكم محكمة البداية وأن التعليل مخالف للقانون .

ورداً على هذه الأسباب فإن مناط الفصل في هذه الدعوى أن الشقق التي نظم بها وكالات غير قابلة للعزل للمدعيين لم تكن مفرزة لدى دائرة التسجيل المختصة بحيث يتضح رقم كـــل شقة ويكون لها سند تسجيل خاص وبالتالي فإن ما قامت به دائرة تسجيل أراضي شرق عمـــان لم يكن مخالفاً للقانون إذ يتعذر تسجيل أو تثبيت وكالات على أموال غير منقولة لم تفرز بعـــد أما المدعى عليها (ماجدة) المميز ضدها الثالثة فقد اشترت من مالك العقـــار المـــسجل باســـمه العقار ولم يرد على صحيفة العقار ما يفيد بأية وقوعات أو وكالات تمنع من إجراء البيع لـــدى دائرة التسجيل المختصة .

وفي ضوء ما تقدم فقد جاء القرار المطعون فيه المتضمن تأييد حكم محكمة الدرجة الأولى في محله ومعللاً تعليلاً قانونياً سليماً مما يوجب رد أسباب التمييز جميعاً .

لهذا نقرر رد الطعن التمييزي وتأييد القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ٩ شعبان سنة ١٤٣١ هـ الموافق ٢٠١٠/٧/٢١م

عضـــــــو	**عضـــــــو**	**القاضي المترئـــــس**
عضـــــــو	**عضـــــــو**	

رئيس الديـــــوان

دقـــــق / ف ع