محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٣/٣٠٩٢

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

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 فايز حمارنة .

وعضوية القضاة السادة

محمد المحادين ، هاني قاقيش ، د.فؤاد الدرادكة ، د.عيسى المومني .

المميـــــــز: مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته.

المميز ضـــده : مازن يونس حميد أبو السندس .

وكيلاه المحاميان محمد عمرو ومحمد القبلان .

بتاريخ ٢٠١٣/٧/١٦ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠١٢/١٩٥٩٥ فصل ٢٠١٣/٦/١٦ والمتضمن بعد اتباع قرار النقض الصادر عن محكمة التمييز رقم ٢٠١٢/٢٧٧ تاريخ ٢٠١٢/٥/١٤ رد الاستئنافين وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق جنوب عمان في الدعوى رقم ٢٠٠٦/٣٣٣ تاريخ ٢٠١٠/١٠/١٨ والقاضي: (اعتبار الوكالة العدلية رقم ٢٠٠٢/٣٧٠٩ الصادرة عن كاتب عدل وادي السير بتاريخ ٢٠٠٢/٨/١٥ هي وكالة صحيحة وإلزام المدعى عليه الأول بتثبيتها وتسجيلها أو تنفيذ ما يستحقه حاملها (المدعي) بموجبها وإبطال الوكالة العدلية رقم ٢٠٠٦/٤٠٠١ تاريخ ٢٠٠٦/٤/١٣ واعتبارها كأن لم تكن وإبقاء إشارة منع التصرف على قطعة الأرض رقم (٣٣) حوض (٥) المنشية من أراضي جنوب عمان إلى حين اكتساب الحكم الدرجة القطعية وإلزام المدعى عليهم جميعاً بالرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب

محاماة) وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف الاستئنافية ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة على أن يقوما بدفعه للمستأنف عليه مناصفة بينهما .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي:

١. أخطأت محكمة الاستئناف إذ إن المادة (٢/١٦) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم ١٩٥٢/٤٠ نصت على: (بعد إن تتم معاملة التسجيل على الوجـــه المـــذكور لا يحق لأية محكمة في المملكة الأردنية الهاشمية أن تـــسمع أي اعتـــراض علـــى صحة قيود ذلك السجل إلا في الحالات المنصوص عليها في هذا القانوني) .

٢. أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها وخالفت قرار محكمة التمييز رقم ٢٠٠٤/١٧٨٨ تاريخ ٢٠٠٥/٧/١٠ .

٣. أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها إذ إن العقد صحيح ومرتـــب لآثـــاره القانونيـــة لتوفير شروط الوكالة .

٤. أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها إذ إن الدعوى ليست مسموعة ضد الحكومة سنداً للمادة (٥) من قانون دعاوى الحكومة والمعدلة بالمادة (٨) من قانون إدارة قـــضايا الدولة .

٥. أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها إذ إن الوكالة العدلية رقم ٢٠٠٢/٣٧٠٩ الخاصة المدعى لها مدة صلاحية سنة واحدة وإن المدة المقصودة في المادة (١١) من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة هو تنفيذ الوكالة في دائرة الأراضي في خلال المدة القانونية البالغة سنة واحدة .

٦. أخطأت محكمة الاستئناف إذ إنه بالنسبة لما أثير من أن نقل ملكية قطعـــة الأرض للمدعى عليه الثاني كان انتقالاً صورياً وليس حقيقياً فإنه يخالف البينة الخطية .

٧. أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها إذ إن المدعى عليه الثاني قام بإعطـــاء وكالـــة للمدعى عليه الثالث تحمل الرقم ٢٠٠٦/٤٠٠١ كونه أصبح المالك لقطعـــة الأرض وإن العقار سجل باسمه وبالتالي أن الوكالة صحيحة .

٨. أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها إذ إن العقار انتقل إلى الغير حسن النية وبالتالي أن الدعوى مردودة لأن الوكالة موضوعها غير قابل للعزل .

٩. أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها وخالفت المبدأ الوارد في قرار محكمة التمييـــز رقم ١٩٩٤/٤٦٥ والقرار رقم ١٩٩٩/٢٥٩٤ والقرار رقم ٢٠٠٦/١٩٣٢ .

١٠. أخطأت محكمة الاستئناف إذ حسب نظرية الوكالة الظاهرة فإن العقد صحيح .

١١. أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها إذ إنه حسب واقع الحال ونـــصوص الوكالـــة وقرارات محكمة التمييز فإن الوكالة غير قابلة للعزل ولا يجوز إبطالها .

١٢. أخطأت محكمة الاستئناف بالنسبة لواقعة وجود الشطب على صحيفة العقار وهـــي أصبحت بحكم القضية مقضية .

١٣. أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها إذ إن قانون تسوية الأراضي والميـــاه وقـــانون التصرف بالأموال غير المنقولة منعت سماع دعوى المواضعة أو الاسم المـــستعار فيها يتعلق بادعاء الملكية للعقارات .

١٤. أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها إذ جاء مخالفاً لأحكام المـــادة (٤/١٨٨) مـــن قانون أصول المحاكمات المدنية .

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

بتاريخ ٢٠١٣/٧/٢٥ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طالبـــاً فـــي نهايتهـــا قبولها شكلاً ورد التمييز .

القــــــــــــــــــــرار

بـــعد التدقـــيق والمداولـــة قانونــاً نجد إن المدعي ألم حداد / أمريكي الجنسية / وكلاؤه المحامون ياسين صبحا ووفيق عربيات ومحمد ريالات كـان بتـاريخ ٢٠٠٦/٦/٦ قد أقام الدعوى الابتدائية الحقوقية رقم ٢٠٠٦/٣٣٣ لدى محكمة بداية حقوق جنوب عمان **بمواجهة كل من :**

١. مدير تسجيل أراضي جنوب عمان بالإضافة لوظيفته .
٢. سامي راضي صبحي الصدر .
٣. مازن يونس حميد أبو السندس .

للمطالبـــــة بمــــا يلـــــي :-

١. تثبيت وتسجيل الوكالة العدلية رقم ٢٠٠٢/٣٧٠٩ الصادرة عن كاتب عدل وادي السير بتاريخ ٢٠٠٢/٨/١٥ .

٢. إبطال الوكالة العدلية رقم ٢٠٠٦/٤٠٠١ الصادرة عن كاتب عدل غرب عمان بتاريخ ٢٠٠٦/٤/١٣ .

٣. منع معارضة بالانتفاع والتصرف بقطعة الأرض رقم (٣٣) حوض (٥) المنشية .

٤. منع معارضة بتنفيذ الوكالة العدلية رقم ٢٠٠٢/٣٧٠٩ الصادرة عن كاتب عدل محكمة وادي السير بتاريخ ٢٠٠٢/٨/١٥ .

٥. منع المدعى عليها من إجراء أي تصرف في قطعة الأرض رقم (٣٣) حوض (٥) المنشية .

٦. طلب إصدار قرار مستعجل بمنع المدعى عليهم من التصرف بقطعة الأرض موضوع الدعوى .

علـــــــى ســـــــــند مـــــــن القـــــــول :-

١. قام المدعي بشراء قطعة الأرض رقم (٣٣) حوض رقم (٥) المنشية قرية المشتى من أراضي جنوب عمان والتي تبلغ مساحتها (٥٠) خمسين دونماً بموجب الوكالة العدلية رقم ٢٠٠٢/٥٣١ تاريخ ٢٠٠٢/٨/١٥ والصادرة عن كاتب عدل محكمة الجيزة حيث قام بدفع كامل ثمنها من ماله الخاص .

٢. ونتيجة لكون المدعي أمريكي الجنسية ولا يحمل الجنسية الأردنية ويحتاج إلى موافقات من الجهات الرسمية لتسجيل الأرض الموصوفة أعلاه باسمه وحيث إن القانون الساري في ظل تاريخ تنظيم الوكالة الواردة في البند (١) أعلاه لم يوجب تسجيل الوكالات غير القابلة للعزل على صحيفة العقار إلا أن المدعي وكونه مقيماً في أمريكا وخوفاً من قيام الموكلة ببيع قطعة الأرض الواردة أعلاه مرة أخرى نتيجة سفره وإقامته خارج البلاد فقد ارتأى المدعي وحسبما أشار إليه الناصحون ومنهم المدعى عليه الثاني بضرورة فراغ قطعة الأرض باسم شخص مؤتمن ولوجود ثقة كبيرة ما بين المدعي والمدعى عليه الثاني ولما أشار إليه الناصحون فقد قام المدعي بفراغ وتسجيل قطعة الأرض الواردة في البند (١) أعلاه باسم المدعى عليه الثاني مستخدماً حقه بموجب الوكالة العدلية رقم ٢٠٠٢/٥٣١ تاريخ ٢٠٠٢/٨/١٥ وبموجب معاملة عقد البيع رقم ٢٠٠٢/٥٤٧٩ تاريخ ٢٠٠٢/٨/١٤ لدى دائرة تسجيل أراضي جنوب عمان كي تبقى قطعة الأرض أمانة لدى المدعى عليه الثاني وللمحافظة عليها ولحين عودة المدعي من الخارج دون أن يتقاضى المدعي من المدعى عليه الثاني أية مبالغ مهما كانت سواء قيمة الأرض و/أو رسوم التنازل وغيرها وبمعرفة تامة وتأكيد من المدعى عليه الثاني بأنه سيبقي قطعة الأرض مصانة للمدعي .

٣. تأكيداً على حرص المدعى عليه الثاني بالحفاظ على حقوق المدعي في قطعة الأرض الواردة في البند (١) أعلاه وحتى تبقى الأمانة مصانة لديه وكونه أبدى حرصه على إعادة الأمانة في أي وقت للمدعي فقد قام المدعى عليه الثاني بعمل وكالة خاصة غير قابلة للعزل لقبض الثمن ولتعلق حق الوكيل بها لصالح المدعي لدى كاتب عدل وادي السير رقم ٢٠٠٢/٣٧٠٩ تاريخ ٢٠٠٢/٨/١٥ تتضمن حق المدعي في بيع وفراغ وتسجيل قطعة الأرض رقم (٣٣) حوض رقم (٥) المنشية قرية المشتى من

أراضي جنوب عمان .

٤. على الرغم من أن القانون وبتاريخ تنظيم الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل الواردة في البند (٣) أعلاه رقم ٢٠٠٢/٣٧٠٩ تاريخ ٢٠٠٢/٨/١٥ لم يوجب تسجيل الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل على صحيفة العقار موضوع الوكالة ، إلا أن المدعي وحرصاً منه على حقوقه وكإجراء احترازي فقد قام بمراجعة مدير تسجيل أراضي جنوب عمان في حينه المدعو أحمد الخوالدة حيث أعلمه بأنه قد احتصل على وكالة خاصة غير قابلة للعزل من المدعى عليه الثاني بخصوص قطعة الأرض موضوع هذه الدعوى ، وطلب المدعي من مدير تسجيل أراضي جنوب عمان توريد هذه الوكالة على صحيفة العقار كونه (أي المدعي) أمريكي الجنسية وسوف يغادر البلاد حيث قام مدير تسجيل أراضي جنوب عمان بتوريد مشروحات على صحيفة العقار تفيد بأن هنالك وكالة خاصة غير قابلة للعزل على هذا العقار لصالح المدعي وقام بإرفاق نسخة من الوكالة إلى صحيفة العقار .

٥. تفاجأ المدعي ولدى عودته إلى المملكة الأردنية الهاشمية من الخارج ومراجعته لدائرة أراضي جنوب عمان بأن المدعى عليه الثاني قام ودون وجه حق و/أو مسوغ قانوني بتنظيم وكالة ثانية عدلية غير قابلة للعزل وعلى العقار نفسه الموصوف في البند (١) أعلاه لصالح المدعى عليه الثالث المدعو مازن يونس حميد أبو السندس تحمل الرقم (٢٠٠٦/٤٠٠١) تاريخ ٢٠٠٦/٤/١٣ صادرة عن كاتب عدل محكمة بداية غرب عمان بفراغ وتسجيل الأرض موضوع الدعوى على الرغم من علم المدعى عليه الثالث اليقيني بوجود وكالة سابقة على العقار ذاته غير قابلة للعزل رقم ٢٠٠٢/٣٧٠٩ صادرة عن كاتب عدل وادي السير بتاريخ ٢٠٠٢/٨/١٥ لصالح المدعي وموردة على صحيفة العقار إلا أن المدعى عليه الثالث وبالاتفاق مع المدعى عليه الثاني قاما باستصدار الوكالة العدلية رقم (٢٠٠٦/٤٠٠١) تاريخ ٢٠٠٦/٤/١٣ وذلك خلافاً للواقع والقانون وقرارات المحاكم .

٦. قام المدعى عليه الثالث بتثبيت الوكالة التي احتصل عليها من المدعى عليه الثاني على صحيفة العقار موضوع هذه الدعوى لدى دائرة تسجيل أراضي جنوب عمان ، حيث

تبين للمدعي ولدى مراجعته صحيفة العقار من أنه تم شطب وبفعل فاعـل وبـصورة مخالفة للواقع والقانون والأصول العبارات (المشروحات) الواردة على صحيفة العقار موضوع هذه الدعوى والتي تشير إلى أن هذه الأرض مبيعة بموجب وكالة غير قابلة للعزل منذ عام ٢٠٠٢ وهي الوكالة الصادرة عن المدعى عليه الثاني لصالح المدعي .

٧. إن وكالة المدعى عليه الثالث رقم ٢٠٠٦/٤٠٠١ تاريخ ٢٠٠٦/٤/١٣ والصادرة عن كاتب عدل محكمة بداية غرب عمان من المدعى عليه الثاني باطلة حكماً وقانوناً أساساً وممنوعة قانوناً وإن قيام المدعى عليه الثاني بإعطاء وكالة ثانية جديدة علـى العقـار نفسه هو تصرف غير قانوني وباطل ويدخل ضمن فعل التعدي المقصود و/أو الفعـل الضار بالمعنى القانوني والذي بموجبه يمنع المدعى عليه الثـاني مـن أن يعـارض المدعي في تصرفه القانوني المستند إلى الوكالة الأولى النافذة والصحيحة قانوناً رقـم ٢٠٠٢/٣٧٠٩ تاريخ ٢٠٠٢/٨/١٥ .

٨. نتيجة الأفعال والتصرفات الواردة أعلاه لم يتمكن المدعي من إجراء أيـة تـصرفات قانونية على العقار موضوع هذه الدعوى بموجب وكالته غيـر قابلـة للعـزل رقـم ٢٠٠٢/٣٧٠٩ تاريخ ٢٠٠٢/٨/١٥ نتيجة وجود وكالة ثانية للمدعى عليه الثالث وإن المدعى عليهم يعارضون ويمنعون المدعي من إجراء أي تصرف قانوني دون وجـه حق و/أو سند قانوني .

٩. إن معارضة المدعى عليهم للمدعي من التصرف بوكالته القانونية واستناداً إلى حقـه القانوني والفعلي بقطعة الأرض موضوع هذه الدعوى مستوجب إبطاله وإلغاءه لتمكين المدعي من التصرف بوكالته وأنه لا يجوز لمالك قطعة الأرض أن يعطـي وكـالتين عدليتين غير قابلتين للعزل لشخصين مختلفين – وبالفرض الساقط ومع عدم التسليم – فقد كان يتوجب على المدعى عليه الثاني إنهاء الوكالة الأولى لمصلحة المدعي إذا أراد أن يعطي وكالة أخرى بعد أن يتفق مع الوكيل (المدعي) علـى حقوقـه المترتبـة بالوكالة التي رسم القانون طريقاً لإنهائها ، علماً بأن المدعى عليه الثاني يعلـم علـم اليقين أنه ليس له حق في قطعة الأرض موضوع هذه الدعوى لأنه لم يدفع ثمنها ابتداءً وإنما هو مؤتمن عليها ولكن جاءت ملكيته نتيجة تصرف قانوني وترتب عليه تصرف

قانوني بناءً على تعهد المدعى عليه الثاني بموجب وكالة غير قابلة للعـزل بتمكـين المدعي من التصرف بها وما قام به المدعى عليه الثاني من أفعال لاحقه ومنها إعطاء وكالة ثانية يعتبر فعلاً ممنوعاً قانوناً وباطلاً ويتوجب إبطال كل أثر ناجم عنه .

١٠. من الواضح أن هذه الدعوى لا تستند إلى مبدأ (الاسم المستعار أو المواضعة) إنمـا هي مستندة إلى قواعد الفعل الضار والتعدي القصدي على مال الوكالة وهـي بـذلك تستند إلى فعل صادر عن المدعى عليهما الثاني والثالث يقع بـين الاحتيـال وإسـاءة الائتمان وأياً كانت التسمية أو التكييف القانوني فهي قطعاً ليـست دعـوى مواضـعة أو اسم مستعار وإنما هي دعوى منـع للمعارضـة وتمكين من التصرف والانتفـاع ووقف و/أو إبطال أي تصرف من المدعى عليهما الثـاني والثالـث يخـالف الواقـع والقانون وحقوق المدعي الثابتة بوكالته .

باشرت محكمة بداية حقوق جنوب عمان النظر فـي الـدعوى وبعـد اسـتكمال إجراءات التقاضي أصدرت قرارها بتاريخ ٢٠١٠/١٠/١٨ المتضمن :-

١. اعتبار الوكالة العدلية رقم ٢٠٠٢/٣٧٠٩ الصادرة عن كاتب عدل وادي السير بتاريخ ٢٠٠٢/٨/١٥ هي وكالة صحيحة وإلزام المدعى عليه الأول بتثبيتها وتـسجيلها و/أو تنفيذ ما يستحقه حاملها المدعي بموجبها .

٢. إبطال الوكالة العدلية رقم ٢٠٠٦/٤٠٠١ تاريخ ٢٠٠٦/٤/١٣ واعتبارها كأن لم تكن .

٣. إبقاء إشارة منع التصرف على قطعة الأرض رقم (٣٣) حوض (٥) المنشية مـن أراضي جنوب عمان إلى حين اكتساب الحكم الدرجة القطعية .

٤. إلزام المدعى عليهم جميعاً بالرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة .

لم يقبل المدعى عليهما مساعد المحامي العام المدني ومازن يونس أبو الـسندس بقضاء محكمة الدرجة الأولى فطعنا بالحكم الصادر عنها استئنافاً لدى محكمة اسـتئناف

عمان التي نظرت الطعن مرافعة وبعد استكمال إجراءات التقاضـــي أصـــدرت بتـــاريخ ٢٠١١/١١/١٥ قرارها رقم ٢٠١١/٨٦٢ ويتضمن :-

١. قبول الاستئناف المقدم من المستأنف مازن والمستأنف وكيـــل إدارة قـــضايا الدولـــة موضوعاً وفسخ القرار المستأنف والحكم برد دعوى المدعي .

٢. إلزام المستأنف عليه بالرسوم والمصاريف ومبلغ ٧٥٠ ديناراً أتعاب محامـــاة عـــن مرحلتي التقاضي مناصفة للمستأنفين .

لم يقبل المدعي المستأنف عليه (المميز) بالقرار الاستئنافي المشار إلى منطوقه أعلاه فطعن فيه تمييزاً للأســباب الـــواردة فـــي لائحـــة التمييـــز المقدمـــة بتـــاريخ ٢٠١١/١٢/٧ ضمن المهلة القانونية .

وبتاريخ ٢٠١٢/١/٤ تبلغ مساعد المحامي العام المدني لائحة التمييز وتقدم بلائحته الجوابية بتاريخ ٢٠١٢/١/٥ ضمن المهلة القانونية .

وقررت محكمتنا بقرارها رقم ٢٠١٢/٢٧٧ تاريخ ٢٠١٢/٥/١٤ ما يلي :

ورداً علـــــى أســـــــباب الطعـــــــن :-

(وعـــــــن الســـــــــبب الأول الذي ينعى فيه المميز على القرار المطعون فيه لمخالفته الصريحة لنص المادة (٨٦٣) من القانون المدني ومخالفاً لقـــرارات الهيئـــة العامة لمحكمة التمييز .

وفي ذلك نجد إن المادة (٨٦٣) من القانون المدني نصت على ما يلي : ((للموكل أن يعزل وكيله متى أراد إذا تعلق بالوكالة حق للغير أو كانت قد صدرت لصالح الوكيل فإنه لا يجوز للموكل أن ينهيها أو يقيدها دون موافقة من صدرت لصالحه)) .

يستفاد من الأحكام التي تنظم الوكالة أن من حق الموكل أن يعـــزل الوكيـــل عـــن الوكالة إلا أن المادة (٨٦٣) المشار إليها أعلاه قيدت حق الموكل بعـــزل الوكيـــل فـــي

حالتين لم تجز فيهما له ذلك استثناء من الأحكام الصادرة للوكالة وهما :-

١. إذا تعلق بالوكالة حق للغير .
٢. إذا صدرت الوكالة لصالح الوكيل .

وحيث يتبين من الوكالة العدلية رقم ٢٠٠٢/٣٧٠٩ المنظمة لدى كاتب عدل وادي السير والمتعلقة بقطعة الأرض رقم (٣٣) حوض (٥) من أراضي جنوب عمان / قرية المشتى والموكل فيها (سامي راضي صبحي الصدر) للوكيل المميز (ألم حداد) وذلك للتصرف بالعقار بأي عمل من أعمال التصرف بدون استثناء مثل التصرف به بيعاً وشراءً وإفرازاً وصلحاً ورهناً عليها ومقايضة وهبة وأن يقبض الثمن ... وله كذلك أن يبرم على العقار أي عمل من أعمال الإدارة مثل عقود الإجارة وأن يفسخها ... كما جاء فيها بأن هذه الوكالة غير قابلة للعزل حيث إنها صدرت لصالح الوكيل وتعلق حقه الشخصي بها ، وقد أقر أيضاً بأنه قبض الثمن كاملاً ، فإن من الواضح من العبارات الواردة في الوكالة أنها وكالة غير قابلة للعزل لتعلق حق الوكيل بها (انظر تمييز حقوق رقم ٢٠١١/٦٤٤ تاريخ ٢٠١١/٦/١) .

وقد استقر قضاء محكمة التمييز على أن الوكالة اللاحقة المعطاة من مالك قطعة الأرض تعتبر بمثابة عزل الوكيل عن وكالته ، وما دام أن هناك وكالة سابقة غير قابلة للعزل من مالك القطعة ذاتها ، فإن الوكالة اللاحقة تعتبر وكالة باطلة وغير واجبة التنفيذ لتعلق حق الوكيل بها ، ومن ثم فإن هذا السبب يرد على القرار المطعون فيه ويوجب نقضه .

وعن السببين الثاني والثالث اللذين ينعى فيهما الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها في تطبيق القانون وتأويله من حيث قولها إن الوكالة الأولى رقم ٢٠٠٢/٣٧٠٩ وإن كانت وكالة صحيحة وغير قابلة للعزل إلا أن تلك الوكالة ليس من شأنها نقل ملكية العقار إلا في حال تنفيذ الوكالة خلال المدة المحددة قانوناً ، وما دام أن هذا الأمر لم يتم وقام المالك بتنظيم وكالة أخرى تم تسجيلها وفقاً لأحكام القانون الأمر الذي يجعل منها أجدى بالحماية القانونية ، وقد انطوى القرار على تناقض وتكرار مخالفة

القانون بـــ:-

إن الوكالة المعطاة للمميز رقم ٢٠٠٢/٣٧٠٩ تاريخ ٢٠٠٢/٨/١٥ جاءت منظمـــة على مقتضى المادة (٨٦٣) من القانون المدني وهي صحيحة ويتفق تنظيمها مع أحكـــام المادة (١١) من القانون المعدل للأموال غير المنقولة رقم ٥١ لسنة ١٩٥٨ حيث لم يكن القانون عند تنظيم هذه الوكالة في ٢٠٠٢/٨/١٥ يشترط تسجيلها وقد اشـــترط القـــانون المعدل رقم ٤٥ لسنة ٢٠٠٧ وفي المادة (١١) منه حق التسجيل لحامـــل الوكالـــة علـــى صحيفة العقار اعتباراً من سريان هذا القانون في ٢٠٠٧/٦/١٧ ، ومن ثـــم فـــإن قيـــام المدعى عليه سامي بتنظيم وكالة ثانية غير قابلة للعزل والتي تحمل الرقم ٢٠٠٦/٤٠٠١ للمميز ضده مازن يونس أبو السندس فيه مساس بحقوق المميز لتعلق حقه بالوكالة الأولى فلا يجوز إلغاء الوكالة من قبل الموكل إلا بموافقته هو – الوكيل – ولما كانت الـــدعوى مقامة في ٢٠٠٦/٦/٦ وأن الوكالة الأولى منظمة في ٢٠٠٢/٨/١٥ وأن مدة الوكالة غير القابلة للعزل هي خمس سنوات ، فإن الوكالة عند قيام الدعوى ما تزال سارية المفعـــول وبالتالي تبقى الوكالة صحيحة ولا صحة للوكالة اللاحقة ، فهي باطلة وأن تسجيلها لـــدى دائرة الأراضي وفق ما تم توضيحه لا يسبغ عليها الحماية القانونية ، مما يجعـــل هـــذين السببين واردين على القرار المطعون فيه ويوجبان نقضه .

وحيث توصلت محكمة الاستئناف في قرارها المطعون فيه إلى خلاف ما توصـــلنا إليه فإنها تكون قد أخطأت في تطبيق القانون وتأويله على وقائع الـــدعوى ممـــا يجعـــل الأسباب الأول والثاني والثالث واردة على قرارها المطعون فيه وتوجب نقضه .

لهـــــــــــــذا وتأسيساً على ما تقدم ودون الحاجة للرد على باقي أسـباب الطعن – لارتباطها جميعها بالسبب الأول – نقرر نقض القرار المطعون فيـــه وإعـــادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني ومن ثم إصدار القرار المناسب) .

بعد النقض والإعادة سجلت الدعوى مجـــدداً لـــدى محكمـــة الاســـتئناف بـــالرقم ٢٠١٢/١٩٥٩٥ وقررت المحكمة المذكورة اتباع النقض وبعد أن اســـتكملت إجـــراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١٣/٦/١٦ قرارها المطعون فيه .

لم يرتضِ مساعد المحامي العام المدني بهذا القرار وطعن فيه تمييزاً للأسباب التي أوردها في لائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠١٣/٧/١٦ .

وقبل البحث في أسباب التمييز تجد محكمتنا إن الطعن تمييزاً من قبل المميز ممثل (المدعى عليه الأول) بمواجهة المميز ضده (المدعى عليه الثالث) مـــستوجب للـــرد شكلاً ذلك أنه لا يجوز قانوناً أن يطعن مدعى عليه بالحكم بمواجهة مدعى عليه آخر ذلك أن الخصومة غير متوفرة بين الأطراف المدعى عليهما بمواجهة بعضهما البعض ما لـــم يكن المدعى عليه الطاعن متخذاً صفة المدعي بمواجهة المدعى عليه الموجه بحقه الطعن ودافعاً للرسوم القانونية عن دعواه وفق أحكام قانون أصول المحاكمات المدنية كما تقضي بذلك أحكام المادة (١١٣) وحيث إن المدعي هو الذي أقام هذه الدعوى بمواجهة المـــدعى عليهم الثلاثة فلا يحق لأي منهم الطعن بالحكم إلا بمواجهة المدعي فقط مما يتوجب معه رد التمييز شكلاً بمواجهة المميز ضده .

لهذا نقرر بالأكثرية رد التمييز شكلاً وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ١٧ ربيع الثاني سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ٢٠١٤/٢/١٧ م.

عضـــــــــو عضـــــــــو القاضي المترئس المخالف

عضـــــــــو عضـــــــــو

رئيس الديـــــوان

دقـــق / ف .أ

قرار المخالفة من القاضي فايز حمارنة في القضية الحقوقية التمييزية رقم ٢٠١٣/٣٠٩٢

أخالف الأكثرية المحترمة فيما توصلت إليه برد الطعن التمييز شكلاً .

حيث إنه وبالرجوع إلى الطعن التمييزي نجد إنه ينصب على الطعن فـــي القـــرار الاستئنافي رقم ٢٠١٢/١٩٥٩٥ .

وإنني أرى أن ذكر اسم المميز (ضدهما) مازن يوسف حميد أبو السندس هو من قبيل الخطأ المادي الكتابي .

وبالرجوع إلى اللائحة الاستئنافية الحقوقية من المستأنف – وكيل عام إدارة قضايا الدولة – المحامي العام المدني .

نجد إن المستأنف عليه في اللائحة هو ألم أمير يوسف حداد وإن التمييـــز انـــصب على الطعن في القرار الاستئنافي المتضمن رد الاستئناف .

وحيث إن ذكر اسم المميز ضده مازن يوسف حميد أبو السندس هو من قبيل الخطأ المادي .

فإنني أرى وخلافاً لرأي الأكثرية أن الطعن مقبول شكلاً وأرى بحث أسباب الطعن موضوعاً .

قراراً صدر بتاريخ ١٧ ربيع الثاني سنة ١٤٣٥ هـــ الموافق ٢٠١٤/٢/١٧ م.

القاضي المترئس المخالف

رئيس الديـــــوان

دقـــق / ف .أ