محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــــة :
٢٠١٣/٥٠٣
إعادة نظر

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصـــادر مـــن محكمـــة التمييـــز المأذونـــة بإجـــراء المحاكمـــة وإصـــدار الحكـــم باســـم حضـــرة صاحـــب الجلالـــة ملـــك المملكـــة الأردنيـــة الهاشميـــة

عبـــد الله الثانـــي ابـــن الحسيـــن المعظـــم

الهيئـــــة الحاكمـــــة برئاســـــة القاضـــــي السيـــــد حسن حبوب
وعضويـــــــــــــة القضـــــــــاة الســـــــــادة
ناصـــــر التل، محمود البطوش، باســـم المبيضين، ياســـر الشـــبلي

المستدعـــي :- عبد الخالـــق محمد حســـين أبو الحـــاج.
وكـــلاؤه المحـــامون د. كامـــل قـــزاز و د. أحمـــد اللـــوزي ونهـــى ســـمارة وأســـامة الدباس.

الموضوع :- طلب إعادة النظر فـــي القرار التمييزي رقم (٢٠١٣/٥٠٣) سنداً للمـــادة (٢/٢٠٤) من قانون أصـــول المحاكمات المدنية.

القـــــــــــــرار

بعـــد التدقيـــق والمداولـــة نجـــد أن ما يستفاد من الفقرة الثانية مـــن المـــادة (٢٠٤) من قانون أصول المحاكمات المدنية أن إعادة النظر في القرارات التمييزية يكـــون في الوقت الذي تكون محكمة التمييز قد ردت الطعن التمييزي لأي سبب شكلي .

وحيث إن الحكم التمييزي رقم (٢٠١٣/٥٠٣) تاريخ ٢٠١٣/٥/٢٨ المطلوب إعادة النظر فيه قد فصل في الطعن موضوعاً وليس شكلاً، فلا مجال لتطبيـــق أحكـــام المـــادة (٢/٢٠٤) من قانون أصول المحاكمات المدنية وبالتالي يكون الطلب الماثل مستوجب الرد شكلاً .

لهـــــذا وبناءً على ما تقدم نقرر رد الطلب شكلاً وإعادة الأوراق إلـــــى مصدرها .

قـــراراً صـــدر بتاريـــــخ ٢٢ شـــعبان ســـنة ١٤٣٤ هـــ الموافـــق ٢٠١٣/٧/١م.

عضـــــــــو عضـــــــــو القاضـــــي المترئـــــس

عضـــــــــو عضـــــــــو

رئيـــس الديـــــوان

دقـــــــق/ أ . ك

محكمة التمييز الأردنية

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٣/٥٠٣

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

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 حسن حبوب .
وعضوية القضاة السادة
ناصر التل ، إبراهيم البطاينة ، محمود البطوش ، باسم المبيضين .

المميـــــز : عبدالخالق محمد حسين أبو الحاج .
وكـــلاؤه المحـــامون حـــازم علـــي النـــسور وأميـــرة القنـــة وفادي العواملة .

المميز ضـــده : إسماعيل محمد حسين أبو الحاج .
وكيله المحامي محمود ظاهر .

بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٤ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمـــة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقـــم (٢٠١٢/١٩٢٠) فـــصل ٢٠١٢/١١/٦ المتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق شمال عمان فـــي الـــدعوى رقـــم (٢٠١١/٦٤) بتـــاريخ ٢٠١١/١١/١٧ القاضي: (بإلزام المدعى عليه بأداء مبلغ ٤٥٠ ألـــف دينـــار للمـــدعي وتـــضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام) وتضمين المستأنف الرســـوم والمـــصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة من التقاضي .

وتتـلخص أســـــباب التمـــــــــيز في الآتـــــــــــــــي :

١. خالفت محكمة الاستئناف صحيح القانون في اعتبار أن محل الإثبات في هـذه الدعوى المدعى به من قبل أطراف الدعوى هو وجود عقـد بيـع أراضـي وافتقاره إلى الشكل الذي فرضه القانون مغفلة بأن مثل هذه الواقعة لـم يـتم الادعاء بها أصلاً .

٢. خالفت محكمة الاستئناف اجتهاد محكمة التمييز في العديد من قراراتها ومنها القرار رقم (٢٠١١/١٧٦٣) بتاريخ ٢٠١١/٩/١٨ وبناءً عليه فإن محكمـة الاستئناف لم تقم بتفسير العقد موضوع الدعوى ولم تأخـذ بعـين الاعتبـار الالتزامات الواردة خصوصاً وفي ظل أن المميز قد قام بالتنازل عـن قطـع الأراضي ذوات الأرقام (١٦١ و ١٢٦) من حوض البئـر مـن أراضـي الشوبك رسمياً لدى دائرة الأراضي والمساحة " الشوبك " وبالتالي انـصراف نية المميز لتنفيذ العقد وحُسن نيته في تنفيذ العقد وأن عدم التنازل بباقي القطع كان بسبب أنه وقع رهن لصالح البنك العربي على القطع وكان ذلـك بعلـم المميز ضده .

٣. خالفت محكمـة الاسـتئناف اجتهـاد محكمـة التمييـز فـي القـرار رقـم (٢٠٠٩/١٥١٠) بتاريخ ٢٠٠٩/١١/١١ وذلك في عدم إجابة طلـب المميـز بسماع البينة الشخصية التي أجازتها محكمة الدرجة الأولى .

٤. أخطأت محكمة الاستئناف بعدم أخذها بالبينات المقدمة من المميز والتي مـن شأنها إثبات بأن المبالغ التي تم وضعها في حساب ابن المميز (نضال) فـي شركة تراينت دبي لم تكن أصلاً تنفيذ العقد الوعد بالبيع وإنما متعلقة بحسابات أخرى .

٥. خالفت محكمتا الموضوع قانون البينات الأردني بعدم وقوفهما على الأسـباب التي دعت إلى تنظيم عقد ابتدائي ووعد بالبيع التي تم بيانها وتقديم بينة خطية على صحتها من قبل المميز ضده في هذه الدعوى .

٦. خالفت محكمتا الموضوع صحيح القانون بأخذهما بالـشيكات المقدمـة مـن المميز ضده والتي أقر المميز باستلامها ولكن ليس تنفيذاً للاتفاقية موضـوع

الدعوى دون الوقوف على حجيتها لإثبات أنها جاءت لتسديد جزء من الاتفاقية موضوع الدعوى أم لا ولم تناقشها مع البينات المقدمة من المميز ولم تحـيط بالظروف التي أحاطت بتحريرها .

٧. خالفت محكمتنا الموضوع الأصول والقانون بعـدم الوقـوف علـى طبيعـة التزامات كلا المتعاقدين في العقد الابتدائي ومدى وفاء كل طرف بـه ومـن الشخص المخل به وقصور قرارها على بطلان عقد البيع لم يوثق لدى دوائر التسجيل .

٨. خالفت محكمة الاستئناف عندما لم تأخذ بعين الاعتبار الاقرار القضائي الثابت في وقائع الدعوى من أن المميز ضده لم يقم بدفع ما كان يترتب عليـه مـن قيمة الأراضي المبينة في العقد .

لهذه الأسباب يطلب وكلاء المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميـز موضوعاً وبالنتيجة رد دعوى المـدعي (المميـز ضـده) وتـضمينه الرسـوم والمصاريف وأتعاب المحاماة عن كافة مراحل التقاضي .

بتاريخ ٢٠١٣/١/٢ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتهـا قبول الجواب شكلاً وتصديق القرار المميز وتضمين المميز الرسوم والمـصاريف وأتعاب المحاماة عن كافة مراحل التقاضي .

الـــــــــــقــــــــــــــرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إن المدعي إسماعيل محمد حسين أبو الحاج قد أقام بتاريخ ٢٠١١/١/١٧ الدعوى البدائية الحقوقية رقم (٢٠١١/٦٤) لـدى محكمـة بداية حقوق شمال عمان بمواجهة المدعى عليه عبدالخالق محمد حسين أبو الحـاج وموضوعها مطالبة مالية واسترداد مبلغ أربعمئة وخمسين ألف دينار ، **وذلك علـى سند من القول ملخصه :**

١. المدعي والمدعى عليه شقيقان وشريكان على الشيوع في قطع الأراضي ذوات الأرقام (١٢٧ و ١٥٦ و ١٧٠ و ١٠٥ و ١٠٤ و ١٢٥) حوض رقم (١) من البئر من قرية بئر بن جازي من أراضي الشوبك .

٢. بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/٣١ باع المدعى عليه للمدعي كامل حصصه في القطع المبينة أعلاه وقد قبض من المدعي مبلغ وقدره مئة وخمسون ألف دينار (١٥٠٠٠٠ دينار) كجزء من الثمن بموجب الشيكات ذوات الأرقام التالية (٤٤١ / ٤٤٦ / ٣١١٩) المسحوبة على بنك الاتحاد للادخار والاستثمار فرع الزرقاء .

٣. بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٠ تم تنظيم عقد بيع خطي لهذه الغاية فيما بين المدعي بصفته مشترياً والمدعى عليه بصفته بائعاً لشراء قطع الأراضي ذوات الأرقام أعلاه وقد تم الاتفاق بينهما أن يكون ثمن هذه الحصص مبلغ وقدره مليون ومئة ألف دينار أردني (١١٠٠٠٠٠ دينار) .

٤. التزاماً من المدعي بما تم الاتفاق عليه فقد قام بدفع مبلغ مئة ألف دينار أردني بموجب الشيك رقم (١٨٦) والمسحوب على بنك الإسكان للتجارة والتمويل – الفرع الرئيس بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٠ .

٥. لم يقم المدعى عليه بتنفيذ التزامه بالتنازل عن الحصص المباعة في القطع الموصوفة أعلاه لدى الدوائر المختصة لصالح المدعي رغم قبضه لمبلغ أربعمئة وخمسين ألف دينار (٤٥٠٠٠٠ دينار) من الثمن واستعداد المدعي لدفع باقي الثمن حسب الأصول .

٦. طالب المدعي المدعى عليه بتنفيذ التزامه بالتنازل عن الحصص المباعة ودياً مرات عديدة إلا أنه لم يستجب مما حدا بالمدعي إلى توجيه كتاب خطي للمدعى عليه يطلب منه التنازل عن كامل الحصص المباعة والموصوفة أعلاه إلا أن المدعى عليه لم يقم بالتنازل ولم يستجب لما طلبه المدعي منه .

٧. بتاريخ ٢٠١٠/٦/٦ قام المدعي بتوجيه الإنذار العدلي رقم (٢٠١٠/١٧٤٣٤) للمطالبة باسترداد المبلغ المدفوع والبالغ أربعمئة وخمسين ألف دينار (٤٥٠٠٠٠ دينار) ورغم تبلغ المدعى عليه للإنذار وفق الأصول والقانون لم يقم المدعى عليه بإرجاع المبلغ مما حدا بالمدعي إقامة هذه الدعوى بمواجهة المدعى عليه .

نظرت محكمة البداية الدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١١/١١/١٧ قرارها رقم (٢٠١١/٦٤) الصادر وجاهياً والذي قضت

فيه بإلزام المدعى عليه بأداء مبلغ أربعمئة وخمسين ألف دينار للمدعي وتـضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمئة دينار أتعـاب محامـاة والفائـدة القانونية .

لم يرضَ المدعى عليه بهذا القرار فطعن فيه استئنافاً لدى محكمـة اسـتئناف عمان التي أصدرت بتاريخ ٢٠١٢/١١/٦ قرارها رقم (٢٠١٢/١٩٢٠) الـصادر وجاهياً والذي قضت فيه برد الاستئناف موضوعاً وتـصديق القـرار المـستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ مئتين وخمسين ديناراً أتعاب محاماة.

لم يرضَ المستأنف عبدالخالق بالقرار الاستئنافي المشار إليه فطعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة بلائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٤ وبتاريخ ٢٠١٣/١/٢ تقدم وكيل المميز ضده بلائحة جوابية طلب في نهايتها تـصديق القـرار المميـز وتضمين المميز الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

عن أسباب الطعن :

وعن السبب الثالث المنصب على تخطئة محكمة الاستئناف بعدم سماع البينة الشخصية .

وفي ذلك نجد إن الطاعن لم يقدم بيناته الشخصية رغم السماح له بتقديمها من قبل محكمة الدرجة الأولى وإمهاله لأكثر من مرة لهذه الغاية .

وعليه فإن سبب الطعن لا يرد على القرار المطعون فيه مـن هـذه الناحيـة مما يستوجب رده .

عن باقي الأسباب ومفادها تخطئة محكمة الاستئناف في اعتبارها وجود عقـد بيع أراضي بين أطراف الدعوى يفتقر للشكل الذي فرضه القانون وتخطئتها بعـدم تفسير العقد موضوع الدعوى وعدم أخذها بعين الاعتبار الالتزامات الـواردة فـي العقد وحُسن نية المميز لتنفيذ العقد وتخطئتها بإعلان بطلان العقد وإعادة الحال إلى ما كان عليه وعدم أخذها ببينات المميز وعدم وقوفها على الأسـباب التـي دعـت

لتنظيم عقد ابتدائي ووعد بالبيع وعدم الوقوف على طبيعة الالتزامات كلا المتعاقدين وأن المميز ضده لم يقم بدفع ما كان يترتب عليه من قيمة الأراضي المبينـــة فـــي العقد.

وفي ذلك نجد الثابت من أوراق الدعوى أن المدعي والمـــدعى عليـــه كانـــا وبتاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٠ قد أبرما عقد بيع كامل حصص المدعى عليه فـــي قطـــع الأراضي ذوات الأرقام (١٢٧ و ١٥٦ و ١٧٠ و ١٠٥ و ١٠٤ و ١٢٥) حوض رقم (١) البئر / قرية بئر بن جازي من أراضي الشوبك للمدعي وقد تضمن هذا العقد تعهد المدعى عليه بالتنازل للمدعي عن الحصص المباعة لدى دوائر التسجيل المختصة .

وحيث نجد إن المادة (٢٣٩) من القانون المدني تقضي بأنه إذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفسيرها للتعـــرف علـــى إرادة المتعاقدين أما إذا كان هناك محل لتفسير العقد فيجب البحث عن النيـــة المـــشتركة للمتعاقدين دون الوقوف الحرفي للألفاظ مع الاستهداء بطبيعة التعامل ومـــا ينبغـــي توافره من أمانة وثقة بين المتعاقدين وفقاً للعرف الجاري في المعاملات ... ولمـــا كان من المقرر قضاءً أن لمحكمة الموضوع السلطة في تفسير العقـــود والـــشروط المتفق عليها بما لا يخرج عن المعنى الظاهر لعباراتها الواضحة دون الوقوف على المعنى الحرفي للألفاظ وبما تراه المحكمة أو في مقصود الطرفين وما اتجهت إليـــه نيتهما عند التعاقد وأنه في مطلق الأحوال فإن مناط تكييف العقد وإعطائه الوصـــف القانوني الصحيح ليس فيما يسبغه الطرفان عليه من أوصاف غير صحيحة وإنمـــا في البحث عن النية المشتركة التي اتجهت إليها إرادة المتعاقدين من خلال الوقوف على حقيقة الواقع .

ولما كان ذلك وكان البيّن من الاتفاقية المبرمة بين طرفي الـــدعوى المبـــرزة ضمن حافظة مستندات المدعي المشار إليها أنها بعباراتها وألفاظها تدل وبما لا يدع مجالاً للشك أو تفسيرها خارج سياقها الواضح على أنها تتعلق بالاتفاق علـــى بيـــع الطاعن حصصه للمميز ضده من قطع الأراضي المبين تفصيلاتها في تلك الاتفاقية.

وبالتالي فإن هذه الاتفاقية هي عقد بيع حصص المـدعى عليـه مـن قطـع الأراضي المشار إليها في تلك الاتفاقية مما كان يستوجب تسجيل هذا العقـد وفقـاً لأحكام المواد الثانية من قانون التـصرف فـي الأمـوال غيـر المنقولـة رقـم ٤٩ لسنة ١٩٥٣ وتعديلاته و ١٦ من قـانون تـسوية الأراضـي والميـاه رقـم ٤ لسنة ١٩٥٦ وتعديلاته و (١٠٥ و ١٦٨ و ١١٤٨) من القانون المـدني رقـم ٤٣ لسنة ١٩٧٦ باعتبار أن التسجيل ركن شكلي لازم لانعقاده وأن عدم مراعاتـه يجعل العقد باطلاً ولا يترتب عليه أثر ويتعين إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد فمن الرجوع للمادة (١/١٦٨) من القانون المدني نجد إنها تفيـد بأن العقد الباطل ما ليس مشروعاً بأصله ووصفه بأن اختل ركنه أو الـشكل الـذي فرضه القانون لانعقاده كما نصت المادة (١٠٥) من القانون ذاته علـى أنـه إذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يجب مراعاته كما جاء في المادة الثانية من نظام تسجيل الأراضي وتعديلاته رقم ١ لسنة ١٩٥٣ بأن يـسجل حق التصرف والتملك في الأراضي والمياه التي تمت فيها التسوية في صحيفة سجل الأموال غير المنقولة وورد كذلك في المادة (٣/أ) من النظام ذاته على أن تجري معاملة البيع بدائرة التسجيل بموجب عقد بيع لكل مشترٍ وعندما تتم عمليـة البيـع تشطب أسماء البائعين من صحيفة سجل الأموال غير المنقولة ويـدّون فيهـا اسـم المشتري مع رقم وتاريخ عقد البيع ونصت المادة (١١٤٨) من القـانون المـدني على أنه (لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى بين المتعاقدين وفـي حـق الغير إلا بالتسجيل وفقاً لأحكام القوانين الخاصة به) .

وعليه وعلى ضوء هذه النصوص فإن البيع بين الأطراف لا يكون تاماً إلاّ من تاريخ التسجيل في سجل الأموال غير المنقولة بشطب اسم البـائع ووضـع اسـم المشتري وهذا ما لم يتوافر في اتفاقية البيع الواردة ضمن بينات الدعوى مما يجعل البيع باطلاً يتوجب معه إعادة المتعاقدين للحالة التي كانا عليها قبل التعاقد .

وحيث توصل الحكم الطعين لذلك فإن الطعن من هذه الناحية لا يـستقيم مـع الواقع وصحيح القانون ولا ينال من الحكم المطعون فيه مما يتعين معه رد الطعـن من هذا الجانب .

وحيث إن الدعوى انطوت على المطالبة باسترداد المبلغ الذي دفعه المـــدعي للمدعى عليه من ثمن حصص المدعى عليه في قطع الأراضي الواردة في اتفاقيـــة البيع فنجد من البينات المقدمة في الدعوى .

إن المدعى عليه وبكتابه المؤرخ في ٢٠٠٨/٦/٨ الموجه للمدعي مسلسل رقم (٨) ضمن حافظة بينات المدعي والمبرز صورة عنه كبينة للمدعى عليه ضـــمن حافظة مستنداته أن المدعى عليه قد أقر بأن المبلغ المقبوض على حـــساب عمليـــة البيع هو مبلغ أربعمئة ألف دينار وليس أربعمئة وخمسين ألف دينار وبـــأن الفـــرق مبلغ الخمسين ألف دينار تمثل حصة المدعى عليه من إيرادات المزرعة .

وحيث نجد من الرجوع إلى الشيكين المبرز صورتين عنهما ضـــمن حافظـــة مستندات المدعي البالغ مجموع قيمتهما خمسين ألف دينار نجـــد إن الـــشيك رقـــم (٤٤٦) تاريخ ٢٠٠٧/١٠/٣١ بقيمة ثلاثين ألف دينار مسحوب لأمر المدعى عليه ومدون في متنه أنه (دفعه من قيمة أرض مزرعـــة الـــشريك لـــصالح إســـماعيل أبو الحاج) ونجد إن المدعى عليه لم يثبت ادعاءه بأن قيمة هذا الشيك تمثل جـــزءاً من حصته من إيرادات المزرعة وليس من ثمن حصصه في قطع الأراضي المباعة للمدعي الواردة في اتفاقية البيع مما يعني أن هذا الادعاء ينقصه الدليل وهـــذا لـــم يتوافر في هذه الدعوى مما يتعين رد هذا الادعاء من هذه الناحية أما بالنسبة للشيك رقم (٣١١٩) تاريخ ٢٠٠٧/١٠/٣١ وقيمته عشرين ألف دينـــار نجـــده تـــضمن (ادفعوا لأمر شركة الشرق الأوسط مبلغ عشرين ألف دينار) .

وحيث إنه محرر لأمر الشركة المذكورة وليس لأمـــر المـــدعى عليـــه وأن المدعي لم يقدم ما يثبت أن قيمة هذا الشيك هي تسديد للمـــدعى عليـــه مـــن ثمـــن حصصه في قطع الأراضي المباعة للمدعي المشار إليها في عقد البيع طالما أنه لم يحرر لأمر المدعى عليه مما يعني أن هذا الشيك ليس دليلاً كاملاً علـــى أن قيمتـــه هي من ثمن مبيع حصص المدعى عليه في قطع الأراضي المباعة للمدعي المشار إليها في اتفاقية البيع .

وحيث إن التحقق من هذا الأمر ضروري للفصل في الدعوى بالنسبة لمبلـــغ العشرين ألف دينار وكان يتوجب على محكمة الاستئناف والحالة هذه أن تمـــارس صلاحيتها المنصوص عليها في المادة (٧٠) من قانون البينات بتوجيـــه اليمـــين المتممة إلى أحد الخصمين وصولاً للحقيقة وحيث لم تفعل فيكون قرارها المطعـــون فيه في هذا الشق منه سابقاً لأوانه من هذه الجهة ومستوجباً للنقض من هذه الناحية فقط .

لهذا وبناءً على ما تقدم نقرر نقض الحكم المطعون فيه في الشق المتعلـــق بالحكم للمدعي بقيمة الـــشيك رقـــم (٣١١٩) تـــاريخ ٢٠٠٧/١٠/٣١ البالغـــة عشرين ألف دينار والرسوم والمصاريف وأتعاب المحامـــاة والفائـــدة القانونيـــة المترتبين على هذا المبلغ في هذه المرحلة وتأييد الحكم المطعون فيه فيمـــا عـــدا ذلك وإعادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف لإجراء المقتضى القانوني على ضـــوء ما بيناه .

قـــراراً صـــدر بتاريـــخ ١٨ رجـــــب سنة ١٤٣٤ هـــ الموافق ٢٠١٣/٥/٢٨ م

عضـــــــــو عضـــــــــو القاضي المترئس

عضـــــــــو عضـــــــــو

رئيس الديـــــوان

دقـــق / أ ش