

وزارة العدل

القرار

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٤/٢٦

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 محمد متروك العجارمة .

وعضوية القضاة السادة

محمود العبابنة ، يوسف ذيابات ، د. عيسى المومني ، محمود البطوش .

المميز : عماد عاكف عبد اللولو .

وكلاؤه المحامون جمال بني هاني وجهاد غرايبة ومهند الملاح .

المميز ضدها : شركة الإنماء العربية للتجارة والاستثمار .

وكيلها المحامي مسعود الطنبور .

بتاريخ ٢٠١٣/١١/١٠ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة
استئناف عمان في الدعوى الحقوقية رقم (٢٠١١/٣٨٥١٤) تاريخ ٢٠١٣/١٠/٣٠
المتضمن : رد الاستئناف وتأييد قرار محكمة بداية حقوق عمان رقم
(٢٠٠٨/٤٠٨٧) تاريخ ٢٠١٠/٤/٢٠ القاضي : (بإلزام المدعى عليه بدفع مبلغ
٣٨٨٣١٨ ديناراً وتضمينه الرسوم النسبية عن المبلغ المحكوم به والمصاريف
والفائدة القانونية عن المبلغ المحكوم به تدفع للمدعية الأولى من تاريخ المطالبة
وحتى السداد التام ورد باقي مطالبته بثمن قطعتي الأرض المطالب بهما ورد دعوى
المدعية المتعلقة بالمطالبة بالتعويض عن الضرر المادي والمعنوي وإلزام المدعى
عليه بمبلغ ٤٦٠ ديناراً بدل أتعاب محاماة) وتضمن المستأنف الرسوم
والمصاريف ومبلغ ٢٣٠ ديناراً أتعاب محاماة .

وتتلخص أسباب التمييز في الآتي :

- أولاً : التفتت محكمة القرار المميز عن أن الخصم الحقيقي هو المدعي الثاني لطفي العقرباوي الذي ردت دعواه بقرار حكم قطعي .
- ثانياً : التفتت محكمة القرار المميز عن أن دعوى الشركة المميز ضدها مردودة ما دامت تستمد هذا الحق من الوكيل الذي ردت دعواه .
- ثالثاً : التفتت محكمة الاستئناف عن أن الوكالة تنتهي بمدة سنة واحدة بخصوص الوكيل وليس بخصوص الغير .
- رابعاً : أخطأت محكمة الاستئناف في تفسير أحكام الوكالة غير القابلة للعزل بقولها أن وقوع الحجز على العقار قبل تنفيذ الوكالتين يلغي الوكالات حكماً .
- خامساً : أخطأت محكمة الاستئناف بما توصلت إليه ذلك أن المدعية لم تطلب إعادة الحال إلى ما كان عليه .
- سادساً : أخطأت محكمة الاستئناف في رفض قبول البينات المقدمة من المدعى عليه لعدم الإنتاجية .
- سابعاً : أخطأت محكمة الاستئناف في عدم إجراء المحاسبة بين المدعية والمدعى عليه على واقعة بيع المدعى عليه عقاراً بالعقبة .
- ثامناً : التفتت محكمة الاستئناف عن أن عمليات البيع الجارية على جزء من العقارات العائدة للمدعية بيوع وهمية وباطلة وجرى التحقيق فيها من هيئة الأوراق المالية .
- تاسعاً : التفتت محكمة استئناف عن أن الاتفاقية المؤرخة في ٢٠٠٧/١٢/٥ تتضمن أن رسوم التنازل مناصفة على الطرفين .
- لهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول تمييزه شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

بتاريخ ٢٠١٣/١١/٢٧ قدم وكيل المميز ضدها لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز موضوعاً .

الرسالة

لدى التدقيق والمداولة نجد إن وقائع الدعوى تشير إلى أن المدعين كل من شركة الإنماء العربية للتجارة والاستثمار ولطفي محمد قاسم العفرباوي كانا قد أقاما الدعوى رقم (٢٠٠٨/٤٠٨٧) تاريخ ٢٠٠٨/١١/١٠ لدى محكمة بداية حقوق عمان ضد المدعى عليه عماد عاكف عبد اللولو وموضوعها تثبيت وكالة خاصة غير قابلة للعزل وفك الحجز التحفظي واسترداد مبلغ ٤١٠٩٨٣ ديناراً و ٥٠٥ فلوس مع الحجز التحفظي ومطالبة بالعتل والضرر مقدره لغايات الرسوم بمبلغ ١٠٠٠ دينار .

وعلى سند من القول : إن المدعية الأولى تعمل في مجال الاستثمارات في العقار والمدعي (الثاني) الرئيس التنفيذي للمدعية الأولى ونائب رئيس مجلس الإدارة وأن المدعية الأولى قامت بشراء (٥) قطع أراضي من المدعى عليه بموجب اتفاقية خطية والتي من ضمنها قطعتي الأرض ذاتي الرقمين (١١٦) حوض (٥٦) رجم عميش (٣١٢) حوض (٢) البحات وجرى عمل وكالات غير قابلة للعزل بجميع الأراضي بما فيها قطعتي الأرض المذكورتين وتم تسجيل الوكالات باسم المدعي الثاني بناءً على طلب المدعية الأولى لحين الحصول على الموافقات الرسمية وأن مجموع قيم الأراضي (٧٠٠٠٠٠٠) ألف دينار حيث قدرت قيمة القطعتين المذكورتين آنفاً بمبلغ ٤١٠٩٤٣ ديناراً و ٥٠٥ فلوس وقد استلم المدعى عليه قيم قطع الأراضي بموجب شيكات موصوفة في البند الرابع من لائحة الدعوى ، وعند قيام المدعية الأولى لدائرة الأراضي لتثبيت الوكالتين المتعلقتين بقطعتي الأرض المذكورتين آنفاً وهما الوكالة رقم (٢٠٠٧/١٥٣٨٨) متعلقة بقطعة الأرض رقم (١١٦) والوكالة رقم (٢٠٠٧/١٥٣٨٧) متعلقة بالقطعة رقم (٣١٢) فوجئت المدعى عليها الأولى بوجود حجز تحفظي على القطعتين المذكورتين نتيجة الدعوى رقم (٢٠٠٨/٦٣٦) المقامة على المدعى عليه من قبل البنك الأهلي الأردني ، وقد طالب المدعيان المدعى عليه بالتنازل عن قطع الأراضي المشار إليها في البند (٥) من لائحة الدعوى وفك الحجز عنهما على أساس أن البيع تم بموجب وكالات غير قابلة للعزل وهو بيع رسمي وأن حجز البنك

على القطعتين تم بعد تاريخ الوكالتين ولا يجوز الحجز عليهما عملاً بالمادة (٨٦٣) من القانون المدني و (٢/٨٦٦) من القانون ذاته مما يجعل الحجز غير قانوني وأن المدعين تضرراً جراء وضع إشارة الحجز على قطعتي الأرض ويطالبان بفك الحجز وتثبيت الوكالتين أو استرداد الثمن الذي دفع مقابل القطعتين والبالغ ٤١٠٩٨٣ ديناراً و ٥٠٥ فلوس والعطل والضرر ولعدم الدفع أقيمت الدعوى .

وبعد نظر الدعوى من قبل محكمة بداية حقوق عمان أصدرت قرارها المتضمن :

١. إلزام المدعى عليه بدفع مبلغ ٣٨٨٣١٨ ديناراً وتضمينه الرسوم النسبية عن المبلغ المحكوم به والمصاريف والفائدة القانونية عن المبلغ المحكوم به تدفع للمدعية الأولى من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام ورد باقي مطالبته بثمن قطعتي الأرض المطالب بهما .
 ٢. رد دعوى الجهة المدعية المتعلقة بالتعويض عن الضرر المادي والمعنوي .
 ٣. إلزام المدعى عليه بمبلغ ٤٦٠ ديناراً بدل أتعاب محاماة للمدعين بعد إجراء التقاض حول ما ربحتة الجهة المدعية وما خسرتة من دعواها .
- لم يرتض المدعى عليه بهذا القرار وتقدم باستئنافه للطعن فيه .

وبتاريخ ٢٣/٣/٢٠١١ قضت محكمة الاستئناف بقرارها رقم (٢٠١٠/٢٩٥١٥) بما يلي :

- (١) فسخ القرار المستأنف تجاه المدعي الثاني لطفي العقرباوي ورد دعواه عن المدعى عليه لعدم الخصومة وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي عملاً بالمواد (١٦١ ، ١٦٦) أصول مدنية والمادة (٤٦) من قانون نقابة المحامين .
- (٢) رد الاستئناف موضوعاً بمواجهة المستأنف عليها الأولى المدعية الأولى وتأييد القرار المستأنف بحقها وعملاً بالمواد (١٦١ ، ١٦٦) أصول مدنية والمادة (٤٦) من قانون نقابة المحامين تضمين المستأنف الرسوم والمصاريف

الاستئنافية ومبلغ ٢٣٠ ديناراً أتعاب محاماة للمستأنف ضدها الأولى عن هذه المرحلة .

لم يرتض المدعى عليه بالقرار الاستئنافي المشار إليه وتقدم بهذا التمييز للطعن فيه وتقدمت المدعية بلائحة جوابية .

وبتاريخ ٢٠١١/١٠/١٣ قررت محكمة التمييز بقرارها رقم (٢٠١١/٢٤٠٠) ما يلي :

((وفي الرد على أسباب الطعن التمييزي .

وعن السببين الرابع والخامس اللذين ينعي فيهما الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بعدم إجراء خبرة فنية لتقدير ثمن العقارات المباعة كون الثمن لم يحدد .

وللرد على ذلك نجد إنه ومن الرجوع إلى الوكالتين غير قابلتين للعزل ذو الرقمين (٢٠٠٧/١٥٣٨٧ و ٢٠٠٧/١٥٣٨٨) والتي تضمنت كل منهما بأن الموكل قد قبض الثمن كاملاً في كل من هاتين القطعتين (٣١٢) حوض رقم (٢) الطبقة غرب عمان البحاث والقطعة رقم (١١٦) حوض رقم (٥٦) رجم عميش من أراضي عمان .

وحيث إن الثمن لكل من قطعتي الأرض السالفتي الذكر في كل من هاتين الوكالتين لم يحدد مقداره .

وحيث إن ما توصلت إليه محكمة الموضوع لتحديد مقدار الثمن من خلال البيئة الشخصية هو غير جائز قانوناً الأمر الذي يقتضي على محكمة الاستئناف إجراء خبرة فنية بمعرفة خبراء من ذوي المعرفة والاختصاص في تلك المناطق لتقدير ثمن كل من هاتين القطعتين بتاريخ تحرير كل من هاتين الوكالتين ولما لم تفعل ذلك يكون قرارها مستوجباً النقض لورود هذين السببين عليه .

لهذا ودونما حاجة لبحث باقي أسباب التمييز نقرر نقض القرار المطعون فيه في ضوء ما بيناه آنفاً وإجراء المقتضى وإعادة الأوراق إلى مصدرها)) .

أعيدت الدعوى إلى محكمة الاستئناف حيث قامت بإتباع النقض وأجرت الخبرة على قطعتي الأرض موضوع الدعوى ومن ثم أصدرت قرارها بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٣٠ المتضمن رد الاستئناف موضوعاً في مواجهة المستأنف ضدها وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف الاستئنافية ومبلغ ٢٣٠ ديناراً محاماة عن مرحلة الاستئناف .

لم يرتض المدعى عليه بالقرار الاستئنافي المشار إليه وتقدم بهذا التمييز للطعن فيه وتقدمت المدعية بلائحة جوابية .

وفي الرد على أسباب الطعن التمييزي :

وعن السببين الأول والثاني اللذين ينعي فيهما الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بما توصلت إليه بقرارها المطعون فيه في ضوء أن الخصم الحقيقي في هذه الدعوى هو المدعي الثاني الذي ردت دعواه .

وللرد على ذلك نجد إنه وفي ضوء الاتفاقية والإقرار الصادر عن المدعي لطفي العفرباوي الذي تضمن (بأن قطعة الأرض رقم (٣١٢) حوض رقم (٢) البحات هي ملك شركة الإنماء العربية للتجارة والاستثمارات العالمية وهي التي قامت بدفع قيمة الأرض) فإن الخصم الحقيقي في هذه الدعوى هي الشركة المدعية شركة الإنماء العربية للتجارة والاستثمارات وأن رد الدعوى للمدعي الثاني لا يؤثر على الحكم للمدعية بالمبلغ الذي طالبت به مما يتعين معه رد هذين السببين .

وعن السببين الثالث والرابع اللذين ينعي فيهما الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بقولها أن الوكالة تنتهي بمدة سنة حيث إن هذا التطبيق يسري على الوكيل ولا يسري على الغير .

وللرد على ذلك فإن المستفاد من نص المادة (١١) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم ٤٥ لسنة ٢٠٠٧ قد أعطى للوكيل الحق في إجراء التصرفات المتمثلة بنقل الملكية للأموال غير المنقولة ورهنها إلى أي مستحق آخر خلال مدة سنة من تاريخ تنظيم الوكالة وتعتبر ملغاة إذا لم تنفذ تلك الوكالة خلال المدة المحددة المذكورة .

وحيث إن المدعية لم تقم على تثبيت الوكالتين خلال مدة السنة فتكون هاتين الوكالتين لاغيتين .

وحيث إن المدعى عليه أقر بقبض ثمن قطعتي الأرض موضوع الوكالتين فيتعين إعادة المبالغ التي قبضها للمدعية .

وحيث إن محكمة الاستئناف توصلت لهذه النتيجة فإنه يتعين معه رد هذين السببين .

وعن السبب الخامس الذي ينعى فيه الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بما توصلت إليه إذ إن المدعية لم تطلب إعادة الحال إلى ما كانت عليه .

وللرد على ذلك نجد إن المدعية طلبت في دعواها تثبيت الوكالات أو إصدار القرار بإعادة المبالغ التي دفعتها ثمناً لقطعتي الأرض .

وعليه وإنه وفي ضوء ما توصلنا إليه بردنا السالف الذكر باعتبار الوكالتين لاغيتين لعدم تثبيتهما خلال مدة السنة فإنه يتعين إعادة الحال إلى ما كانت عليه .

وحيث إن المدعية طلبت إعادة الحال بإعادة المبالغ المقبوضة فيكون ما توصلت إليه المحكمة بإعادة هذه المبالغ في محله ويتعين معه رد هذا السبب .

وعن باقي أسباب الطعن التي ينعى فيها الطاعن على المحكمة رفض قبول البيانات المقدمة من المدعى عليه لعدم الإنتاجية .

وللرد على ذلك نجد بأن محكمة الاستئناف بصفتها محكمة موضوع وبما لها من صلاحية في وزن البينات وتقديرها عملاً بالمادة (٣٣ و ٣٤) من قانون البينات وبعد أن توصلت للأدلة بإعادة الحال إلى ما كانت عليه لإلغاء الوكالتين واستخلاص الوقائع بإعادة المبالغ .

فإن أي ادعاء من قبل المدعى عليه يطالب فيه كبيع عقار في العقبة للمدعي واسترداد وتسجيل غرامة إعادة ذلك العقار فإنه يتوجب إقامة ادعاء متقابل بذلك ولما لم يفعل المدعي عليه بتقديم دعوى متقابلة بذلك يكون عدم إجابة طلبه في محله ويتعين معه رد هذه الأسباب .

وعن اللائحة الجوابية وبردنا على أسباب التمييز ما يكفي للرد عليها تحاشياً للتكرار .

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

قراراً صدر بتاريخ ٧ صفر سنة ١٤٣٦ هـ الموافق ٣٠/١١/٢٠١٤ م

القاضي المترئس

عضو

عضو

الاصول مجموعة

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق / أش

