محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠٠٤/ ٣١٩٧

رقم القرار:

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 اسماعيل العمري

وعضوية القضاة السادة

عبد الرحمن البنا ، راكان حلوش ، د. محمود الرشدان ، فايز حمارنة

المميزة : الشركة المتخصصة للاستثمار والتطوير العقاري

وكلاؤها المحامون د. كمال ناصر ، سميرة زيتون ، ناصر كمال ناصر ، عادل كمال ناصر

المميز ضدهم :-

١ - وائل موسى خليل علي

٢ - آمنة حسن محمد عليوات

٣ - عارف جميل بركات

وكيلهم المحامي محمد الديري

بتاريخ ٢٠٠٤/٩/١٣ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠٠٤/٢٠٠٧ تاريخ ٢٠٠٤/٦/٣٠ المتضمن رد الاستئناف وتصديق القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان رقم ٢٠٠٣/٢٨٩٩ تاريخ ٢٠٠٤/٤/٨ القاضي (رد دعوى المدعية (المستأنفة) وتضمينها الرسوم والمصاريف والأتعاب) وتضمين الجهة المستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ ماية دينار أتعاب محاماة عن هذه المرحلة الاستئنافية .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-

---

١ - لقد نظرت محكمة الاستئناف هذه الدعوى تدقيقاً وكان يتوجب نظرها مرافعة حيث ان قيمة هذه الدعوى هو الحد الأعلى للرسوم ، وفي ذات الوقت فإن المستأنفة / المميزة قد طلبت نظرها مرافعة مع أن القانون يلزم محكمة الاستئناف بنظرها مرافعة .

٢ – أخطـــأت محكمة الاستئناف باعتبار التعهد بالفراغ تعهداً باطلاً خلافاً للقانون وللمستقر من الأحكام القضائية .

٣ – أخطـــأت محكمـــة الاستئناف بعدم الأخذ بعين الاعتبار أن التعاقد مع الوكيل هو تعاقد مع الأصيل وان للوكيل صلاحية البيع وقبض الثمن وأن إقراره وتصرفاته تنسحب على الأصيل .

٤ – إن الممـــيز ضـــدهم ملـــزمون بتنفيذ الوكالة العدلية المنظمة أصولاً ، وهي وكالة منظمة لمصـــلحة الغـــير والشركة المميزة هي " الغير "الذي نظمت لمصلحته هذه الوكالة وذلك ثابت بالإقرار الخطي الصادر عن المميز ضدهم .

٥ – إن المديـــن (المميز ضدهم) ملزم بالتنفيذ العيني وحكم المحكمة يقوم مقام التنفيذ العيني بدلالة المواد ٣٥٥ ، ٣٥٧ من القانون المدني .

٦ – أخطـــأت محكمة استئناف عمان حين لم تأخذ بعين الإعتبار الى أن موضوع الدعوى ليس فقـــط إلزام المميز ضدهم بالفراغ ذلك أن من ضمن مطالبة المميزة إلزام المدعى عليهم بتأدية العطل والضرر .

٧ – أخطأت محكمة الاستئناف بعدم قبول البينة كما أخطأت بعدم إجراء الخبرة وفقاً لما طلبته الجهة المميزة .

٨ – القرار المميز يفتقر إلى صحة الإسناد وسلامة الإستدلال وتحتفظ المميزة بحقها بإثارة ذلك لدى نظر هذه القضية مرافعة لدى محكمة الاستئناف .

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

الـــــــــــقـــــــــــرار

بعـــد التدقيق والمداولة نجد أن واقعة الدعوى تتحصل في أن المدعية أقامت هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة المدعى عليهم ١ – وائل موسى خليل علي ٢ – آمنة حسن

محمد عليوات ٣ – عارف جميل عارف بركات ، للمطالبة بإلزام المدعى عليهم بالتنازل عن قطعتي أرض مع العطل والضرر ***وقد أسست دعواها علي ما يلي :-***

١ – قـــام المدعـــى عليهما الأول والثاني بتنظيم وكالات عدلية غير قابلة للعزل للمدعى عليه الثالـــث وذلك في قطعة الارض رقم ٢٤حوض ٨/الحوطان وقطعة الارض رقم ٢٤٣ حوض رقم ٦/ التلاع الغربي .

٢ – بـــتاريخ ٩٧/٦/٣٠ وبتاريخ ٢٠٠٢/٩/١١ ذكر المدعى عليه الثالث بأن الوكالات العدلية التـــي تم تنظيمها من قبل المدعى عليهما الأول والثاني هي فقط لغايات تسجيل قطعتي الأرض باســـم المدعية وأنها تطالب بإلزام المدعى عليهم بالتنازل عن قطعتي الأرض وتضمينهم قيمة الأضرار التي لحقت بالمدعية .

وبتاريخ ٢٠٠٤/٤/٨ أصدرت محكمة بداية حقوق عمان قرارها رقم ٢٠٠٣/٢٨٩٩ قضى برد دعوى المدعية وتضمينها الرسوم والمصاريف والأتعاب .

لم ترتض المدعية بهذا القرار فطعنت فيه استئنافاً حيث أصدرت محكمة الاستئناف قرارها رقم ٢٠٠٤/٢٠٠٧ تـــاريخ ٢٠٠٤/٦/٣٠ قضى برد الاستئناف وتصديق الحكم المستأنف وتضمين الجهة المستأنفة الرسوم والمصاريف والأتعاب عن المرحلة الاستئنافية .

لم يلق هذا القرار قبولاً من المدعية (المميزة) فطعنت فيه بهذا التمييز للأسباب الواردة فيه .

وفي الموضوع / وعن أسباب التمييز :-

وعـــن الســـبب الأول : نجد أن المادة ٢/١٨٢ قد أوجبت على محكمة الاستئناف نظر الطعون المقدمة إليها مرافعة في الدعاوى التي تزيد قيمتها على ثلاثين ألف دينار إذا طلب أحد الخصوم رؤويتها مرافعة .

وحيث أن الجهة المدعية (المميزة) لم تطلب من محكمة الاستئناف نظر هذه الدعوى مرافعة فإن نظرها تدقيقاً لا يخالف القانون ويكون ما ورد بهذا السبب مخالفاً للواقع والقانون مما يتعين معه رده .

وعن السبب الثاني : وحاصله النعي على الحكم المميز اعتبار التعهد بالفراغ تعهداً باطلاً.
وفـــي ذلك نجد أن المادة ٢/١٠٥ من القانون المدني قد نصت على أنه إذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل تجب مراعاته ايضاً في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد .

وحيـــث أن المـــادة ١٦ من قانون تسوية الأراضي والمياه تشترط لصحة عقد بيع الأموال غير المـــنقولة التـــي تمـــت التسوية فيها التسجيل ، وحيث أن طرفي التعاقد لم يسجلا الاتفاق على الـــتعهد بالفراغ فيكون هذا التصرف باطلاً ولا يرتب أثراً عملاً بأحكام المادة ١٦٨ من القانون المدني .
وحيـــث أن الحكـــم المميز ذهب إلى هذه النتيجة فيكون واقعاً في محله مما يتعين معه رد هذا السبب .

وعـــن الاسباب الثالث والرابع والخامس : نجد أن المشرع الأردني أجاز التوكيل بالتصرف فـــي العقـــارات بموجب وكالات منظمة حسب الأصول بشرط أن تنفذ هذه الوكالات خلال مدة خمـــس ســـنوات من تاريخ تنظيمها وفق ما تقضي به أحكام المادة الثانية من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة .

ولا يعتبر تنظيم الوكالة نقل ملكية للعقار إلا في حال تنفيذ هذه الوكالة بتسجيل العقار في دائرة التسجيل المختصة (تمييز حقوق هيئة عامة رقم ٢٠٠١/٣١٥١) .

وحيـــث لم يتم تنفيذ الوكالات الخاصة موضوع الدعوى خلال المدة القانونية فإن هذه الوكالة لا تصلح لنقل الملكية .

وحيث أن الحكم المميز انتهى إلى ذلك فيكون واقعاً في محله مما يتعين معه رد هذه الأسباب .

وعـــن الســـببين السادس والسابع : نجد أن العطل والضرر يترتب على إخلال أحد طرفي التعاقد بالتزامه في العقد الصحيح .
وحيـــث أن العقد المطالب التعويض عن الإخلال به موضوع الدعوى هو عقد باطل كما سبق بـــيانه فإنه لا يرتب أثراً ولا يترتب عليه أي عطل وضرر نتيجة الإخلال بتنفيذ العقد الباطل ، وعليه يكون الحكم المميز قد أصاب صحيح القانون مما يتعين معه رد هذين السببين .

وعن السبب الثامن : نجد أن الحكم المميز قام بالرد على أسباب الإستئناف وجاء معللاً بما ينفي عنه أي قصور بالتسبيب والتعليل مما يتعين معه رد هذا السبب .

لهذا نقرر رد التمييز وتأييد الحكم المميز وإعادة القضية لمصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ٥ محرم سنة ١٤٢٥هـ الموافق ٢٠٠٥/٢/١٤ م

عضو	**عضو**	**القاضي المترئس**
عضو		
رئيس الديوان		

دقـــق/ إ . ن