محكمة التمييز الأردنية
بصفتها : الحقوقية
رقم القضية :
٢٠٠٧/٣١٧٥

المملكة الأردنية الهاشمية
وزارة العـــدل
القـــرار
الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية
عبد الله الثاني إبن الحسين المعظم

الهيئـــة الحاكمـــة برئاســـة القاضـــي السيـــد إســـماعيل العمـــري
وعضويـــة القضـــاة الســـادة
أحمـد المومـني ، عـبد الكريـم فرعـون ، محمـد المحاديـن ، ناصـر التـل

المميـــــزون :- ميخائـيل وعيسى وجليـل وجمـيل وفريـز أبناء
إلـياس العايـد الجريسـات بالإضافـة إلـى
تركـة مورثهـم إلياس العايد الخلف الجريسات
وكيلـهم المحامـي سـلطان حتـر

المميـز ضـدها :- شركـة مصانـع الأسـمنت الأردنـية
المساهـمة العامـة المحـدودة
وكيلـها المحامـي فـراس بكـر

بتاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٤ قُدم هذا التمييز للطعن في الحكـم الصـادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ((٢٠٠٧/١٥٢٣)) فصل ٢٠٠٧/٦/٢٤ المتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمـة بداية حقوق السلط رقم ((٢٠٠٢/٣٤٨)) فصل ٢٠٠٦/١٢/٢٨ القاضي ((برد الدعـوى وتضـمين المدعـين الرسوم والمصاريف ومبلغ ((٥٠٠)) دينار بدل أتـعاب محامـاة)) وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف الاستئنافية ومبلغ ((٢٥٠)) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة .

وتتلخـص أسـباب التمييـز بمـا يلـي :-

١. أخطـأت محكمـة الاسـتئناف في تطبيق القانون على وقائع هذه الدعوى وجاء قرارها

مخالفاً للقانون ولما استقر عليه الاجتهاد القضائي ، وغير مبني على أي أساس قانوني سليم .

٢. أنـــه خلافـــاً لما ورد في القرار المميز ، فإن المميزين قدموا بينة قانونية في الدعوى ، وهـــي صورة طبق الأصل عن عقد البيع رقم ((٥٨/٨٦)) وكان هذا العقد بينة للمميز ضـــدها أيضـــاً والظاهـــر في هذا العقد أنه لا توجد موافقة لمجلس الوزراء على شراء وتملك قطعة الأرض رقم ((٩٩)) حوض رقم ((١٩)) من أراضي الفحيص لشركة مصانع الأسمنت الأردنية المساهمة العامة ، وهي شخص معنوي أوجبت المادة ((٨/أ)) مـــن قانون تصرف الأشخاص المعنويين في الأموال غير المنقولة رقم ((٦١)) لسنة ١٩٥٣ أن تحصل على موافقة مجلس الوزراء إذا رغبت في أن تحرز أو تتملك الأموال غيـــر المـــنقولة داخل المدن والقرى ، وهذه الموافقة أوجب القانون تثبيتها على عقد بيع الأمـــوال غير المنقولة ليستكمل شرائطه الشكلية التي نص عليها القانون وما ذهبت إليه محكمـــة الاستئناف في قرارها المميز مخالف للواقع ، حيث أن الظاهر يثبت عدم وجود موافقة لمجلس الوزراء على العقد موضوع الدعوى .

٣. مـــن الثابت في أوراق الدعوى أن المميز ضدها لم تحصل على موافقة مجلس الوزراء لإتمـــام عقـــد البيع رقم ((٥٨/٨٦)) مما يجعل هذا العقد فاقداً لأحد شرائطه الشكلية ويـــرتب عليه البطلان ، وقد بنت المحكمة حكمها على ما يخالف ما ورد في عقد البيع رقـــم ((٥٨/٨٦)) وقامت باستخلاص وقائع غير موجودة في هذا العقد وبنت قرارها المميـــز عليها ، علماً بأن ظاهر الحال الواضح في هذا العقد ، أنه لا توجد موافقة من مجلس الوزراء على تملك شركة مصانع الأسمنت الأردنية للأرض موضوع العقد .

٤. لقـــد خالفـــت محكمة الاستئناف الأصول والقانون في قرارها المميز ، حيث أن البينات المقدمة في هذه الدعوى ومنها عقد البيع رقم ((٥٨/٨٦)) هي بينات رسمية لا يطعن بهـــا إلا بالتزوير ، وإنكار ما ورد بها لا يدحضها ، حيث أن البينة الرسمية لا تدحض إلا ببيـــنة مـــثلها ، والظاهـــر من عقد البيع رقم ((٥٨/٨٦)) أنه لا توجد موافقة من مجلـــس الوزراء على تملك الأرض التي تم بموجبه شراؤها ، ولو كانت هناك مثل هذه المـــوافقة لـــتم تثبيتها على متن هذا العقد ، كما أوجب ذلك القانون وجرت عليه العادة وكما هو بائن في العقود التي أبرزها المميزون في هذه الدعوى .

٥. خالفـــت محكمـــة الاســـتئناف القانون وما استقر عليه الاجتهاد القضائي في العديد من

قرارات هيئتها العامة منذ عام ١٩٧٩ ، ومنها القرار رقم ((٩٩/٩١٠)) الصادر عن الهيـــئة العامة لهذه المحكمة ، والذي جاء فيه ((أن المادة الخامسة من القانون المعدل للأحكـــام المـــتعلقة بالأموال غير المنقولة ، أوضحت أنه على الرغم مما ورد في أي قانـــون آخـــر ، لا تســـرى مدة مرور الزمن على الأموال غير المنقولة التي تمت فيها التســـوية ، وقد منع هذا النص الاحتجاج بمرور الزمن على الأموال غير المنقولة التي تمت فيها التسوية ، وضعه هذا النص الاحتجاج بمرور الزمن بنوعية المكسب والمسقط فـــي الأراضي التي تمت فيها التسوية ، وقد ورد هذا النص مطلقاً ويسري على إطلاقه في دعاوى البطلان التي تتناول العقود والتصرفات الباطلة الماسة بالحقوق الثابتة نتيجة أعمال التسوية ، ويكون الدفع بعدم سماع دعوى بطلان عقود البيع التي مر عليها اكثر من خمسة عشر عاماً في غير محله .

٦. خالفـــت محكمـــة الاســـتئناف نص المادة ((١٦٨)) من القانون المدني وأخطأت في تطبيقها على وقائع الدعوى بشكل واضح وصريح " حيث أن عقد البيع رقم ((٥٨/٨٦)) لـــيس مشروعاً بأصله ووصفه لأن ركنه وشكله الذي فرضه القانون لانعقاده قد اختل ، فهـــو عقد باطل لا يترتب عليه اثر ولا ترد عليه الإجازة ولا يعتبر سبباً صحيحاً للتملك بالـــتقادم ، وقـــد نص القانون واستقر الاجتهاد على أنه لا يجوز تصحيح هذا العقد أو إجازته لأن البطلان فيه متعلق بالنظام العام .

٧. أخطـــأت محكمـــة الاستئناف فيما ذهبت إليه في قرارها المميز ، من أن المميز ضدها تتصـــرف بقطعة الأرض موضوع الدعوى دون معارضة طيلة هذه المدة ، وهذا القول فيه مخالفة صريحة وواضحة للقانون ، حيث أن من خصائص العقد الباطل أن البطلان فيه يقع بقوة القانون ، ولكل ذي مصلحة أن يتمسك ببطلانه ، ولا يزول بطلانه بالإجازة ولا بالتقادم ، ولا يعتبر سبباً صحيحاً للتملك بالتقادم ، فهو عقد باطل بطلاناً مطلقاً ، لا يمكن تصور وجوده ولا ينتج أي اثر ، وهو باطل حكماً بغير حكم وبطلانه ظاهر بحيث يتعين على القاضي أن ينطق به حتى من تلقاء نفسه .

٨. أغفلـــت محكمة الاستئناف الأصول والقانون ونص المادة ((١٦٠)) من قانون أصول المحاكمـــات المدنـــية ، عندما أغفلت الرد على أحد أسباب الدعوى ، وهو عدم وجود توقيع للمميز ضدها أو من يمثلها ، وعدم وجود ما يدل على اسم من وقع عن المشتري ((الشخص المعنوي)) أو صفته التمثيلية أو وكالته عن المميز ضدها في عقد البيع رقم

((٥٨/٨٦)) ، مما افقده شرطاً جوهرياً لانعقاد وهو ارتباط الإيجاب بالقبول في مجلس العقد .

٩. لقد تم تنظيم عقد البيع رقم ((٥٨/٨٦)) المطلوب إبطاله بتاريخ ١٩٨٥/٢/٩ ، أي في ظل سريان قانون تصرف الأشخاص المعنويين في الأموال غير المنقولة رقم ((٦١)) لســنة ١٩٥٣ ، الذي لا ترقى اتفاقية الامتياز إلى مستواه – على فرض مشروعيتها – وهي باطلة بطلاناً مطلقاً ومنعدمة .

١٠. لقــد خالفــت محكمة الاستئناف القانون وما استقر عليه الاجتهاد القضائي في قرارها المميز ، عندما خالفت قرار الهيئة العامة لمحكمة التمييز رقم ((٩٤/٧٧٠)) المنشور علـــى الصفحة رقم ((١٩٩٥/١٣٤٠)) من مجلة نقابة المحامين الذي جاء فيه ((أنه يســتفاد من حكم المادة ((٨/أ)) والمادتين ((٤ و ٥)) من قانون تصرف الأشخاص المعنويــين في الأموال غير المنقولة رقم ((٦١)) لسنة ١٩٥٣ ، أنه لا يجوز للشركة أو أي شــخص معنوي آخر أن يحرز أو يتملك داخل المدن والقرى فيما يحتاج إليه من الأمــوال غير المنقولة ، إلا بالقدر الضروري لأعماله وبموافقة مجلس الوزراء)) وقد تكرر هذا المبدأ في القرار التمييزي رقم ((٢٠٠٠/٢٩٤)) .

١١. أخــطــأت محكمــة الاســتئناف فــي اعتبارها اتفاقية الامتياز الباطلة بطلاناً مطلقاً والمــنعدمة ، أعلــى مــرتبة مــن القانون رقم ((٦١)) لسنة ١٩٥٣ قانون تصرف الأشخاص المعنويين في الأموال المنقولة ، في الوقت الذي يأتي فيه القانون ثاني مرتبة بعــد الدســتور فــي مــراتب التشــريع ، وأحكامه واجبة التطبيق على جميع الأنظمة والتعليمات والاتفاقيات التي يجب أن تكون متوافقة معه .

١٢. أخطأت محكمة الاستئناف في اعتبارها اتفاقية الامتياز الباطلة بطلاناً مطلقاً والمنعدمة أعلى من قانون تصرف الأشخاص المعنويين في الأموال غير المنقولة في الوقت الذي نــص فيه القانون واستقر الاجتهاد الفقهي في قرار محكمة التمييز رقم ((٩٤/٦٧٧)) المنشــور علــى الصفحة ((٨١٧)) لسنة ١٩٩٥ ((أن الاتفاقيات الدولية التي تبرمها الدولــة هــي فقــط أعلى مرتبة من القوانين النافذة ، وهي وحدها الواجبة التطبيق ولو تعارضت نصوصها مع أحكام هذه القوانين)) .

لـــــــــــــــــــــــــــــهـذه الأســـباب يطلــب وكيــل المميزيــن قــبول

التمييـــز شكـــلاً ونقـــض القـــرار المميـــــز موضـــــــــــــــوعاً .

بـــتاريخ ٢٠٠٧/٩/١٣ قـــدم وكيل المميز ضدها لائحة جوابية طلب في نهايتها قـــبول اللائحـــة الجوابـــية شـــكلاً وفـــي الموضوع رد التمييز وتضمين المميزين الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

القـــــــــــــــرار

بعـــــــــــــــد التدقـــيـــــق والمداولـــــــــة قانونـــــــاً نجد أن محكمتـــنا قد كلفت المميز بدفع فرق الرسم بموجب القرار المؤرخ في ٢٠٠٨/٥/٢٨ لذات الأســـس التـــي دفع عنها الرسم أمام محكمة الاستئناف خلال أسبوع من تاريخ تبليغه القرار وتحت طائلة رد الطعن التمييزي .

وحـــيث أن وكيل المميز قد تبلغ القرار المذكور بدفع فرق الرسم بـــــــتاريخ ٢٠٠٨/٦/١٥ ولـــم يدفـــع خلال المدة المحددة في القرار المؤرخ في ٢٠٠٨/٥/٢٨ فيكون الطعن التمييزي مستوجب الرد شكلاً لعدم دفع فرق الرسم .

وتأسيســـــــــــــاً علـــى مـــا تقدم نقرر رد الطعن التمييزي شكلاً وإعادة الأوراق إلى مصـــــدرها .

قـــراراً صـــدر بـــــتاريخ ٢٨ جمادى الآخرة سنة ١٤٢٩ هـ الموافـــق ٢٠٠٨/٧/٢م

عضـــــو	**عضـــــو**	**القاضـــي المترئـــس**
عضـــــو	**عضـــــو**	
رئيس الديوان		

دقـــق/ أ خ