

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

ال 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 حسن حبوب

وعضوية القضاة السادة

د. عبد القادر الطورة ، ناصر التل ، أحمد الخطيب، أحمد طاهر ولد علي

الممـيـز زون:-

- ١ - أنعام خليل سلامه غالى.
- ٢ - منار خليل سلامه غالى.
- ٣ - فارس حسام احمد ضبان بصفتي الشخصية وبصفتي احد ورثة والدتي المرحومه دلال خليل سلامه غالى بالإضافة لتركتها / وكيلهم المحامي الدكتور احمد محمد العثمان.

الممـيـز ضـده:-

نصر خليل سلامه غالى / وكيله الأستاذ عثمان الشنقطي

بتاريخ ٢٠١٠/٢/١٦ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف عمان في القضية رقم ٣١٦٣٣/٢٠٠٩ فصل ٢٢/١١ رقم ٢٠٠٩/٢٢ المتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق جنوب عمان رقم [٥٨١/٢٠٠٧] والقاضي [برد دعوى المدعية وتضمينها الرسوم والمصاريف ومبلاع ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف ومبلاع ٢٥٠ ديناراً بدل أتعاب محاماة للمستأنف عن هذه المرحلة من التقاضي وإعادة الأوراق إلى مصدرها].

وتـلـخـصـ أـسـبـابـ التـمـيـزـ بـماـ يـأـتـيـ :-

- ١- أخطأ القرار الممـيـز إذ قرر رد دعوى الممـيـزين تأسياً على سند التسجيل هو سند رسم، لا يطعن فيه إلا بالتزوير، وحيث أن الممـيـزين ومورثـهم لم يكونـوا فـريـقاً في سـندـ التـسـجـيلـ مماـ يـجـعـلـ هـذـاـ السـندـ غـيرـ ذـيـ حـجـةـ بـالـنـسـبـةـ لـلـمـمـيـزـينـ وـمـورـثـهـمـ.

٢- أخطأ القرار المميز إذ رفض سماع البينة الشخصية ورفض قبول البينة الخطية لإثبات أن مورث المميزين والمميز ضده هو الذي دفع ثمن الأرض والمميز ضده هو الذي دفع ثمن الأرض رقم [٢٥٧] من أراضي القويسنة للمميز ضده إلا أن المميز ضده سجل تلك الأرض باسمه وهي بینة مقبولة سندًا للمادة [٣٠] من قانون البينات ودلالة المادة [٣٦] من القانون المدني حيث توجد علاقة قرابة بين المميز ضده ومع المميزين ومورثهم تشكل مانعاً أدبياً يحول دون توثيق المعاملات المالية بينهم.

٣- أخطأ القرار المميز إذ حصر البحث في القطعة رقم ٢٥٧ حوض [١] من أراضي القويسنة إلا أن الدعوى تتضمن العديد من الأسباب والواقع الأخرى، مما يجعل الحكم مشوباً بعيب القصور وجديراً بالفسخ.

٤- أخطأ القرار المميز في رفض قبول البينة الخطية والبينة الشخصية لإثبات وقائع الدعوى على النحو التالي : -

أ- لوجود المانع الأدبي من الحصول على دليل كتابي سندًا للمادة [٣٠] من قانون البينات ودلالة المادة [٣٦] من القانون المدني.

ب- إن إثبات العلاقة بين المستندات مقبول بالبينة الشخصية سندًا للمادة [٤/٢٩] من قانون البينات.

ج- أن بعض الواقع مادية يجوز إثباتها بالبينة الشخصية.

٥- أخطأ القرار المميز في تصديق القرار المستأنف حيث لا يجوز للمميزين المطالبة بما دفعه مورثهم من مبالغ ثمناً للأرض التي سجلها المميز ضده باسمه وكذلك المطالبة بالعطل والضرر المادي التي ترتب على ذلك سندًا للمادة [١١٤٩] من القانون المدني.

٦- أخطأ القرار المميز بتصديق القرار ووجه الخطأ وإن كان الاتفاق على نقل الملكية في العقارات لا يرتب أثراً قانونياً بنقل ملكية العقار إلا أنه يجوز للمتضرر المطالبة بما أوفاه من ثمن ويحيى ما لحقه من ضرر سندًا للمادة [١١٤٩] من القانون المدني مما يجعل القرار حرياً بالنقض.

٧- أخطأ القرار المميز بمعالجة السبب الأول من أسباب الاستئناف حيث أن حمل المواد القانونية والحجج والأسانيد التي ساقها القرار المميز لا تحول دون المطالبة بما دفع من ثمن للشخص الذي لم تسجل باسم مورث المميزين كما أن عدم مطالبة مورث

المميزين بالشمن الذي دفعه للمميز ضده لا يحول دون مطالبة ورثته بذلك لأن القول بخلاف ذلك يعني أن يموت الدين بموت الدائن مما يستوجب نقض القرار المميز.

٨- أخطأ القرار المميز إذا نسب القصور لوكيل المميزين حيث أنه طلب البينة الشخصية ورفضتها المحكمة لعدم الإنتاجية مما يشكل خطأ في تطبيق القانون كما أن البينة الشخصية منتجة في الإثبات وأن عدم قبول البينة الشخصية وعدم إجراء الخبرة يجعل القرار المميز مخالفًا للقانون .

٩- أخطأ القرار المميز في رفض إجراء الخبرة التي طلبتها المميزون ولأن الخبرة ضرورية في الفصل في الدعوى .

لهذه الأسباب طلب وكيل المميزين قبول لائحة التمييز شكلاً ونقض القرار المميز .

وبتاريخ ٢٠١٠/٢/٢٨ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً ورد التمييز .

القرار

بعد التدقيق والمداولة يتبين أن المميزين / المدعين كانوا وبتاريخ ٢٠٠٧/٧/٥ قد تقدمو لدى محكمة بداية حقوق جنوب عمان بالدعوى رقم ٢٠٠٧/٥٨١ بمواجهة المدعى عليه - المميز ضده - بطالونه فيها بمحض عينية في عقار وإلزامه بنقل ملكيتها إلى أسماء الجهة المدعية وان تعذر ذلك إلزامه بدفع ما يخصهم من ثمنها . مع الرسوم والمصاريف وأتعاب المحامية والفائدة القانونية .

بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١٩ قضت تلك المحكمة برد دعوى الجهة المدعية وتضميئها الرسوم والمصاريف و (٥٠٠) دينار أتعاب محامية .

لم ترض الجهة المدعية بالحكم فطعنـت فيه استئنافاً ، وبتاريخ ٢٠٠٩/١١/٢٢ وفي القضية رقم ٢٠٠٩/٣١٦٣٣ أصدرت محكمة استئناف حقوق عمان قرارها المطعون فيه المشار إليه في مستهل هذا القرار .

لم يقبل المستأنفون بالقرار الاستئنافي فطعنوا فيه بهذا التمييز .

وبتاريخ ٢٠١٠/٢/٢٨ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها رد التمييز وتصديق القرار المميز .

و قبل الرد على أسباب الطعن نجد أن وكيل المميزين يطلب نظر الدعوى مرافعة وحيث لا نجد في ظروف الدعوى ما يستدعي نظرها مرافعة طبقاً لأحكام المادة ١/١٩٧ من قانون أصول المحاكمات المدنية .

وعن أسباب الطعن (مع التنويه انه ورد في لائحة التمييز أنها أسباب الاستئناف) .

وعن السبب الأول : -

فإن سندات تسجيل الأراضي وما تحويه من بيانات تعتبر حجة بصحتها وما ورد فيها على الكافية ما لم يثبت بطلانها أو تزويرها بحكم قضائي .
وعليه يكون هذا السبب غير وارد مما يتبعه رد .

عن السبب الثاني : -

وعن الشق الأول منه المنصب على تخطئة محكمة الاستئناف برفض سماع البينة الشخصية .

وفي ذلك نجد أن من المقرر قانوناً انه يجب أن تكون الواقع المراد إثباتها متعلقة في الدعوى ومنتجة في الإثبات وجائزأ قبولها كما تقضي بذلك المادة ٤/١ من قانون البيانات ولمحكمة الموضوع بمقتضى المادة المشار إليها عدم السماح للخصم بتقديم البيانات غير المنتجة في الإثبات دون معقب عليها في ذلك .

وحيث وجدت محكمة الموضوع أن الواقع المراد إثباتها بالبينة الشخصية غير منتجة في الدعوى مما حملها على رفض قبولها من الجهة المدعية فيكون الطعن من هذه الناحية مستوجباً للرد .

و عن الشق الثاني المنصب على تخطئة المحكمة بعدم قبول البينة الخطية فإن الطعن من هذه الناحية مستوجب الرد لمخالفته للواقع ذلك أنه وفي جلسة ٢٠٠٧/١٠/٩ قرر قاضي إدارة الدعوى تكليف وكيل الجهة المدعية بتقديم البينات الخطية وفي جلسة ٢٠٠٨/٣/١٣ استمهل وكيل الجهة المدعية لاستكمال البينات الخطية فتقرر إمهاله وبعد ذلك وفي جلسة ٢٠٠٨/١٠/١٤ طلب وكيل الجهة المدعية إمهاله لاستكمال البينات الخطية فتقرر إمهاله مهلة نهاية ورغم ذلك لم يقم وكيل الجهة المدعية بتقديم تلك البينات فاعتبرته المحكمة في جلسة ٢٠٠٨/١٠/٣٠ عاجزاً عن تقديمها . وحيث تبين أن وكيل الجهة المدعية أمهل لأكثر من مرة ولمدة وعلى مدى أكثر من سنة إلا انه لم يتقدم بها فيكون الطعن من هذه الناحية مستوجباً للرد .

عن السبب الثالث :-

فإن محكمة الاستئناف عالجت أسباب الاستئناف معالجة سليمة وجاء قرارها معللاً تعليلاً وافياً وفق مقتضى المادة ١٨٨ من قانون أصول المحاكمات المدنية فيغدو هذا السبب غير وارد مما يتعين رده .

عن الأسباب الرابع والثامن والتاسع :-

نجد أن في ردنا على السبب الثاني ما يغني عن الرد على هذه الأسباب فنحيل إليه تجنباً للتكرار مما يتعين معه رد هذه الأسباب .

وعن باقي الأسباب :-

نجد أنه في الأماكن التي تمت التسوية فيها لا يعتبر البيع والمبادلة والإفراز والمقاسمة في الأرض أو الماء صحيحاً إلا إذا كانت المعاملة قد جرت في دائرة التسجيل وذلك سندأً لأحكام المادة ٣/١٦ من قانون تسوية الأراضي والمياه.

وأن القانون اشترط التسجيل بالنسبة للأراضي في دائرة تسجيل الأراضي المختصة لمن يريد شراء أية أرض .

وحيث أن عقود التصرف بالأموال غير المنقوله من العقود الشكلية التي لا يتم العمل القانوني فيها إلا باستيفاء ركnya الشكلي الذي عينه القانون وهو إجراء المعاملة في دائرة

التسجيل والتوفيق عليها من ذوي الشأن أمام الموظف المختص وتسجيلها في السجل الرسمي بعد دفع الرسوم القانونية .

وحيث أن ادعاء الجهة المدعية - الطاعنة - بأن مورثهن دفع ثمن خمس حصص للمدعي عليه - المميز ضده - من ثمن قطعة الأرض رقم ٢٥٧١ حوض ١ عويس من أراضي القويسنة ليشتري بها لحساب مورثهن الحصص المذكورة المسجلة باسم المدعي عليه - المميز ضده - نصر هو في حقيقته ادعاء بالاسم المستعار فيما يختص بالحصص المشار إليها .

وحيث أن قطعة الأرض رقم ٢٥٧١ المشار إليها مسجلة باسم المدعي عليه نصر بموجب سند تسجيل صادر عن دائرة تسجيل الأراضي .

وحيث يستفاد من المادة الرابعة من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة أنها قد منعت جميع المحاكم من سماع دعوى المواجهة والاسم المستعار في الملك وسائر الأموال غير المنقولة المؤقتة بسندات التسجيل وبالتالي فإن الدعوى من هذه الناحية غير مسموعة .

أما من ناحية مطالبة الجهة المدعية بتسجيل كامل حصص المدعي عليه في قطعة الأرض رقم ٢٥٧١ حوض ١ عويس / القويسنة مقابل تخارجهن عن حصصهن في قطعة الأرض رقم ٧٧٠ حوض ٩ العقبة . فإننا نجد من الرجوع إلى صورة حجة التخارج رقم ٨ سيار / ٤٥ / ٢٦ تاريخ ١٩٩٤/٩/١٢ الصادرة عن المحكمة الشرعية في عمان الغربية أنها تضمنت (..... وقد صالح كل واحد من التخارج لهم نصر ولوبي وسالم المذكورين المتخارجات صحية وأنعام وآمنة وهياكل ودلائل ومنار المذكورات عن كامل حصصهن في قطعة الأرض رقم ٧٧٠ حوض ٩ من أراضي العقبة لقاء مبلغ خمسين ديناراً لكل واحدة من المتخارجات قبلته وبقبضته من مال ويد المتخارج لهم المذكورين وأخرجن أنفسهن من كامل حصصهن في قطعة الأرض المذكورة فقط إخراجاً وصلحاً نافذاً شرعاً وقانوناً لا رجوع فيه ولا خيار وعليه فقد أفهمت المتخارجات أنه لم يعد لهن حق في قطعة الأرض وإن حفظن انتقال للمت الخارج لهم نصر ولوبي وسالم المذكورين).

وحيث أن المخارة هي نوع من أنواع البيع الناقل للملكية بين وارث ووارث آخر أو أكثر بحكم المادة ٥٣٩ من القانون المدني وإن المحاكم الشرعية هي الجهة المختصة في تسجيلها كما أن الملكية تنتقل بمقتضى حج المخارة التي تصدرها هذه المحاكم .

وحيث يعتبر سند التسجيل وحجة التخارج المشار إليها من عدد الأوراق الرسمية التي لا يجوز الطعن بصحة ما ورد فيها إلا بالتزوير وفق المادة ٧ من قانون البيانات .

وحيث أن الجهة المميزة لم تطعن بالتروير في هذه السندات وما دون فيهما فتكون دعوى الجهة المدعاة غير مسموعة من هذه الناحية .

وبالتالي فهي مستوجبة الرد .

وحيث أن محكمة الاستئناف توصلت إلى ذات النتيجة التي انتهينا إليها فتغدو هذه الأسباب غير واردة على الحكم المميز مما يتquin ردها .

للهذا وبناء على ما تقدم نقرر رد الطعن التميزي وتأييد الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ١٤ ربيع الأول سنة ١٤٣٢ هـ الموافق ٢٠١١/٢/١٧ م.

القاضي المترن س و عض و عض زين العابدين

دیوان الدوّان

دقة

١٦