

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 نايف إبراهيم

وعضوية القضاة السادة

جميل محادين، ناجي الزعبي، أحمد طاهر ولد علي، عادل الشوورة

لسر

التمييز الأول :-

المميز :-

مدير تسجيل أراضي شمال عمان / يمثله مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

المميز ضده :-

حازم كريم قاسم كوردا .

وكيله المحامي ناصر البقاعين .

التمييز الثاني :-

المميز زان :-

١. صبحي محمد سليمان علي . وكيله المحامي ركن الدين جبر .
٢. جعفر محمد فهمي . وكيله المحامي محمد عبد الرحمن العواملة .

المميز ضده :-

حازم كريم قاسم كوردا .

وكيله المحامي ناصر البقاعين .

قدم في هذه القضية تمييزان الأول بتاريخ ٢٠١٢/١١/٧ ومقدم من مدير تسجيل أراضي شمال عمان والثاني بتاريخ ٢٠١٣/١/٣ ومقدم من المميزين صبحي علي وجعفر فهمي وذلك للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف عمان في الدعوى رقم (٢٠١١/١٢٨٩٣) بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٢٢ المتضمن رد الاستئنافين المقدمين من المستأنف جعفر وصبحي وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق شمال عمان في الدعوى رقم (٢٠٠٩/٢٢٠) بتاريخ ٢٠١١/١/٣٠ القاضي بفسخ عقد البيع رقم (٢٠٠٤/١٧٠٨) المنظم بتاريخ ٢٠٠٤/٣/١٦ بواسطة مدير تسجيل أراضي شمال عمان ورد للبيع إلى المدعي وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل العقد بإعادة تسجيل الشقة باسم المدعي وتضمن المدعي عليهم الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمئة دينار أتعاب محاماة وقبول الاستئناف المقدم من الخزينة وفسخ الحكم المستأنف من حيث الحكم عليها بالرسوم والمصاريف والأتعاب وبالوقت ذاته عدم الحكم على الخزينة بأية رسوم أو مصاريف أو أتعاب وتأييد القرار فيما خلا ذلك .

وتتلخص أسباب التمييز المقدم من مدير تسجيل أراضي شمال عمان :-

١. أخطأت محكمتنا الموضوع بفسخ عقد البيع استناداً إلى الفقرة الثالثة من المادة (٨٥٢) من القانون المدني ذلك أن الحكم الوارد في هذه الفقرة ينصرف للفقرة الثانية من المادة ذاتها .
٢. أخطأت محكمتنا الموضوع ذلك أن المدعي لم يقدم أية بينة تثبت توافر سوء النية أو التواطؤ بين الوكيل بالبيع وبين المشتري .
٣. أخطأت محكمتنا الموضوع بتفسيرها الفقرة الأولى من المادة (٨٥٢) من القانون المدني وكذلك تفسير عبارة عقد الوكالة موضوع الدعوى وما انطوى عليه هذا الحكم من مخالفة صريحة لأحكام المادتين (٢١٣ و ٢٩٣) من القانون المدني ذلك أن العبرة لما ورد من اتفاق صريح في عبارة العقد .

٣. أغفلت المحكمة بأن المشرع قد أعطى للوكيل سلطة لبيع المبيع الموكل ببيعه بالثمن المناسب ولم يقدم المدعي أية بينة قانونية قاطعة الدلالة تثبت أنه ثمن غير مناسب أو فيه غبن فاحش .

٤. أخطأت المحكمة بعدم معالجتها للمسلسل رقم (٣) من قائمة بينات المدعي عليه الأول وهو عبارة عن فاكس مرسل من المدعي إلى المدعي عليه الأول بتاريخ ٢٤/١٠/٢٠٠٣ الذي يطلب فيه بيع الشقة .

٥. وبالتناوب ، أخطأت المحكمة بعدم تكليف الخبراء بالاطلاع على عقود بيع مماثلة للشقة موضوع الدعوى .

٦. أخطأت المحكمة بإجراء خبرة جديدة من قبل ثلاثة خبراء دون أن تأخذ بعين الاعتبار إفهام الخبراء الاطلاع على تقدير دائرة الأراضي عند إجراء عقد البيع .

٧. جانبت المحكمة الصواب وما استقر عليه اجتهاد محكمة التمييز بقرارها رقم (١٤٤/٤١٨٣) حيث إن الوكالة المعطاة للمدعي عليه الثاني هي وكالة عامة مطلقة .

٨. أخطأت المحكمة بقولها بأن المدعي عليه الأول قام ببيع الشقة إلى المدعي عليه الثاني بمبلغ (٢٥٠٠٠) دينار دون الاستناد إلى أية بينة قانونية مغفلة عقد البيع الخطي بأن الثمن هو (٣٢٠٠٠) دينار .

٩. أخطأت المحكمة بتقدير قيمة الشقة بتاريخ إقامة الدعوى بتاريخ ٢٦/٣/٢٠٠٩ لغايات دفع فرق الرسم حيث إن العبرة في دعاوى فسخ عقد البيع تكون بقيمة العقد المسجل لدى دائرة السجل العقاري .

١٠. إن سعر بيع الشقة هو سعر مناسب جداً بتاريخ ١٦/٣/٢٠٠٤ وإن السعر يدخل تحت تقويم المقومين ولا يوجد نقص في السعر .

١١. إن للمميزين بينات ودفوع حرما من تقديمها وأخطأت المحكمة في معالجة واقعة توجيه اليمين الحاسمة حول استلام الثمن وإجازة العقد بمبلغ (٣٢٠٠٠) دينار .

لهذه الأسباب يطلب وكيل المميزين قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز .

بتاريخ ٢٠١٣/١/١٦ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز .

القرار

=====

بعد التدقيق والمداولة نجد إن وقائع هذه الدعوى تتلخص بأن المميز ضده أقام لدى محكمة بداية حقوق شمال عمان الدعوى رقم (٢٠٠٩/٢٢٠) على المدعى عليهم جعفر محمد وصبحي محمد سليمان و مدير تسجيل أراضي شمال عمان للمطالبة بفسخ عقد بيع واسترداد مبيع، مقدراً قيمة الدعوى (١٠) آلاف دينار لغايات الرسوم ومختصر الوقائع أن المدعي كان يملك الشقة رقم (١٠٢) المقامة على القطعة رقم (٢٢٤) من الحوض رقم (١) - العمقة - من أراضي تلاع العلي التابعة وهي الشقة الشمالية من الطابق الأرضي عدا سطحها ونظم للمدعى عليه الأول أمام كاتب عدل عمان الوكالة العامة رقم (٢٠٠٤/٥١٦١) تاريخ ٢٠٠٤/٢/٦ .

المدعى عليه الأول باع العقار الموصوف أعلاه والعائد ملكيته للمدعي (الموكل) بدون علم وإذن سابق وإجازة لاحقة من المدعي (الموكل) إلى المدعى عليه الثاني (المشتري) بنقص بموجب عقد البيع رقم (٢٠٠٤/١٧٠٨) تاريخ ٢٠٠٤/٣/١٦ الجاري أمام المدعى عليها الثالثة.

إن ما قام به المدعى عليه الأول (الوكيل) يشكل مخالفة صريحة لأحكام نص المادة (٨٥٢) من القانون المدني اقتضى إقامة الدعوى للمطالبة بفسخ عقد البيع.

وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت محكمة الدرجة الأولى قرارها المتضمن الحكم بفسخ عقد البيع رقم (٢٠٠٤/١٧٠٨) بواسطة مدير تسجيل أراضي شمال عمان وتضمن المدعى عليهم الرسوم والمصاريف والأتعاب .

لم يرتض المدعى عليهم بالقرار فطعنوا فيه أمام محكمة الاستئناف للأسباب الواردة في لائحة استئناف كل منهم وتقدم المدعي بلائحة جوابية.

فأصدرت محكمة الاستئناف بتاريخ ٢٢/١٠/٢٠١٢ قرارها رقم (٢٠١١/١٢٨٩٣) القاضي عملاً بالمادة (١/١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية رد الاستئنافين المقدمين من المستأنفين جعفر وصبحي وتأييد القرار المستأنف بحقهما وتضمينهما الرسوم والمصاريف و (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة .

٢. عملاً بالمادة (٢/١٨٨) من الأصول المدنية قبول الاستئناف المقدم من الخزينة وفسخ الحكم المستأنف من حيث الحكم عليها بالرسوم والمصاريف والأتعاب وبالوقت ذاته عدم الحكم على الخزينة بأية رسوم أو مصاريف أو أتعاب محاماة وتأييد القرار فيما عدا ذلك .

لم يرتض المدعى عليهم بقرار محكمة الاستئناف وطعن فيه مساعد المحامي العام المدني ممثلاً لمدير تسجيل أراضي شمال عمان كما طعن فيه المدعى عليهما صبحي وجعفر بتمييز واحد للأسباب الواردة في لائحتي تمييزهما .

وعن أسباب تمييز مساعد المحامي العام المدني والأسباب الأولى والثالث والسابع والثامن والتاسع والعاشر من أسباب التمييز الثاني المقدم من المدعى عليهما التي تدور جميعها حول تخطئة المحكمة للنتيجة التي توصلت إليها وتطبيقها أحكام المادة (١/٨٥٢) من القانون المدني وفسخ عقد البيع رغم مرور خمس سنوات عليه :-

نجد إن الثابت من وقائع هذه الدعوى بأن المميز ضده (المدعى) كان يملك الشقة رقم (١٠٢) المقامة على قطعة الأرض رقم (٢٢٤) حوض رقم (١) من أراضي تلاع العلي وإن المدعى نظم الوكالة العامة رقم (٢٠٠٤/٥١٦١) تاريخ ٢٠٠٤/٢/٦ للمدعى عليه جعفر الأول وبموجب هذه الوكالة قام المدعى عليه جعفر ببيع هذه الشقة إلى المدعى عليه الثاني بموجب عقد البيع رقم (٢٠٠٤/١٧٨) تاريخ ٢٠٠٤/٣/١٦ وبتاريخ ٢٠٠٩/٣/١٦ أقام المدعى هذه الدعوى على المدعى عليهم لفسخ عقد البيع وإبطال كافة الإجراءات اللاحقة عليه واسترداد المبيع سنداً لأحكام المادة (٨٥٢) من القانون المدني بحجة أن الوكيل باع هذه الشقة دون علم وإن سابق من الموكل ودون إجازة لاحقة وبنقص من الثمن .

ومن الرجوع إلى أحكام المادة (٨٥٢) نجد إنها تنص على ما يلي :-

- ١ . للوكيل الذي وكل ببيع مال موكله بصورة مطلقة أن يبيعه بالثمن المناسب .
- ٢ . وإذا عين له الموكل ثمن المبيع فليس له أن يبيعه بما يقل عنه .
- ٣ . فإذا باعه بنقص دون إذن سابق من الموكل أو إجازة لاحقة وسلم إلى المشتري فالموكل بالخيار بين استرداد المبيع أو إجازة البيع أو تضمين الوكيل قيمة النقصان وإن حكم هذه المادة يعرف من الرجوع إلى أحكام المادتين (١٤٩٤ و ١٤٩٥) من مجلة الأحكام العدلية التي تخول الوكيل بالوكالة المطلقة أن يبيع مال موكله بالثمن الذي يراه مناسباً قليلاً أو كثيراً .

وإن نص المادة (١/٨٥٢) من القانون المدني أعطى للوكيل أن يبيع مال موكله بالثمن المناسب .

ويستفاد من أحكام هذه المادة بأن للوكيل بالبيع بموجب وكالة مطلقة أن يبيع مال موكله بالثمن المناسب دون قيد أو شرط ولكن لو أن الموكل عين للوكيل ثمن البيع فليس له أن يبيعه بما يقل عنه وهذا الحكم منحصر في حالة الوكالة التي يعين فيها الموكل ثمن البيع ولا يتناول أحكام الفقرة الأولى التي تركت أمر مناسبة الثمن للوكيل وإن الادعاء بأن حكم الفقرة الثالثة من المادة (٨٥٢) مدني يشمل الفقرة الأولى منها لا يستند إلى أساس (تمييز حقوق ١٥١/١٩٨٥) .

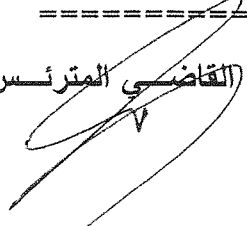
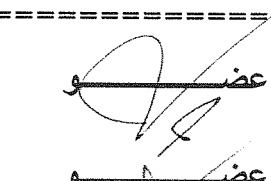
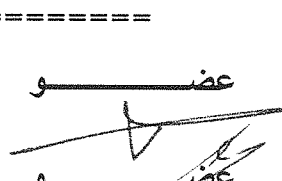
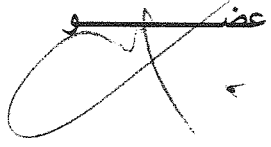
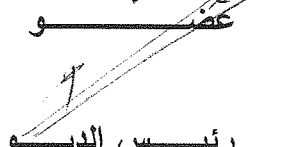
وحيث إن المدعي (المميز ضده) أعطى وكالة عامة مطلقة بالبيع للمدعي عليه الأول جعفر دون أن يعين له ثمناً وإنما فوضه بالبيع بالثمن الذي يراه مناسباً وإن الوكيل ارتأى بأن الثمن الذي باع به الشقة موضوع الدعوى ثمناً مناسباً فإن رجوع الموكل بعد خمس سنوات من بيع الشقة لفسخ عقد البيع أو استرداد الشقة لا يستند إلى صحيح القانون .

وحيث إن محكمة الاستئناف خلصت بقرارها المطعون فيه لخلاف ما توصلنا إليه فإن هذه الأسباب ترد على قرارها وتوجب نقضه .

لهذا وبوصولنا لهذه النتيجة ودون الحاجة للرد على باقي أسباب التمييزين في هذه المرحلة نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ٩ رجب سنة ١٤٣٤ هـ الموافق ١٩/٥/٢٠١٣ م.

=====

القاضي المترئس	عضو	عضو
		
	عضو	عضو
		

رئيس الديوان

دقيق / غ . ع

