

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 أحمد المومني
وعضوية القضاة السادة
محمد الحوامدة، د.خلف الرقاد، محمود البطوش، حابس العبدالات

التمييز الأول :-

المميز :- عادل شكري يوسف حزان.
وكيلاه المحاميان بسام حدادين وعلاء حدادين.

المميز ضده :- نبيل شكري يوسف حزان .
وكلاؤه المحامون وائل القواقزة ومعتصم نصير ومرام نصير.

التمييز الثاني :-

المميز :- نبيل شكري يوسف حزان .
وكلاؤه المحامون وائل القواقزة ومعتصم نصير ومرام نصير.

المميز ضده :- عادل شكري يوسف حزان.
وكيلاه المحاميان بسام حدادين وعلاء حدادين.

قدم في هذه القضية تمييزان الأول والثاني بتاريخ ٢٠١٣/٤/٣٠ الأول مقدم من عادل شكري والثاني من نبيل شكري للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف عمان في الدعوى رقم (٢٠١١/٣٤٥٨٩) بتاريخ ٢٠١٣/٣/٣١ المتضمن رد الاستئناف الأصلي وتأييد القرار المستأنف (الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان في الدعوى رقم (٢٠١٠/٢٣٤٩) بتاريخ ٢٠١١/٤/١٩ القاضي بفسخ عقد البيع رقم (٢٠٠٨/١٤٣٦) تاريخ ٢٠٠٨/٤/١ الخاص بالثقة الشمالية من الطابق الأول رقم (١١٢) المقامة على

قطعة الأرض رقم (١٠٩) حوض (١٩) من أراضي أم أذينة الشمالي وإعادة تسجيلها باسم المدعي وتضمن المدعى عليهما الأول والثاني الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة ورد الدعوى عن الخزينة وتضمن المدعي الرسوم والمصاريف التي تكبدتها الخزينة ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة للخزينة) وإلزام المستأنف الأصلي بالرسوم والمصاريف ومبلغ مئتين وخمسين ديناراً أتعاب محاماة.

وتتلخص أسباب التمييز المقدم من عادل شكري فيما يأتي :-

١- أخطأت المحكمة عندما اعتبرت الإنذار العدلي رقم (٢٠٠٨/٩٣٢) غير منتج لآثاره القانونية على اعتبار أن المميز ضده وعندما تصرف بالشفقة موضوع الدعوى بالبيع لم يكن على علم بعزله من قبل المميز بحجة أن المحضر لم يتبع نص المادة (٩) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

٢- أخطأت المحكمة عندما قررت قبول الاستئناف المقدم من المميز ضده شكلاً واعتباره مقدماً على العلم رغم تقديمه بعد فوات المدة القانونية.

٣- أخطأت المحكمة بقبولها المعذرة المشروعة من المميز ضده والسماح له بتقديم بيناته.

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

وتتلخص أسباب التمييز المقدم من نبيل شكري بما يلي :-

١- أخطأت المحكمة ببرد استئناف المميز دون أن ترد على دفوع المميز مخالفة قانون أصول المحاكمات المدنية.

٢- أخطأت المحكمة باستنادها على بينة غير قانونية مخالفة أحكام المادة (١/٥٧) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

٣- أخطأت المحكمة فيما توصلت إليه ذلك أن البند الخامس من لائحة دعوى المميز ضده استندت إلى الغبن الفاحش في ثمن الشقة وحيث إن دفوع المميز استندت إلى أن المميز لم يتقدم بأية بينة قانونية لإثبات صحة هذا الادعاء فتكون دعوى المميز ضده واجبة الرد.

٤- أخطأت المحكمة عندما استندت في قرارها على أحكام المادة (٢/٨٥٣) من القانون المدني وحين توصلت إلى أن البيع تم بثمن يقل كثيراً عن ثمن المثل .

٥- أخطأت المحكمة عندما توصلت في قرارها إلى أن القيمة التقديرية للشقة هي مبلغ (٩٩٨٠٠) دينار الواردة في كتاب دائرة الأراضي ذلك أن القيمة الواردة في عقد البيع تحت بند القيمة التقديرية للعقار هي بند قيمة الرسوم المستوفاة عن بيع الشقة والمستحق دفعه لدائرة الأراضي عن بيع الشقة وليست القيمة الحقيقية للشقة.

لهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

الـقـرـار

بالتدقيق والمداولة نجد إنه:-

بتاريخ ٢٠١٠/٩/١٥ أقام المدعي عادل شكري يوسف حزان/وكليه المحامي بسام حدادين.

هذه الدعوى بمواجهة المدعى عليهم :-

١. نبيل شكري يوسف حزان سكان أمريكا وغير معروف محل الإقامة.

٢. شكري نبيل حزان سكان أمريكا وغير معروف محل الإقامة.

٣. مدير تسجيل أراضي عمان بالإضافة لوظيفته.

موضوعها : فسخ عقد بيع عقار قيمته ثلاثة وخمسون ألف دينار.

وقد أسس المدعي دعواه على سند من القول:-

١. يملك المدعي الشقة الشمالية رقم (١١٢) من الطابق الأول من البناء المقام على قطعة

الأرض رقم (١١٩) حوض رقم (١٩) أم أذينة الشمالي.

٢. بتاريخ ٢٠٠٥/٥/٢٩ وكل المدعي شقيقه نبيل حزان وعماد حزان مجتمعين ومنفردين

وكالة عامة نظمت أمام كاتب عدل محكمة غرب عمان برقم (٢٠٠٥/٤٧٠٦) أعطاهما

بموجبها حق التصرف الكامل بأمواله المنقولة وغير المنقولة.

٣. بتاريخ ٢٨/١/٢٠٠٨ أرسل المدعي إنذاراً عن طريق كاتب عدل محكمة غرب عمان برقم (٢٠٠٨/٩٣٢) لشقيقه نبيل المدعى عليه يشعره بعزله من الوكالة المشار إليها واعتبار الوكالة المعطاة له ملغاة وكأن لم تكن ويطلب منه عدم القيام بأيّة تصرفات بموجب الوكالة موضوع الإنذار لأنه يرغب بإدارة أمواله بنفسه ولقد تبلغ المدعى عليه الأول الإنذار بنفس اليوم.

٤. رغم عزل المدعى لشقيقه المدعى عليه الأول نبيل عن هذه الوكالة إلا أنه وبتاريخ ١/٤/٢٠٠٨ قام بفراغ الشقة المشار إليها لابنه شكري مستعملاً الوكالة الملغاة كما يتضح من عقد البيع رقم ٤٣٦/١/٢٠٠٨ مديرية تسجيل أراضي عمان وذلك لقاء بدل قدره ثلاثة وخمسون ألف دينار وهذا المبلغ أقل بكثير من ثمن المثل لهذه الشقة في تاريخ البيع .

٥. عمل المدعى عليه الأول لفراغه الشقة موضوع الدعوى لابنه المدعى عليه الثاني أما المدعى عليه الثالث وباستعمال الوكالة الملغاة ولقاء البديل المسمى بعقد البيع يشكل مخالفة لأحكام المادتين (٥٥٠ و ٢/٨٥٣) من القانون المدني مما يجعل تلك الإجراءات باطلة ومستوجبة الفسخ.

باشرت محكمة الدرجة الأولى النظر بالدعوى وبتنتيجتها وبعد استكمال إجراءاتها قررت ما يلي: -

١. الحكم بفسخ عقد البيع رقم (٤٣٦/١/٢٠٠٩) تاريخ ١/٤/٢٠٠٨ الخاص بالشقة الشمالية من الطابق الأول رقم (١١٢) المقامة على قطعة الأرض رقم (١٠٩) حوض (١٩) من أراضي أم أذينة الشمالي وإعادة تسجيلها باسم المدعى.

٢. عملاً بالمادتين (١٦٦ و ١٦٦) من قانون أصول المحاكمات المدنية وبدلالة المادة (٤/٤٦) من قانون نقابة المحامين الأردنيين تضمنين المدعى عليهما الأول والثاني الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة.

٣. رد الدعوى عن الخزينة وتضمنين المدعى الرسوم والمصاريف التي تكبدتها الخزينة ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة للخزينة.

لم يرتضِ المدعى عليه نبيل شكري بالقرار المذكور فتقدم باستئنافه كما لم يرتضِ به المدعى عادل فقدم استئنافاً تبعياً.

وبتاريخ ٢٠١٣/٣/٣١ أصدرت محكمة الاستئناف حكماً برقم (٢٠١١/٣٤٥٨٩) قررت فيه رد الاستئناف الأصلي وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة.

لم يقبل المدعى عادل والمدعى عليه نبيل شكري بهذا القرار فطعنا فيه تمييزاً.

بالرد على أسباب التمييز المقدم من المدعى عادل :-

وعن السبب الأول ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف عندما اعتبرت أن الإنذار العدلي رقم (٢٠٠٨/٩٣٢) غير منتج لآثاره القانونية على اعتبار أن المستأنف عليه عندما تصرف بالشقة لم يكن على علم بعزله.

في ذلك نجد إن الإنذار العدلي الذي أقيمت الدعوى بالاستناد إليه جاء مخالفاً للقانون حيث تضمنت مشروحات المحضر قيام المحضر بإصاق نسخة التبليغ على باب منزل المطلوب تبليغه ولم تتضمن قيامه بإصاق نسخة من الورقة القضائية المراد تبليغها الإنذار العدلي وفقاً لما تتطلبه المادة (٩) من قانون الأصول المدنية الأمر الذي ينبغي علم المدعى عليه بعزله عن الوكالة العامة التي قام على ضوئها ببيع الشقة موضوع الدعوى لابنه وعليه يكون الإنذار العدلي غير منتج لآثاره مما يتعين رد هذا السبب .

وعن السبب الثاني المنصب على تخطئة محكمة الاستئناف عندما قررت قبول الاستئناف شكلاً.

في ذلك نجد إن محكمة الاستئناف بصفتها محكمة موضوع قد وجدت أن تبليغ إعلام الحكم البدائي قد تم بشكل غير أصولي ولم يتم وفق أحكام القانون فيكون الاستئناف والحالة هذه مقدماً على العلم وقبول الاستئناف شكلاً واقع في محله مما يتعين رد هذا السبب .

وعن السبب الثالث ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف بقبولها المعذرة المشروعة والسماح للمميز ضده بتقديم بيناته ودفوعه.

في ذلك نجد إن محكمة الدرجة الأولى قد أجرت محاكمة المدعى عليه بناء على تبليغه بالنشر قبل ورود مشروحات تفيد بعدم العثور عليه وبذلك يكون تبليغه مخالفاً للقانون والأصول مما يعني ذلك قبول معذرتة المشروعة والسماح له بتقديم بيناته ودفوعه مما يتعين رد هذا السبب.

وعن أسباب التمييز كافة المقدمة من المدعى عليه نبيل شكري والمنصبة على تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها برد استئناف المميز دون أن ترد على دفع المميز وعندما استندت في قرارها على أحكام المادة (٢/٨٥٣) من القانون المدني على أن البيع تم بثمن يقل كثيراً عن ثمن المثل .

في ذلك نجد إن المادة (٨٥٣) من القانون المدني قد نصت على ما يلي :-

- ١- لا يجوز للوكيل بالبيع أن يشتري لنفسه ما وكل ببيعه .
- ٢- وليس له أن يبيعه إلى أصوله أو فروعه أو زوجه أو لمن كان التصرف معه يجر مغنماً أو يدفع مغرمًا إلا بثمن يزيد عن ثمن المثل .
- ٣- ويجوز البيع لهؤلاء بثمن المثل إذا كان الموكل قد فوضه بالبيع لمن يشاء .

وحيث إن الثابت من أوراق الدعوى أن المبلغ الذي قام المدعى عليه نبيل ببيع الشقة به لابنه يقل كثيراً عن قيمة مثلها كما هو ثابت من كتاب مدير تسجيل أراضي عمان المحفوظ في حافظة مستندات المدعي حيث ورد به أن القيمة التقديرية للشقة هو مبلغ (٩٩٨٠٠) دينار كما هو ثابت أيضاً من عقد البيع تحت بند القيمة التقديرية في حين أن الثابت أن المبلغ الذي باع به المدعى عليه نبيل الشقة لابنه هو ثلاثة وخمسون ألف دينار كما هو ثابت بعقد البيع خلافاً لما تقضي به نص المادة (٢/٨٥٣) من القانون المدني حيث حظرت البيع للأصول أو الفروع أو الزوجة أو لمن كان التصرف معه يجر مغنماً أو يدفع مغرمًا إلا بثمن يزيد عن ثمن المثل، كما أن الفقرة الثالثة من المادة المشار إليها أجازت البيع لهؤلاء بثمن المثل إذا كان الموكل قد فوضه بالبيع لمن يشاء، وحيث إن البيع

قد تم بثمن يقل كثيراً عن ثمن المثل فإن البيع يغدو مخالفاً للقانون وغير منتج لآثاره القانونية.

وحيث خلصت محكمة الاستئناف للنتيجة ذاتها فيكون قرارها واقعاً في محله مما يستوجب رد هذه الأسباب .

لهذا نقرر رد التمييزين وتأييد القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ١٢ ربيع الأول سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ٢٠١٤/١/١٣ م .

القاضي المترئس

الخالد مرفوع

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقيق/ أ . ك

وهيب