محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : **الحقوقية**

رقم القضية: ٢٠١٣/٣٤٨٠

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد محمد متروك العجارمة
وعضوية القضاة السادة
محمود العبابنة ، يوسف ذيابات ، د.عيسى المومني ، محمود البطوش

المميـــــــزان: ١- ماجدة فرحان موسى فرحان .
٢- عزام حسن مكيد المغاريز .
وكيله المحامي أحمد المقابلة .

المميز ضـــدهم: ١- عليا مفضي محمود التراكية .
٢- إيمان سالم مسلم التراكية .
٣- سهام سالم مسلم التراكية .
٤- أحلام سالم مسلم التراكية .
٥- ضيف الله مفضي الحمود .
٦- إسماعيل سالم مسلم التراكية .
٧- سامي سالم مسلم التراكية .
٨- بسام سالم مسلم التراكية .

بتاريخ ٢٠١٠/٥/٢٦ تقدم المميزان بهذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف عمان في الدعوى رقم ٢٠٠٩/٢١٥١٠ تاريخ ٢٠١٠/٤/٢٧ والقاضي بعد اتباع قرار النقض رقم ٢٠٠٨/١٤٦١ تاريخ ٢٠٠٩/٢/٥ بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق غرب عمان في الدعوى رقم ٢٠٠٥/٢٥٣ تاريخ ٢٠٠٦/٢/٢٧ وبالوقت ذاته إلزام المدعى عليهم من الأول ولغاية الخامس بالتكافل والتضامن بالمبلغ المحكوم به وقدره ٣٧٤٠٠ دينار والرسوم والمصاريف والفائدة

القانونية بواقع ٩% من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام وكذلك إلزام المدعى عليهن من الأول ولغاية الرابع بالفائدة القانونية بواقع ٩% عن مبلغ التعويض من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام .

٢- وتأييد ما عدا ذلك بحق الجهة المستأنفة فقط وتضمين المدعى عليهم من الأول ولغاية الخامس بالرسوم والمصاريف التي تكبدتها الجهة المستأنفة ومبلغ ١٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة .

<u>وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :</u>

١. أخطأت محكمتي الموضوع برد دعوى المميزين بفسخ عقود البيع ذلك أن المميزين اثبتوا سوء النية فيما بين المميز ضدهم من الأولى وحتى الثامن حيث إن سوء النية حيث إن العلاقة فيما بين المميز ضدهم من الثاني وحتى الثامن باستثناء الخامس هي علاقة الإخوة .
٢. ناقضت محكمتي الموضوع نفسيهما بأنه لم يثبت لديها توافر سوء النية باستبعادهما شهادة الشاهدين علي حسن مكيد و مدالله حسن مكيد من حيث أنهم أشقاء المميز الثاني ومن أنهم أصحاب مصلحة وغرض وشهادتهم جر مغنم ودفع مغرم وفقاً للمادة ٨٠ من القانون المدني .
٣. أخطأت محكمتي الموضوع بقولها أن المميزين لم يثبتوا سوء النية حيث إن سوء النية ثابت من خلال البينات الخطية وهي عقود البيع إذ إن بدل الثمن المسمى في العقد هو ألف دينار لكل عقد في حين أن القيمة المقدرة هي خمسة عشر ألف ومئة وثلاثون ديناراً مما يدل على التواطؤ الواضح .

لهذه الأسباب يلتمس المميزان قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز .

بتاريخ ٢٠١٠/٦/٧ تقدم وكيل المميز ضده السادس بلائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز موضوعاً .

القـــــــــــــــــــــــــــــــرار

بالتدقيق والمداولة يتبين أن المميزين المدعين كانا وبتاريخ ٢٠٠٥/٥/٣ قد تقـدما لـدى محكمة بداية حقوق غرب عمان بالدعوى رقم ٢٠٠٥/٢٥٣ بمواجهة المميز ضدهم :

١- عليا مفضي محمود التراكية .
٢- إيمان سالم مسلم التراكية .
٣- سهام سالم مسلم التراكية .
٤- أحلام سالم مسلم التراكية .
٥- ضيف الله مفضي الحمود .
٦- إسماعيل سالم مسلم التراكية .
٧- سامي سالم مسلم التراكية .
٨- بسام سالم مسلم التراكية .

يطالبان فيها بفسخ عقود البيع الموصوفة بلائحتها والحكم بإنفـاذ الوكالـة العدليـة رقـم ٢٠٠١/١٢٠٩ تاريخ ٢٠٠١/٢/١٨ وبالتناوب إلزام المدعى عليهم من (١-٥) برد المبلغ المقبوض وإلزامهم بالتكافل والتضامن بالعطل والضرر مع الرسوم والمصاريف وأتعـاب المحاماة والفائدة القانونية .

بتاريخ ٢٠٠٦/٢/٢٧ حكمت المحكمة :
١- برد المطالبة بفسخ العقود وإنفاذ الوكالة .
٢- برد الدعوى اعن المدعى عليهم من (٦-٨) لكونهم مشترين حسني النية .
٣- برد الدعوى عن المدعى عليهم من (١-٥) برد المبالغ المقبوضـة البالغـة٣٧٤٠٠ دينار للمدعي عزام مع الفائدة والرسوم والمصاريف وبإلـزام المدعـى عليهـن من (١-٤) ببدل العطل والضرر المادي والمعنوي والكسب الفائت اللاحـق بالمـدعين والبالغ (٢٨٦٠٠) دينار بالتكافل والتـضامن وتـضمين المـدعى علـيهم الرسـوم والمصاريف والفائدة القانونية .

وتضمين المدعى عليهم من الأولى وحتى الخامس ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة ورد الدعوى فيما عدا ذلك .

بتاريخ ٢٠٠٧/٥/٢ وفي القضية رقم ٢٠٠٦/٣٠١١ أصدرت محكمة اســتئناف حقــوق عمان قرارها المطعون فيه المشار إليه في مستهل هذا القرار .

وبتاريخ ٢٠٠٩/٢/٥ أصدرت محكمة التمييز قرارها بالدعوى رقم ٢٠٠٨/١٤٦١ قضت فيه :

((... ودون حاجة للرد على أسباب التمييز :

فإن المادة ٣/١٨٢ من الأصول المدنية أوجبت على محكمة الاستئناف رؤيــة الطعــون المقدمة إليها في الأحكام الصادرة عن محاكم البداية بمثابة الوجاهي .

ولما كانت إجراءات التقاضي من النظام العام وللمحكمة التصدي لها من تلقاء نفسها ، فقد كان على محكمة الاستئناف رؤية القضية الاســتئنافية رقــم ٢٠٠٨/٣٠١١ لأن الحكــم المستأنف صادر عن محكمة بداية حقوق غرب عمان بمثابة الوجاهي ولما لم تفعل يغــدو القرار المطعون فيه مستوجباً للنقض لأنه كان نتيجة إجراءات مخالفة للنظام العام .

لــذلك نقــرر نقض القــرار المطعون فيه وإعــادة الأوراق إلــى مــصدرها لإجــراء المقتضى ..)) .

وبعد النقض والإعادة قيدت الدعوى لدى محكمة استئناف عمان بــالرقم ٢٠٠٩/٢١٥١٠ وقد اتبعت النقض وسارت على هديه وأصدرت قرارها المؤرخ في ٢٠١٠/٤/٢٧ والذي قضت فيه بما يلي :

((..... تأسيساً على ما تقدم نقرر :

١- رد أسباب الاستئناف الأول والثاني والثالث والرابع والسادس .

٢- على ضوء ردنا على السببين الخامس والسابع نقرر فسخ القرار المستأنف وبالوقــت ذاته إلزام المدعى عليهم من الأول ولغاية الخامس بالتكافل والتضامن بالمبلغ المحكوم به وقدره ٣٧٤٠٠ دينار والرسوم والمصاريف والفائدة القانونية بواقع ٩% من تاريخ

المطالبة وحتى السداد التام وكذلك إلزام المدعى عليهن من الأول ولغاية الرابع بالفائدة القانونية بواقع ٩% عن مبلغ التعويض من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام .

٣- تأييد ما عدا ذلك بحق الجهة المستأنفة فقط لكون المستأنف ضدهم لم يتقدموا بأي طعن لدى محكمتنا وتضمين المدعى عليهم من الأول ولغاية الخامس بالرسوم والمصاريف التي تكبدتها الجهة المستأنفة ومبلغ ١٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة وإعادة الأوراق إلى مصدرها ....)) .

لم يرتضِ المدعيان ماجدة فرحان موسى فرحان وعزام حسن مكيد المغاريز بقرار محكمة استئناف عمان بالدعوى رقم ٢٠٠٩/٢١٥١٠ المشار إليه آنفاً بشقه المتعلق برد الدعوى بالمطالبة بفسخ عقود البيع ذوات الأرقام ٢٠٠٢/١٣٣٩ و ٢٠٠٢/١٣٤٠ و ٢٠٠٢/١٣٤١ وإنفاذ الوكالة فطعن فيه تمييزاً ضمن المدة القانونية يطلب نقضه للأسباب الواردة بلائحة الطعن .

وعن أسباب الطعن التمييزي جميعاً التي مؤداها واحد وهو تخطئة محكمة الاستئناف بعدم فسخ عقود البيع وإنفاذ الوكالة والقول عدم إثبات سوء النية .

وفي الرد على ذلك تجد محكمتنا ووفق ما استقر عليه قضاء محكمة التمييز أن النصوص القانونية التي تحكم بالأراضي والوكالة الغير قابلة للعزل وهي :

١- الفقرة الثالثة من المادة ١٦ من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم ٤٠ لسنة ١٩٥٢ .

٢- المادة الثانية من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة رقم ٤٩ لسنة ١٩٥٣ .

٣- الفقرتان (أ و ب) من المادة ١١ من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٥٨ المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة .

٤- المادة ٨٦٣ من القانون المدني .

ومن جميع تلك النصوص يتبين ما يلي :

أولاً : إن المشرع حصر عمليتي إجراء جميع معاملات التصرف في الأراضي وإصدار سندات التسجيل في دوائر تسجيل الأراضي واعتبر أي تصرف في الأراضي خارج دوائر التسجيل تصرفاً باطلاً وجريمة يعاقب مرتكبيها بغرامة لا تتجاوز الخمسة دنانير .

ثانياً : أجاز المشرع التوكيل بالتصرف بالأراضي بموجب وكالات منظمة ومصدقة من كاتب العدل والقناصل المفوضين بالقيام بوظائف كاتب العدل شريطة أن تنفيذ الوكالة بالتصرف بالأرض موضوع الوكالة خلال خمس سنوات من تاريخ تنظيمها أو تصديقها وألزم المشرع دوائر تسجيل الأراضي العمل بتلك الوكالات ما لم يمر على تنظيمها أو تصديقها خمس سنوات ما لم يرد في الوكالة نص على مدة أقل .

ثالثاً : ألزم المشرع دوائر التسجيل والمحاكم بتنفيذ الوكالة المتضمنة بيع وفراغ الأموال غير المنقولة المتعلق بها حق الغير كقبض الثمن في جميع الأموال إذا لم يمر على تنظيمها أو تصديقها خمس سنوات سواء أعزل الموكل الوكيل أو توفي أحدهما .

رابعاً : استثناءً من القاعدة القانونية التي تخول الموكل الحق بعزل الوكيل متى أراد سلب المشرع الموكل هذا الحق إذا تعلق بالوكالة حق الغير أو إذا كانت الوكالة قد صدرت لصالح الوكيل .

وتطبيقاً لهذه القواعد والأحكام نجد إن الوكالة المعطاة من مالكي قطعة الأرض رقم ٣٨ حوض رقم٧ الفروس الغربي قرية بلال والمحررة لدى كاتب عدل وادي السير (محكمة بداية غرب عمان) رقم ٢٠٠١/١٢٠٩ تاريخ ٢٠٠١/٢/١١ كل من المدعى عليهن عليا مفضي وإيمان وسهام وأحلام سالم مسلم التراكية هي وكالة غير قابلة للعزل بالمعنى المقصود في المادة ٨٦٣ من القانون المدني وهي وكالة صحيحة وقابلة للتنفيذ تطبيقاً لأحكام المادة ١١ من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم ٥١ لسنة ١٩٥٨ إلا انه ليس من شأن هذه الوكالة نقل ملكية قطعة الأرض موضوع الدعوى إلا في حال تنفيذها وتسجيل ونقل الملكية في السجل العقاري لدى دائرة تسجيل الأراضي المختصة خلال خمس سنوات من تاريخ تنظيم الوكالة وذلك لأن نقل الملكية في الأرض تمت فيها التسوية لا يجوز قانوناً إلا بتسجيل عقود البيع في دوائر تسجيل الأراضي .

وبما أن الوكالة التي وقعتها مالكات قطع الأرض المدعى عليهن من الأولى ولغاية الرابعة المميزة (المدعية) ماجدة فرحان في حصصهن بقطعة الأرض موضوع الدعوى لم تنفذ ولم تنتقل ملكية الأرض من اسم المالكات الموكلات إلى الغير .

وحيث إن المدعى عليهن من الأولى ولغاية الرابعة الموكلات بالوكالة موضوع الدعوى قد قمن ببيع حصصهن في قطعة الأرض إلى مشترين حسني النية المدعى عليهم من السادس ولغاية الثامن ونظم بهذه البيوع عقود رسمية موقعة أمام الموظف المختص في دائرة تسجيل الأراضي وسجل في سجلاتها حسب أحكام القانون وعليه فإنه عقود البيع تلك عقود صحيحة بين مالك لم يفقد ملكيته للأرض ومشتري حسن النية محله أرض خلت صحيفتها في السجل العقاري من أي قيد يحول دون العقد وتسجيله .

وعليه فإن من الغير جائز قانوناً فسخ تلك العقود وتغدو دعوى المدعين لا تستند إلى سبب صحيح ويتعين ردها من هذا الجانب .

وحيث إن محكمة الاستئناف قد توصلت لهذه النتيجة فيكون قرارها موافق للقانون والأصول وأسباب الطعن غير واردة ويتعين ردها .

لهذا نقرر رد الطعن التمييزي وتأييد القرار المطعون فيه وإعادة أوراق الدعوى إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ٣ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ٢٠١٤/٤/٣م.

عضـــــــو	عضـــــــو	القاضي المترئـــــس
عضـــــــو	عضـــــــو	

رئيس الديـــــوان

دقـــــق / غ.د