

وزارة العدل

القرار

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١٤/٢٦٧٣

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 الإبراهيم
وعضوية القضاة السادة
جميل محادين، فهد المشاقبة، ناجي الزعبي، عادل الشواورة

المميز :-

- ١. حازم كريم قاسم كوردا .
- وكيله المحامي ناصر بقاعين .

المميز ضدّهم :-

١. مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته بصفته ممثلاً لمدير تسجيل
أراضي شمال عمان .
٢. صبحي محمد سليمان علي . وكيله المحامي ركن الدين جبر .
٣. جعفر محمد فهمي . وكيله المحامي محمد عبد الرحمن العواملة .

بتاريخ ٢٠١٤/١/٢١ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة
استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم (٢٠١٣/٢١٢٠٨) بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٢٣
القاضي : بعد اتباع قرار النقض الصادر عن محكمة التمييز في الدعوى رقم
(٢٠١٣/١٩٨) بتاريخ ٢٠١٣/٥/١٩ بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية
حقوق شمال عمان في الدعوى رقم (٢٠٠٩/٢٢٠) بتاريخ ٢٠١١/١/٣٠
وبالوقت ذاته الحكم برد الدعوى وتضمين المدعي الرسوم والمصاريف ومبلغ
(٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة بواقع (٢٥٠) ديناراً لكل من الخزينة وللمدعى عليه
جعفر وللمدعى عليه صبحي .

المدعى عليه الأول باع العقار الموصوف أعلاه والعائد ملكيته للمدعى (الموكل) بدون علم وإذن سابق وإجازة لاحقة من المدعى (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 المدعى بلائحة جوابية .

فأصدرت محكمة الاستئناف بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٢٢ 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 وتضمنيهما 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 فأصدرت محكمتنا بتاريخ ٢٠١٣/٥/١٩ قرارها رقم (٢٠١٣/١٩٨) القاضي بما يلي :-

(وعن أسباب تمييز مساعد المحامي العام المدني والأسباب الأول 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 (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 وبموجب هذه الوكالة قام المدعى عليه جعفر ببيع هذه الشقة إلى المدعى عليه صبحي 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 سناً 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 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) .

بعد إعادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف سجلت مجدداً لديها بالرقم (٢٠١٣/٢١٢٠٨) وبعد اتباعها النقص واستكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٢٣ قرارها المتضمن فسخ القرار المستأنف وبالوقت ذاته الحكم برد الدعوى وتضمين المدعي الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة بواقع (٢٥٠) ديناراً لكل من الخزينة وللمدعي عليهما جعفر وصبحي .

لم يرتض المدعي بالقرار الاستئنافي فطعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة بلائحة التمييز .

ورداً على أسباب التمييز :-

ومفادها جميعاً تخطئة محكمة الاستئناف من حيث تطبيق القانون وتفسيره وتأويله ويتمثل وجه الخطأ في تفسير وتأويل المادة (٨٥٢) من القانون المدني .

وفي ذلك نجد إن نص المادة (١/٨٥٢) من القانون المدني أعطى للوكيل أن يبيع مال موكله بالثمن المناسب .

ويستفاد من أحكام هذه المادة بأن للوكيل البيع 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 المبيع ولا يتناول أحكام الفقرة الأولى التي تركت أمر مناسبة الثمن للوكيل وأن الادعاء بأن حكم الفقرة الثالثة من المادة (٨٥٢) من القانون المدني يشمل الفقرة الأولى منها لا يستند إلى أساس (تمييز حقوق ١٥١/١٩٨٥) .

وحيث إن المدعي (المميز) أعطى وكالة عامة مطلقة بالبيع للمدعى عليه جعفر دون أن يعين له ثمناً وإنما فوضه بالبيع بالثمن الذي يراه مناسباً وأن الوكيل ارتأى بأن الثمن الذي باع به الشقة موضوع الدعوى 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 اتبعت قرار النقض وسارت بالدعوى على هديه وتوصلت بقرارها المطعون فيه للنتيجة ذاتها فيكون قرارها متفقاً وأحكام القانون وأن أسباب التمييز لا ترد على القرار المطعون فيه وتستوجب الرد .

لذلك نقرر رد التمييز وتأييد القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ٥ ذي القعدة سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ٢٠١٤/٨/٣١ م

القاضي المترئس

عضو

عضو

ليصل موقع

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقيق / غ . ع