

المملكة الأردنية الهاشمية
وزارة العدل
القرار

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 فايز حمارنة
وعضوية القضاة السادة

محمد المحادين، هاني قاقيش، د. فؤاد الدرادكة، د. عيسى المومني

التمييز: محفوظ عمّر داود القبباني.

وكيله المحامي طارق توفيق حجازين.

التمييز ضدهم: ١- بنان عبدالله الشريعة.

٢- ياسمين محفوظ عمّر القبباني.

وكيلهما المحامي زياد المجالي.

٣- مدير تسجيل أراضي عمان بالإضافة لوظيفته

يمثله مساعده المحامي العام المدني.

بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٨ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة
استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٠١٤/١٣٦٣٦ تاريخ ٢٠١٥/٤/١٩ القاضي
بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق شمال عمان في الدعوى رقم
٢٠١٠/٧٣٧ تاريخ ٢٠١٤/١/٣٠ والحكم ببرد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم
والمصاريف ومبلغ ٧٥٠ ديناراً أتعاب محاماة لمرحلتني المحاكمة تدفع مناصفة
للمستأنفين بالاستئناف الأول والاستئناف الثاني وإلغاء إشارة منع التصرف على قيد

الشقة رقم (١) المقامة على قطعة الأرض رقم ٦٧١ حوض (٣) قنطرة الجنوبي
وتسطير الكتب اللازمة بعد اكتساب الحكم الدرجة القطعية.

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي:

(١) جاء القرار المميز في غير محله ويعتريه قصور في التسبيب ولبس في التعليل
وخطأ في النتيجة التي توصل إليها.

(٢) أخطأت محكمة الاستئناف بعدم إسقاط الاستئناف المقدم من المميز ضدتهما الأولى
والثانية وذلك لكونهما قاما بدفع الرسم المقرر من قبل المحكمة لدفع فرق الرسم
خارج المدة القانونية.

(٣) خالفت محكمة الاستئناف القانون بعدم الحكم برد الاستئناف كونه ثابت من خلال
عقد بيع الشقة موضوع الدعوى بثمن وقدره ٢٥٠٠٠٠ دينار للمدعى عليها الثانية
ياسمين القباني ابنة المدعى عليها الأولى بنان الشكعة بموجب وكالة خاصة وذلك
بثمن أقل من ثمن المثل دون تفويض من المميز/ المدعى بالبيع لمن تشاء ودون
موافقة على البيع للفروع.

(٤) أخطأت محكمة الاستئناف بعدم الأخذ ببيانات المميز/ المدعى الداحضة والتي تثبت
عدم علم المميز بالبيع وعدم إجازته للتصرف الصادر عن المميز ضدها الأولى.

(٥) جانبت محكمة الاستئناف الصواب بحكمها برد دعوى المميز استناداً إلى الإنذار
العدلي رقم ٢٠٠٩/٢١٧١٧ كاتب عدل عمان إذ لا يوجد فيه ما يشير إلى علم
المميز بالبيع.

٦) خالفت محكمة الاستئناف القانون باستنتاجها معرفة المميز/ المدعي بالبيع ولمن انتقلت ملكية الشقة والتمن وبناء حكمها على ذلك فهو استنتاج في غير محله ولا يستند إلى أي سند قانوني أو واقعي.

٧) أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها برد دعوى المميز استناداً لوجود الإنذار العدلي رغم أنه ثابت من خلال بينات المميز/ المدعي الداحضة سيما المسلسلان (١) و(٢) إن البيع تم بتاريخ ٢٠١٠/٧/١١ أي بعد توجيه الإنذار العدلي.

٨) أخطأت محكمة الاستئناف بعدم الأخذ بأقوال الشهود الذين أكدوا في شهادتهم أن المميز/ المدعي عند توجيه الإنذار العدلي لم يكن يعلم بالتمن الذي بيعت به الشقة موضوع الدعوى ولم تم البيع.

٩) جانبت محكمة الاستئناف الصواب باعتبارها الإنذار العدلي إجازة لعقد البيع موضوع الدعوى إذ إنه ولاعتبار الإنذار العدلي تصرف قانوني بإجازة عقد البيع موضوع الدعوى يجب أن يكون مبنياً على علم كافٍ ويقيني بأركان العقد ومن ضمنها اسم المشتري والتمن وأن الإجازة يجب ألا تكون معيبة بأي عيب من عيوب الإرادة وبخلاف ذلك تكون فاسدة وباطلة ولا ترتب أثر.

١٠) أخطأت محكمة الاستئناف باعتبار الإنذار العدلي إجازة للبيع موضوع الدعوى بالرغم من خلوه من التمن ومن اسم المشتري ذلك أن المميز لم يكن يعلم بالتمن.

١١) أخطأت محكمة الاستئناف بعدم اعتبار عقد البيع موضوع الدعوى عقد صوري ذلك أن المميز ضدها أجرت هذا التصرف على الشقة لحرمان المميز/ المدعي من الشقة.

١٢) خالفت محكمة الاستئناف القانون برد دعوى المميز/ المدعي، ذلك أنه وبالرجوع إلى الوكالة المعطاة للمميز ضدها الأولى موضوع عقد البيع تجد محكمتكم أنها لم تخول المميز ضدها الأولى البيع لمن تشاء وإبرام العقد مع ابنتها بثمن أقل بكثير من ثمن المثل.

١٣) خالفت محكمة الاستئناف القانون بتطبيقها لأحكام المادة (٨٥٣) من القانون المدني ذلك أن الوكيل بالبيع دون تحديد ثمن المبيع لا يستطيع أن يبيع بأي ثمن يشاء بل هو مقيد بأن يبيع بنفس القيمة للمبيع أو الثمن المناسب أو بثمن المثل وإلا يكون العقد باطلاً ولا تسري عليه الإجازة بالإضافة إلى بيعها لابنتها بخلاف القانون ودون تخويلها بالبيع لمن تشاء يكون تصرفها هذا باطلاً ومخالفاً للقانون.

١٤) أخطأت محكمة الاستئناف بفسخ القرار المستأنف ورد دعوى المدعي استناداً لوجود إجازة من قبل المدعي للبيع موضوع الدعوى - ومع عدم التسليم - بوجود إجازة للتصرف بالمعنى القانوني الذي يعتد بها أمام القضاء كون المميز المدعي لا يعلم بالثمن ولا يعلم من هو المشتري إذ إنه لا بد أن تكون الإجازة بعبارات واضحة وصريحة وأن تكون مبينة على علم ومعرفة كافة جوانب العقد وأركانها الرئيسية.

١٥) أخطأت محكمة الاستئناف بالاستناد في حكمها إلى الإنذار العدلي بالرغم من أنه لم يتم تبليغه إلى المميز ضدها الأولى وعليه فإن الإنذار يكون غير منتج ولا يرتب أي أثر قانوني.

١٦) أخطأت محكمة الاستئناف بإلغاء منع التصرف عن قيد الشقة موضوع الدعوى ذلك أن عقد البيع هو عقد باطل ولم يرد عليه الإجازة من قبل المدعي.

١٧) أخطأت محكمة الاستئناف بإصدار قرارها دون أي تفسير أو تعليل قانوني أو منطقي أو مستند لنص القانون وجاء القرار مخالفاً لأحكام قانون أصول المحاكمات المدنية وقانون البيّنات.

لهذه الأسباب يطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.
بتاريخ ٢٨/٥/٢٠١٥ قدم وكيل المميز ضدها لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول الجواب شكلاً ورد التمييز وتصديق القرار المميز.

القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إن وقائع الدعوى تتلخص بأن المدعي محفوظ عمر داود القباني أقام الدعوى البدائية الحقوقية رقم ٧٣٧/٢٠١٠ لدى محكمة بداية شمال عمان بمواجهة المدعى عليهم:

- ١- بنان عبدالله عاهد الشكعة.
- ٢- ياسمين محفوظ عمر القباني.
- ٣- مدير تسجيل أراضي عمان بالإضافة إلى وظيفته.

وموضوع الدعوى:

- ١- دعوى إبطال تصرف وإبطال و/أو فسخ عقد تسجيل لبيع عقار.
- ٢- طلب مستعجل لإرسال كتاب إلى مدير تسجيل أراضي عمان بعدم إجراء تصرف.

وقيمة الدعوى (٢٥٠٠٠) خمسة وعشرين ألف دينار.

وقد أسس دعواه على الوقائع التالية:

١- يملك المدعي الشقة رقم ١٣١ الشقة الجنوبية الشرقية من الطابق الثالث من ضمن البناء الواقع على قطعة الأرض رقم ٦٧١ حوض ٣ قطعة الجنوبي من أراضي عمان مساحتها ١٥٤ متراً مربعاً.

٢- بتاريخ ٢٠٠٦/٩/٧ الموافق ١٤٢٧/٨/١٤ هـ قام المدعي بتنظيم سند وكالة خاصة لدى كاتب عدل الدمام الثانية وزارة العدل المملكة العربية السعودية تحمل الرقم ٤ المجلد ٤٩٤٠ وكل بها المدعى عليها الأولى بنان عبدالله عاهد الشكعة بصفتها زوجته وذلك لتأجير وأخذ قرض وحق ببيع المنزل في المملكة الأردنية الهاشمية حسبما هو وارد في متن الوكالة.

٣- بتاريخ ٢٠٠٧/٤/١٧ قامت المدعى عليها الأولى بنان الشكعة وبموجب الوكالة المعطاة لها ببيع الشقة المشار إليها في البند الأول إلى ابنتها المدعى عليها الثانية ياسمين محفوظ عمر القباني أمام مدير تسجيل أراضي عمان بموجب عقد البيع رقم ٢٠٠٧/١٨٦٧ لقاء ثمن وقدره (٢٥٠٠٠) دينار.

٤- إن قيمة العقار الذي يملكه المدعي المشار إليه في البند الأول من اللائحة يتجاوز ستين ألف دينار أردني مقدرة لدى دائرة الأراضي والمساحة بمبلغ ٥٨٢٠١ ديناراً لغايات استيفاء رسوم دائرة الأراضي والمساحة وعقد البيع.

٥- إن قيام المدعى عليها الأولى ببيع العقار العائد للمدعي المبين في البند الأول من لائحة الدعوى بأقل من ثمن المثل بمبلغ زهيد جداً تصرفاً باطلاً ومخالفاً لأحكام القانون.

٦- كما أن بيع العقار موضوع الدعوى من المدعى عليها الأولى إلى ابنتها المدعى عليها الثانية وهي من الفروع دون أن توكل و/أو تفوض بذلك يعتبر تصرفاً باطلاً ومخالفاً لأحكام القانون المادة (٣/٨٥٣).

٧- كذلك فإن قيام المدعى عليها الأولى ببيع العقار للمدعي المشار إليه سابقاً إلى ابنتها وهي من الفروع يعتبر تصرفاً باطلاً بالمطلق وتبعياً لاغياً ومنعدماً وغير نافذ قانوناً عملاً بأحكام المادة (٢/٨٥٣) من القانون المدني الذي نصت صراحة على أنه لا يجوز للوكيل أن يبيع ما وكل به إلى أصوله أو فروعها أو زوجته تحت طائلة البطلان.

٨- إن عقد البيع المشار إليه في البند من اللائحة الجاري أمام دائرة تسجيل عمان بتاريخ ٢٠٠٧/٤/١٧ يعتبر باطلاً بما في ذلك إصدار سند تسجيل جديد باسم المدعى عليها الثانية وتعتبر جميعها من التصرفات الباطلة واللاغية وغير النافذة بحق المدعي عملاً بأحكام القانون.

باشرت محكمة الدرجة الأولى نظر الدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت قرارها نتيجة الدعوى بتاريخ ٢٠١٤/١/٣٠ حيث قضت الحكم بإبطال عقد البيع رقم ٢٠٠٧/١٨٦٧ الصادر عن مديرية تسجيل محافظة العاصمة والواقع على الشقة رقم (١) المقامة على قطعة رقم ٦٧١ حوض ٣ قطنة الجنوبي وإلغاء سند التسجيل الصادر بموجبه وإعادة الحال إلى ما كانت عليه وإعادة تسجيل الشقة المذكورة أعلاه باسم المدعي وتثبيت إشارة منع التصرف على قيدها وإلزام المدعى عليها الأولى والثانية بالرسوم ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة لوكيل المدعي وعدم الحكم على الخزينة بأية رسوم أو مصاريف أو أتعاب محاماة لكونها غير متسببة بالبطلان.

لم يرضَ كل من المدعى عليهما ومساعد المحامي العام المدني بالقرار حيث استدعى كل طرف استئنافه.

بنتيجة المحاكمة أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها رقم ١٣٦٣٦/٢٠١٤ تاريخ ٢٠١٥/٤/١٩ والمتضمن قبول الاستئنافين موضوعاً وفسخ القرار المستأنف والحكم برد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ سبعمئة وخمسين ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي وإلغاء إشارة منع التصرف على قيد الشقة رقم (١) موضوع الدعوى وتسطير الكتب اللازمة حسب الأصول.

لم يرضَ المستأنف ضده (المدعي) بالقرار حيث استدعى تمييزه وللأسباب الواردة في لائحة التمييز.

وتقدم وكيل المميز ضدهما بلائحة جوابية طلب فيها رد التمييز.

وللرد على أسباب التمييز جميعها ومفادها النعي على القرار موضوع الدعوى من حيث النتيجة التي توصل إليها القرار حيث إن الشقة موضوع الدعوى بيعت من المدعى عليها الأولى بنان الشكعة إلى ابنتها ياسمين القباني والتي هي ابنة المدعي بثمن أقل من قيمتها الحقيقية ومن حيث الأخذ بالإندار العدلي الموجه من المدعي إلى المدعى عليها الأولى واعتبار الإنذار موافقة على البيع وإجازة له ومن حيث اعتبار الوكالة المعطاة للمدعى عليها تجيز البيع لمن تشاء وبالثمن الذي تريده وللرد على ذلك.

فإنه وبالرجوع إلى الوكالة المعطاة من المدعي إلى المدعى عليها بنان الشكعة فقد تضمنت أن تتوب بنان عن الموكل بتأجير منزله وأخذ قرض من بنك الإسكان ورهن المنزل لدى بنك الإسكان ولها حق بيع المنزل.

وقد قامت المدعى عليها بنان ببيع المنزل - الشقة - إلى ابنتها ياسمين القباني بمبلغ خمسة وعشرين ألف دينار كما ورد بعقد البيع.

وأنه وبالرجوع إلى المادة (٨٥٣) من القانون المدني فقد ورد فيها:

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- يجوز البيع لهؤلاء بثمن المثل إذا كان الموكل قد فوضه بالبيع لمن يشاء.

وأن المدعى عليهم يتمسكون أن المدعي وافق على البيع وأنه وبالرجوع إلى الإنذار العدلي الموجه من المدعي محفوظ القباني إلى المدعى عليها بنان الشقة.

فقد ورد في البند الثاني والثالث من الإنذار.

(٢- تعلمين أنك قمت ببيع الشقة الموصوفة أعلاه وأنت قبضت ثمنها كاملاً من المشتري).

٤- تعلمين أنني قد طالبتك عدة مرات بإعطائي ثمن الشقة المذكورة ولم أستلمها).

وإن مضمون الإنذار أن المنذر وافق على البيع للمشتري ولكنه يطالب بالثمن.

أي إنه وافق على البيع وللمشتري وبالثمن الذي بيعت به الشقة.

ما بعد

- ١٠ -

وحيث إن العقد في مثل هذه الحالة يكون عقد موقوف النفاذ وحيث وافق الموكل على البيع فإن العقد يصبح عقداً نافذاً على اعتبار أن الإجازة اللاحقة كالوكالة السابقة عملاً بأحكام المادة (١٧٥) من القانون المدني.

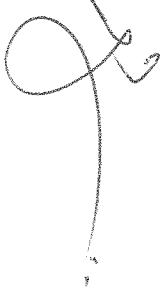
وحيث توصلت محكمة الاستئناف إلى هذه النتيجة فإن أسباب الطعن مستوجبة الرد.

لهذا واستناداً لما تقدم نقرر رد الطعن وتأييد القرار المستأنف وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ١٩ محرم سنة ١٤٣٧هـ الموافق ٢٠١٥/١١/١م.

برئاسة القاضي

نائب الرئيس




عضو

نائب الرئيس



عضو

نائب الرئيس



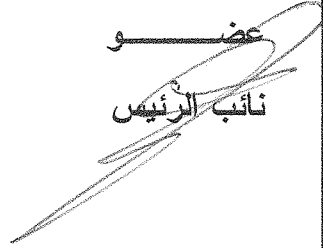
عضو

نائب الرئيس



عضو

نائب الرئيس



رئيس الديوان

دقق/ع م

