

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 محمد متروك العجارمة
وعضوية القضاة السادة
يوسف ذيابات، د. عيسى المومني، محمود البطوش، محمد البيرودي

- المميزون:- ١- شركة عادل وفايز رضوان للإسكان .
٢- فايز أحمد عبد العزيز رضوان .
٣- عادل محمود عبد العزيز رضوان .
وكيلهم المحامي محمد نصر أبو صيني .

المميز ضده:- محمد محمود داود أبو قلبين .
وكيلاه المحاميان جهاد المجالي وأمجد المجالي .

بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٧ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم (٢٠١٤/٤٢٩٧٤) تاريخ ٢٠١٤/١٢/٢ المتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق شرق عمان في الطلب رقم (٢٠١٣/ط/٨٢) موضوعه (رد الدعوى قبل الدخول في الأساس لعدة مرور الزمن المقدم في الدعوى البدائية الحقوقية رقم (٢٠١٣/١٧٥) تاريخ ٢٠١٤/٦/١٧ القاضي برد طلب المستدعين موضوعاً والانتقال لرؤية الدعوى البدائية الحقوقية رقم (٢٠١٣/١٧٥) بداية حقوق شرق عمان وإرجاء البت في الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة لحين البت في الدعوى الأصلية وإعادة الأوراق إلى مصدرها وذلك للسير في الدعوى من النقطة التي وصلت إليها وإرجاء البت بالرسوم والأتعاب لما بعد صدور حكم في الدعوى.

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١٥/٢٥٧٠

وتتلخص أسباب التمييز في الآتي :-

١- أخطأت المحكمة عندما توصلت أن الدعوى تستند إلى عقود تقوم على المسؤولية العقدية .

٢- أخطأت محكمة الاستئناف إذ وعلى سبيل الفرض الساقط أن هناك عقد محله بيع أرض فهو عقد باطل لا يرتب أي أثر ولا ترد عليه الإجازة ولا يترتب عليه أي أثر قانوني وهذا ما أكدت عليه المادة (١٦٨) من القانون المدني الأردني وبالتالي فإن ادعاء المميز ضده بأنه دفع المبلغ لمشاركة المميزين بشراء قطعة الأرض رقم (٨٩٣) حوض روابي رقم (٢) وأنه لم يتم تسجيل حصته لدى دائرة الأراضي والمساحة (وإن صح الزعم دون التسليم بذلك) فإن هذا الادعاء لا يرتب أثراً أو مسؤولية لأنه لم يأخذ الشكل القانوني الواجب اتباعه ويسري على دفع المبلغ حكم دفع غير المستحق المنصوص عليه في المادة (١/٢٩٤) والمادة (٢٩٦) وبدلالة المادة (٣١١) ويكون دفع غير المستحق قد سقط بالتقادم سناً لأحكام المواد أعلاه.

٣- أخطأت محكمة الاستئناف عندما توصلت إلى أن المادة (٤٤٩) من القانون المدني هي الواجبة التطبيق على وقائع هذه الدعوى وليست المادة (١/٢٩٤) والمادة (٢٩٦) بدلالة المادة (٣١١) والمادة (٢٧٢) من القانون ذاته إذ إن الثابت أن المميز ضده كيف دعواه وأسسها على أنها دعوى مطالبة وبالتعويض عن العطل والضرر وفوات الربح وبالتالي فهي دعوى إثراء بلا سبب وهذه الدعوى على فرض صحتها يكون الادعاء بها غير مسموع بمرور الزمن المانع من سماعها بمضي ثلاث سنوات سناً لنص المادة (١/٢٩٤) والمادة (٢٩٦) بدلالة المادة (٣١١).

٤- أخطأت محكمة الاستئناف عندما لم تطبق أحكام المواد (١٦٨) و (١/٢٧٢) و (١/٢٩٤) و (٢٩٦) و (٣١١) من القانون المدني على موضوع الدعوى كونها هي التي تحكم موضوعها باعتبار أن مزاعم المدعي/ المميز ضده تقوم على مشاركة بقطعة أرض لم تسجل باسمه في دائرة الأراضي المختصة وأنه تضرر من ذلك ويطالب بالتعويض عن العطل والضرر وفوات المنفعة كما هو وارد في لائحة دعواه.

٥- أخطأت محكمة الاستئناف بتأييدها لقرار محكمة البداية والذي ورد فيه أثناء ذكرها لحيثيات قرارها بقولها أن مبلغ (٤٠٠٠٠) دينار دفع بموجب شيكين شيك رقم (٤٧) تاريخ ٢٠٠٦/٥/١٨ بقيمة (١٥٠٠٠) دينار وشيك رقم (٣١) بقيمة (٢٥٠٠٠) دينار تاريخ ٢٠٠٦/٦/١٢ فالشيكين المذكورين محررين من المدعي/ المميز ضده لأمر شخص ليس له علاقة بالدعوى وهو أيضاً ليس مالكا للأرض ولم يدفع أي منهما للمميزين ولم يقبضوا قيمتها ومن غير المفهوم كيف ربطت المحكمة بين الشيكين وبين المميزين وذكرت أن هناك علاقة عقدية بين المدعي والمدعى عليهم وهي علاقة غير قائمة واقعاً أو قانوناً افتترضتها المحكمة دون أي سند لتتوصل لتطبيق حكم المادة (٤٤٩) ولتبرر رد الطلب .

٦- أخطأت محكمة الاستئناف بتصديق قرار محكمة البداية التي ذكرت في حيثيات قرارها أن تكييف الدعوى يتحدد في ضوء سرد وقائعها والمحكمة تملك تكييفها إذ وإن صح هذا الكلام كقاعدة قانونية إلا أن المحكمة محكومة بنصوص القانون فلا تملك أن تخالفها كما لا تملك أن تخلق وقائع غير موجودة بالبيانات هذا بالإضافة إلى أن اجتهادات محكمة التمييز أكدت أن نص المادة (٤٤٩) من القانون المدني لا ينطبق على هذه الدعوى وذلك في القرار رقم (٢٠١١/٣٨١٠) والقرار رقم (٢٠٠٩/٢٠٦٤) .

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

القرار

لدى التدقيق والمداولة نجد إن وقائع الدعوى تشير إلى أن المدعي محمد محمود داود أبو قلبين أقام الدعوى الأصلية لدى محكمة بداية حقوق شرق عمان بمواجهة المدعى عليهم :-

- ١- شركة عادل وفايز رضوان للإسكان.
- ٢- فايز أحمد عبد العزيز رضوان.
- ٣- عادل محمود عبد العزيز رضوان .

يطالبهم بمطالبة مالية بقيمة (٤٠٠٠٠٠) دينار وبدل فوات المنفعة وبالتعويض عن الضرر المادي والمعنوي على سند من القول :-

١- في منتصف عام ٢٠٠٦ تم الاتفاق بين المدعي والمدعى عليه الثاني بصفته الشخصية وبصفته شريكاً ومفوضاً بالتوقيع عن المدعى عليها الأولى للمشاركة بشراء قطعة الأرض رقم (٨٩٣) حوض روابي رقم (٢) قرية نويجيس أراضي طارق وتم الاتفاق على تسجيلها باسم المدعى عليها الأولى علماً بأن ثمن قطعة الأرض الموصوفة بلغ مبلغاً وقدره (١٠٠٠٠٠٠) دينار (مئة ألف دينار أردني) على أن تكون حصة المدعي ما نسبته (٤٠%) من ثمن الأرض وبمبلغ مقداره (٤٠٠٠٠٠) دينار أربعين ألف دينار أردني لا غير.

٢- بناءً على الاتفاق بين المدعي والمدعى عليه الثاني بصفته المذكورة قام المدعي فعلياً بدفع مبلغ (٤٠٠٠٠٠) دينار أربعين ألف دينار أردني، سددت بموجب الشيكين ذوي الرقمين (٤٧) تاريخ ٢٠٠٦/٥/١٨ بقيمة (١٥٠٠٠٠) دينار والشيك الثاني رقم (٣١) بتاريخ ٢٠٠٦/٦/١٢ بقيمة (٢٥٠٠٠٠) دينار والمسحوبين على حساب المدعي في بنك المؤسسة العربية المصرفية الأردنية (ABC) لصالح البائع المدعو (صقر مصطفى فلاح عبد الفتاح) حيث قام شقيق البائع ويدعى (ماهر مصطفى فلاح عبد الفتاح) بالتنازل عن قطعة الأرض الموصوفة كونها كانت مسجلة باسمه بناءً على اتفاق سابق بين الشقيقين وقد تم استلام الشيكين المسحوبين على حساب المدعي من قبل البائع وتم سحب القيمة حسب الأصول وتم تسجيل الأرض باسم المدعى عليها الأولى حسب الاتفاق بين المدعي والمدعى عليه الثاني.

٣- قام المدعى عليهم بإقامة بناية سكنية على قطعة الأرض الموصوفة أعلاه دون الرجوع إلى المدعي وأخذ موافقته أو حتى معرفة موقفه فيما إذا كان يرغب بالمشاركة الفعلية بحدود حصته في قطعة الأرض في تكاليف إنشاء البناية السكنية مما يعتبر أن تصرف المدعى عليهم لا يخلو من سوء النية ومحاولة للإثراء بلا سبب مشروع على حساب المدعي.

٤- قام المدعي بمراجعة المدعى عليهم لمطالبتهم بتثبيت حصته رسمياً في قطعة الأرض حسب نسبة حصته البالغة (٤٠%) أو إرجاع المبالغ التي دفعها بدل حصته في ثمن

قطعة الأرض إلا أن المدعى عليهم ممتنعون عن ذلك بدون أي مبرر أو مسوغ قانوني أو واقعي، الأمر الذي ألحق الضرر المادي والمعنوي بالمدعي .

٥- على ضوء ذلك قام المدعي بتوجيه الإنذار العدلي رقم (٢٠١٣/٣٥٨٩) لدى حضرة الكاتب العدل مضمونه إرجاع المبلغ المدفوع من قبل المدعي عند شراء الأرض وبدل الربح الفائت إلا أن المدعى عليهم لم يقوموا بإعادة المبلغ مما اقتضى إقامة الدعوى.

ولدى نظر الدعوى الأصلية وقبل الدخول بأساسها تقدم المدعى عليهم بالطلب رقم (٢٠١٣/ط/٨٢) لرد الدعوى لعدة مرور الزمن.

نظر الطلب وبعد السير بإجراءات الطلب أصدرت محكمة الدرجة قرارها بتاريخ ٢٠١٤/٦/١٧ المتضمن رد الطلب موضوعاً والانتقال لرؤية الدعوى الحقوقية رقم (٢٠١٣/١٧٥) .

لم يرتضِ المستدعون بالقرار وتقدموا باستئنافهم للطعن فيه .

وبتاريخ ٢٠١٤/١٢/٢ قضت محكمة الاستئناف بقرارها رقم (٢٠١٤/٤٢٩٧٤) رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف .

لم يرتضِ المستدعون بالطلب بالقرار الاستئنافي المشار إليه وتقدموا بهذا التمييز للطعن فيه .

وفي الرد على أسباب الطعن التمييزي :-

وعن أسباب الطعن التمييزي جميعها التي ينعى فيها الطاعنون على محكمة الاستئناف خطأها بما توصلت إليه بقرارها المطعون فيه من أن المادة (٤٤٩) من القانون المدني هي الواجبة التطبيق .

وللرد على ذلك نجد إن الدعوى الأصلية الحاضرة موضوعها المطالبة بمبلغ (٤٠) ألف دينار كان المدعي قد دفعها لصالح المدعى عليها لشراء قطعة الأرض رقم (٨٩٣) حوض رقم (٢) الروابي قرية نويجيس أراضي طارق وعلى أن تكون حصته بنسبة (٤٠%) والمطالبة ببديل الربح الفائت وفوات المنفعة، وعليه فإن ما جرى من اتفاق بين أطراف الدعوى يجعل من مطالبة المدعي للمبلغ المدعى به خاضع لمرور الزمن المنصوص عليه في المادة (٤٤٩) من القانون المدني وهو التقادم الطويل لمدة خمسة عشرة سنة تبدأ من تاريخ نشوء الحق المطالب به ولا مجال لتطبيق أحكام المادة (٢٧٢) من القانون المدني فيكون ما توصلت إليه محكمة الاستئناف في محله ومنقفاً وأحكام القانون مما يتعين معه رد هذه الأسباب .

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

قراراً صدر بتاريخ ٢٧ محرم سنة ١٤٣٧ هـ الموافق ٢٠١٥/١١/٩ م .

برئاسة القاضي نائب الرئيس

عضو
نائب الرئيس

عضو
نائب الرئيس

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقيقاً أ. ك