محكمة التمييز الأردنية

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٦/٢٧١

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 حسن حبوب

وعضوية القضاة السادة

د. مصطفى العساف، ناصر التل، حابس العبداللات، خضر مشعل

المميـــــــز: يحيى سعد إبراهيم عبد النبي.

وكيلاه المحاميان خلدون السعد وقاسم منسي.

المميز ضـــده: جميل جابر أحمد إسماعيل.

وكيله المحامي عاطف السيوف.

lawpedia.jo

بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٤ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف إربد في الدعوى رقم ٢٠١٤/٧٨٧٩ تاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٥ القاضي بقبول الاستئناف موضوعاً وفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق إربد في الدعوى رقم ٢٠١١/٦٢٥ تاريخ ٢٠١٢/٣/٥ وبالوقت نفسه رد دعوى المدعي يحيى سعد إبراهيم بناء على الطلب رقم ٢٠١٤/١٠٤ تاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٥ القاضي: (بقبول الطلب موضوعاً واعتبار الدعوى متقادمة وعلى أن ينظر بالرسوم والمصاريف والأتعاب مع الدعوى الأصلية) وتضمينه الرسوم والمصاريف و(٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة كون وكيله حضر مرحلة واحدة.

ويتلخص سببا التمييز بما يلي:

١- أخطأت محكمة الاستئناف عندما اعتبرت المطالبة متقادمة وفات عليهـا أن الذمـة المطالب بها ناشئة عن عقد بيع باطل كون البائع ليس هو المالك للعقار وأن البيع لم يتم تسجيله وأن التقادم لا يجوز تطبيقه إلا على العقود الصحيحة.

٢- جاء قرار محكمة الاستئناف بقبول الطلب ورد الدعوى مخالفاً للقـانون وللاجتهـاد الذي يقضي بعدم شمول البيوع الباطلة بأي نوع من أنواع التقادم.

لهذين السببين طلب وكيل المميز قبول التمييـز شـكلاً ونقـض القـرار المميـز موضوعاً.

القـــــــــــرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إن المدعي يحيى سعد إبراهيم عبد النبي قد أقام بتاريخ ٢٠١١/٦/٢٠ الدعوى رقم ٢٠١١/٦٢٥ لدى محكمة بداية حقوق إربد ضد المدعى عليه جميل جابر أحمد إسماعيل لمطالبته بمبلغ (١٢٥٠٠) دينار على سند من القول:

lawpedia.jo

١- سبق للمدعى عليه أن اتفق مع المدعي بتاريخ ١٩٩٢/٦/٢٥ على بيعه مكتبـاً في مجمع ادعى ملكيته اسمه (مجمع أبو جابر التجاري) في إربد والمعـروف الآن باسم (مجمع السيلاوي) شارع الحصن وهو مقام على قطعة الأرض رقـم ١٣٢٩ حوض ١٥ المعترض الشرقي من أراضي إربد.

٢- تم تنظيم عقد بيع أولي بين المدعي والمدعى عليه مـؤرخ فـي ١٩٩٢/٦/٢٠ ودفع المدعي للمدعى عليه مبلغ (١٢٥٠٠) دينار.

٣- لم تكتمل عملية البيع ولم يجرِ التسجيل الرسمي حتى تاريخه مما يجعل البيـــع باطلاً ويعاد الحال إلى ما كان عليه.

٤- وجه المدعي للمدعى عليه الإنذار العدلي رقم ٩٢/٨٢٦٤ ينذره فيه بضرورة إتمام معاملة نقل الملكية وإتمام عملية البيع.

٥- المدعى عليه ممتنع عن إتمام معاملة البيع وممتنع عن إعادة مبلغ (١٢٥٠٠) دينار الذي استلمه رغم المطالبة المتكررة.

وبنتيجة المحاكمة أمام محكمة الدرجة الأولـــى أصـــدرت بتـــاريخ ٢٠١٢/٣/٥ قرارها المتضمن الحكم بإلزام المدعى عليه بأن يدفع للمدعي مبلغ (١٢٥٠٠) دينار مع الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية بواقع ٩% من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام.

لم يرتضِ المدعى عليه بهذا القرار فطعن فيه لدى محكمة استئناف حقـــوق إربـــد وأثناء السير بالدعوى تقدم المستأنف (المدعى عليه) بالطلب رقـــم ٢٠١٤/١٠٤ لـــرد الدعوى قبل الدخول بالأساس لعلة التقادم على **سند من القول:**

lawpedia.jo

الدعوى غير مسموعة بسبب التقادم لما نص عليه القانون المدني التي تقرر عـــدم سماع الدعوى المطالبة بعد مرور خمسة عشر عاماً وحيث إن المـــدعي (المـــستدعى ضده) قد قام بتسجيل هذه الدعوى بعد مرور خمسة عشر عاماً حيث تم بيـــع المكتـــب موضوع الدعوى بتـــاريخ ١٩٩٢/٦/٢٠ وتـــم رفـــع الـــدعوى وتـــسجيلها بتـــاريخ ٢٠١١/٨/١٥ لذا فإن الدعوى غير مسموعة للتقادم.

وبتاريخ ٢٠١٤/١١/٢٠ قررت المحكمة وقف السير بالدعوى والانتقـــال لنظـــر الطلب وبعد استكمال إجراءات المحاكمة بالطلـــب أصـــدرت بتـــاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٥ قرارها وجاهياً والمتضمن قبول الطلب موضوعاً اعتبار الدعوى متقادمـــة وعلـــى أن ينظر بالرسوم والمصاريف والأتعاب مع الدعوى الأصلية وبعد انتقال المحكمة لرؤيـــة

الدعوى وبعد أن ورد الطلب رقم ٢٠١٤/١٠٤ وتلي القرار الصادر به واستكمال إجراءات المحاكمة أصدرت محكمة الاستئناف بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٥ الحكم رقم ٢٠١٤/٧٨٧٩ وجاهياً والمتضمن قبول الاستئناف موضوعاً وفسخ القرار المستأنف رقم ٢٠١١/٦٢٥ وبالوقت نفسه رد دعوى المدعي يحيى سعد إبراهيم وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة كون وكيله حضر مرحلة واحدة.

لم يرتضِ المدعي (المستأنف عليه) بهذا القرار فطعن فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٤.

وعن أسباب التمييز كافة والتي انصبت على تخطئة محكمة الاستئناف عندما اعتبرت المطالبة متقادمة وفات عليها أن الذمة المطالب بها ناشئة عن عقد بيع باطل كون البائع ليس هو المالك للعقار وأن البيع لم يتم تسجيله وأن التقادم لا يجوز تطبيقه إلا على العقود الصحيحة وأن القرار مخالف للقانون والاجتهاد الذي يقضي بعدم شمول البيوع الباطلة بأي نوع من أنواع التقادم.

lawpedia.jo

وفي الرد على ذلك نجد من الثابت من خلال البينات الخطية والشخصية المقدمة في الدعوى أن المدعى عليه قد سبق له وبتاريخ ١٩٩٢/٦/٢٠ وأن قام ببيع المدعي مكتباً في مجمع أبو جابر التجاري المقام على قطعة الأرض رقم ١٣٢٩ حوض ١٥ المعترض الشرقي وذلك بمبلغ (١٢٥٠٠ دينار بموجب عقد بيع موقع منهما ومنظم خارج دائرة تسجيل الأراضي وقد دفع المدعي (المستدعى ضده) للمدعى عليه (المستدعي) مبلغ كامل ثمن المكتب بموجب ثلاثة سندات قبض وأن المدعي قد طالب المدعى عليه بتسجيل المكتب باسمه وذلك بموجب الإنذار العدلي رقم ١٩٩٢/٨٢٦٤ تاريخ ١٩٩٤/٩/٧ بواسطة كاتب عدل إربد إلا أن المدعى عليه لم يقم بتسجيل هذا

المكتب لاسم المدعي مما دفع المدعي لإقامة هذه الدعوى للمطالبـــة بمبلـــغ (١٢٥٠٠) دينار كما هو مبين في لائحة دعواه.

وحيث إن مطالبة المدعي (المميز) هي مطالبة مالية باســـترداد مبلـــغ (١٢٥٠٠) دينار كما هو مبين في لائحة دعواه وطلباته في مرافعته أمام محكمة الدرجـــة الأولـــى والمدفوع كثمن للمكتب كما أسلفنا وقبضها المدعى عليه بموجب سندات قبض بتـــاريخ ١٩٩٢/٦/٢١ و١٩٩٢/١٢/٣١ و١٩٩٣/١١/٣٠ ولم يتم فراغ المكتب وأن المـــدعي (المستدعى ضده) قد وجه للمدعى عليه (المستدعي) إنذاراً عدلياً يطالبه بتسجيل المكتب إلا أنه لم يستجب لهذا الطلب ولم يتم تسجيله لاسم المدعي وحيث إن المدعي (المميز) قد تقدم بدعواه رقم ٢٠١١/٦٢٥ بتاريخ ٢٠١١/٦/٢٠ لمطالبة المدعى عليه (المميـــز ضده) بالمبلغ الذي قبضه كثمن للمكتب وأن المدعى عليه قد دفـــع دعـــوى المـــدعي بالتقادم.

وحيث إنه مضى على قبض المدعى عليه للمبلغ المدعى به أكثر من خمسة عشر عاماً حيث إن آخر إجراء اتخذه المدعي بمواجهة المدعى عليه بتـــاريخ ١٩٩٤/٩/٧ وهو توجيه الإنذار العدلي وأقام دعواه بتاريخ ٢٠١١/٦/٢٠ كما أسلفنا.

lawpedia.jo

ومن الرجوع إلى المادة (٤٤٩) من القانون المدني قد نصت (لا ينقـــضي الحـــق بمرور الزمن ولكن لا تسمع الدعوى به على المنكر بانقضاء خمس عشرة سنة بـــدون عذر شرعي مع مراعاة ما وردت فيه أحكام خاصة) كما ونصت المادة (٣/١٦٨) من القانون ذاته أنه (لا تسمع دعوى البطلان بعد مضي خمس عشرة سنة من وقت العقد).

وحيث إن مطالبة المدعي هي مطالبة مالية باسترداد مبلغ نتيجة لعقد بيع باطل لم يتم تنفيذه.

وبالبناء عليه فإن مطالبة المدعي تخضع للتقادم المنصوص عليه في المادة (٤٤٩) سالفة الإشارة وبالتالي فإن التقادم يكون متحققاً وإن ما توصلت إليه محكمة الاســـتئناف

في قرارها المطعون فيه يكون موافقاً للقانون وهذه الأسباب لا ترد عليه مما يـــستوجب ردها.

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد الطعن التمييزي وتأييد القرار المطعون فيـــه وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ٢٣ شعبان سنة ١٤٣٧ هـــ الموافق ٢٠١٦/٥/٣٠م

عضـــــــــــو	عضـــــــــــو	برئـــــاسة القاضـــــي
نـــــائب الرئيس	نـــــائب الرئيس	نـــــائب الرئيس
عضـــــــــــو	عضـــــــــــو	

رئيس الديـــــوان

دقـــــــق / س.ع

lawpedia.jo