

# المملكة الأردنية الهاشمية

## وزارة العدل

### القرار

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

عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد أحمد المومني

وعضوية القضاة السادة

محمد طلال الحمصي، ناجي الزعبي، محمد البرودي، محمد ارشيدات

الممـيـزـون : - ١ - أـيـمـنـ أـسـامـةـ حـسـينـ الشـرـايـرـيـ .

٢ - سـائـدـ أـسـامـةـ حـسـينـ الشـرـايـرـيـ .

٣ - عـبـدـ الـهـادـيـ أـسـامـةـ حـسـينـ الشـرـايـرـيـ .

٤ - مـحـمـدـ أـسـامـةـ حـسـينـ الشـرـايـرـيـ .

٥ - لـاتـ أـسـامـةـ حـسـينـ الشـرـايـرـيـ .

٦ - لـماـ أـسـامـةـ حـسـينـ الشـرـايـرـيـ .

٧ - وـصـالـ أـسـامـةـ حـسـينـ الشـرـايـرـيـ .

٨ - حـسـينـ أـسـامـةـ حـسـينـ الشـرـايـرـيـ .

٩ - لـيـنـاـ أـسـامـةـ حـسـينـ الشـرـايـرـيـ .

بصفتهم ورثة أسماء حسين على خلفي الشرايري.

١٠ - أـحـمـدـ خـالـدـ مـحـمـودـ الرـدـاـيدـةـ .

١١ - مـحـمـودـ خـالـدـ مـحـمـودـ الرـدـاـيدـةـ .

١٢ - مـحـمـدـ خـالـدـ مـحـمـودـ الرـدـاـيدـةـ .

١٣ - حـسـامـ عـبـدـ الـهـ مـحـمـودـ الشـرـايـرـيـ .

١٤ - أـفـراحـ مـحـمـدـ تـوـفـيقـ بـدـيـوـيـ الشـرـايـرـيـ .

١٥ - نـزيـهـ عـبـدـ الـهـ مـحـمـودـ الشـرـايـرـيـ .

١٦ - فـرـاسـ عـدـنـانـ حـسـينـ الشـرـايـرـيـ .

١٧ - رـهـامـ عـدـنـانـ حـسـينـ الشـرـايـرـيـ .

١٨ - مـحـمـدـ مـهـنـدـ عـدـنـانـ حـسـينـ الشـرـايـرـيـ .

- ١٩ - رائد عدنان حسين الشرايري.
- ٢٠ - علي خلقى عدنان حسين الشرايري.
- ٢١ - هبة عدنان حسين الشرايري.
- ٢٢ - عالية عدنان حسين الشرايري.
- ٢٣ - يسرى عدنان حسين الشرايري.
- ٢٤ - الهام عدنان حسين الشرايري.
- ٢٥ - ثائر عدنان حسين الشرايري.
- ٢٦ - عمار عدنان حسين الشرايري.

وكلاوهم المحامون إبراهيم على مطالقة ومحمد إبراهيم مطالقة

وسعيد وليد ذيب.

- المميز ضدهما:-
- ١ - بلدية إربد الكبرى ممثلة برئيس مجلسها.  
وكيلها المحامي محمد أبو سالم.
  - ٢ - فتحية إبراهيم حمدان الحماددة.  
وكيلها المحامي أحمد مطالقة.

بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف إربد في الدعوى رقم (٢٠١٥٩٤٨٢) تاريخ ٢٠١٥/١١/٢٩ المتضمن: قبول الاستئنافين موضوعاً وفسح القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق إربد في الطلب رقم (٢٠١٤/٣٤٤) والطلب رقم (٢٠١٤/٣٨٥) تاريخ ٢٠١٤/٤/١٢ والمقدمين بالدعوى البدائية الحقيقة رقم (٢٠١٤/٨٠٢) لرد الدعوى لعنة مرور الزمن المانع من سماعها وقبول الطلبين وبالوقت ذاته رد دعوى المدعين (المستأنف عليهم) رقم (٢٠١٤/٨٠٢) بداية حقوق إربد لمرور الزمن المانع من سماعها وتضمين المستأنف عليهم الرسوم والمصاريف التي تكبدها المستأنفون في مرحلة التقاضي ومباغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماً عن هاتين المرحلتين يقسم مناصفة بين المستأنفين.

#### وتتلخص أساليب التمييز بما يلى :-

- ١ - إن عقد البيع المطالب بإبطاله وبما يترب عليه أصلاً باطل بطلاناً مطلقاً ولا يرتب أثراً وما يبني عليه باطل أيضاً لأن البائع/بلدية إربد لا ولم تملك ما باعته وأنه خطأ وذلك وارد بإقرارها الصريح بكتابها المبرز رقم (٢٢٥٣٠/١/٢) تاريخ

٢٠٠٩/١٠/٢٢ وبقرار الجهة التي أجرت هذا العقد دائرة تسجيل الأراضي والمساحة ولا يسري على هذا الأمر التقادم أصلًا لأن التصرف في مال الغير باطل وفقاً لنص المادة (٢٣٦) من القانون المدني.

٢ - وبالتاوب بخضوع العقد باطل للأحكام العامة بالقانون المدني المتعلق بمرور الزمن وليس لأحكام قانون الأموال غير المنقوله الخاص حيث إن الإقرار الصادر عن بلدية إربد بخطأ عقد البيع يقطع التقادم مما يعني ويؤكد أن الدعوى لا يرد عليها التقادم.

٣ - إن أساس دعوى إبطال عقد البيع الثابت بطلانه كان على جزء من أرض تم تفريضها وتتملكها ابتداءً إلى مالكيها بموجب أعمال التسوية وما زالت مملوكة لهم ولا تملك أو تستملك البلدية أي جزء من قطعة الأرض ويتصررون بها على هذا الأساس وليس بموجب بيوعات وعقود بيع بدائرة الأراضي والمساحة وأن نص المادة (٥) من القانون المعجل للأموال غير المنقوله رقم (٥١) لسنة ١٩٥٨ من الاحتجاج بمرور الزمن في الأراضي التي تمت فيها التسوية وهو القانون الواجب التطبيق .

لهذه الأسباب طلب وكلاء المميزين قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

وبتاريخ ٢٠١٦/٢/١٧ قدم وكيل المميز ضدها الأولى ووكيل المميز ضدتها الثانية لائحة جوابية طبا في نهايتها **قوتها شكلاً** وفي الموضوع رد التمييز .

**lawpedia.jo**

وبالتدقيق والمداولة نجد أن المدعين (المميزين) أقاموا بتاريخ ٢٠١٤/٥/١٩ الدعوى رقم (٨٠٢/٢٠١٤) أمام محكمة بداية حقوق إربد بمواجهة المدعى عليهم :-

١ - مجلس بلدية إربد الكبرى / بلدية إربد الكبرى .

٢ - فتحية إبراهيم حдан حماده .

٣ - مدير تسجيل أراضي إربد بالإضافة لوظيفته و/أو دائرة تسجيل أراضي إربد يمثلهما المحامي العام المدني .

٤ - دائرة الأراضي والمساحة يمثلها المحامي العام المدني .

بموضع إبطال عقد بيع وإفراز وتوحيد ما تم بيعه وإبطال التصرفات والوقوعات اللاحقة وسندات التسجيل الصادرة بمقتضى ذلك ومنع المدعى عليهم من معارضة ملكية ومنفعة ما تم بيعه مع المطالبة بتعويض عن العطل والضرر وفوات المنفعة وأجر المثل الذي نشأ جراء ذلك وقدروا دعواهم بمبلغ (٧١٠٠) دينار لغايات الرسوم.

وأسسوها على سند من القول : بأنهم يملكون بصفتهم المذكورة في الدعوى معظم مساحة قطعة الأرض رقم (١١) حوض (٢٤) غابة جرن الغزال / إربد مساحتها (٢٠٨٣) دونم ملك مع آخرين ليس بينهم بلدية إربد الكبرى وإنه بموجب عقد البيع رقم (١٩٩٦/٤٨٣١) تاريخ ١٩٩٦/٩/٩ لدى دائرة تسجيل إربد باعت المدعى عليها بلدية إربد ما مساحته (١٤٩-١٦٠) متراً من هذه القطعة للمدعى عليها الثانية وإجراء معاملة إفراز لهذه المساحة ومعاملة ضم وتوحيد مع قطعة أرض رقم (٥٥٣) المجاورة لهذا الجزء وتم توحيدهما برقم (٨٢٥) دون أن تكون شريكة أو مالكة لأي جزء من قطعة أرض المدعين المذكورة وذلك خلافاً لواقع الحال دون أي وجه حق وإن المدعى عليها بلدية إربد قامت بتغيير صفة استعمال ما باعته دون وجه حق للمدعى عليها فتحية من سكن إلى تجاري وتقاضت خمسين ألف دينار مقابل ذلك.

وأقامت المدعى عليها فتحية بالبناء على الجزء الذي تم شراؤه محلات تجارية وعدة طوابق علوية ولا زالت تستغل وتعارض المدعين في الملكية والمنفعة مما ألحق بالمدعين الضرر فأقاموا هذه الدعوى .

lawpedia.jo

باشرت محكمة البداية نظر الدعوى فقدمت المدعى عليها (بلدية إربد) الطلب رقم (٢٠١٤/٣٤٤) كما قدمت المدعى عليها (فتحية) الطلب رقم (٢٠١٤/٣٨٥) وكلاهما لرد الدعوى قبل الدخول بالأساس لمرور الزمن وانتقلت المحكمة لنظر الطلبين بعد ضمهما .

وبتاريخ ٢٠١٥/٤/١٢ أصدرت المحكمة حكمها المتضمن رد الطلبين والانتقال لرؤية الدعوى وإرجاء البت بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة لحين الفصل في الدعوى الأصلية .

لم يقبل المدعى عليها (بلدية إربد وفتحية إبراهيم) بذلك الحكم فطعنا فيه باستئنافين حيث أصدرت محكمة استئناف إربد بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٩ قرارها رقم (٢٠١٥/٩٤٨٢)

بقبول الاستئنافين موضوعاً وفسخ القرار المستأنف وقبول الطلبين وبالوقت ذاته رد دعوى المدعين (المستأنف عليهم) رقم (٢٠١٤/٨٠٢) بداية إربد لمرور الزمن المانع من سماعها وتضمين المستأنف عليهم الرسوم والمصاريف عن مرحلتي التقاضي ومبلاع خمسة دينار أتعاب محاماة عن المرحليتين يقسم مناصفة بين المستأنفين.

لم يقبل المدعون بالحكم الاستئنافي فطعنوا فيه تمييزاً للأسباب الواردة بلائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠١٦/٢/٢ ضمن المهلة القانونية حيث حصلوا على إذن تمييز رقم (٢٠١٦/١٤١) تاريخ ٢٠١٦/١/١٧ الذي تبلغوه بتاريخ ٢٠١٦/١/٣١ وتبليغ وكيل المميز ضدهما لائحة التمييز فقدم كل منهما ضمن المهلة القانونية لائحة جوابية طلب فيها رد التمييز.

#### و عن أسباب التمييز:-

والتي ينبع فيها المميزون على محكمة الاستئناف بالخطأ فيما توصلت إليه لأن عقد البيع المطالب بإبطاله باطل بطلاناً مطلقاً لا يرتب أثراً لأن البلدية لا تملك ما باعته وأنه خطأ بإقرارها الصريح ولأن الإقرار الصادر عن البلدية يقطع التقادم وأن أساس دعوى إبطال عقد البيع كان على جزء من قطعة أرض تم تفويضها لمالكيها بموجب أعمال التسوية فإن نص القانون الواجب التطبيق هو المادة (٥) من القانون رقم (٥١) لسنة ١٩٥٨.

**lawpedia.jo**

ورداً على هذه الأسباب وبحدود ما جاء في الطلبين اللذين قدماهما المميز ضدهما لرد الدعوى قبل الدخول بالأساس لمرور الزمن المانع من سماعها، نجد إن موضوع الدعوى لإبطال عقد البيع رقم (٤٨٣١) تاريخ ١٩٩٦/٩/٩ للأسباب والواقع التي أداتها المدعون بلائحة دعواهم.

وعليه فإن مناط الفصل بهذه الدعوى بيان فيما إذا كان التقادم يرد على دعوى البطلان هذه أم لا؟

وبالرجوع لأحكام المادة (٣/١٦٨) من القانون المدني فإن تقادم دعوى البطلان خمس عشرة سنة وتحسب هذه المدة من تاريخ انعقاد العقد وهو ١٩٩٦/٩/٩ وحيث أقيمت الدعوى بتاريخ ٢٠١٤/٥/١٩ فقد أقيمت بعد مضي مهلة مرور الزمن المانع من سماعها أما الاحتجاج بما جاء في المادة (٥) من القانون رقم (٥١) لسنة ١٩٥٨

## ما بعد

-٦-

بألا تسري مدة مرور الزمن على الأموال غير المنقوله التي تمت التسوية فيها فالملخص  
بهذا النص أنه لا تسري مدة مرور الزمن المسقط أو المكتسب للملكية في الأموال التي  
تمت تسويتها (انظر قرار هيئة عامة رقم ٢٠٠٥/٢١٨٩ تاريخ ٢٠٠٥/١١/٢٩).  
وحيث توصلت محكمة الاستئناف لهذه النتيجة فقد جاء حكمها في محله مما يتعين معه رد  
الطعن من هذه الجهة .

أما فيما يتعلق بإقرار البلدية بوجود خطأ بيع جزء من القطعة رقم (١١) فإن عقد البيع  
المطلوب إبطاله يتعلق بقطعة الأرض رقم (٨٢٤) والتي كانت مملوكة للمجلس البلدي  
بتاريخ عقد البيع ولم ترد فيه إشارة للقطعة رقم (١١) وعليه فإنه وبحدود موضوع هذه  
الدعوى والطلبات المثارة فيها فإن الطعن مستوجب الرد من هذه الجهة أيضاً .

لهذا نقرر رد التمييز وتأييد الحكم المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ٤ ذي الحجة سنة ١٤٣٧ هـ الموافق ٢٠١٦/٩/٦ م.

برئاسة القاضي نائب الرئيس

و

عضو

و

عضو

نائب الرئيس

نائب الرئيس

عضو

و

عضو

و

عضو

رئيس الديوان

دق دق/أ.ك

أ.ك H16-1055