

القرار

الصادر عن 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 ناصر التل

وعضوية القضاة السادة

د . فؤاد الدرادكة ، د. محمد الطراونة ، عبدالإله منكو ، محمد ارشيدات

المميز: سامي سليمان بولص حجازين.

وكيلاه المحاميان نبيل بطارسة وسامر البلة.

المميز ضده: إسحق رفيق عايد الفرخ.

وكيله المحامي يوحنا فرخ.

بتاريخ ٢٠١٧/١١/١ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة بداية

السلط بصفتها الاستئنافية في الدعوى رقم (٢٠١٦/١٢١١) تاريخ ٢٠١٧/٤/٢٦

القاضي بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة صلح حقوق السلط في الدعوى رقم

(٢٠١٣/٤٧٣) تاريخ ٢٠١٣/١٠/٢٢ وإعادة الأوراق إلى مصدرها لمتابعة الأوراق وفق

ما بينته المحكمة بأن الادعاء المتقابل مرتبط بالدعوى الأصلية وناشئ عنها وأن أحكام

المادة (١١٦) من قانون أصول المحاكمات المدنية أجازت تقديم مثل هذا الادعاء وإجراء

المقتضى القانوني.

lawpedia.jo

## وتتلخص أسباب التمييز بما يلي:

١. القرار مخالف للقانون لا سيما مخالفة المادة (٣/١٦) من قانون تسوية الأراضي والمادتين (١/١٠٧) و(١٦٨) من القانون المدني وحيث إن بيع العقار خارج دائرة التسجيل يعتبر باطل ولا يرتب أثراً كما أن المادة (١١٦) من قانون أصول المحاكمات المدنية اشترطت لقبول الادعاء بالتقابل أن يكون متعلقاً بالدعوى الأصلية وناشئاً عنها وبالتالي فإن السبب القانوني والتعاقدية في الادعاء المتقابل يختلف مع سبب الدعوى الأصلية.

٢. خالف القرار اجتهادات محكمة التمييز حيث استقر اجتهاد محكمة التمييز على بطلان العقود المسجلة خارج دائرة التسجيل.

٣. خالف القرار الفقه من حيث إن البطلان هو انعدام أثر العقد بالنسبة للمتعاقدين.

لهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٣ قدم المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول الجواب

شكلاً ورد التمييز.

lawpedia.jo

## الق رار

بالتدقيق والمداولة يتبين أن المدعي سامي سليمان بولص حجازين كان وبتاريخ

٢٠١٣/٥/٢٢ قد أقام الدعوى الصلحية الحقوقية رقم (٢٠١٣/٤٧٣) لدى محكمة صلح

حقوق السلط بمواجهة المدعى عليه إسحق رفيق العايد الفرح.

وموضوعها: استرداد مبلغ خمسة آلاف دينار والرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة

والفائدة القانونية.

### وعلى سند من القول:

١- تم الاتفاق بين المدعي والمدعى عليه على أن يقوم المدعى عليه ببيع منزله الكائن في الفحيص للمدعي.

٢- قبض المدعى عليه من المدعي مبلغ خمسة آلاف دينار والذي يمثل الدفعة الأولى (العربون) من ثمن المنزل الموصوف بالبند السابق وقد حرر للمدعي سند قبض يفيد باستلامه هذا المبلغ.

٣- المدعى عليه لم يقم بالتنازل عن المنزل وتسجيله باسم المدعي لغاية تاريخه.

٤- طالب المدعي المدعى عليه بإعادة المبلغ المدعى به والبالغ خمسة آلاف دينار إلا أنه ممتنع عن ذلك ولا يزال مما حدا بالمدعي إلى إقامة هذه الدعوى.

٥- محكمتكم صاحبة الاختصاص بنظر هذه الدعوى.

وبتاريخ ٢٠١٣/٩/١٢ تقدم وكيل المدعى عليه بلائحة جوابية على لائحة الدعوى ولائحة ادعاء متقابل بموجهة المدعي (المدعى عليه بالتقابل).

### وقد أسس ادعاءه المتقابل على ما يلي:

١. تم الاتفاق وتوجهت نية المدعي بالتقابل (المدعى عليه) والمدعى عليه بالتقابل (المدعى) وفقاً للعرف الجاري في المعاملات وبعقد شفاهي مختلط بين التعهد والوعد والفراغ بثمن معلوم مع التنازل عن العربون بأن يقوم المدعى بالتقابل (المدعى عليه) بوقف عرض بيع بيته المعروف للبيع بمبلغ (١٨٥) ألف دينار والواقع على قطعة الأرض رقم (٣٥٧) حوض (١٩) عبية/الفحيص اعتباراً من ٢٠١٢/٧/١ وحتى ٢٠١٢/٩/٢٣ بالمقابل أن يقوم المدعى عليه بالتقابل (المدعى) بشراء البيت



بمبلغ (١٦٥) ألف دينار بعد تدخل معارفه من أقارب المدعي بالتقابل (المدعى عليه) ودفع العربون الذي تنازل عنه أمام الحاضرين في حال لم يلتزم بشراء البيت (إتمام الاتفاق).

٢. مضت المدة ولم يقم المدعى عليه بالتقابل (المدعى) بتنفيذ التزامه لعدم جديته لیتسبب للمدعى بالتقابل (المدعى عليه) بتفويت الفرصة عليه للبيع بالسعر المرتفع الدارج حينها بعد أن علم الجميع بالسعر المخفض وبالفعل تم بيع البيت بالسعر المخفض حتى أبلغه بعد مرور المدة بأنه لا يريد شراء البيت وتنفيذ التزامه بتسديد باقي الثمن المتفق عليه.

٣. بعد مرور (٨) أشهر تقريباً أقام المدعى عليه بالتقابل (المدعى) الدعوى الصلحية الحقوقية رقم (٢٠١٣/٤٧٣) يطالب من خلالها بالدفع الأولى والبالغة (٥) آلاف دينار.

٤. إن عدم جدية والتزام المدعى عليه بالتقابل (المدعى) بتنفيذ التزامه قد تسبب بخسارة كبيرة للمدعى بالتقابل (المدعى عليه) كونه اضطر لبيع البيت بسعر أقل من سعره الفعلي من خلال إنزال سعر المبيع أولاً وعلم الناس بالسعر المخفض ثانياً وكننتيجة لهذا العلم أجبر المدعى بالتقابل (المدعى عليه) لبيع البيت بهذا السعر بسبب أفعال وأعمال المدعى عليه بالتقابل (المدعى) عندما تسبب بتفويت فرصة البيع على المدعى بالتقابل بالسعر السوقي في حينه التي نتج عنها أضرار مادية جسيمة.

٥. محكمتم صاحبة الاختصاص بالنظر والبت بالادعاء بالتقابل ضمن هذه الدعوى.

باشرت محكمة صلح حقوق السلط نظر الدعوى بتاريخ ٢٢/١٠/٢٠١٣ أصدرت قرارها المتضمن قبول اللائحة الجوابية شكلاً وقبول بينة المدعى شكلاً وبالوقت ذاته عدم قبول الادعاء المتقابل.

لم يرتض المدعى عليه (المدعى بالتقابل) بالقرار فطعن فيه استئنافاً.

بتاريخ ٢٦/٤/٢٠١٧ وفي القضية رقم ٢٠١٦/١٢١١ أصدرت محكمة بداية حقوق السلط بصفتها الاستئنافية قرارها المتضمن فسخ القرار المستأنف وإعادة الأوراق إلى مصدرها للسير في الدعوى حسب الأصول.

لم يرتض المدعى (المدعى عليه بالتقابل) بالقرار الاستئنافي فطعن فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠١٧/١١/١ بعد أن حصل على الإذن بذلك بموجب قرار رئيس محكمة التمييز رقم (٢٠١٧/١٩٥٩) تاريخ ٢٠١٧/١٠/١٩ الذي تبلغه بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٣٠ وتقدم بطعنه التمييزي بتاريخ ٢٠١٧/١١/١ وتبلغ وكيل المميز ضده لائحة الطعن التمييزي بتاريخ ٢٠١٧/١١/٢٣.

وتقدم بلائحة جوابية بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٣ طلب في نهايتها رد التمييز وتأييد القرار المطعون فيه.

وعن أسباب التمييز كافة الدائرة حول تخطئة محكمة بداية حقوق السلط بصفتها الاستئنافية بقرارها القاضي بفسخ قرار محكمة الدرجة الأولى القاضي برد الادعاء المتقابل.

وللرد على ذلك نجد أن المادة (١١٦) من قانون أصول المحاكمات المدنية قد حددت الحالات التي يجوز للمدعى عليه أن يقابل أي ادعاء من ادعاءات المدعى بدعوى متقابلة التي هي مستقلة عن الدعوى الأصلية إلا أنها تكون مرتبطة بالدعوى الأصلية وهذه الحالات هي :

١. بطلب المقاصة القضائية وطلب الحكم له بتضمينات عن ضرر لحقه من الدعوى الأصلية أو من إجراء حصل فيها.

٢. بأي طلب يترتب على إجابته ألا يحكم للمدعي بطلباته كلها أو بعضها أو أن يحكم له بها مقيدة بقيد لمصلحة المدعى عليه.

٣. بأي طلب يكون متصلاً بالدعوى الأصلية بصلة لا تقبل التجزئة.

٤. ما تأذن المحكمة بتقديمه مما يكون مرتبطاً بالدعوى الأصلية.

ومن خلال استعراضنا للمادة المذكورة ولائحة الدعوى الأصلية ولائحة الادعاء المتقابل نجد أن المدعي قد أسس دعوه على المطالبة بمبلغ خمسة آلاف دينار دفع كعربون ناتج عن اتفاقية بيع منزل خارج دائرة التسجيل وأن لائحة الادعاء المتقابل انصبت على المطالبة بالتعويض بسبب عدم التزام المدعى عليه بشراء المنزل الأمر الذي يغدو معه موضوع الدعوى المتقابلة متصلاً بموضوع الدعوى الأصلية وناشئاً عنه ومرتبلاً بها (... انظر في ذلك القرارات التمييزية الحقوقية ذوات الأرقام ٢٠١٥/٢٣٤٥ و ٢٠٠٨/١٢٣٢ و ٢٠٠٤/٢٧٦٧) وحيث إن محكمة بداية السلط بصفتها الاستئنافية انتهت إلى النتيجة ذاتها فإن قرارها واقع في محله وأسباب الطعن لا ترد عليه مما يقتضي تأييده.

لهذا ودون الحاجة للتعرض لما ورد في اللائحة الجوابية نقرر رد التمييز وتأييد القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ٩ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٩هـ الموافق ٢٥/٢/٢٠١٨م

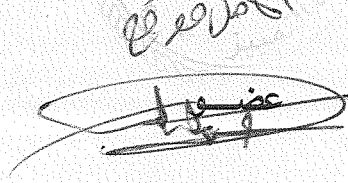
برئاسة القاضي

نائب الرئيس



عضو

نائب الرئيس



عضو

نائب الرئيس



رئيس الديوان

دقق / د.س