

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 حسن حبوب .

وعضوية القضاة السادة

ناصر التل ، محمد اليبرودي ، باسم المبيضين ، حابس العبدلات .

المميز :

عبد الكريم محمد مكازي الجريبيع .

وكلاؤه المحامون أحمد العتوم وعبد الله الحنيطي وزيد أبو رواع .

المميز ضده :

خالد تركي حيدر الزين .

وكيله المحامي عبد الرحمن عقل .

بتاريخ ٢٠١٦/١/١٧ خ ٢٠١٦/١/١٧ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر
عن محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم (٢٠١٥/٢٢٨٦٥) تاريخ
(٢٠١٥/١٢/٢١) القاضي : (برد الاستئناف الأول الأصلي وتضمن المستأنف أصلياً
الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٠٠) دينار أتعاب محاماة عن هذه المرحلة وقبول
الاستئناف التبعي وفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق جنوب عمان
في الدعوى رقم (٢٠١٢/٣٥٦) تاريخ ٢٠١٣/١٢/١٨ بالشق منه المتعلق بالفائدة
القانونية وبالوقت ذاته الحكم بإلزام المستأنف عليه تبعياً بالفائدة عن مبلغ
(٢٣٢٥٠) ديناراً للمستأنف تبعياً من تاريخ إقامة الدعوى وحتى السداد التام
وتأييده فيما عدا ذلك ومبلغ (٥٠) ديناراً أتعاب محاماة) .

وتتلخص أسباب التمييز في الآتي :

١- أخطأت محكمة الاستئناف بقيامها بإفهام المميز بأنه عاجز عن إثبات واقعة الاتفاق مع المميز ضده بخصوص العدول عن تسجيل قطعة الأرض موضوع حجة البيع بالقيمة الواردة بالشيك رقم (٣٣) وذلك بالرغم من أن المميز لديه من البيانات صحة ما يدعيه .

٢- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم رد دعوى المميز ضده ذلك للجهالة الفاحشة في وكالة المحامي وكيل المميز ضده حيث إن الخصوص الموكل به مخالف للواقع .

٣- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم رد دعوى المميز ضده التي قام بتأسيسها وإسنادها على القضية الجزائية رقم (٢٠٠٩/٧٣٤٨) لدى محكمة صلح جزاء مديبا على الرغم من أن هذه القضية قد اكتسبت الدرجة القطعية .

٤- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم السماح للمميز بسماع بيناته الشخصية التي تثبت أن المميز ضده قد قام بالتعهد بواقعة تعويض المميز في حالة عدم تسجيله لقطعة الأرض موضوع حجة البيع .

٥- أخطأت محكمة الاستئناف باستنادها على عقد بيع الأرض المؤرخ بتاريخ ٢٠٠٧/٧/٤ على الرغم من أن هذا العقد من العقود الباطلة التي لا يجوز الاستناد إليها إلا بعد تسجيلها .

٦- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم رد دعوى المميز ضده لعلة كون القضية مقضية .

٧- أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها إذ جاء مشوباً بعيب الخطأ بتطبيق القانون وتأويله من جهة إصداره بمواجهة المميز على الرغم من أن المميز قد استعمل حقه الدستوري والقانوني بالمطالبة بالشيكات الصادرة عن المميز ضده .

٨- إن القرار المميز قد جاء غامضاً وغير مسبباً قانونياً وغير مبني على أسباب واضحة تبرر إصداره كما أخطأت محكمة الاستئناف بإغفال معالجة دفعه كون القضية مقضية وإن وكالة وكيل المدعي لا تخوله إقامة الدعوى وإن اتفاقية البيع موضوع الدعوى اتفاقية باطلة ولا يجوز الاعتماد عليها في إقامة الدعوى .

* _____ هذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

القرار

بالتدقيق والمداولوة نجد إن واقعة هذه الدعوى تتلخص في أنه : بتاريخ ٢٠١٢/٦/١٤ أقام المدعي خالد تركي حيدر الزين الدعوى رقم (٢٠١٢/٣٥٦) لدى محكمة بداية حقوق جنوب عمان بمواجهة المدعي عليه عبد الكريم محمد مكازي الجريبي .

بموضوع :

- ١- مطالبة باسترداد مبلغ (٢٨٢٥٠) ثمانية وعشرين ألفاً ومئتين وخمسين ديناراً .
- ٢- مطالبة بالتعويض عن الضرر .

مقدراً لغايات الرسوم بمبلغ (١٠٠٠) دينار مؤسساً دعواه على ما يلي :

- ١- اشترى المدعي عليه من المدعي ما مساحته خمسة وثلاثين دونماً من موقع الأرض العائد لمورث المدعي المرحوم الشيخ تركي حيدر الزين الكائنة في موقع قبيل الشرقي حوض رقم (١) مؤقت التابع لمحافظة العاصمة وذلك بمبلغ إجمالي مقداره خمسة وعشرين ألفاً ومئتين وخمسين ديناراً أردنياً بموجب عقد اتفاق بيع خطي (حجة بيع) مؤرخ في ٢٠٠٧/٤/٧ على أساس أن الأرض المباعة معلنة للتسوية ولم تنته أعمال التسوية عليها ولم يصدر فيها سند تسجيل وذلك بعد أن قام المدعي بمراجعة دائرة الأراضي بنفسه وسؤالها عن الأرض والتثبت من حق مورث المدعي فيها .

٢- تأميناً لحق المدعى عليه في المبلغ المدفوع كضمن للأرض المبيعة وضماناً لتنفيذ المدعى لالتزامه بنقل ملكية الأرض عند انتهاء أعمال التسوية عليها وتأكيداً منه لحسن نيته والتزامه بالتنازل عن الأرض قام المدعى بناءً على طلب المدعى عليه بتسليم المدعى عليه شيك تأمين لمدة سنة وبثلاثة أضعاف الثمن المدفوع وعلى أن يتم تبديل الشيك كل سنة لحين انتهاء أعمال التسوية على الأرض وتنازل المدعى عنها للمدعى عليه حيث قام المدعى بتسليم المدعى عليه وعلى سبيل الأمانة الشيك البنكي رقم (٣٣) تاريخ ٢٠٠٨/٧/٤ المسحوب على البنك الأهلي الأردني بقيمة خمسة وسبعون ألف دينار أردني .

٣- نكل المدعى عليه عن شراء الأرض الموصوفة أعلاه خلافاً لاتفاقه مع المدعى وبالرغم من عدم انتهاء أعمال التسوية على الأرض محل البيع وطالب المدعى بإعادة ثمن الأرض البالغ (٢٥٢٥٠) ديناراً حيث وافق المدعى على إعادة الثمن الذي دفعه المدعى عليه وقام بالفعل بدفع مبلغ (٢٠٠٠) دينار بموجب الشيك رقم (٥٨) تاريخ ٢٠٠٨/١٢/٢٥ المسحوب على البنك الأهلي الأردني فرع مادبا .

٤- طالب المدعى عليه المدعى بتبديل الشيك البنكي الموصوف في البند ثانياً أعلاه والمسلم للمدعى عليه على سبيل الأمانة بشيك آخر القيمة ذاتها بحجة حلول تاريخه المدون عليه وتأميناً لحقه في ثمن الأرض المدفوع لحين إعادة المدعى كامل ثمن الأرض وعلى أن يقوم المدعى عليه بإعادة الشيك الأول للمدعى إلا أن المدعى عليه وبعد أن استلم الشيك البنكي رقم (٥٣) تاريخ ٢٠٠٩/٤/٣٠ والمسحوب على البنك الأهلي الأردني بقيمة خمسة وسبعون ألف دينار رفض إعادة الشيك الأول للمدعى .

٥- قام المدعى بدفع مبلغ (٤٠٠٠) دينار نقداً للمدعى عليه من خلال الوسيط السيد محمد الزبن الذي اتفق مع المدعى عليه على أن يقوم المدعى بدفع المبلغ المتبقي من ثمن الأرض والبالغ (١٩٢٥٠) ديناراً خلال مدة شهر وعلى أن يقوم المدعى عليه بتسليم المدعى عقد بيع الأرض (حجة البيع) والشيكين البنكيين الموجودين أمانة لديه .

٦- تفاجأ المدعى بقيام المدعى عليه بتقديم شكوى جزائية أمام محكمة صلح جزاء مادبا موضوعها تحرير شيك بدون رصيد وفقاً لأحكام المادة (٤٢١) عقوبات مع المطالبة بالادعاء بالحق الشخصي بقيمة الشيك التي تم تسجيلها تحت الرقم

(٢٠٠٩/٧٣٤) تاريخ ٢٠٠٩/٣/١٧ وذلك بموجب الشيك رقم (٣٣) تاريخ ٢٠٠٨/٧/٤ والمسحوب على البنك الأهلي الأردني بقيمة خمسة وسبعين ألف دينار أردني وذلك لحمل المدعي وإجباره دون سبب قانوني قائم وصحيح ومشروع على دفع كامل قيمة الشيك المحرر على سبيل الأمانة وفقاً لما سبق بيانه في البنود أعلاه وذلك بالرغم من أن المبلغ المتبقي للمدعي عليه من ثمن الأرض فقط (١٩٢٥٠) دينار أردني .

٧- قام المدعي بتوسيط العديد من الأشخاص لحل وتسوية باقي ثمن الأرض المدفوع من المدعي عليه وتسديده له واسترداد اتفاقية بيع الأرض وكذلك الشكوى الجزائية والشيك الثاني الذي امتنع المدعي عليه عن إعادته للمدعي إلا أن المدعي عليه رفض ذلك وأصر على قبض كامل قيمة الشيك موضوع الشكوى وهدد ببيع الشيك لأشخاص آخرين وهدد بتقديم شكوى أخرى بموجب الشيك الثاني بعد أن قام بعرضه على البنك الأهلي الأردني بتاريخ ٢٠٠٩/٥/١٠ الذي تمت إعادته من البنك بسبب عدم كفاية الرصيد وذلك لإكراه المدعي وحمله على تسديد كامل قيمة الشيك موضوع الشكوى الجزائية المذكورة أعلاه.

٨- اضطر المشتكى عليه تحت ضغط التهديد بحبسه استناداً للشكوى الجزائية اعلاه وكذلك تقديم شكوى جزائية أخرى بموجب الشيك الثاني والتهديد باستغلال اتفاقية بيع الأرض والمطالبة بأحقية بها ضمن جدول التسوية وكذلك خشية من المدعي على سمعته واسمه وسمعة عائلته نتيجة الإجراءات الجزائية المتخذة ضده من المدعي عليه اضطر المدعي لدفع مبلغ (٤٧٥٠٠) دينار للمدعي عليه تم دفعها له بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٢٢ من خلال الوسيط محمد الزبن وذلك لغايات إسقاط الدعوى الجزائية وتجنب تنفيذ قرار الحبس بحق المدعي واستعادة الشيك الثاني واستعادة اتفاقية بيع الأرض (حجة البيع) الموجودة بحوزة المدعي عليه وقد قبض المدعي عليه المبلغ أعلاه وقام بتسليم الوسيط محمد الزبن الشيك الثاني واتفاقية بيع الارض وكذلك مخالصة على الشيك موضوع الشكوى الجزائية المحررة من وكيل المدعي عليه المحامي عبد السميع منصور ومصادق عليها من قلم صلح جزاء مادبا .

٩- إن قيام المدعى عليه بتقديم شكوى جزائية والمطالبة بقيمة الشيك والتهديد بتقديم شكوى أخرى بموجب الشيك الثاني والتهديد بالمطالبة بالأرض بموجب حجة البيع وإصراره على قبض مبلغ (٤٧٥٠٠) دينار بالرغم من أن المبلغ المستحق له فقط (١٩٢٥٠) ديناراً التي تمثل الرصيد المتبقي من ثمن الأرض يشكل استعمالاً غير مشروع للشيك المحرر على سبيل الأمانة وكبديل عن الشيك الأول الذي رفض إعادته للمدعي ومما يشكل غشاً وتدليساً كما يشكل إثراءً بلا سبب مشروع على حساب المدعي وقبضاً غير مستحق لا يستند إلى سبب قانوني مشروع وقائم وصحيح.

١٠- إن ما قام به المدعى عليه من تصرفات وأعمال غير مشروعة على النحو المبين أعلاه قد الحق بالمدعي ضرراً مادياً ومعنوياً بالغ الأثر خاصة وأن المدعي ذو مكانة اجتماعية مرموقة بين أبناء عشيرته وأهالي منطقته وفي أنحاء المملكة ومما اضطر المدعي للاستدانة من عدة أشخاص لتأمين المبلغ الذي اضطره المدعى عليه على دفعه دون وجه حق وكذلك اضطره على دفع قيمة الغرامة المترتبة على الشكوى الجزائية والبالغ قيمتها (٤١٢٥) ديناراً التي تم دفعها بموجب الوصل رقم (٠٩٧٥٥٧٥) تاريخ ٢٠١٠/٧/٦ ومما يستوجب معه إلزام المدعى عليه برد المبالغ التي قبضها من المدعي دون وجه حق وكذلك تضمينه العطل والضرر المادي والمعنوي الناشئ عن ذلك.

بتاريخ ٢٠١٣/١٢/١٨ وبنتيجة المحاكمة قررت محكمة أول درجة إلزام المدعى عليه بأن يرد للمدعي مبلغ (٢٣٢٥٠) ديناراً بالإضافة إلى رسوم هذا المبلغ والمصاريف ومبلغ (٢٠٠) دينار أتعاب محاماة بعد إجراء التقاص بين ما ربحه المدعي وخسره من دعواه .

لم يرتض المدعى عليه بهذا القرار فطعن فيه استئنافاً .

بتاريخ ٢٧/٥/٢٠١٥ ولغياب وكيل المستأنف المتفهم
موعد جلسة المحاكمة تقرر إسقاط الاستئناف .

بتاريخ ٣/٦/٢٠١٢ جدد الاستئناف وأعيد قيده بالرقم
(٢٠١٥/٢٢٨٦٥) .

بتاريخ ٢١/١٢/٢٠١٥ وبموجب قرارها الصادر وجاهياً
بحق الطرفين قررت محكمة استئناف عمان ما يلي :

١- رد الاستئناف الأصلي وتضمين المستأنف أصلياً الرسوم والمصاريف
ومبلغ (١٠٠) دينار أتعاب محاماة عن المرحلة الاستئنافية .

٢- قبول الاستئناف التبعي وفسخ القرار المستأنف بشقه المتعلق بالفائدة
القانونية وبالوقت ذاته الحكم بإلزام المستأنف عليه تبعياً بالفائدة عن
مبلغ (٢٣٢٥٠) ديناراً للمستأنف تبعياً من تاريخ إقامة
الدعوى وحتى السداد التام وتأييده فيما عدا ذلك ومبلغ خمسين ديناراً أتعاب
محاماة .

لم يلق هذا القرار قبولاً لدى المستأنفة أصلياً (المدعى عليه) فطعن فيه تمييزاً
بتاريخ ١٧/١/٢٠١٦ بموجب لائحة تضمنت أسبابها طلب في نهايتها نقض القرار
المميز .

ورداً على أسباب التمييز :

وعن السبب الثاني الذي ينعى من خلاله المميز على محكمة الاستئناف الخطأ
بعدم رد الدعوى للجهة الفاحشة في وكالة وكيل المميز ضده (المدعى) ولمخالفة
الخصوص الموكل به في تلك الوكالة لما ورد في لائحة الدعوى .

وفي ذلك نجد إن الوكالة الخاصة التي أقيمت هذه الدعوى بالاستناد إليها تضمنت
اسم المدعى والمدعى عليه والخصوص الموكل به بكل وضوح وتفصيل ومصادقة الوكيل

على توقيع الموكل ولم يكتنف هذه الوكالة أي جهالة أو غموض وأن ما تضمنته لائحة الدعوى من وقائع وطلبات جاء منسجماً مع الخصوص الموكل به مما يتعين معه رد هذا السبب .

وعن السبب الثالث الذي ينعي من خلاله المميز على محكمة الاستئناف الخطأ بعدم رد الدعوى لاستناد المدعي فيها إلى القضية الصلحية الجزائية رقم (٢٠٠٩/٧٣٨٤) صلح جزاء مأدبا الذي اكتسب الحكم الصادر بها الدرجة القطعية .

وحيث إن الطاعن لم يبين في هذا السبب وجهة خطأ محكمة الاستئناف بعدم رد الدعوى لاستناد المدعي فيها إلى القضية الصلحية الجزائية سالفه الذكر وجاء بصيغة مرسلة فإنه لا يصلح سبباً للطعن تمييزاً مما يتعين الالتفات عنه .

وعن السبب الخامس الذي ينعي من خلاله المميز على محكمة الاستئناف الخطأ بالاستناد إلى عقد بيع الأرض المؤرخ في ٢٠٠٧/٧/٤ بالرغم من أن هذا العقد باطل ولا يجوز الاستناد عليه إلى بعد تسجيله لدى دائرة الأراضي والمساحة حسب أحكام القانون .

وفي ذلك نجد إن المادة (١٦) من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (٤٠) لسنة ١٩٥٢ نصت على بطلان عقود البيع المنظمة خارج دائرة تسجيل الأراضي والمساحة في حال أن تعلقت هذه العقود بأموال غير منقولة وعقارات تمت بها التسوية .

وحيث إنه لم يرد ما يثبت أو يشير إلى أن الأرض محل عقد البيع المشار إليه في هذا السبب قد تمت بها أعمال التسوية مما يتعين معه رد هذا السبب .

وعن السبب السادس الذي ينعي من خلاله المميز على محكمة الاستئناف الخطأ بعدم رد الدعوى لعلة القضية المقضية.

وفي ذلك نجد إنه سبق للمميز (المستأنف / المدعى عليه) وأن تقدم لدى محكمة أول درجة بالطلب رقم (١٩٨ / ط / ٢٠١٢) لرد الدعوى موضوع التمييز المائل لعلّة القضية المقضية وتقرر رد الطلب واكتسب الحكم الصادر به الدرجة القطعية بتصديقه من قبل محكمة الاستئناف بموجب قرارها رقم (٢٠١٣ / ٩٧٢) تاريخ ٢٠١٣ / ٢ / ٥ الأمر الذي يتوجب معه رد هذا السبب .

وعن السبب السابع الذي ينعى من خلاله المميز على محكمة الاستئناف الخطأ بتطبيق القانون وتأويله لإصدارها القرار المطعون فيه بمواجهته رغم أن (المميز) قد استعمل حقه الدستوري والقانوني بالمطالبة بالشيكات الصادرة عن المميز ضده .

وفي ذلك نجد إن استعمال المميز (المستأنف - المدعى عليه) لحقه الدستوري بإقامة الدعوى الجزائية بمواجهة المميز ضده (المستأنف عليه / المدعى) لا يحول دون الأخير باللجوء إلى القضاء واستعمال حقه الدستوري بالمطالبة بأية مبالغ قبضها منه المميز بدون سند قانوني مما يتعين معه رد هذا السبب .

وعن السببين الأول والرابع اللذين ينعى من خلالهما الطاعن على محكمة الاستئناف الخطأ بفهام المميز أنه عجز عن إثبات واقعة الاتفاق مع المميز ضده بخصوص العدول عن تسجيل قطعة الأرض موضوع حجة البيع بالقيمة الواردة بالشيك رقم (٣٣) على الرغم من أنه لدى المميزين البيانات التي لو قررت المحكمة السماح له بسماعها لقام بإثبات صحة ما يدعيه وتخطئة محكمة الاستئناف كذلك بعدم السماح له بسماع البيئة الشخصية التي تثبت أن المميز ضده قد قام بالتعهد بواقعة تعويض المميز في حالة عدم تسجيله قطعة الأرض موضوع حجة البيع .

وفي ذلك نجد ابتداءً أن وزن البيئة وتقدير الأدلة هو من إطلاقات محكمة الموضوع بما لها من صلاحيات وفقاً لأحكام المادة (٣٤) من قانون البيانات دون تعقيب عليها من محكمة التمييز في ذلك .

وبما أن محكمة الاستئناف وبصفتها محكمة موضوع توصلت إلى أنه لا إنتاجية ولا جدوى من سماع البينة الشخصية المطلوبة من قبل المميز الأمر الذي يتعين معه رد الطعن من هذا الجانب .

أما فيما يتعلق بإفهام وكيل المدعى عليه أنه عجز عن إثبات دفعه فإن ما قامت به المحكمة مصدرة القرار المميز جاء متفقاً والصلاحيات الممنوحة لها بموجب أحكام المادة (٢/٥٣) من قانون البينات هذا من جانب .

ومن جانب آخر فإن إفهام محكمة الموضوع للمدعى عليه أنه أخفق في إثبات دفعه وأن من حقه توجيه اليمين الحاسمة لا يعتبر إلزاماً بتوجيه هذه اليمين ذلك أنه كان بإمكانه رفض توجيه اليمين الحاسمة والتمسك بما قدم من بينات .

وحيث إن توجيه اليمين الحاسمة يتضمن التنازل عما عداها من البينات بالنسبة إلى الواقعة التي ترد عليها وفقاً لأحكام المادة (١/٦١) من قانون البينات فإن المميز (المستأنف / المدعى عليه) وإذ قبل بتوجيه اليمين الحاسمة على الواقعة مدار البحث فإنه من غير الجائز التشبث بالبينات مجدداً الأمر الذي يتوجب معه رد هذين السببين .

وعن السبب الثامن الذي ينعى من خلاله الطاعن على القرار المميز القصور في التسبيب والتعليل وتخطئة محكمة الاستئناف بإغفال معالجة دفعه كون القضية مقضية وأن وكالة وكيل المدعى لا تخوله إقامة الدعوى وأن اتفاقية البيع موضوع الدعوى اتفاقية باطلة ولا يجوز الاعتماد عليها في إقامة الدعوى .

وفي ذلك نجد إن القرار المميز جاء مشتملاً لعلله وأسبابه وفقاً لمقتضيات المادة (١٦٠) من قانون أصول المحاكمات المدنية وأن محكمة الاستئناف ردت على أسباب الطعن الاستئنافي بكل وضوح وتفصيل وبما يتفق وأحكام المادة (٤/١٨٨) من القانون ذاته .

أما ما ورد بباقي هذا السبب فإنه لا يعدو أن يكون تكراراً لما ورد في أسباب التمييز وإن في ردنا على تلك الأسباب ما يكفي للإجابة عليه فنحيل إليه تحاشياً للتكرار .

لـ _____ هذا وسنداً لما تقدم نقرر رد الطعن التمييزي وتأيد القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ١٣ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٨ هـ الموافق ٢٠١٧/٣/١٢ م.

برئاسة القاضي نائب الرئيس

عضو
نائب الرئيس

عضو
نائب الرئيس



عضو
رئيس الديوان

دقق

ب . ع