

المملكة الأردنية الهاشمية
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 الحوامدة
وعضوية القضاة السادة
محمود البطوش، حسين السكران، حابس العبدالات، زهير الروسان

المميز: خلف صليبا "الخوري سلامة" حادادين.
وكيلاته المحاميه مهيبه حادادين.

المميز ضده: ضيف الله مطا ق ك ريم السديبي.
وكيله المحامي فايض الخوالدة.

بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢٧ تقدم المميز بهذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن
محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٠١٢/١٨٠٢ بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٢٦
المتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق جنوب
عمان في الدعوى رقم ٢٠٠٨/٣١٩ بتاريخ ٢٠١١/١٠/٢٠ القاضي: (بردد دعوى
المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة) وتضمين
المستأنف الرسوم والمصاريف التي تكبدها المستأنف ضده المدعي عليه في هذه
المرحلة ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف.

وتتلخص أسباب التمييز في الآتي:

(١) أخطأت محكمة الاستئناف في إصدار قرارها دون أن تعالج أسباب الاستئناف بكل
وضوح وتفصيل.

٢) أخطأت محكمة الاستئناف بعدم التعرض إلى سبب الاستئناف المتمثل بأن المميز والمميز ضده قد شرعا بتنفيذ البيع من خلال المعاملة الإفرافية - المحفوظة لدى دائرة تسجيل الأراضي.

٣) أخطأت محكمة الاستئناف ومن قبلها محكمة البداية باعتبار البيع الذي تم بين المميز والمميز ضده باطلاً.

٤) أخطأت محكمة الاستئناف باستنادها في قضائها لنص المادة ١٦٨ من القانون المدني حيث جاء قرارها منطوياً على خطأ في تطبيق القانون وتأويله ومشوباً بالفساد في الاستدلال.

٥) وبالتناوب، أخطأت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف برد دعوى المميز بعد أن توصلت إلى أن البيع وقع باطلاً دون أن تعالج كلا المحكمتين طلب المميز بالتنفيذ العيني للعقد بتثبيت البيع.

٦) شاب الحكم المطعون فيه الفساد في الاستدلال والخطأ في تطبيق القانون وذلك لعدم القضاء للمدعي بالتعويض العادل لعدم تنفيذ العقد.

٧) الأسباب من سبب/١ إلى سبب/١٢:

١. القانون الواجب التطبيق هو القانون المعمول به عند حدوث الواقعة التي يجب إثباتها والواقعة المراد إثباتها حدثت عام ١٩٨٥.

٢. إن طلب إبراز اتفاقية المصالحة، وكتاب توثيقها من مدير التسجيل ، لا يخالف المادة ٥٩ أصول مدنية.

٣. تنص المادة ١٩٩ من القانون المدني ((يثبت حكم العقد في المعقود عليه وبدله بمجرد انعقاده...)).

٤. بالإضافة إلى ما جاء في القانون المدني فإن الفقه الإسلامي ميز بين حكم العقد وحقوق العقد.

٥. إن إعطاء الفريق الأول في اتفاقية المصالحة وكالة عدلية إلى الفريق الثاني (المدعي) لـ (١٠٠) دونم فإنها وفق اجتهادات قضائية وفقهية هي بمثابة عقد بيع منجز.

٦. إن محكمة البداية مصدره الحكم المستأنف تجاهلت تسلسل وقائع الدعوى، وأهملت في تدوين حكمها بعض هذه الوقائع التي لها أثر في فصل الدعوى وليس بموجب وقائع الدعوى.

٧. أخطأت المحكمة في استبعاد الفقه الإسلامي، مخالفة القانون بذلك المادة (٢) من القانون المدني.

٨. إن صحة العقد تكون بتسجيله مباشرة أمام دائرة تسجيل الأراضي وهذا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية المفترض أن القانون المدني استمد أحكامه منها.

٩. إن الاجتهاد القضائي مستقر على أن الوكالة العدلية المعطاة من المدعي عليه للمدعي هي بحد ذاتها عقد بيع لـ (١٠٠) دونم.

١٠. إن المحكمة مصدره الحكم الاستئنافي لم تفرق بين تثبيت عقد البيع وبين تسجيل البيع في السجل العقاري.

١١. إن القرار شابه الخطأ في الاستدلال والتأويل من جانب محكمتي الدرجة الأولى والثانية.

١٢. إن وصف الحكم بأن العقد باطل لا سند له في القانون المدني.

وقد طلبت وكالة المميز قبول التمييز شكلاً وموضوعاً ونقض القرار المطعون فيه وقبول لائحة الاستئناف المعدلة وقبول الدفع بعدم دستورية المادة ١٦٨ من القانون

المدني والمادة ٣/١٦ من قانون تسوية الأراضي والمياه والمادة (٢) من قانون التصرف في الأموال غير المنقولة.

وبتاريخ ٢٠١٦/١٢/١٤ تقدم وكيل المميز ضده بلاحة جوابية طلب فيها قبولها شكلاً ورد التمييز.

القرار

بالتدقيق والمداولـة نجد إن واقعة الدعوى تتلخص في أن المدعي خلف صليبا "الخوري سلامة" حدادين أقام الدعوى رقم ٢٠٠٨/٣١٩ لدى محكمة بداية حقوق جنوب عمان في مواجهة المدعى عليه/ ضيف الله مطلق كريم الدريبي للمطالبة بتثبيت بيع حصة مقدرة لغايات الرسوم بمبلغ اثني عشر ألف دينار.

وذلك على سند من القول:

١. المدعي خلف حدادين والمدعى عليه ضيف الله الدريبي يملكان مناصفة القطعة رقم ٦ حوض ١٢ رجم مسعود من أراضي بريك في محافظة العاصمة مساحة كامل القطعة ٢٢٤ دونماً و ٨٢٧م^٢ مسجلة لدى دائرة تسجيل الأراضي أي يملك كل منهما حصة من أصل حصتين من الأرض والمنشآت المقامة عليها بئر ارتوازي رخصة رقم ٢٦٠٩ المجددة منذ عام ١٩٨٣.

٢. تم الاتفاق على أن يبيع المدعى عليه ضيف الله إلى شريكه في الأرض خلف حدادين حصة بمساحة ١٠٠ دونم من أصل حصته البالغة ١١٢ دونماً و ٤٠٤م^٢ وقد اتفقا أن يكون الثمن ١٢٠٠٠ اثني عشر ألف دينار أردني والاتفاق والإقرار المنصوص عليه في الاتفاقية المؤرخة ١٩٨٥/٦/٢٩.

٣. وأن يبقى للبئر الارتوازي المحفور في القطعة ٦ أعلاه مساحة ٢٤ دونماً أي يقتطع مساحة ٢٤ دونماً حرماً للبئر الارتوازي من المساحة الأصلية من حصة الشريكين بالتساوي.

٤. طالب المدعي المدعى عليه بفراغ و نقل ملكية الحصة البالغة ١٠٠ دونم وكان آخرها توجيه إنذار عدلي رقم ٩٩/٣٥٤٣ تاريخ ١٤/١٢/١٩٩٩ لتنفيذ البيع أو إعطاء وكالة بهذا الخصوص.

٥. وبالفعل فقد تم بيع ال ١٠٠ دونم المتفق عليها بحسب الثمن المذكور أعلاه و قبض المدعى عليه الثمن بالكامل وآخر دفعة كانت بموجب سند مبلغ ٢٥٥٠ ديناراً وقيمة هذا السند قيد التنفيذ في دائرة التنفيذ بداية عمان وعند إبراز الاتفاقية في ٢٩/٦/١٩٨٥ أقر طرفا الاتفاقية خلف وضيف الله أن باقي الثمن ١٠٠ دونم مبلغ ٦٠٠٠ آلاف دينار وأن يدفعها المدعى خلف و قام المدعى بدفع المبلغ أقساطاً وأخره المبلغ القائم في دائرة تنفيذ محكمة بداية عمان.

٦. ولدى مطالبة المدعي للمدعى عليه بتسجيل آل ١٠٠ دونم لتصبح حصة المدعي ٢٠٠ دونم بعد فرز آل ٢٤ دونم حرم البئر الارتوازي لكنه يتهرب من ذلك دون سبب يذكر.

٧. في ٢٩/٦/١٩٨٥ تمت اتفاقية مصالحة بين المدعي والمدعى عليه وقد دفعت قيمة ستة آلاف دينار تكملة ثمن المئة دونم من أصل القطعة رقم ستة العائدة للفريق أول وانفق الفريقان فيما يتعلق بالقطعة رقم ٦ حوض ١٢ على أن يقوم الفريق الأول بإعطاء الفريق الثاني وكالة تنص على قيام الفريق الثاني بفرز القطعة والبالغة مساحتها مئتين وأربعة وعشرين دونماً بحيث تكون الأرض التي يقع عليها البئر ومساحتها أربعة وعشرين دونماً تقريباً مناصفة بين الطرفين و يلتزم الفريق الأول بتسجيل أو إعطاء وكالة للفريق الثاني في باقي قطعة الأرض.

٨. مما يوجب إصدار الحكم بتثبيت بيع ال ١٠٠ دونم من حصة المدعى عليه ضيف الله وتسجيلها في دائرة التسجيل المختصة على اسم المدعي خلف حدادين ليصار إلى مجموع المساحة التي يملكها ٢٠٠ دونم في القطعة رقم ٦ حوض ١٢ رجم مسعود من أراضي بريك قضاء الجيزة.

وطالب غب الثبوت الحكم بتثبيت بيع حصة مساحة مئة دونم من حق المدعى عليه في قطعة الأرض رقم ٦ حوض ١٢ أو إذا اتخذت رقماً آخر أو تسمية أخرى أو أفرزت أو انتقلت إلى الغير رجم مسعود من أراضي بريك المشار إليها في لائحة الدعوى وإصدار الحكم بتسجيلها على اسم المدعي في دائرة التسجيل التابع لها الأرض وتحريرها من أي التزام مالي مع إلقاء الحجز التحفظي على آل ١٠٠ دونم وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

نظرت محكمة أول درجة بالدعوى وبتاريخ ٢٠/١٠/٢٠١١. أصدرت قرارها القاضي برد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة.

طعن المدعي بذلك القضاء استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان قيد بالرقم ٢٠١٢/١٨٠٢ وبتاريخ ٢٦/١٠/٢٠١٦. أصدرت قرارها القاضي برد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف .

لم يلقَ الحكم الاستئنافي قبولاً من المدعي فطعن فيه تمييزاً بلائحة مسددة الرسم قيدت بتاريخ ٢٧/١١/٢٠١٦ (ضمن الميعاد) طالباً نقضه للأسباب الواردة في لائحة التمييز.

تبلغ المميز ضده لائحة التمييز وقدم لائحة جوابية طلب في ختامها رد التمييز وتأيد القرار المطعون فيه.

وعن طلب قبول الدفع بعدم دستورية المواد ١٦٨ مدني ، ٣/١٦ من قانون تسوية الأراضي والمياه والمادة الثانية من قانون التصرف في الأموال غير المنقولة فإن محكمة التمييز بقرارها رقم ٢٠١٣/٦١٣ تاريخ ٢٠١٣/٣/٧ قد سبق لها أن بتت بهذا الطلب عندما أثار الطاعنة هذا الدفع أثناء نظر الدعوى في مرحلة الاستئناف حيث قررت رفضه لعدم الجدية الأمر الذي يتعين معه الالتفات عن هذا الطلب.

ورداً على أسباب التمييز:

وعن الأسباب الثاني والثالث والرابع والسابع وفي حاصلها يخطئ الطاعن محكمة الاستئناف بالنتيجة التي وصلت إليها باعتبار أن البيع الذي تم بين فريقين الدعوى باطل دون مراعاة أن المميز والمميز ضده قد شرعا بتنفيذ البيع من خلال المعاملة الإفرافية وأن المادة ١٠٥ مدني تجيز الاتفاق على إبرام عقد في المستقبل (الوعد بالتعاقد).

وفي ذلك نجد إن واقعة الدعوى الثابتة من مجمل الأوراق تتلخص في أن الطاعن أقام دعواه يطلب فيها الحكم بتثبيت بيع حصة (١٠٠ دونم) من حصة المدعى عليه في قطعة الأرض رقم ٦ حوض ١٢ وإصدار حكم بتسجيلها باسم المدعى في دائرة التسجيل.

وقد أسس المدعى دعواه على أن المدعى عليه قد باعه تلك الحصة وأنه (أي المدعى) دفع ثمنها للمدعى عليه وأن الأخير ممتنع عن تسجيل الأرض باسم المدعى.

فلما كان ذلك وكان المقرر قانوناً في المادة ٣/١٦ من قانون تسوية الأراضي والمياه أنه في الأماكن التي تمت التسوية فيها لا يعتبر البيع أو المبادلة والمقاسمة في الأراضي أو الماء صحيحاً إلا إذا كانت المعاملة قد جرت في دائرة التسجيل).

كما أن المادة ٢/١٠٥ مدني تنص على أنه إذا اشترط القانون لتمام عقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل تجب مراعاته أيضاً في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد.

وبالرجوع لأوراق الدعوى فإننا لا نجد ما يفيد بأن الاتفاق على بيع الحصة المطالب بتسجيلها باسم المدعي قد سجل في دائرة الأراضي والمساحة وفق متطلبات المادة ٢/١٠٥ مدني وذلك على اعتبار أن بيع الأرض خارج دائرة الأراضي والمساحة باطل لعدم مراعاة شرط صحة هذا البيع من الناحية الشكلية وهي تسجيله في دائرة الأراضي المختصة.

وعليه فإن الاتفاق بين فريقَي الدعوى على بيع حصة المدعي عليه في قطعة الأرض موضوع الدعوى للمدعي باطل بطلاناً مطلقاً لانعدام الشكل الذي فرضه القانون لانعقاده/ ركن التسجيل/ فلا يرتب أثراً ولا ترد عليه الإجازة وفق ما هو مقرر في المادة ١٦٨ من القانون المدني.

وحيث إن محكمة الاستئناف بقرارها قد خلصت إلى النتيجة ذاتها فإن أسباب الطعن لا ترد عليه فنقرر ردها.

وعن السببين الخامس والسادس وفيهما يخطئ الطاعن محكمة الاستئناف بعدم الحكم له بإعادة الثمن الذي قبضه المدعي عليه.

وفي ذلك نجد إن المدعي في لائحة دعواه طلب تثبيت بيع حصة المدعى عليه باسم المدعي ولم يطلب رد الثمن ولم يكن هذا طلباً له لدى محكمة أول درجة ولم يدفع على ذلك الرسم المقرر بموجب نظام رسوم المحاكم فلا يقبل منه هذا الطلب على هامش الطعن الاستئنافي أو التمييزي.

مما يتعين معه الالتفات عما جاء في هذين السببين.

وعن السبب الأول وفيه يخطئ الطاعن محكمة الاستئناف بعدم معالجة أسباب الاستئناف بوضوح وتفصيل.

وفي ذلك نجد إن محكمة الاستئناف في قرارها الطعين قد عالجت أسباب الطعن الاستئنافي بوضوح وتفصيل يتفق مع أحكام المادة ١٨٨/٤ أصول مدنية مما يتعين معه رد هذا السبب.

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

قراراً صدر بتاريخ ٦ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٨ هـ الموافق ٢٠١٧/٣/٥ م.

برئاسة القاضي

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

عضو



رئيس الديوان

دقيق/ع م