

الدليل التطبيقي لقضاء محكمة التمييز الأردنية
اسم المادة: العقود المسماة
رقم المادة: 410314
منسق المادة: د. اياد بطاينه
تطبيقات قضائية من منشورات مركز عدالة

المادة 465

الباب الاول
عقود التمليك
الفصل الاول

1. البيع

البيع تمليك مال او حق مالي لقاء عوض .

محكمة التمييز الأردنية بصفتها : الحقوقية
رقم القضية: 2004/2792
الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد بادي الجراح وعضوية القضاة السادة غازي عازر ، اياد ملحيس ،
حسن حبوب ، احمد المومني

المميز :
المميز ضدها : شركة

بتاريخ 2004/7/14 قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في
القضية رقم 2004/194 تاريخ 2004/6/15 المتضمن رد الإستئناف وتأييد الحكم المستأنف الصادر
عن محكمة بداية حقوق عمان رقم 2000/5482 تاريخ 2003/12/23 القاضي بما يلي : (فك الرهن
الملقى على المخزن الشمالي رقم (4) من الطابق رقم (4) من العماره رقم (5) المقامه على الأرض رقم
2031 حوض (3) النهاريه من اراضي القويسمه موضوع سند تأمين الدين رقم 133 المعامله رقم 62
تاريخ 1996/1/19 المنظم لدى مدير تسجيل اراضي جنوب عمان ورد الادعاء المتقابل وتضمن
المدعى عليها المدعيه بالتقابل الرسوم والمصاريف ومبلغ (500) ديناراً أتعاب محاماه عن الدعوى
الاصليه والدعوى المتقابله وتضمن المستأنفه الرسوم والمصاريف الإستئنافيه ومبلغ مائتين وخمسين
ديناراً أتعاب محاماه لوكيل المستأنف ضده عن هذه المرحله.

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

- 1- أن القرار المميز قد خلا من التعليل والتسبيب وبيان الاسانيد القانونية و جاء مخالفاً لقرار اخر صادر عن
نفس الهيئة الموقره بنفس الموضوع ايد فيه قرار محكمة البدايه مما يعني أن هناك تناقضاً بيناً بين
القرارين الصادرين عن نفس الهيئة وقد كان لزاماً على الهيئة أن تبين وتوضح وتعلل سر رجوعها عن
قرارها السابق ولما لم تفعل فإن ذلك التناقض يجعل من قرارها حرياً بالنقض.
- 2- لقد وقعت محكمة الإستئناف بالعديد من الاخطاء والمغالطات القانونية والمادية حين اتبعت قرار
النقض الصادر في القضية رقم 2003/2774 بتاريخ 2004/3/3 والذي صدر هو الاخر مخالفاً للاصول
والقانون والبيانات المقدمه والمستمعه .

3- أن المميز يستصرخ ضمير محكمتمك وعدالتها أن تعود إلى العقود المبرزه في الدعوى لتجد أن ما سمي بطريق المرابحه الاسلامي لم يرد لها ذكر اطلاقاً في تلك العقود أو في البيانات المقدمه والمستمعه ولم يرد ما يؤيد ما ذهب اليه المحكمتان من أن هنالك مقدار ربح محدد تستوفيه المميز ضدها ولم يشر في تلك العقود إلى ذكر كلمة مرابحة اطلاقاً أو بيان مقدار الربح في تلك المرابحه المختلفه وتحديدها . مخالفه بذلك نصوص القانون المدني.

4- وبالتناوب ايضاً وعلى الرغم من عدم ذكر كلمة مرابحه اطلاقاً في أي من العقود المبرزه ولو افترضنا - مجرد فرض لا نسلم به - بان تلك العقود قد نصت على نظام مرابحه محدد ومعلوم فإننا والحاله هذه نستصرخ محكمتمك ومنتساءل معكم عن أي اسلام تتحدث عنه كلا المحكمتين التي تبيح للفرد أن يستوفي بدل منفعه لعقار مملوك لشخص ومسجل باسمه منذ سنوات عديده فكيف يصح أن يكون الانسان مالكا وبذات الوقت أن يدفع بدل انتفاع عن ملكه انه قول عجيب غريب عن أي منطق وقانون وعرف ودين وأية شريعته اسلاميه تبيح للمالك أن يأخذ ثمن المبيع مرتين تارة عند تسجيله وتارة اخرى مقابل الانتفاع به فاين هي نصوص الشريعه الاسلاميه واي مذهب الذي يجيز مثل ذلك - قال تعالى (ولا تأكلوا اموالكم بينكم بالباطل) .

5- وبالتناوب ايضاً فانه لم يرد في كافة العقود الموقعة بين المميز والمميز ضدها أي نص يبيح للمميز ضدها أن تقوم بإقتطاع أي مبلغ كان مقابل ما سمي بانتفاع واستعمال ، ولما كان من البديهي أن عقد الملكيه يشمل حقوق التصرف والاستعمال والاستغلال والمنافع فإنه من غير المتصور اطلاقاً لا قانوناً ولا عرفاً ولا ديناً ولا منطقاً أن يقوم المالك بدفع بدل انتفاع عن ملكه خلافاً للثمن المدفوع مقابل الملكيه .

6- ولما كانت محكمة الإستئناف ومحكمة التمييز قد وقعتا في مخالفة ومغالطة مادية وقانونيه كبيره بالقول بانه يتوجب على المشتري - المميز - أن يدفع بدل انتفاع عن ملكه - قول عجيب غريب - نناشد ضمير محكمتمك الموقره التصدي له .

7- كما أن محكمتي الإستئناف والتمييز قد وقعتا بخطأ قانوني جسيم آخر حين ذهبنا إلى القول - بان ما يدفعه المدعي هو تسديد للقرض الذي افترضه من المدعي عليها - فلو جاء هذا القول المزعوم من قبل وكيل المدعي عليها مثلاً لوجدنا له بعض العذر بانه يحاول اختلاق امور ومزاعم بذريعة الدفاع عن موكلته اما أن يرد هذا القول من قبل المحكمتين فإنه لا يقبل اطلاقاً وذلك :

1/ من اين جاءت كلتا المحكمتان بالقول بوجود قرض افترضه المدعي من المدعي عليها .
2/ وما هي البيئه التي اعتمدت عليها كلتا المحكمتان التي اوجدت مثل ذلك القرض المزعوم .
3/ وهل اثبتت المدعي عليها من قريب أو بعيد بانها قامت باقراض المدعي ذلك القرض المزعوم .

8- وبالتناوب ايضاً وعلى ضوء ما سبق تبيانه ولإنكار المدعي (المميز) جملة وتفصيلاً بوجود ذلك القرض المختلق والمزعوم وامام قرار محكمة التمييز الذي قضى بذلك من غير بيئه أو دليل فإن المدعي لم يجد امامه رداً على تلك الاختلاقات والمزاعم سوى الاحتكام لذمة وضمير الجهة المدعي عليها حيث طلبت بمرافعتها واقوالها النهائيه أمام محكمة الإستئناف توجيه اليمين المتممه الا أن محكمة الإستئناف اغفلت ذلك الطلب ولم تشر اليه بقرارها لا سلباً ولا ايجاباً ولم توجه تلك اليمين الأمر الذي يجعل من قرارها فيما يتعلق بهذا السبب حرياً بالنقض .

9- وبالتناوب ايضاً فإن الادعاء بان المدعي عليها (المميز ضدها) تعمل وفقاً لعمل المصارف الاسلاميه وادعائها بالمشاركه وطريقة احتسابها للقسط الشهري وطريقة توزيعه تفترض أن المشروع قد حقق ارباحاً اكثر من مبلغ القسط الشهري كونه يتعين اولاً أن يكون المدعي (المميز) قد حصل على مبلغ من الارباح نظير ادارته للمشروع ، وكافة هذه الامور لم ينص عليها العقد بين المدعي (المميز) وبين المدعي عليها (المميز ضدها) وبالتالي فإن الادعاء بالمشاركه لا يقوم على اساس قانوني سليم ويغدو القرار المميز حرياً بالنقض لهذا السبب ولا يخفى على عدالتكم انه يجب تطبيق القانون الاردني المعمول به على الجميع دون أي استثناء فالمميز ضدها ليست فوق القانون.

10- وبالتناوب ايضاً وبرجوع محكمتمك إلى عقد البيع الموقع بين المدعي (المميز) وبين المدعي عليها (المميز ضدها) تجد أن ذلك العقد هو في حقيقته عقد بيع مخزن متضمن عقد قرض ، وحيث أن العقد هو عقد بيع بموجب أحكام ماده (465) من القانون المدني فإن ملكية المبيع تنتقل بمجرد تمام البيع

للمشتري المادة (485) من القانون المدني الاردني وبموجب أحكام المادة (487) من القانون المدني الاردني لا يجوز للبائع اذا كان الثمن مؤجلاً أو مقسطاً أن يشترط تعليق نقل الملكية إلى المشتري حتى يؤدي جميع الثمن ولو تم تسليم المبيع واذا تم استيفاء الثمن تعتبر ملكية المشتري مستندة إلى وقت البيع وبناءً على ذلك جميعه فإنه في عقد البيع لا مجال لمطالبة المشتري الا بالثمن فقط اما ما سمته محكمة الاستئناف والتميز نقلاً عن اقوال المدعى عليها بوجود بدلات انتفاع وذلك مقابل وضع العقار تحت تصرف المدعى للانتفاع به فلا يوجد أي سند قانوني على الاطلاق يمنح المدعى عليها أن تستوفي بدل انتفاع من المدعى مقابل وضع المخزن المباع تحت تصرفه بعد بيعها المخزن الموصوف بلائحة الدعوى له .

11- وبالتناوب ايضاً وزيادة على ما سبق ايضاحه في البند السابق فان البديل الذي تدعي به المدعى عليها فإنه لم يحدد بالعقد كمبلغ معين ولم تحدد أي نسبة له كما لم يتم تحديد أي اسس يمكن الاستناد إليها لبيان كيفية احتساب ذلك الثمن المزعوم ولم تتضمن كافة الاتفاقيات أن ذلك البديل يكون بنسبة قيمة القرض إلى ثمن المخزن كما قامت المدعى عليها باحتسابه وبالتالي فإن تلك البدلات التي تدعيها المدعى عليها تعترها جهالة فاحشه ومجرد وضع شرط باقتطاع مبالغ من القسط الشهري مقابل وضع المخزن تحت تصرف المدعى دون تحديد مبلغ هذا الاقتطاع أو نسبته أو الاشارة اليه بشكل صحيح في العقود الموقعة ودون بيان اية اسس يمكن الاستناد إليها في حساب هذا البديل فإنه لا يبرر اطلاقاً للمدعى عليها من تلقاء نفسها أن تقوم باجراء العمليات الحسابيه كيفما تشاء .

12- وبالتناوب ايضاً فإنه وعطفاً على ما ورد من ايضاحات وردت في البنود السابقة فإنه قد وقعت كلتا المحكمتان بخطأ قانوني جسيم اخر حين اجتهدتا اجتهاداً خاطئاً ايضاً بان ما يزيد دفعه عن القسط الشهري المتفق عليه ثمناً للمخزن يعتبر تسديداً لجزء من القرض ، فأى قرض تتحدث عنه تلك المحكمتان؟! وأية بينة قدمت لإثبات وجود ذلك القرض المختلف اختلافاً؟! وأي تبرير ذلك الذي ساقته المحكمتان - بمقولة أن العقد شريعة المتعاقدين؟! وهل أن اختلاق قرض مزعوم يبرر للمحكمة ذكر قاعدة العقد شريعة المتعاقدين؟! .

13- وبالتناوب فقد ورد على الصفحة الخامسة من القرار المميز القول بان المدعى عليها تنظم حساباتها على اسس متفق عليها وان حساباتها من الناحية المحاسبية سليمة (وان حصتها من المرباحه حتى تاريخ 2000/9/1 بلغت 31199 ديناراً) .

فكيف حكمت المحكمة وأخذت بتقرير الخبرة؟! وهل قدمت أي بينات تشير إلى نظام مرباحه ومحددة وتستوفي بنسبة معينه؟! مع أن ذلك لم يرد على الاطلاق في كافة ما استمع وقدم من بينات وعقود ملزمه لعاقديها وهنا مجال تطبيق القاعده القانونية العقد شريعة المتعاقدين وليس الاستناد إلى تلك العبارة من غير بينة أو قانون أو اصول.

14- وبالتناوب ايضاً فإن ما يبني على ما سبق ذكره هو خطأ جسيم قد ارتكب من قبل محكمة الاستئناف بصحة المطالبه بالادعاء المتقابل إذ لا سند له من قانون أو اصول أو منطق أو واقع وبالتالي فإن الحكم به من غير دليل أو بينة أو قانون حري بالنقض .

15- وبالتناوب ايضاً فقد سبق للمميز (المدعي) بأن ارفق أمام محكمة البدايه ومحكمة الاستئناف قراراً صادراً عن هيئه اخرى من هيئات محكمة التمييز وهو القرار المرفق بطيه ايضاً رقم 2002/2921 تاريخ 2003/1/26 بنفس الموضوع وبين المدعى عليها وشخص اخر قام بشراء مخزن وبنفس العقود الموقعة فإن ذلك القرار قد خالف ما ذهبت اليه محكمة الاستئناف ومن قبلها الهيئة التمييزيه التي نقضت القرار حيث خلص القرار التمييزي رقم 2002/2921 تاريخ 2003/1/26 إلى القول (بانه وبغض النظر عما اطلق على العقد من تسمية فهو عقد بيع بالتقسيط) ولا يبرر للمدعى عليها استيفاء بدل انتفاع كما تزعم.

وأيد بذلك قراراً لمحكمة الاستئناف بهيئه اخرى وبنفس الموضوع خلافاً لما اجتهدت محكمة الاستئناف الحاليه مخالفة بذلك اجتهادات استئنافية وتميزيه بنفس الخصوص وبنفس الموضوع القرار الاستئنافي رقم 2004/925 بتاريخ 2004/4/18 بنفس الموضوع وبين المدعى عليها وشخص اخر.

لهذه الأسباب يطلب المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

بتاريخ 2004/7/25 قدم وكيل المميز ضدها لائحة جوابيه طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابيه شكلاً وفي الموضوع رد التمييز وتصديق القرار المميز .

القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد ان المدعي اقام لدى محكمة بداية حقوق عمان الدعوى رقم 2000/5482 في مواجهة المدعى عليها شركة طالباً بعد المحاكمة والاثبات بالحكم بفك الرهن عن المخزنين ذوات الارقام 10 و 11 المقامين على قطعة الارض رقم 2131 من حوض (النهارية) رقم 3 من اراضي القويسمة وذلك على سند من القول انه بتاريخ 1991/5/16 و 1991/6/4 تم الاتفاق بين المدعي والمدعى عليها على ان يقوم المدعي بشراء هذين المخزنين من المدعى عليها بمبلغ (38500) ديناراً وانه تم رهن المخزنين لصالح المدعى عليها بقيمة ثمن المخزنين البالغ (31000) ديناراً وانه تم تسديد اكثر من قيمة ثمن المخزنين المتفق عليها الا ان المدعى عليها ترفض فك الرهن عن المخزنين وانه تبلغ انذار من دائرة تسجيل اراضي جنوب عمان بدفع قيمة الدين الوارد في سندی الرهن والا فان المخزنين سيباعان بالمزاد العلني وفعلاً طرح المخزنان للبيع بالمزاد العلني رغم ان المدعي دفع للمدعي عليها اكثر من قيمة المخزنين .

واثناء نظر هذه الدعوى من قبل محكمة البداية تقدم وكيل المدعى عليها بادعاء متقابل طالباً الزام المدعي (المدعى عليه بالتقابل) بمبلغ خمسة وثلاثين الف ديناراً وذلك رصيد القرض المستحق في ذمته .

بتاريخ 2002/12/23 اصدرت محكمة البداية حكمها في هذه الدعوى والذي قضى بالحكم بالزام المدعى عليها بمنع مطالبتها للمدعي بمبلغ (31000) ديناراً مع تضمينها الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمائة ديناراً اتعاب محاماة وبذات الوقت الحكم بفك الرهن عن المخزنين موضوع الدعوى بموجب سندات الرهن المحفوظة بالملف وبذات الوقت رد الادعاء المتقابل لعدم الاثبات القانوني ولعدم احقية المطالبة به مع تضمين المدعية بالتقابل بالرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمائة ديناراً اتعاب محاماة .

لم ترتض المدعى عليها (المدعية بالتقابل) بهذا الحكم وطعنت فيه استئنافاً وبعد ان نظرت محكمة استئناف عمان الطعن اصدرت قرارها رقم 2003/792 تاريخ 2003/5/27 والذي قضى برد الاستئناف موضوعاً وتأبيد الحكم المستأنف وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ 250 ديناراً اتعاب محاماة .

لم ترض المدعى عليها بهذا الحكم فطعنت فيه تمييزاً حيث اصدرت محكمتنا قرارها رقم 2003/2774 تاريخ 2004/3/3 قاضياً بنقض الحكم المميز واعادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف للسير في الدعوى على هدي ما ورد بقرار النقض واصدار القرار المناسب بتعليق مفاده أن محكمة الاستئناف عند وزنها للبيانات المقدمه في الدعوى لم تأخذ بعين الاعتبار ما تقضي به أحكام اتفاقيتي الانتفاع والتملك التي تقضي بان يعتبر جزء من القسط الشهري الذي يدفعه المدعي بدل انتفاعه بالمخزنين وربحاً له وللمدعى عليها يوزع بينهما حسب رصيد كل منهما في تمويل شراء المخزنين واعتبرت خلافاً للاتفاق بين طرفي الدعوى المشار اليه أن القسط الشهري الذي يدفعه المدعي بكامله تسديداً للقرض الذي اقترضه من المدعى عليها.

وبعد اعادة الدعوى إلى محكمة الاستئناف سجلت لديها مجدداً برقم 2004/194 وقررت اتباع النقض.

وبعد استكمال اجراءات الدعوى أصدرت بتاريخ 2004/6/15 قرارها الذي قضى بما يلي (فسخ القرار المستأنف وفي الوقت ذاته رد الدعوى الاصلية وتضمن المدعي اصلياً الرسوم والمصاريف ومبلغ 750 ديناراً أتعاب محاماه عن مرحلتي التقاضي ضمن اطار الادعاء الاصيلي والحكم بالزام المدعى عليه بالتقابل بدفع مبلغ 31199 ديناراً للمدعيه بالتقابل وتضمينه الرسوم والمصاريف النسبيه ومبلغ 750 ديناراً أتعاب محاماه بعد إجراء التقااص عن مرحلتي التقاضي ضمن اطار الادعاء المتقابل)

لم يرض المدعي زكريا بهذا القرار فطعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة بلائحة التمييز المقدمه من وكيله بتاريخ 2004/7/14 ضمن المدة القانونية .
وبتاريخ 2004/7/25 وضمن المده القانونية قدم وكيل المميز ضدها لائحة جوابيه طلب فيها رد التمييز وتأبيد القرار المميز.

وعن أسباب التمييز جميعاً والتي انصبت على تخطئة محكمة الإستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها وعلى ما استخلصته من البيانات المقدمه في الدعوى.

وللرد على ذلك وبندقيق اوراق الدعوى ومن الرجوع إلى عقدي اتفاق على بيع مخزنين وسندي تأمين دين مقابل اموال غير منقوله والشروط الخصوصيه الملحقه بهذين السندين واتفاقيتي الانتفاع والتمليك وكتاب دولة رئيس الوزراء تاريخ 1991/1/19 المرفق صوره طبق الاصل عنه في حافظة مستندات المدعى عليها وكذلك البيئه الشخصيه المستمه المتمثله بشهادات شهود المدعى عليها وهم نجد أن المدعى عليها شركة مساهمة عامه تتعاطى اعمال الاستثمار في العقارات وهي متخصصه بالاقراض في المجال المذكور وتتبع في عملها أحكام الشريعة الاسلاميه أي أنها تحقق ارباحها عن طريق المرابحه لا عن طريق الاقراض لقاء فائده بنسبة معينة من راس المال وطريقتها بالتعامل وتحقيق الربح بان من يشتري منها مخزناً يدفع لها دفعه عند الشراء وباقي الثمن يسدده من قرض يحتصل عليه منها تساوي قيمته باقي الثمن المتبقي من ثمن المخزن ويتم تسديد هذا القرض على دفعات متفق عليها بموجب اتفاقيه الانتفاع والتمليك الوارد ذكرها آنفاً والتي بموجبها يعتبر شراء المخزن ممولاً من قبل الطرفين المشتري والبائعه فتكون حصص المشتري بالتمويل متناسبه مع قيمة الدفعه الاولى التي دفعها وتزداد حصصه كلما سدد مبلغاً أكثر من الثمن وتكون حصص المدعى عليها متناسبه مع قيمة القرض الذي اقرضته للمشتري والذي استخدم في تسديد باقي ثمن المخزن للمدعى عليها (البائعه) وتتناقص حصصها بنسبة ما يسدده المشتري أي (المدعي) من ثمن المخزن وحسب اتفاق الطرفين الوارد في اتفاقيه الانتفاع والتمليك المشار إليها فإن المشتري (المدعي) يدفع شهرياً قسطاً متفقاً عليه تخصم المدعى عليها جزء منه تحدده هي ولها حق في زيادته أو تخفيضه يعتبر بدل انتفاع المدعي في المخزنين موضوع الدعوى أي بدل اجر للمخزنين ويكون ربحاً للمدعي والمدعى عليها يقسم بينهما حسب رصيد كل منهما في تمويل شراء كل من المخزنين بتاريخ تسديد القسط والجزء الآخر من القسط الشهري الذي يزيد على بدل الايجار (بدل الانتفاع) يعتبر تسديداً لجزء من القرض فينزل من رصيده وجميع ما ورد في هذه الاتفاقيات الموقعة من طرفي هذه الدعوى بما في ذلك اتفاقيتي الانتفاع والتمليك ليس فيها ما يخالف النظام العام أو الاداب العامة وهي وفقاً لقاعدة العقد شريعه المتعاقدين ملزمه لطرفيها وحيث ثبت من تقرير الخبره التي اجرتها محكمة البدايه أن المدعى عليها تنظم حساباتها على هذه الاسس المتفق عليها وان حساباتها من الناحيه المحاسبية سليمة وان حصتها من المرابحه حتى تاريخ 2000/9/1 بلغت 31199 ديناراً وتساوي تقريباً قيمة سندي الرهن بمعنى أن هذا المبلغ المستحق لها حتى ذلك التاريخ فيكون من حقها استيفاء هذا المبلغ من المدعي فهو حق لها بذمته.

وحيث أن محكمة الإستئناف وهدياً بقرار النقض السابق توصلت لذات النتيجة التي انتهينا إليها وفسرت العقود المبرزه في هذه الدعوى وفقاً لمحتواها وما تعنيه نصوصها وان ما توصلت اليه جاء سائغاً ومقبولاً ومستمد من بيانات لها اصل ثابت في اوراق الدعوى وعللت قرارها تعليلاً وافياً بما ينفي عنه أي قصور في التعليل والتسبيب.

وعليه يكون قرارها واقعاً في محله ومتفقاً واحكام القانون فتغدو هذه الأسباب غير وارده مما يتعين ردها. لهذا وبناء على ما تقدم تقرر رد التمييز وتأييد الحكم المميز واعادة الاوراق لمصدرها.

قراراً صدر بتاريخ 5 ذو الحجة سنة 1425 هـ الموافق 2005/1/16

محكمة تمييز حقوق رقم 2792/2004 تاريخ 2005 / 1 / 16 منشورات مركز عدالة

تعتبر المدعى عليها شركة مساهمة عامه تتعاطى اعمال الاستثمار في العقارات وهي متخصصة بالاقراض في المجال المذكور وتتبع في عملها أحكام الشريعة الاسلاميه أي أنها تحقق ارباحها عن طريق المراهجه لا عن طريق الاقراض لقاء فائده بنسبة معينة من راس المال وطريقتها بالتعامل وتحقيق الربح بان من يشتري منها مخزناً يدفع لها دفعه عند الشراء وباقي الثمن يسدده من قرض يحتصل عليه منها تساوي قيمته باقي الثمن المتبقي من ثمن المخزن ويتم تسديد هذا القرض على دفعات متفق عليها بموجب اتفاقه الانتفاع والتملك الوارد ذكرها آنفاً والتي بموجبها يعتبر شراء المخزن ممولاً من قبل الطرفين المشتري والبائعه فتكون حصص المشتري بالتمويل متناسبه مع قيمة الدفعه الاولى التي دفعها وتزداد حصصه كلما سدد مبلغاً اكثر من الثمن وتكون حصص المدعى عليها متناسبه مع قيمة القرض الذي اقرضته للمشتري والذي استخدم في تسديد باقي ثمن المخزن للمدعى عليها (البائعه) وتتناقص حصصها بنسبة ما يسدده المشتري أي (المدعى) من ثمن المخزن وحسب اتفاق الطرفين الوارد في اتفاقه الانتفاع والتملك المشار إليها فإن المشتري (المدعى) يدفع شهرياً قسطاً متفقاً عليه تخصم المدعى عليها جزء منه تحدده هي ولها حق في زيادته أو تخفيضه يعتبر بدل انتفاع المدعى في المخزنين موضوع الدعوى أي بدل اجر للمخزنين ويكون ربحاً للمدعى والمدعى عليها يقسم بينهما حسب رصيد كل منهما في تمويل شراء كل من المخزنين بتاريخ تسديد القسط والجزء الآخر من القسط الشهري الذي يزيد على بدل الايجار (بدل الانتفاع) يعتبر تسديداً لجزء من القرض فينزل من رصيده وجميع ما ورد في هذه الاتفاقيات الموقعة من طرفي هذه الدعوى بما في ذلك اتفاقيتي الانتفاع والتملك ليس فيها ما يخالف النظام العام أو الاداب العامة وهي وفقاً لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين ملزمه لطرفيها وحيث ثبت من تقرير الخبره التي اجرتها محكمة البدايه أن المدعى عليها تنظم حساباتها على هذه الاسس المتفق عليها وان حساباتها من الناحيه المحاسبية سليمة وان حصتها من المراهجه وتساوي تقريباً قيمة سندي الرهن بمعنى أن هذا المبلغ المستحق لها حتى ذلك التاريخ فيكون من حقها استيفاء هذا المبلغ من المدعى فهو حق لها بذمته.

المادة 466

أ . اركان البيع :

1. يشترط ان يكون المبيع معلوما عند المشتري علماً نافياً للجهالة الفاحشة.
2. يكون المبيع معلوما عند المشتري ببيان احواله واوصافه المميزة له واذا كان حاضراً تكفي الاشارة اليه .

المادة 467

إذا ذكر في عقد البيع ان المشتري عالم بالمبيع علماً كافياً فلا حق له في طلب ابطال العقد لعدم العلم الا إذا اثبت تدليس البائع .

محكمة تمييز حقوق رقم 309/1999 تاريخ 31/8/1999
المنشور على الصفحة 542/8 من المجلة القضائية لسنة 1999

حيث يتبين من عقد البيع موضوع الدعوى ان المدعية اقرت انها عاينت المركز المعاينة التامة والنافية للجهالة ، وبحالته الراهنة عند الشراء دون ان يحق لها الرجوع على البائعة باي شيء بسبب ذلك ، وحيث ان المدعية قد اقرت انها تسلمت المركز المذكور وانها اصبحت المسؤولة وحدها عن جميع ما يترتب على هذا المركز من مطالبات ورسوم وتراخيص وضرائب ، وحيث ان المدعية اشترت المركز بالحالة التي كان عليها عند تنظيم العقد ، وحيث ان المدعية لم تشتترط بالعقد موضوع الدعوى ان يكون المركز مرخصاً مهنياً من قبل امانة عمان الكبرى ، وحيث ان العقد شريعة المتعاقدين ، فان مطالبة المدعية والحال هذه بفسخ عقد البيع لا سند لها من القانون ، وحيث ان محكمة الاستئناف قد ذهبت لهذه النتيجة بحكمها المميز ، فانها تكون قد اصابته ونحن نقرها عليه .

المادة 468

1. اذا كان البيع بالنموذج تكفي فيه رؤيته ووجب ان يكون المبيع مطابقاً له.
2. فاذا ظهر انه غير مطابق له فان المشتري يكون مخيراً ان شاء قبله وان شاء رده .

محكمة تمييز حقوق رقم 229/2001 (هيئة عامة) تاريخ 21/6/2001
منشورات مركز عدالة

- يستفاد من المذكرات الإيضاحية للقانون المدني الأردني ، أن حكم المادة (468) مستمد من المادتين 324 ، 325 من مجلة الأحكام العدلية وشرحها لعلي حيدر .
- يستفاد من المادتين 324 ، 325 من مجلة الأحكام العدلية اللتين تحكمان عقد البيع بالنموذج وشرحهما للأستاذ علي حيدر ، أنه ليس للمشتري في حالة إختلاف المبيع عن النموذج إلا خيار العيب والرأي في مطابقة المبيع للنموذج أو عدم مطابقتها له يعود لأهل الخبرة فإذا ما ثبت أن المبيع غير مطابق للنموذج كان للمشتري الخيار إن شاء قبله ، وإن شاء رده ، تطبيقاً للنص الصريح الوارد في الفقرة (2) من المادة 468 من القانون المدني .
- تمنح مخالفة المبيع للنموذج الحق للمشتري في إستعمال (خيار العيب) واستعمال الدعوى التي يستعملها صاحب خيار العيب وهي دعوى لا تسمع حسب أحكام المادة 521 من القانون المدني بعد إنقضاء ستة أشهر على تسليم المبيع ما لم يلتزم البائع بالضمان لمدة أطول .
- ان قصد المشرع من عدم سماع الدعوى بعد هذه المدة القصيرة تحقيق إستقرار التعامل لكي لا يكون البائع مهدداً برفض المشتري للمبيع أو مطالبته بالضمان أمداً طويلاً وقد رأى المشرع أن هذه المدة كافية كي يتمكن المشتري خلالها أن يفحص المبيع ليتبين ما إذا كان فيه عيب يخرج عن المواصفات المتفق عليها في عقد البيع .
- لا يوجد بين الأحكام الواردة في القانون المدني ما يدل على ان المشرع فرق بين البيع بالنموذج وبين أنواع البيوع الأخرى فيما يتعلق بمدة التقادم المانع من سماع الدعوى في الحالة التي يكون فيها المبيع المسلم إلى المشتري معيباً وبما أن مخالفة المبيع للنموذج ما هي إلا حالة من حالات العيب في المبيع فإن دعوى المشتري بفسخ العقد والمطالبة بالثمن والضمان عن الضرر لا تكون مسموعة بعد إنقضاء ستة أشهر على تسلمه المبيع ما لم يلتزم البائع بالضمان لمدة أطول أو يثبت أن إخفاء العيب كان بغش من البائع .
- اذا قدمت دعوى الطاعة بعد مرور أكثر من سنة على تسلمها المبيع من المطعون ضده فإنها تكون غير مسموعة وتكون محكمة الإستئناف إذ قضت بقرارها المطعون فيه برد إستئناف الطاعة وتصديق قرار محكمة البداية الذي قضى برد دعوى الطاعة قد صدر متفقاً وحكم القانون من حيث

النتيجة لا من حيث الأسباب وهو لذلك حري بالتصديق ، لكل ما تقدم ورجوعاً عن أي إجتهد سابق
نقرر رد التمييز وتأييد القرار المطعون فيه .

محكمة تمييز حقوق رقم 181/1991 (هيئة عامة) تاريخ 12 / 4 / 1992
المنشور على الصفحة 517 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1992

- اذا اشترط في امر الشراء ان تكون الكتب المطلوبة مطابقة لنفس العينة الموجودة في قسم المكتبات فيكون البيع بالانموذج والذي يتوجب فيه ان يكون البيع مطابقاً للانموذج ، فاذا ظهر انه غير مطابق فالمشتري يكون مخيراً ان شاء قبله وان شاء رده عملاً باحكام المادة 468 من القانون المدني.
- وعليه فاذا اختلف المتبايعان في مطابقة المبيع للانموذج او عدم مطابقتها وكان النموذج والمبيع موجودين فالراي هو لاهل الخبرة عملاً باحكام المادة 469 مدني.
- ان المعيار المعتمد في مطابقة المبيع للانموذج او عدم مطابقتها هو المعيار الوارد بالمجلة وشرحها لعلّي حيدر وان اختلف المبيع عن الانموذج الذي يرتب للمشتري خيار القبول او الرد في احكام المجلة هو الاختلاف الذي يكون فيه المبيع دون الانموذج واكل قيمة منه كما في خيار العيب عملاً بالمادتين 338 من المجلة والمادة 194 من القانون المدني. وينبني على ذلك ان الخبرة في هذا المجال يجب ان تبين ما اذا كان الاختلاف او عدم المطابقة من شأنها ان تجعل المبيع ادنى من الانموذج واكل قيمة منه والا فلا ينشأ خيار الرد للمشتري.

محكمة تمييز حقوق رقم 952/1987 تاريخ 15 / 12 / 1987
المنشور على الصفحة 975 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1990

بحث القانون المدني في المادتين 468 و 469 عقد البيع في النموذج واحكامه، ثم بحث في المواد 512 وما يليها في ضمان العيوب الخفية (خيار العيب). ويستفاد من ذلك الخلاف على البيع في النموذج هو غير خيار العيب. وبناء على ذلك فان الاحتجاج بمدة مرور الزمن المبحوث عنها في خيار العيب غير قائمة في الدعوى ان كان الخلاف بين فريقيهما يقوم على مخالفة المبيع في النموذج.

المادة 469

1. اذا اختلف المتبايعان في مطابقة المبيع للنموذج وكان النموذج والمبيع موجودين فالراي لاهل الخبرة واذا فقد النموذج في يد احد المتبايعين فالقول في المطابقة او المغايرة للطرف الاخر ما لم يثبت خصمه العكس .
2. واذا كان النموذج في يد ثالث باتفاق الطرفين ففقد وكان المبيع معيناً بالذات ومتفقاً على انه هو المعقود عليه فالقول للبائع في المطابقة ما لم يثبت المشتري العكس وان كان المبيع معيناً بالنوع او معيناً بالذات وغير متفق على انه هو المعقود عليه فالقول للمشتري في المغايرة ما لم يثبت البائع العكس .

محكمة تمييز حقوق رقم 952/1987 تاريخ 15 / 12 / 1987
المنشور على الصفحة 975 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1990

- بحث القانون المدني في المادتين 468 و 469 عقد البيع في النموذج واحكامه، ثم بحث في المواد 512 وما يليها في ضمان العيوب الخفية (خيار العيب). ويستفاد من ذلك الخلاف على البيع في النموذج هو غير خيار العيب. وبناء على ذلك فان الاحتجاج بمدة مرور الزمن المبحوث عنها في

خيار العيب غير قائمة في الدعوى ان كان الخلاف بين فريقها يقوم على مخالفة المبيع في النموذج.

المادة 470

1. يجوز البيع بشرط التجربة مع الاتفاق على مدة معلومة فان سكت المتبايعان عن تحديدها في العقد حملت على المدة المعتادة .
2. ويلتزم البائع بتمكين المشتري من التجربة .

المادة 471

1. يجوز للمشتري في مدة التجربة اجازة البيع او رفضه ولو لم يجرب المبيع ويشترط في حالة الرفض اعلام البائع .
2. اذا انقضت مدة التجربة وسكت المشتري مع تمكنه من تجربة المبيع اعتبر سكوته قبولاً ولزم البيع.

المادة 472

اذا هلك المبيع في يد المشتري بعد تسلمه لزمه اداء الثمن المسمى للبائع واذا هلك قبل التسلم بسبب لا يد للمشتري فيه يكون مضمونا على البائع .

المادة 473

يسري حكم البيع بعد التجربة والرضى بالمبيع من تاريخ البيع .

المادة 474

اذا فقد المشتري اهليته قبل ان يجيز البيع وجب على الولي او الوصي او القيم اختيار ما هو في صالحه .

المادة 475

اذا مات المشتري قبل اختياره وكان له دائن احاط دينه بماله انتقل حق التجربة له والا انتقل هذا الحق للورثة فان اتفقوا على اجازة البيع او رده لزم ما اتفقوا عليه وان اجاز البعض ورد الآخر لزم الرد .

المادة 476

لا يجوز للمشتري ان يستعمل المبيع في مدة التجربة الا بقدر ما تتطلبه التجربة على الوجه المتعارف عليه فان زاد في الاستعمال زيادة لا يقصد منها التجربة لزم البيع .

المادة 477

تسري احكام البيع بشرط التجربة على البيع بشرط المذاق الا ان خيار المذاق لا يورث .

المادة 478

ب. الثمن وما يتصل به :

إذا اتفق المتبايعان على تحديد الثمن بسعر السوق فيعتبر سعر السوق في زمان ومكان البيع وان لم يكن في هذا المكان سوق اعتبر المكان الذي يقضي العرف بان تكون اسعاره سارية .

المادة 479

يشترط ان يكون الثمن المسمى حين البيع معلوماً ، ويكون معلوماً:

1. بمشاهدته والاشارة اليه ان كان حاضراً .
2. ببيان مقداره وجنسه ووصفه ان لم يكن حاضراً .
3. بان يتفق المتبايعان على اسس صالحة لتحديد الثمن بصورة تنتفي معها الجهالة حين التنفيذ .

المادة 480

1. يجوز البيع بطريق المرابحة او الوضعية او التولية اذا كان راس مال المبيع معلوما حين العقد وكان مقدار الربح في المرابحة ومقدار الخسارة في الوضعية محددًا .
2. اذا ظهر ان البائع قد زاد في بيان مقدار راس المال فللمشتري حط الزيادة .
3. واذا لم يكن راس مال المبيع معروفا عند التعاقد فللمشتري فسخ العقد عند معرفته وكذا الحكم لو كتم البائع امرا ذا تاثير في المبيع او راس المال . ويسقط خياره اذا هلك المبيع او استهلك او خرج من ملكه بعد تسلمه .

المادة 481

إذا حدد الثمن بنوع من النقود وكانت له افراد مختلفة انصرف الى اكثرها تداولاً في مكان البيع .

محكمة الاستئناف الشرعية رقم 233/2000 تاريخ 28 /9 /2000

منشورات مركز عدالة

ان (المشتري) ليس ملزماً بالزيادة الطارئة على سعر صرف الدولار الامريكي عند فتح الممييزة (البائع) لاعتماد واستيراد البضاعة اخذاً باحكام المادة (481) من القانون المدني والمواد (240-243) من مجلة الاحكام العدلية وشرحها لعلي حيدر ، وانما هو ملزم بالثمن بالدولار عن تسليم البضاعة وحسب سعر صرفه بالتاريخ المذكور .

المادة 482

1. زيادة المشتري في الثمن بعد العقد تلتحق باصل العقد اذا قبلها البائع ويصبح الثمن المسمى مع الزيادة مقابلاً للمبيع كله .
2. ما حطه البائع من الثمن المسمى بعد العقد يلحق باصل العقد اذا قبله المشتري ويصبح الباقي بعد ذلك هو الثمن المسمى .

محكمة تمييز حقوق رقم 571/2000 تاريخ 24 /7 /2000
المنشور على الصفحة 150/7 من المجلة القضائية لسنة 2000

* حيث ان المدعي يدعي بانه اتفق مع المدعى عليهما على ان يكون ما يكسبانه من الارض المشتركة في الجمعية هو جزء من مقابل ثمن المبيع الذي دفعه لهما ، فان هذا الاتفاق جائز لانه لا يخالف القانون او النظام او الاداب العامة كما يتفق واحكام المادتين (1 /482 و 492) من القانون المدني ، وللمشتري الرجوع على البائع بالثمن اذا لم يتم بتسليم المبيع كاملا وفق مفهوم احكام المادتين (1 /505 و 509 /1) من القانون نفسه .

* ان الاعتراض على البينة الفردية غير المؤيدة باي بينة شخصية يوجب استبعاد هذه الشهادة من عداد البيئات اعمالا لاحكام المادة (2 /34) من قانون البيئات .

المادة 483

الثمن في البيع المطلق يستحق معجلاً ما لم يتفق او يتعارف على ان يكون مؤجلاً او مقسطاً لاجل معلوم .

محكمة تمييز حقوق رقم 846/1986 تاريخ 13 /12 /1986
المنشور على الصفحة 1745 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1989

* اذا ظهر في المبيع عيب قديم كان المشتري مخيراً ان شاء رده او شاء قبله بالثمن المسمى وليس له امساكه والمطالبة بما انقصه العيب من الثمن بمقتضى المادة 513 من القانون المدني.

* ان الثمن يستحق بتسليم المبيع لان الثمن في البيع المطلق يستحق معجلاً ما لم يتفق المتعاقدان على ان يكون مؤجلاً او مقسطاً لاجل معلوم عملاً بالمادة 482 من القانون المدني.

محكمة تمييز حقوق رقم 6/1991 (هيئة عامة) تاريخ 20 /10 /1991
المنشور على الصفحة 2346 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1991

* ان الحكم بالاعسار لا يحتاج الى ادعاء مستقل وحكم مستقل به لان القانون المدني لم ينظم المسالة على اي وجه بل تركها للقواعد العامة وبذلك يجوز اثارته كدفع في الدعوى.

* يسقط حق المدين في الاجل اذا حكم باعساره عملاً بالمادة 404 /1 من القانون المدني. وينبني على ذلك ان المدعي الذي طالب المدعى عليها بتسليمه باقي البضاعة المتعاقد عليها والتي دفع جزءاً من قيمتها وحرر الامر المدعى عليها عدة كمبيالات بباقي الثمن سنداً للعقد وتخلف عن تسديد احدى الكمبيالات بموعده استحقاقها وثبت عجزه عن الوفاء بديون اخرى مستحقة عليه وقضت المحكمة باعساره فيصبح البيع مطلقاً يستحق فيه الثمن معجلاً عملاً بالمادتين 483 و 522 من القانون المدني وبالتالي فيحق للشركة البائعة ان تحبس المبيع وتتوقف عن التسليم حتى تستوفي الثمن اولا عملاً بالمادة 523 مدني ولا يحق للمشتري طلب الزام الشركة البائعة بتسليم المبيع.

المادة 484

اذا كان الثمن مؤجلاً او مقسطاً فان الاجل يبدأ من تاريخ تسلم المبيع .

2. آثار البيع

المادة 485

اولا - التزامات البائع :

أ. نقل الملكية :

1. تنتقل ملكية المبيع بمجرد تمام البيع الى المشتري ما لم يقض القانون او الاتفاق بغير ذلك .
2. ويجب على كل من المتبايعين ان يبادر الى تنفيذ التزاماته الا ما كان منها مؤجلاً .

المادة 486

إذا كان البيع جزافاً انتقلت الملكية الى المشتري على النحو الذي تنتقل به في الشيء المعين بالذات ويتم البيع جزافاً ولو كان تحديد الثمن موقوفاً على تقدير المبيع .

المادة 487

1. يجوز للبائع اذا كان الثمن مؤجلاً او مقسطاً ان يشترط تعليق نقل الملكية الى المشتري حتى يؤدي جميع الثمن ولو تم تسليم المبيع .
2. واذا تم استيفاء الثمن تعتبر ملكية المشتري مستندة الى وقت البيع .

محكمة تمييز حقوق رقم 2988/2004 تاريخ 2005 / 2 / 2

منشورات مركز عدالة

يعتبر تقدير الادله وتفسير العقود من الامور التقديرية الموضوعية التي تختص بها محكمة الموضوع دون رقابة عليها من قبل محكمة التمييز طالما ان ما تتوصل اليه جاء سائغاً ومقبولاً ويستند إلى بينات لها اصل ثابت في الدعوى تؤدي اليه ، اما اذا كانت النتيجة التي توصلت إليها محكمة الموضوع هي على خلاف ما اشرنا اليه فتكون بذلك قد خالفت أحكام القانون ومن واجب محكمة التمييز التدخل في هذه الحالة .

محكمة تمييز حقوق رقم 2217/2004 تاريخ 2005 / 1 / 12

منشورات مركز عدالة

تعتبر العقود المقدمة في هذه الدعوى من طرفيها والتي تحمل توقيعهما بما في ذلك عقد اتفاق على بيع الشقة وسند تأمين دين مقابل أموال غير منقولة والشروط الخصوصية الملحقة بهذين السنين واتفاقية الانتفاع والتملك وكذلك شهادة شهود المدعى عليها (المدعية بالتقابل) تثبت أن المدعى عليها - المميزة- تتعاطى أعمال الاستثمار في العقارات والإقراض في المجال المذكور وتتبع في عملها أحكام التشريع الإسلامي المشاركة المتناقضة وطريقتها بالتعامل وتحقيق الربح بأن من يشتري منها شقة يدفع لها دفعة عند الشراء وباقي الثمن يسدده من قرض يحصل عليه منها تساوي قيمته باقي الثمن المتبقي من ثمن الشقة أو المخزن ويتم تسديد هذا القرض على دفعات يتفق عليها بموجب اتفاقية الانتفاع والتملك الوارد ذكرها آنفاً والتي بموجبها يعتبر شراء الشقة

ممولاً من قبل الطرفين المشتري والبائعة فتكون حصص المشتري بالتمويل متناسبة مع قيمة الدفعة الأولى التي دفعها وتزداد حصصه كلما سدد مبلغاً أكثر من الثمن وتكون حصص المدعى عليها - المميّزة - متناسبة مع قيمة القرض الذي أقرضته للمشتري والذي استخدم في تسديد باقي ثمن الشقة أو المخزن للمدعى عليها (البائعة) وتتناقص حصصها بنسبة ما يسدده المشتري من ثمن الشقة أو المخزن للبائعة - المميّزة - وحسب اتفاق الطرفين الوارد في اتفاقية الانتفاع والتملك المشار إليها فإن المشتري - المميز ضدها - تدفع شهرياً قسطاً متفقاً عليه تخصم المدعى عليها جزء منه تحدده هي ولها الحق في زيادته أو تخفيضه يعتبر بدل انتفاع المدعية - المميز ضدها - في الشقة موضوع الدعوى ويكون ربحاً للمميّزة والمميز ضدها يقسم بينهما حسب رصيد حصص كل منهما في تمويل شراء الشقة بتاريخ تسديد القسط والجزء الآخر من القسط الذي يزيد عن بدل الانتفاع يعتبر تسديد الجزء من القرض فينزل من الرصيد وجميع ما ورد في هذه الاتفاقيات والعقود الموقعة من طرفي هذه الدعوى بما في ذلك اتفاقية الانتفاع والتملك ليس فيها ما يخالف النظام العام أو الآداب العامة وهي وفقاً لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين ملزمة لطرفيها .

محكمة تمييز حقوق رقم 870/2004 تاريخ 26 /12 /2004

منشورات مركز عدالة

يستفاد من المادة (28) من اتفاقية انتفاع وتمليك انها أوجبت على المدعى عليها بإرسال إشعار خطي للمدعى حتى تتمكن من استعمال حقها المنصوص عليه بالاتفاقية باعتبار جميع الأقساط المستحقة في حال تخلف الملتزم بها عن تسديد أي منها مستحقة الأداء .
إذا لم ترسل المدعى عليها أي إشعار خطي للمدعى تشعره بتخلفه عن تسديد الأقساط التي استحققت فإن ما يترتب على ذلك أن أجل الدين ما زال قائماً لمصلحة المدعى وانه لم يتنازل عنه لا صراحة ولا دلالة، وعليه فإن مطالبة المدعى عليها للمدعى تكون سابقة لأوانها ، وأن تصدي محكمة الاستئناف لذلك ليس فيه مخالفة للقانون.

محكمة تمييز حقوق رقم 746/1995 تاريخ 17 /6 /1995

المنشور على الصفحة 207 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1997

اشتراط عقد بيع المركبة ان تبقى المركبة ملكا للبائع حتى تسديد كامل الثمن جانز وفقاً لاحكام المادة (487) من القانون المدني الا ان عدم اثاره البائع هذا الدفع امام محكمة الاستئناف لا يجيز اثارته امام محكمة التمييز ولا يعتبر سببا للنقض عملاً بالمادة (6 /198) من قانون اصول المحاكمات المدنية.

ب/ التزام البائع بتسليم المبيع

المادة 488

ب. تسليم المبيع :

يلتزم البائع بتسليم المبيع الى المشتري مجرداً من كل حق آخر وان يقوم بما هو ضروري من جانبه لنقل الملكية اليه .

محكمة تمييز حقوق رقم 838/2004 تاريخ 8 / 8 / 2004
منشورات مركز عدالة

اذا لم تلتزم البائعة بتنفيذ التزامها في العقد المبرم وهو تسليم المركبات للمشتري حسب ما هو متفق عليه ، فإن المشتري غير ملزمين بدفع قيمة الشيكات ثمن السيارات موضوع البيع وتكون مطالبة المميّزة مستوجبة الرد .

محكمة تمييز حقوق رقم 1952/2000 تاريخ 31 / 1 / 2001
المنشور على الصفحة 143/1 من المجلة القضائية لسنة 2001

ان تسليم المبيع للمشتري مجرداً من كل حق اخر هو من مقتضى عقد البيع واثّر من اثاره التي يلتزم بها البائع عملاً بالمادة (488) من القانون المدني . فاذا باع جميع الشركاء في الملك بمن فيهم الشريك الذي يشغل العقار حصصهم للمشتري ، فعلى من يشغل المبيع من الشركاء التخلي عنه وتسليمه للمشتري خالياً من الشواغل سواء اكان اشغاله كمالك شريك او كمستاجر لخصص باقي الشركاء .

ان المميز ببيعه لخصصه للمميز ضده فقد حقه باستمرار الانتفاع بها ، كما فقد حقه بالاستمرار في الانتفاع بالخصص المستاجر لتعذر تسليم محلها ، ولا محل في حالتنا هذه لاعتبار عقد الايجار المعقود بين المميز وشركائه بان يظل سارياً بحق مشتر العقار المميز وفقاً لما تقضي به احكام قانون المالكين والمستأجرين .

محكمة تمييز حقوق رقم 1966/1997 تاريخ 26 / 11 / 1997
المنشور على الصفحة 210 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1998

بيع سيارات تحمل لوحة اجنبية غير مسجلة لدى دائرة الترخيص في المملكة والمخزنة في المنطقة الحرة لغايات تسليمها للمشتري لا يجعل عقد البيع خاضعاً لاحكام المادتين (6 و 11) من قانون مؤسسة المناطق الحرة او المادة (20) من تعليمات التخزين في المنطقة الحرة او خاضعاً لتطبيق احكام المادة (1 / 4 أ) من قانون السير لان ملكية المبيع في هذه الحال تنتقل بمجرد تمام البيع للمشتري وعلى البائع ان يلتزم بتسليم المبيع الى المشتري وفقاً لاحكام المواد (485 / 1 و 488 و 489 و 490) من القانون المدني ولا تخضع في ذلك لاحكام قانون السير بخصوص تسجيلها ونقل ملكيتها لانها تعتبر خارج حدود المملكة ولا يعتبر بيعها باطلاً وفقاً لاحكام المادة (168) من القانون المدني0

محكمة تمييز حقوق رقم 1120/1996 تاريخ 1997 / 6 / 25
المنشور على الصفحة 4757 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1997

يطبق على عقد بيع بطريق احوالة العطاء احكام عقد البيع الواردة في القانون المدني، وتنتقل ملكية المبيع للمشتري بتمام البيع ما لم يقض القانون او الاتفاق بغير ذلك ويلتزم البائع بتسليم المبيع وفقا لاحكام المواد (485 و 488 و 494) من القانون المدني، وان ما يقابل وفاء البائع بالتزاماته يتوجب على المشتري الوفاء بالتزاماته المتقابلة فاذا نكل المشتري بعد استلام جزء من المبيع عن استلام الباقي فليس امام وزارة التموين باعتبارها البائع الا اللجوء الى احكام القانون المدني لمقاضاة المشتري وفقا لنص المادة (246) او المادة (523) منه، وليس لها بالتالي ان تقوم ببيع الجزء من المبيع والرجوع بعد ذلك على المشتري بنقص الثمن.

المادة 489: يلتزم البائع بتسليم المبيع للمشتري بالحالة التي كان عليها وقت البيع .

المادة 490: يشمل التسليم ملحقات المبيع وما اتصل به اتصال قرار وما اعد لاستعماله بصفة دائمة وكل ما جرى العرف على انه من توابع المبيع ولو لم تذكر في العقد .

محكمة تمييز حقوق رقم 2759/1998 تاريخ 1999 / 9 / 11
المنشور على الصفحة 1817 من مجلة نقابة المحامين لسنة 2000

عقد الايجار من العقود الملزمة لجانبين ويتعين تنفيذ ما اشتمل عليه بصورة تحقق المقصود منه ، ويسري في تسليم المأجور وتوابعه ما يسري على تسليم المبيع من آثار ما لم يتفق الطرفان على ما يخالفه ، وحيث ان التسليم في المبيع يشمل ملحقاته وما اتصل به اتصال قرار وما اعد لاستعماله بصفة دائمة وكل ما جرى العرف على انه من توابع المبيع ولو لم تذكر في العقد وذلك طبقا لاحكام المواد 675 و 680 و 490 من القانون المدني ، فان تصريح المستاجر في قائمة بيناته ان استعماله للساحة السماوية المجاورة للمأجور كان بموافقة وكيل المؤجرة الذي اجري العقد نيابة عنها - وهو ادعاء مجرد لم يثبتته المستاجر - يدل على ان الساحة المبني عليها البناء المضاف ليست من ملحقات وتوابع المأجور ، ويكون البناء في الساحة من قبل المستاجر يشكل اعتداء ومعارضة للمدعية المؤجرة في منفعة ملكها.

المادة 491: اذا سلم البائع المبيع الى المشتري بصورة صحيحة اصبح غير مسؤول عما يصيب المبيع بعد ذلك .

محكمة تمييز حقوق رقم 1705/1998 تاريخ 1999 / 2 / 17
المنشور على الصفحة 500/2 من المجلة القضائية لسنة 1999

من استعراض النصوص القانونية وخاصة المادة (493) التي استندت اليها محكمة الاستئناف والمواد 491 ، 503 و 505 و 506 من القانون المدني بالاضافة لما استقر عليه الاجتهاد القضائي نجد انه في حالة ظهور مستحق للمبيع فان من حق المشتري استرداد الثمن الذي دفعه من البائع وان مرور الزمن الذي يسري على هذه الحالة هو مرور الزمن العادي .

* ان مرور الزمن يطبق في حالة وقوع بيع صحيح لان القاعدة العامة ان الدعوى تبقى مسموعة لاسترداد المبلغ المدفوع بدون وجه حق حتى يمر الزمن العادي ولا يمر الزمن على اقامة الدعوى بعد

انقضاء سنة على تسليم المبيع لان حكم المادة (493) من القانون المدني ينطبق على البيع وزيادة الثمن او اتفاقية فقط اما ما سوى ذلك من الدعاوى فيسري عليها التقادم العادي (قرار تمييز هيئة عامة رقم 87 /631 لسنة 145 لسنة 1988) .

* حيث ان الثابت من البيئة ان السيارة مهربة مما يستوجب مصادرتها قانونا ، فان محل العقد يصبح غير قابل للتعاقد عليه وبالتالي يكون العقد قد فقد احد اركانها واصبح عقدا باطلا ومن حق المدعي المطالبة باسترداد الثمن الذي دفعه خلال مدة مرور الزمن العادي وليس كما ذهب لذلك خطأ محكمة الاستئناف مما يتعين معه اعتبار اسباب التمييز واردة على القرار المميز وموجبة لنقضه .

محكمة تمييز حقوق رقم 1705/1998 تاريخ 17 / 2 / 1999
المنشور على الصفحة 2147 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1999

يستفاد من المواد 491 و 503 و 505 و 506 من القانون المدني بالاضافة لما استقر عليه الاجتهاد القضائي انه في حالة ظهور مستحق للمبيع فان من حق المشتري استرداد الثمن الذي دفعه من البائع وان مرور الزمن الذي يسري على هذه الحالة هو مرور الزمن العادي يضاف لذلك ان مرور الزمن يطبق في حال وقوع بيع صحيح لان القاعدة العامة ان الدعوى تبقى مسموعة لاسترداد المبلغ المدفوع بدون حق حتى يمر الزمن العادي ولا يمر الزمن على اقامة الدعوى بعد انقضاء سنة على تسليم المبيع لان حكم المادة 493 من القانون ينطبق على عقد البيع الصحيح وعلى المطالبة التي تتعلق بفسخ البيع وزيادة الثمن او انقاصه فقط اما ما سوى ذلك من الدعاوى فيسري عليها التقادم العادي (قرار تمييز هيئة عامة رقم 87 /631 لسنة 145 لسنة 1988) .

محكمة العدل العليا رقم 181/1997 تاريخ 24 / 9 / 1997
المنشور على الصفحة 3769 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1998

لا وجه للتحدي بالمادة 491 من القانون المدني فيما نصت عليه من ان تسليم المبيع الى المشتري يجعل البائع غير مسؤول عما يصيبه لان هذه القاعدة تحكم العلاقة بين الافراد ضمن نطاق القانون الخاص وهي غير لازمة التطبيق في مجال القانون العام لاختلاف طبيعة كل من قواعد القانون الخاص عن قواعد القانون العام التي يطبقها القضاء الاداري فهذا القضاء لا يلتزم بتطبيق قواعد القانون الخاص على العلاقات التي تنشأ في نطاق القانون العام الا اذا وجد نص فالقضاء الاداري له حريته واستقلاله في ابتداع الحلول المناسبة للعلاقات التي تنشأ في مجال القانون العام بين الادارة في قيامها على ادارة المرافق العامة وبين الافراد فهو كما استقر الاجتهاد بانه قضاء انشائي يخلق الحلول المناسبة وفقا لطبيعة المنازعة واحتياجات المرفق العام.

محكمة تمييز حقوق رقم 1256/1995 تاريخ 29 / 11 / 1995
المنشور على الصفحة 1382 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1996

لا تسمع الدعوى بانقاص الثمن اذا انقضت سنة على تسليم المبيع للمشتري عملاً بالمادة 493 من القانون المدني وطالما ان المدعية اسست دعواها للمطالبة بالمبلغ المدعى به على وجود نقص في كمية البضاعة وعلى الاضرار التي لحقت بالبضاعة ولمخالفتها للمواصفات فتكون دعواها بعد مضي اكثر من سنة على تسليم المبيع غير مسموعة .

* تقضي المادة (491) من القانون المدني ان البائع يصبح غير مسؤول عما يصيب المبيع من عيوب بعد تسليمه للمشتري اما اذا حصل الضرر للمبيع بسبب سابق على تسليمه فيكون للمشتري التمسك بخيار العيب ضمن مدة ستة اشهر ما لم يلزم البائع بمدة اطول طبقاً لاحكام المادة (1 / 521) من ذات

القانون وعليه ولما لم ترد اية بينة تفيد بالتزام البائع بالضمان لمدة اطول فتكون الدعوى لمخالفة البضاعة المباعة للمواصفات والمقامة بعد مضي المدة المشار اليها غير مسموعة .
* لا يعتبر من قبيل الاقرار القاطع للتقادم تاكيدات البائع في المراسلات الصادرة عنه بانه سيعوض المشتري عن اية اضرار او نقص في المبيع عند استلام المبيع وانما هو من قبيل التاكيد على حكم القانون اضافة الى ان الفترة بين تاريخ اخر كتاب وبين تاريخ اقامة الدعوى تزيد عن مدة السنة المحددة بالمادة (493) من القانون المدني .

المادة 492: اذا عين في العقد مقدار المبيع وظهر فيه نقص او زيادة ولم يوجد اتفاق او عرف بهذا الشأن وجب اتباع القواعد التالية :-

1. اذا كان المبيع لا يضره التبعض فالزيادة من حق البائع يستحق استردادها عينا والنقص من حسابه سواء اكان الثمن محدد لكل وحدة قياسية ام لمجموع المبيع .
2. اذا كان المبيع يضره التبعض وكان الثمن محدد على اساس الوحدة القياسية فالزيادة من حق البائع يستحق ثمنها والنقص من حسابه .
3. اذا كان المبيع مما يضره التبعض وكان الثمن المسمى لمجموعه فالزيادة للمشتري والنقص لا يقابله شيء من الثمن .
4. كلما كانت الزيادة او النقص تلزم المشتري اكثر مما اشترى او تفرق عليه الصفقة كان له الخيار في فسخ البيع ما لم يكن المقدار تافها ولا يخل النقص في مقصود المشتري .
5. اذا تسلم المشتري المبيع مع علمه بانه ناقص سقط حقه في خيار الفسخ المشار اليه في الفقرة السابقة .

محكمة تمييز حقوق رقم 884/2004 تاريخ 3 / 10 / 2004
منشورات مركز عدالة

اذا قامت المدعية بدفع فرق الثمن للخطوط البريطانية التي قامت بنقل المسافرين من لندن / هيوستن عمان ذهاباً وإياباً درجة أولى ، فان المطالبة في حقيقتها مطالبة بباقي ثمن تذكرة السفر وليس دعوى فسخ عقد أو إنقاص الثمن أو تكملته التي يتقادم بسنة على تسليم المبيع وفق أحكام المادة 493 من القانون المدني ، لأن دعوى الفسخ وإنقاص الثمن أو تكملته لا تكون إلا في حالة الزيادة أو النقص في المبيع إذ قد يجد البائع عند تسليم المبيع أنه سلم مبيعاً يزيد في مقداره عن المتفق عليه أو قد يجد المشتري أن مقدار المبيع ينقص عما اتفق عليه بدليل ما ورد بالمادة 492 من القانون المدني ، الأمر الذي يبني عليه أن مطالبة المدعية لا تخضع للتقادم المنصوص عليه بالمادة 493 من القانون المدني وهي انقضاء سنة على تسليم المبيع وإنما تبقى مسموعة خلال فترة مرور الزمن العادي.

محكمة تمييز حقوق رقم 298/2003 تاريخ 29 / 5 / 2003
منشورات مركز عدالة

* اذا كان موضوع الدعوى يتعلق بأن المدعية قامت بشراء 849 طن من السمنة النباتية وبسعر 570 دولاراً للطن الواحد وأن الجهة المدعى عليها قامت بشراء هذه الكمية من المدعية وبسعر وأن المدعى عليها قامت باستلام البضاعة والتصرف فيها ودفعت من ثمنها 373 ألف دولاراً وترصد بذمتها باقي الثمن البالغ مائة وعشرة آلاف وتسعمائة وثلاثين دولاراً ، فان الدعوى تنحصر بالمطالبة بفرق ثمن بضاعة ولا تنطبق عليها أحكام المادة (493) من القانون المدني والمرتبطة إرتباطاً وثيقاً بما جاء بالمادة 492 من ذات القانون والتي تنص على أنه إذا عين في العقد مقدار البيع وظهر فيه نقص أو زيادة ولم يوجد إتفاق أو عرف بهذا الشأن وجب إتباع القواعد التالية :

..... أي أن يظهر النقص أو الزيادة في المبيع نفسه والتي لا يجوز معها سماع الدعوى بفسخ هذا العقد أو إنقاص ثمنه أو تكملته إذا انقضت سنة على تسليم المبيع عملاً بأحكام المادة 493 مدني .

* من حق المدعي أن يطالب بالدعوى بمبالغ تزيد عن مطالبته بدعوى أخرى وأن الحكم بأي دعوى يخضع للبيانات المقدمة فيها وحكم القانون حول ذلك ولا يشكل ذلك تناقضاً يوجب رد هذه الدعوى .

* حصرت المادة 280 من قانون الشركات رقم 1 لسنة 1989 الجزاء على خطر مزاوله الأعمال والنشاطات التجارية داخل المملكة على الشركات الأجنبية غير المقيمة بشطب تسجيلها وتحميلها مسؤولية التعويض عن أي خسارة أو ضرر ألحقته بالغير ، ولم يشمل نص هذه المادة وكذلك المادة 286 من قانون الشركات بطلان التعاقدات التي أجرتها هذه الشركات مع الغير .

* اذا طعن المميزون بالبقاء الحجز التحفظي إستئنافاً ، فإنه يحق لهم ذلك وفقاً لأحكام المادة 33 / 3 من قانون أصول المحاكمات المدنية شريطة دفع الرسوم القانونية المنصوص عليها في المادة 5/ب من نظام رسوم المحاكم رقم 55 لسنة 1997 ، فإذا لم يدفعوا الرسوم القانونية عن الطعن بالقرار الصادر بإلقاء الحجز التحفظي فإن القرار الصادر عن محكمة الإستئناف برد الإستئناف من هذه الناحية في محله .

* اذا صدر الحكم بمواجهة المدعى عليهم بصفتهم الشخصية وهذا واضح من مقدمة القرار الإستئنافي مع أن الإستئناف مقدم من شركة رعد مدحت عبد الرحمن وشركاه ومن كل من أمينة أحمد ودلال بايزيد وحسام هاني ورهام هاني وسوسن هاني ورندة هاني وحكم هاني محمود المتولي وذلك بصفتهم الورثة الشرعيين لمورثهم المرحوم هاني محمود المتولي ، لهذا فقد كان على المحكمة قبل إصدار حكمها بمواجهة المدعى عليهم بصفتهم الورثة الشرعيين لكل من المرحوم هاني والمرحوم رعد وبالإضافة لتركتهما أن تقوم بتحليف ممثل الجهة المدعية اليمين المنصوص عليها في المادة 54 / 2 أ من قانون البيئات والتي تنص على أنه " للمحكمة من تلقاء نفسها تحليف اليمين في أي من الحالات التالية :

أ- إذا أثبت أحد إدعاءه بحقه في التركة فتحلفه المحكمة على انه لم يستوف بنفسه أو بواسطة غيره هذا الحق من الميت ولم يبرؤه منه ولم يحله على غيره ولم يستوف دينه من الغير ولم يكن للميت رهن مقابل هذا الحق .

محكمة التمييز الأردنية رقم القضية :القرار2003/298
الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد بادي الجراح
وعضوية القضاة السادة محمد عثمان ، غازي عازر ، كريم الطراونة ، إياد ملحيس

المميزون : 1- شركة ؟؟؟ وشركاه مؤسسة ؟؟؟؟ للتجهيزات التجارية .

2-

12- ؟؟؟؟ وتمثله الوصية الشرعية المميزة التاسعة بصفتهم الورثة الشرعيين للمرحوم

؟؟؟؟/وكيلهم المحامي ؟؟؟؟.

المميز ضدها : شركة ؟؟؟ للنقل البحري/ وكيلها المحامي ؟؟؟؟ .

بتاريخ 2002/10/23 قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة إستئناف حقوق عمان في القضية رقم 2002/251 تاريخ 2002/9/24 القاضي بعد إتباع حكم النقض الصادر عن محكمتنا رقم 2002/690 تاريخ 2002/5/13 رد الإستئناف الأصلي والتبعي موضوعاً وتصديق القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان رقم 98/3875 تاريخ 2001/7/8 القاضي (بإلزام المستأنفون بالتكافل والتضامن بدفع مبلغ (102949 دولار أو ما يعادلها بالدينار الأردني بتاريخ الوفاء والرسوم والمصاريف وتثبيت الحجز التحفظي والفائدة القانونية بواقع 9% من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام وإلزام المستأنف ضدها بمبلغ (300) دينار أتعاب محاماة لوكيل المستأنفين كون المستأنف ضده خسر الجزء الأكبر من دعواه وتضمن الطرفين الرسوم والمصاريف الإستئنافية كل منهما بنسبة ما خسره من دعواه أي بنسبة (102949 إلى 373000) وإلزام المستأنفة تبعياً بمبلغ (195) ديناراً بدل أتعاب محاماة للمستأنفين أصلياً عن مرحلة الإستئناف .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

- 1- أخطأت محكمة إستئناف عمان بتفسيرها واستئنافها وتأويلها وتطبيقها لأحكام المادة (493) من القانون المدني عندما فسرت واستنتجت بأن حكم المادة (493) من القانون المدني يتعلق بالحالات الواردة في المادة (492) من ذات القانون ومحصور بها.
- 2- سبق لمحكمة إستئناف عمان بهيئتها السابقة ان قررت تدقيقاً في الدعوى رقم 2001/2794 تاريخ 2001/12/26 رد دعوى المميز ضدها وإلزامها بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة وسبق لمحكمة التمييز أن أصدرت قرارها رقم 2002/690 تاريخ 2002/5/13 والمتعلق بهذه الدعوى والقاضي بنقض قرار محكمة الإستئناف ولعدم جواز نظر محكمة إستئناف عمان الدعوى تدقيقاً وأنه كان يتوجب عليها نظرها مرافعة وحيث أن محكمة إستئناف عمان قد قررت إتباع النقض فكان يتوجب عليها نظر الدعوى مرافعة والحكم برد دعوى المميز ضدها .
- 3- أخطأت محكمة إستئناف عمان بما توصلت إليه من إستنتاج بأن سعر الطن الواحد للسمنة هو (570) ديناراً إستناداً إلى بينات المميز ضدها الشخصية وشهادات شهودها الثلاث المعترض على سماعهم من المميزين مستوجبة الإستبعاد وغير مقبولة وغير جائزة قانوناً لعدم حلف الشاهد مأمون الطراونة اليمين قبل الإدلاء بشهادته .
- 4- أخطأت محكمة إستئناف عمان بما توصلت إليه من إستنتاج بعدم وجود تناقض فيما بين مطالبات وادعاءات المميز ضدها واعتبارها ذلك من قبيل المطالبة بمبالغ زائدة رغم أن دعوى المميز ضدها (المدعية) مستوجبة الرد للتناقض .
- 5- وبالتناوب أيضاً فقد أخطأت محكمة إستئناف عمان أيضاً بتفسيرها واستنتاجها وتأويلها وتطبيقها لأحكام المادتين (280) و (286) من قانون الشركات رقم (1) لسنة 1989 .
- 6- وبالتناوب أيضاً فقد أخطأت محكمة إستئناف عمان باعتبار أن السببين التاسع والعاشر من أسباب الإستئناف يتعلقان بالحجز التحفظي ويردان عليه .

7- وبالتناوب أيضاً فقد أخطأت محكمة إستئناف عمان عندما قضت بالإلتفات عن السبب العاشر من أسباب الإستئناف ورده كونه جاء بصيغة عامة رغم أن هذا السبب واضح ومحدد بالطعن في البيانات المقدمة من المميز ضدها .

لهذه الأسباب يطلب وكيل المميزين قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

بتاريخ 2002/11/10 قدم وكيل المميز ضدها لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً وفي الموضوع رد التمييز وتأييد القرار المميز وتضمين المميزين الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد أن واقعة الدعوى تتلخص في أن المميرة شركة للنقل البري / يمثلها ؟؟؟ كانت أقامت لدى محكمة بداية حقوق عمان الدعوى رقم 1996/3312 ضد المدعى عليهم :

- 1- شركة ؟؟؟
 - 2- بصفته الشخصية وبصفته شريكاً متضامناً في المدعى عليها الأولى .
 - 3- بصفته الشخصية وبصفته شريكاً متضامناً في المدعى عليها الأولى .
- للمطالبة بالزام المدعى عليهم بعد المحاكمة والثبوت بمبلغ 483930 دولاراً أمريكياً او ما يعادلها بالدينار الأردني مع الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة والفائدة القانونية وتثبيت الحجز التحفظي .

وذلك على سند من القول أن هذا المبلغ رصيد ثمن 849 طناً من السمنة النباتية ، قامت المدعية بتوريدها للمدعى عليها الأولى وطالبتها والمدعى عليهما الثاني والثالث بتسديد هذا الرصيد إلا أنهم ممتنعون عن السداد وأثناء نظر هذه الدعوى توفي المدعى عليهما الثاني والثالث فجرت مخاصمة ورثتهما بالإضافة إلى تركة كل منهما وهم المميز ضدهم من 2-12 .

بتاريخ 2001/7/8 أصدرت محكمة البداية حكمها في هذه القضية برقم 98/3875 ((وهو الرقم بعد تجديد الدعوى)) والقاضي بالزام المدعى عليها الأولى بالتكافل والتضامن مع باقي المدعى عليهم بالإضافة لتركة مورثيها بدفع مبلغ (102949) دولاراً أو ما يعادلها بالدينار الأردني بتاريخ الوفاء مع تضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف وتثبيت الحجز التحفظي والفائدة القانونية بواقع 9% من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام وإلزام المدعي بمبلغ ثلاثماية دينار أتعاب محاماة للمدعى عليهم .

لم يرتض المدعى عليهم بهذا الحكم وطعنوا فيه إستئنافاً فتقدمت المدعية باستئناف تبعي وبعد أن نظرت محكمة إستئناف عمان الإستئنافين أصدرت قرارها رقم 2001/2974 تاريخ 2001/12/26 والذي قضى بفسخ الحكم المستأنف والحكم برد دعوى المدعية وإلزامها بالرسوم والمصاريف وسبعماية وخمسين ديناراً أتعاب محاماة .

لم تقبل المدعية بقرار محكمة الإستئناف وطعنت فيه تمييزاً وأصدرت محكمة التمييز قرارها رقم 2002/690 تاريخ 2002/5/13 متضمناً نقض القرار المميز وإعادة الدعوى لمحكمة الإستئناف لنظر الدعوى مرافعة ومن ثم إصدار القرار المقتضى .

سجلت الدعوى لدى محكمة الإستئناف مجدداً تحت الرقم 2002/251 وأصدرت قرارها بتاريخ 2002/9/24 متضمناً رد الإستئنافين الأصلي والتبعي وتضمين الطرفين الرسوم والمصاريف الإستئنافية كل منهما بنسبة ما خسره من دعواه (أي بنسبة 102949 إلى 373000) وإلزام المستأنفة تبعية بمبلغ 195 ديناراً بدل أتعاب محاماة للمستأنفين أصلياً عن مرحلة الإستئناف .

لم يقبل المدعى عليهم بقرار محكمة الاستئناف وطعنوا فيه تمييزاً للأسباب المبسطة بلائحة التمييز المقدمة من وكيلهم بتاريخ 2002/10/23 .

وعن السبب الأول : والذي ينصب على تخطنة محكمة الاستئناف بتفسيرها واستنتاجها وتأويلها وتطبيقها لأحكام المادة 493 من القانون المدني .

وعن ذلك نجد أن موضوع الدعوى يتعلق بأن المدعية قامت بشراء 849 طن من السمنة النباتية وبسعر 570 دولاراً للطن الواحد وأن الجهة المدعى عليها قامت بشراء هذه الكمية من المدعية وبنفس السعر وأن المدعى عليها قامت باستلام البضاعة والتصرف فيها ودفعت من ثمنها 373 ألف دولاراً وترصد بذمتها باقي الثمن البالغ مائة وعشرة آلاف وتسعمائة وثلاثين دولاراً

لهذا فإن الدعوى تنحصر بالمطالبة بفرق ثمن بضاعة ولا تنطبق عليها أحكام المادة (493) من القانون المدني والمرتبطة إرتباطاً وثيقاً بما جاء بالمادة 492 من ذات القانون والتي تنص على أنه إذا عين في العقد مقدار البيع وظهر فيه نقص أو زيادة ولم يوجد إتفاق أو عرف بهذا الشأن وجب إتباع القواعد التالية :

..... أي أن يظهر النقص أو الزيادة في المبيع نفسه والتي لا يجوز معها سماع الدعوى بفسخ هذا العقد أو إنقاص ثمنه أو تكملته إذا انقضت سنة على تسليم المبيع عملاً بأحكام المادة 493 مدني وحيث توصلت محكمة الاستئناف إلى هذه النتيجة فإن هذا السبب لا يرد على القرار المميز .

وعن السبب الثاني الذي ينعي فيه المميزون على محكمة الاستئناف خطأها بأنها عندما رأت الدعوى تدقيقاً قررت رد دعوى المدعي وعندما نقضت القضية وقررت المحكمة المذكورة إتباع النقض ورأت الدعوى مرافعة عادت عن قرارها السابق وبتشكيلها الحالي وقررت الحكم بالزام المدعى عليهم بفرق الثمن البالغ 102949 دولاراً .

وعن ذلك نجد أن محكمة التمييز قد نقضت الحكم السابق وأعادة الدعوى لمحكمة الاستئناف لنظر الدعوى مرافعة ، وبعد نظر الدعوى مرافعة ومن قبل هيئة مغايرة للهيئة الأولى أصدرت حكمها متضمناً إلزام المدعى عليهم بدفع مبلغ 102949 دولاراً للمدعية ، وبالتالي فإنه يحق للمحكمة بعد أن نظرت الدعوى مرافعة والإستماع إلى كافة بيناتها ومن خلال هذه البيانات الرجوع عن قرارها المنقوض وإصدار حكم جديد في الدعوى على ضوء البيانات المقدمة ، مما يستوجب رد هذا السبب .

وعن السبب الثالث : ومفاده النعي على محكمة الاستئناف خطأها من إستنتاج أن سعر الطن 570 ديناراً ((الصواب دولاراً)) إستناداً لبيانات المميز ضدها الشخصية وشهادات شهود معترض عليها .

وعن ذلك نجد أن المدعية قد أثبتت بالبيانات المقبولة أن سعر طن السمنة هو 570 دولاراً ومنها البينة الشخصية ولم تقدم الجهة المدعى عليها ما يثبت إدعائها بأن سعر الطن هو 440 دولاراً . وحيث أن محكمة الاستئناف توصلت إلى هذه النتيجة

من خلال البيانات المقدمة وكان استخلاصها لهذه النتيجة سائغاً ومقبولاً . فإننا نجد أن هذا السبب لا يرد على القرار المميز .

وعن السبب الرابع الذي ينعي فيه المميزون على محكمة الاستئناف خطأها بما توصلت إليه من استنتاج بعدم وجود تناقضات فيما بين مطالبات وادعاءات المميز ضدها ، واعتبار ذلك من قبيل المطالبة بمبالغ زائدة .

وعن ذلك فإننا نجد أن ما توصلت إليه محكمة الاستئناف بهذا الخصوص لا يخالف القانون وأن من حق المدعي أن يطالب بهذه الدعوى بمبالغ تزيد عن مطالبته بدعوى أخرى وأن الحكم بأي دعوى يخضع للبيانات المقدمة فيها وحكم القانون حول ذلك وأن ذلك لا يشكل تناقضاً يوجب رد هذه الدعوى ، مما يتعين معه رد هذا السبب.

وعن السبب الخامس الذي ينعي فيه المميزون على محكمة الاستئناف خطأها بتفسيرها واستنتاجها وتأويلها وتطبيقها لأحكام المادة 280 و 286 من قانون الشركات رقم 1 لسنة 1989 .

نجد أن الدفع على هذا الوجه مردود حيث أن المادة 280 من قانون الشركات رقم 1 لسنة 1989 قد حصرت الجزاء على خطر مزاولة الأعمال والنشاطات التجارية داخل المملكة على الشركات الأجنبية غير المقيمة بشطب تسجيلها وتحميلها مسؤولية التعويض عن أي خسارة أو ضرر ألحقته بالغير ، ولم يشمل نص هذه المادة وكذلك المادة 286 من قانون الشركات بطلان التعاقدات التي أجرتها هذه الشركات مع الغير ، وحيث توصلت محكمة الاستئناف بقرارها المميز لذات النتيجة فإن هذا السبب لا يرد على القرار المميز .

وعن السبب السادس والذي ينعي فيه المميزون على محكمة الاستئناف خطأها باعتبارها أن السببين التاسع والعاشر من أسباب الاستئناف يتعلقان بالحجز التحفظي ويردان عليه .

وعن ذلك نجد أن السبب التاسع / مكرر وأسباب الاستئناف يتعلق بإبقاء الحجز التحفظي على أموال المستأفنين . وحيث ان المميزين قد طعنوا بإبقاء الحجز التحفظي الصادر بتاريخ 1998/8/13 استئنافاً بتاريخ 2001/8/1 . فإنه يحق لهم ذلك وفقاً لأحكام المادة 3/33 من قانون أصول المحاكمات المدنية شريطة دفع الرسوم القانونية المنصوص عليها في المادة 5/ب من نظام رسوم المحاكم رقم 55 لسنة 1997 .

وحيث أن المميزين لم يدفعوا الرسوم القانونية عن الطعن بالقرار الصادر بإبقاء الحجز التحفظي فإن القرار الصادر عن محكمة الاستئناف برد الاستئناف من هذه الناحية في محله مما يتوجب معه رد سبب التمييز .

وعن السبب السابع : الذي ينعي فيه المميزون على محكمة الاستئناف خطأها عندما قضت بالإلتفات عن السبب العاشر من أسباب الاستئناف ورده كونه جاء بصيغة عامة .

ونحن بدورنا نجد أن ما توصلت إليه محكمة الاستئناف أثناء الرد على هذا السبب في محله حيث أن القول أن جميع البيانات معترض عليها وأن معظمها صوراً فوتوستاتية قد جاء بصيغة العموم ولم يوضح الطاعنون ماهية الصور الفوتوستاتية المعترض عليها مما يستوجب رد هذا السبب .

إلا أننا نجد ان الحكم قد صدر بمواجهة المدعى عليهم بصفتهم الشخصية وهذا واضح من مقدمة القرار الإستئنافي مع أن الإستئناف مقدم من شركة ؟؟؟؟ و ؟؟؟؟ وذلك بصفتهم الورثة الشرعيين لمورثهم المرحوم ؟؟؟؟ .

وكذلك قدم من ؟؟؟؟ بصفتهم الورثة الشرعيين للمرحوم ؟؟؟؟ .

لهذا فقد كان على المحكمة قبل إصدار حكمها بمواجهة المدعى عليهم بصفتهم الورثة الشرعيين لكل من المرحوم ؟؟؟؟ والمرحوم ؟؟؟؟ وبالإضافة لتركتهما أن تقوم بتحليف ممثل الجهة المدعية اليمين المنصوص عليها في المادة 2/54 أ من قانون البيئات والتي تنص على أنه " للمحكمة من تلقاء نفسها تحليف اليمين في أي من الحالات التالية :

أ- إذا أثبت أحد إدعائه بحقه في التركة فتحلفه المحكمة على انه لم يستوف بنفسه أو بواسطة غيره هذا الحق من الميث ولم يبرؤه منه ولم يحله على غيره ولم يستوف دينه من الغير ولم يكن للميث رهن مقابل هذا الحق .

لهذا نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق لمصدرها لتحليف ممثل الجهة المدعية اليمين المنصوص عليها في المادة 2/54 أ من قانون البيئات ومن ثم إصدار القرار المقتضى .

قراراً صدر بتاريخ 27 ربيع الأول سنة 1424 هـ الموافق 2003/5/29 م

محكمة تمييز حقوق رقم 201/1999 تاريخ 24 / 8 / 1999
المنشور على الصفحة 533/8 من المجلة القضائية لسنة 1999

حيث الثابت من عقد البيع ان مورث المدعين كان قد اشترى من المدعى عليه قطعة الارض بمبلغ (23) الف دينار على اعتبار ان مساحتها (563) مترا مربعا .
* وحيث ثابت من البينة المقدمة في الدعوى ان استملاكها وقع على قطعة الارض هذه بموجب مخطط تنظيمي مصدق نهائيا منشور في الجريدة الرسمية رقم (3719) تاريخ 25 / 9 / 1990 أي قبل وقوع عقد البيع بست سنوات وانه قد بلغت مساحة الجزء المستملك (263) مترا مربعا .
* وعليه ولما كان البيع قد وقع على كامل مساحة الارض والبالغة (563) مترا مربعا فان وريثة المشتري (المدعين) يستحقون ثمن المساحة الناقصة اعمالا لنص المادة (492 / 2) من القانون المدني - انظر قرار الهيئة العامة لمحكمة التمييز رقم (95 / 118) تاريخ 15 / 4 / 1995 بذات موضوع هذه الدعوى - قرار تمييز رقم 91 / 1079 تاريخ 29 / 2 / 1992 وقرار تمييز رقم (91 / 17) تاريخ 18 / 5 / 1991 . وحيث ان القرار المميز ذهب الى خلاف ذلك دونما سند من القانون ، فيكون حريا بالنقض واسباب التمييز تغدو وارادة عليه .

محكمة تمييز حقوق رقم 682/1985 تاريخ 21 / 11 / 1985
المنشور على الصفحة 1903 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1987

اذا عين في العقد مقدار المبيع وظهر فيه نقص او زيادة ولم يوجد اتفاق او عرف بهذا الشأن وجب اتباع القاعدتين التاليتين الاولى اذا كان المبيع لا يضره التبويض فالزيادة من حق البائع يستحق استردادها عينا والنقص من حسابه سواء اكان الثمن محدد لكل وحدة قياسية ام لمجموع المبيع . والقاعدة الثانية اذا كان المبيع يضره التبويض وكان الثمن محدد على اساس الوحدة القياسية فالزيادة من حق البائع يستحق ثمنها والنقص من حسابه ، وذلك عملا بالمادة 492 من القانون المدني . وعليه فان كان ثمن الارض بعقد البيع محدد على اساس المتر المربع فان النقص يكون من حساب البائع .
* ليس للمحكمة ولا الخصم ان تبحث بنقص المساحة ما دام ان المبيع المسجل في عقد البيع هو اقل من المساحة المتفق عليها اذ ان التسجيل هو بمثابة التسليم.

المادة 493: لا تسمع الدعوى بفسخ العقد او انقاص الثمن او تكملته اذا انقضت سنة على تسليم المبيع

محكمة تمييز حقوق رقم 3158/2002 تاريخ 31 / 12 / 2002
منشورات مركز عدالة

يستفاد من أحكام المادة 493 من القانون المدني انه لا تسمع دعوى فسخ العقد أو انقاص الثمن أو تكملته إذا انقضت سنة على تسليم المبيع، فإذا اقيمت الدعوى بعد مرور أكثر من سنة على التسليم فإنه يتعين ردها .

محكمة تمييز حقوق رقم 1665/2001 تاريخ 20 / 2 / 2002
منشورات مركز عدالة

ان دعوى المطالبة برصيد حساب محدد القيمة ومتفق على تسديده على ستة اقساط ، واقامة الدعوى قبل انقضاء سنة على امتناع المدعى عليها عن تنفيذ الاتفاق لا يسري عليها التقادم المنصوص عليه في المادة 493 من القانون المدني ، وانما يسري عليها التقادم المدني الطويل .

* اذا وجهت الجهة المدعية انذارا عدليا ، وتبلغته المدعى عليها بالذات ، والذي تطلب فيه المدعية السماح لها لاستكمال الاعمال المطلوبة منها في الاتفاقيتين ، واتاحة الفرصة امامها لدخول المنزل ، واجراء تلك الاعمال ، وبنفس الوقت تسديد الرصيد المستحق ، وحيث لم تقدم المدعى عليها اية بينة على اتاحة الفرصة للمدعية بدخول منزلها واجراء تلك الاعمال فان المدعية تكون بذلك قد طبقت نص المادة 1 / 246 من القانون المدني ، وتستحق رصيد المبلغ المتبقي لها بذمة المدعى عليها طالما ان المدعى عليها لم تسمح لها بالقيام بالاعمال المطلوبة منها نتيجة الاتفاقيتين المعقودتين بين الطرفين .
* ان ما توصلت اليه محكمة الاستئناف من انه على المدعى عليها ان تتيح الفرصة للمميز ضدها لاصلاح ما تم الاتفاق على اصلاحه ، وحيث انها لم تفعل ، ولم تسلك الطريق القانوني الذي نصت عليه المواد 193 - 198 والمادة 785 من القانون المدني ، يتفق واحكام القانون .
* ان اقامة الدعوى المتقابلة بعد مرور اكثر من سنة على اكتشاف العيب في المنجور ، فانها تغدو مردودة لمرور الزمن وفق مقتضيات المادة 791 من القانون المدني .
* اذا كانت المطالبة بمبلغ من النقود تعهدت المميرة بتاديبته في وقت معين وامتنعت عن ادائها ، ولم يكن موضع المطالبة تعويضا او تضمينات ، فان الحكم بالفائدة القانونية يكون من تاريخ المطالبة ، وفقا لاحكام المادة 1 / 167 من الاصول المدنية ، وليس من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية كما تدعي المميرة .

محكمة تمييز حقوق رقم 940/2000 تاريخ 10 / 10 / 2000
المنشور على الصفحة 130/10 من المجلة القضائية لسنة 2000

ان مرور الزمن المنصوص عليه في المادتين المذكورتين من قانون التجارة البحرية رقم (12) لسنة 1972 ، انما يتعلق بدعوى المسؤولية عن الاضرار اللاحقة بالبضاعة ، وكذلك جميع الدعاوى الناشئة عن عقد النقل البحري ، وعقد ايجار السفينة . وحيث ان المميرة ليست من اشخاص عقد النقل البحري او عقد ايجار السفينة ، او ممن له الصفة في النيابة عن أي منهم ، وان الدعوى ضد المميرة تستند الى علاقة عقدية تحكمها نصوص القانون المدني ونصوص العقد بما لا يخالف القانون ، وبالتالي فان احكام قانون التجارة البحرية لا مجال لتطبيقها على حالة المميرة . وحيث ان محكمة الاستئناف خلصت الى هذه النتيجة ، فان القرار المميز من هذه الجهة موافق للقانون .

* حيث ان دعوى المسؤولية الناشئة عن مخالفة شروط العقد ، انما تستمد اساسها القانوني من الحق في تعويض المضرور استنادا الى العقد والقانون ، وحيث ان الدعوى الماثلة ، كذلك ، فانها تخضع للتقادم وفق احكام القانون المدني وحيث ان مدة التقادم في القانون المدني متنوعة بتنوع الحقوق موضوع المطالبة . وحيث ان محكمة الاستئناف وان توصلت الى ان الدعوى خاضعة للتقادم وفق احكام القانون المدني ، الا انها لم تبين نوع ومدة التقادم الذي يسري على حالة هذه الدعوى ، ومبدا سريان مدته ، ولم تبين ما اذا توفر عذر شرعي منع تقديم الدعوى بموعدها ، ان كان له وجود وموجب للتطبيق ، مما يحول بين محكمة التمييز وبسط رقابتها على ذلك ، ويكون معه القرار المميز معتلا ومشوبا بالقصور في التعليل والتسبيب مما يتعين نقضه .

محكمة تمييز حقوق رقم 1705/1998 تاريخ 17 / 2 / 1999
المنشور على الصفحة 2147 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1999

يستفاد من المواد 491 و 503 و 505 و 506 من القانون المدني بالإضافة لما استقر عليه الاجتهاد القضائي انه في حالة ظهور مستحق للمبيع فان من حق المشتري استرداد الثمن الذي دفعه من البائع وان مرور الزمن الذي يسري على هذه الحالة هو مرور الزمن العادي يضاف لذلك ان مرور الزمن يطبق في حال وقوع بيع صحيح لان القاعدة العامة ان الدعوى تبقى مسموعة لاسترداد المبلغ المدفوع بدون حق حتى يمر الزمن العادي ولا يمر الزمن على اقامة الدعوى بعد انقضاء سنة على تسليم المبيع لان حكم المادة 493 من القانون ينطبق على عقد البيع الصحيح وعلى المطالبة التي تتعلق بفسخ البيع وزيادة الثمن او انقاصه فقط اما ما سوى ذلك من الدعاوى فيسري عليها التقادم العادي (قرار تمييز هيئة عامة رقم 631 / 87 صفحة 145 لسنة 1988) .

محكمة تمييز حقوق رقم 1705/1998 تاريخ 17 / 2 / 1999
المنشور على الصفحة 500/2 من المجلة القضائية لسنة 1999

من استعراض النصوص القانونية وخاصة المادة (493) التي استندت اليها محكمة الاستئناف والمواد 491 ، 503 و 505 و 506 من القانون المدني بالإضافة لما استقر عليه الاجتهاد القضائي نجد انه في حالة ظهور مستحق للمبيع فان من حق المشتري استرداد الثمن الذي دفعه من البائع وان مرور الزمن الذي يسري على هذه الحالة هو مرور الزمن العادي .
* ان مرور الزمن يطبق في حالة وقوع بيع صحيح لان القاعدة العامة ان الدعوى تبقى مسموعة لاسترداد المبلغ المدفوع بدون وجه حق حتى يمر الزمن العادي ولا يمر الزمن على اقامة الدعوى بعد انقضاء سنة على تسليم المبيع لان حكم المادة (493) من القانون المدني ينطبق على البيع وزيادة الثمن او اتفاقية فقط اما ما سوى ذلك من الدعاوى فيسري عليها التقادم العادي (قرار تمييز هيئة عامة رقم 631 / 87 صفحة 145 لسنة 1988) .
* حيث ان الثابت من البيئة ان السيارة مهربة مما يستوجب مصادرتها قانونا ، فان محل العقد يصبح غير قابل للتعاقد عليه وبالتالي يكون العقد قد فقد احد اركانه واصبح عقدا باطلا ومن حق المدعي المطالبة باسترداد الثمن الذي دفعه خلال مدة مرور الزمن العادي وليس كما ذهب لذلك خطأ محكمة الاستئناف مما يتعين معه اعتبار اسباب التمييز وارادة على القرار المميز وموجبة لنقضه .

محكمة تمييز حقوق رقم 2339/1997 تاريخ 25 / 1 / 1998
المنشور على الصفحة 2035 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1998

ان الدفع بمرور الزمن سندا للمادة 493 من القانون المدني الباحثة بعدم سماع دعوى فسخ العقد او انقاص الثمن او تكملته بمضي سنة على تسليم المبيع يسري على عقود البيع الصحيحة ويتعلق بطرفي عقد البيع وبما ان المميز ضده ليس طرفاً في عقد البيع رغم بطلانه يجعل الدفع بعدم سماع الدعوى في غير محله مستوجب الرد .

محكمة تمييز حقوق رقم 1978/1997 تاريخ 3 / 12 / 1997
المنشور على الصفحة 247 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1998

اشترطت المادة (853) من القانون المدني على الوكيل بالبيع عدم بيع ما وكل ببيعه لنفسه او ان يبيعه الى اصوله او فروع او زوجته او لمن كان التصرف معه يجر له مغنماً او يدفع عنه مغرملاً الا بئمن يزيد عن ثمن المثل او بئمن المثل اذا كان الموكل قد فوضه بالبيع لمن يشاء وعليه فان قيام الوكيل

بمقتضى الوكالة العامة المعطاة من مورثه المميزتين ببيع حصصها في قطعة ارض الى ابنيه لا يسري عليها التقادم المنصوص عليه في المادة (493) من القانون المدني الباحثه في عدم سماع الدعوى بفسخ عقد او انقاص ثمن او تكملته لان حكم هذه المادة محصور بطرفي العقد ، والمدعيتين ليستا طرفاً فيه اضافة الى ان دعوى المدعيتين هي دعوى ابطال عقد باع الوكيل بمقتضاه حصص مورثة المدعيتين قبل وفاتها خلافاً لاحكام المادة (853) من القانون المدني .

محكمة تمييز حقوق رقم 1256/1995 تاريخ 1995 /11 /29
المنشور على الصفحة 1382 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1996

لا تسمع الدعوى بانقاص الثمن اذا انقضت سنة على تسليم المبيع للمشتري عملاً بالمادة 493 من القانون المدني وطالما ان المدعية اسست دعواها للمطالبة بالمبلغ المدعى به على وجود نقص في كمية البضاعة وعلى الاضرار التي لحقت بالبضاعة ولمخالفتها للمواصفات فتكون دعواها بعد مضي اكثر من سنة على تسليم المبيع غير مسموعة .

* تقضي المادة (491) من القانون المدني ان البائع يصبح غير مسؤول عما يصيب المبيع من عيوب بعد تسليمه للمشتري اما اذا حصل الضرر للمبيع بسبب سابق على تسليمه فيكون للمشتري التمسك بخيار العيب ضمن مدة ستة اشهر ما لم يلزم البائع بمدة اطول طبقاً لاحكام المادة (1 /521) من ذات القانون وعليه ولما لم ترد اية بينة تفيد بالتزام البائع بالضمان لمدة اطول فتكون الدعوى لمخالفة البضاعة المباعة للمواصفات والمقامة بعد مضي المدة المشار اليها غير مسموعة .

* لا يعتبر من قبيل الاقرار القاطع للتقادم تاكيدات البائع في المراسلات الصادرة عنه بانه سيعوض المشتري عن اية اضرار او نقص في المبيع عند استلام المبيع وانما هو من قبيل التاكيد على حكم القانون اضافة الى ان الفترة بين تاريخ اخر كتاب وبين تاريخ اقامة الدعوى تزيد عن مدة السنة المحددة بالمادة (493) من القانون المدني .

محكمة تمييز حقوق رقم 132/1995 تاريخ 1995 /4 /10
المنشور على الصفحة 1021 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1996

لا تسمع الدعوى بفسخ او انقاص الثمن او تكملته اذا انقضت سنة على تسليم المبيع عملاً بالمادة (493) من القانون المدني وعليه وطالما ان عقد بيع اسهم المميز ضده في الشركة قد تم صحيحاً وفقاً لاحكام المادتين (66 و 67) من قانون الشركات رقم 12 لسنة 1964 الساري المفعول وقت المبيع كما ان تسجيل البيع لدى المرجع المختص في وزارة الصناعة والتجارة يتفق واحكام المادة 59 من قانون الشركات رقم (1) لسنة 1989 فان اقامة الدعوى للمطالبة بفسخ عقد البيع بعد مرور اكثر من سنة على تسجيل المبيع باسم المميز يجعلها مردودة طبقاً لنص المادة (493) من القانون المدني المشار اليها .

محكمة تمييز حقوق رقم 1079/1991 تاريخ 1992 /2 /29
المنشور على الصفحة 126 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1994

ان تسجيل الارض باسم المشتري يعد تسليمها لها بالمعنى الوارد بالمادة 497 من القانون المدني ولا تسمع الدعوى بفسخ العقد او انقاص الثمن او تكملته اذا انقضت سنة على التسجيل عملاً بالمادة 493 من القانون المدني .

محكمة تمييز حقوق رقم 682/1985 تاريخ 21 / 11 / 1985
المنشور على الصفحة 1903 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1987

لا يجوز سماع الدعوى بفسخ العقد او انقاص الثمن اذا انقضت سنة على تسليم المبيع عملا بالمادة 493 من القانون المدني اما بالنسبة لعقد بيع الارض فان انقضاء السنة يتم من تاريخ تسجيل عقد البيع لدى دائرة تسجيل الاراضي.

محكمة تمييز حقوق رقم 382/1987 تاريخ 16 / 6 / 1987
المنشور على الصفحة 240 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1990

ان المادة 198 من القانون المدني تجيز لصاحب خيار العيب امسك المعقود عليه والرجوع بنقصان الثمن على البائع قبل انقضاء سنة على تسليم المبيع والا ردت دعواه لمرور الزمن عملا بالمادة 493 من القانون المدني.

المادة 494

1. يتم تسليم المبيع اما بالفعل او بان يخلي البائع بين المبيع والمشتري مع الاذن له بقبضه وعدم وجود مانع يحول دون حيازته .
2. ويكون التسليم في كل شيء حسب طبيعته ويختلف باختلاف حاله .

محكمة تمييز حقوق رقم 1120/1996 تاريخ 25 / 6 / 1997
المنشور على الصفحة 4757 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1997

يطبق على عقد بيع بطريق احالة العطاء احكام عقد البيع الواردة في القانون المدني، وتنتقل ملكية المبيع للمشتري بتمام البيع ما لم يقض القانون او الاتفاق بغير ذلك ويلتزم البائع بتسليم المبيع وفقا لاحكام المواد (485 و 488 و 494) من القانون المدني، وان ما يقابل وفاء البائع بالتزاماته يتوجب على المشتري الوفاء بالتزاماته المتقابلة فاذا نكل المشتري بعد استلام جزء من المبيع عن استلام الباقي فليس امام وزارة التموين باعتبارها البائع الا اللجوء الى احكام القانون المدني لمقاضاة المشتري وفقا لنص المادة (246) او المادة (523) منه، وليس لها بالتالي ان تقوم ببيع الجزء من المبيع والرجوع بعد ذلك على المشتري بنقص الثمن.

المادة 495

اذا كان المبيع في حوزة المشتري قبل البيع باية صفة او سبب تعتبر هذه الحيازة تسليما ما لم يتفق على خلاف ذلك .

المادة 496

اذا اتفق المتبايعان على اعتبار المشتري متسلما للمبيع في حالة معينة او اذا اوجبت النصوص التشريعية اعتبار بعض الحالات تسليما اعتبر التسليم قد تم حكما .

المادة 497

يتم التسليم حكما بتسجيل المبيع باسم المشتري عندما تعلق النصوص التشريعية نقل الملكية على التسجيل الرسمي .

المادة 498

يعتبر التسليم حكما ايضا :

1. اذا ابقى البائع المبيع تحت يده بناء على طلب المشتري .
2. اذا انذر البائع المشتري بدفع الثمن وتسلم المبيع خلال مدة معقولة والا اعتبر متسلما فلم يفعل .

المادة 499

1. البيع المطلق يقتضي تسليم المبيع في محل وجوده وقت العقد.
2. اذا تضمن العقد او اقتضى العرف ارسال المبيع الى المشتري فلا يتم التسليم الا اذا جرى ايصاله اليه ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك .

هلاك المبيع قبل التسليم

المادة 500

1. اذا هلك المبيع قبل التسليم بسبب لا يد لاحد المتابعين فيه انفسخ البيع واسترد المشتري ما اداه من الثمن .
2. فاذا تلف بعض المبيع يخير المشتري ان شاء فسخ البيع او اخذ المقدار الباقي بحصته من الثمن .

المادة 501

1. اذا هلك المبيع قبل التسليم او تلف بعضه بفعل المشتري اعتبر قابضا للمبيع ولزمه اداء الثمن .
2. اذا كان للبائع حق الخيار في هذه الحالة واختار الفسخ ضمن له المشتري مثل المبيع او قيمته وتملك ما بقي منه .

المادة 502

1. اذا هلك المبيع قبل التسليم بفعل شخص آخر كان للمشتري الخيار ان شاء فسخ البيع وان شاء اجازته وله حق الرجوع على المتلف بضمان مثل المبيع او قيمته .
2. واذا وقع الاتلاف على بعض المبيع كان للمشتري الخيار بين الامور التالية :
 - ا . فسخ البيع .
 - ب. اخذ الباقي بحصته من الثمن وينفسخ البيع فيما تلف .
 - ج. امضاء العقد في المبيع كله بالثمن المسمى والرجوع على المتلف بضمان ما اتلف .

التزام البائع بالضمان

المادة 503

1. يضمن البائع سلامة المبيع من اي حق للغير يعترض المشتري اذا كان سبب الاستحقاق سابقا على عقد البيع .
2. ويضمن البائع ايضا اذا استند الاستحقاق الى سبب حادث بعد البيع ناشئ عن فعله .

المادة 504

1. الخصومة في استحقاق المبيع قبل تسلمه يجب ان توجه الى البائع والمشتري معا .
2. فاذا كانت الخصومة بعد تسلم المبيع واراد المشتري الرجوع على البائع وجب ادخاله في الدعوى .

المادة 505

1. اذا قضى باستحقاق المبيع كان للمستحق الرجوع على البائع بالثمن اذا اجاز البيع ويخلص المبيع للمشتري .
2. فاذا لم يجز المستحق البيع انفسخ العقد وللمشتري ان يرجع على البائع بالثمن .
3. ويضمن البائع للمشتري ما حدثه في المبيع من تحسين نافع مقدرا بقيمته يوم التسليم للمستحق .
4. ويضمن البائع ايضا للمشتري الاضرار التي نشأت باستحقاق المبيع .

محكمة تمييز حقوق رقم 534/2002 تاريخ 20 / 3 / 2002
منشورات مركز عدالة

حيث ان السيارة مهربية وتمت مصادرتها من قبل السلطات العراقية ، فليس هناك محل لعقد البيع ويصبح غير قابل للتعاقد عليه ، وبالتالي يكون العقد قد فقد احد اركانه واصبح عقدا باطلا ، ومن حق المدعين الرجوع على البائع بما دفعوه اليهم وبما انفقوه على السيارة من تحسينات نافعة طبقا للمواد 168 و 303 و 505 من القانون المدني ، دون ان تتضمن دعواهم طلب فسخ العقد ، وذلك لان عقد البيع كان باطلا .

محكمة تمييز حقوق رقم 1705/1998 تاريخ 17 / 2 / 1999
المنشور على الصفحة 500/2 من المجلة القضائية لسنة 1999

من استعراض النصوص القانونية وخاصة المادة (493) التي استندت اليها محكمة الاستئناف والمواد 491 ، 503 و 505 و 506 من القانون المدني بالاضافة لما استقر عليه الاجتهاد القضائي نجد انه في حالة ظهور مستحق للمبيع فان من حق المشتري استرداد الثمن الذي دفعه من البائع وان مرور الزمن الذي يسري على هذه الحالة هو مرور الزمن العادي .
ان مرور الزمن يطبق في حالة وقوع بيع صحيح لان القاعدة العامة ان الدعوى تبقى مسموعة لاسترداد المبلغ المدفوع بدون وجه حق حتى يمر الزمن العادي ولا يمر الزمن على اقامة الدعوى بعد انقضاء سنة على تسليم المبيع لان حكم المادة (493) من القانون المدني ينطبق على البيع وزيادة الثمن او اتفاقية فقط اما ما سوى ذلك من الدعاوى فيسري عليها التقادم العادي (قرار تمييز هيئة عامة رقم 87 / 631 / 145 لسنة 1988) .

حيث ان الثابت من البينة ان السيارة مهربة مما يستوجب مصادرتها قانونا ، فان محل العقد يصبح غير قابل للتعاقد عليه وبالتالي يكون العقد قد فقد احد اركانه واصبح عقدا باطلا ومن حق المدعي المطالبة باسترداد الثمن الذي دفعه خلال مدة مرور الزمن العادي وليس كما ذهب لذلك خطأ محكمة الاستئناف مما يتعين معه اعتبار اسباب التمييز وارادة على القرار المميز وموجبة لنقضه .

المادة 506

1. لا يصح اشتراط عدم ضمان البائع للثمن عند استحقاق المبيع ويفسد البيع بهذا الشرط .
2. ولا يمنع علم المشتري بان المبيع ليس ملكا للبائع من رجوعه بالثمن عند الاستحقاق .

حالات سقوط التزام البائع بالضمان

المادة 507

1. لا يملك المشتري الرجوع على البائع اذا كان الاستحقاق مبنيا على اقراره او نكوله عن اليمين .

المادة 508

1. اذا صالح المشتري مدعي الاستحقاق على مال قبل القضاء له وانكر البائع حق المدعي كان للمشتري ان يثبت ان المدعي محق في دعواه وبعد الاثبات يخير البائع بين اداء ما يعادل بدل الصلح او رد الثمن الى المشتري .
2. واذا كان الصلح بعد القضاء للمستحق احتفظ المشتري بالمبيع وحق له الرجوع على البائع بالثمن .

المادة 509

1. اذا استحق بعض المبيع قبل ان يقبضه كله كان للمشتري ان يرد ما قبض ويسترد الثمن او يقبل البيع ويرجع بحصة الجزء المستحق .
2. واذا استحق بعض المبيع بعد قبضه كله وحدث الاستحقاق عيبا في الباقي كان للمشتري رده والرجوع على البائع بالثمن او التمسك بالباقي بحصته من الثمن وان لم يحدث عيبا وكان الجزء المستحق هو الاقل فليس للمشتري الا الرجوع بحصة الجزء المستحق .
3. فاذا ظهر بعد البيع ان على المبيع حقا للغير كان للمشتري الخيار بين انتظار رفع هذا الحق او فسخ البيع والرجوع على البائع بالثمن

المادة 510

1. اذا وقع الادعاء بالاستحقاق بعد هلاك المبيع بيد المشتري ضمن للمستحق قيمته يوم الشراء ورجع على البائع بالثمن .
2. واذا كانت القيمة التي ضمنها المشتري اكثر من الثمن المسمى كان له الرجوع بالفرق مع ضمان الاضرار التي يستحقها وفقا للفقرة (4) من المادة (505) .

المادة 511

للمستحق مطالبة المشتري بما افاده من ريع المبيع او غلته بعد حسم ما احتاج اليه الانتاج من النفقات ويرجع المشتري على البائع بما اداه للمستحق.

المادة 512

1. يعتبر البيع منعقدا على اساس خلو المبيع من العيوب الا ما جرى العرف على التسامح فيه .
2. وتسري القواعد العامة بشأن خيار العيب على عقد البيع مع مراعاة الاحكام التالية .

محكمة تمييز حقوق رقم 3599/2004 تاريخ 20 / 2 / 2005
منشورات مركز عدالة

يقع ثبوت العيب القديم باوصافه المنصوص عليها في المادة 513 من القانون المدني ، على عاتق المدعي .

اذا لم يقدم المدعي اية بينة تثبت أن العيب في السيارة كان قديماً خاصة وان المدعي قد اشترى السيارة بتاريخ 6 / 2 / 1999 وتم ضبطها بتاريخ 24 / 3 / 1999 وهي بحوزته أي بعد اكثر من شهر من تاريخ استلامه لها فضلا عن أن مشروحات دائرة الجمارك لا تشير إلى أن العيب كان قديماً ، فإن ما يبني على ذلك أن المدعي يكون قد اخفق في بيان ما يدعيه وخاسراً له وبما أن محكمة الاستئناف قد توصلت إلى ذلك فيكون حكمها متفقاً واحكام القانون .
يعتبر البيع منعقداً على اساس خلو المبيع من العيوب عملاً بالمادة 512 / 1 من القانون المدني .

محكمة تمييز حقوق رقم 944/2004 تاريخ 29 / 8 / 2004
منشورات مركز عدالة

من المقرر في قضاء محكمة التمييز أن التقادم لا يتعلق بالنظام العام وينبغي التمسك به أمام محكمة الموضوع في عبارة جلية لا تحتل الإبهام .
اذا كان المشتري يتمسك بدفع دعوى الجهة المدعية بالعيب الخفي في المبيع الذي اشتراه من المدعية، فإن هذا الدفع لا يصلح سبباً لرد الدعوى لأن المشرع جعل للمشتري الرجوع على البائع بدعوى ضمان العيوب الخفية بعد إعدار البائع .

المادة 513

1. اذا ظهر في المبيع عيب قديم كان المشتري مخيراً ان شاء رده او شاء قبله بالثمن المسمى وليس له امساكه والمطالبة بما انقصه العيب من الثمن .
2. يعتبر العيب قديماً اذا كان موجوداً في المبيع قبل البيع او حدث بعده وهو في يد البائع قبل التسليم .
3. يعتبر العيب الحادث عند المشتري بحكم القديم اذا كان مستندا الى سبب قديم موجود في المبيع عند البائع .
4. يشترط في العيب القديم ان يكون خفياً والخفي هو الذي لا يعرف بمشاهدة ظاهر المبيع او لا يتبينه الشخص العادي او لا يكشفه غير خبير او لا يظهر الا بالتجربة .

محكمة تمييز حقوق رقم 2649/2001 تاريخ 17 / 10 / 2001
منشورات مركز عدالة

" ... طبقا لنص المادة 513 / 1 من القانون المدني فإنه لا يحق للمدعى عليها امسك الثمن ، والمطالبة بما انقصه العيب منه ، وانما هي مخيرة بين رد المبيع او قبوله بالثمن المسمى ، وحيث انها لم تقم برد المبيع ، فانها ملزمة بقبوله بالثمن المسمى .

* ان قول الممیزة بانها تطالب بفسخ عقد توريد المواد واعادة كامل قيمة هذه المواد لاكتشاف العيب فيها ، هو قول مردود ذلك ان المادة 518 / 1 من القانون المدني اجازت للمشتري اذا حدث في المبيع زيادة مانعة من الرد ، ثم ظهر عيب قديم فيه ، فانه يرجع على البائع بنقصان العيب ، وليس للبائع الحق في استرداد المبيع .

* نصت المادة 521 / 1 من القانون المدني على انه لا تسمع دعوى ضمان العيب بعد انقضاء ستة اشهر على تسلم المبيع ، ما لم يلتزم البائع بالضمان لمدة اطول ، كما نصت الفقرة الثانية من هذه المادة على انه ليس للبائع ان يتمسك بهذه المدة لمرور الزمان اذا ثبت ان اخفاء العيب كان بغش منه .

* اذا اشترت الممیزة المواد الاولية لصناعة الدهان من الجهة المميز ضدها ، وتقدمت بالدعوى المتقابلة بعد مرور اكثر من ستة اشهر على تسلم المبيع ، ولم ترد أي بيعة تفيد ان الجهة المدعية قد التزمت بضمان المبيع لمدة اطول ، او ان اخفاء العيب المدعى به كان بغش منها ، فان اسباب الطعن لا ترد على القرار المميز ويتعين ردها .

محكمة تمييز حقوق رقم 1628/2000 تاريخ 28 / 9 / 2000
منشورات مركز عدالة

لمحكمة الاستئناف باعتبارها محكمة موضوع وبحكم صلاحيتها التقديرية ، حيث انها ناقشت البيعة المستمعة واخذت بيعة المدعى واستندت اليها في الحكم ، وخاصة البيعة الشخصية المقبولة قانونا ، لان الطرفين من التجار والعلاقة موضوع الدعوى تجارية .

ان توصل محكمة الاستئناف بتوفر الخصومة بين طرفي الدعوى ، وان الشركة المدعى عليها اوصلت البضاعة لمزرعة المدعي ، وعندما نفقت الصيضان وعد مندوبها بالتعويض عما نفق عليه منها بمقتضى المادة 513 من القانون المدني ، وتوصلها ان الشاهد الدكتور احمد ليس صاحب المزرعة وعلاقته هي الوساطة بالشراء ، لانه كان يشرف على هذه المزرعة ، لمما يعني ان الطعن بالخصومة غير وارد .

حيث ثبت نفوق عدد من الصيضان بسبب العدوى من امهاتها قبل شرائها ، أي ان المرض كان قائما قبل الشراء ، لذا فان اعتبار الشركة مسؤولة بالتعويض موافق للقانون استنادا للمادة 516 من القانون المدني .

لا حاجة لتوجيه انذار عملا بالمادة 262 / 1 و 2 من القانون المدني اذا كان الامر لا يتوقف على ضرورة تنفيذ الالتزام وانما الامر يتعلق بعيب في المبيع .

محكمة تمييز حقوق رقم 2134/1996 (هيئة عامة) تاريخ 23 / 1 / 1997
المنشور على الصفحة 3060 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1997

لا يرد القول ان المشتري اسقط خياره بفسخ عقد البيع للعيب الخفي وامسك بالمبيع بالمعنى المقصود في المادتين (197 و 198) من القانون المدني طالما ثبت في اوراق الدعوى ان المشتري راجع البائع

في اليوم التالي لاستلام المبيع (الصيضان) بعد ان اكتشف انها مصابة بمرض، وهو عيب خفي وقديم وكان يبذل جهده لمدة تزيد عن الشهر في علاج الصيضان بالادوية التي كان يصرفها له البائع (المميز ضده) ولا يعتبر المشتري بذلك راضيا بالعيب، ذلك ان تراخي المشتري وعدم استعمال خياره بفسخ البيع، وهو ليس خبيرا بامراض الدواجن كان على امل التمكن من علاجها بالادوية التي كان يصرفها له البائع (بصفته طبيبا بيطريا وخبيرا في امراض الدواجن) وذلك من اليوم التالي لاستلامها، وعليه فيكون البائع ملزما بجبر الضرر الذي اصاب المشتري نتيجة بيعه صيضان مريضة، ولا مجال لتطبيق احكام المادتين (1 /513 و 515) من القانون المدني على وقائع هذه الدعوى والقول ان المشتري امسك بالمبيع او انه تصرف به طالما ان المشتري كان يتعامل مع طبيب بيطري (المميز ضده) باعه علاجات وادوية لمكافحة المرض ولم يتصرف بالصيضان بيعا او استهلاكا.

* لا ينطبق حكم المادة (1 /519) من القانون المدني التي اعطت الخيار للمشتري اذا ظهر عيب في بعض المبيع بين قبول المبيع بالثمن المسمى او رده كله، على موضوع الدعوى طالما ان حكم المادة اشترط ان يكون ظهور العيب قبل التسليم وليس بعده كما هو ثابت في اوراق الدعوى.

محكمة تمييز حقوق رقم 1130/1999 تاريخ 11 /28 /1999 المنشور على الصفحة 100/11 من المجلة القضائية

ان مجرد الاشارة الى ارقام مواد القانون المدني المتعلقة بعيوب المبيع ، ثم استعراض نصوص هذه المواد دون تقديم البيئة القانونية الكافية على العيب الخفي من المبيع ، لا يشكل طعنا ويتعين الالتفات عنه .

ان الطعن بخطأ محكمة الاستئناف بعد الاخذ بالبيئة لاثبات وجود العيوب الخفية في جهاز الكمبيوتر الذي اشترته الطاعنة هو طعن ينصب على مسائل موضوعية وامور واقعية يدخل استقصاءها والافتناع بها في صلاحية محكمة الموضوع دون رقابة عليها من هذه المحكمة ما دام استخلاصها معقولا من قبل محكمتي الموضوع صاحبتى الصلاحية في تقدير ووزن البيئات .

محكمة تمييز حقوق رقم 196/1991 تاريخ 17 /7 /1991 المنشور على الصفحة 2104 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1992

اذا تبين للمشتري ان الشقة التي اشتراها فيها العديد من النواقص الخاصة والعمامة ، فليس له ان يطالب باكمال هذه النواقص مع العطل والضرر او ان يطالب بما انقصه العيب من الثمن وانما له ان يرد المبيع او ان يقبله بالثمن المسمى عملا بالمادة (513) من القانون المدني.

محكمة تمييز حقوق رقم 581/1988 تاريخ 25 /6 /1988 المنشور على الصفحة 1472 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1990

اذا ثبت لمحكمة الموضوع ان المشتري قبل البضاعة التي اشتراها ووعده بدفع ثمنها دون ان يدعي بتلف فيها فيلتزم بثمانها عملا بحكم المادة 1 /513 من القانون المدني التي تنص على انه اذا ظهر في المبيع عيب قديم كان المشتري مخيرا ان شاء رده او شاء قبله بالثمن وليس له امساكه والمطالبة بما انقصه العيب من الثمن.

المادة 514

- لا يكون البائع مسؤولاً عن العيب القديم في الحالات التالية :
1. إذا بين البائع عيب المبيع حين البيع .
 2. إذا اشترى المشتري المبيع وهو عالم بما فيه من العيب .
 3. إذا رضي المشتري بالعيب بعد اطلاعه عليه او بعد علمه به من آخر .
 4. إذا باع البائع المبيع بشرط عدم مسؤوليته عن كل عيب فيه او عن عيب معين الا اذا تعمد البائع اخفاء العيب او كان المشتري بحالة تمنعه من الاطلاع على العيب .
 5. اذا جرى البيع بالمزاد من قبل السلطات القضائية او الادارية .

المادة 515

اذا تصرف المشتري في المبيع تصرف المالك بعد اطلاعه على العيب القديم سقط خياره .

محكمة تمييز حقوق رقم 560/1985 تاريخ 27 / 1 / 1986
المنشور على الصفحة 219 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1988

ان استعمال امانة العاصمة للكانسات بعد اطلاعها على عيبها الذي تبين لها في الجدول المنظم من مدير دائرة الميكانيك وبتقرير الكشف الذي اجرته محكمة البداية الذي اثبت انه تم تشغيل الكانسات بعد التاريخ الذي علمت امانة العاصمة بوجود العيب في هذه الكانسات يدل على ان الامانة قد تصرفت بالمبيع بعد اطلاعها على العيب القديم مما يسقط بتصرفها هذا خيار العيب عملاً بالمادة 515 من القانون المدني التي تنص على انه اذا تصرف المشتري في المبيع تصرف المالك بعد اطلاعه على العيب القديم سقط خياره.

ان امانة العاصمة تتمتع بالشخصية المعنوية ويقوم بتصرفاتها الفعلية رجال معينون من قبلها فيتصرفون باسمها وعليه فان قيام جهاز امانة العاصمة بتشغيل الكانسات بعد اكتشاف امانة العاصمة للعيب فيها يسقط حقها في خيار العيب.

المادة 516

اذا هلك المبيع المعيب بعيب قديم في يد المشتري او استهلكه قبل علمه بالعيب رجع على البائع بنقصان العيب من الثمن .

محكمة تمييز حقوق رقم 1628/2000 تاريخ 28 / 9 / 2000
منشورات مركز عدالة

لا حاجة لتوجيه انذار عملاً بالمادة 1 / 262 و 2 من القانون المدني اذا كان الامر لا يتوقف على ضرورة تنفيذ الالتزام وانما الامر يتعلق بعيب في المبيع .

المادة 517

1. إذا حدث في المبيع لدى المشتري عيب جديد فليس له ان يرده بالعيب القديم وانما له مطالبة البائع بنقصان الثمن ما لم يرض البائع باخذه على عيبه الجديد .
2. اذا زال العيب الحادث عاد للمشتري حق رد المبيع على البائع بالعيب القديم .

المادة 518

1. اذا حدث في المبيع زيادة مانعة من الرد ثم ظهر للمشتري عيب قديم فيه فانه يرجع على البائع بنقصان العيب وليس للبائع الحق في استرداد المبيع .
2. والزيادة المانعة هي كل شيء من مال المشتري يتصل بالمبيع .

محكمة تمييز حقوق رقم 2649/2001 تاريخ 17 / 10 / 2001 منشورات مركز عدالة

طبقا لنص المادة 513 / 1 من القانون المدني فانه لا يحق للمدعي عليها امسك الثمن ، والمطالبة بما انقصه العيب منه ، وانما هي مخيرة بين رد المبيع او قبوله بالثمن المسمى ، وحيث انها لم تقم برد المبيع ، فانها ملزمة بقبوله بالثمن المسمى .

* ان قول الممیزة بانها تطالب بفسخ عقد توريد المواد واعادة كامل قيمة هذه المواد لاكتشاف العيب فيها ، هو قول مردود ذلك ان المادة 518 / 1 من القانون المدني اجازت للمشتري اذا حدث في المبيع زيادة مانعة من الرد ، ثم ظهر عيب قديم فيه ، فانه يرجع على البائع بنقصان العيب ، وليس للبائع الحق في استرداد المبيع .

* نصت المادة 521 / 1 من القانون المدني على انه لا تسمع دعوى ضمان العيب بعد انقضاء ستة اشهر على تسلم المبيع ، ما لم يلتزم البائع بالضمان لمدة اطول ، كما نصت الفقرة الثانية من هذه المادة على انه ليس للبائع ان يتمسك بهذه المدة لمرور الزمان اذا ثبت ان اخفاء العيب كان بغش منه .

* اذا اشترت الممیزة المواد الاولية لصناعة الدهان من الجهة المميز ضدها ، وتقدمت بالدعوى المتقابلة بعد مرور اكثر من ستة اشهر على تسلم المبيع ، ولم ترد أي بيينة تفيد ان الجهة المدعية قد التزمت بضمان المبيع لمدة اطول ، او ان اخفاء العيب المدعى به كان بغش منها ، فان اسباب الطعن لا ترد على القرار المميز ويتعين ردها .

المادة 519

1. اذا بيعت اشياء متعددة صفقة واحدة وظهر في بعضها عيب قبل التسليم فالمشتري بالخيار بين قبولها بالثمن المسمى او ردها كلها .
2. واذا بيعت اشياء متعددة صفقة واحدة وظهر في بعضها بعد التسليم عيب قديم وليس في تفريقها ضرر فالمشتري رد المعيب بحصته من الثمن وليس له ان يرد الجميع بدون رضى البائع فان كان في تفريقها ضرر فله ان يرد جميع المبيع او يقبله بكل الثمن .

المادة 520

ينتقل حق ضمان العيب بوفاء المشتري الى الورثة .

المادة 521

1. لا تسمع دعوى ضمان العيب بعد انقضاء ستة اشهر على تسلم المبيع ما لم يلتزم البائع بالضمان لمدة اطول .
2. وليس للبائع ان يتمسك بهذه المدة لمرور الزمان اذا ثبت ان اخفاء العيب كان بغش منه .

محكمة تمييز حقوق رقم 2631/2004 تاريخ 27 / 12 / 2004 منشورات مركز عدالة

يستفاد من المادة 521 من القانون المدني ، أن دعوى ضمان العيب لا تسمع بعد انقضاء ستة أشهر على تسليم المبيع ما لم يلتزم البائع بالضمان لمدة أطول كما هو مفهوم الفقرة الأولى من المادة 521 من القانون المدني ، أما بالنسبة للفقرة الثانية منها فإن مجرد وجود العيب في المبيع لا يكفي لثبوت الغش من جانب البائع وإلا لتعذر أعمال مدة مرور الزمن على دعوى ضمان العيب لأن الغش بالمعنى القانوني المقصود في الفقرة الثانية من المادة 521 مدنى المشار إليها تتطلب قيام البائع بأفعال عمديه من شأنها التمويه على المشتري بقصد إخفاء العيب ومنعه من اكتشافه في الوقت المناسب لأن البائع إذا تعدد إخفاء العيب غشاً فيه يكون قد ارتكب خطأ يستغرق خطأ المشتري في عدم فحص المبيع بالعناية المعتاده (الوسيط في شرح القانون المدني - السنهوري البيع والمقايضة / الجزء الرابع صفحہ 726 فقره 367) .

محكمة تمييز حقوق رقم 3324/2003 تاريخ 22 / 12 / 2003 منشورات مركز عدالة

لا يسري التقادم القصير المشار اليه في المادة 1 / 521 من القانون المدني ، على الحالة المعروضة ، اذا كان تقرير الخبرة الجاري بمعرفة محكمة الدرجة الاولى قد اشار الى ان الاشتال المباعه الى المدعي مخالفة للاوصاف المتفق عليها وللتعهد الصادر بشأنها مما يشير الى وقوع غش من المدعي عليه ويغدو التقادم الطويل هو الذي يطبق على هذه الحالة .

محكمة تمييز حقوق رقم 2251/2003 تاريخ 15 / 10 / 2003 منشورات مركز عدالة

لا يرد من انه لا يجوز اثبات الكفالة التي تزيد قيمتها عن 100 دينار الا بالبينة الخطية ، اذا كانت العلاقة بين المميز والمميز ضدها هي علاقة تجارية وعليه فمن الجائز اثبات ما تم الاتفاق عليه بين الطرفين بالبينة الشخصية سيما وان المهندس كان يعمل لدى المميز وكان حاضراً عند الاتفاق على شراء المميز ضده للجهاز وهو الذي قام بتركيب الجهاز وتشغيله .

اذا قامت المميزه بتاريخ 13 / 4 / 2001 بتبديل الجهاز المعيب الاول الذي اشتراه المميز بتاريخ 30 / 9 / 2000 بجهاز آخر ، فإن التاريخ المعتبر لشراء الجهاز لغايات احتساب مدة مرور الزمن المنصوص

عليها في المادة 521/1 من القانون المدني هو تاريخ استلام الجهاز الجديد الثاني بتاريخ 13/4/2001 لان هذا الجهاز هو بدل الجهاز الذي تبين وجود خلل فيه غير قابل للإصلاح ، وبالتالي فإذا ثبت وجود خلل في الجهاز الجديد فإن مدة مرور الزمن وفق احكام المادة 521/1 من القانون المدني تسري من تاريخ استلام الجهاز الجديد أي بتاريخ 13/4/2001 ولا يرد ما تذهب اليه المميّزة من ان الدعوى منسوبة على الجهاز المشتري بتاريخ 30/9/2000 وبالتالي يسري مرور الزمن من هذا التاريخ ، حيث ان هذا القول لا سند له من الواقع والقانون ويتناقض مع الهدف من اعطاء مدة للمشتري من التثبت من وجود عيوب خفيه بالمبيع من عدمها ، وعليه وحيث ان الدعوى اقيمت بتاريخ 27/9/2001 والجهاز الذي يطالب المميز ضده باعادته للمميّزة للعيوب التي ظهرت فيه تم استلامه بتاريخ 13/4/2001 ، فإن مدة الستة اشهر المنصوص عليها في المادة 521/1 من القانون المدني لم تمر ، وتكون الدعوى مقامة ضمن المدة القانونية .

محكمة تمييز حقوق رقم 895/2002 تاريخ 5/5/2002
منشورات مركز عدالة

ذا قدم المدعي الدعوى بعد مرور الستة أشهر المشار إليها في المادة 521/1 من القانون المدني من استلامه السيارة ، فان ما خلصت به محكمة الاستئناف في قرارها المميز ، إلى ان الدعوى بعد مرور مدة الستة أشهر مستوجبة الرد لهذا السبب فإنها تكون قد طبقت القانون تطبيقاً صحيحاً .

محكمة تمييز حقوق رقم 939/1997 تاريخ 14/7/1997
المنشور على الصفحة 200 من المجلة القضائية لسنة 1997

ان العقد الباطل لا يترتب عليه اثر ولا ترد عليه الاجازة حسبما جاء في المادة (1/168) من القانون المدني ولكل ذي مصلحة ان يتمسك بالبطلان وللمحكمة ان تقضي به من تلقاء نفسها عملاً بالفقرة (2) من المادة ذاتها .
ان التاريخ الذي يتوجب اعتباره بدا لسريان المدة المانعة من سماع الدعوى تطبيقاً لاحكام المادة (521) من القانون المدني هو تاريخ تسجيل عقدي البيع في دائرة التسجيل .

محكمة تمييز حقوق رقم 177/1987 تاريخ 5/3/1987
المنشور على الصفحة 45 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1990

لا تسمع دعوى الضمان بعد انقضاء ستة اشهر على تسلم المبيع ما لم يلتزم البائع بالضمان لمدة اطول وذلك عملاً بالمادة 521/1 من القانون المدني.
ليس للبائع ان يتمسك بمدة الستة اشهر المنصوص عليها في المادة 521/1 من القانون المدني بمرور الزمن اذا ثبت ان اخفاء العيب كان بغش منه، وذلك عملاً بالمادة 521/2 من القانون المدني.

محكمة تمييز حقوق رقم 127/1985 تاريخ 17/4/1985
المنشور على الصفحة 1886 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1985

ان دعوى ضمان العيب لا تسمع بعد انقضاء ستة اشهر على تسليم المبيع ما لم يلتزم البائع بالضمان لمدة اطول عملاً بالفقرة الاولى من المادة 521 من القانون المدني .
* ان مجرد وجود العيب في المبيع لا يكفي لثبوت الغش في جانب البائع والا لتعذر اعمال مدة مرور الزمن على دعوى ضمان العيب لان الغش بالمعنى القانوني المقصود في المادة 531 من القانون المدني يتطلب قيام البائع بافعال عمدية من شأنها التمويه على المشتري بقصد اخفاء العيب ومنعه من اكتشافه في الوقت المناسب .

التزامات المشتري:-

محكمة تمييز حقوق رقم 2579/1998 (هيئة عامة) تاريخ 1999 / 4 / 5

المنشور على الصفحة 2526 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1999

* ما ابرم بين المميز والمميز ضده هو عقد نهائي تحددت به التزاماتهما وانه تم بموجب الاتفاق على تسليم المبيع والوفاء بباقي الثمن بتاريخ لاحق لتاريخ العقد وان يتم ذلك بشكل متزامن غير ان ذلك لم يتم تنفيذه في الموعد المتفق عليه الا انه وبموجب الانذارات المتبادلة بينهما فيما بعد تم الاتفاق على تنفيذ التزاماتهما المتقابلة الامر الذي يعتبر تعديلاً للعقد الاصلي والذي هو امر جانز ما دام ان التعديل هذا قد تم برضاها وان معالجة الدعوى من حيث تدقيق البينة والتطبيقات القانونية على الوقائع والبحث في من نفذ التزامه ومن لم ينفذها يتوجب ان يتم على اساس الاتفاق المعدل للعقد الاصلي وفي حدود الشروط موضوع التعديل اذ انه على ضوء ذلك يتحدد فيما اذا كان المميز محقاً او غير محق في مطالبته للمميز ضده بباقي العربون موضوع الدعوى .

* ان العقد الاصلي المبرم بين طرفي الخصومة والمتعلق ببيع سيارات مرسيديس من قبل المدعي (المميز ضده) للمدعى عليه (المميز) قد تم تعديله بموجب انذارات متبادلة بينهما وان هذا التعديل قد تم برضاها وان شروط العقد كانت قد حددت التزامات كل منهما بان يكون الوفاء والتسليم متزامناً وفي المانيا وانه لم يثبت ان المدعى عليه قد توجه لالمانيا لاستلام السيارات والتي ثبتت من شهادات الشهود انها كانت جاهزة للتسليم لدى شركة مرسيديس هناك وانه لم يتم تسليم بقية قيمة العربون او قيمة السيارات مما مؤداه انه قد اخل بالتزاماته مما يجعل للمدعي الحق بالامتناع عن تنفيذ التزاماته من جهته وفقاً لاحكام المادة 203 من القانون المدني وان المدعى عليه يكون قد خالف احكام المادة 522 من نفس القانون وانه وسنداً لنص المادة 107 مدني التي تنص في الفقرة الاولى منها على ان دفع العربون وقت ابرام العقد يفيد ان لكل من المتعاقدين الحق في العدول عنه الا اذ قضى الاتفاق بغير ذلك وفي الفقرة الثانية منه تنص على انه اذا عدل من دفع العربون فقدده واذا عدل من قبضه رده ومثله وانه وحيث لم يلتزم المدعى عليه بما كان قد تم الاتفاق عليه مع المدعي فان الاخير يكون قد اثبت دعواه .

* اخلال المميز بالتزامه باستلام السيارات في الموعد المقرر وعدم قيامه بالوفاء بالثمن في هذا الموعد وان السيارات كانت جاهزة للتسليم في الموعد المتفق عليه بالعقد المعدل فان ما توصلت اليه من الزام المميز بدفع المبلغ المدعى به للمميز ضده يكون موافقاً للقانون والواقع .

محكمة تمييز حقوق رقم 542/1998 تاريخ 1998 / 5 / 13

المنشور على الصفحة 496/5 من المجلة القضائية لسنة 1998

* على فرض صحة القول بان عقد البيع بين المميز والمدعو مصطفى كان عقداً باطلاً فان بطلان هذا العقد لا اثر له على صحة عقد البيع بين مصطفى والمميز ضده خالد الذي اشترى البضاعة من ماله الخاص وبحسن نية وبدون تواطؤ ودون ان يعلم بظروف العقد الذي تم بين المميز ومصطفى المذكور. وبما ان المميز ضده قد اشترى الساعات المطلوب استردادها ممن يتجر بمثلها وحازها بنية حسنة ومقابل ثمن المثل فانه لا يحق للمميز استردادها.

* ان القول بان محكمة الاستئناف قد خالفت احكام المواد 168 و 465 و 522 من القانون المدني غير وارد وذلك لان آثار بطلان عقد البيع وبين المميز والشخص الذي اشترى منه الساعات اذا كان العقد باطلاً هي آثار مقصورة على طرفي العقد ولا يتعداهما الى المميز ضده الذي اشترى الساعات وحازها مقابل الثمن وبنية حسنة وعقد صحيح.

* بما ان المميز قد سلم الساعات بطوعه واختياره وكامل ارادته الى مصطفى الذي اشتراها منه واصدر له شيكا بثمانها ولم تخرج هذه الساعات من حيازة المميز نتيجة فقدانها او سرقتها او غصبها حتى يجيز له القانون استردادها ممن وجدت في حيازته وحتى في هذه الحالات فانه لا يجوز للمالك استرداد المال المنقول الذي سرق او فقد او اغتصب من حيازة من اشتراه بحسن نية في سوق او مزاد علني او اشتراه ممن يتجر بمثله الا اذا عجل له الثمن الذي دفعه ولذلك فان قول الطاعن بان محكمة الاستئناف قد خالفت احكام المادة 1190 من القانون المدني غير وارد.

* ان قول الطاعن بانه اذا كان للمميز ضده حق فله ان يرجع على من قبض قيمة البضاعة منه سندا لاحكام المادة 293 من القانون المدني غير وارد ايضا وذلك لان المميز ضده لم ياخذ مال المميز بلا سبب شرعي وانما اشترى بعقد الساعات صحيح ومقابل ثمنها في السوق.

محكمة تمييز حقوق رقم 1181/1997 تاريخ 14 / 9 / 1997
المنشور على الصفحة 77 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1998

• اذا اتفق المشتري (المميز) مع البائع (المميز ضده) على ان يقوم الاخير بتوريد خمسين سيارة شاحنة يجري تسليمها خلال ثلاثة اشهر من تاريخ العقد والتزم المشتري بدفع ما قيمته (20%) من الثمن كعربون حيث سلم البائع شيكين بالمبلغ تم صرف الاول ولم يتم صرف الثاني ثم عدلت بنود العقد الاصيلي بموجب انذارات عدلية تبادلها الطرفان وتحددت التزامات كل منهما بحيث يتم الوفاء بالثمن وتسليم المبيع في المانيا وعليه وطالما لم يثبت المشتري انه توجه لالمانيا لاستلام المبيع او انه قام بتسديد قيمة العربون كاملة او قيمة السيارات المبيعة فيكون هو من اخل بالتزاماته ويحق للبائع الامتناع عن تنفيذ التزاماته المقابلة عملاً بالمادة (203) من القانون المدني وما دام ان المشتري اخل بما يتوجب عليه بعدم تسليمه الثمن وفقاً لنص المادة (522) من ذات القانون فيكون العربون المدفوع من حق البائع عملاً بالمادة (107) من القانون المدني ويكون ما توصلت اليه محكمة الاستئناف في رد دعوى المشتري في محله وموافقاً للقانون .

محكمة تمييز حقوق رقم 6/1991 (هيئة عامة) تاريخ 20 / 10 / 1991
المنشور على الصفحة 2346

2346 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1991

* ان الحكم بالاعسار لا يحتاج الى ادعاء مستقل وحكم مستقل به لان القانون المدني لم ينظم المسألة على اي وجه بل تركها للقواعد العامة وبذلك يجوز اثارته كدفع في الدعوى.

* يسقط حق المدين في الاجل اذا حكم باعساره عملاً بالمادة 404 / 1 من القانون المدني. وينبغي على ذلك ان المدعي الذي طالب المدعى عليها بتسليمه باقي البضاعة المتعاقد عليها والتي دفع جزءاً من قيمتها وحرر الامر المدعى عليها عدة كمبيالات بباقي الثمن سندا للعقد وتخلف عن تسديد احدى الكمبيالات بموعد استحقاقها وثبت عجزه عن الوفاء بديون اخرى مستحقة عليه وقضت المحكمة باعساره فيصبح البيع مطلقاً يستحق فيه الثمن معجلاً عملاً بالمادتين 483 و 522 من القانون المدني وبالتالي فيحق للشركة البائعة ان تحبس المبيع وتتوقف عن التسليم حتى تستوفي الثمن اولا عملاً بالمادة 523 مدني ولا يحق للمشتري طلب الزام الشركة البائعة بتسليم المبيع.

المادة 523

1. للبائع ان يحتبس المبيع حتى يستوفي ما هو مستحق له من الثمن ولو قدم المشتري رهنا او كفالة .
2. فاذا قبل البائع تاجيل الثمن سقط حقه في احتباس المبيع والتزم بتسليمه للمشتري .

محكمة تمييز حقوق رقم 1448/1997 تاريخ 24 / 9 / 1997
المنشور على الصفحة 174 من المجلة القضائية لسنة 1997

- * حيث ان الطرفين يسلمان بوقوع البيع ، وان المدعي يسلم بانه قبل بتاجيل قسم من الثمن ، فانه وبمقتضى المادة 523 / 2 من القانون المدني يكون ملزما بتسليم المبيع للمشتري .
- * حيث انه في العقود الملزمة للجانبين ، اذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء ، جاز لكل من المتعاقدين ان يمتنع عن تنفيذ التزامه اذا لم يقم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به استنادا للمادة 203 من القانون المدني .
- * حيث ثبت من البينة ان المدعي لم يقم بتسليم الماتور ، فان من حق المدعى عليه الامتناع عن تسليم الثمن مما يجعل دعوى المدعي غير قائمة على اساس من القانون.

محكمة تمييز حقوق رقم 1120/1996 تاريخ 1997 / 6 / 25
المنشور على الصفحة 4757 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1997

- يطبق على عقد بيع بطريق احالة العطاء احكام عقد البيع الواردة في القانون المدني، وتنتقل ملكية المبيع للمشتري بتمام البيع ما لم يقض القانون او الاتفاق بغير ذلك ويلتزم البائع بتسليم المبيع وفقا لاحكام المواد (485 و 488 و 494) من القانون المدني، وان ما يقابل وفاء البائع بالتزاماته يتوجب على المشتري الوفاء بالتزاماته المتقابلة فاذا نكل المشتري بعد استلام جزء من المبيع عن استلام الباقي فليس امام وزارة التموين باعتبارها البائع الا اللجوء الى احكام القانون المدني لمقاضاة المشتري وفقا لنص المادة (246) او المادة (523) منه، وليس لها بالتالي ان تقوم ببيع الجزء من المبيع والرجوع بعد ذلك على المشتري بنقص الثمن.

المادة 524

1. اذا قبض المشتري المبيع قبل اداء الثمن على مرأى من البائع ولم يمنعه كان ذلك اذنا بالتسلم .
2. واذا قبض المشتري المبيع قبل اداء الثمن بدون اذن البائع كان للبائع استرداده واذا هلك او تعيب في يد المشتري اعتبر متسلما الا اذا شاء البائع استرداده معيبا .

المادة 525

- اذا لم يكن المبيع في مكان العقد عند التعاقد وكان المشتري جهله آنئذ ثم علم به بعد ذلك فله الخيار ان شاء فسخ المبيع او امضاه وتسلم المبيع في مكان وجوده .

المادة 526

1. يلزم المشتري تسليم الثمن المعجل في مكان وجود المبيع وقت العقد ما لم يوجد اتفاق او عرف يغير ذلك .
2. اذا كان الثمن ديننا مؤجلا على المشتري ، ولم يجر الاتفاق على الوفاء به ، في مكان معين ، لزم ادائه في موطن المشتري وقت حلول الاجل .

المادة 527

- اذا قبض المشتري شيئا على سوم الشراء وهلك او فقد في يده وكان الثمن مسمى لزمه ادائه فان لم يسلم الثمن فلا ضمان على المشتري الا بالتعدي او التقصير .

المادة 528

1. اذا رفعت على المشتري دعوى باستحقاق المبيع مستندة الى حق سابق على البيع او آيل اليه من البائع جاز للمشتري ان يحتبس الثمن حتى يقدم البائع كفيلا مليئا يضمن للمشتري رد الثمن عند ثبوت الاستحقاق وللبيع ان يطلب الى المحكمة تكليف المشتري ايداع الثمن لديها بدلا من تقديم الكفيل .
2. ويسري حكم الفقرة السابقة اذا تبين المشتري في المبيع عيبا قديما مضمونا على البائع .

المادة 529

اذا حدد في البيع موعد معين لاداء الثمن واشترط فيه انه اذا لم يؤد المشتري الثمن خلاله فلا بيع بينهما ، فان لم يؤده والمبيع لم يزل في يد البائع اعتبر البيع منفسخا حكما .

المادة 530

- 1 . اذا تسلم المشتري المبيع ثم مات مفلسا قبل اداء الثمن فليس للبائع استرداد المبيع ويكون الثمن دينا على التركة والبائع اسوة سائر الغرماء.
- 2 . واذا مات المشتري مفلسا قبل تسلم المبيع واداء الثمن كان للبائع حبس المبيع حتى يستوفي الثمن ويكون احق من سائر الغرماء باستيفاء الثمن منه .
- 3 . واذا قبض البائع الثمن ومات مفلسا قبل تسليم المبيع كان المبيع امانة في يده والمشتري احق به من سائر الغرماء .

المادة 531

نفقات تسليم الثمن وعقد البيع وتسجيله وغير ذلك من نفقات تكون على المشتري ونفقات تسليم المبيع تكون على البائع ما لم يوجد اتفاق او نص في قانون خاص يقضي بغير ذلك .

المادة 532

السلم : بيع مال مؤجل التسليم بثمن معجل .

المادة 533

يشترط لصحة بيع السلم :

1. ان يكون المبيع من الاموال التي يمكن تعيينها بالوصف والمقدار ويتوافر وجودها عادة وقت التسليم .
2. ان يتضمن العقد بيان جنس المبيع ونوعه وصفته ومقداره وزمان ايفائه.
3. اذا لم يعين في العقد مكان التسليم لزم البائع تسليم المبيع في مكان العقد.

المادة 534

يشترط في راس مال السلم (اي ثمنه) ان يكون معلوما قدرا ونوعا وان يكون غير مؤجل بالشرط مدة تزيد عن بضعة ايام.

المادة 535

يجوز للمشتري ان يتصرف في المبيع المسلم فيه قبل قبضه .

المادة 536

إذا تعذر تسليم المبيع عند حلول الاجل بسبب انقطاع وجوده لعارض طارئ كان المشتري مخيراً بين انتظار وجوده او فسخ البيع .

المادة 537

إذا مات البائع في السلم قبل حلول اجل المبيع كان المشتري بالخيار ان شاء فسخ العقد واسترد الثمن من التركة او شاء انتظر حلول الاجل . وفي هذه الحالة يحجز من التركة ما يفي بقيمة المبيع الا اذا قدم الورثة كفيلاً مليناً يضمن تسليم المبيع عند حلول اجله .

المادة 538

1. اذا استغل المشتري في السلم حاجة المزارع فاشتري منه محصولاً مستقبلاً بسعر او بشروط مجحفة اجحافاً بينا كان للبائع حينما يحين الوفاء ان يطلب الى المحكمة تعديل السعر او الشروط بصورة يزول معها الاجحاف وتأخذ المحكمة في ذلك بعين الاعتبار ظروف الزمان والمكان ومستوى الاسعار العامة وفروقها بين تاريخ العقد والتسليم طبقاً لما جرى عليه العرف .
2. وللمشتري الحق في عدم قبول التعديل الذي تراه المحكمة واسترداد الثمن الحقيقي الذي سلمه فعلاً للبائع وحينئذ يحق للبائع ان يبيع محصوله ممن يشاء .
3. ويقع باطلاً كل اتفاق او شرط يقصد به اسقاط هذا الحق سواء اكان ذلك شرطاً في عقد السلم نفسه او كان في صورة التزام آخر منفصل ايا ما كان نوعه .

المادة 539

يجوز للوارث بيع نصيبه في التركة بعد وفاة المورث لو ارث آخر او اكثر بعوض معلوم ولو لم تكن موجودات التركة معينة ويسمى هذا مخارجة .

محكمة تمييز حقوق رقم 4258/2003 تاريخ 15 / 4 / 2004

منشورات مركز عدالة

* يتناول مرور الزمن المنصوص عليه في المادة 272 من القانون المدني الحق الناشئ عن الفعل الضار ولا يتناول الحق بالتعويض الناشئ عن نصب المميرة لمنشأتها الكهربائية في الأملاك الخاصة لأن مصدر هذا الحق هو قانون سلطة الكهرباء الأردنية رقم 21 لسنة 1967 (م 12 / 2) هذا من ناحية ومن ناحية أخرى فإن المنشآت الكهربائية لازالت قائمة في قطعتي الأرض موضوع الدعوى وبالتالي فإن الدعوى مسموعة .

* اذا تم تملك المدعيان عن طريق التخارج بعد نصب المنشآت الكهربائية فان حكم التخارج كحكم البيع فيكونان قد ارتضيا بالأرض معيبة كما استقر على ذلك اجتهاد محكمة التمييز .

* تعتبر شركة توزيع الكهرباء المساهمة العامة وشركة الكهرباء الوطنية المساهمة العامة هما الخلف القانوني لسلطة الكهرباء الأردنية كما تقضي بذلك المادة 6 من قانون الكهرباء رقم 10 لسنة 1996 والمادة 2 من قانون الكهرباء لسنة 1999 .

* يستحق المميز ضدتهما التعويض عن حصصهما في قطعتي الأرض موضوع الدعوى التي آلت إليهما إرثاً عن والدهما لأن امتلاكه حال حياته للقطعتين المذكورتين كان سابقاً على تاريخ إنشاء خط الكهرباء مدار البحث ولا يستحقان التعويض عن الحصص التي تخارج لهما عنها بعض الورثة لأن المخارجة تعتبر بمقتضى المواد 539 - 542 من القانون المدني بحكم البيع لأن التخارج تم في سنة 1986 وبعد نصب المنشآت الكهربائية بثلاث سنوات تقريباً .

محكمة تمييز حقوق رقم 1732/2003 تاريخ 24 / 8 / 2003

منشورات مركز عدالة

* تعتبر حجة التخارج الصادرة عن القاضي الشرعي بحدود إختصاصه المنصوص عليه في المادة الثانية من قانون أصول المحاكمات الشرعية رقم 31 لسنة 1959 وتعديلاته ، سناً رسمياً لا يجوز الطعن فيها إلا بالتزوير وبالتالي لا يسوغ للمحكمة المدنية أن تبحث في كونها مشوبة بعيب التحايل أو التدليس أو الغش لأن التخارج من التركة كلها أو بعضها سواء من الأموال المنقولة وغير المنقولة من إختصاص المحاكم الشرعية وأن الطعن بالحجة الشرعية إنما يكون لدى القضاء الشرعي لا القضاء المدني .

* يعتبر طلب المدعى عليهما أمام القضاء المدني ، إثبات أن حجة التخارج الشرعية كانت وليدة الغش والخداع ، واقعاً في غير محله ومخالف لأحكام القانون .

* تعتبر المخارجة انها نوع من أنواع البيع الناقل للملكية بين وارث ووارث آخر بحكم المادة 539 من القانون المدني .

* يعتبر قيام المدعى عليهما بإخفاء حجة التخارج وإجراء معاملة الإنتقال لدى دائرة الأراضي والمساحة استناداً إلى حجة حصر الإرث وفق ما يصيبهم من حصص في تركة المرحوم ، بما فيها حصصهم من قطعة الأرض المتخارج عنها والتي هي بحكم البيع وتسجيل هذه الحصص المتخارج عنها باسمها يكون فاقداً لأساسه القانوني وباطلاً كونهما لا يملكان هذه الحصص بعد التخارج عنها .

المادة 540

1. ينقل عقد المخارجة حصة البائع الارثية الى المشتري ويحل محل البائع في استحقاق نصيبه من التركة .

2. لا يشمل عقد المخارجة كل مال يظهر للميت بعد العقد ولم يكن المتخارجان على علم به وقت العقد .

3. لا يشمل التخارج الحقوق التي للتركة على المتخارجين او على احدهم ولا الحقوق التي عليها لهم او لاحدهم .

المادة 541

لا يضمن البائع للمشتري غير وجود التركة وثبوت حصته الارثية اذا جرى العقد دون تفصيل مشتملات التركة .

المادة 542

على المشتري اتباع الاجراءات التي يوجبها القانون لنقل كل حق اشتملت عليه الحصة الارثية محل التخارج .

المادة 543

1. مرض الموت : هو المرض الذي يعجز فيه الانسان عن متابعة اعماله المعتادة ، ويغلب فيه الهلاك ويموت على تلك الحال قبل مرور سنة فان امتد مرضه وهو على حالة واحدة دون ازدياد سنة او اكثر تكون تصرفاته كتصرفات الصحيح .

2. يعتبر في حكم مرض الموت الحالات التي يحيط بالانسان فيها خطر الموت ويغلب في امثالها الهلاك ولو لم يكن مريضاً .

محكمة تمييز حقوق رقم 2801/1999 تاريخ 31 / 5 / 2000
المنشور على الصفحة 191 من مجلة نقابة المحامين لسنة 2003

* يستفاد من المادة 1/543 من القانون المدني بانه يجب ان تتوفر ثلاثة شروط في المرض حتى يعتبر مرض موت وهي :

1. ان يقعد المريض عن قضاء مصالحه العادية المألوفة التي يستطيع الاصحاء مباشرتها وليس واجبا ان يلزم المريض الفراش .

2. ان يغلب فيه الهلاك مثل المرض الخطير الذي ينتهي عادة بالموت ويرجع في تقدير غلبة الهلاك الى راي الاطباء.

3. ان ينتهي بالموت فعلا .

وعليه وحيث ان مورث المدعين والمدعى عليها اصيب بسرطان النخاع العظمي في شهر 11 لسنة 1991 واجريت له عملية جراحية وتحسنت حالته بشكل مؤقت ثم اعيد للمستشفى بسبب انتشار المرض وازدياد الحالة سوءا مع الوقت وذلك في شهر 12 لسنة 1994 ذلك ان الشفاء في مثل هذا المرض معدوم او غير وارد علميا الي توفي قبل انقضاء سنة على اشتداد المرض فان مرضه يعتبر بذلك مرض موت . وبما انه باع ثمانية حصص من اصل 51 حصة من قطعة الارض المشار اليها الي زوجته في 31/12/1994 أي في نفس الشهر لاشتداد مرضه فيكون تصرفه هذا وقع اثناء مرض الموت ويكون طعن المدعين في هذا التصرف طعنا يقوم على اساس قانوني سليم وفقا لاحكام المادة 1/544 من القانون المدني وبما ان الورثة لم يجيزوا هذا البيع فانه يتعين بالتالي فسخ عقد البيع لانه تم اثناء مرض الموت .

محكمة تمييز حقوق رقم 878/1999 تاريخ 21/11/1999

منشورات مركز عدالة

* يستفاد من منطوق المادة 1/543 من القانون المدني ، ان مرض الموت هو المرض الذي يعجز فيه الانسان عن متابعة اعماله المعتادة ويغلب فيه الهلاك ويموت على تلك الحال قبل مرور سنة وان استند مرضه وهو على حالة واحدة دون ازدياد تكون تصرفاته كتصرفات الصحيح .

* اذا لم يثبت المدعون ان المتوفي حين قيامه ببيع العقار موضوع الدعوى كان مريضاً مرض الموت فإن ما انتهى اليه القرار المميز أن حكم مورث الفريقين حكم الصحيح وان تصرفه صحيح ومعتبر يتفق وحكم القانون .

محكمة تمييز حقوق رقم 2400/1998 تاريخ 31/8/1999

المنشور على الصفحة 610/8 من المجلة القضائية لسنة 1999

* عرفت المادة (543) من القانون المدني مرض الموت بانه :

(1- المرض الذي يعجز فيه الانسان عن متابعة اعماله المعتادة ويغلب فيه الهلاك ويموت على تلك الحال قبل مرور سنة فان امتد مرضه وهو على حالة واحدة دون ازدياد سنة او اكثر تكون تصرفاته كتصرفات الصحيح) كما تنص المادة (544) في فقراتها الاولى على ما يلي :

(1-بيع المريض شيئا من ماله لاحد ورثته لا ينفذ ما لم يجزه باقي الورثة بعد موت المورث) ومن المقرر في قضاء محكمة التمييز ان بيوع المريض مرض الموت التي تقع على امواله لاحد ورثته او اكثر اثناء مرض موته وفقا للمادة (393) من المجلة والتي اخذ بها القانون المدني في المادة (544/1) ، تعتبر صحيحة لكنها موقوفة على اجازة بقية الورثة فان اجازوها لزمتم وان لم يجيزوها بطلت (انظر القرار المميز رقم 86/463 ص 1968 لسنة 1989) .

* لكي يعتبر المرض مرض موت فانه لا بد ان تتوفر به ثلاث شروط هي :

1. ان يعجز الانسان عن متابعة اعماله المعتادة .

2. ان يغلب في هذا لمرض الهلاك .

3. ان يموت الاسنان على حاله تلك قبل سنة من تاريخ المرض .
* وحيث ان محكمة الموضوع قد توصلت في قرارها المميز الى ان المرحوم ابراهيم كان مريضا مرض الموت وان تصرفاته وبيوعه تاخذ احكام مرض الموت المنصوص عليها في القانون المدني ومن قبله مجلة الاحكام العدلية نجد ان ما توصلت اليه محكمة الموضوع واقع في محله ويتفق مع الوقائع الثابتة في اوراق هذه القضية ونحن نقرها على ما توصلت اليه .

محكمة تمييز حقوق رقم 198/1990 تاريخ 1990 /9 /23
المنشور على الصفحة 1842 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1991
* عرفت المادة 1 /543 من القانون المدني مرض الموت بانه المرض الذي يعجز فيه الانسان عن متابعة اعماله المعتادة ويغلب فيه الهلاك وبموته وهو على هذه الحالة قبل مرور سنة، فان امتد مرضه وهو على حالة واحد دون ازدياد سنة او اكثر تكون تصرفاته كتصرفات الصحيح.
* سنداً لتعريف مرض الموت الوارد في المادة 1 /543 من القانون المدني فان ثبوت مرض المورث المميز لم يتزايد الا قبل سنة ونصف من وفاته وبعد تحرير سند الدين المصدق من كاتب العدل قبل سنة وتسعة اشهر من وفاته يجعل من تصرفه هذا كتصرف الصحيح ولا يلحقه البطلان.

محكمة تمييز حقوق رقم 165/1984 تاريخ 1984 /3 /26
المنشور على الصفحة 710 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1984
* اذا كان الموكل المتوفى يعتبر خلال الفترة التي اجري فيها التوكيل والفراغ في مرض الموت بالمعنى المنصوص عليه في المادة 543 من القانون المدني فان الوكالة التي اصدرها في تلك الفترة لاحد المحامين من اجل بيع وفراغ الاراضي المملوكة له الى اولاده تعتبر باطلة عملاً بالمادة 834 من هذا القانون التي اشترطت لصحة الوكالة ان يكون الموكل حين التوكيل مالكاً لحق التصرف بنفسه فيما وكل فيه . وكذلك فان عقود بيع الاملاك بالاستناد لتلك الوكالة الباطلة تعتبر باطلة ايضاً لان ما بني على الباطل فهو باطل .
* لا يشترط لبطلان التصرفات التي يجريها من كان في مرض الموت ان يكون المريض فاقد الاهلية بالمعنى المنصوص عليه في المادة 116 من القانون المدني بل يكفي لابطلان تصرفاته ان يكون في مرض الموت بالمعنى المنصوص عليه في المادة 543 بان اصبح عاجزاً عن ممارسة اعماله المعتادة . اذ لو كان فقدان الاهلية شرطاً لازماً لبطلان تصرفات المريض مرض الموت لما كان ثمة حاجة لوضع نصوص خاصة بمرض الموت اذ ان مجرد فقدان الاهلية بحد ذاته يوجب بطلان التصرفات .
* تنص المادة 120 من قانون الاراضي على ان فراغ الاراضي الاميرية يكون معتبراً ولو وقع في مرض الموت .

محكمة تمييز حقوق رقم 165/1984 تاريخ 1984 /3 /26
المنشور على الصفحة 710 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1984
* لا يشترط لبطلان التصرفات التي يجريها من كان في مرض الموت ان يكون المريض فاقد الاهلية بالمعنى المنصوص عليه في المادة 116 من القانون المدني بل يكفي لابطلان تصرفاته ان يكون في مرض الموت بالمعنى المنصوص عليه في المادة 543 بان اصبح عاجزاً عن ممارسة اعماله المعتادة . اذ لو كان فقدان الاهلية شرطاً لازماً لبطلان تصرفات المريض مرض الموت لما كان ثمة حاجة لوضع نصوص خاصة بمرض الموت اذ ان مجرد فقدان الاهلية بحد ذاته يوجب بطلان التصرفات .
* تنص المادة 120 من قانون الاراضي على ان فراغ الاراضي الاميرية يكون معتبراً ولو وقع في مرض الموت .

محكمة تمييز حقوق رقم 771/1982 تاريخ 1983 /1 /10

المنشور على الصفحة 425 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1983
* يفهم من نص المادة 543 من القانون المدني ان مرض الموت هو المرض الذي يعجز صاحبه عن القيام بمصالحه خارج البيت وينتهي فعلاً بالوفاة .
* يشترط لاعتبار المريض مرض الموت توافر ثلاث صفات هي : العجز عن العمل وغلبة الموت من المرض وانتهائه فعلاً بالوفاة ، وتحديد هذه النواحي يرجع فيها الى تقرير الطبيب المختص وما يقرره من شأن نوع المرض الذي يغلب فيه الموت والى ظروف كل دعوى وتقدير المحكمة .

المادة 544

1. بيع المريض شيئاً من ماله لـاحد ورثته لا ينفذ ما لم يجزه باقي الورثة بعد موت المورث .
2. بيع المريض لاجنبي بئمن المثل او بغبن يسير نافذ لا يتوقف على اجازة الورثة .

محكمة تمييز حقوق رقم 771/1986 تاريخ 19/11/1986

المنشور على الصفحة 2008 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1989
* لا يتفق والقانون القول بان المادة 1/544 من القانون المدني التي علفت نفاذ البيع على اجازة باقي الورثة بعد موت المورث قد لغت المادة 120 من قانون الاراضي، ذلك ان القانون المدني يعتبر قانوناً عاماً بالنسبة لقانون الاراضي الذي يعتبر قانوناً خاصاً في مسائل الاراضي.
* تعتبر احكام القانون الخاص استثناء من قواعد القانون العام اذا صدر الاخير بعد الاول.
* ان القانون المدني يعتبر قانوناً عاماً بالنسبة لقانون الاراضي الذي يعتبر قانوناً خاصاً في مسائل الاراضي وان القاعدة تقضي باعتبار احكام القانون الخاص استثناء من قواعد القانون العام اذا صدر الاخير بعد الاول.

محكمة تمييز حقوق رقم 463/1986 تاريخ 20/7/1986

المنشور على الصفحة 1968 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1989
* ان بيع المريض مرض الموت ماله لـاحد ورثته او اكثر اثناء مرض موته يعتبر، وفقاً للمادة 393 من المجلة والتي اخذ القانون المدني في المادة 1/544 بها، بيعاً صحيحاً موقوفاً على اجازة بقية الورثة فان اجازوه لزم وان لم يجيزوه فسخ.
* تكون الاجازة اما بالقول او بالفعل، والاجازة القولية هي كل لفظ يدل على الرضا بلزوم البيع صراحة او دلالة، والاجازة الفعلية هي كل فعل يدل على الرضا، وقد اخذ المشرع الاردني بهذا المفهوم في المادة 1/173 من القانون المدني.
* ان مجرد السكوت مهما طال لا يعتبر اجازة، اذ الاصل الا ينسب الى ساكت قول الا ان السكوت في معرض الحاجة بيان ومعنى ذلك يعتبر اجازة للبيع اذا ثبت ان الورثة بعد ان توفي المورث في مرض موته قد تقدموا من الورثة المشتريّة في مرض الموت وطلبوا ان يستاجروا منها العقار المبيع او استرهنوا منها ذلك العقار بعد موت المورث.
* يمكن ان تستنتج الاجازة من سلوك معين او عادة معينة اذا اعتبرهما اناس ذلك البلد الذي يعيش فيه ورثة المريض مرض الموت اجازة وذلك تطبيقاً للقاعدتين الشرعيتين (العادة محكمة) و (استعمال الناس حجة يجب العمل بها).

المادة 545

1. بيع المريض من اجنبي بئمن يقل عن قيمة المبيع وقت الموت نافذ في حق الورثة اذا كانت زيادة قيمة المبيع على الثمن لا تتجاوز ثلث التركة داخلاً فيها المبيع ذاته .
2. اما اذا تجاوزت هذه الزيادة ثلث التركة فلا ينفذ البيع ما لم يقره الورثة او يكمل المشتري ثلثي قيمة المبيع والا كان للورثة فسخ البيع .

المادة 546

لا ينفذ بيع المريض لاجنبي باقل من قيمة مثله ولو بغبن يسير في حق الداننين اذا كانت التركة مستغرقة بالديون وللمشتري دفع ثمن المثل والا جاز للداننين فسخ البيع .

المادة 547

1. لا يجوز فسخ بيع المريض اذا تصرف المشتري في المبيع تصرفا اكسب من كان حسن النية حقا في عين المبيع لقاء عوض .
2. وفي هذه الحالة يجوز لدانني التركة المستغرقة بالديون الرجوع على المشتري من المريض بالفرق بين الثمن وقيمة المبيع وللورثة هذا الحق ان كان المشتري احدهم ، وان كان اجنبيا وجب عليه رد ما يكمل ثلثي قيمة المبيع للتركة .

(المادة 115)

لا يجوز لشخص ان يتعاقد مع نفسه باسم من ينوب عنه سواء اكان التعاقد لحسابه هو ام لحساب شخص آخر دون ترخيص من الاصيل على انه يجوز للاصيل في هذه الحالة ان يجيز التعاقد وهذا كله مع مراعاة ما يخالفه من احكام القانون او قواعد التجارة.)

المادة 548

لا يجوز لمن له النيابة عن غيره بنص في القانون او باتفاق او امر من السلطة المختصة ان يشتري بنفسه مباشرة او باسم مستعار ولو بطريق المزاد ما نيظ به بمقتضى هذه النيابة وذلك مع مراعاة احكام الاحوال الشخصية .

المادة 549

لا يجوز للوسطاء او الخبراء ان يشتروا باسمائهم او باسم مستعار الاموال التي عهد اليهم في بيعها .

المادة 550

1. اذا باع شخص ملك غيره بغير اذنه جاز للمشتري ان يطلب فسخ البيع .
2. ولا يسري البيع في حق مالك العين المباعة ولو اجازه المشتري .

المادة 551

1. اذا اقر المالك البيع سرى العقد في حقه وانقلب صحيحا في حق المشتري .
2. وينقلب صحيحا في حق المشتري اذا آلت ملكية المبيع الى البائع بعد صدور العقد .

العربون

المادة 107

1. دفع العربون وقت ابرام العقد يفيد ان لكل من المتعاقدين الحق في العدول عنه الا اذا قضى الاتفاق بغير ذلك .
2. فاذا عدل من دفع العربون فقدته واذا عدل من قبضه رده ومثله.

محكمة تمييز حقوق رقم 855/2004 تاريخ 8 / 11 / 2004

منشورات مركز عدالة

* إن نية العاقدين وحدها هي التي يجب التعويل عليها في إعطاء العربون حكمه القانوني المنصوص عليه في المادة 107 من القانون المدني ، فإن انصرفت بجعل العقد ميرماً على وجهه النهائي فيما بينهما فإن ما يدفعه أحد العاقدين مقدماً للآخر يعد جزءاً من التزامه ولا يسري عليه حكم العربون ، وإن اتجهت نيتهما بأن يكون لكل منهما الحق في إمضاء العقد أو نقضه عدّ ما دفع من العاقد عربوناً بالمعنى المقصود بالمادة المذكورة وسرى عليه حكمها .

* لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تفسير العقد وليس لها الانحراف عن عبارته الواضحة للتعرف على إرادة العاقدين كما تقضي بذلك المادة 239 / 1 من القانون المدني .

محكمة تمييز حقوق رقم 254/2004 تاريخ 27 / 7 / 2004

منشورات مركز عدالة

* يستفاد من المادة 107 من القانون المدني انها نصت صراحة على أن دفع العربون وقت إبرام العقد يفيد أن لكل من المتعاقدين الحق في العدول عنه إلا إذا قضى الإتفاق بغير ذلك .
وأن الفقرة الثانية من هذه المادة قد بينت أن حكم العربون بحالة العدول عن العقد أنه إذا عدل دافع العربون ففقدته ، وإذا كان العدول من قبل قابض العربون فإنه ملزم برده وبرد مثله .
• إذا كان المدعي هو الذي عدل عن إتمام العقد فإن عدوله يفقده العربون الذي دفعه ولا يحق له المطالبة برده وحيث توصلت محكمة الإستئناف لهذه النتيجة التي نقرها عليها فيكون قرارها واقعاً في محله ويوافق أحكام القانون .

محكمة تمييز حقوق رقم 2580/2001 تاريخ 30 / 9 / 2001
منشورات مركز عدالة

* يرى الفقه ان للعربون احدى دلالتين اما دلالة العدول واما دلالة البت ، وقد ساير المشرع الاردني في المادة 107 من القانون المدني التشريعات العربية الاخرى بالاخذ بدلالة العدول .
* يكون العربون هو مقابل الحق في العدول ، ويعتبر العدول استعمالاً لحق يستحق عنه مقابل ولو لم يترتب على العدول أي ضرر ، او كان الضرر اقل من قيمة العربون - الدكتور اسماعيل غانم / مصادر الالتزام ص 1964 عميد كلية الحقوق في جامعة عين شمس .
* اذ اتفق الطرفان على خيار العدول عندها يجوز لكل منهما ان يعدل عن العقد ، فان عدل من دفع العربون وجب عليه تركه ، وان عدل من قبضه رده ومثله .
* اذا لم تطبق محكمة الاستئناف احكام المادة 107 من القانون المدني بفقرتها بحق العاقدين ولم تستثبت وجود الاتفاق على خيار العدول ، ولم تستثبت من الذي نقض العقد وعدل عن اتمامه ، هل هو المدعي من دفع العربون ام المدعي عليها التي قبضت العربون ، فان القرار المطعون فيه يكون مشوباً بعيب القصور في التعليل والتسبيب .

محكمة تمييز حقوق رقم 236/2001 تاريخ 9 / 5 / 2001
منشورات مركز عدالة

* اذا حصل البيع في المنطقه الحره في الزرقاء حيث يوجد المبيع ، فهو بيع صحيح ، والاتفاقيه الخاصه بالبيع لا تخضع لأحكام ماده 11 من قانون مؤسسة المناطق الحره ، لأن ملكية المبيع تنتقل بمجرد تمام البيع للمشتري ولا يرتب القانون البطلان على عدم مراعاة التعليمات الصادره بموجب قانون مؤسسة المناطق الحره وهذا يتفق والاجتهاد القضائي لمحكمة التمييز .
((لطفاً انظر تمييز حقوق رقم 1966 / 97 صفحہ 210 لسنة 1997 ورقم 1418 / 97 صفحہ 4659 لعام 1997))

• اذا عدلت المدعيه عن تنفيذ الاتفاق اعمالاً لحقها المنصوص عليه في الفقرة الاول من الماده 107 من القانون المدني فانه ليس لها استرداد العربون الذي دفعته اعمالاً للفقرة الثانيه من الماده نفسها .

محكمة تمييز حقوق رقم 722/1997 تاريخ 13 / 8 / 1997
المنشور على الصفحة 116 من المجلة القضائية لسنة 1997

* اذا تضمنت الاتفاقية المبرمة بين المميز والمميز ضده والمؤرخة في 14 / 9 / 1988 والمتعلقة ببيع شاحنات مرسيديس من المميز للمميز ضده في المادة الرابعة منها طريقة الدفع بحيث يكون (7%) من الثمن واجب الدفع فور توقيع العقد والباقي يدفع عند التسليم والمادة السابعة منها قد نصت على ان احكام العربون تطبق على الدفعة الاولى وذلك عند اخلال اي فريق بالتزاماته لذا فان ما يفهم من ذلك هو ان احكام العربون المنصوص عليها في المادة (107) من القانون المدني تطبق على هذا الجزء من الاتفاقية .

* ان قول المحكمة بانه ما دام انه لم يتم دفع اي مبلغ عند توقيع الاتفاقية فان المبلغ المتفق على دفعه هو في حقيقة الامر جزء من الثمن ولا تسري بالتالي عليه احكام العربون هو قول لا يستند الى اي اساس ذلك ان الطرفين كانا قد قاما بتسمية الدفعة الاولى عربوناً ورتباً عليها حكم العربون عند اخلال اي طرف بنصوص العقد بما يدخل في ذلك حق الرجوع عن احكامه .

محكمة تمييز حقوق رقم 191/2000 تاريخ 25 / 6 / 2000

المنشور على الصفحة 205/6 من المجلة القضائية لسنة 2000

* طالما ان المبلغ المدعى به مدفوع كعربون استنادا لعقد بيع باطل ، فعليه يكون من حق دافعه استرداده حتى لو نكل هو عن عقد البيع ، لان العقد المقصود بنص المادة (107) من القانون المدني هو العقد الصحيح الذي توافرت اركان انعقاده ، وليس عقد البيع الذي يقع خارج دائرة التسجيل ويكون باطلا ولا يرتب اثرا عملا بالمادة الثالثة من قانون التصرف بالاموال غير المنقولة والمادة (1148) من القانون المدني ، وحيث خلصت محكمة الاستئناف لهذه النتيجة ، فتكون قد طبقت القانون تطبيقا صحيحا وقرارها المميز واقعا في محله .

* ان الحكم على المدعى عليه (المميز) المحكوم عليه بالرسوم والمصاريف لا يخالف القانون ويتفق مع احكام المادة (166) من قانون اصول المحاكمات المدنية .

المادة 105

1. الاتفاق الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين او احدهما بابرام عقد معين في المستقبل لا ينعقد الا اذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد ابرامه والمدة التي يجب ابرامه فيها .
2. واذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل تجب مراعاته ايضا في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بابرام هذا العقد .

محكمة تمييز حقوق رقم 877/2004 تاريخ 6 / 1 / 2005

منشورات مركز عدالة

* اذا اقر المميز بحق المميز ضده وذلك من خلال المراسلات التي تمت بين الطرفين وآخرها الرسالتين الموجهتين من المميز الى المميز ضده الاولى بتاريخ 25 / 10 / 1988 والثانية في 22 / 12 / 1988 . حيث أقر فيهما المميز باستلامه مبلغ ألفي دينار وهي مساهمة المميز ضده من أراضي الكرسى / وادي السير وأقيمت الدعوى بتاريخ 7 / 5 / 1998 . وبالتالي فإنه لم تمر على الدعوى الماثلة المدة المقررة لعدم سماعها وفقاً لمنطوق المادة 449 من القانون المدني .

* تقع العقود المتعلقة ببيع وشراء العقارات باطلة إذا لم تسجل رسمياً في دائرة الأراضي عملاً بالمادة 16 / 3 من قانون تسوية الأراضي والمياه وأن العقد الباطل لا يترتب أثراً وينحصر حق المشتري في استرداد ما دفعه .

* يستفاد من المادة 105 / 1 و 2 من القانون المدني الباحثة في الاتفاق الذي يتعهد بموجبه كلا المتعاقدين أو إحداهما بإبرام عقد معين في المستقبل أنها نصت صراحة بأنه إذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين يجب مراعاته أيضاً في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بإبرام هذا العقد .

* يستفاد من المادة 1148 / 2 من القانون المدني أنها نصت صراحة على أنه عند تطبيق أحكام هذا القانون تراعى أحكام القوانين الخاصة .

* اعتبرت المادة 16 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952 ، معاملات البيع خارج دائرة التسجيل جريمة يعاقب عليها القانون .

* يعتبر بيع العقار خارج دائرة التسجيل باطلاً وعليه فإن الوعد بالبيع والتعهد بالفراغ يعتبر باطلاً بصراحة نص الفقرة الثانية من المادة 105 من القانون المدني والقوانين الخاصة الواجبة التطبيق ، وبالتالي فقد أخطأت محكمة الاستئناف بتطبيق أحكام المادة 1149 من القانون المدني على وقائع هذه

الدعوى ذلك أن أحكام هذه المادة تطبق في حال تسجيل التعهد بالفراغ لدى دوائر التسجيل المختصة لأنه يعتبر في هذه الحالة عقداً صحيحاً والضمان لا يترتب إلا على العقد الصحيح ، أما العقد الباطل فلا يترتب أثراً إعمالاً لأحكام المادة 168 من القانون المدني .

* إن المطالبة بالضمان الذي يترتب نتيجة إخلال أحد العاقدين بالتزامه بنقل ملكية عقار خلافاً لأحكام المادة 1149 يستلزم بدهامة توفر شرط الشكلية المنصوص عليها في المادة 105 / 2 من القانون المدني لأن نصوص القانون تقرأ معاً كوحدة واحدة وليس بمعزل عن بعضها .

" تمييز حقوق هيئة عامة رقم 2003 / 1576 الصادر بتاريخ 2003 / 10 / 30 " .

محكمة تمييز حقوق رقم 2231/2001 تاريخ 2001 / 9 / 23 منشورات مركز عدالة

* ان تكرار الاقوال والمرافعات السابقة لا يصلح سبباً للطعن ويخرج عن الأسباب الصالحة للطعن والمنصوص عليها في المادة 198 من قانون الاصول المدنية .

* اذا ورد عقد البيع على عقار فان تسجيله في دائرة تسجيل الاراضي شرط لانعقاده عملاً بأحكام المادتين 105 و 1148 من القانون المدني والمادة 16 من قانون تسوية الاراضي والمادة الثانية من قانون التصرف في الاموال غير المنقولة والمادتين 30 و 1 / 20 من قانون ملكية الطوايق والشقق .

* اذا لم يسجل عقد بيع العقار في دائرة تسجيل الاراضي ، فإن ترتيب البطلان عليه يتفق وأحكام المادة 168 من القانون المدني بما يبرر الحكم للمدعيه المشتريه باسترداد ما دفعته على حساب الثمن وذلك على سبيل إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل العقد .

* لا يصلح العقد الباطل سبباً للضمان لأن المسؤولية العقدية من آثار العقد الصحيح وأما العقد الباطل فلا يترتب عليه أثر عملاً بالمادة 168 من القانون المدني، مما يبرر عدم الحكم للمميزين المدعيان بالتقابل بقيمة الاصلاحات المدعى عليها في حال ثبوتها .

محكمة تمييز حقوق رقم 2247/1999 تاريخ 2000 / 3 / 28 منشورات مركز عدالة

* اذا نصت الاتفاقية الخطية المبرزة والموقعة من المدعي ومن المدعى عليها ، على ان يبيع الفريق الاول الى الفريق الثاني ما مساحته خمسة دونمات وأربعمائة متر مربع وجاء بالبند الثاني منها يكون سعر المتر المربع الواحد ثمانون ديناراً ... وورد بالبند الخامس منها دفع الفريق الثاني مبلغ عشرة آلاف دينار لكل من احمد وعباد عربون الشراء ... على ان يقوم الفريقان باستكمال الاجراءات اللازمة لانهاء معاملات البيع والشراء في اسرع وقت ، فان هذه الشروط الواضحة في هذه الاتفاقية ، قد وضحت الغاية منها ببيان رقم قطعة الارض وبيان المساحة المباعة وثمن المتر الواحد منها . كما تم دفع مبلغ عشرين الف دينار من ثمنها كعربون بموجب شيكين مذكورين بالاتفاقية . لذلك فهي تشكل عقد " الوعد بالبيع " .

* يجب ان يسجل عقد الوعد بالبيع الذي يرد على العقار ، في دائرة التسجيل كشرط لانعقاده عملاً بالمادتين 105 و 1148 من القانون المدني والمادة 16 من قانون تسوية الاراضي والمياه والمادة الثانية من قانون التصرف في الاموال غير المنقولة .

* اذا التزم المدعي بدفع كامل الثمن بموجب شيكات مصدقة تدفع عند عملية التنازل ولم يسجل العقد ، فإنه يعتبر باطلاً عملاً بأحكام المادة (168) من القانون المدني بما يبرر للمدعي باسترداد ما دفعه ثمناً لهذه الارض واعادة الحال الى ما كان عليه قبل التعاقد .

* استقر اجتهاد محكمة التمييز على ان العقد الباطل لا يترتب أثراً ولا يصلح سبباً للضمان ، تمييز حقوق

(1198 / 89 و 2367 / 90) .

• لا يصلح تكرار الاقوال والمرافعات كسبب للطعن بالقرار المميز مما يتعين الالتفات عنه لانه مخالف للأسباب الوارده في المادة 198 من الاصول المدنية .

محكمة تمييز حقوق رقم 149/1995 تاريخ 2 / 4 / 1995
المنشور على الصفحة 1430 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1996

• يشترط لانعقاد العقد الوارد على عقار تسجيله في دائرة تسجيل الأراضي سواء اكان العقد بيعاً او وعداً بالبيع عملاً باحكام المواد 105 ، 1148 من القانون المدني والمادة (16) من قانون تسوية الأراضي والمياه والمادة الثانية من قانون التصرف في الاموال غير المنقولة وبخلاف ذلك يعتبر العقد باطلاً ولا يترتب عليه اثر واذا بطل الشيء بطل ما في ضمنه عملاً باحكام المادة (231) من القانون المدني وعليه فان المطالبة بالعطل والضرر الناتجة عن عقد باطل وان اتفق في العقد على العطل والضرر تكون باطلة ايضاً .

محكمة تمييز حقوق رقم 1198/1989 (هيئة عامة) تاريخ 13 / 6 / 1990

المنشور على الصفحة 2367 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1990

* ليس ثمة ما يمنع من فصل الدعويين الاصلية والمتقابلة معا في غيبة المدعى عليه المدعى في الدعوى المتقابلة. لان المدعى اذا غاب فالخيار للمدعى عليه بين ان يطلب اسقاط الدعوى او الحكم فيها عملاً بالمادة 67 من قانون اصول المحاكمات المدنية.

* ان عقد البيع او عقد الوعد بالبيع الذي يرد على العقار، يجب ان يسجل في دائرة تسجيل الأراضي كشرط لانعقاده عملاً باحكام المادتين 105 و 1148 من القانون المدني، والمادة 16 من قانون تسوية الأراضي والمادة الثانية من قانون التصرف في الاموال غير المنقولة والمادتين 3 و 20/1 من قانون ملكية الطوابق والشقق، وبناء على ذلك فان العقد موضوع الدعوى المتضمن التزام البائع بفراغ الشقة بعد ان يقوم المشتري بتسديد كامل قيمتها ولم يسجل على النحو السالف الذكر فان ترتيب البطلان عليه يتفق واحكام المادة 168 من القانون المدني بما يبرر الحكم للمشتري باسترداد ما دفعه ثمناً في هذا البيع على سبيل اعادة الحال الى ما كان عليه قبل العقد.

* ان العقد الباطل لا يصلح سبباً للضمان لان المسؤولية العقدية من اثار العقد الصحيح، واما العقد الباطل فلا يترتب عليه اي اثر عملاً بالمادة 168 من القانون المدني.

المادة 106

اذا وعد شخص بابرام عقد ثم نكل وقاضاه الآخر طالبا تنفيذ الوعد ، وكانت الشروط اللازمة للعقد وبخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة قام الحكم متى حاز قوة القضية المقضية مقام العقد .

المادة 1149

التعهد بنقل ملكية عقار يقتصر على الالتزام بالضمان اذا اخل احد الطرفين بتعهدده سواء اكان التعويض قد اشترط في التعهد ام لم يشترط .

محكمة تمييز حقوق رقم 3520/2003 تاريخ 18 / 2 / 2004

منشورات مركز عدالة

• جرى قضاء محكمة التمييز على أن أثر التعهد بنقل ملكية عقار يقتصر على الإلتزام بالتعويض عند إخلال أحد طرفيه بتعهدده عملاً بالمادة 1149 من القانون المدني .

محكمة تمييز حقوق رقم 546/1999 تاريخ 3 / 11 / 1999

المنشور على الصفحة 3872 من مجلة نقابة المحامين لسنة 2000

* اذا اخل المدعى عليه بتعهدده بنقل حصصه في العقار موضوع الدعوى للمدعى فانه ملزم بالضمان وفقاً لما تقضي به المادة 1149 من القانون المدني بعد اعذاره وفقاً لما نصت عليه المادة 361 من القانون المدني .

* ان على اليد ما اخذت حتى تؤديه فان المدعى عليه ملزم بمقتضى المادة 279 من القانون المدني برد ما قبض على حساب الثمن .

محكمة تمييز حقوق رقم 546/1999 تاريخ 3 / 11 / 1999
المنشور على الصفحة 3872 من مجلة نقابة المحامين لسنة 2000

- اذا اقتضت دعوى المدعي على المطالبة برد ما قبض على حساب ثمن العقار والتعويض بالاخلاق بتنفيذ التعهد دون طلب الحكم بنقل الملكية فان الاثر المترتب على عدم تنفيذ التعهد بنقل ملكية العقار للمدعي يتمثل برد ما قبض على حساب الثمن وفقا لما تقضي به المادة 279 من القانون المدني وبتعويضه عن الاخلال بالتعهد بالفراغ وفقا لما تقضي به المادة 1149 وبدلالة المادتين 360 و 361 من القانون المذكور .

محكمة تمييز حقوق رقم 544/1999 تاريخ 23 / 9 / 1999
المنشور على الصفحة 270/9 من المجلة القضائية لسنة 1999

* حيث ان المدعى عليه قد التزم بموجب الاقرار الخطي الصادر عنه بتاريخ 17 / 12 / 96 بان يقوم بالتنازل عن قطعة الارض موضوع الدعوى لصالح المدعي خلال شهر واحد من تاريخ توقيع الاقرار المذكور وانه في حالة اخلاله بتنفيذ هذا الالتزام يكون ملزما بدفع مبلغ خمسة الاف دينار الى المدعي بسبب عدم تنفيذ هذا الالتزام ، وعليه فان مصدر الالتزام هو الاخلال بالالتزام بنقل ملكية عقار طبقا للمادة (1149) من القانون المدني ويقتصر اثره على الالتزام بالضمان اذا اخل احد الطرفين بتعهدده سواء اكان التعويض قد اشترط في التعهد ام لم يشترط ، وحيث انه من الجائز طبقا للمادة (1/364) من القانون المدني ان يحدد مقدار الضمان سلفا بين العاقدين وهو ما يساوي مقدار التعويض عن الضرر الناجم عن الاخلال بتنفيذ الالتزام ، وحيث ان الفريقين قد اتفقا على تحديد مقدار هذا الضمان وهو مبلغ خمسة الاف دينار فان اتفاهما هذا ليس فيه ما يخالف القانون .

* ان قول وكيل المدعى عليه المميز بان الاتفاق على الضمان باطل لانه ناشئ عن عقد بيع باطل فهو قول مردود ذلك ان المدعي لا يطالب بتنفيذ عقد البيع وانما يطالب بالتعويض عن اخلال المدعى عليه بالتزامه بنقل ملكية العقار المتفق على بيعه طبقا للمادة (1149) من القانون المدني - راجع القرار التمييزي رقم (81 / 117) تاريخ 18 / 3 / 81 المنشور على الصحيفة رقم (1473) من مجلة نقابة المحامين .

محكمة تمييز حقوق رقم 1590/1997 (هيئة عامة) تاريخ 16 / 9 / 1997
المنشور على الصفحة 1055 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1998

* الزام المدعى عليه الذي تعهد بفراغ قطعة ارض بالضمان وفق حكم المادة (1149) من القانون المدني لا يستوجب توجيه اذار للمدعى عليه قبل اقامة دعوى المطالبة بالضمان .

محكمة تمييز حقوق رقم 175/1990 تاريخ 21 / 6 / 1990
المنشور على الصفحة 1505 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1991

- لا يجيز قانون سلطة وادي الاردن للمتصرف بالوحدة الزراعية بيع حقوقه فيها باي حال من الاحوال وباية صورة من الصور لغير السلطة ويعتبر باطلا كل عقد بيع خلافا لذلك، وبناء على ذلك يعتبر التعهد بفراغ الوحدة الزراعية او اي جزء منها غير قابل للتنفيذ لمخالفته لقانون السلطة المذكور، ولكن يصار الى التعويض البدلي عند استحالة التنفيذ العيني عملا بالمادة 1149 من القانون المدني.

محكمة تمييز حقوق رقم 425/1988 (هيئة عامة) تاريخ 10 / 10 / 1989
المنشور على الصفحة 2415 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1989
* ان الادعاء بالتعويض عن التعهد بالفراغ هو التزام مستقل عن عقد البيع الباطل ويلزم الناكّل عن
تنفيذه بالضمان عملاً بالمادة 1149 من القانون المدني اذا كان المتعهد له قائماً بالتزامه.

محكمة تمييز حقوق رقم 527/1987 (هيئة عامة) تاريخ 21 / 1 / 1988
المنشور على الصفحة 764 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1988
* ان الغصب هو ازالة يد المالك عن ماله المتقوم على سبيل المجاهرة والمغالبة بفعل منه ، اي بدون
رضاء المالك اذ يتم الغصب بتحقيق العناصر التالية وهي ازالة يد المالك ورفعها ، وان يكون المال
المغصوب متقوماً ، وان يكون ذلك مجاهرة ومغالبة ، وان يحدث ذلك بفعل يصدر من الغاصب . وبناء
على ذلك فان تسليم المبيع للمشتري في البيع (عقد بيع الشقة الذي لم يسجل في دوائر تسجيل
الاراضي) يتم من قبل البائع وبرضاه فلا تتحقق شرائط الغصب في حيازة المشتري للمبيع وبالتالي فان
يد المشتري على المبيع يد ضمان وبهذه الحالة لا تلزمه اجرة المبيع خلال مدة وضع يده عليه لحين
المطالبة القضائية برده لان الاجر والضمان لا يجتمعان ، اما بعد المطالبة القضائية فان امتنع احدهما
عن الرد فتنقلب يده من يد ضمان الى يد غصب ويصبح المشتري ملزماً باعادة المبيع بثمراته من وقت
المطالبة المذكورة وكذلك البائع يكون ملزماً باعادة الثمن من وقت المطالبة القضائية مع فوائده اذ ان
يد المشتري ويد البائع تتساويان في الحكم بهذا الخصوص .
* وعليه فان الحكم باجر مثل المبيع عن المدة الواقعة قبل المطالبة القضائية لا يستند الى اساس
قانوني ، كما ان مطالبة المشتري بالتعويض عن عقد البيع الباطل عن المدة السابقة للمطالبة القضائية
لا تستند الى اساس قانوني.

ان الادعاء بالتعويض عن التعهد بالفراغ هو التزام مستقل عن عقد البيع الباطل ويلزم الناكّل عن
تنفيذه بالضمان عملاً 1149 من القانون المدني اذا كان المتعهد له قائماً بالتزامه.

محكمة تمييز حقوق رقم 264/1987 (هيئة عامة) تاريخ 25 / 1 / 1987
المنشور على الصفحة 796 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1988
• ان عقد بيع الشقة هو عقد باطل اذا وقع خارج دائرة التسجيل اما عقد التعهد بفراغ ذات الشقة
فهو ملزم لعاقديه بحدود التعويض المنصوص عليه في المادة 1149 من القانون المدني.

قانون ملكية الطوابق والشقق وتعديلاته رقم 25 لسنة 1968

المادة 3

1. لكل مالك ان يقيد لدى دائرة التسجيل كل طابق او شقة من البناء المنشأ على عقاره كجزء مستقل
يجوز التصرف به على هذا الوجه وتعتبر عندئذ ارض العقار واجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك
قسماً مشتركاً لجميع اصحاب تلك الطوابق والشقق .

2. يعطى هذا القسم المشترك رقماً خاصاً هو دوماً الرقم (1) ويقيد على صحيفة العقار لدى دائرة
التسجيل ، ويعطى كل طابق او شقة مستقلة رقماً متسلسلاً اعتباراً من الرقم (2) وتتبع هذه الارقام في
جميع الحالات رقم العقار الاساسي فيعرف كل طابق او شقة بهذا الرقم ، مضافاً اليه رقم الطابق او
الشقة الخاص وتنظم دائرة التسجيل صحيفة اضافية لكل طابق او شقة تفيد عليها الحقوق العينية
الخاصة بها .

3. يعتبر كل طابق او شقة مؤلفة من (2400) سهم .

4. على طالب او طالبي القيد ، اذا تجاوز عدد الطوابق او الشقق الاربعة ان يبرزوا لدائرة التسجيل
نظاماً لادارة البناء موافقاً لاحكام هذا القانون ومصداقاً من الكاتب العدل مع خرائط البناء لكل طابق او

شقة على حدة لحفظها في ملف العقار وتربط نسخ منها مطابقة للأصل بكل سند ملكية يتعلق بالعقار ، وإذا لم يتجاوز عدد الطوابق او الشقق الاربعة فان وضع ذلك النظام والخرائط لا يكون الزامياً .
5. يجوز اضافة طابق او شقة على الاقل للقسم المشترك المنصوص عليه في الفقرة الثانية من المادة الثالثة وذلك عند قيده في سجلات دائرة التسجيل او بقرار لاحق تتخذه الجمعية المنصوص عليها في المادة (12) من هذا القانون وبالاغلبية المذكورة في نظام ادارة البناء.

المادة 20

أ . على الرغم مما ورد في هذا القانون او في اي تشريع آخر يكون الاتفاق الذي يتعهد فيه شخصان متعاقدان او اكثر ابرام عقد في المستقبل يبيع بموجبه احدهما للآخر شقة او طابقاً او بناية لم يباشروا بانشائها او كانت تحت الانشاء عند الاتفاق على ارض تمت التسوية فيها اتفاقاً قانونياً وملزماً للمتعاقدين ، في حالة توثيقه لدى مديرية تسجيل الاراضي المختصة ويجب ان يتضمن هذا الاتفاق تحديد مدة لنفاذه ووصفاً للعقار المراد بيعه والثلث المتفق عليه .
ب. لا يجوز اجراء اي معاملة تسجيل على تلك الارض او الشقة او الطابق او البناية موضوع الاتفاق الا بموافقة المتعاقدين .
ج. بعد تنفيذ الاتفاق (عقد الوعد بالبيع) وفقاً للشروط المتفق عليها يتم نقل ملكية العقار موضوع الاتفاق بناء على طلب من المتعاقدين بعد استيفاء الرسوم القانونية المقررة .
د. يعود الفصل في اي نزاع يتعلق بالاختلاف حول شروط العقد او تنفيذه للمحاكم النظامية المختصة .
هـ. يستوفى رسم مقداره خمسة دنانير مهما كانت قيمة العقار عند توثيق الاتفاق لدى مديرية تسجيل الاراضي المختصة .

محكمة تمييز حقوق رقم 2231/2001 تاريخ 23 /9 /2001
منشورات مركز عدالة

* اذا ورد عقد البيع على عقار فان تسجيله في دائرة تسجيل الاراضي شرط لانعقاده عملاً بأحكام المادتين 105 و 1148 من القانون المدني والمادة 16 من قانون تسوية الاراضي والمادة الثانية من قانون التصرف في الاموال غير المنقول والمادتين 30 و 20/1 من قانون ملكية الطوابق والشقق.
* اذا لم يسجل عقد بيع العقار في دائرة تسجيل الاراضي ، فإن ترتيب البطلان عليه يتفق وأحكام المادة 168 من القانون المدني بما يبرر الحكم للمدعيه المشتريه باسترداد ما دفعته على حساب الثمن وذلك على سبيل إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل العقد.
* لا يصلح العقد الباطل سبباً للضمان لأن المسؤوليه العقديه من آثار العقد الصحيح وأما العقد الباطل فلا يترتب عليه أثر عملاً بالمادة 168 من القانون المدني، مما يبرر عدم الحكم للمميزين المدعيان بالتقابل بقيمة الاصلاحات المدعى عليها في حال ثبوتها.

المادة 21

أ . تعتبر عقود بيع الشقق والابنية بالتقسيم عقوداً قانونية وملزمة للمتعاقدين في حالة توثيقها لدى مديرية تسجيل الاراضي المختصة على ان يتضمن العقد وصفاً للشقة او البناية المراد بيعها والثلث المتفق عليه وفق نموذج موحد تضعه دائرة الاراضي والمساحة خلال شهر من نفاذ هذا القانون ويستوفى رسم مقداره عشرة دنانير مقابل التوثيق .
ب. بعد تنفيذ عقد البيع وفقاً للشروط المتفق عليها يتم نقل ملكية الشقة او البناية موضوع العقد بناءً على طلب المتعاقدين بعد استيفاء الرسوم القانونية المقررة .

ج. يعود الفصل في اي نزاع يتعلق بالاختلاف حول شروط العقد او تنفيذه للمحاكم النظامية المختصة ، بما في ذلك اصدار القرار بالطلب الى مدير التسجيل المختص بتسجيل الشقة او البناية باسم المشتري .

محكمة تمييز حقوق رقم 4295/2003 تاريخ 30 / 5 / 2004

منشورات مركز عدالة

* لا يطعن بأحكام محاكم البداية بالتمييز وفقاً لنص المادة 191 من قانون أصول المحاكمات المدنية .
* يتوجب بيع الأموال غير المنقولة في دائرة التسجيل كما تقضي بذلك أحكام المادة 21 من قانون ملكية الطوابق والشقق رقم 25 لسنة 1968 وعليه فإن توقيع اتفاقية بين طرفي الدعوى دون تسجيل البيع في دائرة التسجيل العقاري يجعل البيع باطلاً طبقاً لنص المادة 168 من القانون المدني ويترتب على ذلك سناً لأحكام المادة إعادة المتعاقدين للحالة التي كانا عليها قبل التعاقد وتعتبر اتفاقية البيع تبعاً لذلك باطلة ولا ترتب أي أثر .

* استقر الاجتهاد القضائي على أن بطلان عقد بيع مال غير منقول بسبب إجرائه خارج دائرة التسجيل لا يجعل يد المشتري على البيع يد غصب إلا من تاريخ المطالبة القضائية ، وبالتالي فإن حق البائع في اجر مثل البيع الذي بقي تحت يد المشتري واستحقاق المشتري للفوائد المترتبة على الثمن المدفوع للبائع لا ينشأ إلا من هذا التاريخ وليس من تاريخ العقد الباطل.

* إن الحكم بالفائدة القانونية ليس أثراً من آثار العقد الباطل وإنما هو اثر لامتناع البائع عن إعادة المبلغ الذي قبضه بموجب العقد الباطل طالما أنه لم يبادر لإعادة المبلغ بمجرد المطالبة به .

محكمة تمييز حقوق رقم 1705/1994 تاريخ 29 / 4 / 1995

المنشور على الصفحة 2616 من مجلة نقابة المحامين لسنة 1995

* اعتبرت المادة 21 من قانون ملكية الطوابق والشقق المضافة بموجب القانون رقم 42 لسنة 1989 عقود بيع الشقق والابنية بالتفسيط عقوداً قانونية وملزمة للمتقاعدين في حالة توثيقها لدى مديرية تسجيل الاراضي المختصة وعليه يكون الحكم بفسخ عقد بيع الشقة المبرم بين المميز والمميز ضدها والموثق لدى مدير تسجيل اراضي غرب عمان لورود شرط بهذا العقد يفيد بانه من حق المميز ضدها اعتبار العقد مفسوخاً بصورة تلقائية اذا لم يتم المميز بدفع الاقساط المترتبة متفقاً والنص المسجل لدى مدير التسجيل.

* لا مجال للحكم بالتعويض المنصوص عليه في المادة 2/246 من القانون المدني اذا كان الحال يمكن اعادته الى ما كان عليه قبل التعاقد كما في حالة بيع شقة حيث تعاد ملكية الشقة للبائع ويعاد ما دفعه المشتري من ثمن اليه، ذلك ان التعويض المنصوص عليه في المادة المذكورة اعلاه يحكم به بديلاً عن اعادة الحال الى ما كانت عليه قبل التعاقد اذا استحالت هذه الاعادة.