محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١٣/١٨٧٦

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار

الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد فايـز حمارنـــه

وعضوية القضاة السادة

محمد المحادين ، هاني قاقيش ، د٠فؤاد الدرادكة ، زاهي الشلبي

المميـــــــز : مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته ٠

المميـــــز ضدها : تركة المرحوم فرح وهبة تماري ٠

وكيلاها المحاميان رجائي الدجاني ود٠ يزيد صلاح ٠

بتاريـــخ ٢٠١٣/٤/٢ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عـــن محكمـــة اســـتئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠١٣/١٨١٧ فصل ٢٠١٣/١/٢٨ والمتضمن رد الاســـتئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق جنـــوب عمـــان فـــي الطلـــب رقـــم ٣٢٧/ط/٢٠١٠ تاريخ ٢٠١٠/١٠/١٤ تاريخ ٢٠١٢/١٠/١٤ موضوعه (الفصل في طلبـــات لم تقم المحكمة بالفصل فيها بالدعوى رقم ٢٠٠٩/٦٧١) والقاضي (إبطال معاملة البيع التـــي تمت لدى دائرة تسجيل الأراضي والمساحة تحمل الرقم ٢٠٠١/١٠٥ والمتعلقة بقطعة الأرض رقم (١٤) حوض مغبة القصر رقم (٧) من أراضي الرقيم واعتبار الحكم الصادر في الطلب رقم ٧٣٢/ط/٢٠١٠ جزءاً لا يتجزأ من الحكم الصادر في القضية البدائيـــة الحقوقيـــة رقـــم ٢٠٠٩/٦٧١ تاريخ ٢٠١٠/١١/٢٨ وتسري على هذا الحكم قواعد الطعن التي تسري علـــى الحكم الأصلي) وتضمين الجهة المستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ ١٥٠ دينـــاراً أتعـــاب محاماة عن هذه المرحلة ٠

ويتلخص سببا التمييز فيما يأتي :

١ – أخطأت المحكمة بعدم رد الطلب إذ إن محكمة الاستئناف بقرارها رقم ٢٠١١/٢٦٦٦ تاريخ ٢٠١٢/٣/١٣ والمتعلقة بالدعوى الأصلية شمل جميع قطع الأراضي بالإبطال ومنهـــا قطعة الأرض موضوع الطلب وهو قرار سابق على تقديم الطلب ٠

٢ – أخطأت محكمة الاستئناف بإلزام الجهة التي يمثلها المميـــز بالرســـوم والمـــصاريف وأتعاب المحاماة حيث إن الخطأ الحاصل ليس الجهة المميزة وإنما محكمة البداية ٠

لهذين السببين يطلب المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً ٠

بتاريخ ٢٠١٣/٤/١٠ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طالباً في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز

الـــــــــــــقـــــــــــــرار

بعد التدقيـــق والمداولـــة قانوناً نجد إن أوراق الدعوى تشير إلى أن المدعية تركة المرحوم فرح وهبة تماري /الوصي على التركة المحامي الاستاذ صباح محمد البيروتـــي /وكلاؤه المحامون رجائي الدجاني ود٠يزيد صلاح ومحمد شريف جراح ورفقاهم ، كانت بتاريخ ٢٠٠٩/٢/٤ قد قدمت بالدعوى الابتدائية الحقوقية رقم ٢٠٠٩/٢٧٣ لدى محكمـــة بداية حقوق عمان بمواجهة المدعى عليهما :

١ – بنك الإسكان للتجارة والتمويل ٠

٢ – مدير تسجيل أراضي جنوب عمان بالإضافة لوظيفته ، للمطالبة بفسخ و/أو إبطال إجراءات معاملة تنفيذ وبيع عقار بالمزاد العلني بقيمة ٦١٨٥٢٧٢ ديناراً ، **على سند مـــن القول :**

أولاً : قام المرحوم فرح تماري بوضع قطع الأراضي التالية تأميناً للتسهيلات (بعـــضها حصل عليه بنفسه وبعضها حصلت عليها شركة وهبي تماري وأولاده) من المـــدعى عليـــه الأول على النحو التالي :

١ – قطعة الأرض رقم (٣٨٢٢) حوض الموارس /٣ اسم القرية : الجيزة ، بموجب سند دين من الدرجة الأولى / إشارة الحجز : ٤٤٩ تاريخ ١٩٩٣/٥/٢٧ بقيمة ٦٧٥,٠٠٠ دينار ٠

٢ – قطعة الأرض رقم (٢٧٣) حوض النجمية/٦ ، القرية : أم العمد بموجب سند ديـــن من الدرجة الثانية / إشارة الحجز : ٤٥٠ تاريخ ١٩٩٣/٥/٢٧ بقيمة ١٥٠,٠٠٠ دينار ٠

٣ – قطعة الأرض رقم (٢٩) حوض النجمية/٦ اسم القرية : أم العمد بموجب سند ديـــن من الدرجة الثالثة / إشارة الحجز : ٢٢٥ تاريخ ١٩٩٤/٣/١٧ بقيمة٤٥,٠٠٠ دينار ٠

٤ – قطعة الأرض رقم (٢٩) حوض النجمية/٦ اسم القرية : أم العمد بموجب سند ديـــن من الدرجة الثانية / إشارة الحجز : ٨٥٤ تاريخ ١٩٩٣/٩/٢٨ بقيمة١٠٥,٠٠٠ دينار ٠

٥ – قطعة الأرض رقم (٢٩) حوض النجمية/٦ اسم القرية : أم العمد بموجب سند دين من الدرجة الأولى / إشارة الحجز : ٨٥٣ تاريخ ١٩٩٣/٩/٢٨ بقيمة٦٧٥,٠٠٠ دينار ٠

٦ – قطعة الأرض رقم (١٤) حوض مغبة القصر / ٧ ، اسم القرية : الرقيم بموجب سند دين من الدرجة الثانية / إشارة الحجز : ٤٥٥ تاريخ ١٩٩٣/٥/٢٧ بقيمة١٥٠,٠٠٠ دينار ٠

٧ – قطعة الأرض رقم (١٤) حوض مغبة القصر / ٧ ، اسم القرية : الرقيم بموجب سند دين من الدرجة الأولى / إشارة الحجز : ٤٥٤ تاريخ ١٩٩٣/٥/٢٧ بقيمة٦٧٥,٠٠٠ دينار ٠

٨ – قطعة الأرض رقم (١٦) حوض مغبة القصر / ٧ ، اسم القرية : الرقيم بموجب سند دين من الدرجة الثانية / إشارة الحجز : ١٢٩ تاريخ ١٩٩٧/٣/٤ بقيمة ٦٢٧٣٠٩ دنانير ٠

٩ – قطعة الأرض رقم (١٦) حوض مغبة القصر / ٧ ، اسم القرية : الرقيم بموجب سند دين من الدرجة الأولى / إشارة الحجز : ١٢٨ تاريخ ١٩٩٧/٣/٤ بقيمة ٧٣٢٩٦٣ ديناراً ٠

١٠ – قطعة الأرض رقم (٢٠) حوض شرقي الخط /١ ، اسم القرية : القسطل بموجب سند دين من الدرجة الثالثة / إشارة الحجز : ٤٦٠ تاريخ ١٩٩٣/٥/٢٩ بقيمة١٥٠,٠٠٠ دينار ٠

١١ – قطعة الأرض رقم (٤٤) حوض شرقي الخط / اسم القرية : القسطل بموجب سند دين / إشارة الحجز : ٤٤٥ تاريخ ١٩٩٣/٥/٢٧ بقيمة١٥٠,٠٠٠ دينار الأرض ٠

١٢ – قطعة الأرض رقم (٤٤) حوض شرقي الخط /١ اسم القرية : القسطل بموجب سند دين / إشارة الحجز : ٤٤٤ تاريخ ١٩٩٣/٥/٢٧ بقيمة٦٧٥,٠٠٠ دينار ٠

١٣ – قطعة الأرض رقم (٦) حوض العلا/٥ ، اسم القرية : أبو علندا بموجب سند دين /إشارة الحجز : ٤ تاريخ ١٩٨٧/٦/٧ بقيمة ٢٥٠٠٠ دينار ٠

١٤ – قطعة الأرض رقم (٣٨٢٢) حوض الموارس ، اسم القرية : الجيزة بموجب سند دين /إشارة الحجز : ٤٤٨ تاريخ ١٩٩٣/٥/٢٧ بقيمة ١٥٠,٠٠٠ دينار ٠

١٥ – قطعة الأرض رقم (٣٨٢٢) حوض الموارس ، اسم القرية : الجيزة بموجب سند دين /إشارة الحجز : ٤٤٧ تاريخ ١٩٩٣/٥/٢٧ بقيمة ٦٧٥,٠٠٠ دينار ٠

ثانياً : بتاريخ ١٩٩٩/٩/٢٩ طلب المدعى عليه الأول من المدعى عليه الثاني اتخاذ الإجراءات اللازمة بحق الكفيل فرح وهبة لتحصيل قيمة الدين المطلوب كما جاء في كتاب المدعى عليه الأول مليونين ومئة وأربعة وعشرين ألفاً ومئتين واثنين وثلاثين ديناراً بخصوص قطع الأراضي أعلاه ٠

ثالثاً : بناءً على ما ورد في البند السابق ، قام المدعى عليه الثاني بتبليغ المدين والكفيل الإنذار الأول والمتضمن ضرورة دفع مبلغ (٢,١٢٤,٢٣٢) ديناراً للمدعي الأول خلال أسبوع من تاريخ التبليغ وقد تبلغ المدعى عليهما الإنذار المذكور في ١٩٩٩/١٢/١١ .

رابعاً :

١ – بتاريخ ٢٠٠٠/٢/٢٧ قام خبير يدعى عمر شاهين وبدون تكليف من مدير تسجيل الأراضي بتنظيم تقرير كشف وقرار تقدير قيمة خلص بنهايته إلى أن قيمة الأراضي موضوع الدعوى (٨,٤١٣,٣٩٨) ديناراً وبتاريخ ٢٠٠٠/٣/١٣ قررت اللجنة (دون بيان ماهية هذه اللجنة) التنسيب بالموافقة على القيمة المذكورة .

٢ – بتاريخ ٢٠٠٠/٣/١٤ رفع المدعى عليه الثاني معاملة التنفيذ إلى مدير دائرة الأراضي والمساحة .

٣ – بتاريخ ٢٠٠٠/٣/٢٢ قام مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بإعادة معاملة التنفيذ للمدعى عليه الثاني للسير بها حسب الأصول .

خامساً :

أ – بتاريخ ٢٠٠٠/٤/٤ قام المدعى عليهما بنشر الإعلان الأول في صحيفة الرأي فقط وقد تضمن :

١ – بيع ٣٥٠٥ حصص من أصل ٤٥٠٥ حصص من كامل قطعة الأرض رقم (٦) حوض رقم (٥) من أراضي أبو علندا ٠

٢ – بيع كامل قطعة الأرض رقم (٤٤) من حوض رقم (١) من أراضي القسطل ومساحتها ٩٨١٨ م ٠

٣ – بيع كامل قطعة الأرض رقم (٣٨٢٢) من الحوض رقم (٣) من أراضي الجيزة ومساحتها ٩٧٧٥ م ٠

٤ – بيع كامل قطعة الأرض رقم (٢٧٣) من الحوض رقم (٦) من أراضي أم العمد ومساحتها ١٠ دونمات و٦٨٠ متراً ٠

٥ – بيع حصة واحدة من أصل حصتين من قطع الأراضي (٥٤ و٥٥ و٥٦ و٥٧) من الحوض رقم (٧) من أراضي الرقيم ومساحتها على التوالي (١٥٤٠م) و(١٩ سم) و (١٠١٥٣م) و(٩١سم) و(٧٧٦١م و٣٣ سم) و(٢٧٧٥م) و(٢٩سم) ٠

٦ – بيع حصة واحدة من أصل حصتين من قطعة الأرض رقم (٢٩) حوض رقـم (٦) من أراضي أم العمد ومساحتها (١١) دونم و (٤) أمتار ٠

٧ – بيع كامل قطعة الأرض رقم (١٦) من الحوض رقم (١٦) من الحـوض (٧) مـن أراضي الرقيم ومساحتها (٣٥) دونماً و(٢١٠) أمتار ٠

٨ – بيع كامل قطعة الأرض رقم (٢٠) من الحوض رقم (١) من الحي الشرقي القسطل ومساحتها ١٠ دونمات ٠

ب – بتاريخ ٢٠٠٠/٦/١٢ تم نشر الإعلان الثاني على النحو المشار إليه أعلاه .

ج – بتاريخ ٢٠٠٠/٨/١٣ تم نشر الإعلان الثالث على النحو المشار إليه أعلاه .

سادساً :

١ – بتاريخ ٢٠٠٠/١٢/٤ خاطب وزير المالية دولة رئيس الوزراء بموجب الكتاب رقم ٣٢٩٨٦/٦/١ لطلب الموافقة على قيام المدعى عليه الأول في الدخول في المزاودة على ضوء المادة (٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٤٦) سنة ١٩٥٣ .

٢ – بتاريخ ٢٠٠١/١/١١ خاطب المدعى عليه الأول المدعى عليـه الثـاني بموجـب الكتاب رقم ٢٩٥٣/٢/١/١٢ ليعلمه فيه أن البنك قرر الدخول بالمزاد العلني وتفويض السـيد أحمد قويدر لتمثيل البنك في المزاودة المذكورة .

٣ – بتاريخ ٢٠٠١/١/١٦ زاود السيد أحمد قويدر بمبلغ (٤٢٠,٦٩٩) ديناراً وقد قـرر المدعى عليه الثاني إحالة بعض العقارات باسم المدعى عليه الأول إحالة أولية .

سابعاً :

١ – بتاريخ ٢٠٠١/١/٢٩ تم نشر الإعلان الرابع في جريدة الرأي فقط .

٢ – بتاريخ ٢٠٠١/٢/١٥ قرر المدعى عليه الثاني نشر إعلان خامس على ضوء الفرق الشاسع وقد تم نشر الإعلان في صحيفة الرأي يوم ٢٠٠١/٢/٢٥ عدد (١١١٢٧) ٠

٣ – قبل انتهاء المدة المقررة للإعلان أي (٤٥) يوماً قرر المدعى عليه الثـاني بتـاريخ ٢٠٠١/٤/١٠ احالة بعض العقارات إلى عهدة المدعى عليه الأول ٠

٤ – بتاريخ ٢٠٠١/٤/١٧ قام البنك (المدعى عليه الأول) بالمزاودة بمبلـــغ (٦٥٠٠٠٠) دينار .

٥ – بتاريخ ٢٠٠١/٦/١٠ تم نشر الإنذار النهائي والمتضمن أن العقـــار رســـى علـــى المدعى عليه الثاني بقيمة (٤٢٠,٦٩٩) ديناراً وليس بقيمة (٦٥٠٠٠٠) دينار .

٦ – بتاريخ ٢٠٠١/٦/٢٥ قرر المدعى عليه الثاني احالة العقار إلى عهدة المدعى عليه الأول إحالة قطعية نهائية .

سابعاً : قام المدعى عليه الثاني بتسجيل قطع الأراضي المشار إليها في البند " أولاً " باسم المدعى عليه الأول .

<u>الإجراءات الباطلة .</u>

أولاً : بالنسبة للإنذار الأولي :-

١ – الإنذار الأولي الموجه إلى كل من شركة وهبة وتماري وأولاده والى فـــرح وهبـــة تماري جاء دون ذكر صفة كل منهم ، هل هو مدين أم كفيل ، وكذلك لم يتم الإشارة إلى أسماء المفوضين بالتوقيع عن الشركة .

٢ – الإنذار الأولي الموجه إلى فرح وهبة عبد الله تماري يتضمن وجوب تـــسديد قيمـــة سندات التأمين وعددها (١٦) سنداً ، في حين إن الإنذار الأولي الموجه إلـــى شـــركة وهبـــة تماري وأولاده يتضمن تسديد قيمة سندات التأمين وعددها (٨) وأن القيمة واحدة .

٣ – الوكالة الصادرة إلى المحامي إبراهيم شعبان من قبل فرح وهبة تماري ، لا تخولـــه ممارسة أية إجراءات أمام دائرة التسجيل ، ويقتصر مفعولها أمام الهيئات القضائية فقط .

<u>ثانياً : بالنسبة لتقرير وضع اليد وورقة التحقيق</u>

١ – تنص الفقرة ٣/أ من المادة (١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتعديلاته لسنة ١٩٥٣ على أنه : (إذا لم يؤد الدين خلال المدة المذكورة في الفقرة (١) مـــن هذه المادة أو المدة المذكورة في الفقرة (٢) منها يقرر مدير تسجيل الأراضي خلال عشرة أيام وضع اليد على المال المطلوب بيعه وتقدير قيمته بواسطة لجنة من ذوي الخبرة يشكلها لهـــذا الغرض لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة على أن يكون أحدهم على الأقل من خارج الدائرة.

وبالرجوع إلى تقرير وضع اليد موضوع الدعوى ، يتبين أن الذي أعد التقرير شـــخص واحد يدعى عمر شاهين ، فضلاً عن أنه قام بإجراء الكشف ووضع التقريـــر دون تكليـــف أو قرار من مدير التسجيل ٠

٢ – ورقة التحقيق أثناء وضع اليد على الأموال غير المنقولة تأميناً للدين لم تشير إلـــى كافة سندات تأمين الدين المتعلقة بالقطع ، حيث لم يتم ذكر سوى (٧) سندات فقط وهي ٤٤٤+ ٤٤٦+٤٤٧+٨٥٤ + ٤٤٩ + ٤٥٥ + ٤ في حين لم يتم الإشارة إلى السندات الأخرى وهـــي ٤٤٥ +٤٤٨+ ٤٥٠+ ٤٥٤+ ٨٥٣+ ٢٢٥+ ١٢٨+ ١٢٩+ ٤٦٠ .

٤ – ورقة التحقيق المذكورة موقعة من نفس المساح عمر شاهين تحت عبـــارة مـــأمور تسجيل جنوب عمان ، أي أن مدير التسجيل لم يصادق عليها حسب الأصول بل إن المـــساح الذي قام بالكشف هو الذي قام بالتوقيع .

٥ – تقرير وضع اليد لم يشير بالنسبة للقطعة (٦) حوض (٥) من أراضي أبـــو علنـــدا والقطعة (١٦) حوض (٧) الرقيم فيما إذا كانت الخدمات متوفرة أو قريبة منها بالرغم من أن القطعة (٦) تقع قرب إسكان الكهرباء وقرب جدار البلد وخلف بيت أبو جعفر الحنيطي .

٦ – تنص المادة (٢) من تعليمات تنفيذ سندات الدين لسنة ١٩٥٣ التي كان معمولاً بهـــا وقت إجراء الكشف وإعداد تقرير وضع اليد (تاريخ ٢٠٠٠/٢/٢٧) على انه :

" عند انقضاء المدة المعينة في المادة (١) من هذه التعليمات وبعد أن تكون رسوم الكشف قد دفعت تجري معاملة وضع اليد على الأموال غير المنقولة الموضوعة تأميناً للدين وذلك بأن يذهب مدير التسجيل المختص أو من ينتدبه إلى موقع المال غير المنقول الموضوع تأميناً للدين وأن ينظم تقريراً يوقع عليه الحاضرون مبيناً فيه نوع العقار الموضوع تأميناً للدين وأوصـــافه وحدوده ومشتملاته ومقدار مساحته واسم الحي الكائن فيه أو القرية ورقم الحوض والقطعة إذا كان مشمولاً بالتسوية وحالة أبنيته الراهنة وعدد ما عليه من أشجار ودوالي ولو علـــى وجـــه التقريب مع بيان ما إذا كان المال غير المنقول مؤجراً عند تنظيم عقد المداينة ســـنداً لأحكـــام المادة الخامسة من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين أما إذا كـــان المـــال غيـــر المنقول الموضوع تأميناً للدين تابعاً لأكثر من قرية واحدة فيجب أن ينظم تقرير وضع اليد لكل قرية على حدة حسب النموذج رقم (٢٤) ٠

وبالرجوع إلى قطع الأراضي التي تم التنفيذ عليها ، يتبين أنها تابعة لأكثر من قرية وهي أبو علندا والرقيم وأم العمد والقسطل والجيزة ، وقد كان يتوجب تنظيم تقرير وضع يد لكـــل

قرية على حده حسب النموذج رقم ٢٤ المعتمد من قبل دائرة الأراضي والمساحة فـــي ذلـــك الوقت .

٧ – تنص الفقرة (٣/ب) من المادة (١٣) من قانون وضع الأموال المنقولة تأميناً للدين على أنه :

" لكل من دائن والمدين الاعتراض لدى مدير عام دائرة الأراضي والمساحة على تقريـــر اللجنة بوضع اليد وتقديم القيمة وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغها تقرير اللجنـــة وعلى المدير إعادة التقدير من لجنة أخرى لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثـــة يرأســـها مـــدير التسجيل المختص على أن يكون أحدهم على الأقل من خارج الدائرة ويكون تقرير هذه اللجنة قطعياً .

وبالرجوع إلى معاملة التنفيذ موضوع الدعوى ، يتبين أن المدعى عليهما لم يقوما بتبليـــغ المدين والكفيل تقرير وضع اليد ، مما فوت عليهما فرصة الاعتراض عليه .

ثالثاً : بالنسبة للإعلانات : –

١ – تنص المادة (٣) من التعليمات تنفيذ سندات الدين لسنة ١٩٥٣ ، التي كان معمـــولاً لها وقت نشر الاعلانات ، على أنه :

" بعد إتمام معامله وضع اليد على المال غير المنقول الموضوع تأميناً للدين تنشر ثـــلاث إعلانات متتابعة أما في الجريدة الرسمية أو في إحدى الجرائد المحلية وتعلق نسخة عن كـــل منها في دائرة التسجيل وفي المحل الكائن فيه العقار الموضوع تأميناً للدين وفي المكان الـــذي يزدحم فيه الناس على أن تكون الفاصلة بين نشر كل إعلان وأخر خمسة عشر يوماً وعلى أن يعلن في الاعلان الأول منها أن المال غير المنقول مطروح للبيع في المزاد العلني لمدة (٤٥) يوماً وفي الثاني لمدة (٣٠) يوماً وفي الثالث لمدة (١٥) يوماً .

وبالرجوع إلى معاملة التنفيذ موضوع الدعوى ، يتبين أن المدعى عليهما لم يقوما بتعليق نسخه عن الإعلانات من الأول إلى الخامس في دائرة التسجيل وفي المحل الكائن فيه العقـــار الموضوع تأميناً الدين وفي المكان الذي يزدحم فيه الناس ولم يقوما بتنظـــيم محـــضر تعليـــق بذلك .

٢ – إعلانات بيع العقارات بالمزاد العلني من الأول ولغاية الخامس لم يتم ذكـــر القيمـــة المقدرة لكل قطعة كما هو في تقرير وضع اليد إلا أن تم الاكتفاء بالقيمة المقدرة لكافة القطـــع وكذلك لم يتم التطرق إلى درجة الرهن لكل سند والقيمة (قيمة الرهن) وكذلك بعـــض القطـــع مرهونة درجة ثالثة لقاء دين المدين شركة وهبة تماري ، ولم يتم الإشارة إلى أصحاب الرهن

من الدرجة الثانية والأولى مثل القطعة رقم (٢٠) حوض (١) شرق الخط من أراضي القسطل علماً بانها كانت مرهونة درجة أولى لصالح الدائن البنك البريطاني للشرق الاوسط لقاء مبلـــغ ٢٠٠٠٠ دينار .

٣ – تضمنت الإعلانات وصف لقطع الأراضي :

– قطعة الأرض رقم (٤٤) حوض شرقي الخط /١ اسم القرية : القسطل ٠

– قطعة الأرض رقم (٢٠) حوض شرقي الخط /١ اسم القرية : القسطل ٠

– قطعة الأرض رقم (٣٨٢٢) حوض الموارس/٣ اسم القرية : الجيزة ٠

– قطعة الأرض رقم (٢٧٣) حوض النجمية /٦ ، القرية : أم العمد ٠

– قطعة الأرض رقم (٢٩) حوض النجمية /٦ ، اسم القرية : أم العمد ٠

– قطعة الأرض رقم (١٦) حوض مغبة القصر /٧ اسم القرية : الرقيم (مع الاشارة إلى أن يفصلها عن القطع المذكورة ٠٠٠) دون بيان ما الذي يفصلها عن هذه القطع ، ودون بيان ما المقصود بعبارة " القطع المذكورة ٠٠٠) ٠

– قطعة الأرض رقم (٦) حوض العلا (٥) اسم القرية أبو علندا ٠

أما باقي القطع ، وهي :

– قطعة الأرض رقم (١٤) حوض مغبة القصر /٧ اسم القرية : الرقيم ٠

– قطعة الأرض رقم (٢٠) حوض شرقي الخط /١ اسم القرية : القسطل ٠

فلم تأتِ الإعلانات على ذكر مواصفاتها على الإطلاق خلافاً لأحكـــام المـــادة (٢) مـــن تعليمات تنفيذ سندات الدين لسنة ١٩٥٣ ، التي كان معمولاً بها وقت نشر التبليغات٠

٤ – تنص المادة (١٣/٣/ج) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتعديلاته على أنه :

" بعد أن يصبح تقرير وضع اليد وتقدير القيمة قطعياً يقوم مدير تسجيل الأراضي بوضع المال في المزايدة لمدة خمسة يوماً ٠٠٠ ولا يجوز أن تبدأ المزايدة بأقل مـــن (٥٠%) مـــن القيمة المقدرة ثم تمدد المزايدة بإعلان رابع لمدة خمسة عشر يوماً ولا يجوز خلال هذه المـــدة ضم أقل من (٢%) من بدل المزايدة الأخير .

وبالرجـــــوع إلى الإعلان الرابع موضوع دعوانا يتبين أنه تـــضمن أن يكـــون الـــضم (٣%) لا (٢%) خلافاً لأحكام المادة المشار إليها .

٥ – الإعلانات لم تتضمن القيمة المقدرة لكل عقار على حدا ، بل تـــضمن أن مجمـــوع التقدير (٨٤١,٣٩٨) ديناراً .

رابعاً : بالنسبة لقرارات الإحالة .

١ – تم نشر الإعلان الخامس بتاريخ ٢٠٠١/٢/٢٥ والمتضمن تمديد المزايـدة لمـدة (٤٥) يوماً وقبل انتهاء المدة المقررة للإعلان ، قرر المدعى عليه الثاني بتاريخ ٢٠٠١/٤/١٠ إحالة العقارات إلى عهدة المدعى عليه الأول (مع الإشارة إلى أن أيام شهر ٢ تبلغ ٢٨ يومـاً وليس ٣٠ يوماً) ٠ .

٢ – قرار الإحالة (الأولي والقطعي) لم يتضمنا إحالة قطع الأراضي التالية:

– قطعة الأرض رقم (٢٩) حوض النجمية /٦ اسم القرية : أم العمد ٠

– قطعة الأرض رقم (١٤) حوض مغبة القصر /٧ ، اسم القرية : الرقيم ٠

– قطعة الأرض رقم (١٦) حوض مغبة القصر /٧ اسم القرية : الرقيم ٠

– قطعة الأرض رقم (٢٠) حوض شرقي الخط /١ اسم القرية : القسطل ٠

وبالتالي ، فإن قيام المدعى عليه الثاني بتسجيل هذه القطع باسم المدعى عليه الأول بدون توافر قرار بإحالتها إلى عهدته هو إجراء باطل بطلاناً مطلقاً .

٣ – تضمن قرارا الإحالة (الأولي والقطعي) إحالة قطعة الأرض رقم (٣٧٣) إلى عهدة المدعى عليه الأول ، علماً بأن المرحوم لم يكن يملك قطعة أرض بالرقم المذكور وبالتالي فإن قيام المدعى عليه الثاني بتسجيل قطعة الأرض رقم (٢٧٣) باسم المدعى عليـه الأول بـدون توافر قرار بإحالتها إلى عهدته ، هو إجراء باطل بطلاناً مطلقاً .

٤ – الورقة الأولى من قائمة المزايدة لم يتم تعبئتها بالمعلومات الكافية حيث تم وضع رقم واحدة فقط وكذلك اسم المدين فرح وهبة عبد الله تماري في حين أن بعض الـسندات تعـود للمدين شركة وهبة تماري وأولاده وكذلك لم يتم تثبيت أرقام سندات الرهن.

٥ – بتاريخ ٢٠٠٠/١٢/٤ خاطب وزير المالية دولة رئيس الوزراء بموجب الكتاب رقم ٣٢٩٨٦/٦/١ لطلب الموافقة على قيام المدعى عليه الأول في الدخول في المزاودة على ضوء المادة (٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ سنة ١٩٥٣ ، وبتـاريخ ٢٠٠١/١/١١ خاطب المدعى عليه الأول المـدعى عليـه الثـاني بموجـب الكتـاب رقـم ٢٩٥٣/٢/١/١٢ ليعلمه فيه أن البنك قرر الدخول بالمزاد العلني وتفويض أحمد قويدر لتمثيل البنك في المزاودة المذكورة ، وذلك بدون الحصول على موافقة مجلس الوزراء ٠

خامساً : قام أحمد قويدر بالمزاودة على " بعض " العقارات موضوع معاملة التنفيذ بنـاءً على تفويض صادر من شخص غير مخول بإنابته بالمزاودة ، لأن الذي وقـع علـى الإنابـة وقعها "عن" المدير العام وليس المدير العام ذاته .

سادساً : بالنسبة للإنذار النهائي :

١ – تضمن الإنذار النهائي المنشور في صحيفة الرأي يوم ٢٠٠١/٦/١٠ أن العقـــارات موضوع الدعوى أحيلت إلى عهدة المدعى عليه الأول بقيمة (٤٢٠,٦٩٩) ديناراً على الـــرغم من أن المدعى عليه الأول كان قد زاود قبل هذا التاريخ ، وتحديداً في ٢٠٠١/٤/١٧ بمقـــدار (٦٥٠,٠٠٠) دينار ٠

٢ – الإنذار النهائي تضمن بأن المبلغ المطلوب من المدين والكفيـــل بموجـــب ســـندات التأمين وعددها (١٤) سنداً في حين تضمن الإنذار الأولي (١٦) سنداً والسندات غير المذكورة في الإنذار النهائي هي السند رقم (٤) تاريخ ١٩٨٧/٦/٧ ، ورقم (٢٢٥) تاريخ ١٩٩٤/٣/١٧

٣ – تم تبليغ الإنذار الأولي إلى وكيل المدين والكفيل الاستاذ المحامي إبـــراهيم شـــعبان بتاريخ ٩٩/١٢/١١ في حين جاء الإنذار النهائي أنه تم التبليغ بتاريخ ٩٩/٢/١٣ ٠

٤ – لم يتم الإشارة في الإنذار النهائي إلى قيمة الضم وهي (٥%) من بـــدل المزايـــدة الأخيرة .

باشرت محكمة بداية حقوق عمان النظر بالدعوى وتبين بأن مساعد المحامي العام المدني بصفته ممثلاً لمدير تسجيل أراضي جنوب عمان كان بتاريخ ٢٠٠٩/٢/١٦ قد تقـــدم بالطلـــب رقم ٢٠٠٩/١٨٧/ط لرد الدعوى قبل الدخول بالأساس لعدم الاختصاص المكاني **على سند من القول :**

١ – بتاريخ ٢٠٠٩/٢/٤ أقام المستدعى ضده الـــدعوى الابتدائيـــة رقـــم ٢٠٠٩/٢٧٣ بمواجهة مدير تسجيل أراضي جنوب عمان وذلك لفسخ و/أو إبطال إجراءات معاملـــة تنفيـــذ وبيع عقار بالمزاد العلني ٠

٢ – إن موضوع دعوى المستدعى ضده يتعلق بفسخ و/أو إبطال إجراءات معاملة تنفيـــذ وبيع عقار بالمزاد العلني وبالتالي فإن هذه الدعوى هي دعوى عينية عقارية كون المـــستدعى ضده يسعى إلى تقرير حق عيني عليه فإن الاختصاص ينعقد لمحكمة بداية جنوب عمان ٠

وبنتيجة المحاكمة بالطلب المذكور قررت المحكمة قبول الطلب رقم ٢٠٠٩/١٨٧ وإعلان عدم اختصاص هذه المحكمة مكانياً لنظر الدعوى البدائية الحقوقية رقم ٢٠٠٩/٢٧٣ وإحالتها إلى محكمة بداية حقوق جنوب عمان وإرجاء البت بالرسوم والمصاريف وأتعـــاب المحامـــاة لحين الفصل بموضوع الدعوى ٠

لدى إحالة الدعوى إلى محكمة بداية حقوق جنوب عمان قيدت لديها بالرقم ٢٠٠٩/٦٧١ وباشرت المحكمة بنظرها وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتـــاريخ ٢٠١٠/١١/٢٨ قرارها المتضمن :

إبطال معاملة البيع رقم ٢٠٠١/١٠٥ والواقعة على قطع الأراضي ذوات الأرقام :

١ – قطعة الأرض رقم ٣٨٢٢ حوض الموارس /٣ قرية الجيزة ٠

٢ – قطعة الأرض رقم ٢٧٣ حوض النجمية /٦ قرية أم العمد ٠

٣ – قطعة الأرض رقم ٢٩ حوض النجمية ٠

٤ – قطعة الأرض رقم ١٦ حوض مغبة القصر ٠

٥ – قطعة الأرض رقم ٢٠ حوض شرقي السكة ٠

٦ – قطعة الأرض رقم ٤٤ حوض شرقي السكة ٠

٧ – قطعة الأرض رقم ٦ حوض العلا أبو علندا ٠

٨ – قطعة الأرض رقم ٣٨٢٢ حوض الموارس /٣ قرية الجيزة ٠

٩ – قطعة الأرض رقم ١٦ حوض مغبة القصر /قرية الرقيم ٠

١٠ – قطعة الأرض رقم ٢٠ حوض شرقي الخط /قرية القسطل ٠

١١ – قطعة الأرض رقم ٤٤ حوض شرقي الخط /قرية القسطل ٠

١٢ – قطعة الأرض رقم ٤٤ حوض شرقي الخط /قرية القسطل ٠

١٣ – قطعة الأرض رقم ٦ حوض العلا /قرية أبو علندا ٠

١٤ – قطعة الأرض رقم ٣٨٢٢ حوض الموارس / قرية الجيزة ٠

١٥ – قطعة الأرض رقم ٣٨٢٢ حوض الموارس / قرية الجيزة ٠

وتضمين المدعى عليهما بالتكافل والتضامن الرسوم والمـــصاريف ومبلـــغ ٥٠٠ دينـــار أتعاب محاماة ٠

لم يقبل الأطراف بقضاء محكمة الدرجة الأولى فطعنوا بالحكم الصادر عنها استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان التي نظرت الطعن مرافعةً وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصـــدرت بتاريخ ٢٠١٢/٣/١٣ قرارها رقم ٢٠١١/٢٦٦٦ ويتضمن :

رد الاستئنافين المقدمين من مساعد المحامي العام المدني وبنك الإسكان للتجارة والتمويل موضوعاً ، وقبـــول الاستئناف المقدم من الجهة المدعية تركة المرحوم فرح وهبة تمـــاري أو الوصي عليها المحامي د٠صباح البيروتي وفسخ القرار المستأنف بخـــصوصها وبالوقـــت ذاتها شمولها بالإبطال وفيما يتعلق بمعاملة البيع رقم ٢٠٠١/١٠٥ المتعلق بالقطع المشار إليها

موضوع هذه الدعوى وتصديق القرار المستأنف من حيث النتيجة فيما عـــدا ذلـــك وتـــضمين المستأنفين مساعد المحامي العام المدني وبنك الإسكان للتجارة والتمويل بالرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة مناصفة بينهما ٠

لم يقبل مساعد المحامي العام المدني ، بالإضافة لوظيفته بالقرار الاستئنافي المشار إلـــى منطوقه أعلاه فطعن فيه تمييزاً ، حيث أصدرت محكمتنا بتاريخ ٢٠١٢/٧/١٨ قرارها رقـــم ٢٠١٢/١٧٢٢ جاء فيه :

((بالرد على أسباب التمييز :

وعن السبب الأول ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف بعدم معالجة أسباب الاستئناف بكل وضوح عملاً بالمادة ٤/١٨٨ من قانون الأصول المدنية ٠

في ذلك نجد إن محكمة الاستئناف قد عالجت أسباب الاستئناف بكل دقـــة ووضـــوح وتصدت لجميع النقاط المثارة بأسباب الاستئناف بما يتفق وأحكام المادة ٤/١٨٨ من قانون الأصول المدنية مما يتعين رد هذا السبب ٠

وعن السبب الثالث ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف بالحكم بالرســـوم والمـــصاريف والأتعاب حيث لم يصدر عن الجهة المدعى عليها أي خطأ ٠

في ذلك نجد إن المحامي العام المدني يمثل مدير تسجيل أراضي جنوب عمان الـــذي قام بإجراءات التنفيذ ويعد محكوماً عليه بالدعوى طالما أن الجهة المدعيـــة قـــد كـــسبت الدعوى فإن الحكم عليه بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة يتفق وأحكام المـــادة ١٦١ من قانون الأصول المدنية مما يتعين معه رد هذا السبب ٠

وعن السبب الثاني المنصب على تخطئة محكمة الاستئناف بإبطال البيع حيث إن هذه المعاملات لم ينص القانون على بطلانها ٠

في ذلك وبالرجوع إلى أحكام المادة ١٣ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأمينـــاً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ قبل تعديلها بالقانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ فقد نصت ٠٠٠٠ إذا لم يؤد الدين خلال المدة المذكورة في الفقرة ٢ منها يقرر مدير تسجيل الأراضـــي خـــلال عشرة أيام وضع اليد على المال المطلوب بيعه وتقدير قيمته بواسطة لجنة من ذوي الخبرة يتم تشكيلها لهذه الغاية لا يقل عددها عن ثلاثة على أن يكون أحدهم من خارج الدائرة ٠

وبالرجوع إلى تقرير وضع اليد نجد إن اللجنة تم تشكيلها من عمر شـــاهين ومحمـــد النسور فقط ولم يتم تشكيلها من ثلاثة وبذلك يكون مدير تسجيل أراضي جنوب عمان قـــد خالف المادة ١٣ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وبالتالي يكون الإجراء مخالفاً للقانون وباطل كما أنه كان يتوجب تنظيم تقرير وضع يد لكل قطعة أرض بكل قرية وليس تقريراً واحداً لجميع هذه القطع وذلك طبقاً لأحكام المادة ٢من تعليمات تنفيـــذ ســـند الدين الساري المفعول على موضوع هذه الدعوى ، كما أن المدعى عليهم لم يتبلغوا تقرير وضع اليد مما فوت فرصة الاعتراض وعدم وصف القطع بشكل واضح وعدم ذكر القيمة المقدرة لكل قطعة كما أن الإعلانات لم يتم نشرها في مكان الدائرة ومكان وجود العقـــار والمكان الذي يزدحم فيه الناس وعليه فإن جميع إجراءات البيع التي قام بها مدير تـــسجيل الأراضي مبنية على أساس مخالف للقانون مما يتعين معه إبطـــال معاملـــة البيـــع رقـــم ٢٠٠١/١٠٥ .

وحيث إن محكمة الاستئناف قد خلصت بذلك إلى النتيجة ذاتها فيكون قرارها في محله مما يتعين رد هذا السبب .

لذا نقرر رد التمييز وتأييد القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها)) .

وكانت المستدعية تركة المرحوم فرح وهبة تماري قد تقدمت بتاريخ ٢٠١٠/١٢/٢٣ بالطلب رقم ٣٢٧/ط/٢٠١٠ بمواجهة المستدعي ضدهما بنك الإســـكان ومـــدير تـــسجيل أراضي بالإضافة لوظيفته ، طالبة الفصل في طلبات لم تقم المحكمة بالفصل فيها بالدعوى الحقوقية رقم ٢٠٠٩/٦٧١ سنداً لأحكام المادة ٣/١٦٨ من قانون أصول المحاكمات المدنية **على سند من القول :**

إن المحكمة كانت قد قضت في الدعوى رقـــم ٢٠٠٩/٦٧١ فـــصل ٢٠١٠/١١/٢٨ إبطال معاملة البيع بالمزاد العلني الواقعة على قطع الأراضي المشار إليها في الحكم مـــع إغفالها لذكر قطعة الأرض رقم (١٤) حوض مغبة القصر /٧ من أراضي الـــرقيم التـــي تفرعت عنها قطع الأراضي ٥٤ و٥٥ و٥٦ من الحوض ذاته .

وبنتيجة المحاكمة في الطلب أعلاه أصدرت المحكمة بتاريخ ٢٠١٢/١٠/١٤ قرارها المتضمن :

إبطال معاملة البيع التي تمت لدى دائرة تسجيل الأراضي والمـــساحة تحمـــل الـــرقم ٢٠٠١/١٠٥ والمتعلقة بقطعة الأرض رقم (١٤) حوض مغبة القصر رقم (٧) من أراضي

الرقيم ، واعتبار الحكم الصادر في الطلب رقم ٣٢٧/ط/٢٠١٠ جزءاً لا يتجزأ من الحكم الصادر في القضية البدائية الحقوقية رقم ٢٠٠٩/٦٧١ تاريخ ٢٠١٠/١١/٢٨ وتسري على هذا الحكم قواعد الطعن التي تسري على الحكم الأصلي ٠

لم يقبل مساعد المحامي العام المدني بالقرار الصادر في الطلب رقم ٣٢٧/ط/٢٠١٠ فطعن فيه استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان التي نظرت الطعن تدقيقاً وأصدرت بتاريخ ٢٠١٣/١/٢٨ قرارها رقم ٢٠١٣/١٨١٧ يتضمن :

رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين الجهة المستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ ١٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة ٠

لم يقبل مساعد المحامي العام المدني بالقرار الاستئنافي المشار إلى منطوقه أعلاه فطعن فيه تمييزاً للأسباب المشار إليها في لائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠١٣/٤/٢ بعد أن تبلغ الحكم الاستئنافي بتاريخ ٢٠١٣/٣/٢٦ ضمن المهلة القانونية ٠

بتاريخ ٢٠١٣/٤/٨ تبلغ وكيل المدعية (المميز ضدها) لائحة التمييز وتقدمت بلائحة جوابية بتاريخ ٢٠١٣/٤/١٠ ضمن المهلة القانونية ٠

ورداً على سببي الطعن :

ومفادهما تخطئة محكمة الاستئناف ومن قبلها محكمة البداية بعدم رد الطلب حيث إن محكمة الاستئناف وبقرارها رقم ٢٠١١/٢٦٦٦ تاريخ ٢٠١٢/٣/١٣ قد شمل جميع قطع الأراضي بالإبطال ومنها قطعة الأرض موضوع الطلب ، ومن ثم فقد أخطأت أيضاً بإلزام الجهة المميزة بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة ٠

وفي ذلك نجد إن الطلب المقدم بإغفال شمول قطعة الأرض رقم (١٤) حوض مغبة القصر رقم (٧) من أراضي الرقيم من قرار إبطال معاملة البيع رقم ٢٠٠١/١٠٥ هو طلب محق ما دام أن القرار المطعون فيه قد أشار إلى قطع الأراضي المشمولة باستثناء القطعة المشار إليها أعلاه ، هذا من ناحية ٠

ومن ناحية أخرى نجد إن قـــرار محكمـــة الاســـتئناف رقـــم ٢٠١١/٢٦٦٦ تـــاريخ ٢٠١٢/٣/١٣ لم يشر بشكل صريح إلى شمول القطعة رقم (١٤) المشار إليها أعلاه بقرار إبطال معاملة البيع وأن كان قد يفهم منه شمولها بالإبطال ، وفي هذه الحالة لا يغني التلميح عن التصريح ، وبالتالي فإن تقديم الطلب محق .

ومن ناحية ثالثة ، نجد إن محكمة الاستئناف وفي قرارها السابق الإشارة إليه رقـــم ٢٠١١/٢٦٦٦ كانت قد حكمت مساعد المحامي العام المدني وبنـــك الإســـكان للتجـــارة والتمويل الرسوم والمصاريف والأتعاب ، وحيث إن المميز ضدها تنازلـــت عـــن حقهـــا باقتضاء الرسوم والمصاريف والأتعاب في الطلب ، فإن هذا الشق يـــرد علـــى القـــرار المطعون فيه ويوجب نقضه ، وحيث إن الدعوى جاهزة للحكم ، فإننا نقرر تأييد القـــرار المطعون فيه من جهة قبول الطلب وفي الوقت ذاته عـــدم تـــضمين المميـــزة الرســـوم والمصاريف والأتعاب من جانب آخر وتأييد الحكم فيما عدا ذلك .

قـــــــراراً صـــدر بتاريـــــخ ٢٦ شـــوال سنة ١٤٣٤هـــ الموافق ٢٠١٣/٩/٢م

عضـــــــو	**عضـــــو**	**القاضي المترئـــــس**
عضـــــو	**عضـــــو**	
رئيس الديـــوان		

دقـــــق س.هـــ

H13-1876 س.هـــ