محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــــة :

٢٠١٤/١٧٩٧

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصـــادر مـــن محكمـــة التمييـــز المأذونـــة بإجـــراء المحاكمـــة وإصـــدار الحكـــم باســـم حضـــرة صاحـــب الجلالـــة ملـــك المملكـــة الأردنيـــة الهاشميـــة

عبـــد الله الثانـــي ابـــن الحسيـــن المعظـــم

الهيئـــــة الحاكمـــــة برئاســـــة القاضـــــي السيـــــد محمد الحوامدة

وعضويـــــــــــة القضـــــــــاة الســـــــــادة

د. خلـــف الرقاد، محمود البطـــوش، عادل الشواورة، حابس العبـــدللات

التمييز الأول:-

الممـــيزون :- ورثة المرحوم إبراهيم خالد عطا الله الخالدي :-

١- زوجته باتة فريد علي السعد.

٢- خالد إبراهيم خالد عطا الخالدي.

٣- وليد إبراهيم خالد الخالدي بصفته الشخصية وبصفته وكـيلاً عـن كريم إبراهيم خالد عطا الخالدي.

٤- كريم إبراهيم خالد عطا الخالدي.

بصفتهم الشخصية وبصفتهم ورثة المرحوم إبـراهيم عطـا خالـد الخالدي بالإضافة إلى تركة مورثهم إبراهيم خالد عطا الخالدي .

وكلاؤهم المحامون سالم الزعبي وضامن عكروش وصفاء عكروش.

الممـــيز ضده :- مكرم شريف علي الزعبي / وكيله المهندس منيف رافع عبد الحميـد الزعبي بموجب الوكالة العامة رقم (١١) تاريخ ٢٠٠٢/١٠/٧.

وكلاؤه المحامون خالد الزعبي وأنعام رجا وماجد الزعبي.

التمييز الثاني:-

الممـــيز :- مســـاعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفتـــه.

الممـــيز ضده :- مكرم شريف الزعبي/ وكيله العام منيف رافع عبد الحميـد الزعبـي.

وكيلـــه المحامـــي خالد الزعبـــي.

قدم في هذه القضية تمييزان الأول بتاريـــخ ٢٠١٤/٣/٤ ومقدم من المميزين ورثة المرحوم إبراهيم الخالدي والثاني بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٢ مقدم من المميز مساعد المحـــامي العام المدني، للطعن فـــــي القرار الصادر عن محكمة استئناف حقـــوق عمـــان فـــــي القضية رقم (٢٠١٣/٢١٢٢٤) بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٨ القاضي بعد اتباع النقض بموجـــب قرار محكمة التمييز رقم (٢٠١٣/١٤٦) بتاريخ ٢٠١٣/٥/١٩ رد الاستئنافين موضـــوعاً وتصديق القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمـــان فـــي القـــضية رقـــم (٢٠٠٧/٣٩٢٣) بتاريخ ٢٠١١/٤/٥ القاضي بإبطال كافة إجراءات معاملة تنفيـــذ ســـند تأمين الدين رقم (١٢٣٩) التي تمت على قطعة الأرض رقم (١١٣٩) حوض رقم (٢٢) الملفوف الشرقي من أراضي عمان من مرحلة تبليغ الإنذارات الأولية الموجهة للمـــدعي وكافة الإجراءات اللاحقة لها وتضمين المدعى عليهما الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة، وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف.

<u>وتتلخص أسباب التمييز الأول فيما يأتي :-</u>

١- أخطأت المحكمة بتفســـــير وتطبيق المادة (١٥/٣/ج) من قانون وضـــع الأمـــوال غير المنقولة تأميناً للدين مخالفة اجتهاد وتفسير محكمـــة التمييـــز بقرارهـــا رقـــم (٢٠١٠/١٦٢٣) تاريخ ٢٠١٢/٣/٦ (هيئة عامة).

٢- أخطأت المحكمة بردها المجمل على أسباب الاســـتئناف (١و١٠و١١و١٣) صـــفحة (١٢) من القرار المميز إذ جاء ردها مقتضباً ويشوبه الغموض فيما يتعلق بـــالتطبيق القانوني السليم على التبليغات المتعلقة بمعاملة التنفيذ موضوع الدعوى.

٣- أخطأت المحكمة على الصفحة (١٢) من قرارها المميز بردها المجمل على الـــسبب الأول من أسباب الاستئناف وتطبيقها للمادة (١٣) من قانون وضع الأمـــوال غيـــر المنقولة تأميناً للدين على معاملة التنفيذ موضوع الدعوى وعدم تطبيقها للمادة (١٥) المعدلة بموجب القانون المعدل رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩.

٤- أخطأت المحكمة بالنتيجة التي توصلت إليها بعد أن قررت اتباع النقض إذ كان عليها

وفقاً لما جاء بالفقرة الحكمية من قرار محكمة التمييز رقـم (٢٠١٣/١٤٦) تـاريخ ٢٠١٣/٥/١٩ رد دعوى المميز ضده وليس رد الاستئناف.

٥- أخطأت المحكمة بالنتيجة التي خلصت إليها على الصفحة (١١) من قرارها المميـز عندما اعتبرت الوكالة المقامة بموجبها الدعوى صحيحة وخلافـاً لأحكـام المـادة (١/٤٤) من قانون نقابة المحامين.

٦- أخطأت المحكمة بردها المجمل على السببين الثاني والثالث من أسـباب الاسـتئناف الصفحتين (١٠و١١) من القرار المميز المتعلق بالطعن بوكالة وكيل المميـز ضـده وأن الدعوى مقدمة ممن لا يملك حق تقديمها مخالفة بذلك المادة (٤/١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

٧- أخطأت المحكمة في معرض ردها على السببين الثاني والثالث من أسباب الاستئناف بقولها وبالرجوع إلى الوكالة فقد تضمنت كافة الأمور التي تخول الوكيل الحق بإقامة الدعوى وخلافاً للواقع والأصول .

٨- أخطأت المحكمة بردها المجمل على السببين الثاني والثالث من أسـباب الاسـتئناف عندما اعتبرت أن الوكالة العامة التي قام بموجبها المميز ضـده (المـدعي) مكـرم شريف الزعبي بتوكيل المدعو منيف الزعبي والذي قام بتوكيل المحامي خالد الزعبي أنها تضمنت الأمور التي تخول الوكيل الحق بإقامة الدعوى مخالفة بذلك نص المادة (٨٣٨) من القانون المدني.

٩- أخطأت المحكمة في قرارها المميز عند تعرضها للسبب الرابع من أسباب الاستئناف بقولها أن المادة (١٥/٢/أ) من القانون المعدل رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ (تطبـق علـى القضايا المقدمة ما بعد سريان هذا القانون ولا تطبق بأثر رجعـي علـى القـضايا السابقة) حيث قامت بتأويل وتفسير القانون على غير ما قصده المشرع.

١٠- أخطأت المحكمة عندما تقيدت برأي ووصف الخبير للأعمال التي تمت على العقار موضوع الدعوى بقولها أن ما ذكره الخبير من إضافات وتحسينات ما هي إلا من قبيل التغييرات .

١١- أخطأت المحكمة، حيث إنها حجبت نفسها عن التعـرض للـسببين (٩و١٢) وفقـاً لأحكام المادة (٤/١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

١٢- وعلى سبيل التناوب، أخطأت المحكمة عند تعرضها للـسببين (٩و١٢) الـصفحة (١٢) من القرار المميز، إذ جاء ردها متناقضاً مع بعضه البعض.

١٣- وبالتناوب، أخطأت المحكمة عند تطبيقها للمادة (٢٤) من قانون أصول المحاكمات المدنية ووجه الخطأ هو أن الأخذ بالبطلان المنصوص عليـه فـي المـادة (٢٤) يتوجب على المميز ضده إثبات الضرر الذي لحق به من إجراءات التبليغ.

لهـــذه الأسباب طلب وكيل المميزين قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقـض القرار الممـــيز.

بتاريـــخ ٢٠١٤/٣/١٩ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتهـا قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمـييز .

<u>وتتلخص أسباب التمييز الثاني فيما يأتي :-</u>

١- إن القرار المميز مخالف للقانون، ذلك أن محكمة الاستئناف أصدرت قرارها باتبـاع النقض إلا أنها لم تمتثل لما جاء به ولم تتثبت من صحة الخصومة وصـحة وكالـة وكيل المدعين على النحو الوارد في قرار النقض.

٢- أخطأت المحكمة بالنتيجة التي توصلت إليها من إبطال كافة إجراءات معاملـة تنفيـذ سندات التأمين موضوع الدعوى وأن التبليغات الموجهة للمدعي بموجب معاملة التنفيذ باطلة ومخالفة للقانون.

٣- أخطأت المحكمة بتفسير وتطبيق أحكام المادة (١٥) من قانون وضع الأمـــوال غيـــر المنقولة المعدل تأميناً للدين رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ وتحديداً تفسير شروط الاستثناء من صحة التبليغات الواردة في الفقرة (ج).

٤- أخطأت المحكمة بالنتيجة التي توصلت إليها بعدم رد الدعوى، ذلك أن دعوى المدعي واجبة الرد لعدم جواز سماعها قانوناً كونه مضى أكثر من سنة على تـــاريخ إحالـــة العقار موضوع الدعوى على المزاود الأخير وفقاً لأحكام المادة (١٥/٢/أ) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين بصفتها المعدلة.

٥- وبالتناوب، أخطأت المحكمة بإلزام المميزة بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة ذلك أن مخاصمة المميزة هي مخاصمة شكلية فقط.

٦- إن القرار المميز مخالف لأحكام القانون وخصوصاً أحكام المادة (١٨٨/٥) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

لهـــذه الأسباب طلب المميز قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز.

القـــــــــــــــــــــرار

بعـــد التـــدقيق والمـــــداولـــة قانوناً نجد إن وقائع هذه الدعوى تـــشير إلـــى أن المدعي مكرم شريف علي الزعبي/ المميز ضده كان قد أقام الدعوى البدائية الحقوقية رقم (٢٠٠٧/٣٩٢٣) لدى محكمة بداية حقوق عمان ضد المدعى عليهما :-

١- مدير تسجيل أراضي عمان بالإضافة لوظيفته ومدير دائرة الأراضـــي والمـــساحة بالإضافة لوظيفته يمثلهما المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

٢- إبراهيم خالد عطا الخالدي .

يطالب فيها بـــ :-

١- إبطال التبليغات .

٢- إبطال إجراءات المزايدة والإحالة وفسخ البيع أو الفراغ .

٣- إلغاء التمليك وسند التسجيل الصادر باسم المدعى عليه الثاني إبراهيم الخالدي .

٤- إبطال كافة البيوعات أو التصرفات التي تمت على قطعة الأرض موضوع الـدعوى وإعادة الحال إلى ما كانت عليه .

وان المدعي يدعي بالوقائع التالية حسبما ورد بلائحة دعواه :-

أولاً :- المدعي (مكرم شريف علي الزعبي) يملك قطعة الأرض رقم (١١٣٩) حوض رقم (٢٢) من أراضي عمان الملفوف الشرقي - جبل عمان -البالغة مساحتها (١١٨٨) متراً مربعاً الواقعة بجانب مستشفى الخالدي والواقعة على نفس شارع مستشفى الخالدي وتبعد عنه (١٥٠) متراً تقريباً ومقام عليها فيلا من طابقين حجر وهي من نوع السكن (ب) تجاري ، وسوف يتم إحضار مشروحات من أمانة عمان الكبرى عن وضع الشارع وأهميته التجارية .

ثانياً :- كانت هذه القطعة موضوعة تأميناً لدى البنك البريطاني للشرق الأوسط بموجب السند رقم (١٢٣٩) تاريخ ١٩٨٦/٨/١٩ مقابل استدانة المدعي من البنك البريطاني مبلغ(٣٥٠٠٠) ألف دينار ووضع عليها رهن درجة أولى ، كما وضعت تأميناً لدين بنك القاهرة عمان بموجب السند رقم (١٩٦) تاريخ ٨٨/٣/٢ من الدرجة الثانية بمبلغ (٣٥٠٠٠) ألف دينار وقد تم تقدير ثمن العقار بمبلغ (٧٣٠٠٠) ألف دينار .

ثالثاً :- بتاريخ ١٩٩١/٤/٦ تم بيع العقار بالمزاد العلني وتم إحالته إحالة قطعية أخيرة بموجب قرار الإحالة الصادر بتاريخ ١٩٩١/٤/٦ على المدعى عليه الثاني إبراهيم خالد الخالدي بمبلغ (٦٥٠٠٠) خمسة وستين ألف دينار وتم نقل الملكية له بتاريخ ١٩٩١/٤/٢١.

رابعاً :- أما أسباب بطلان التبليغات :-

أولاً :- إن جميع إجراءات التبليغات باطلة بطلاناً مطلقاً إذ إن المدعي (مكرم) لم يتبلغ أية تبليغات أصولية وقانونية ولم يوقع على أي تبليغ لا بالذات أو بالواسطة من أفراد أسرته ولم يصله أي تبليغ أصولي كونه كان غائباً وخارج البلاد .

ثانياً :- إن المحضر يؤكد أنه لم يقم بتبليغ المدعي شخصياً أو بالذات ولم يجده سواءً في التبليغ الأول أو التبليغ بواسطة الشرطة أو حتى (الإنذار النهائي) لم يتم تبليغه التبليغ الصادر بتاريخ ١٩٩١/٢/٢٧ وذكر في شرحه أنه موجود في أمريكا بعد استفساره من المجاورين ولم يجد أحداً في منزله وهذا يؤكد أن التبليغات باطلـــة وغير أصولية .

ثالثاً :- إنه لا يوجد تبليغ منتج لأثاره القانونية حيث لم يتبلغ لا بالذات أو بالواسطة وأن المشروحات تفيد أنه في أمريكا في واشنطن ومعروف لدى السفارة الأردنية فـــي أمريكا كونه عميد متقاعد من الجيش وكان على صلة بالسفارة وعمل بها ملحقـــاً وقد سافر لمعالجة زوجته من مرض السرطان في ١٩٨٩/٨/٩ ولغاية الآن لـــم يعد إلى الأردن حيث علم منذ شهر تقريباً عن بيع منزله من إقامة الدعوى وباشر للطعن بذلك .

رابعاً :- إن المشروحات الواردة في كتاب مركز أمن زهران / التنفيذ رقم ١٤٦/١/٢٦٢ تاريخ ١٩٩٠/١/١٥ الموجهة إلى مدير تسجيل أراضي عمان – الموضـــوع – مكرم شريف علي الزعبي ونصه (بعد الاستفسار عـــن المـــذكور أعـــلاه مـــن المجاورين أفادوا بأن المذكور أعلاه سافر إلى أمريكا مع عائلته منذ ثلاثة شهور تقريباً وأعيد إليكم الإنذارات (بدون تبليغ) لإجراءاتكم) وهذا يؤكد أنه لم يـــتم تبليغه للمدعي (مكرم الزعبي) وأن التبليغات باطلة لأنها غير أصولية وغيـــر منتجة سنداً لأحكام المادة (١٥) من قانون أصول المحاكمات المدنية .

خامساً :- عطفاً على البند أعلاه (رابعاً) والمشروحات (لمن يهمه الأمـــر) المختـــار إسماعيل المتروخي بتاريخ ٩٠/٢/٢٠ تفيد أن مكرم شريف الزعبي سافر خارج البلاد إلى الولايات المتحدة الأمريكية مستند رقم (٥) وان التبليغات تقتـــضي إذا كان الشخص مقيماً في بلد أجنبي معـــروف موطنـــه أن يـــتم تبليغـــه بـــالطرق الدبلوماسية وأن تسلم الأوراق لوزارة العدل ليتم تبليغها سنداً لأحكام المادة (١٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية .

سادساً :- إن إجراءات التبليغ كانت باطلة بطلاناً مطلقاً ومخالفة للقانون ومخالفة لقـانون الأموال غير المنقولة والتعليمات الصادرة عنه مما يترتب عليهـا بطـلان فـي الإجراءات لعدم مراعاة المواعيد في التبليغ وشروطه ، وذلك سنداً لأحكام المادة (١٦) من قانون أصول المحاكمات المدنية مما ترتب عليها ضرراً جسيماً للخصم (المدعي) وشابها عيب جوهري في مخالفة القانون بعدم التبليغ حسب الأصول الصحيحة ، وذلك سنداً لأحكام المادتين (٢٤ و٢٥) من قانون أصول المحاكمات المدنية ، وأنه من حق المدعي (مكرم) التمسك بالبطلان لأنه شرع لمـصلحته حيث تم بيع عقاره بثمن بخس وخلسة وفيه غش وغبن كبير ودون علمه ومعرفته مما ألحق به ضرراً جسيماً إذ أصبح بدون مسكن ومشرد هو وعائلته كونه كـان المسكن الوحيد له في الأردن ولم يستطع العودة بسبب عدم وجود منزله ، علمـاً بأن السكن العائلي لا يجوز بيعه قانوناً .

خامساً : أما أسباب بطلان بيع العقار والإعلانات :-

١- إن إعلانات البيع من (الأول إلى الخامس) لم تصف العقار وصفاً دقيقاً ولم توضح نوع العقار مثلاً(سكن ، أ ، ب) أو تنظيم تجاري محلي أو تنظيم تجـاري مكاتـب وعيادات وهذا يؤكد أن الإعلانات فيها جهالة واضحة وفاحشة لوصف العقـار ممـا يؤكد بطلان هذه الإعلانات جميعاً وهذا ما استقرت عليه اجتهادات محكمة التمييز.

٢- إن الإعلانات جميعها باطلة أيضاً لأنها لم تحدد موقـع العقـار والفـيلا (المنطقـة العقارية) في جبل عمان قرب مستشفى الخالدي حيث تبعد فقط (١٥٠) متـراً عـن المستشفى وهي منطقة مزدحمة بالأطباء والمراكز الطبية والمختبرات والـصيدليات وهذا ما يؤكد بطلان الإعلانات أيضاً لعـــدم تحديده موقع العقار سوى أنه ذكر من (أراضي عمان) والمعروف أن حدود أراضي عمان تصل إلى السلط غربـاً وإلـى الزرقاء شرقاً وإلى سجن السواقة جنوباً وإلى البقعة شمالاً ، وهذا فيه جهالة واضحة ومقصودة بعدم تحديد موقع العقار وأهميته وتدوين ما يقتضيه العقار .

٣- أيضاً أن بطلان الإعلانات من (١- ٥) في عدم بيان مقدار الدين المطلـوب للبنـك البريطاني وبنك القاهرة عمان وهذه مخالفة للقانون المادة (٧٠) من قـانون التنفيـذ (ج/١و٢) وفيه جهالة فاحشة وكذلك أنه لم يبين أرقام الدعاوى لدى رئـيس محكمـة

بداية عمان ومأمور إجراء عمان لأن أرقام السندات ليست أرقام دعاوى لأن الـسند يحفظ في ملف دعوى وتحت رقم معين ومتسلسل .

٤- إن الجهالة في الإعلانات من (الأول إلى الخامس) هي أنها نفـس الإعـلان ولـم يختلف سوى رقم الإعلان أما المحتوى فهو نفسه مما يؤكد أن الجهالة فيه واضـحة بدليل أن الإعـــلان الأول الصادر عن دائـرة تســـجيل أراضـــي عمان ينص (مطروح للبيع بالمزاد العلني كامل قطعة الأرض رقم (١١٣٩) من حـوض (٢٢) من أراضي عمان) لكنه لم يحدد أو يبين أين تقع هذه القطعة أو العقار وفي أي جبل ولم يحدد المنطقة العقارية واسم الحوض وذلك سنداً لأحكام المادة (٧٠) من قـانون التنفيذ فقرة (ج/٢) والمادة (٧٦) من نفس القانون (ب/٣) وهذا يؤكد علـى جهالـة الإعلانات وبطلانها جميعاً وقد يكون مقصوداً لغايات عدم معرفـة النـاس بـالموقع وبالعقار .

٥- إن جميع إجراءات البيع بالمزاد العلني باطلة بطلاناً مطلقاً المبينة في كشف المـزاد العلني وقرارات الإحالة حسب مدة المزايدة المبينة فيه أنه لم يتم المناداة على رقبـة العقار مباشرة ولا في موقع العقار ومكانه ، وذلك حسب البند (٢) من تعليمات دائرة الأراضي لبيع العقار بالمزاد العلني في نفس كشف المزايدة (...علـى المنـادي أن ينادي في المحال الكائن فيه العقار) أي على رقبة العقار وهذا مما جعل المـزاودين لا يتجاوز عددهم عن ثلاثة فقط وقد يكونون متفقين وبالنهاية بقي العدد (٢) وقد تمت جميع المزايدات في دائرة تسجيل أراضي عمان وهذا فيه مخالفة للقانون وبطلانهـا إضافة أنه لم يتم تعليق إعلانات على المنزل المباع ولم يثبت المزايدة .

٦- إن التقديرات غير عادلة لثمن قطعة الأرض والفيلا ومجحف بحق المدعي وفيه غبن فاحش كبير وفيه ظلم وقد ألحق ضرراً جسيماً بسبب الجهالة في عدم تعيـين موقـع العقار ومكانه وأهمية الشارع وأوصافه لأن العدالة تقتضي تدوين أهميـة الـشارع وارتفاع أسعار العقار العالية فيه خاصة أنه الشارع الأول في الأردن طبيـاً بـسبب ازدحام الأطباء والمستشفيات قرب مستشفى الخالدي مما بخس في سعر العقار وثمنه مما ألحق بالمدعي غبناً وضرراً جسيماً سنداً لأحكام القانون المدني .

سادساً :- ان المدعي حرم من تقديم بيناته الخطية والشخصية ومن دفوعه واعتراضـــاته بسبب عدم تبلغه إلى الإعلانات أو الدعوى المقامة وذلك لوجوده خارج الـــبلاد في أمريكا في واشنطن حيث غادر لمعالجة زوجته من مرض السرطان التـــي توفيت وكذلك مرضه أيضاً شخصياً وسوف أقدم تقارير طبيـــة تثبـــت حالتـــه واحتفظ موكلي بتقديمها بعد وصولها إلى أمريكا .

سابعاً :- إن المدعي كان (غائباً) وخارج البلاد في أمريكا وإن من حقه الادعاء بفـــسخ البيع أو فراغ أموال غير منقولة سنداً لأحكام المادة (١٠٦) من قانون التنفيـــذ إضافة وأن عقاره ثمنه حالياً يتجاوز مليونـــاً ونـــصف تقريبـــاً وبيـــع بمبلـــغ (٦٥) خمسة وستين ألف دينار بالمزايدة وهذا ثمن بخس وفيه غبن فاحش وقد ألحق ضرراً جسيماً بالمدعي وأفقده منزله الوحيد الذي كان يسكن فيه والـــذي لا يجوز بيعه وذلك سنداً لأحكام المادة (٢٨) من قانون التنفيـــذ وإن المـــدعي يطلب إجراءات الكشف على العقار علماً بأنه لم يجرِ عليه أي تغيير أو بنـــاء لغاية الآن وإنه كان قادراً على سداد ديونه لولا مرضه ووفاة زوجته الذي منعه من الحضور علماً بأن المدعى عليه الثاني د. إبـــراهيم الخالـــدي يعـــرف أن المدعي مريض وقد عالجه شخصياً في المستشفى ويعرف أنه في أمريكا وهو الذي نصحه بالسفر إلى أمريكا لمعالجة زوجته كونه جار له ملاصق في نفس المنزل.

ثامناً :- إن المدعي يستند في دعواه في إبطال كافـــة التبليغـــات وإبطـــال الإجـــراءات والمزايدات وفسخ البيع أو الفراغ وإلغاء التمليك وسندات التـــسجيل وإن هـــذه الأمور لا يسري عليها التقادم وإن سرى فإن ذلك هو التقـــادم الطويـــل (١٥) خمسة عشر عاماً وهو لم يمضِ حيث أن المستدعي رفع الدعوى أصـــلاً فـــي ٢٠٠٦/٤/٢ تحت رقم (٢٠٠٦/٨٥٢/خ) وردت بسبب أن الوكالة كانت غيـــر مكتملة أسماء الخصوم وقد حالت الظروف المالية دون تجديد الدعوى بـــسبب ظروفه .

ولدى نظر هذه الدعوى لدى محكمة الدرجة الأولى وقبل الدخول بأساسها تقدم مساعد المحامي العام المدني بالطلبين ذو الرقمين (٢٠٠٨/١٠٠) و (٢٠٠٨/١٠١) لرد الدعوى لعلة مرور الزمن ولانعدام الخصومة .

وتقدم المدعى عليه إبراهيم خالد عطا الخالدي بالطلب رقم (٢٠٠٨/٢٠٤) لرد الدعوى لعلة مرور الزمن ولانعدام الخصومة .

نظرت محكمة الدرجة الأولى في الطلبين المتعلقين بمرور الزمن وأصدرت قرارها رقم (١٠١/ط/٢٠٠٨) و(٢٠٤/ط/٢٠٠٨) تاريخ ٢٠٠٨/١٠/٢٧ قضت فيه رد الطلبين ذو الرقمين (١٠١/ط/٢٠٠٨) و (٢٠٤/ط/٢٠٠٨) لرد الدعوى رقم (٢٠٠٧/٣٩٢٧) لمرور الزمن والعودة للدعوى الأصلية، وتأيَّد ذلك القرار بالاستئناف رقم (٢٠٠٩/١٨٨١٨) والمؤيد بالتمييز رقم (٢٠٠٩/٢٨٦٤) تاريخ ٢٠١٠/٣/٢٨.

وبعد أن سارت محكمة الدرجة الأولى الدعوى، تم إدخال ورثة المرحوم/ إبراهيم عطا الخالدي المدعى عليهم كل من :-

١- بانة فريد علي السعد .
٢- خالد إبراهيم الخالدي.
٣- وليد إبراهيم الخالدي.
٤- كريم إبراهيم الخالدي.

وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت قرارها المؤرخ في ٢٠١١/٤/٥ المتضمن الحكم بإبطال كافة إجراءات معاملة تنفيذ سند تأمين الدين رقم (١٢٣٩) التي تمت على قطعة الأرض رقم (١١٣٩) حوض (٢٢) الملفوف الشرقي من أراضي عمان عن مرحلة تبليغ الإنذارات الأولية الموجهة للمدعي وكافة الإجراءات اللاحقة لها وتضمين المدعى عليهما الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة .

لم يلقَ الحكم قبول وكيل إدارة قضايا الدولة بالإضافة لوظيفته ولا المدعى عليهم ورثة المرحوم إبراهيم الخالدي، فطعنوا عليه استئنافاً. وفي ٢٠١٢/١٠/٢٣ أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها رقم (٢٠١١/٢١٧٧٣) برد الاستئنافين وتصديق القرار

المستأنف وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محامـــاة عن هذه المرحلة مناصفة بينهما .

لم يقبل المدعى عليهم ورثة المرحوم إبراهيم بالقرار الاستئنافي ولم يقبله مـــساعد المحامي العام المدني، فطعنـــوا عليـــه تمييـــزاً، بلائحـــة قـــدمها الطـــرف الأول فـــي ٢٠١٢/١١/١٩ وقدم الطرف الآخر لائحته بتاريـــــخ ٢٠١٢/١١/٢٢ طلبوا فيهما نقض القرار ورد الدعوى .

وبتاريخ ٢٠١٣/٥/١٩ أصدرت محكمة التمييز قرارها رقم (٢٠١٣/١٤٦) الـــذي جاء فيه ما يلي :-

<u>((في الرد على أسباب التمييز الأول :-</u>

وعن الأسباب الرابع والخامس والسادس من هذا الطعن، التي تتمحور حـــول تخطئـــة محكمة الاستئناف في ردها على أسباب الاستئناف المتعلقة بالطعن بوكالة وكيل المميـــز ضده وأن الدعوى مقدمة ممن لا يملك حق تقديمها وردها المجمل على هـــذه الأســـباب والمشوب بالقصور في التسبيب والتعليل.

وفي ذلك نجد أن محكمة الاستئناف ردت على هذا الشق من الطعـــن الاســـتئنافي المرفوع أمامها بأن (الوكالة المشار إليها) تضمنت كافة الأمور التي تخول الوكيل الحـــق بإقامة الدعوى وأنها تضمنت الشروط الواردة في المادتين (٨٣٣ و٨٣٤) مـــن القـــانون المدني .

وحيث إن البين من القرار بأن المقصود (بالوكالة المشار إليها) هي تلـــك الوكالـــة العامة رقم (١١) تاريخ ٢٠٠٢/١٠/٧ المعطاة من المدعي (مكرم شريف علي الزعبي) للمدعو (منيف رافع عبد الحميد الزعبي) والتـــــي بموجبها وكل هذا الأخير المحـــامين (خالد يوسف الزعبي وآخرين).

وحيث إن الخصومة من النظام العام وأنه تبين من الأوراق أن المدعي سبق وأن أقام بتاريخ ٢٠٠٦/٤/٢ الدعوى رقم (٢٠٠٦/٨٥٢) لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة الأطراف أنفسهم والموضوع ذاته وتقرر ردها لعدم صحة الخصومة بالقرار الصادر في الطلب رقم (٢٠٠٦/١٠٨٨) تاريخ ٢٠٠٦/١٢/٢٨ والذي جاء فيه أن الوكالة الخاصة المنظمة بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٩ جاءت خلواً من أسماء الخصوم.

وحيث إن المدعي عاود إقامة دعوى ثانية بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٣٠ (الدعوى موضوع القرار الاستئنافي الطعين) بذات الخصوم والموضوع وبوكالة خاصة منظمة ومصادق عليها من المحامي نفسه (المحامي خالد يوسف الزعبي) بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٩ أي ذات تاريخ الوكالة الخاصة السابقة التي ردت الدعوى بسبب جهالتها ....وأن محكمة الاستئناف لم تفطن إلى ضرورة التحقق من صحة الخصومة على ضوء ثبوت تاريخ الوكالة المشار إليه والبيانات الواردة بها جميعها وتحديداً إيراد أسماء الخصوم الذي جاءت الوكالة الخاصة السابقة خلواً من ذكرهم بخاصة أن التاريخ المثبت عليها جاء متوافقاً في موقعين (أنها نظمت بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٩ وصادق عليها المحامي بالتاريخ ذاته) وهذه مسألة واقعية لا يغير من أهمية ثبوتها وأثرها على صحة الوكالة اعتبار المحامي مسؤولاً عن صحة توقيع موكله باعتبار أن المادة (١/٤٤) من قانون نقابة المحامين قد منحته حق المصادقة على توقيع الموكلين كما لا يغير من ذلك اعتبار الوكالة ثابتة التاريخ من تاريخ دفع الرسوم عنها أو تقديمها للمحكمة لأن الهدف من ذلك هو الاحتجاج بها من هذا التاريخ إن كانت في الأصل سليمة مستوفية لشروط صحتها ....في حين لا يعقل ولا يقبل أن يكون تاريخ الوكالة المثبت عليها صورياً أو غير صحيح .....مما مؤداه أنه لم يكن بحيازة المحامي الوكيل بذلك التاريخ وكالة صحيحة ومستوفية شروطها القانونية كافة.

وعليه، وحيث إن محكمة الاستئناف لم تناقش أسباب الاستئناف المتعلقة بصحة الخصومة بوضوح وتفصيل كما تقضي بذلك المادة (٤/١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية وجاء تسبيبها قاصراً حجب محكمتنا من بسط رقابتها بهذا الشأن الأمر الذي يوجب نقض قرارها المطعون فيه لورود هذه الأسباب عليه ودون حاجة لبحث باقي أسباب التمييز الأول ولا أسباب التمييز الثاني المقدم من مساعد المحامي العام المدني.

وعليه، وتأسيساً على ما تقدم، نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعـادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني)).

بعد إعادة الأوراق إلى مصدرها تكونت القضية رقـم (٢٠١٣/٢١٢٢٤) محكمـة استئناف عمان وبعد اتباع الـنقض واسـتكمال إجـراءات التقاضـي قـضت بتـاريخ ٢٠١٤/٢/١٨ برد الاستئناف موضوعاً وتصديق القرار المستأنف وتـضمين المـستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة مناصفة بينهما.

لم يرتضِ المدعى عليهم القرار الاستئنافي فاستدعوا تمييزه ضمن المدة القانونية.

<u>وبالرد على أسباب تمييز مساعد المحامي العام المدني :-</u>

وعن السبب الأول ومفاده أن المحكمة لم تمتثل لقرار النقض ولـم تتثبـت مـن صـحة الخصومة.

وفي ذلك نجد إن قرار النقض أشار إلى أنه سـبق للمـدعي وأن أقـام بتـاريخ ٢٠٠٦/٤/٢ الدعوى رقم (٢٠٠٦/٨٥٢) لدى محكمة بدايـة حقـوق عمـان بمواجهـة الأطراف أنفسهم والموضوع ذاته وتقرر رد الدعوى لعدم الخصومة بـالقرار الـصادر بالطلب رقم (٢٠٠٦/١٠٨٨) تاريخ ٢٠٠٦/١٢/٢٨ والذي جاء فيه أن الوكالة الخاصـة المنظمة بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٩ جاءت خلواً من أسماء الخصوم.
وأن المدعي عاود إقامة الدعوى الثانية بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٣٠ وهي الدعوى مدار البحث ذات الخصوم والموضوع بوكالة خاصة منظمة ومصادق عليها من المحامي نفسه بتاريخ ٢٠٠٦/٣/٩ أي ذات تاريخ الوكالة السابقة التي ردت الدعوى بسبب جهالتها .

وطلب قرار النقض من المحكمة في ضوء ما تقدم التحقق من الخصوم حيـث إن التاريخ المثبت على الوكالة جاء متوافقاً وهو تاريـــــخ تنظيم الوكالة في ٢٠٠٦/٣/٩ مما مؤداه أنه لم يكن بحيازة المحامي بذلك التاريخ وكالة مستوفية لشروطها القانونية.
والمحكمة بقرارها الطعين كانت قد اتبعت النقض وفـــي ردها على نقطة النقض قالت : " إن المحامي يصادق على توقيع الوكيل طبقاً لحكم المادة (٤٤) من قانون نقابة المحامين

وأنه مسؤول عن صحة التوقيع وغير مخول بالتصديق على التاريخ " وقضت برد الطعن من هذه الناحية.

وفي ذلك خروج وبُعد عن مقصود النقض لبيان فيما إذا كانت الوكالـــة المنظمـــة بالتاريخ المشار إليه مستوفية لشروطها القانونية أم لا ؟
فجاء القرار قاصراً بالتعليل والتسبيب مستوجباً للنقض من هذه الناحية.

وفي ضوء ما توصلنا ولكون الأمر يتعلق بالخصوم يكون الرد على باقي أســباب التمييزين سابقاً لأوانه في هذه المرحلة.

لـــذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض القرار بحدود ردنا على السبب الأول من أسباب تمييز مساعد المحامي العام المدني وإعـــادة الأوراق إلـــى مـــصدرها لإجـــراء المقتضى.

قراراً صدر تدقيقاً بتاريـــخ ٢٨ ذي القعدة سنـــة ١٤٣٥ هـــ المـــوافـــق ٢٠١٤/٩/٢٣م.

عضـــــــو عضـــــــــو القاضـــي المترئـــس

عضـــــــو عضـــــــــو

رئيـــس الديـــوان

دقـــــق/ أ.ك

H14-1797 أ . ك