محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــة :

٢٠١٣/١٧٨٨

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 ابن الحسيـــن المعظـــم

الهيئـــة الحاكمـــة برئاســـة القاضـــي السيـــد محمد سعيد الشريدة

وعضويـــة القضـــاة الســـادة

فهـــد المشـــاقبة، يـــوســـف ذيابات، غريـــب الخطايبة، محمـــد البـــدور

المميـــز :- مســـاعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته.

المميز ضدهم:- ١- سامر صبري شاكر علان بصفته الشخصية وبصفته أحـد ورثـة المرحوم صبري شاكر علان بالإضافة إلى تركـة مورثـه صـبري شاكر علان وبصفته وكيلاً عن باقـي الورثة المميز ضـدهم مـن (٢-٩) بموجب الوكالة الخاصة رقم (٢٠١١/١٧٦٠٠).

٢- سمر صبري شاكر علان.

٣- ريم صبري شاكر علان.

٤- رولا صبري شاكر علان.

٥- شكري صبري شاكر علان.

٦- ناجح صبري شاكر علان.

٧- سحر صبري شاكر علان.

٨- شاكر صبري شاكر علان.

٩- زهرة جميل جمعة علان.

وكيلاهـم جميعاً المحاميان محمد شـكيب الجنيـدي وأميـر شـكيب الجنيدي.

بتاريـــــخ ٢٠١٣/٥/٩ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الـصادر عـن محكمـة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠١٣/٩٠٥٤) فصل ٢٠١٣/٤/٢٥ والمتـضمن بعد اتباع قرار النقض الـصادر عـن محكمـة التمييـز رقـم (٢٠١٢/٤٠٥٢) تـاريخ ٢٠١٣/٢/١٠ رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمـة بدايـة حقـوق شمال عمان في الدعوى رقم (٢٠١٠/١٨٦) تـاريخ ٢٠١١/٥/٣١ والقاضـي (بإبطـال معاملة البيع بالمزاد العلني على قطعة الأرض رقم (١٠٦٢) حوض رقم (٤) بركة مـن أراضي قرية تلاع العلي موضوع سند الدين رقم (٨٧/٩٢٨) معاملة رقـم (٤٥) تـاريخ ١٩٨٧/٦/١٣ وإبطال سند التسجيل الصادر بمقتضاه وكافـة الإجـراءات والمعـاملات والتصرفات التي بنيت على معاملة البيع بالمزاد العلني وإعادة تسجيل العقار باسم المدعي وتضمين الجهة المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعـاب محامـاة) وتضمين الجهة المستأنفة ممثلة بالمحامي العـام المـدني بالإضـافة لوظيفتـه الرسـوم والمصاريف ومبلغ (١٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة من التقاضي.

<u>وتتلخص أسباب التمييز في الآتي :-</u>

١- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم رد الدعوى كون الجهة المميز ضدها لم تثبت دعواها.

٢- أخطأت محكمة الاستئناف في النتيجة التي توصلت إليها إذ جاء حكمها مخالفاً للأصول والقانون وغير معلل تعليلاً قانونياً سائغاً.

٣- أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها إذ لم يشمل قرار الحكم على عرض موجز لـدفاع المميز ودفوعهم الجوهرية سنداً إلى أحكام المادة (١٦٠) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

٤- أخطأت محكمة الاستئناف في النتيجة التي توصلت إليها كون الإجراءات التـي قامـت بها الجهة التي يمثلها المميز كانت صحيحة وموافقة للقانون والأصول.

٥- أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها عندما اعتبرت إجراءات التنفيذ التي قام بها مـدير تسجيل أراضي شمال عمان باطلة، ذلك أن وصف العقار من حيـث طبيعـة إفـرازه

وتسجيله في تقرير معاملة وضع اليد وإعلانات البيع موافقة للقيود الرسمية كما أن المادة (٣/١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين لم تشترط تبلغ تقرير وضع اليد للمدين ليتمكن من الاعتراض وعليه تكون الإجراءات صحيحة.

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

بتاريـــخ ٢٠١٣/٥/١٢ قدم وكيل المميز ضدهم لائحة جوابيـة طالبـاً فـي نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز.

القـــــــــــــرار

بالتدقيـــق والمـداولـة نجـد أن وقائع هذه الدعوى تتلخص فـي أن المـدعي صبري شاكر جمعة علان كان قد تقدم بالدعوى رقم (٢٠١٠/١٨٦) لدى محكمـة بدايـة حقوق شمال عمان ضد المدعى عليه مدير تسجيل أراضي شمال عمان يمثلـه المحـامي العام المدني يطالب فيها بإبطال كافة إجراءات تنفيذ سند تأمين الدين رقم (٩٢٨) والمتعلق بقطعة الأرض رقم (١٠٦٢) حوض (٤) حي بركة / قرية تلاع العلي من أراضي عمان وفسخ قرار الإحالة القطعية النهائي وفسخ عقود البيع أو أية عقـود أو وقوعـات أخـرى وإلغاء سندات التسجيل الصادرة بناء على المعاملة المذكورة وذلك للأسباب الـواردة فـي لائحة الدعوى مع تضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

بتاريخ ٢٠١١/٥/٣١ أصدرت المحكمة المذكورة قرارها المتضمن ما يلي :-

وعليه وسنداً لما تقدم تقرر المحكمة وعملاً بأحكام المادة (١٣) من قـانون وضـع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ والمادة الأولى من تعليمات تنفيـذ الدين الصادر بالاستناد إلى أحكام المـادتين (١٠-١١) مـن نظـام تـسجيل الأراضـي وتعديلاته لسنة ١٩٥٣ والمادتين (١٦١، ١٦٦) من قانون أصـول المحاكمـات المدنيـة والمادة (٤/٤٦) من قانون نقابة المحامين :-

الحكم بإبطال معاملة البيع بالمزاد العلني على قطعة الأرض رقم (١٠٦٢) حـوض رقـم (٤) بركة من أراضي قرية تلاع العلي موضوع سند الدين رقم (٨٧/٩٢٨) معاملة رقـم

(٤٥) تاريخ ١٩٨٧/٦/١٣ وإبطال سند التسجيل الصادر بمقتضاه وكافة الإجراءات والمعاملات والتصرفات التي بنيت على معاملة البيع بالمزاد العلني وإعادة تسجيل العقار باسم المدعي وتضمين الجهة المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمئة دينار أتعاب محاماة .

لم يرضَ مساعد المحامي العام المدني بهذا القرار فطعن فيه استئنافاً، ولدى محكمة الاستئناف توفي المدعي فتقدم وكيل المدعين بلائحة دعوى معدلة تتضمن أسماء ورثة المدعي وهم (المميز ضدهم) وبتاريخ ٢٠١٢/٩/٢٧ أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها رقم (٢٠١١/٣٦١٢٧) والمتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف.

لم يقبل مساعد المحامي العام المدني بهذا القرار فطعن فيه تمييزاً .
وبتاريخ ٢٠١٣/٢/١٠ أصدرت محكمتنا قرارها رقم (٢٠١٢/٤٠٥٢) والذي جاء فيه:-

(**وقبل التعرض لأسباب التمييز** نجد أن المدعي وعند إقامته لهذه الدعوى قد قدر دعواه لغاية الرسوم بمبلغ (٣٠٠٠٠٠) دينار في حين أن العقار موضوع الدعوى قد تمت إحالته على المزاود الأخير بمبلغ خمسمئة وسبعين ألف دينار.

وحيث إن الدعوى المتعلقة بملكية العقارات تقدر قيمتها بقيمة العقار وذلك بمقتضى أحكام المادة الخامسة من قانون أصول المحاكمات المدنية وعليه فإنه كان على محكمة الدرجة الأولى تكليف المدعي بدفع فرق الرسم عن دعواه على ضوء ما ورد ببدل المزاودة الأخير وهو الدفع المشار إليه .

وحيث إن محكمة الدرجة الأولى لم تكلف المدعي بدفع فرق الرسم عن دعواه على ضوء ما بيناه وأن محكمة الاستئناف لم تراعِ ذلك عند إصدارها القرار محل الطعن فإن قرارها يكون مخالفاً للأصول والقانون وسابقاً لأوانه مما يتعين نقضه.

لهـــذا وبالاستناد لما تقدم نقرر نقض القرار المميز وإعادة القضية إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانونـــي) .

بعد النقض والإعادة سجلت الدعوى مجدداً تحت الرقم (٢٠١٣/٩٠٥٤) وقـــررت المحكمة اتباع النقض وتكليف المدعي بدفع فرق الرسم حيث قام بدفعه بموجب الإيـــصال رقم (٥٢٨٤٠٥٦) تاريخ ٢٠١٣/٣/٢٧ وبعد اســـتكمال إجـــراءات التقاضـــي أصـــدرت المحكمة قرارها رقم (٢٠١٣/٩٠٥٤) تاريخ ٢٠١٣/٤/٢٥ والمتـــضمن رد الاســـتئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين الجهة المستأنفة ممثلة بالمحامي العام المـــدني بالإضـــافة لوظيفته الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلـــة مـــن التقاضي.

لم يرضَ مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته بهذا القرار فطعن فيه بهذا التمييز للأسباب الواردة بلائحة التمييز.

<u>وعن أسباب التمييز :-</u>

وعن الأسباب الثاني والرابع والخامس والتي تدور حول تخطئـــة محكمـــة الاســـتئناف بالنتيجة التي توصلت إليها لمخالفتها القانون ولعدم تعليل القرار التعليل القـــانوني الـــسائغ ولاعتبار الإجراءات التي قامت بها الجهة المدعى عليها باطلة رغم صـــحتها وموافقتهـــا القانون والأصول:

وفي ذلك نجد أن محكمة الاستئناف وبمعرض ردها على السبب الأول من أســـباب الاستئناف قد توصلت إلى اعتبار جميع التبليغات الجارية في معاملة تنفيذ الدين موضـــوع الدعوى صحيحة، إلا أنها توصلت إلى أن باقي الإجراءات التي قام بهـــا مـــدير تـــسجيل أراضي شمال عمان باطلة من الإنذار العدلي ومروراً بالإعلانات وحتى الإنذار النهـــائي بما في ذلك تقرير وضع اليد وورقة التحقيق التي لم يتم وصف العقار بشكل دقيـــق مـــن خلالها ولم يتم بيان أسماء المستأجرين المشغلين للمأجور ووصولاً إلـــى الإحالـــة والبيـــع وأقرت محكمة الدرجة الأولى على قرارها بخصوص ذلك دون أن تبين أوجه مخالفة تلك الإجراءات للقانون ودون بيانها خاصة وأن ملف التنفيذ يخلو من الإنذارات العدليـــة ودون تحديد مبررات إبطال تلك الإجراءات والسند القانوني لذلك مما يغدو معه أن قرارهـــا قـــد شابه عيب القصور في التعليل والتسبيب ومخالفة أحكام قانون أصول المحاكمات المدنيـــة والذي يتعين نقضه .

لهـــذا وتأسيساً على ما تقدم ودون الحاجة للرد علـــى بـــاقي أســـباب التمييـــز واللائحة الجوابية في هذه المرحلة نقرر نقض القـــرار المميـــز وإعـــادة الأوراق إلـــى مصدرها لإجراء المقتضـــى.

قراراً صدر بتاريـــــخ ٢٩ ذي الحجة سنـــــة ١٤٣٤هـ المـــوافـــق ٢٠١٣/١١/٣م .

عضـــــــــو عضـــــــــو القاضـــــي المترئـــــس

عضـــــــــو عضـــــــــو

رئيـــس الديـــوان

دقـــق/ أ . ك