محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــــة :

٢٠١٣/٢٢١٨

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

الهيئـــة الحاكمـــة برئاســـة القاضـــي السيـــد أحمـــد المومنـــي

وعضويـــــة القضـــــاة الســـــادة

محمـــد أميـــن الحوامـــدة، د. خلـــف الرقـــاد، محمـــود البطـــوش، زاهـــي الشبلـــي

المميـــــــــــــز :-

المحامي رائـــــد حمـــود حمدالله الجزازي .

وكيلـــه المحامـــي ضـــرار أبـــو رمـــان .

المميـــــز ضـــــــدهم :-

١) فتحية سليم سعيد عيسى بصفتها الشخصية وبصفتها إحدى ورثة المرحومـــة أمينـــة سليم سعيد عيسى .

٢) جمال سليم سعيد عيسى بصفته الشخصية وبصفته أحد ورثة المرحومة أمينة ســـليم عيسى . وكيلهما المحامي محمود النعيمات .

٣) أحمد سليم سعيد عيسى بصفته الشخصية وبصفته أحد ورثة المرحومة أمينة ســـليم سعيد عيسى .

بالإضافة إلى تركة مورثهم المرحومة أمينة سليم سعيد عيسى .

٤) مـــــدير تـــــسجيل أراضـــــي عمـــــان بالإضـــــافة لوظيفتـــــه ويمثلـــــه المحامي العام المدني .

بتاريـــــــــــخ ٢٠١١/٦/٢٩ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عـــن محكمة اســـتئناف حقـــوق عمـــان فـــي الـــدعوى رقـــم (٢٠١٠/٣٩٧٦١) تاريـــخ ٢٠١١/٥/٣٠ المتضمـــــن بعد اتباع النقض بموجـــب قـــرار محكمـــة التمييـــز رقـــم (٢٠١٠/١٠٣٦) تاريـــخ ٢٠١٠/١٠/١٤ برد الاســـتئناف موضـــوعاً وتأييـــد القـــرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقـــوق عمـــان بالـــدعوى رقـــم (٢٠٠٦/٢٦٦٧) تاريـــخ ٢٠٠٧/٦/٢٧ القاضـــــــي : (بـــرد دعـــوى المـــدعي وتـــضمينه الرســـوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة للمدعى عليهما الأول والثـــاني مناصـــفة بينهما) وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٥٠) ديناراً مقابل أتعاب محاماة للمستأنف ضدهم الأولى والثاني والرابع بالتساوي فيمـــا بيـــنهم وإعـــادة الأوراق إلـــى مصدرها .

وتتلخـــص أسبـــاب التمييـــز فيمـــا يأتـــي :-

١. أخطـــأت المحكمـــة بتطبيق القانون على وقائع الدعوى حيث اعتبرت أن الوكالـــة غير منفذة وأن معاملة الانتقال صحيحة رغم أن المميز ضده الرابع اعترف بخطـــأ موظفه وسهوه عن إدراجها مما يجعل معاملة الانتقال باطلة .

٢. أغفلت المحكمة إن الوكالة تم تثبيتها أمام دائرة التسجيل المختصة وتم دفع الرســـوم القانونية عنها .

٣. إن القرار يشوبه التناقض والغموض في فقراته الحكمية ويناقض البينات المقدمة في الدعوى .

٤. إن القرار يشوبه التناقض والغموض حيث ذكرت المحكمة أن المدعي قـــام بتقـــديم طلب تثبيت الوكالة ودفع الرسوم القانونية ثم ذكرت أنه لا يوجد أي قيد يحول دون إجراء معاملة الانتقال .

لهـــذه الأسبـــاب التمس وكيل المميز قبول لائحة التمييز شكلاً ونقـــض القـــرار المميز موضوعاً .

القرار

بعد التدقيق والمداولة فقد أقام المدعي المحامي رائد حمود حمد الله الجزازي وكيله المحامي ضرار أبو رمان هذه الدعوى بمواجهة المدعى عليهم :-

١) فتحية سليم سعيد عيسى بصفتها الشخصية وبصفتها إحدى ورثة المرحومة أمينة سليم سعيد عيسى .

٢) جمال سليم سعيد عيسى وبصفته أحد ورثة المرحومة أمينة سليم سعيد عيسى .

٣) أحمد سليم سعيد عيسى بصفته الشخصية وبصفته أحد ورثة المرحومة أمينة سليم سعيد عيسى بالإضافة إلى تركة مورثهم المرحومة أمينة سليم سعيد عيسى .

٤) مدير تسجيل أراضي عمان بالإضافة لوظيفته ويمثله المحامي العام المدني .

موضوعها :-

- إبطال معاملة الانتقال رقم (٢٠٠٦/٤٥٣) الجارية على قطعة الأرض رقم (١٥٠٠) حوض (٣١) حنيكين شقة (١٠١) من أراضي عمان وتثبيت الوكالة العدلية رقم (٢٠٠٥/٥٤٩١) مقدرة لغايات الرسم بمبلغ (٩١٣٠) ديناراً .

- المطالبة بالتعويض عن الأضرار المادية والمعنوية التي لحقت بالمدعي جراء أفعال المدعى عليهم مقدرة لغايات الرسوم بمبلغ (٣٠٠١) دينار وذلك للأسباب التالية :-

١- بتاريخ ٢٠٠٥/١٠/١٩ قامت مورثة المدعى عليهم الأول والثاني والثالث المرحومة أمينة سليم سعيد عيسى بإعطاء المدعي وكالة خاصة غير قابلة للعزل

مقبوضة الثمن تحمل الرقم (٢٠٠٥/٥٤٩١) للتصرف في عـدة عقـارات مـن ضمنها قطعة الأرض رقم (١٥٠٠) حوض حنيكين رقم (٣١) من أراضي عمـان وتسجيلها باسم السيد سهيل صلاح سليم عيسى .

٢- بتـاريخ ٢٠٠٦/٣/٢٨ قـام المـدعي بتقـديم طلـب لتثبيـت الوكالـة رقـم (٢٠٠٥/٥٤٩١) على صحيفة العقار لدى المدعى عليه الرابع وقام بدفع الرسوم القانونية واستكمال كافة الإجراءات اللازمة لذلك .

٣- لدى مراجعة المدعي والمدعى عليه الرابع لتسجيل قطعة الأرض رقـم (١٥٠٠) والموصوفة أعلاه باسم سهيل صلاح سليم عيسى تفاجأ بوجود معاملة الانتقـال رقم (٢٠٠٦/٤٥٣) بتاريخ ٢٠٠٦/٨/٢٧ على قطعة الأرض موضوع الـدعوى مما أدى إلى انتقال قطعة الأرض من المرحومة أمينة سليم سعيد عيـسى إلـى المدعى عليهم الأول والثاني والثالث .

نتيجة المحاكمة أصدرت محكمة بداية حقوق عمان قرارها رقـم (٢٠٠٦/٢٦٦٧) تاريخ ٢٠٠٧/٦/٢٧ المتضمـــن رد الدعوى وتضمين المدعي الرسـوم والمـصاريف ومبلغ خمسمئة دينار أتعاب محاماة مناصفة بين المدعى عليهما الأول والثاني .

لم يرضَ المدعي بالقرار حيث استدعى استئنافه .

وأصدرت محكمـة اسـتئناف عمـان قرارهـا رقـم (٢٠٠٨/٢١٠٤٣) تـاريخ ٢٠٠٩/٩/٢٨ المتضمـــن فسخ القرار المستأنف والحكم بإبطال معاملـة الانتقـال رقـم (٢٠٠٦/٤٥٣) الجارية على قيد قطعة الأرض رقـم (١٥٠٠ حوض ٣١ حنيكـين شـقة ١٠١) من أراضي عمان وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل معاملة الانتقال وإبقـاء قيـد العقار المذكور موضوع الدعوى باسم المالك المتوفى حيث تم استنفاد الغرض مـن طلـب تثبيت الوكالة على صحيفة العقار في السجل العقاري بموجب المسلـسلين رقمـي (٧ و٨) ضمن المبرز (م/١) وتضمين المدعى عليهم (المستأنف ضدهم) بالتكافل والتضامن الرسوم والمصاريف ومبلغ سبعمئة وخمسين ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي .

لم يرضَ **المستأنف ضده – المدعى عليه – مساعد المحامي العام المدني** بـــالقرار حيث استدعى تمييزه وللأسباب الواردة في لائحة التمييز .

وبتاريـــــخ ٢٠١٠/١٠/١٤ أصدرت محكمة التمييز قرارها رقم (٢٠١٠/١٠٣٦) الـــــذي جـــــاء فيـــــه :-

((وللرد على أسباب التمييز :-

وعن السبب الأول ومفاده النعي على القرار المطعون فيه الخطأ من حيث عـــدم رد الدعوى لعدم الخصومة .

فإننا نجد إن المدعي تقدم بدعواه موضوعها إبطال معاملات انتقال قام بها موظـــف دائرة تسجيل الأراضي مع المطالبة بالتعويض عن ذلك التصرف .

وبالتالي فإن إقامة الدعوى بمواجهة مدير تسجيل دائرة الأراضـــي والـــذي يمثلـــه المحامي العام المدني تكون الخصومة والحالة هذه متوفرة مما يستوجب رد هذا السبب .

وعن الأسباب الثاني والثالث والخامس ومفادها النعي على القرار المطعـــون فيـــه الخطأ من حيث إبطال معاملة الانتقال على الشقة موضوع الدعوى والتمسك بأن الانتقال تم بصورة قانونية فإنه وبالرجوع إلى الملف نجد أنه من الثابـــت أن مالكـــة الـــشقة الأصـــلية المرحومة أمينة سليم سعيد انتقلت إلى رحمته تعالى بتاريخ ٢٠٠٦/٦/١٠ وقد قدم إلى مدير التسجيل طلب بإجراء معاملة الانتقال إلى اسم الورثة حيث تم ذلك بنقل اسم مالـــك الـــشقة موضوع الدعوى إلى اسم الورثة .

وحيث إن معاملة الانتقال التي تجريها دوائر التسجيل هي تثبت أثر واقعة قانونيـــة وليست منشأة لحق .

وبما أن إجراءات الانتقال تمت بشكل قانوني وسليم فإن المطالبة بإبطـــال معاملـــة الانتقال لا تقوم على أساس لأن صحيفة العقار عند إجراء معاملة الانتقال كانت خالية من أية

إشارة إلى وجود وكالة ونشير هنا إلى قرار الهيئة العامة رقـم (٢٠٠١/٣١٥١) والقـرار رقـم (٢٠٠٣/٣٧١٥) .

وأن من يدعي المطالبة بأنه حقوق تجاه المورثة أو التركة أن يلجأ إلى الإجـراءات القانونية للمطالبة بحقه وليس إبطال معاملة الانتقال .

وحيث توصلت محكمة الاستئناف إلى خلاف هذه النتيجة فإن هذه الأسباب ترد على القرار المطعون فيه .

لهـــــذا ودون حاجـة لبحـث باقـي الأسبـاب نقـرر نقـض القـرار المطعـون فيـه وإعـادة الأوراق إلـى مصدرهـا لإجـراء المقتضـى القانونـي)) .

بعد النقض والإعادة قيـدت الـدعوى لـدى محكمـة اسـتئناف عمـان بـالرقم (٢٠١٠/٣٩٧٦١) فقررت المحكمة اتباع النقض وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت قرارها بتاريخ ٢٠١١/٥/٣٠ حيث حكمت برد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف و (١٥٠) ديناراً أتعاب محاماة .

لم يقبل المدعي بذلك القرار فطعن فيه تمييزاً بلائحة قيدت ضمن الميعـاد بتـاريخ ٢٠١١/٦/٢٩ طالباً نقضه للأسباب الواردة في لائحة التمييز .

تبلغ المميز ضدهم لائحة التمييز ولم يقدموا جواباً .

<u>ورداً على أسباب التمييز :-</u>

<u>وعن أسباب التمييز مجتمعة</u> وفيها ينعى الطاعن على القرار الطعين عيب التناقض والغموض ويخطئ محكمة الاستئناف بالنتيجة التي وصلت إليها خلافاً للبينات المقدمة التـي تثبت أن الوكالة قد تم تثبيتها وأن معاملة الانتقال تمت بسبب سهو الموظف عن إدراجها في السجل المخصّص لذلك مع أن رسومها مدفوعة .

وفي ذلك كله نجد إن محكمة التمييز قد بتـت فـي ذلـك الأمـر بقرارهـا رقـم (٢٠١٠/١٠٣٦) تاريخ ٢٠١٠/١٠/١٤ الصادر في موضوع هذه الـدعوى بنـاءً علـى الطعن التمييزي المقدم من مساعد المحامي العام المدني .

وقـد جـاء القرار المطعون فيه اتباعاً لحكم النقض المشار إليه سابقاً والـــذي جـــاء فيـــه (بما أن إجراءات الانتقال تمت بشكل قانوني وسليم فإن المطالبة بإبطال معاملة الانتقال لا تقوم على أساس لأن صحيفة العقار عند إجراء معاملة الانتقال كانت خالية مـن أيـة إشـارة إلى وجود وكالة وأن من يدعي المطالبـة بأيـة حقـوق تجاه المورثة أو التركة أن يلجأ إلى الإجراءات القانونية للمطالبة بحقه وليس إبطـال معاملـة الانتقـال) الأمر الذي لا يجـوز معـه لمحكمتنـا إعـادة بحـث ما جاء في هـذه الأسـباب ثانيـة وعليـه فـإن أسبـاب التمييـز تغـدو غيـر واردة علـى القـرار المطعـون فيـه فنقـرر ردهـا .

لهـــذا نقـــرر رد الطعـــن التمييـــزي وتأييـد القرار المطعـون فيـه وإعـــادة الأوراق إلـــى مصدرهـــا .

قراراً صدر بتاريخ ١٢ ربيـع الأول سنـة ١٤٣٥ هـ الموافـق ١٣ /١/٢٠١٤م .

عضـــو عضـــو القاضي المترئس

عضـــو

عضـــو

رئيس الديـــوان

دقـــق /غ ٠ع