

وزارة العدل

القرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية
عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠٠٤/٣٠٦٩

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد مصباح ذياب
وعضوية القضاة السادة

نايف إبراهيم ، كريم الطراونة ، أياد ملحيس ، نسيم نصراوي

المميز :- إبراهيم يعقوب شاهين / وكيله المحامي حابس الشبول .

المميز ضدهم :- ١. مدير تسجيل أراضي شمال عمان بالإضافة إلى وظيفته / ويمثله
المحامي العام المدني .

٢. عبد الفتاح فتحي غزال / وكيله المحامي محمد صبحا .

٣. شركة الإنماء للاستثمارات والتسهيلات / وكيلها المحامي محمد
فارس الطراونة .

القرار المميز :- القرار الصادر تدقيقاً عن محكمة استئناف عمان برقم ٦٢١/٢٠٠٤ بتاريخ ٢٩/٣/٢٠٠٤ المتضمن رد استئناف المميز وتصديق القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة للمستأنف عليها شركة الإنماء للاستثمارات .

تبلغ المميز القرار الاستئنافي بتاريخ ٣١/٥/٢٠٠٤ وقدم هذا التمييز بتاريخ ٢٨/٦/٢٠٠٤ للطعن بالقرار المذكور للأسباب التي توجز بما يلي :-

أولاً :- أخطأت محكمة استئناف عمان بقرارها بأن التقرير المقدم بالدعوى قد نفذ متطلبات المادة الثانية من التعليمات وبالرجوع لهذا التقرير نجد انه جاء مختصراً ولم يتضمن أموراً جوهرية .

ثانياً :- أخطأت محكمة الاستئناف بمعالجتها للبند الخامس من لائحة الاستئناف حيث جاءت معالجة مشوبة بعيب فساد الاستدلال ومخالفة لنص القانون إذ تضمن القرار أن العبرة

ليس للإعلان بحد ذاته وانما العبرة أيضاً لمراعاة المدد وهي ٤٥ يوماً للإعلان الأول ، و ٣٠ يوماً للإعلان الثاني ، ١٥ يوماً للإعلان الثالث .

ثالثاً :- أخطأت محكمة الاستئناف بمعالجتها للسبب السادس من أسباب الاستئناف حيث جاءت بمعالجتها قاصرة ولم تعالج متطلبات المادة الثالثة من تعليمات تنفيذ الدين لعام ١٩٥٣ .

رابعاً :- كان استخلاص المحكمة للنتيجة غير سائغ حيث كان عليها أن تتأكد من تطبيق جميع إجراءات البيع للأموال غير المنقولة بما في ذلك تعليمات تنفيذ الدين الصادرة بالاستناد للمادة ١١ والتعليمات الصادرة بموجبها من نظام تسجيل الأراضي رقم ١ لسنة ١٩٥٣ .

خامساً :- أخطأت المحكمة في معالجة السبب الثالث من أسباب الاستئناف وهي البيئة المشتركة لأطراف النزاع وهو ملف البيع في المزاد العلني .

سادساً :- أخطأت بمعالجة السبب الثالث المتعلق في المذكرة والمرافعة .

تبلغ وكيل المميز ضدها شركة الإنماء والتسهيلات لائحة التمييز بتاريخ ٢٠٠٤/٧/٥
وقدم لائحة جوابية بتاريخ ٢٠٠٤/٧/٨ طلب فيها رد التمييز وتأييد القرار المميز .

القرار

بعد التدقيق والمداولة تبين أن وقائع الدعوى ومجرياتها تتلخص في أن المميز يملك قطعة الأرض رقم ٤٦٨ حوض رقم ٤ من أراضي خلدا ، وقد تم بيعها وما عليها من إنشاءات بالمزاد العلني بواسطة مدير تسجيل أراضي شمال عمان تنفيذ السند مدانية رقم ٤٣٠ بتاريخ ١٩٨٦/٣/١٦ وضعت فيه الأرض تأميناً لدين الدائن عبد الفتاح فتحي غزال ، وأحيل المزاد العلني على شركة الإنماء للاستثمارات والتسهيلات .

ويدعى المميز أن إجراءات بيع قطعة الأرض باطلة بسبب المخالفات القانونية التي وقعت خلالها ، مما حدا بالمميز لاقامة هذه الدعوى بتاريخ ١٩٩٩/١١/١ لدى محكمة بداية حقوق عمان ضد مدير تسجيل أراضي شمال عمان الذي تمت إجراءات البيع بواسطته ، وضد المدعى عليه الثاني عبد الفتاح فتحي غزال الذي تم البيع بناء

على طلبه ، وضد المدعى عليها الثالثة شركة الإنماء للاستثمارات والتسهيلات التي أحيل عليها المزاد .

وبعد نظر الدعوى من محكمة البداية أصدرت قرارها رقم ٩٩/٣٨٨/خ بتاريخ ٢٠٠٣/١١/١٩ المتضمن رد دعوى المميز مع تضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمائة دينار أتعاب محاماة تقسم مناصفة بين المحامي العام المدني وبين وكيل المدعى عليها الثالثة ، في ضوء ما توصلت إليه من صحة إجراءات البيع .

وبتاريخ ٢٠٠٣/١٢/١٥ طعن المدعى استئنافاً بالقرار المذكور حيث أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها رقم ٢٠٠٤/٦٢١/٣ بتاريخ ٢٠٠٤/٣/٢٩ القاضي برد الاستئناف وتصديق القرار المستأنف وقد أشير إلى القرار مفصلاً في مطلع هذا القرار .

لم يرض المدعى بالقرار المذكور فطعن به بالتميز الحالي .

حيث أن التمييز مقدم ضمن المادة القانونية فنقرر قبوله شكلاً .

وفي الموضوع وعن السبب الأول للتمييز الذي ينصب على تخطئة محكمة الاستئناف برد الطعن الوارد على التقرير المقدم بالكشف على الأرض نجد أن محكمة الاستئناف قد اطلعت على التقرير وهو ورقة التحقيق المنظم أثناء وضع اليد على قطعة الأرض وتبين لها أن جميع البيانات والمعلومات عن القطعة قد جاءت وافية بالغرض ، وحيث أن ما ورد بقرارها جاء مطابقاً لما تضمنته ورقة التحقيق فعليه فإن هذا السبب يغدو غير وارد على القرار .

وعن السبب الثاني للتمييز الذي ينصب على تخطئة محكمة الاستئناف بعدم مراعاة المدد القانونية لإعلانات البيع .

وفي ذلك نجد أن محكمة الاستئناف في معرض ردها على السبب الخامس من أسباب الاستئناف المتعلق بإعلانات البيع بالمزاد العلني ومدد الإعلانات ذكرت بصورة

مقتضبة (... أن المقصود هو الإعلان بحد ذاته وليس المدة) ولم تتعرض في ردها إلى مدد الإعلانات للتثبت من مدى مطابقتها لاحكام القانون ، وحيث أن التقيد بمدد الإعلانات هو من المسائل الجوهرية في إجراءات البيع بالمزاد ، فإن قرار المحكمة بهذا الخصوص جاء قاصراً ومعيباً مما يجعل هذا السبب وارداً على القرار المميز .

وعن باقي أسباب التمييز ومحصلتها قصور محكمة الاستئناف في معالجة أسباب الطعن وعدم تطرقها لتعليمات تنفيذ الدين ومطابقة الإجراءات لها ، نجد أن محكمة الاستئناف بصدد ردها على السببين الثاني والثالث من أسباب الاستئناف بخصوص البيئة المشتركة لأطراف النزاع قد عللت ردها بما يلي : (أن محكمة الدرجة الأولى قامت بمعالجة الدعوى معالجة وافية من حيث البحث بصحة إجراءات المزاد والإعلانات التي تمت ووضع اليد .

وفي ذلك نجد أن محكمة الاستئناف باعتبارها محكمة موضوع يقتضي منها أن تثبت الوقائع بنفسها من خلال وزنها للبيانات الواردة بالدعوى وبما لها من سلطة تقديرية في اعتمادها وترجيحها لا أن يقتصر اعتمادها في وزن البيئة واستخلاص الوقائع على محكمة الدرجة الأولى ، يضاف إلى ذلك أن ردها على أسباب الطعن كان مشوباً بالقصور مما يجعل أسباب التمييز المشار إليها واردة على القرار المميز .

لذا وفي ضوء ما تقدم نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق لمصدرها لإجراء المقتضى .

قراراً صدر بتاريخ ١٣ محرم سنة ١٤٢٦ هـ الموافق ٢٢/٢/٢٠٠٥ م

القاضي المترئس



عضو



عضو



عضو



عضو



رئيس الديوان

دقيق / أخ

