

وزارة العدل

القرار

الصادر من محكمة التمييز المأدونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد بادي الجراح

وعضوية القضاة السادة

غازي عازر ، حسن حبوب ، محمد العجارمة ، خالد القطب

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠٠٤/٣١٠٠

المميز : محمد أحمد حسن الخطيب

وكيله المحامي عبد القادر الفار .

المميز ضدّهما : ١- مدير تسجيل أراضي غرب عمان بالإضافة لوظيفته .

٢- بنك فيلادلفيا للاستثمار

وكيله المحامي محمد الدرادكة .

بتاريخ ٢٠٠٤/٧/٢٨ تقدم المميز بهذا التمييز للطعن بالقرار الصادر عن محكمة
استئناف عمان رقم ٢٠٠٤/٣٤٠ والصادر بتاريخ ٢٠٠٤/٦/٢٨ القاضي برد استئناف
المميز وتصديق قرار محكمة البداية وإلزامها بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماه .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-

- ١- قرار محكمة الاستئناف جاء معيباً بالقصور في التسييب وعدم الرد على كافة أسباب الاستئناف بصوره جليه وذلك يتضح مما يلي :-
 - أ- عدم الرد على ما ورد في سبب الاستئناف رقم "٢" والذي أثار نقطة أن اعلانات البيع قد أظهرت القطعه وكأنها تقع على شارعين وهي في الواقع على ثلاثة شوارع.
 - ب- لم تقم محكمة الاستئناف بالرد على السبب الذي أثاره المستأنف والمتعلق بعيب في الإجراءات حيث تمت الإعلانات ووصف العقار بدون ارفاق أو اعتماد أية مخططات تنظيميه أو مخطط موقع والتي تعتبر أساساً لعملية بيع العقارات .
 - ج- لم تتحقق محكمة الاستئناف من أن المميز لم يتبلغ قرار البيع حيث جاء التبليغ والإنذار بتأدية الدين بالنشر في الصحف اعتماداً على أن المدين متواري عن أنظار الشرطه وهذا لا يببر قانوناً التبليغ بالنشر والإلصاق .

٢- أخطأت محكمة الإستئناف من تطبيق القانون والأصول حين لم تسمح للمميز بأن يقدم البيئه على أنه لم تجري المزاد على عين العقار في الموقع وكذلك الدلالة حسب شروط القانون وفي هذا حرمان للمميز من حق قانوني يسمح له بإثبات عكس ما هو وارد بكافة البيانات .

٣- أخطأت محكمة الاستئناف في معالجة الدفوع المتعلقة بالخطأ في الإعلانات والتي ورد فيها أن هناك اقتطاع وقع على قطعة الأرض دون بيان مساحته ، وهي في الواقع ٥ متر مما جعل المزاديين يعتقدون أن المساحة المقنتعه كبيره رغم أنها صغيره جداً مما أنقص من قيمة الأرض .

وطلب بخلاصة لائحة التمييز قبول التمييز شكلاً ونقض قرار محكمة الاستئناف لمخالفته للقانون وإلزامها بتطبيقه بصوره صحيحه والحكم بعدم صحة إجراءات البيع بالمزاد العلني وتضمين المميز ضدهما الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماه .

القرار

بعد التدقيق والمداوله القانونيه نجد أن المدعي (المميز) محمد احمد حسن الخطيب قد تقدم بهذه القضية لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهه المدعى عليهما (المميز ضدهما) :-

١- مدير تسجيل أراضي غرب عمان بالإضافة لوظيفته .

٢- بنك فيلادلفيا للإستثمار

تطلب بموجبها إبطال بيع بالمزاد العلني لقطعة الأرض رقم ٢٩٧ حوض ١١ حنو الصوفيه وإصدار قرار مستعجل بمنع التصرف بها من المشتري (الدائن) وإلزام المدعى عليهما بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماه .

وقد أسس الدعوى على الوقائع التاليه :-

١- المدعي كان قد كفل المدين (شركة اتحاد المستثمرين) في دين حصلت عليه من بنك فيلادلفيا للإستثمار ... وقدم لهذه الغايه رهناً من الدرجة الأولى لصالح البنك على قطعة الأرض التجارية رقم ٢٩٧ حوض ١١ حنو الصوفيه البالغه مساحتها ٨٨١ متر مربع .

٢- قام المدعى عليه الثاني بنك فيلادلفيا بتنفيذ سند الرهن ذو الرقم ٣٨ والمؤرخ في ١٩٩٣/٢/١ بزعم أن المدين شركة المستثمرين لم تقم بدفع الدين المرهونه لأجله القطعه والبالغه مائه وخمسون ألف وبوشر بإجراءات التنفيذ بواسطة المدعى عليه الأول مدير تسجيل أراضي غرب عمان .

٣- تم تخمين قطعة الأرض المذكورة عند وضع اليد بمبلغ ٣٠٨٣٥٠ دينار وانتهت الإجراءات بتسجيل القطعه باسم البنك المدعى عليه الثاني بقيمة دينيه (١٥٤) ألف والرسوم والمصاريف بتاريخ ٢٦/٦/٢٠٠١ أي بنصف القيمة المقدره لها .

٤- لقد شاب إجراءات البيع بالمزاد لهذه القطعه البطلان من عدة نواحي ولم يتم تطبيق أحكام قانون وضع الأموال غير المنقوله تأميناً للدين رقم (٦) لسنة ١٩٥٣ وتعديلاته .

وقد وقع البطلان ومخالفة القانون من خلال ما يلي :-

أ- وقوع خطأ في رقم سند الرهن في الإعلان

ب- مخالفة أحكام الفقرة ١٦ من معاملات تنفيذ الدين والتي تقرر بأن وضع اليد على العقار المرهون وتقدير قيمته يتم بواسطة لجنة من ذوي الخبرة

ج- في الإجراءات والإعلانات دون إرفاق أية مخططات تنظيمية أو مخطط موقع

د- لم يتم وصف القطعة وصفاً دقيقاً وصادقاً

هـ- جاء في الإعلان الرابع والذي يليه أن مساحة قطعة الأرض هي ٨٨١ متر مربع وهناك اقتطاع عليها

و- لم تتم المزايدة في أرض الموقع حسب الأصول

ي- هناك عدد من الإعلانات تم بواسطة جريدة العرب اليوم حيث لم تكن هذه الصحيفة تعتبر يومية

٥- ما تم ذكره يجعل إجراءات وضع اليد والإعلانات في الصحف والإحالة القطعيه وتسجيل القطعه باسم الدائن (المدعى عليه الثاني) مخالفة للقانون والأصول وباطله

وطلب بخلاصة لائحة الدعوى الحكم بفسخ هذا البيع الواقع على قطعة الأرض رقم ٢٩٧ حوض ١١ حنو الصويفية الناتج عن الإحالة القطعيه الصادره عن المدعى عليها الأولى وإلزام المدعى عليهما بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

وبعد إجراء المحاكمة في القضية البدائية رقم ٢٠٠٢/٢٠٧/خ بداية حقوق عمان أصدرت محكمة البدايه قرارها المؤرخ في ١٩/١٠/٢٠٠٣ المتضمن ما يلي :

(وعليه تقرر المحكمه وعملاً بأحكام المادة ١/٣٤ من قانون البيئات والمواد من ١٧-١ من تعليمات معاملات تنفيذ الدين الصادر بالإستناد للمادتين ١١ و ١٠ من نظام تسجيل الأراضي رقم ١ لسنة ١٩٥٣ والمواد ١٦١ و ١٦٦ من قانون أصول المحاكمات

المدنيه الحكم برد الدعوى وتضمن المدعى الرسوم والمصاريف ومبلغ ١٠٠ دينار أتعاب محاماة مناصفة بين الخزينه ووكيله المدعى عليها الثانية)) .
 لم يرتض المدعي (محمد أحمد حسن الخطيب) بالحكم الصادر عن محكمة بداية عمان فطعن به استئنافاً للأسباب التي أوردها بلائحة الاستئناف .
 كما لم يرتض المدعى عليه (مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته) بالحكم فيما يتعلق بأتعاب المحاماة فطعن به استئنافاً أيضاً .

وبتاريخ ٢٨/٦/٢٠٠٤ أصدرت محكمة استئناف حقوق عمان قرارها رقم ٣٤٠/٢٠٠٤ والقاضي بما يلي ((١- قبول الاستئناف المقدم من المستأنف مساعد المحامي العام المدني موضوعاً وفسخ القرار المستأنف من جانبه المتضمن الحكم بمبلغ خمسون ديناراً للمستأنف أتعاب محاماة والحكم له بمبلغ مائتان وخمسون ديناراً أتعاب محاماة عن المرحلة الابتدائية .
 ٢- رد الإستئناف المقدم من المستأنف الثاني محمد أحمد حسن الخطيب موضوعاً وتأيد القرار المستأنف في جانبه المتضمن رد دعوى المدعي محمد أحمد الخطيب مع تضمين المستأنف المذكور الرسوم والمصاريف الاستئنافية ومبلغ مائه وخمسة وعشرون ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة لمساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

لم يرتض المدعي محمد أحمد حسن الخطيب بالحكم الصادر عن محكمة استئناف عمان فطعن به تمييزاً للأسباب الواردة بلائحة التمييز وللرد عليها نجد ما يلي :-
 عن السبب الأول من أسباب التمييز بكافة بنوده والذي يقوم على القول بأن القرار معيب بالقصور بالتعليل وعدم الرد على كافة أسباب الإستئناف .
 من التدقيق في القرار المميز يتبين أن محكمة الاستئناف قد ردت على جميع أسباب الاستئناف وما أثير فيها من طعون تتعلق بإجراءات البيع والإعلان بشكل واضح ومفصل وقرارها متفقاً مع ما جاء بالمادة ٤/١٨٨ والمادتين ١٦٠ و ١٩٠ من الأصول المدنية مما يجعل ما ورد بهذا السبب غير وارد ويتعين رده بكافة بنوده .

وعن السبب الثاني من أسباب التمييز الذي يقوم على تخطئة محكمة الإستئناف بعدم السماح للمميز بتقديم البينة الشخصية .
 للرد على ذلك نجد أن ما ورد بهذا السبب غير وارد كون قبول البينة أو رفضها من المسائل الواقعية التي تستقل بها محكمة الموضوع دون رقابة عليها من محكمة التمييز .
 يضاف إلى ذلك أن الغاية من سماع البينة الشخصية ودعوة الشهود هي لإثبات أن المزايدة لم تتم على أرض العقار .

وحيث أن دعوى المدعي (المميز) تعلق بإبطال بيع عقار بالمزاد العلني تنفيذاً لسند دين وأن البينة الخطية أي قائمة المزاد التي تضمنت بيع العقار ووقوع المناداه على رقبة العقار الموضوع تأميناً للدين الموقعه من الهيئه الإختيارية وممهوره بخاتم مديرية تسجيل أراضي غرب عمان قد أثبت وقوع المناداه والبيع على رقبة العقار فإنه من غير الجائز قانوناً الإثبات بالبينة الشخصية عكس ما ورد بالبينة الخطية وفق المادة ٢٩ من قانون البيئات وبما أن محكمة الموضوع قد توصلت لذلك فإن قرارها موافق للقانون وهذا السبب لا يرد عليه ويتعين رده .

وعن السبب الثالث من أسباب التمييز الذي يقوم على تخطئة محكمة الاستئناف في معالجة الدفع المتعلق بالخطأ في الإعلانات والتي ورد فيها أن هناك اقتطاع على قطعة الأرض دون بيان مساحته .

للرد على ذلك نجد أن الثابت من أوراق القضية أن قطعة الأرض رقم ٢٩٧ حوض ١١ حنو الصوفيه أراضي وادي السير تبلغ مساحتها ٨٨١ م٢ كما أن جميع الإعلانات المنشوره بالصحف والمتعلقة بالبيع وتقرير الكشف والمراسلات الجاربه في ملف معاملات البيع تضمنت أن مساحة قطعة الأرض تبلغ ٨٨١ متر مربع وتم وصفها وصفاً دقيقاً وواضحاً نافياً لكل جهاله ، فتكون تلك الإجراءات والإعلانات قد تمت حسب الأصول المحدده بالماده ٢ من تعليمات معاملات التنفيذ لسنة ١٩٥٣ الصادر بموجب المادتين ١٠ و ١١ من نظام تسجيل الأراضي رقم ١ لسنة ١٩٥٣ وتعديلاته .

وبما أن محكمة الموضوع (الاستئناف) وبما لها من صلاحيات في وزن البينه قد توصلت لهذه النتيجة فإن قرارها موافق للقانون وهذا السبب لا يرد عليه ويتعين رده .

لذا نقرر رد التمييز وتأييد القرار المميز وإعادة القضية لمصدرها .

قراراً صدر تدقيقاً بتاريخ ٥ محرم سنة ١٤٢٦هـ الموافق ٢٠٠٥/٢/١٤ م .

القاضي المتفرس

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقيق / ن ر