بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٢٠٠٤/٦١٠

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

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

عبدالله الثاني إبن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد عبد الفتاح العواملة

وعضويـــة القضـــاة الســـادة

غـــازي عـــازر ، بســام العتـــوم ، إبراهيـــم أبو طالـــب ، محمـــد سعيد الشريده

التمييز الأول :-

المميـــــز: مساعد المحامـــي العـــام المدنـــي بالاضافـــة لوظيفتـــه

المميز ضـــده: مصطفـــى حسيـــن بـــدار / وكيلـــه المحامـــي شريف الريماوي

التمييز الثاني:-

المميـــــز: عبد المطلب فارس ابو حجلة / وكيلـــه المحامـــي خالـــد مـــرار

المميز ضـــده: مصطفـــى حسيـــن بـــدار / وكيلـــه المحامـــي شريف الريماوي

التمييز الثالث:-

المميـــزة: شركـــة البنـــك الأردنـــي الكويتـــي
وكلاؤها المحامون بسمه عابدين ولبنى الهلسه وحرب ناصر وليلى المصري

المميز ضـــده: مصطفـــى حسيـــن بـــدار / وكيلـــه المحامـــي شريف الريماوي

قدم في هذه القضيـــة ثلاثة تمييزات الاول بتاريخ ٢٠٠٣/١٢/٢٣ والثانـــي بتاريخ ٢٠٠٤/١/٥ والـــثالث بـــتاريخ ٢٠٠٤/١/٦ وذلـــك للطعن في الحكم الصادر عن محكمة اســـتئناف حقـــوق عمان في القضية رقم ٢٠٠٣/٨٦١ تاريخ ٢٠٠٣/١٢/٧ المتضمن رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان رقم ٢٠٠٠/١٥٢ تاريخ ٢٠٠٢/٦/٢٠ القاضي ببطلان البيع الذي تم بالمزاد العلني عن طريق دائرة تسجيل اراضـــي عمـــان علـــى قطعة الارض رقم ٢٧٩ حوض ٢٥ عبدون الشمالي لهذا تقرر المحكمة : -

١- الحكـــم بابطـــال عقـــد البـــيع الذي تم بالمزاد العلني عن طريق دائرة تسجيل الاراضـــي / عمان على قطعة الارض رقم ٢٧٩ حوض ٢٥ عبدون الشمالي الشرقي / عمان بموجب معاملة تنفيذ الدين رقم (١) تاريخ ١٩٩٨/٨/٦ واعادة الحـــال إلـــى مـــا كان عليه قبل البيع والزام المدعى عليهم بالتكافل والتضامن باعـــادة مـــبلغ ثمانـــية وخمسين ألفاً وخمسمائة وثلاث وستين ديناراً للمدعي وتضمين المدعى عليهم ايضاً الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمائة دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام.

وتضـــمين المســـتأنفين الرسوم والمصاريف الاستئنافية ومبلغ مائتين وستين ديناراً أتعاب محاماة لوكيل المستأنف ضده.

<u>وتتلخص أسباب التمييز الأول بما يلي:</u>

١- أخطأت محكمتا الموضوع بالنتيجة التي توصلت إليها وكان ينبغي عدم سماع الدعوى لمرور الزمن المنصوص عليه بالمادة ٣/٩٩ من قانون الاجراء رقم ٣١ لسنة ١٩٥٢ الذي كان ساري المفعول وقت رفع الدعوى ذلك أن هذه المهلة هي مهلة سقوط وليست مدة تقادم.

٢- خالفـــت محكمـــتا الموضـــوع احكـــام المادة (٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية فالدعـــوى مقدمة ممن لا يملك حق تقديمها لعدم وجود مصلحة للمميز ضده في ذلك إذ أن صـــاحب المصلحة في مثل هذه الدعوى هو الغير مع التمسك بان العقار المباع من ملك المدين .

٣- بالتـــناوب فـــان المميز ضده اسس دعواه على بطلان اجراءات البيع بزعم أن العقار المباع مملوك للغير ولم تقم على سبب اخر من الأسباب التي حصرتها الفقرة الثالثة من المـــادة ٩٩ مـــن قانـــون الاجراء مما يجعل دعوى المميز ضده غير قائمة على سبب قانوني صحيح .

٤- لـــم تراع محكمتا الموضوع أن العقار موضوع الدعوى قد تم وضعه تأميناً للدين قبل تسجيل المصالحة التي تمت في القضية الصلحية الجزائية رقم ٨٦/١١٩١٣ المفصولة بتاريخ ١٩٩٠/٤/٢.

٥- أخطـــات محكمـــتا الموضوع باعتبار الحكم الصادر عن محكمة صلح جزاء عمان في الدعوى ٨٦/١١٩١٣ والحكم الصادر في الدعوى ٩٨/١١٤٠ بداية حقوق عمان حجة علـــى اطـــراف الدعـــوى ومن ضمنهم الخزينة كونها لم تكن طرفاً في الدعويين وان موضوعهما انصبّ على الجزء المعتدى عليه ولم ينصب على كامل مساحة الارض.

٦- وبالتـــناوب فقد خالفت محكمتا الموضوع احكام المادة ١٣٤٥ من القانون المدني من حيث نفاذ الرهن التأميني في حق الغير من تاريخ تسجيلة في قيود دوائر التسجيل.

٧- خالفـــت محكمتا الموضوع احكام المواد ١٣٥٢ و ١٣٥٣ و ١٣٥٤ من القانون المدني من حيث حق الدائن في تتبع العقار المرهون في يد الحائز وكل من انتقلت إليه ملكيته.

٨- وبالتـــناوب كـــان على محكمتي الموضوع اعمال نص المادة (٦) من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨٥ المعدل للاحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة طالما ان البينة التي قدمت في الدعوى تفيد بان العقار مسجل باسم المميز ضده حسب قيود دائرة الاراضي والتي تعتبر حجة على الكافة .

لهذه الاسباب يلتمس المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

<u>وتتلخص أسباب التمييز الثاني بما يلي :</u>

١- أخطـــأت محكمة الاستئناف إذ توصلت إلى أن المميز ينتصب خصماً بمواجهة المميز ضـــده بمجـــرد انه طرف في معاملة تنفيذ سند تأمين الدين ولانه مالك قطعة الارض التـــي جـــرى التنفـــيذ علـــيها مع أن هذا الوضع لا يخلق مركزاً قانونياً للمميز ضده بمواجهة المميز يجوز من خلاله الزام هذا الاخير بدفع أي مبلغ للمميز ضده.

٢- إن مـــا ذهبت إليه محكمة الاستئناف يحمل معنى الزام المستأنف بتسديد ضعف الدين المتـــرتب بذمة احداها للمميز ضده كمشتري للعقار بالمزاد العلني بعد فسخ عقد البيع ومرة ثانيه إلى الدائنين البنك الاردني الكويتي الذي رهن العقار تأميناً لدينه.

٣- أخطـــأت محكمة الاستئناف إذ قضت بإلزام المميز بالتكافل والتضامن بدفع بدل البيع بالمزاد العلني وما يترتب على ذلك من رسوم ومصاريف وانه لا تضامن في قضيتنا هـــذه بين المميز وباقي اطراف الخصومة لان التضامن لا يقوم إلاّ بالاتفاق أو بنص القانون الامر غير القائم وغير المتوفر بين المميز والاخرين.

٤- أخطـــأت المحكمة اذ قضت بالزام المميز بالتكافل والتضامن مع التمسك بان لا تكافل ولا تضـــامن بينه وبين باقي المدعى عليهم بدفع مبلغ ثمانية وخمسين الفاً وخمسمائة وثلاثـــة وســـتين ديـــناراً للمدعي مع الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة والفائدة القانونـــية دون ان تلتفت الى ان المميز لم يستلم أي جزء من هذا المبلغ حتى تقضي برده.

٥- أخطـــات محكمـــة الاستئناف ووقعت في ذات الخطأ الذي وقعت فيه محكمة الدرجة الاولـــى اذ خـــرجت عـــن هـــذا الاطار بالدعوى وتصدت للعلاقة القائمة بين المميز

واشـــخاص خـــارج هذا الاطار وبحثت في العلاقة القائمة بين المميز والمدعو محمد عـــوض الحســـن كما فعلت في معرض ردها على ما جاء بالسبب الثالث من اسباب الاستئناف.

لهـــذه الاســـباب يطلـــب وكـــيل المميـــز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

<u>وتتلخص أسباب التمييز الثالث بما يلي :</u>

١- أخطأت محكمة استئناف حقوق عمان باعتبار موكلتي خصماً في هذه الدعوى حيث أن الخصـــومة الحقيقـــية في هذه الدعوى يجب أن تكون بين المدعي وبين المدعى عليهم الثالث والرابع مالكي العقار ومشتري العقار بحكم محكمة.

٢- أخطـــأت محكمـــة استئناف حقوق عمان بتحميل موكلتي مسؤولية سوء النية والتواطؤ والخلافـــات القائمة بين مالكي العقار الاصليين (المدعى عليهما الثالث والرابع) اللذين قامـــا بإجـــراء الرهن على العقار رغم وجود دعوى قائمة بينهما وبين مشتري العقار بالمزاد العلني.

٣- أخطـــأت محكمـــة استئناف حقوق عمان بالحكم بابطال البيع واعادة الحال إلى ما كان علـــيه والزام موكلتي بالتكافل والتضامن مع باقي المدعى عليهم بدفع المبلغ المدعى به والبالغ (٥٨٥٦٣) ديناراً.

٤- إن القرار الصادر عن محكمة البداية والقاضي باعادة الحال إلى ما كان عليه المؤيد من قبل محكمة الاستئناف يستحيل تنفيذه.

لهـــذه الاســـباب يطلـــب وكـــيل المميزة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

بتاريخ ٢٠٠٤/١/٦ قدم وكيل المميز ضده مصطفى حسين لائحة جوابية طلب في نهايـــتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً وفي الموضوع رد التمييز المقدم من مساعد المحامي العام المدني ومن عبد المطلب ابو حجله.

وبـــتاريخ ٢٠٠٤/١/١٢ قدم وكيل المميز ضده مصطفى حسين لائحة جوابية طلب فـــي نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً وفي الموضوع رد التمييز المقدم من شركة البنك الاردني الكويتي.

الـــقــــــــــــــــــــــــــــــــــــرار

بعـد التدقيق والمداولة نجد أن واقعة هذه الدعوى تتلخص في أن المدعي مصطفى حسين بدار اقام بواسطة وكيله المحامي شريف الريماوي الدعوى رقم ٢٠٠٠/١٥٢ لدى محكمة بداية حقوق عمان ضد المدعى عليهم : -

١- المحامي العام المدني بالاضافة لوظيفته.

٢- البنك الاردني الكويتي .

٣- عب المطلب فارس حمد الله عيسى أبو حجلة .

٤- سارة محمد مصطفى عيسى أبو حجلة.

٥- عوني محمد علي عبكة.

يطالــب فيها بابطال البيع الذي تّم بالمزاد العلني عن طريق دائرة تسجيل اراضي عمــان علــى كامــل قطعة الارض رقم ٢٧٩ حوض ٢٥ عبدون الشمالي الشرقي من اراضي عمان واعادة الحال إلى ما كان عليه قبل البيع واعادة المبلغ الذي دفعه المشتري (المدعــي) والــبالغ (٥٨٥٣٦) ديــناراً ثمــناً لقطعـــة الارض المذكــورة مع الرسوم والمصاريف وأتعاب محاماة والفائدة القانونية .

وبنتيجة المحاكمة وبتاريخ ٢٠٠٢/٦/٢٠ أصدرت محكمة بداية حقوق عمان حكماً بالقضـــية رقـــم ٢٠٠٠/١٥٢ يقضي بابطال عقد البيع الذي تّم بالمزاد العلني عن طريق دائـــرة تســـجيل اراضي عمان على قطعة الارض رقم ٢٧٩ حوض ٢٥ عبدون الشمالي الشرقي/ عمان بموجب معاملة تنفيذ الدين رقم (١) تاريخ ٩٨/٨/٦ واعادة الحال إلى ما كـــان عليه قبل البيع والزام المدعى عليهم بالتكافل والتضامن باعادة مبلغ ثمانية وخمسين الفاً وخمسمائة وثلاثة وستين ديناراً للمدعي مع تضمينهم الرسوم والمصاريف وخمسمائة دينار أتعاب محاماة والفائدة القانونية من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام.

لم يرض المدعى عليهم كل من مساعد المحامي العام المدني وشركة البنك الأردني الكويتـــي وعبد المطلب فارس أبو حجلة بهذا الحكم فطعنوا فيه استئنافاً كل للأسباب التي أبداها بلائحة استئنافه.

وبنتيجة المحاكمة الاستئنافية قررت محكمة استئناف حقـــوق عـــمان بتاريـــخ ٢٠٠٣/١٢/٧ بالقضـــية رقـــم ٢٠٠٣/٨٦١ رد جميع الاستئنافات لكون اسبابها جميعاً لا

تـــرد علـــى الحكـــم المســـتأنف وتأييـــد الحكم المستأنف مع تضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف ومائتين وخمسين ديناراً أتعاب محاماة.

لـــم يلاق هذا القرار قبولاً لدى المدعى عليهم كل من مساعد المحامي العام المدني بالاضـــافة لوظيفته وعبد المطلب فارس أبو حجلة وشركة البنك الاردني الكويتي فطعنوا فيه تمييزاً كل للأسباب التي أبداها بلائحة تمييزه.

حيث قدّم مساعد المحامي العام المدني تمييزه في ٢٠٠٣/١٢/٢٣.

وقدّم المدعى عليه (المميز) عبد المطلب فارس أبو حجلة تمييزه في ٢٠٠٤/١/٥.

وقدّمت شركة البنك الاردني الكويتي تمييزها بتاريخ ٢٠٠٤/١/٦.

وقـــد تـــبلغ المميز ضده لائحة التمييز في ٢٠٠٤/١/٦ وقدم بواسطة وكيله لائحة جوابـــية باليوم ذاته ضد التمييز المقدم من مساعد المحامي العام المدني ومن عبد المطلب فارس أبو حجلة .

وبتاريخ ٢٠٠٤/١/١٢ قدم لائحة جوابية اخرى ضد التمييز المقدم من شركة البنك الاردني الكويتي وقد طلب في نهايتها قبول اللائحتين شكلاً وفي الموضوع رد التمييزات المقدمـــة من مساعد المحامي العام المدني ومن عبد المطلب أبو حجلة ومن شركة البنك الاردني الكويتي وتأييد القرار المميز.

وعن أسباب التمييزات الثلاث جميعها وخلاصتها تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجة التـــي توصـــلت إليها ومخالفتها للقانون وفي ذلك نجد أن المميز ضده قد استند في طلب ابطـــال البيع الذ تّم بالمزاد العلني عن طريق دائرة تسجيل اراضي عمان لقطعة الارض موضوع الدعوى على أن هذه القطعة لم تكن مملوكه للمدعى عليهما عبد المطلب فارس حمد الله أبو حجلة وساره محمد مصطفى أبو حجلة بتاريخ رسو المزاد عليه ، وانما كانت ممـلـــوكه للمدعـــو محمد عوض عبد الحليم الحسين ، وبذلك فإن البيع قد جرى على ملك الغير ويعد باطلاً.

ومـــــن الرجـــوع للشهـــادة الصـــادرة عـــن مدير تسجيل اراضي عمان بتاريخ ١٩٩٩/٢/١٨ تبيّن أن القطعة المذكورة كانت مسجلة باسم ساره محمد مصطفى أبو حجلة

وعبد المطلب فارس حمد الله أبو حجلة بواقع حصة للأولى وسبع حصص للثاني وان تلك القطعـــة وبمـــوجب معاملة تنفيذ الدين رقم (١) تاريخ ١٩٩٨/٨/٦ سجلت باسم المدعي نتـــيجة بـــيعها له بالمزاد العلني . كما يتبيّن في سند التسجيل رقم ٧٣٠١٠٢ المبرز من المدعي أن قطعة الارض المذكورة مسجلة بدائرة التسجيل باسمه.

وحـــيث أن قطعة الارض موضوع الدعوى كانت عند بيعها بالمزاد العلني ورسو المـــزاد علـــى المميـــز ضده مسجله على اسمي المالكين عبد المطلب وساره فإن ادعاء المدعـــي بـــأن البيع وقع على ملك الغير مخالف لما هو ثابت بالسندات الرسمية التي لا يجـــوز الطعن بها إلا بالتزوير ولا يرد القول هنا بان الارض مباعه سابقاً للمدعو محمد عـــوض عبد الحليم حسين بموجب حكم قطعي وانه هو المالك لها وليس عبد المطلب أبو حجلة وساره أبو حجلة طالما أن الحكم المذكور لم ينفذ قانوناً ولم تسجل الارض بموجبه علـــى اسم محمد عوض عبد الحليم الحسين بسبب كونها مرهونه للبنك الاردني الكويتي وتبقـــى الارض ملكاً للمسجلة على اسمه. وبذلك فان دعواه حقيقه بالرد خلافاً لما انتهى إليه القرار المميز مما يتعين معه نقضه لورود هذه الأسباب عليه .

لذلك تقرر نقض القرار المميز واعادة الأوراق لمصدرها.

قـــــراراً صـــدر بتاريـــخ ١٩ صفر سنـــة ١٤٢٦هـ الموافـــــق ٢٠٠٥/٣/٣٠م

عضـــــــــــو عضـــــــــــو القاضـــي المترئـــــس

عضـــــــــــو عضـــــــــــو

رئيـــس الديـــــوان

دقـــــــــــق

س.أ