

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

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

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد فايز حمارنة

وعضوية القضاة السادة

محمد المحادين، هاني قاقيش، د. فؤاد الدرادكة، د. محمد الطراونة

المميز: عبد الحميد محمود عبد الحميد المعيني.
وكيله المحامي ياسر جمعة البياري.

المميز ضده: إسماعيل محمود عبد الحميد عابد.
وكيله المحامي نضال طلب الإبراهيم.

بتاريخ ٢٠١٤/١٠/٣ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠١٠/١٩٧٨٩ فصل ٢٦/١٠/٢٠١١ القاضي بعد اتباع قرار النقض الصادر عن محكمة التمييز رقم ٢٠٠٩/٢١٣١ تاريخ ٢٠١٠/٣/٣٠: (قبول الاستئناف موضوعاً وفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية عمان في القضية الحقوقية رقم ٢٠٠٧/١٧٤٢ فصل ٢٤/٢/٢٠٠٨ والحكم بإبطال إجراءات البيع بالمزاد العلني الجارية في الدعوى الإجرائية رقم ٩٥/١١٨٩ ب لدى دائرة إجراء عمان وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل إجراءات وضع اليد وتضمن المدعى عليهم الرسوم والمصاريف التي تكبدها المستأنف عن مرحلتي التقاضي ومبلغ ٧٥٠ ديناراً أتعاب عن هاتين المرحلتين).

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي:

(١) أخطأ القرار المميز إذ لم يقدر رد دعوى المميز ضده شكلاً وموضوعاً وجه الخطأ في ذلك أن المميز ضده قد قبل صراحة أو ضمناً ببيع العقار في القضية التنفيذية

بطلب مهلة لإخلاء العقار مما يقتضي رد دعواه سنداً للمادة ٢/١٦٩ من قانون أصول المحاكمات المدنية.

(٢) أخطأت محكمة الاستئناف بعدم رد الدعوى شكلاً لمرور الزمن المسقط وفقاً لأحكام المادة ٣/٩٩ من قانون الإجراء الواجب التطبيق.

(٣) أخطأ القرار المميز إذ لم يقرر رد الدعوى لعلّة القضية المقضية ووجه الخطأ في ذلك سبق الطعن بموضوع القرار المميز في القضية الإجرائية رقم (٩٥/١١٨٩ب) لدى محكمة الاستئناف.

(٤) وبالتناوب، إن قرارات رئيس الإجراء هي قرارات قضائية وتحوز حجية الأمر المقضى به ولم لم يطعن بها وفقاً لما قرره محكمة العدل العليا.

(٥) أخطأ القرار المميز إذ لم يقرر رد دعوى المميز ضده لعدم الاختصاص الوظيفي.

(٦) أخطأ القرار المميز إذ قرر بطلان إجراءات المزايمة تأسيساً على بطلان إجراءات وضع اليد تأسيساً على أنه ورد في محضر وضع اليد بأن القطعة عبارة عن شقة وتسوية، وهذا مخالف للواقع.

(٧) أخطأ القرار المميز إذ قرر إبطال الإجراءات موضوع الطعن تأسيساً على أن الخبير لم يقدر قيمة حصص المحكوم عليه قيمة كامل العقار ووجه الخطأ في ذلك أن الخبير قدر قيمة حصص المميز ضده من كامل العقار بمبلغ (٣٣٠٠٠) دينار.

لهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إن واقعة الدعوى تتحصل بقيام المدعي إسماعيل محمود عبد الحميد عابد وكيله المحامي نضال إبراهيم بإقامة الدعوى رقم ٢٠٠٣/٢٩٠٦ لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة المدعى عليهم:

١. دكتور عبد الحميد محمود المعيني.

٢. رئيس دائرة تنفيذ محكمة بداية عمان بالإضافة لوظيفته.

٣. مأمور تنفيذ محكمة بداية عمان بالإضافة لوظيفته.

٤. مدير دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته.

٥. المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته.

موضوعها/ إبطال مزاد وإجراءاته بالدعوى التنفيذية رقم ١١٨٩/٩٥/ب تنفيذ عمان وفسخ البيوع.

وقد أسس دعواه على ما يلي:

١. قام المدعي عليه الأول (بصفته محكوماً له) بتنفيذ الحكم الصادر بالقضية رقم ٩١/١٧٧٩ عن محكمة بداية حقوق عمان لدى دائرة تنفيذ عمان والقاضي بإلزام المدعي (بصفته محكوماً عليه) بمبلغ خمسة وعشرين ألف دينار والرسوم والفوائد القانونية وأتعاب المحاماة في القضية التنفيذية ذات الرقم ١١٨٩/٥/ب تاريخ ٩٥/٨/٣.

٢. تم حجز على أموال المدعي غير المنقولة وهي القطعة رقم ٥٤٣ حوض رقم ١٢ وحصصه في الأرض والعقار رقم ١٠٢/٥٤٣ حوض ١٢ اللويحة الشمالي من أراضي عمان وتمت إجراءات البيع بالمزاد العلني وأحيلت القطعة وما عليها من بناء إحالة قطعة على المزاد الأخير وهو المدعي عليه الأول (بصفته محكوماً له) بالبدل المدفوع البالغ (٣١٠٠٠) دينار وتم تسجيل الأرض وما عليها من بناء بملك المدعي عليه الأول.

٣. إن إجراءات المزاد العلني التي تمت على قطعة الأرض رقم ١٠٢/٥٤٣ حوض ١٢ باطلة ومخالفة للقانون.

نظرت محكمة البداية الدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضي قضت بتاريخ ٢٠٠٥/٢/٢٨ ببرد دعوى المدعي لعدم الاختصاص النوعي للمحكمة.

لم يرتض المدعي بالقرار الصادر فطعن فيه استئنافاً وأصدرت محكمة الاستئناف قرارها رقم ٢٠٠٥/٣٧٩٢ تاريخ ٢٠٠٦/٥/٣١ الذي قضت فيه بفسخ القرار المستأنف وإعادة الأوراق إلى محكمة البداية لرؤية الدعوى موضوعاً.

لم يلقَ القرار قبولاً من المدعى عليه الأول محمود عبد الحميد عابد فطعن فيه تمييزاً
بلائحة التمييز المؤرخة في ٢٠٠٦/٧/٢.

وقد قررت محكمتنا في القضية التمييزية رقم ٢٠٠٦/٣٣٠٩ تاريخ ٢٠٠٧/٤/٢٥ ما
يلي:

(ورداً على أسباب التمييز:

وعن السبب الأول ومفاده تخطئة المحكمة باعتبار محكمة البداية مختصة نوعياً
ووظيفياً بالإضافة إلى أنه سبق أن طعن بالإجراءات موضوع القرار المميز لدى محكمة
الاستئناف وتقرر رد الاستئناف، مما لا يجوز معه إعادة النظر بموضوع النزاع مرة
أخرى.

وفيما يتعلق بالجانب الأول من الطعن نجد إن إجراءات المزايدة موضوع الدعوى
الجارية في القضية التنفيذية رقم ٩٥/١١٨٩ تنفيذ عمان تمت وأحيل العقار على المزايد
عبد الحميد المعيني (المميز) في ٩٩/٨/٢٢ أي أنها بدأت وانتهت في ظل قانون الإجراء
رقم ٣١ لسنة ٥٢ ويغدو هذا القانون هو الواجب التطبيق على هذه الدعوى والذي يتعين
مراعاته لغايات الاختصاص.

وبالرجوع إلى نص المادة الخامسة من قانون الإجراء سالف الذكر فقد حددت القرارات
الصادرة عن رئيس الإجراء القابلة للطعن استثناءً ولم يكن من بينها الطعن بالبيع بالمزاد
العلمي وإبطال إجراءاته، وكذلك نص المادة الرابعة من القانون ذاته من أن رئيس الإجراء
هو المرجع المختص في نظر الاعتراضات التي تقدم ضد المعاملات الإجرائية دون
الرجوع للمحاكم وينحصر حكم هذه المادة في المعاملات الإجرائية التي ما تزال قيد
التنفيذ وموضوع الدعوى يتعلق ببيع بالمزاد تم ونفذ فتكون محكمة البداية هي المرجع
المختص بنظر الدعوى استناداً للمادة ٣٠ من قانون أصول المحاكمات المدنية (تمييز حقوق
٦٨/٣١).

أما بخصوص الجانب الثاني من الطعن المتعلق بسبق نظر الدعوى استثناءً ورد
الاستئناف فإننا لم نجد في أوراق الدعوى ما يشير إلى سبق نظر الدعوى استثناءً ولم يبين
لنا الطاعن رقم القرار الاستئنافي.

أما إذا كان المقصود بالقرار الاستثنائي القرار رقم ٩٨/١٩٥٤ الصادر عن محكمة استئناف عمان المحفوظ ضمن أوراق القضية التنفيذية فالقرار الصادر يتضمن رد الاستئناف شكلاً لأنه ليس من القرارات القابلة للاستئناف وهذا القرار لا يمنع من معاودة النظر بموضوع الدعوى المتعلقة بإبطال إجراءات البيع بالمزاد.

مما يتعين رد هذا السبب وتأييد القرار المميز.

وعن السبب الثاني المتضمن تخطئة المحكمة لنظرها الاستئناف دون تكليف المميز ضده بدفع فرق الرسم عن مرحلتي البداية والاستئناف.

فقد قام المميز ضده وأمام محكمة الدرجة الأولى بدفع فرق الرسم بموجب الإيصال رقم ٢٠٠١٢٩ تاريخ ٢٠٠٤/٦/٩ وبموجب الإيصال رقم ٦٩١١١٤ تاريخ ٢٠٠٥/٣/٣٠ أمام محكمة الاستئناف مما يتعين الالتفات عن هذا السبب.

وعن السبب الثالث ومفاده أن القرار المميز لا يحتاج إذناً بالتمييز.

وهذا لا يصلح أن يكون سبباً من أسباب التمييز على مقتضى حكم المادة ١٩٨ من قانون أصول المحاكمات المدنية مما يتوجب رد هذا السبب.

لذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد التمييز وتأييد القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها).

بعد أن أعيدت أوراق الدعوى إلى محكمة الاستئناف التي بدورها أعادت الأوراق إلى محكمة بداية حقوق عمان وتسجيلها تحت الرقم ٢٠٠٧/١٧٤٢ وبعد اتباعها ما جاء بقرار محكمة الاستئناف رقم ٢٠٠٥/٣٧٩٢ واستكمالها إجراءات المحاكمة في الدعوى على النحو الوارد في محاضرها قررت بتاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٤ رد الدعوى وتضمين المدعي الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

لم يقبل المدعي بالقرار الصادر عن المحكمة فطعن فيه لدى محكمة استئناف عمان مرة ثانية والتي قررت في القضية رقم ٢٠٠٨/٢٣٠٧٠ تاريخ ٢٠٠٨/١٠/٢٦ فسخ القرار المستأنف والحكم بإبطال إجراءات البيع بالمزاد العلني الجارية في الدعوى الإجرائية رقم ٩٥/١١٨٩ ب لدى دائرة إجراء عمان وإعادة الحال إلى ما كانت عليه وتضمين المدعي عليه الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة حتى مرحلتي التقاضي.

لم يقبل المدعى عليه عبد الحميد والمحامي العام المدني بالقرار الصادر عن محكمة الاستئناف قطعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة في اللائحة المقدمة من كل منهم .

بتاريخ ٢٠١٠/٣/٣٠ أصدرت محكمة التمييز قرارها رقم ٢٠٠٩/٢١٣١ الذي جاء فيه:

(وبالنسبة لأسباب التمييز المقدمة من المميز عبد الحميد محمود:

وبالنسبة للسبب الأول نجد ومن الرجوع إلى ملف الدعوى أن القضية المبرزة في هذه الدعوى (صورة عن قرارها) وهي تحمل الرقم ٩٩١/١٧٧٩ بداية حقوق عمان وكان فيها القاضي الأستاذ جهاد العتيبي (أثناء أن كان محامياً مناباً عن الأستاذ شاهر كرزون بصفته وكياً عن المدعي عبد الحميد وبالتالي فإنه لا يجوز له النظر في هذه الدعوى باعتبار أن القضية رقم ٩١/١٧٧٩ هي الأصل في هذه الدعوى مما يجعل من القرار الصادر برئاسة القاضي جهاد العتيبي قراراً باطلاً وبالتالي فإن ما ورد بهذا السبب يغدو وارداً على القرار الطعين وموجباً لنقضه.

وعليه ودون حاجة لبحث باقي أسباب التمييز وأسباب التمييز المقدمة من مساعد المحامي العام في هذه المرحلة نقرر نقض القرار الصادر عن محكمة الاستئناف لإصدار قرار دون مشاركة القاضي السيد جهاد العتيبي وفقاً لأحكام القانون).

بعد إعادة القضية إلى محكمة الاستئناف وسماع أقوال الأطراف اتبعت المحكمة ما ورد بقرار النقض.

وبعد استكمال إجراءات المحاكمة أصدرت المحكمة قرارها رقم ٢٠١٠/١٩٧٨٩ تاريخ ٢٠١١/١٠/٢٦ والمتضمن فسخ القرار المستأنف والحكم بإبطال إجراءات البيع بالمزاد العلني الجارية في الدعوى الإجرائية رقم ٩٥/١١٨٩/ب لدى دائرة إجراء عمان وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل إجراءات وضع اليد وتضمن المدعى عليهم الرسوم والمصاريف التي تكبدها المستأنف ومبلغ سبعمئة وخمسين ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي.

لم يقبل المستأنف عليه (المدعى عليه) مساعد المحامي العام المدني بالقرار حيث استدعى تمييزه وللأسباب الواردة في لائحة التمييز.

وللرد على أسباب التمييز:

وعن السبب الأول ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف من حيث عدم رد الدعوى عن المدعى عليه (المميز) لعدم الخصومة ولعدم الاستحقاق القانوني.

فإننا نجد إن الدعوى أقيمت للطعن بإجراءات المزاد العلني الذي تم على قطعة الأرض موضوع الدعوى.

وحيث إن التنفيذ تم عن طريق دائرة الإجراء فإن المحامي العام المدني والحالة هذه خصم في الدعوى.

وعن الأسباب الثاني والثالث والرابع ومفادها تخطئة محكمة الاستئناف من حيث النتيجة التي توصلت إليها والتمسك بأن البيانات المقدمة لا تؤدي إلى النتيجة نفسها والتمسك بأن جميع إجراءات التنفيذ والبيع تمت بشكل أصولي وسليم فإنه وبالرجوع للملف وإلى لائحة دعوى المدعي إلى البند المتعلق بالادعاء بمخالفة مأمور و/أو رئيس التنفيذ بإفهام الخبير موضوع خبرته والتمسك بأن ذلك تم بشكل مخالف للقانون فإننا نجد إن تقدير الخبير انصب وانحصر في تقدير القيمة على شقة التسوية الأولى وشقة التسوية الثانية وإن وضع اليد أشار إلى عبارة شقة وتسوية.

وإن تقرير الخبرة أشار بكل وضوح إلى بيان مساحة قطعة الأرض وأنها تعود إلى ثلاثة شركاء وقام الخبير بوصف كامل للعقار وبين أنه يتكون من أربع شقق كما بين الخبير قيمة الأرض وقيمة حصص المدعي.

أما بالنسبة للبند المشار فيه إن مأمور التنفيذ أخطأ ببيان حصص المحكوم عليه وإن قيمتها تساوي ثلاثة وثلاثين ألفاً وإن ذلك يشمل قيمة شقتين فقط وليس قيمة حصص المدعي من العقار.

فإننا نجد إن هذا الادعاء يخالف ما ورد بتقرير الخبرة حيث ورد في التقرير بعد وصف كامل العقار والشقق المقامة عليه أن حصة المدعي من الأرض والشقق المقامة عليه هي مبلغ ثلاثة وثلاثون ألف دينار وليس كما ورد بادعاء المدعي في اللائحة.

أي إن إجراءات التنفيذ وبيع حصص المدعي في العقار موضوع الدعوى هي إجراءات صحيحة وموافقة للقانون.

وحيث توصلت محكمة الاستئناف إلى خلاف ذلك فإن هذه الأسباب ترد على القرار المطعون فيه وتوجب نقضه.

لهذا ودون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني.

لدى إعادة الدعوى إلى محكمة الاستئناف قيدت لديها بالرقم ٢٠١٣/١٤٩٦٦ وبعد تلاوة حكم محكمتنا رقم ٢٠١٢/٤٠٥٩ تاريخ ٢٠١٣/٢/٢٦ وسماع أقوال الطرفين حوله أفاد وكيل المستأنف عليه الأول (المميز) عبدالحميد محمود المعيني أنه بعد أن تقدم بالطعن بالحكم الاستئنافي رقم ٢٠١٠/١٩٧٨٩ تاريخ ٢٠١١/١٠/٢٦ وتبين بالفعل أنه تقدم بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٣ للطعن فيه تمييزاً وحيث إنه تبلغ الحكم الاستئنافي بتاريخ ٢٠١٢/٩/٤ فيكون التمييز مقدماً ضمن المهلة القانونية.

بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٩ قدم وكيل المميز ضده لائحة التمييز وأبدى عدم رغبته بتقديم لائحة جوابية.

ورداً على أسباب الطعن:

وعن السبب الأول الذي يخطئ فيه الطاعن محكمة الاستئناف بعدم ردها الدعوى شكلاً وموضوعاً حيث قبل المميز ضده صراحة أو ضمناً بيع العقار في الدعوى التنفيذية بطلب مهلة لإخلاء العقار وفقاً لأحكام المادة ٢/١٦٩ من الأصول المدنية.

إن هذا السبب مردود ذلك أن نص المادة ٢/١٦٩ تتعلق بالطعن في الأحكام وأن طلب المميز ضده مهلة لإخلاء العقار في الدعوى التنفيذية لا يعني أنه قبل بيع العقار لا صراحة ولا ضمناً مما يتعين رد هذا السبب.

وعن السبب الثاني الذي ينصب على تخطئة محكمة الاستئناف بعدم ردها الدعوى شكلاً لمرور الزمن المسقط وفقاً لأحكام المادة ٣/٩٩ من قانون الإجراء واجب التطبيق.

وفي ذلك نجد إن إجراءات المزايدة في الدعوى التنفيذية رقم ٩٥/١١٨٩ تنفيذ عمان تمت وأحيل العقار على المزايد عبدالحميد المعيني (المميز) في ٩٩/٨/٢٢ وسجلت باسمه بتاريخ ٢٠٠٠/٦/٢٦ أي أنها بدأت وانتهت في ظل قانون الإجراء رقم ٣١ لسنة ١٩٥٢.

وحيث إن المميز ضده كان قد تقدم بدعوى إبطال مزاد وإجراءاته بالدعوى التنفيذية المشار إليها أعلاه وفسخ البيع بتاريخ ٢٠٠٣/٩/١٤ في الدعوى الحقوقية رقم ٢٠٠٣/٢٩٠٦ فإن ما يستفاد من المادة ٣/٩٩ من قانون الإجراء رقم ٣١ لسنة ١٩٥٢ الواجبة التطبيق على وقائع هذه الدعوى أن لا تسمع دعوى فسخ بيع أو فراغ الأموال غير المنقولة المباعة بالمزاد العلني الذي قامت به دوائر الإجراء بعد مرور سنة على بيعها أو فراغها وتسجيلها لدى دوائر التسجيل بحجة وقوع أخطاء شكلية في إجراءات التنفيذ.

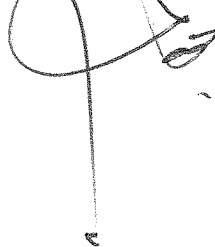
ولما كانت المدة المشار إليها في المادة ٣/٩٩ من قانون الإجراء هي مدة سقوط وأن تسجيل العقار المبيع بالمزاد العلني تم بتاريخ ٢٠٠٠/٦/٢٦ والدعوى أقيمت بتاريخ ٢٠٠٣/٩/١٤ فإن إقامتها والحالة هذه تكون بعد مرور السنة المنصوص عليها في المادة ٣/٩٩ المذكورة بحجة وجود أخطاء شكلية في إجراءات التنفيذ وتحديداً في وصف العقار مما يجعل هذا السبب وارداً على الحكم المطعون فيه ويوجب نقضه.

لهذا وتأسيساً على ما تقدم ودون الحاجة للرد على باقي أسباب الطعن نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني.

قراراً صدر بتاريخ ١٧ جمادى الأولى سنة ١٤٣٦ هـ الموافق ٢٠١٥/٣/٨ م.

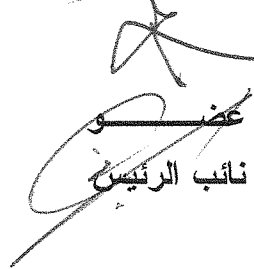
برئاسة القاضي

نائب الرئيس



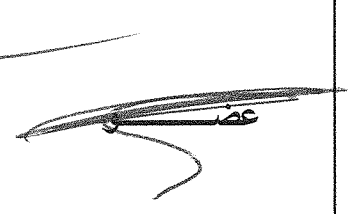
عضو

نائب الرئيس



عضو

نائب الرئيس



رئيس الديوان

