

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

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

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد نايف الإبراهيم  
وعضوية القضاة السادة

جميل محادين ، د. فهد المشاقبة ، ناجي الزعبي ، وشاح الوشاح

المميز: بشير عبد الرحيم عقلة عطيات.  
وكيله المحامي أحمد حمدان.

المميز ضده: محمد علي عبد الرحمن أبو زيد.  
وكيله المحامي محمد الخصاصونة.

بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٢٠ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف  
حقوق عمان في القضية رقم ٢٠١٢/٤١٧٠٠ فصل ٢٠١٣/١٠/٢ المتضمن بعد اتباع النقض  
بموجب قرار محكمة التمييز رقم ٢٠١٢/٢١٧٧ فصل ٢٠١٢/١٠/١١ رد الاستئناف موضوعاً  
وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان في القضية رقم ٢٠١١/٤٥٤  
فصل ٢٠١١/٤/٢٦ المتضمن ( رد دعوى المدعي لعدم استنادها لأساس صحيح من الواقع  
والقانون وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ ٤٠٠ دينار بدل أتعاب محاماة) وتضمن  
المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٠٠ دينار أتعاب تدفع للمدعي عليه ( المستأنف ضده )  
عن هذه المرحلة من مراحل التقاضي .

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي :

١. أخطأت محكمة الاستئناف بعدم امتثالها لقرار النقض ولم تتحقق فعلياً من واقعة ما إذا كان النظام المزعوم جزءاً من صحيفة العقار عند شراء المميز لشقته أم لا .
٢. أخطأت محكمة الاستئناف في القول بأن غرفة الخزين موضوع الدعوى لم تكن مخصصة ضمن الأقسام المشتركة للبناء على الرغم من الثابت من إذن الأشغال أن طابق القبو كان مرخصاً بالكامل لغايات المواقف والخدمات .
٣. أخطأت محكمة الاستئناف بالقول أن غرفة الخزين لم تكن مخصصة ضمن الأقسام المشتركة للبناء على الرغم من أن البيئات ورد فيها أن استعمالات الأقسام الموجودة في طابق التسوية هي حق للمميز كما هي حق للمميز ضده.
٤. أخطأت محكمة الاستئناف في القول بأن تخصيص الأقسام المشتركة لأحد الملاك للانتفاع بها واستغلالها وحرمان غيره من الملاك منها هو حق لنظام إدارة البناء على الرغم أنه لم يرد في القانون ما يؤيد هذا .
٥. أخطأت محكمة الاستئناف في القرار الذي توصلت إليه حيث ثبت من البينة المقدمة أن حدود ملكية شقة المميز ضده تنحصر في شقة تحمل الرقم (١٠١) من البناء ومساحتها (٢١٠م) فقط ولم يرد من خلال تلك المستندات ما يفيد ملكية المميز ضده الغرفة موضوع الدعوى.
٦. أخطأت محكمة الاستئناف بالقول بأن النظام موضوع الدعوى قد صادق عليه الكاتب العدل وبالتالي يطابق قانون الطوابق والشقق في حين أن كاتب العدل لا يختص في تحديد الخدمات المشتركة ولا في التحقق مما جاء في مضمون النظام .
٧. أخطأت محكمة الاستئناف باستنادها في قرارها إلى أحكام المادة السادسة من قانون الطوابق والشقق في حين أن نص المادة السادسة من قانون الطوابق والشقق لا يؤدي إلى النتيجة التي توصلت إليها محكمة الاستئناف .

٨. أخطأت المحكمة بإغفالها أن قيام المميز ضده بإغلاق غرفة الخزين موضوع الدعوى وإقراره بقيامه بعمل درج داخلي يربط بينها وبين شقته دون إذن أو موافقة المميز يعد مخالفة صريحة لأحكام المادة (٦) من قانون الطوابق والشقق.

٩. إن قرار محكمة الاستئناف مخالفاً للشكلية المنصوص عليها في المادة ١/١٨٨ من قانون أصول المحاكمات المدنية كونها لم ترد على أسباب الاستئناف بشكل واضح ومفصل .

١٠. أخطأت محكمة الاستئناف في ردها على دفع المميز بأن نظام إدارة الشقق والطوابق غير قانوني وغير أصولي وأنها عالجت الدفع بالاستناد إلى أحكام المادة (٢٥) من قانون الشركات .

لهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً وبالموضوع نقض القرار المميز.

وبتاريخ ٢٠١٣/١١/١٣ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طالباً في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز .

القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إن وقائع الدعوى تشير إلى قيام المدعي بشير عبد الرحيم عقلة عطيات وكيله المحامي أحمد حمدان بإقامة الدعوى رقم ٢٠١٠/٤٥٤ لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة المدعى عليه / محمد علي عبد الرحمن أبو زيد.

وموضوعها: منع معارضة وإزالة التعدي وأجر المثل للأسباب التالية:

١. يملك المدعي الشقة رقم ١٠٢ من الطابق الأرضي للعقار المقام على قطعة الأرض رقم ٨٤٦ حوض ٢٣ الملفوف الغربي من أراضي عمان.
٢. المدعى عليه يملك الشقة رقم ١٠١ من العقار ذاته.

٣. المدعى عليه يعارض المدعي وباقي سكان العقار باستغلاله مساحة شاسعة من تسوية العقار والكراج المخصص لمواقف السيارات حيث يقوم المدعى عليه بإشغالها دون وجه حق.

٤. طالب المدعي المدعى عليه بعدم معارضته في ملكية ومنفعة العقار والخدمات المشتركة إلا أنه ممتنع مما استدعى إقامة هذه الدعوى.

وطلب بالنتيجة إلزام المدعى عليه بعدم معارضة المدعي في ملكية ومنفعة الخدمات المشتركة وإزالة التعدي وإلزامه بأجر المثل عن السنوات الثلاث السابقة لتاريخ إقامة الدعوى مع الرسوم والمصاريف والأتعاب والفائدة القانونية.

نظرت المحكمة الدعوى وبعد استكمال إجراءات النفاضي قضت بتاريخ ٢٦/٤/٢٠١١ وعملاً بأحكام المواد (٣ و ٤ و ١٢ و ١٥) من قانون ملكية الطوابق والشقق رد دعوى المدعي لعدم استنادها لأساس صحيح من الواقع والقانون مع الرسوم والمصاريف ومبلغ ٤٠٠ دينار بدل أتعاب محاماة.

لم يقبل المدعي القرار الصادر فطعن فيه استئنافاً، وقضت محكمة استئناف عمان بقرارها رقم ٢٠١١/٢١٩٢٣ تاريخ ١٢/١٢/٢٠١١ برد الاستئناف موضوعاً وتصديق القرار المستأنف مع الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٠٠ دينار أتعاب محاماة .

لم يرض المستأنف القرار الاستئنافي فاستدعى تمييزه بعد الحصول على إذن تمييز ضمن المدة القانونية، وأصدرت محكمة التمييز قرارها رقم ٢٠١٢/٢١٧٧ تاريخ ١١/١٠/٢٠١٢ قضت فيه:

**(( وبالرد على أسباب التمييز: ))**

**وعن أسباب التمييز ومآلها تخطئة المحكمة فيما توصلت إليه من حيث التطبيق القانوني.**

وفي ذلك نجد إن المحكمة استندت في قرارها لنظام إدارة البناء .

ابتداءً فإن القانون الواجب التطبيق على هذه الدعوى هو قانون ملكية الطوابق والشقق رقم ٢٥ لسنة ٦٨ ونظام إدارة البناء الصادر بالاستناد إليه، وأن النصوص القانونية الواجب الإشارة إليها بهذا الصدد هي التالية :

المادة ١/٣ ونصها التالي: ( لكل مالك أن يقيد لدى دائرة التسجيل كل طابق أو شقة من البناء المنشأ على عقاره كجزء مستقل يجوز التصرف به على هذا الوجه وتعتبر عندئذ أرض العقار وأجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك قسماً مشتركاً لجميع أصحاب تلك الطوابق والشقق).

٤/٣ ونصها التالي: ((على طالب أو طالبي القيد إذا تجاوز عدد الطوابق أو الشقق الأربعة أن يبرزوا لدائرة التسجيل نظاماً لإدارة البناء موافقاً لأحكام هذا القانون ومصدقاً من الكاتب العدل مع خرائط البناء لكل طابق أو شقة على حدة لحفظها في ملف العقار ولربط نسخته منها مطابقة للأصل بكل سند ملكية يتعلق بالعقار ...)).

المادة ١٤ ((بوضع ذلك النظام لتأمين حسن الانتفاع بالعقار المشترك ...))  
المادة ١٥ ((يتضمن ذلك النظام الأمور التالية دون حصر أو تحديد:

تحديد القسم المشترك من العقار .

١. ....

٢. ....

٣. ....

٤. شروط استعمال القسم المشترك من العقار أو لبعض منه)).

وحيث إن عدد الشقق في العقار موضوع الدعوى كما هو ثابت من إذن الأشغال اثنى عشرة شقة فكان لزاماً على مالكي العقار وهي شركة محمد قويدر وحافظ سحويل وهي شركة تضامن كما هو ثابت من شهادة تسجيلها تقديم نظام لإدارة البناء وقد فعلت وتقدمت بنظام يحمل توقيع الشريك حافظ سحويل المخول من الشركة بكافة الأمور الإدارية والأخرى باستثناء الأمور المالية وفي ذلك ما يكفي لتحويله إصدار النظام.

والغرض من أن كل مشترٍ لشقة أو طابق من العقار موضوع الدعوى يمتلك ضمن شروط هذا النظام ويلتزم بالتقيد به وبمحتوياته وأحكامه، ويشترط في كل ما تقدم أن يكون المشتري على علم بهذا النظام وقت انتقال الملكية إليه.

ويغدو علم المشتري مفترضاً إذا سجل النظام لدى دائرة التسجيل وأصبح جزءاً من وقوعات الصحيفة العقارية عند الشراء ما يمكن المشتري من الاطلاع على حالة العقار.

وحيث إن المدعي ينكر علمه بالنظام وقت الشراء وأن المحكمة لم تبحث علم المشتري فيكون قرارها مستوجباً للنقض من هذه الناحية فقط.

لذا وتأسيساً وعلى ما تقدم نقرر نقض القرار بحدود ما توصلنا إليه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني)).

بعد إعادة الدعوى إلى محكمة الاستئناف اتبعت النقض وأصدرت القرار رقم ٢٠١٢/٤١٧٠٠ تاريخ ٢٠١٣/١٠/٢ قضت فيه برد الاستئناف موضوعاً وتأيد القرار المستأنف وتضمن المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٠٠ دينار أتعاب محاماة تدفع للمدعي عليه (المستأنف ضده) عن هذه المرحلة من مراحل التقاضي .

لم يرتض المدعي الحكم الاستئنافي فطعن فيه تمييزاً .

بتاريخ ٢٠١٣/١١/١٣ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية ضمن المدة .

ودون الرد على أسباب التمييز :

وحيث إن الاجتهاد القضائي لمحكمة التمييز قد ذهب إلى أن مدة تقديم الطعن التمييزي للمرة الثانية في دعوى سبق صدور إذن تمييز فيها هي عشرة أيام من اليوم التالي لصدور القرار وجاهياً أو لتاريخ تبليغه إذا صدر بغياب الطاعن .

وحيث إن القرار المطعون فيه قد صدر وجاهياً بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٢ وتقدم الطاعن بهذا التمييز بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٢٠ أي بعد مرور المدة القانونية فيكون التمييز مستوجب الرد شكلاً.

لهذا نقرر رد التمييز شكلاً وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قرار أصدر بتاريخ ٢٣ جمادى الأولى سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ٢٤/٣/٢٠١٤ م

القاضي المترئس

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقيق / غ.د