

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

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٣٦٢/٢٠١٤

- الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد محمد متروك العجارمة .
وعضوية القضاة السادة
محمود العبابنة ، يوسف ذيابات ، د. عيسى المومني ، محمود البطوش .

المميزان :

- ١- عرفان محمد علي الحلاق .
 - ٢- عوني محمد علي الحلاق .
- وكيلهما المحامي عماد الشرقاوي .

المميز ضدهم :

- ١- شركة البنك العربي المساهمة العامة المحدودة .
وكيلها المحامي أحمد مرعب .
- ٢- المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .
- ٣- مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته ويمثله المحامي
العام المدني بالإضافة لوظيفته .

بتاريخ ٢٠١٣/٣/١٨ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم
الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم (٢٠١٢/١٩٥٨٣)
بتاريخ ٢٠١٢/١٢/١٩ القاضي بعد اتباع قرار النقض رقم (٢٠١١/١٧١٢) تاريخ
٢٠١٢/٤/٣٠ فسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان في
الدعوى رقم (٢٠٠٦/١٣٨) تاريخ ٢٠٠٧/٥/٢٢ والحكم برد دعوى المدعين مع

تضمنهما الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة توزع بينهما
مناصفة) .

وتتلخص أسباب التمييز في الآتي :

١. أخطأت محكمة الاستئناف بعدم اتباعها النقص وبصورة مخالفة للقانون حيث إن قرار النقص جاء لإزالة التناقض في قرار محكمة الاستئناف من جهة تقدير قيمة العقار وبيان حجية اللجنة المشكلة من قبل مدير دائرة الأراضي والمساحة .
٢. أخطأت المحكمة برد الدعوى بصورة مخالفة للقانون ذلك أن الدعوى قد استندت إلى العديد من الأسباب وليس على تقرير اللجنة وإن إجراءات البيع والتنفيذ تمت استناداً إلى تقرير وضع يد مخالف للواقع وتمت إجراءات البيع استناداً إلى المساحة غير الصحيحة للبناء .
٣. إن إجراءات معاملة البيع بالمزاد والتنفيذ تمت بصورة مخالفة للقانون والأصول وجعل كافة إجراءات التنفيذ والبيع غير قانونية وباطلة .
٤. أخطأت المحكمة بعدم بحث مدى قانونية ودستورية تقرير اللجنة المشكلة حيث إن ما ورد في المادة (١٣/٣/ب) من قانون وضـع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين بأن يكون تقرير اللجنة قطعياً متعلقاً بالاعتراض على التقرير الأول ولا يجوز الاعتراض على التقرير الجديد أثناء معاملة إجراءات التنفيذ أمام مدير عام دائرة الأراضي والمساحة أما إقامة الدعوى لدى المحكمة المختصة للطعن بجميع إجراءات التنفيذ بما فيها عدم صحة تقدير وضع اليد وتقدير القيمة فإنه أمر جائز قانوناً حيث إن القرارات القطعية تكون صادرة عن المحاكم ولا يجوز اعتبار التقرير الصادر عن لجنة مشكلة من قبل مدير عام دائرة الأراضي والمساحة قطعياً حيث إن ذلك مخالف للقانون والدستور .

٥. إن الحكم المميز جاء مخالفاً للقانون والدستور حيث إن الحكم المميز قد حرم المميز من اللجوء إلى القضاء والطعن في تقرير اللجنة المشكلة واعتباره قطعياً .

٦. إن كافة إجراءات التنفيذ والبيع غير قانونية وباطلة وأن الحكم بصحة إجراءات البيع بدون البحث عن المساحات الزائدة يمس بحقوق المميز وحقوق الغير .

٧. إن كافة إجراءات البيع بالمزاد قد تمت باطلة وبصورة مخالفة للقانون والأصول وإن إجراءات البيع بالمزاد والتنفيذ باطلة وغير قانونية ومستوجبة الإبطال وهي غير قائمة على أي سند قانوني سليم .

• هذه الأسباب يطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض الحكم المميز موضوعاً .

• بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٥ قدم وكيل المميز ضدها الأولى لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول الجواب شكلاً ورد التمييز وتصديق القرار المميز .

القرار

بالتدقيق والمداولة نجد إن الوقائع تخلص في أنه بتاريخ ٢٠٠٦/١/٢٢ أقام المدعيان :

١- عرفان محمد علي الحلاق .

٢- عوني محمد علي الحلاق .

الدعوى رقم (٢٠٠٦/١٣٨) أمام محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة

المدعى عليهم :

١- مدير عام الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته .

٢- المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

٣- شركة البنك العربي المساهمة العامة المحدودة .

بموضوع إبطال إجراءات تنفيذ سند الدين رقم (٨٩٧) وسند الدين رقم (٩٢١) على قطعة الأرض رقم (٢٦٤) حوض رقم (١٣) عراق زاحف وما عليها من بناء من أراضي الجببية .

وعلى سند من القول :

أولاً: المدعيان يملكان حصتين من عدد حصص قطعة الأرض أعلاه وقد كفل المدعيان شركة أبناء محمد علي الحلاق للتعهدات بكفالة للعقار لدى المدعى عليه الثالث البنك العربي .

ثانياً: قامت المدعى عليها الثالثة بالطلب من المدعى عليه الأول تنفيذ سدي الدين رقمي (٨٩٧ و ٩٢١) على القطعة أعلاه وما عليها من بناء من أراضي الجببية .

ثالثاً: قام المدعى عليه الأول بإجراء التنفيذ بصورة مخالفة للأصول والقانون وجعل من كافة إجراءات التنفيذ غير قانونية وباطلة للأسباب التالية :

- لم يتبلغ المدعيان الإنذار الأولي بشكل قانوني وإن إجراء معاملة التنفيذ بدون ذلك يجعل من الإجراءات مخالفة للأصول والقانون .

- المدعى عليه الأول اعتبر مساحة الطابق (٤٧٥) م غير صحيحة حيث إن مساحة الطابق الواحد (٥٧٧٠,٣) م .

- أخطأ المدعى عليه الأول بتقدير قيمة المتر المربع الواحد من الأرض (١٨٠) ديناراً في حين أن القيمة أكثر من ذلك بكثير .

- تقرير الكشف الذي استندت إليه الإجراءات غير صحيح ويخالف الحقيقة والواقع .

- أخطأ المدعى عليه الأول بعدم إجراء الدلالة والمناداة في كل إعلان من الإعلانات.

رابعاً: إن المدعي عوني الحلاق كان قد اعترض على تقرير الكشف إلا أن المدعى عليه الأول لم يقم باتخاذ الإجراءات القانونية لإزالة الأخطاء في تقرير الكشف .

خامساً: إن كافة إجراءات المزاد والتنفيذ قد تمت بصورة مخالفة للقانون والأصول .

سادساً: إن إجراءات التنفيذ والمزاد باطلة وغير قانونية ومستوجبة الإلغاء وهي غير قائمة على سند قانوني سليم .

بتاريخ ٢٢/٥/٢٠٠٧ حكمت المحكمة ببطان تقرير وضع اليد وتقدير القيمة وبطال إجراءات البيع والمزايدة والإحالة وسند التسجيل التي تمت استناداً إلى التقرير الباطل في معاملة تنفيذ سندي الدين موضوع الدعوى وتضمنين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة .

لـ يرتض مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته والبنك العربي بالحكم قطعنا فيه استئنافاً ، وبتاريخ ٣١/١٢/٢٠٠٧ وفي القضية رقم (٢٠٠٧/٣٣٤٥) قررت محكمة استئناف حقوق عمان برد الاستئناف وتصديق الحكم المستأنف وتضمنين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة مما حدا بهما للطعن فيه تمييزاً .

وبتاريخ ٢٠٠٩/٤/١٩ وفي القضية رقم (٢٠٠٨/٦٠٤) قررت محكمة التمييز نقض القرار الاستثنائي لأن محكمة الاستئناف لم تعالج أسباب الاستئناف معالجة قانونية وافية من حيث مدى حجية تقرير اللجنة المشكلة من مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بمقتضى المادة (٣/١٣ ب) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين .

اتبعت محكمة الاستئناف قرار النقض ، وبتاريخ ٢٠٠٩/١١/٢٥ وفي القضية رقم (٢٠٠٩/٣١٢٨٥) أصدرت قرارها المطعون فيه المشار إليه في مستهل هذا القرار .

لم يرتضِ المستأنفان بالقرار الاستثنائي فطعنا فيه تمييزاً .

وبتاريخ ٢٠١٠/٦/٢٠ أصدرت محكمة التمييز قرارها رقم (٢٠١٠/١٦٠٣) المتضمن ما يلي :

((وعن أسباب التمييزين :

وبالنسبة لسببي التمييز الأول والأسباب الأول والثاني والثالث من التمييز

الثاني :

فمن الرجوع إلى :

١- الوكالة الخاصة المستندة لها الدعوى .

٢- لائحة الدعوى .

يتبين أن موضوعها يقتصر على المطالبة بإبطال إجراءات تنفيذ سندي الدين رقمي (٨٩٧ و ٩٢١) على قطعة الأرض رقم (٢٦٤) حوض عراق زاحف رقم (١٣) من أراضي الجببية / شمال عمان .

وبالرجوع إلى القرار المطعون فيه يتبين أنه لم يفصل في النزاع موضوع الدعوى وإنما قضى بإلزام المدعى عليهما المميزين بالتكافل والتضامن بدفع مبلغ (٣٥٧٠٠) دينار كتعويض عن المساحة الزائدة على البناء دون أن يكون لوكيل

المميز ضدتهما صلاحية المطالبة به ولم يطلبه فعلاً في الدعوى ودون أن يكون محل ادعاء مما يجعله مخالفاً للقانون لحكمه بشيء لم يطلبه الخصم في دعواه ويجعل هذه الأسباب واردة عليه مما يوجب نقضه.

وبالنسبة للسبب الرابع من التمييز الثاني :

فقد أصبح البحث فيه غير مجدٍ على ضوء ما توصلنا إليه من وجوب نقض القرار المطعون فيه .

لذلك نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها للسير بالدعوى حسب الأصول .

أعيدت الدعوى إلى محكمة الاستئناف حيث قامت باتياع النقض ومن ثم أصدرت قرارها رقم (٢٠١٠/٣١٥٧٥) المؤرخ في ٢٠١١/٢/٢١ المتضمن رد الاستئنافين موضوعاً وتأيد القرار المستأنف مع تضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة.

لم يرتض المدعى عليهما البنك العربي وممثل وكيل إدارة قضايا الدولة بالقرار الاستئنافي المشار إليه وتقدم كل منهما بتمييزه للطعن فيه .

بتاريخ ٢٠١٢/٤/٣٠ أصدرت محكمتنا قرارها رقم (٢٠١١/١٧١٢) بنقض القرار المميز وجاء في القرار :

(وفي الرد على سببي الطعن التمييزي المقدم من المدعى عليه البنك العربي:

وعن السببين اللذين ينعي فيهما الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بما توصلت إليه بقرارها المطعون فيه الذي شابه التناقض.

وللرد على ذلك نجد إنه ومن الرجوع لقرار محكمتنا رقم (٢٠٠٨/٦٠٤) تاريخ ٢٠٠٩/٤/١٩ المتضمن بيان مدى حجية تقرير اللجنة المشكلة من مدير دائرة الأراضي والمساحة بمقتضى المادة (٣/١٣/ب) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين الذي جاء نتيجة الاعتراض المقدم من الشريك عوني محمد علي الحلاق بتاريخ ٢٠٠٤/٤/١٩ لتتمكن محكمتنا من بسط رقابتها على النتيجة .

حيث أعيدت الدعوى لمحكمة الاستئناف وبعد اتباع النقض أصدرت قرارها المتضمن إلزام المدعى عليهما بالتكافل والتضامن بدفع التعويض عن المساحة الزائدة على البناء والبالغ (٣٥٧٠٠) دينار .

لم يرتض المدعى عليهما بهذا القرار وطعنا فيه ثانية تمييزاً حيث قررت محكمتنا نقضه لكون لم يفصل في النزاع موضوع الدعوى.

ولدى إعادة الدعوى لمحكمة الاستئناف أصدرت قرارها المطعون فيه الذي تضمن:

(أنه وفيما يتعلق بوضع اليد وتقدير القيمة فقد أصبح قطعياً لا يجوز الطعن فيه وأن هناك خلافاً في المساحة لوجود أخطاء من قبل اللجنة ولا يعتبر قطعياً) .

ثم ذهبت لتقول إن إجراءات البيع والتنفيذ تمت استناداً إلى المساحة غير الصحيحة للبناء حيث يدخل في تقدير القيمة الحقيقية للبناء وهذه المساحة مؤثرة في القيمة وإتمام إجراءات البيع مما ألحق الضرر بالمدعين مخالفة للواقع والقانون .

وبعد ذلك ذهبت لتقول ثانية أن إجراءات البيع والمزايدة قد استندت إلى تقرير وضع يد وتقدير قيمة باطل فإن كافة الإجراءات تكون باطلة .

وعليه فإن محكمة الاستئناف لم تعالج هذه الدعوى على ضوء قرار محكمتنا المشار إليه وأسباب الطعن الواردة فيه معالجة واضحة ودقيقة بل أنها تناقضت في قرارها فتارة تقول أن وضع اليد وتقدير القيمة جاء قطعياً وتارة تقول جاء باطلاً الأمر

الذي يقتضي إزالة هذا التناقض وأن تبين حكم القانون بصورة لا يشوبها اللبس مما يجعل من قرارها المطعون فيه مستوجباً للنقض لورود هذين السببين عليه .

لـ هذا ودون حاجة لبحث سببي الطعن التمييزي المقدم من مساعد المحامي العام المدني نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى) .

بعد النقض الثاني والإعادة سجلت الدعوى مجدداً لدى محكمة استئناف عمان برقم (٢٠١٢/١٩٥٨٣) والتي اتبعت للنقض وسارت الدعوى على النحو الوارد بمحاضر جلساتها وفي ٢٠١٢/١٢/١٩ أصدرت قرارها المتضمن قبول الاستئنافين موضوعاً وفسخ القرار المستأنف وبالوقت ذاته رد دعوى المدعين مع تضمينهما الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة توزع بينهما مناصفة .

لم يقبل المدعيان بالحكم الاستئنافي الأخير قطعنا فيه بالتمييز المائل بلانحة قدمت في ٢٠١٣/٣/١٨ طلب فيها نقضه

وفي الرد على أسباب التمييز :

وعن السبب الأول وفيه تخطئة محكمة الاستئناف بعدم اتباعها للنقض وبصورة مخالفة للقانون

وفي ذلك نجد إن محكمة الاستئناف اتبعت النقض المقرر في قرار محكمتنا رقم (٢٠١١/١٧١٢) الصادر في ٢٠١٢/٤/٣٠ بإزالة التناقض في قرارها السابق المنقوض وذلك بأن خلصت إلى أن قرار اللجنة التي شكلها مدير دائرة الأراضي والمساحة للنظر في الاعتراض على تقرير وضع اليد وتقدير القيمة هو قرار قطعي عملاً بالمادة (٣/١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وبالتالي فإن محكمة الاستئناف اتبعت النقض بإزالة التناقض الوارد في قرارها السابق ويغدو هذا السبب واجب الرد .

وعن باقي أسباب الطعن التي تدور حول تخطئة المحكمة برد الدعوى رغم أن الدعوى استندت للعديد من الأسباب وليس على تقرير اللجنة وأنه ثبت من تقرير الخبرة الجارية أمام المحكمة بأن مساحة كل طابق هو (٥٨٠ م^٢) وأن هناك مظلة على مدخل البناية مساحة (٢٣) متراً ، وإن إجراءات البيع والتنفيذ تمت استناداً إلى تقرير وضع يد مخالف للواقع واستناداً إلى مساحة غير صحيحة للبناء وتخطئة المحكمة بعدم بحث مدى قانونية ودستورية تقرير اللجنة بخصوصية أن ما ورد في المادة (٣/١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين بأن يكون تقرير اللجنة قطعياً متعلقاً بالاعتراض على التقرير الأول ولا يحظر ذلك على المحكمة بحث مدى صحة تقرير وضع اليد وتقدير القيمة ، وبالتالي فإن القرار المميز حرم الطاعن من اللجوء إلى القضاء ، مما يجعله مخالفاً للقانون والدستور

وفي ذلك نجد إن المادة (٣/١٣ أ) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين نصت على :

أ- إذا لم يؤدِّ الدين خلال المدة المذكورة في الفقرة (١) من هذه المادة أو المدة المذكورة من الفقرة (٢) منها يقرر مدير تسجيل الأراضي خلال عشرة أيام وضع اليد على المال المطلوب بيعه وتقدير قيمته بواسطة لجنة من ذوي الخبرة يشكلها لهذا الغرض .

ونصت الفقرة (ب) على :

ب : (لكل من الدائن والمدين الاعتراض لدى مدير عام دائرة الأراضي والمساحة على تقرير اللجنة بوضع اليد وتقدير القيمة وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبلغهما تقرير اللجنة وعلى المدير إعادة التقدير من قبل لجنة أخرى لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة يرأسها مدير التسجيل المختص على أن يكون أحدهم على الأقل من خارج الدائرة ويكون تقرير هذه اللجنة قطعياً) .

وحيث إن الثابت من الأوراق أن الطاعن سبق وأن اعترض على قرار اللجنة الأولي إلى مدير عام دائرة الأراضي الذي شكل لجنة أخرى برئاسة مدير تسجيل أراضي شمال عمان وعضوية كل من الحاج مشهور سعيد وتركي السعيدة فإن هذا التقرير الأخير يكون قطعياً بشأن وضع اليد وتقدير القيمة وفقاً لنص المادة (١٣/٣/ب) المذكورة وتصبح المنازعة في صحة القياسات أو المساحات أو تقدير القيمة بعد ذلك نوعاً من المجادلة التي لا يجوز إثارتها أمام القضاء لوجود نص تشريعي صريح بلزوم سلوك طريق معين لغاية الاعتراض على تقرير وضع اليد وتقدير القيمة ينبغي احترامه قطعاً للمنازعة بهذا الشأن ولا ينال ذلك من أن المحاكم مفتوحة للجميع لأن المحاكم تمارس القضاء في الاختصاص المحدد لها قانوناً دون تجاوز للتشريعات النافذة ويؤكد هذا التوجه أن نص المادة (١٣/٣/ب) المذكورة تم تعديلها لاحقاً ليكون الاعتراض على تقرير اللجنة المشكلة بموجب الفقرة (أ) أمام محكمة الاستئناف مما مفاده أن الاختصاص بهذا الخصوص كان محصوراً أمام مدير عام دائرة الأراضي والمساحة وأن تقرير اللجنة التي يشكلها للنظر بالاعتراض يكون قطعياً

وحيث التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإن هذه الأسباب لا ترد عليه ويتعين ردها .

وعليه وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد هذا الطعن وتأييد القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ١ صفر سنة ١٤٣٦ هـ الموافق ٢٤/١١/٢٠١٤ .

القاضي المترئس

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقيق ب.ع