

محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

Y-10/1719

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 .

عضوية القضاة المسادة

محمد المحادين ، هاني قاقيش ، د. فؤاد الدرادكة ، د. عيسى المومنى .

العنوان: نبذة عن

١- يهاء الدين عبد الحفيظ عبد العفو أبو حامدة.

۲ - حسین کمال حسین اطیش .

٤- عادل عبد الله مدد الله الشويلاط .

٤ - سالم عدنان سالم حرز الله .

وكلاء هم المحامون راتب النوايسة ود. ياسل النوايسة وشقيقين البقاعين .

## المد ينْ ضدَه م

١- النك العري، / الكوك وكيله المحامي، عبد الله زريقات .

٢- سعد محمد شريف العميري .

٣- مأمور التنفيذ - الكرك بالإضافة لوظيفته يمثله المحامي العام المدني .

**بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٧** قدم هذا التمييز للطعن في قرار محكمة استئناف عمان في الدعوى الحقوقية رقم (٢٠١٣/٣٤٤٩٦) تاريخ ٢٠١٥/٢/١١ المتضمن رد الاستئناف وتأييد قرار محكمة بداية حقوق الكرك رقم (٢٠١٢/١٢٥) تاريخ ٢٠١٣/٧/٧ القاضي : ( برد دعوى المدعين وتضمينهم الرسوم والمصاريف ومبلاًغ ( ١٦٥ ) ديناراً أتعاب محاماة لكل واحد من المدعى عليهما الأول والثالث دون الحكم بأي أتعاب محاماة للمدعى عليه الثاني على اعتبار أنه لم يكن ممثلاً في الدعوى ) من حيث النتيجة لا من حيث التسبيب والتعليق وإلزام المستأنفين بالرسوم والمصاريف ومبلاًغ ( ٢٥٠ ) ديناراً أتعاب محاماة .

وتلخص أسباب التمييز بما يلي :

- ١ - أخطأت محكمة استئناف عمان عندما لم تقم بالرد على أسباب الاستئناف بشكل مفصل بل اكتفت بالرد على سبب واحد فقط .
- ٢ - أخطأت محكمة الاستئناف وتناقضت مع نفسها عندما اعتبرت عدم إشارة مأمور التنفيذ إلى وجود منشآت كهربائية في قطعة الأرض موضوع الدعوى خطأً جوهرياً ثم عادت وقررت رد الاستئناف لعدم وجود أساس قانوني سليم .
- ٣ - أخطأت محكمة الاستئناف باعتبار أن العيب الخطي لا يؤخذ به في البيوع الحبرية ملتفة عن أنه لا يوجد أساس قانوني أو فقهي لما توصلت إليه .
- ٤ - أخطأت محكمة الاستئناف في تطبيق نص المادة (٥١٤) من القانون المدني على جميع المستأنف ضدهم ملتفة عن أن مأمور التنفيذ ليس بائعاً في بيوع المزادات العلنية وبالتالي فإن مسؤوليته متحققة .
- ٥ - التفتت محكمة القرار المميز عن توافر كافة أركان المسؤولية التقصيرية بحق مأمور التنفيذ .
- ٦ - لم تراعِ محكمة الاستئناف طلبات المميزين ومن ضمنها الحكم بالتعويض استناداً لقواعد المسؤولية المدنية في المادة (٢٥٦) من القانون المدني وما تلاها باعتبار الأساس للحكم بالتعويض عن المسؤولية التقصيرية .
- ٧ - لم تراعِ محكمة الاستئناف أن الأساس القانوني الذي يستند إليه المميزون هو أحكام قانون التنفيذ وفي المواد (٧٢ و ٧٦ و ٨٣) منه والقانون المدني في المادة (٢٥٦) منه .
- ٨ - لم تراعِ محكمة الاستئناف نص المادة (٧٢) من قانون التنفيذ ومدى انطباقها على واقعة الدعوى .
- ٩ - لم تراعِ محكمة الاستئناف نص المادة (٧٦/ب) من قانون التنفيذ ومدى انطباقها على واقعة الدعوى .
- ١٠ - لم تراعِ محكمة الاستئناف نص المادة (٨٣/ب) من قانون التنفيذ ومدى انطباقها على واقعة الدعوى .
- ١١ - لم تراعِ محكمة استئناف عمان أنه قد لحق بالمميزين ضرر فادح وخسارة محققة ومن خلال ما ورد بتقرير الخبرة نتيجة وجود المنشآت الكهربائية في قطعة الأرض موضوع الدعوى .

- ١٢ - لم ترَع المحكمة طلبات المميين بالحكم لهم بالتعويض عن الضرر الذي لحقهم نتيجة شراء قطعة الأرض موضوع الدعوى .
- ١٣ - لم ترَع محكمة استئناف عمان ما جاء في قرار محكمة التمييز الأردنية في الدعوى الحقوقية رقم ( ٢٠١١/١٠٩٨ ) تاريخ ٢٠١١/٦/١ ومدى انطباقه على واقعة الدعوى .
- ١٤ - لم ترَع محكمة الاستئناف ما جاء في قرار محكمة التمييز في الدعوى الحقوقية رقم ( ١٩٩٧/٩٥٤ ) تاريخ ١٩٩٧/٧/٧ ومدى انطباقها على واقعة الدعوى .
- ١٥ - لم ترَع محكمة الاستئناف ما جاء في قرار محكمة التمييز في الدعوى الحقوقية رقم ( ١٩٩٥/١٥٧ ) تاريخ ١٩٩٥/٤/١٠ ومدى انطباقها على واقعة الدعوى .
- ١٦ - جاء قرار محكمة استئناف عمان مشوباً بعيوب الخطأ في الاستدلال والقصور في استخلاص النتائج .

- هذه الأسباب طلب وكيل الممیز قبول تمییزه شكلاً ونقض القرار الممیز موضوعاً.
- بتاريخ ٢٠١٥/٣/٣١ قدم وكيل الممیز ضده الأول لاتحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمییز موضوعاً.

## الـ رـ اـ رـ

=====

بعد التدقيق والمداولـة وفي الموضوع نجد إن الوقائع

تتلخص :

إنه وبتاريخ ٢٠١٢/٤ أقام المدعون :

- ١ - بهاء الدين عبد الحي عبد العفو أبو حامدة .
- ٢ - حسين كمال حسين اطبيش .
- ٣ - عادل عبد الله مد الله الشويفات .
- ٤ - سالم عدنان سالم حرز الله .

الدعوى رقم ( ٢٠١٢/١٢٥ ) لدى محكمة بداية حقوق

الكرك بمواجهة المدعى عليهم :

- ١ - البنك العربي .
- ٢ - سعيد محمد شريف العجيري .
- ٣ - مأمور التنفيذ بالإضافة لوظيفته .

يطالبون فيها بفسخ المزايدة و / أو فسخ سند تسجيل الأرض موضوع الدعوى  
و / أو استرداد قيمة المزايدة على سند من القول :

١ - قام المدعى عليه الأول ( البنك العربي ) بطرح القضية التنفيذية  
رقم ( ٢٠٠٩/٤٦٢ ) لدى دائرة تنفيذ الكرك ضد المدعى عليه  
الثاني ( سعيد محمد شريف العجيري ) .

٢ - قام المدعى عليه البنك العربي بالحجز على مجموعة قطع أرض تعود  
للمدعى عليه الثاني وتم الإعلان عن بيعها بالمزاد العلني ومن ضمن تلك القطع  
قطعة الأرض رقم ( ١٤ ) حوض ( ٣ ) الدعقة / الثانية من أراضي الكرك .

٣ - أعلن المدعى عليه الثالث مأمور تنفيذ الكرك في الصحف المحلية بأنه سيتم  
بيع القطعة المذكورة من ضمن عدة قطع في الصحف المحلية حيث ورد في  
الإعلانات جميعها أوصافاً للقطعة رقم ( ٧٣ ) المشار إليها على النحو التالي :  
( يعلن للعموم بأنه سيتباين بالمزاد العلني القطع ذوات الأرقام  
( ٧٣ و ٧٤ و ٧٥ ) حوض ( ١٤ ) الدعقة - الثانية من أراضي الكرك وتقع  
هذه القطع داخل حدود تنظيم بلدية الكرك الكبري سكن ( ج ) والقطع مخدومة  
بالخدمات العامة من ماء وكهرباء وهاتف جميع القطع خالية من الأبنية  
والإنشاءات ذات تربة حمراء تصلح جميعها للزراعة والبناء ومستوية تقريباً  
مخدومة بشوارع تنظيمية معدة من الجهات الشمالية والجنوبية وشارع  
تنظيمي من الغرب غير مفتوح على الواقع وتقع القطع في الجهة الشرقية من  
بلدة الثانية أي الجهة الغربية من شارع مثلث الثانية - جامعة مؤتة وهي موقع  
متميز مرغوب ) .

- ٤ - على ضوء الإعلان المنشور في الصحف المحلية تقدم المدعون مجتمعين بالزيادة على قطع الأرضي الواردة في الإعلان ومن ضمنها قطعة الأرض رقم (٧٣) حوض (١٤) الدعيبة / الثنية وقد تم إحالة المزايدة الأخيرة عليهم مجتمعين فيما يتعلق بكافة القطع ومن ضمنها القطعة رقم (٧٣) المشار إليها.
- ٥ - على ضوء قرار دائرة تنفيذ الكرك بإحالة المزايدة الأخيرة على المدعين فقد تم تسجيل قطع الأرضي موضوع المزايدة ومن ضمنها القطعة رقم (٧٣) المذكورة باسم المدعين حيث كانت الحصص على النحو التالي :
- ١ - المدعى بهاء الدين عبد الحي عبد العفو أبو حامد ( حصان ) .
  - ٢ - المدعى حسين كمال حسين اطبيش ( حصة واحدة ) .
  - ٣ - المدعى عادل عبد الله مد الله الشوييلات ( حصة واحدة ) .
  - ٤ - المدعى سالم عدنان سالم حرز الله ( حصة واحدة ) .
- علمًا بأن مساحة القطعة (٧٣) الإجمالية هي ( ٢٥٥٩ ) متراً مربعاً .
- ٦ - عند قيام المدعين بثبتت حدود القطعة (٧٣) بعد تسجيلها بأسمائهم فوجئوا بأن هناك إشاعات لشركة توزع الكهرباء تقع ضمن حدود القطعة رقم (٧٣) وأن تلك الإشاعات تمثل بأعمدة وخطوط ضغط عالي مع الإشارة إلى أن مثل هذا الأمر الهام لم يرد إطلاقاً في إعلان المزايدة الواردة في الإعلانات الصادرة عن دائرة تنفيذ الكرك سواء المنشورة في الصحف المحلية أو الإعلانات الأخرى حيث إن المدعين عندما تقدمو للمزايدة على القطعة رقم (٧٣) اعتمدوا على الأوصاف الواردة في إعلان المزايدة الرسمي الصادر عن دائرة تنفيذ الكرك والذي جاء خالياً من أية إشارة لوجود إشاعات وخطوط ضغط عالي في قطعة الأرض المذكورة .
- ٧ - تبين للمدعين من خلال تقرير فني صادر من مكتب مساح مرخص بأن خطوط الضغط العالي وإنشاعات شركة الكهرباء تقسم القطعة رقم (٧٣) إلى قسمين (شمالي شرقي وجنوبي غربي) وإن الأسلاك والخطوط تغطي مساحة تقارب من (٥٠٠) متراً مربع وتقع الإشاعات في أفضل جزء من القطعة وهو محاذ لشارع جامعة مؤتة / الثنية .
- ٨ - إن الثمن الذي قام المدعون بالزيادة عليه ودفعه كبدل لقطعة الأرض رقم (٧٣) كان على أساس أنها خالية من الإشاعات وخطوط الضغط

العالي وذلك استناداً لما ورد بالإعلانات الصادرة عن دائرة تنفيذ الكرك والذي ورد بها أوصاف القطعة المشار إليها والتي جاءت خالية من أية إشارة لوجود إنشاءات وخطوط ضغط عالي ضمن حدود القطعة المذكورة الأمر الذي أدى إلى اضطرابات كبيرة بالمدعين .

- إن الثمن الفعلى لقطعة الأرض رقم (٧٣) بوجود الإنشاءات وخطوط الضغط العالى بها يقل كثيراً عن القيمة التى قام المدعون بدفعها و / أو القيمة المقدرة من دائرة تنفيذ الكرك بالاستناد لتقرير كشف وضع اليد الذى جرى تحت إشراف دائرة تنفيذ الكرك قبل قيام المدعين بالمزايدة على قطعة الأرض رقم (٧٣) المذكورة .

١٠- طالب المدعون بفسخ المزايدة على القطعة رقم (٧٣) حوض (١٤) و / أو تقدير قيمة نقصان قيمة قطعة الأرض الذكورة إثر وجود إنشاءات شركة الكهرباء وخطوط الضغط العالي إلا أنه لن تتم الإجابة لطلبهم الأمر الذي اقتضى اقامة الدعوى .

بنتيجة المحاكمة أصدرت محكمة البداية قرارها رقم ( ٢٠١٢/١٢٥ ) تاريخ ٢٠١٣/٧/٧ والمتضمن رد دعوى المدعين وتضمينهم الرسوم والمصاريف ومبلغ ( ١٦٥ ) ديناراً أتعاب محاماة لكل من المدعي عليهم الأول والثالث .

لم يرض المدعون بالقرار حيث استدعوا استئنافه.

بنتيجة المحاكمة أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها رقم (٣٤٤٩٦/٣٤١٣) وتاريخ ٢٠١٥/١١/٢ المتضمن :

رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف ومبلغ مئتين وخمسين ديناراً أتعاب محاماة عن المرحلة الاستئنافية .

لم يرض المستأنفون ( المدعون ) بالقرار حيث استدعوا تمييزه ولأسباب الواردة في لائحة التمييز .

ونقدم وكيل المميز ضده ( البنك العربي ) بـلائحة جوابية طلب فيها رد التمييز .

وللرد على أسباب التمييز :

وعن السبب الأول وفاده النعي على القرار المطعون فيه الخطأ بعد عدم الرد على  
أسباب الاستئناف بشكل مفصل .

فإنه ليس هناك ما يمنع من الرد على أكثر من سبب ما دام أن الرد على الأسباب  
يتضمن الرد على جميع الأسباب مما يستوجب رد هذا السبب .

وعن باقي الأسباب وفادها النعي على القرار المطعون فيه الخطأ من حيث النتيجة  
التي توصل إليها القرار بتأييد قرار محكمة الدرجة الأولى برد الدعوى .

فإنه وبالرجوع إلى لائحة دعوى المدعين نجد إن وكيلهم يطالب وضمن طلباته  
الحكم بفسخ عقد البيع و / أو تقدير قيمة نقصان قيمة الأرض .

وبالرجوع إلى المادة ( ١٠٦ ) من قانون التنفيذ الواجب التطبيق قد ورد فيها :

( لا يسمع أي ادعاء بفسخ بيع أو فراغ أي أموال تم بواسطة الدائرة بالمزاد  
العلني بعد مرور سنة على هذا أو الفراغ بحجة وجود أخطاء شكلية في إجراءات التنفيذ  
ولا يشمل حكم هذه المادة القاصر والغائب وفقد الأهلية ولا يعتبر دفع الاحتيال  
أو التزوير في التبليغات التنفيذية من الأخطاء الشكلية ) .

وحيث إن الخطأ الذي وقع فيه مأمور التنفيذ باعتماد نشر إعلانات البيع بالمزاد  
العلني من حيث عدم الإشارة إلى وجود منشآت كهربائية وغيرها ليس من الأخطاء  
الشكلية .

وحيث إن المدعين يطالبون بفسخ عقد البيع أو التعويض عن العيوب باعتماد نشر  
إعلانات البيع بالمزاد وحيث إن البيع الخفي لا يؤخذ به في البيوع الجيرية ( البيع بالمزاد  
العلني ) فإن مطالبة المدعين وحسبما هو وارد في لائحة الدعوى غير قائمة على أساس  
سليم .

## ما بعد

-٨-

وحيث توصلت محكمة الاستئناف إلى هذه النتيجة فإن هذه الأسباب مستوجبة الرد.

لـ \_\_\_\_\_ هذا واستناداً إلى ما تقدم نقرر رد الطعن وتأييد القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ٢٩ ذي الحجة سنة ١٤٣٦ هـ الموافق ١٥/١٠/١٣ م.

=====

برئاسة القاضي نائب الرئيس	عضو و	عضو و
	نائب الرئيس	نائب الرئيس
نائب الرئيس	عضو و	عضو و
	نائب الرئيس	نائب الرئيس
		رئيس الديوان

دفـق ب . ع