محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــــة :

٢٠١٦/٤٤

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصـــادر مـــن محكمـــة التمييـــز المأذونـــة بإجـــراء المحاكمـــة وإصـــدار الحكـــم باســـم حضـــرة صاحـــب الجلالـــة ملـــك المملكـــة الأردنيـــة الهاشميـــة

عبـــد الله الثانـــي ابن الحسيـــن المعظـــم

الهيئـــة الحاكمـــة برئاســـة القاضـــي السيـــد فايز حمارنة

وعضويـــة القضـــاة الســـادة

محمد المحادين، هانـــي قاقيش، د. فؤاد الدرادكة، د. عيســـى المومني

ناجـــي الزعبي، محمود البطـــوش، محمد البيرودي، حابـــس العبداللات

المميـــزون :- ١- سامر صبري شاكر علان بصفته الشخصية وبـصفته أحـد ورثـة المرحوم صبري شاكر علان بالإضافة إلى تركـة مورثـه صـبري شاكر علان وبصفته وكيلاً عن باقـي الورثة المميزين من (٢-٩) بموجب الوكالة الخاصة رقم (٢٠١١/١٧٦٠٠).

٢- سمر صبري شاكر علان.

٣- ريم صبري شاكر علان.

٤- رولا صبري شاكر علان.

٥- شكري صبري شاكر علان.

٦- ناجح صبري شاكر علان.

٧- سحر صبري شاكر علان.

٨- شاكر صبري شاكر علان.

٩- زهرة جميل جمعة علان.

وكيلاهـم جميعاً المحاميان د.محمد شكيب الجنيدي ود.أمير شكيب الجنيدي.

المميـــز ضده :- مســـاعد المحامي العام المدني بالإضافة إلى وظيفته .

lawpedia.jo

بتاريـــــخ ٢٠١٥/١١/٢٩ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمـــة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠١٥/٢١٦٦٩) فصل ٢٠١٥/١١/١٧ والقاضي بعد قرار النقض الصادر عن محكمة التمييز رقم (٢٠١٤/٣٣٧١) تـــاريخ ٢٠١٥/٤/١٤ الإصرار على القرار السابق الصادر عن محكمة الاستئناف رقم (٢٠١٤/٣٤٥١) تـــاريخ ٢٠١٤/٦/١٢ للعلل والأسباب ذاتها الواردة فيه والقاضي (بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق شمال عمان في الدعوى رقم (٢٠١٠/١٨٦) تاريخ ٢٠١١/٥/٣١ ورد دعوى المستأنف عليهم ورثة المدعي المرحوم صـــبري شـــاكر عـــلان وتـــضمينهم الرسوم والمصاريف عن مرحلتي التقاضي ومبلغ (٧٥٠) دينـــاراً أتعـــاب محامـــاة عـــن المرحلتين ذاتهما للمدعى عليه) .

<u>وتتلخص أسباب التمييز بمـــــا يلـــــي :-</u>

١- أخطأت محكمة التمييز بنظر التمييز رقم (٢٠١٢/٤٠٥٢) المقدم على قـــرار محكمـــة الاستئناف رقم (٢٠١١/٣٦١٢٧) ابتداءً لاكتساب القرار الدرجة القطعية.

٢- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم اتباع النقض والإصرار على القرار السابق وكان عليها إصدار القرار بفسخ وإبطال معاملة البيع على العقار موضوع الدعوى.

٣- أخطأت محكمة الاستئناف برد الدعوى نظراً لمخالفة المميز ضده الأصـــول والقـــانون في إجراءات تنفيذ سند الدين .

٤- أخطأت محكمة الاستئناف بتطبيق أحكام المادة (١٥) من القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وإن قرارها الـــســـابق كـــان موافقاً للأصول والقانون .

٥- أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها إذ إن المشرع اشترط أن يكـــون هنـــاك تحـــسينات جوهرية خلال فترة (٩٠) يوماً وبما أن المميز ضده لم يثبت القيام بـــأي إنـــشاءات أو تحسينات جوهرية ضمن هذه الفترة فإنه لا مجال لتطبيـــق أحكـــام المـــادة (١٥) مـــن القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين.

lawpedia.jo

٦- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم إبطال إجراءات البيع بالرغم من أن العقار كان مؤجراً ولم يتم التحقق من ذلك عند إجراء عملية البيع بالمزاد العلني .

لهـــذه الأسباب يطلب المميزون قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

القـــــــــــــــــرار

بالتدقيـــــق والمـــداولـــة نجـــد أن وقائع هذه الدعوى تتلخص فـــي أن المـــدعي صبري شاكر جمعة علان كان قد تقدم بالدعوى رقم (٢٠١٠/١٨٦) لدى محكمـــة بدايـــة حقوق شمال عمان ضد المدعى عليه مدير تسجيل أراضي شمال عمان يمثلـــه المحـــامي العام المدني يطالب فيها بإبطال كافة إجراءات تنفيذ سند تأمين الدين رقم (٩٢٨) والمتعلق بقطعة الأرض رقم (١٠٦٢) حوض (٤) حي بركة / قرية تلاع العلي من أراضي عمان وفسخ قرار الإحالة القطعية النهائي وفسخ عقود البيع أو أية عقـــود أو وقوعـــات أخـــرى وإلغاء سندات التسجيل الصادرة بناء على المعاملة المذكورة وذلك للأسباب الـــواردة فـــي لائحة الدعوى مع تضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

بتاريخ ٢٠١١/٥/٣١ أصدرت المحكمة المذكورة قرارها المتضمن ما يلي :-

وعليه وسنداً لما تقدم تقرر المحكمة وعملاً بأحكام المادة (١٣) من قـــانون وضـــع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ والمادة الأولى من تعليمات تنفيـــذ الدين الصادر بالاستناد إلى أحكام المـــادتين (١٠-١١) مـــن نظـــام تـــسجيل الأراضـــي وتعديلاته لسنة ١٩٥٣ والمادتين (١٦١، ١٦٦) من قانون أصـــول المحاكمـــات المدنيـــة والمادة (٤/٤٦) من قانون نقابة المحامين :-

الحكم بإبطال معاملة البيع بالمزاد العلني على قطعة الأرض رقم (١٠٦٢) حـــوض رقـــم (٤) بركة من أراضي قرية تلاع العلي موضوع سند الدين رقم (٨٧/٩٢٨) معاملة رقـــم (٤٥) تاريخ ١٩٨٧/٦/١٣ وإبطال سند التسجيل الصادر بمقتـــضاه وكافـــة الإجـــراءات والمعاملات والتصرفات التي بنيت على معاملة البيع بالمزاد العلني وإعادة تسجيل العقـــار باسم المدعي وتضمين الجهة المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ خمـــسمئة دينـــار أتعاب محاماة .

lawpedia.jo

لم يرضَ مساعد المحامي العام المدني بهذا القرار فطعن فيه استئنافاً، ولدى محكمة الاستئناف توفي المدعي فتقدم وكيل المدعين بلائحة دعوى معدلة تتضمن أسماء ورثة المدعي وهم (المميز ضدهم) وبتاريخ ٢٠١٢/٩/٢٧ أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها رقم (٢٠١١/٣٦١٢٧) والمتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف.

لم يقبل مساعد المحامي العام المدني بهذا القرار فطعن فيه تمييزاً .
وبتاريخ ٢٠١٣/٢/١٠ أصدرت محكمتنا قرارها رقم (٢٠١٢/٤٠٥٢) والذي جاء فيه:-

(وقبل التعرض لأسباب التمييز نجد إن المدعي وعند إقامته لهذه الدعوى قد قدر دعواه لغاية الرسوم بمبلغ (٣٠٠٠٠٠) دينار في حين أن العقار موضوع الدعوى قد تمت إحالته على المزاود الأخير بمبلغ خمسمئة وسبعين ألف دينار.

وحيث إن الدعوى المتعلقة بملكية العقارات تقدر قيمتها بقيمة العقار وذلك بمقتضى أحكام المادة الخامسة من قانون أصول المحاكمات المدنية وعليه فإنه كان على محكمة الدرجة الأولى تكليف المدعي بدفع فرق الرسم عن دعواه على ضوء ما ورد ببدل المزاودة الأخير وهو الدفع المشار إليه .

وحيث إن محكمة الدرجة الأولى لم تكلف المدعي بدفع فرق الرسم عن دعواه على ضوء ما بيناه وأن محكمة الاستئناف لم تراعِ ذلك عند إصدارها القرار محل الطعن فإن قرارها يكون مخالفاً للأصول والقانون وسابقاً لأوانه مما يتعين نقضه.

لهـــذا وبالاستناد لما تقدم نقرر نقض القرار المميز وإعادة القضية إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني) .

بعد النقض والإعادة سجلت الدعوى مجدداً تحت الرقم (٢٠١٣/٩٠٥٤) وقررت المحكمة اتباع النقض وتكليف المدعي بدفع فرق الرسم حيث قام بدفعه بموجب الإيصال رقم (٥٢٨٤٠٥٦) تاريخ ٢٠١٣/٣/٢٧ وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت المحكمة قرارها رقم (٢٠١٣/٩٠٥٤) تاريخ ٢٠١٣/٤/٢٥ والمتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين الجهة المستأنفة ممثلة بالمحامي العام المدني بالإضافة

lawpedia.jo

لوظيفته الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلـــة مـــن التقاضي.

لم يرضَ مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته بهذا القرار فطعن فيه بهذا التمييز للأسباب الواردة بلائحة التمييز.

كانت محكمة التمييز بموجب القرار رقم (٢٠١٣/١٧٨٨) تاريخ ٢٠١٣/١١/٣ قضت:-

(وعن أسباب التمييز :-

وعن الأسباب الثاني والرابع والخامس والتي تدور حول تخطئـــة محكمـــة الاســـتئناف بالنتيجة التي توصلت إليها لمخالفتها القانون ولعدم تعليل القرار التعليل القـــانوني الـــسائغ ولاعتبار الإجراءات التي قامت بها الجهة المدعى عليها باطلة رغم صـــحتها وموافقتهـــا القانون والأصول:

وفي ذلك نجد أن محكمة الاستئناف وبمعرض ردها على السبب الأول من أســـباب الاستئناف قد توصلت إلى اعتبار جميع التبليغات الجارية في معاملة تنفيذ الدين موضـــوع الدعوى صحيحة، إلا أنها توصلت إلى أن باقي الإجراءات التي قام بهـــا مـــدير تـــسجيل أراضي شمال عمان باطلة من الإنذار العدلي ومروراً بالإعلانات وحتى الإنذار النهـــائي بما في ذلك تقرير وضع اليد وورقة التحقيق التي لم يتم وصف العقار بشكل دقيـــق مـــن خلالها ولم يتم بيان أسماء المستأجرين المشغلين للمأجور ووصولاً إلـــى الإحالـــة والبيـــع وأقرت محكمة الدرجة الأولى على قرارها بخصوص ذلك دون أن تبين أوجه مخالفة تلك الإجراءات للقانون ودون بيانها خاصة وأن ملف التنفيذ يخلو من الإنذارات العدليـــة ودون تحديد مبررات إبطال تلك الإجراءات والسند القانوني لذلك مما يغدو معه أن قرارهـــا قـــد شابه عيب القصور في التعليل والتسبيب ومخالفة أحكام قانون أصول المحاكمات المدنيـــة والذي يتعين نقضه .

لهـــذا وتأسيساً على ما تقدم ودون الحاجة للرد علـــى بـــاقي أســـباب التمييـــز واللائحة الجوابية في هذه المرحلة نقرر نقض القـــرار المميـــز وإعـــادة الأوراق إلـــى مصدرها لإجراء المقتضـــى).

lawpedia.jo

بعد النقض والإعادة أعيد قيد الدعوى مجدداً لدى محكمة الاستئناف برقم (٢٠١٤/٣٤٥١)، وبعد تلاوة قرار النقض رقم (٢٠١٣/١٧٨٨) تاريخ ٢٠١٣/١١/٣ ومطالعة الفرقاء حوله قررت اتباع النقض وبعد استكمال إجراءات التقاضي على النحو الوارد بمحاضر الدعوى وبتاريخ ٢٠١٤/٦/١٢ أصدرت حكمها الذي قضت فيه عملاً بأحكام المادة (٣/١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية قبول الاستئناف موضوعاً وفسخ القرار المستأنف ورد دعوى المستأنف عليهم ورثة المدعي المرحوم صبري شاكر علان وتضمينهم الرسوم والمصاريف عن مرحلتي التقاضي ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن المرحلتين ذاتهما للمدعى عليه .

لم يرتضِ المميزون بالحكم الاستئنافي فطعن فيه وكيلهم بتاريخ ٢٠١٤/٧/١٣ ضمن المدة والتي تبلغها مساعد المحامي العام المدني ولم يقدم لائحة جوابية .
كانت محكمة التمييز بموجب القرار رقم (٢٠١٤/٣٣٧١) تاريخ ٢٠١٥/٤/١٤ قد قضت:

(ورداً على أسباب التمييز :-

وعن **السبب الأول** ومفاده تخطئة محكمة التمييز بنظر التمييز رقم (٢٠١٢/٤٠٥٢) المقدم على قرار الاستئناف رقم (٢٠١١/٣٦١٢٧) لاكتساب قرار محكمة البداية الدرجة القطعية.

lawpedia.jo

في ذلك نجد إن الأحكام القابلة للطعن تمييزاً هي الأحكام الصادرة عن محاكم الاستئناف وفقاً لأحكام المادة (١٩١) من قانون أصول المحاكمات المدنية، وإن قرارات محكمة التمييز غير قابلة للمراجعة والطعن إلا بالحدود المحددة بالمادة (٢٠٤) من قانون أصول المحاكمات المدنية مما يتعين الالتفات عن هذا السبب .

وعن **باقي أسباب الطعن** ومفادها تخطئة محكمة الاستئناف بمخالفة مضمون قرار النقض والذي تضمن طلب تعليل وتسبيب القرار وليس إصدار قرار مخالف مما يجعل قرار رد الدعوى مخالفاً للقانون والأصول .

في ذلك نجد إنه سبق وأن قررت محكمتنا بموجب قرار النقض رقم (٢٠١٣/١٧٨٨) تاريخ ٢٠١٣/١١/٣ نقض الحكم المطعون فيه ذلك أن محكمة الاستئناف

وفي معرض ردها على السبب الأول من أسباب الاستئناف توصلت إلى اعتبـــار جميـــع التبليغات الجارية في معاملة تنفيذ الدين موضوع الدعوى صحيحة إلا أنها توصلت إلى أن باقي الإجراءات التي قام بها مدير تسجيل أراضي شمال عمان باطلة من الإنذار العـــدلي ومروراً بالإعلانات حتى الإنذار النهائي بما في ذلك تقرير وضع اليد وورقة التخمين التي لم يتم وصف العقار بشكل دقيق من خلالها ولم يتم بيان أســـماء المـــستأجرين المـــشغلين للمأجور ووصولاً إلى الإحالة والبيع وأقرت محكمـــة الدرجـــة الأولـــى علـــى قرارهـــا بخصوص ذلك دون بيان أوجه المخالفة لتلك الإجراءات للقانون ودون بيانها خاصـــة وإن ملف التنفيذ يخلو من الإنذارات العدلية ودون تحديد مبررات إبطال تلك الإجراءات والسند القانوني لذلك .

ونجد بالرغم من وضوح هذه الطلبات بقرار النقض المشار إليـــه والـــذي اتبعتـــه محكمة الاستئناف إلا أنها لم تتعرض لهذا الشق من الدعوى بالرغم مـــن اتباعهـــا قـــرار النقض وإنما عالجت فقط الشق المتعلق بالتبليغات .

وحيث حجبت محكمة الاستئناف نفسها عن معالجة هذا الشق مما يجعـــل قرارهـــا معيباً بالقصور بالتسبيب والتعليل ويحول دون بسط محكمتنا لرقابتها فتكون هذه الأســـباب ترد على الحكم المطعون فيه وتوجب نقضه .

لهـــذا نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مـــصدرها لإجـــراء المقتضى القانونـــي) .

lawpedia.jo

بعد النقض والإعادة أعيد قيد الدعوى مجـــدداً لـــدى محكمـــة الاســـتئناف بـــرقم (٢٠١٥/٢١٦٦٩) وبعد تلاوة قرار النقض رقـــم (٢٠١٤/٣٣٧١) تـــاريخ ٢٠١٥/٤/١٤ ومطالعة الفرقاء حوله قررت بتاريخ ٢٠١٥/١١/١٧ الإصرار على قرارها السابق للعلل والأسباب ذاتها الواردة فيه .

لم يرتضِ المميزون بالحكم الاستئنافي فطعنوا فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٩.

<u>ورداً على أسباب الطعن :-</u>

وعن السبب الأول ومفاده تخطئة محكمة التمييز ابتداءً بنظر التمييز رقم (٢٠١٢/٤٠٥٢) المقدم على قرار محكمة استئناف عمان رقم (٢٠١١/٣٦١٢٧) ابتداءً لاكتساب الحكم فيه الدرجة القطعية .

في ذلك نجد إن محكمتنا بموجب قرار رقم (٢٠١٤/٣٣٧١) تـــاريخ ٢٠١٥/٤/١٤ قد عالجت ما ورد بهذا السبب فلا يقبل من الطاعن معاودة المجادلة بما سبق وإن بتت به محكمتنا مما يتعين الالتفات عن هذا السبب.

وعن السبب الثاني ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف بعدم اتباع النقض وإصرارها علـــى القرار السابق .

في ذلك نجد إن محكمة الاستئناف كانت قد استعملت خيارهـــا المنـــصوص عليـــه بالمادة (٢٠٢) من قانون أصول المحاكمات المدنية بعدم اتباع النقض الصادر عن الهيئـــة العادية لمحكمة التمييز مما يتعين رد هذا السبب .

وعن السببين الرابع والخامس ومفادهما تخطئة محكمة استئناف عمان بتطبيـــق أحكـــام المادة (١٥) من القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ المعدل القانوني وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين .

وفي ذلك نجد إن المدعي كان قد أقـــام دعـــواه لـــدى محكمـــة البدايـــة بتـــاريخ ٢٠١١/٢/٢٥ وصدر الحكم فيها من المحكمة ذاتها بتاريخ ٢٠١١/٥/٣١ فيكون القـــانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقـــم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ والذي سرى مفعوله بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١ هو القانون الواجب التطبيـــق علـــى وقائع هذه الدعوى .

lawpedia.jo

وحيث إن محكمة الاستئناف راعت ذلك وطبقت أحكامه على وقائع هذه الـــدعوى مما يتعين رد هذين السببين .

وعن السبب الثالث بكافة فروعه وبنوده ومفادها تخطئة محكمة الاستئناف برد الـــدعوى نظراً لمخالفة المميز ضده الأصول والقانون في إجراءات تنفيذ سند الدين.

وفي ذلك نجد إنه سبق لمحكمة التمييـــز بموجـــب القـــرار رقـــم (٢٠١٣/١٧٨٨) الصادر عن الهيئة العادية بتاريخ ٢٠١٣/١١/٣ نقض الحكم المطعون فيه ذلك أن محكمة الاستئناف وفي معرض ردها على السبب الأول من أسباب الاستئناف توصلت إلى اعتبار جميع التبليغات الجارية في معاملة تنفيذ الدين موضوع الدعوى صحيحة إلا أنها توصـــلت

إلى أن باقي الإجراءات التي قام بها مدير تسجيل أراضي شمال عمان باطلة من الإنـــذار العدلي ومروراً بالإعلانات حتى الإنذار النهائي بما في ذلك تقرير وضـــع اليـــد وورقـــة التخمين التي لم يتم وصف العقار بشكل دقيق من خلالها ولم يتم بيان أسماء المـــستأجرين المستغلين للمأجور ووصولاً إلى الإحالة والبيع وأقرت محكمة الدرجة الأولى على قرارها بخصوص ذلك دون بيان أوجه تلك المخالفة لتلك الإجراءات للقانون ودون بيانها خاصـــة وأن ملف التنفيذ يخلو من الإنذارات العدلية ودون تحديد مبررات إبطال تلك الإجـــراءات والسند القانوني لذلك وبالرغم من وضوح هذه الطلبات في قرار النقض المشار إليه والذي سبق وأن اتبعته محكمة الاستئناف كانت قد عالجت الشق الأول مـــن الـــدعوى المتعلـــق بالتبليغات ولم تعالج الشق الآخر من الدعوى المتعلق بـــإجراءات معاملـــة تنفيـــذ الـــدين وبالرغم من وضوح ذلك مما اقتضى نقـــض حكمهـــا بموجـــب قـــرار محكمتنـــا رقـــم (٢٠١٤/٣٣٧١) فصل ٢٠١٥/٤/١٤ والذي قررت عدم اتباعه والإصرار على قرارهـــا السابق.

وحيث إن محكمة الاستئناف حجبت نفسها عن معالجة هذا الشق من الدعوى ممـــا يجعل قرارها معيباً بالقصور في التسبيب والتعليل ويحول دون بسط محكمتنـــا لرقابتهـــا فيكون هذا السبب يرد على الحكم المطعون فيه ويوجب نقضه لامتثال محكمة الاســـتئناف لاتباع ما ورد بهذا القرار دون حاجة لبحث ما جاء بالسبب السادس من أسباب الطعن.

lawpedia.jo

لهـــذا نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى محكمـــة الاســـتئناف للامتثال لقرار النقض وإجراء المقتضـــى القانوني .

قـــراراً صدر بتاريـــخ ٥ رجب سنـــة ١٤٣٦ هـ الموافـــق ٢٠١٦/٤/١٣م .

عضـــــــو	عضـــــــو	برئاسة القاضي نائب الرئيس
نائب الرئيـــس	نائب الرئـــيس	
عضـــــــو	عضـــــــو	عضـــــــو
نائب الرئـــيس	نائب الرئـــيس	نائب الرئـــيس
عضـــــــو	عضـــــــو	عضـــــــو

رئيـــس الديـــوان

دقـــــق/ أ . ك