

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 محمد الحوامدة

وعضوية القضاة السادة

محمود البطوش، حسين السكران، حابس العبدالات، خضر مشعل

الممیزة: شركة البنك الأردني الكوييتي.
وكلاؤه المحامون حارب ناصر
ولبنكي الهاشمية وآلاء عبيدات.

المميز ضده: عطف حسن عبد الله بشيري
وكلاؤه المحامون عبدالرحمن رضوان وعلي الناصر ومنذر معارك
وعبدالرحمن رضوان الصقر.

بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٥ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف إربد في القضية الحقوقية رقم ٢٠١٤/١٣٩٨٨ بتاريخ ٢٠١٦/١/١٧ القاضي بعد اتباع النقض الصادر عن محكمة التمييز في قرارها رقم ٢٠١٤/١٦٣ بتاريخ ٢٠١٤/٦/٣٠ بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية إربد في القضية الحقوقية رقم ٢٠١٦/١٦٠٤ بتاريخ ٢٠١١/٦/٢٦ على ضوء الرد على السبب الأول من أسباب استئناف مساعد المحامي العام المدني وبالوقت ذاته الحكم برد دعوى المدعي عن مساعد المحامي العام المدني بصفته ممثلاً لمدير تسجيل أراضي إربد وذلك لعدم توفر الخصومة بينهما وتضمن المدعي الرسوم والمصاريف التي تكبدها مساعد المحامي العام المدني في مرحلتي التقاضي ومبلغ سبعمئة وخمسين ديناراً أتعاب محاماة عن

هاتين المرحلتين وفسخ القرار المستأنف من ناحية مقدار التعويض المحكوم به وبالوقت ذاته الحكم بإلزام المدعى عليه البنك الأردني الكويتي بدفع مبلغ مئة وسبعة آلاف وستمئة وخمسة وسبعين ديناراً و٤٨ فلساً للمدعي عاطف حسن عبدالله بشيري وتضمن المدعى عليه البنك الأردني الكويتي الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعي عاطف في مرحلتي التقاضي ومبلغ سبعمئة وخمسين ديناراً أتعاب محاماة عن هاتين المرحلتين يضاف لمبلغ التعويض فائدة قانونية سنوية بواقع ٩% من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام وتأييد القرار المستأنف فيما عدا ذلك.

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي:

(١) أخطأت المحكمة حيث إن الدعوى مقامة ممن لا يملك حق إقامتها، حيث إنه عندما سجلت الدعوى بتاريخ ٢٠١٦/١٠/١ لم تكن الحصة مسجلة باسم المميز ضده.

(٢) إن تصرف المميز بعملية بيع الحصة إلى المميز ضده جاءت بعد مرور خمس سنوات على تاريخ الإحالة التي تمت بتاريخ ١٩٩٤/٣/٥.

(٣) إن قرار محكمة بداية إربد المؤيد استثنافاً وتمييزاً بالرقم ٢٠٠٥/٥٢ تضمنين أن مدير تسجيل أراضي إربد هو المسبب ببطلان إجراءات التبليغ وأن هذا القرار حجة بما فصل فيه ولا يجوز للمحكمة إعادة النظر فيما إذا كان فعل الممييزة يشكل خطأ أو تعدياً.

(٤) إن يد الممييزة على الحصتين اللتين تمت المزايذة عليهما وبيعهما من تاريخ الإحالة وهو ١٩٩٤/٣/٥ وحتى تاريخ بيع إحدى الحصص إلى المميز ضده وهو ١٩٩٩/١/٣١ كانت يداً مشروعة.

(٥) أخطأت المحكمة ولم تأخذ بعين الاعتبار بأن الأرض مملوكة على الشبوع.

- (٦) إن المميّزة طبقت نص المادة ٤٨٨ من القانون المدني حينما قامت بتسليم المبيع إلى المميز ضده وفقاً للأصول والقانون.
- (٧) لم تطبق المحكمة المهاية المكانية من خلال وجوب تسجيل ذلك لدى دائرة الأراضي.
- (٨) أخطأت المحكمة بتطبيق نص المادة ٢/٥٠٥ من القانون المدني .
- (٩) أخطأت المحكمة بتطبيق نص المادة ١/٥٠٣ من القانون المدني بالرغم من عدم انطباقه على الدعوى.
- (١٠) إن إعلان بطلان الإجراءات لا يرتب للمميز ضده أي تعويض عن أي ضرر لأن من سعى في نقض ما تم من جهته فسعيه مردود عليه.
- (١١) وعلى الفرض الساقط أن المدعو رضوان المومني وورثة آمنة مطلق السرحان أصبحوا خلفاً خاصاً فتنقل إليهم كافة الحقوق والإلزامات سنداً لأحكام المادة ٢٠٧ من القانون المدني.
- (١٢) أخطأت المحكمة بعدم تطبيق نص المادتين ٢٩٣ و ٣٠٠ من القانون المدني.
- (١٣) إن قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتعديلاته وخصوصاً التعديل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ والذي أصبح ساري المفعول بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١ فإن الحصة غير مسجلة باسم المميز ضده قبل (٩٠) يوماً من تاريخ التعديل.
- (١٤) إن إبطال الإجراءات بالبيع بالمزاد لا يجعل للعقد الباطل أي أثر ولا يجوز الحكم بالتعويض.

(١٥) ما هو مصير الإنشاءات والتحسينات في حالة إلزام المستمرة بدفعها فهل يتم تطبيق نص المادة ١٠٨٥ من القانون المدني على الرغم من أن هذه الحصاة أصبحت مملوكة لأشخاص آخرين.

(١٦) إن نصوص المواد (٢٩٣ و ٢٩٤ و ٣٠٠) من القانون المدني هي الواجب التطبيق.

(١٧) إن قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين أراد أن يحفظ حق الدائن في استيفاء دينه من قيمة العقار طليقاً من أي قيد أو إجازة تنتقص من هذه القيمة.

(١٨) إن تقرير الخبرة الذي تم تنظيمه أمام محكمة الاستئناف قدر قيمة حصاة المميز ضده الأول بمبلغ (٢١٥٣٤) ديناراً و ٢١٠ فلوس علماً بأن بيع هذه الحصاة تم بمبلغ (٤٥٠٠) دينار.

(١٩) لم يبين تقرير الخبرة ما هي الأسس التي اتبعتها الخبراء بتقدير قيمة التعويض بتاريخ ٢٠٠٦/٩/١١ وقيمة التحسينات والإنشاءات.

(٢٠) إن يد المميرة تنتقل من يد ضمان إلى يد غاصبة من تاريخ المطالبة القضائية وتاريخ إقامة الدعوى هو ١٩٩٦/١٠/١ ولم تكن الحصاة باسم المميرة.

(٢١) إن مطالبة المميرة بهذا التعويض ليس له أساس قانوني ولا تسأل عنه المميرة طالما أنه ليس ناتجاً عن تعمد.

(٢٢) أخطأت المحكمة بالحكم على المميز ضده الأول بالفائدة القانونية كون وكيل المميز ضده الأول غير مخول لذلك بموجب الوكالة الخاصة المنظمة له.

لهذه الأسباب طلب وكلاء المميرة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

القرار

بالتدقيق والمداولة نجد إن واقعة الدعوى وعلى ما تشير إليه أوراقها بأن المدعي/ عاطف حسن عبدالله أقام بتاريخ ١/١٠/٢٠٠٦ الدعوى رقم ٢٠٠٦/١٦٠٤ لدى محكمة بداية حقوق إربد في مواجهة المدعى عليهما:

١- البنك الأردني الكويتي.

٢- مدير تسجيل أراضي إربد بالإضافة لوظيفته يمثله المحامي العام المدني.

يطالبهما بالتعويض عن العطل والضرر واسترداد ثمن عقار وقيمة التحسينات المقامة عليه مقدرة لغايات الرسوم بمبلغ ٣٥٠٠ دينار وذلك على سند من القول:

١- في عام ١٩٩٩ قام المدعي بشراء حصة في قطعة الأرض رقم ١٢٧ حوض ٢٥ الدهما الشمالية من أراضي الحصن بموجب عقد بيع رسمي مسجل لدى دائرة تسجيل أراضي إربد من مالكتها المدعى عليه الأول بثمن مقداره ٤٥٠٠ دينار إضافة إلى رسم التسجيل.

٢- فوجئ المدعي لدى مراجعته للمدعى عليها الثانية بأن ملكيته لقطعة الأرض المذكورة قد نزعت وشطب اسمه نهائياً من سند تسجيل قطعة الأرض لصالح شخص أو أشخاص آخرين أقاموا دعوى على الجهة المدعى عليها وثبت استحقاقهم لقطعة الأرض المذكورة قبل تملك البائع الذي اشترى منه المدعي وبموجب حكم مكتسب الدرجة القطعية دون علم المدعي بهذه القضية ودون تبليغه أو إدخاله أو اختصاصه فيها.

٣- قام المدعي ببناء بيت للسكن على قطعة الأرض المذكورة بناء على ملكيته تلك بعد حصوله على ترخيص رسمي من الجهات الرسمية مكون من طابق أرضي مساحته (١١٧) متر مربع وطابق أول مساحته (٢٣٧) متر مربع الطابق الثاني في طور البناء والبيت مجهز ومشطب ديلوكس وثلاث واجهات حجر.

٤- لقد لحق بالمدعي ضرر مادي ومعنوي نتيجة نزع ملكيته لحصته المشتراة بطريقة رسمية وقانونية تتمثل في:

أ- ثمن قطعة الأرض الذي دفعه للمدعي عليه الأول ورسوم تسجيلها المدفوعة للمدعي عليه الثاني.

ب- التحسينات التي أدخلها على العقار والمتمثلة بقيمة البناء الذي أقامه عليها مقدراً بقيمته الحالية.

ج- ما فاته من كسب للزيادة المستمرة والدائمة على قيمة العقارات.

د- الضرر المعنوي الذي لحقه نتيجة لما كان عليه من شخص مستقر في بيته وما أصبح عليه من شخص بلا مأوى حيث إنه رب أسرة كبيرة.

هـ- سنداً للمادة ٥٠٣ والمادة ٥٠٥ من القانون المدني فإن المدعي عليه الأول يضمن كافة الأضرار المذكورة في البند الرابع من لائحة الدعوى كما أن المدعي عليه الثاني يتحمل ما لحقه من ضرر نتيجة خطئه في تسجيل قطعة الأرض للمدعي وهي موضوع النزاع ونتيجة عدم تبليغه أو إدخاله في الدعوى التي أقيمت عليهما من مدعي الاستحقاق وترك المدعي عليهما المدعي يقوم بالبناء والعمار على هذه القطعة في حين كانت الدعوى مقامة عليهما من مدعي الاستحقاق.

٥- المدعى عليهما ممتنعان عن جبر الأضرار التي لحقت بالمدعي مما استوجب إقامة هذه الدعوى.

بتاريخ ٢٦/٦/٢٠١١ أصدرت محكمة البداية قرارها المتضمن:

١- إلزام المدعى عليه البنك الأردني الكويتي بأداء مبلغ ٤٥٠٠ دينار للمدعي ثمن الأرض التي اشتراها الأخير من المدعى عليه بموجب عقد البيع رقم ٩٩/٣٣٤.

٢- إلزام المدعى عليه مدير تسجيل الأراضي بالإضافة لوظيفته بأداء مبلغ ٤٥٠ ديناراً للمدعي بدل الرسوم المدفوعة من المدعي بموجب عقد البيع المشار إليه سابقاً.

٣- إلزام المدعى عليهما/ البنك ومدير الأراضي بالإضافة لوظيفته بالتكافل والتضامن بأداء مبلغ ١٠٩٠٨٠ ديناراً و٨٧ فلساً للمدعي بدل عطل وضرر وقيمة المحدثات والتحسينات التي أجراها على العقار موضوع الدعوى وبديل الكسب الفائت.

٤- تضمين المدعى عليهما (البنك ومدير الأراضي بالإضافة لوظيفته بالتكافل والتضامن) الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ ديناراً أتعاب محاماة والفائدة القانونية بواقع ٩% من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام.

٥- رد الدعوى عن المدعى عليهما رضوان وعمر بالإضافة إلى تركة وورثة المرحومة آمنة.

طعن المدعى عليهما بالحكم الابتدائي استئنافاً لدى محكمة استئناف إربد قيد بالرقم ٢٠١١/١٣٨٧١ وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت قرارها الوجيه بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠١٣ الذي قضت فيه بفسخ القرار المستأنف من ناحية مقدار التعويض المحكوم به للمدعي على المدعى عليهما بالتكافل والتضامن وحكمت مجدداً بإلزام المدعى عليهما/ مدير تسجيل أراضي إربد بالإضافة لوظيفته والبنك الأردني الكويتي

بالتكافل والتضامن بأداء مبلغ ١٠٧٦٧٥ ديناراً و٤٨ فلساً للمدعي وتضمن المدعي عليهما الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعي في مرحلتي التقاضي و٧٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي وتأييد القرار المستأنف فيما عدا ذلك.

لم يقبل المدعي عليهما بالحكم الاستئنافي فطعنا فيه تمييزاً كل بلائحته.

الأولى: مقدمة من مساعد المحامي العام المدني/ إربد بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٢٨ ضمن الميعاد طالباً نقضه للأسباب الواردة في لائحة التمييز.

الثانية: من شركة البنك الأردني الكويتي بتاريخ ٢٠١٣/١١/٢٦ (ضمن الميعاد) طالباً نقضه للأسباب الواردة في لائحته.

تبلغ المميز ضده لائحتي التمييز ولم يقدم لائحة جوابية.

وبتاريخ ٢٠١٤/٦/٣٠ أصدرت محكمة التمييز قرارها رقم ٢٠١٤/١٦٣ والذي جاء فيه:

(أولاً: التمييز المقدم من مساعد المحامي العام المدني/ إربد.

وعن السبب الرابع وفيه يخطئ الطاعن محكمة الاستئناف بعدم رد الدعوى لعلّة الخصومة.

وفي ذلك نجد إن العقار موضوع الدعوى قد بيع بالمزاد العلني لدى دائرة الأراضي والمساحة/ إربد بناءً على طلب المرتهن (البنك الأردني الكويتي/ المدعي عليه الأول في هذه الدعوى وبنتيجة المزايدة أحيل العقار إلى المدعي عليه الأول (البنك) فقام بدوره ببيع ذلك العقار للمدعي.

وحيث إن البيع الذي أبطل هو البيع بالمزاد العلني وليس البيع الثاني الذي جرى صحيحاً بين (البنك والمدعي).

لذلك فإن الخصومة بالمطالبة بالأضرار الناجمة عن بطلان البيع بالمزاد العلني تنحصر في أطرافه فقط وحيث إن المميز ضده (المدعي) ليس طرفاً في هذا البيع ودعواه - المدعي - تستند إلى العقد الثاني الذي جرى صحيحاً (بينه وبين البنك) فإن المحامي العام المدني بصفته ممثلاً لمدير تسجيل أراضي إربد لا ينتصب خصماً للمدعي في هذه الدعوى.

وحيث إن محكمة الاستئناف وصلت إلى خلاف ذلك فإن قرارها مخالف للقانون فيكون معيباً بما يوجب نقضه ودون حاجة للرد على باقي أسباب هذا التمييز.

ثانياً: وعن التمييز الثاني المقدم من البنك الأردني الكويتي.

وعن كافة الأسباب وفي حاصلها يخطئ الطاعن محكمة الاستئناف بالنتيجة التي وصلت إليها بتطبيق المادة ٥٠٥ مدني ودون سند من القانون وعدم ردها الدعوى لعدم الخصومة ولكون المميز باع الحصة إلى المميز ضده بعد مرور خمس سنوات على تاريخ إحالتها إليه في ٩٤/٣/٥ إضافة على أن المتسبب ببطلان إجراءات البيع هو مدير تسجيل أراضي إربد وليس المميز فلا علاقة للمميز بإجراءات المزايدة ولا بأي ضرر، كما أن يد المميز على الحصتين اللتين تم المزايدة عليهما وبيعهما للمميز يد مشروعة واستعملت حقها المنصوص عليه في المادة ٦١ مدني وسلمت للمميز ضده وفق الأصول وحسب المادة ٤٨٨ من القانون ذاته وأن محكمة الاستئناف لم تراعى في حكمها المطعون فيه أن الأرض مملوكة على الشيوع وحكمت بالتعويض دون إثبات مستحقه ولم تطبق المهاية المكانية ولم تلزم كل من (رضوان فارس وورثة آمنة مطلق) بالتعويض وأن محكمة الاستئناف لم تراعى القانون رقم ٨ لسنة

٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وأن العقد الباطل لا يرتب أثراً والحكم بالتعويض يجعل له أثر.

وفي ذلك نجد إن الواقعة الثابتة في هذه الدعوى تتلخص في أن المميز ضده اشترى من المميز (البنك الأردني الكويتي حصة في قطعة الأرض رقم ١٢٧ حوض/٢٥ الدهما الشمالية من أراضي الحصن/ إربد لقاء ثمن ٤٥٠٠ دينار ورسوم دفعت لدائرة الأراضي مقدارها ٤٥٠ ديناراً وذلك في عام ١٩٩٩م وأن المميز ضده قام بالبناء على قطعة الأرض وأقام إنشاءات وزرعها وفق ما هو مبين في تقرير الخبرة وأن الأرض هذه كانت قد آلت إلى المميز البنك الأردني الكويتي بالبيع بالمزاد العلني نتيجة تنفيذ سند رهن الحصص المبيعة لصالحه بواسطة دائرة أراضي إربد كونه المزاد الأخير (معاملة التنفيذ رقم ٨٥/٣٤٢) وأن قطعة الأرض (الحصص المبيعة فيها) ونتيجة لرفع مالكها الأصلي (الراهن) رضوان فارس سليمان المومني الدعوى رقم ٢٠٠٢/٢٠٣٤ بداية حقوق إربد قد استحققت له ولشريكته على الشيوخ المرحومة آمنة مطلق) بإبطال البيع بالمزاد العلني وإبطال سندات التسجيل الصادرة بناء عليها وإعادة الحال إلى ما كانت عليه وذلك بصيرورة ذلك الحكم باتاً بموجب قرار محكمة التمييز رقم ٢٠٠٥/٥٢ المؤيد لقرار محكمة استئناف إربد رقم ٢٠٠٤/١١٧٥ تاريخ ٢٠٠٤/١٠/١٣ حيث أعيد تسجيل قطعة الأرض الحصص المبيعة باسم (رضوان فارس سليمان وآمنة مطلق سرحان بموجب معاملة إعادة التسجيل رقم ١٥ تاريخ ٢٠٠٦/٩/١١ ونتيجة لذلك أقام المميز ضده هذه الدعوى بمواجهة البنك الأردني الكويتي/ المميز ومدير تسجيل أراضي إربد يطالب فيها بالتعويض عن استحقاق هذه الحصص وما أنشئ عليها من تحسينات والعطل والضرر الذي لحقه نتيجة الاستحقاق فتكون دعوى المميز ضده في مواجهة المميز هي دعوى رجوع المشتري على البائع بالثمن الذي دفعه للمميز والتحسينات التي أقامها على

الأرض التي استحققت والأضرار التي لحقت نتيجة الاستحقاق بدعوى بطلان البيع بالمزاد العلني ويطبق عليها أحكام المادتين ٥٠٣ و ٥٠٥ من القانون المدني اللتين يستفاد منهما أن البائع/ (المميز/البنك الأردني الكويتي) يضمن سلامة المبيع من أي حق للغير يعترض المشتري إذا كان سبب الاستحقاق سابقاً على عقد البيع وإذا استند الاستحقاق إلى سبب حادث بعد البيع ناشئ عن فعله.

وإن الاستحقاق جاء مطلقاً سواء بدعوى استحقاق أو دعوى بطلان أو غير ذلك وأن البائع يضمن للمشتري:

١- الثمن الذي دفعه المشتري.

٢- ما أحدثه في المبيع من تحسين نافع مقدراً بقيمته يوم التسليم للمستحق.

٣- الأضرار التي نشأت باستحقاق المبيع.

وفق ما هو مقرر في المادة ٤/٣/٢/٥٠٥ من القانون المدني.

كما أنه لا يصح اشتراط عدم ضمان البائع للثمن عند استحقاق المبيع ويفسد البيع بهذا الشرط وفق ما هو مقرر في المادة ٥٠٦ من القانون المدني.

وبناءً على ما تقدم وتطبيقاً لهذه النصوص وحيث إن الحصص موضوع الدعوى التي باعها المميز للمميز ضده قد استحققت بدعوى بطلان البيع بالمزاد العلني التي أقامها المالك الأصلي رضوان/ الراهن لمصلحة البنك والمحالة عليه بالمزاد العلني فإن المميز والحالة هذه ملزم قانوناً برد الثمن الذي دفعه إليه المميز ضده وضمن التحسينات التي أنشأها المميز ضده على الأرض والأضرار التي نشأت نتيجة للاستحقاق ومصدر التزامه هذا هو عقد البيع الجاري بينهما واستحقاق المبيع

والمادتين ٥٠٣ و ٥٠٥ مدني ولا محل لإعمال أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين على واقعة الدعوى أو المادة ١٠٨٥ مدني.

وحيث إن سند الوكالة المعطى لوكيل المدعي قد تضمن المطالبة بالفائدة القانونية وجاء ذكرها في اللائحة المعدلة لللائحة الدعوى والمرافعة النهائية فإن الحكم بالتضمينات المشار إليها سابقاً يوجب الحكم بها وفق ما هو مقرر في المادة ٣/١٦٧ من قانون أصول المحاكمات المدنية.

وحيث إن محكمة الاستئناف قد التزمت هذا النظر بقرارها المطعون فيه من حيث تطبيق المادتين ٥٠٣ و ٥٠٥ مدني فتكون قد طبقت القانون تطبيقاً صحيحاً إلا أننا نجد إنها اعتمدت تقرير الخبرة التي أجريت تحت إشرافها وقرر الخبراء فيه قيمة لقطعة الأرض (الحصة المبيعة) بتاريخ إقامة الدعوى ٢٠٠٦/١٠/١ مع أن المميز ضده يستحق فقط الثمن الذي دفعه مضافاً إليه قيمة التحسينات والإنشاءات والمزروعات بتاريخ تسليمها للمستحق (تسجيلها باسم المالك الأصلي (٢٠٠٦/٩/١١) والأضرار التي لحقت به نتيجة الاستحقاق مثل الرسوم التي دفعت لإتمام عقد البيع وأية أضرار أخرى تثبت بالبينة والخبرة.

وحيث إن تقرير الخبرة والحال كذلك مخالف لأحكام المادة ٣/٥٠٥ من القانون المدني فلا يكون صالحاً لبناء حكم عليه مما يعيب الحكم المطعون فيه من هذه الناحية فقط .

لهذا نقرر نقض القرار المطعون فيه على ضوء ردنا على السبب الرابع من تمييز مساعد المحامي العام المدني ومن جهة ردنا على الجزئية المتعلقة بالخبرة والمبلغ المحكوم به على المميز البنك الأردني الكويتي وتأييده فيما عدا ذلك وإعادة الأوراق (إلى مصدرها)).

بعد النقض والإعادة قيدت الدعوى لدى محكمة استئناف إربد بالرقم ٢٠١٤/١٣٩٨٨ حيث اتبعت المحكمة النقض وبعد استكمال والإجراءات أصدرت قرارها الوجيه بتاريخ ٢٠١٦/١/١٧ الذي قضت فيه بـ:

١- فسخ القرار المستأنف وحكمت مجدداً برد الدعوى عن مدير تسجيل أراضي إربد/ ممثله المحامي العام المدني لعدم الخصومة وتضمنين المدعي الرسوم والمصاريف التي تكبدها مساعد المحامي العام المدني ومبلغ ٧٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتى التقاضي.

٢- فسخ القرار المستأنف من ناحية مقدار التعويض المحكوم به وحكمت مجدداً بإلزام المدعى عليه البنك الأردني الكويتي بدفع مبلغ ١٠٧٦٧٥ ديناراً و٤٨ فلساً للمدعي عاطف حسن عبدالله مع الرسوم والمصاريف ومبلغ ٧٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتى التقاضي والفائدة القانونية بواقع ٩% سنوياً من تاريخ المطالبة وحتى السداد التام وتأييد القرار المستأنف فيما عدا ذلك.

لم يلقَ الحكم الاستئنافي قبولاً من المدعى عليه/ البنك الأردني الكويتي فطعن فيه تمييزاً للمرة الثانية بلائحة قيدت ضمن الميعاد طالباً نقضه للأسباب المبينة في لائحة التمييز.

تبلغ المميز ضده لائحة التمييز ولم يقدم لائحة جوابية.

ورداً على أسباب التمييز:

وعن الأسباب من الأول وحتى السابع عشر ومن العشرين وحتى الثاني والعشرين وفي حاصلها يخطئ الطاعن محكمة الاستئناف بالنتيجة التي وصلت إليها بتطبيق المادة ٥٠٥ مدني ودون سند من القانون وعدم ردها الدعوى لعدم الخصومة

ولكون المميز باع الحصة إلى المميز ضده بعد مرور خمس سنوات على تاريخ إحالتها إليه في ٩٤/٣/٥ إضافة على أن المتسبب ببطلان إجراءات البيع هو مدير تسجيل أراضي إربد وليس المميز فلا علاقة للمميز بإجراءات المزايدة ولا بأي ضرر، كما أن يد المميز على الحصتين اللتين تم المزايدة عليهما وبيعهما للمميز يد مشروعة واستعملت حقها المنصوص عليه في المادة ٦١ مدني وسلمت للمميز ضده وفق الأصول وحسب المادة ٤٨٨ من القانون ذاته وأن محكمة الاستئناف لم تراخ في حكمها المطعون فيه أن الأرض مملوكة على الشيوع وحكمت بالتعويض دون إثبات مستحقه ولم تطبق المهابة المكانية ولم تلزم كل من (رضوان فارس وورثة آمنة مطلق) بالتعويض وأن محكمة الاستئناف لم تراخ القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأمينا للدين وأن العقد الباطل لا يرتب أثراً والحكم بالتعويض يجعل له أثر.

وفي ذلك نجد إن محكمتنا قد سبق لها أن بتت فيما ورد في هذه الأسباب وصار الأمر بها مبرماً فلا يجوز معاودة بحث ما جاء فيها مما يتعين معه الاتفاقات عنها. وعن السبب الثامن عشر وفيه يخطئ الطاعن محكمة الاستئناف باعتماد تقرير الخبرة الذي قدر الخبراء فيه قيمة حصة المميز ضده بمبلغ ٢١٥٣٤ ديناراً و٢١٠ فلوس مع أن الحصة بيعت بمبلغ ٤٥٠٠ دينار وهو الذي تضمنته الخبرة إضافة إلى أن الخبراء لم يبينوا الأسس المعتمدة لتقدير التعويض وقيمة التحسينات والإنشاءات.

وفي ذلك نجد إن محكمة الاستئناف وإن اتبعت حكم النقض غير أنها خالفته عندما كلفت الخبراء في المهمة المسندة إليهم بتقدير قيمة الحصص المباعة للمدعي بتاريخ ٢٠٠٦/٩/١١ وهو أمر لم يرد في قرار النقض حيث بين حكم النقض أن المدعي يستحق الثمن الذي دفعه ثمناً للحصص المباعة وهو ٤٥٠٠ دينار لا كما ذهبت إليه

محكمة الاستئناف في هذه الجزئية الأمر الذي يجعل اعتماد تقرير الخبرة في هذه الجزئية دون غيرها مخالفاً لقرار النقض ويستوجب نقض الحكم المطعون فيه. لهذا ودون حاجة لبحث السبب التاسع عشر من أسباب التمييز نقض قرار نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني.

قراراً صدر بتاريخ ٨ شوال سنة ١٤٣٧ هـ الموافق ٢٠١٦/٧/١٣ م.

برئاسة القاضي

نائب الرئيس

عضو

نائب الرئيس

عضو



رئيس الديوان

lawpedia.jo

دقيق / ع م