

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 السيد الرئيس هشام التل

وعضوية القضاة السادة

حسن حبوب ، فايز حمارنة ، محمد متروك العجارمة ، محمد الحوامدة  
هاني قاقيش ، د. فؤاد الدرادكة ، محمود البطوش ، محمد البيرودي

- المميزان : ١ - عيسى عبد الوهاب عيسى عبد اللطيف العيسى .  
٢ - عيسى عبد المحسن العيسى .  
وكيلاهما المحاميان خلدون أبو هزيم ومحمد أبو جاموس .

- المميز ضدهم : ١ - فائق ميشيل الصايغ .  
وكيله المحامي زهدي الديسي .  
٢ - وسيم عبد الغني خالد الحجيري .  
وكيله المحامي حمدان العبادي .

بتاريخ ٢٤/٢/٢٠١٥ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف  
حقوق عمان في القضية رقم ٣٣٦٢/٢٠١١ فصل ٢٦/١/٢٠١٥ والقاضي (بفسخ الحكم  
المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق غرب عمان في الدعوى رقم ٥٩٢/٢٠٠٧ تاريخ  
١١/١١/٢٠١٠ والحكم برد دعوى المدعين وتضمين المستأنف ضدهما الرسوم والمصاريف  
ومبلغ ٧٥٠ ديناراً أتعاب محاماة للمستأنفين عن مرحلتي التقاضي عن هذه المرحلة من  
مراحل التقاضي ورفع إشارة منع التصرف عن قطعة الأرض موضوع الدعوى عند اكتساب  
الحكم الدرجة القطعية) .

طالباً وللأسباب الواردة في لائحة التمييز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز  
موضوعاً .

بتاريخ ٢٠١٥/٣/٨ قدم وكيل المميز ضده وسيم لائحة جوابية طالباً في نهايتها  
قبولها شكلاً ورد التمييز .

بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٢ قدم وكيل المميز ضده فائق لائحة جوابية طالباً في نهايتها  
قبولها شكلاً ورد التمييز .

## اللائحة

بعد التدقيق والمداولة نجد إن وقائع الدعوى تشير إلى إقامة المدعيين :

- ١ - عيسى عبد الوهاب عيسى عبد اللطيف .
- ٢ - عيسى عبد المحسن العيسى .

الدعوى رقم ٢٠٠٧/٥٩٢ لدى محكمة بداية حقوق غرب عمان بمواجهة المدعى

عليهم:

- ١ - فائق ميشيل فائق الصايغ .
- ٢ - عبد الكريم مفلح الدعجة .
- ٣ - عماد عبد الرحيم حمدان .
- ٤ - وسيم عبد الغني خالد .

وموضوعها :

- ١ - المطالبة بمبلغ مليون ومئة دولار أمريكي وتعادل مبلغ ٨٨٢ ألف دينار أردني .
- ٢ - طلب مستعجل لوقف ومنع التصرف في العقار موضوع الدعوى (قطعة الأرض  
رقم ٢٨٦ حوض ٣) أم الكندم من أراضي ناعور .

للأسباب التالية :

- ١ - يملك المدعيان الأرض رقم ٢٨٦ حوض ٣ أم الكندم من أراضي ناعور ومقام  
عليها عمارتين مفروشتين .
- ٢ - اتصل المدعى عليه عبد الكريم مفلح بالمدعى عليه الأول في الكويت وأوضح له  
أنه وسيط في بيع العقارات وتشاور المدعى عليه الأول مع ابن عم المدعى الثاني حيث اتفقا  
على بيع هذه الأرض .

٣ - حضر المدعي من الكويت واجتمع مع المدعي عليه عبد الكريم حيث أخبره أن الشخص الذي يرغب بالشراء هو المدعي عليه الثالث عماد عبد الرحيم حمدان وقد حضر عماد واتفقوا أن يكون سعر الشراء مليون ومئة ألف دولار على أن يتم التسجيل بعد وصول شيك مصدق ويرسله المدعي عليه عماد إلى حساب المدعي الأول لدى البنك الوطني في الكويت وفعلاً قام المدعي عليه عماد بإرسال الشيك بالمبلغ بواسطة شركة نقل الرسائل العالمية د. اتش. ال. ، فقام المدعي على أثر ذلك بتنظيم وكالة عدلية إلى المدعي عليه عماد وكالة غير قابلة للعزل وكذلك فعل المدعي الثاني .

٤ - عند عودة المدعي إلى الكويت راجع بنك الكويت الوطني حيث أخبروه أن الشيك مزور ولم يعترف به فقام بتوكيل محام حيث علم أن العقار جرى بيعه من قبل عماد .  
٥ - لقد تبين بعد ذلك أن المدعي عليه عماد استعمل الوكالتين وباع بموجبهما الأرض إلى فائق ميشيل بمبلغ يقل ٢٣٢ ألف دينار عن مبلغ الشراء بالشيك المزور وتبين أن فائق ميشيل قد باع العقار للمدعي عليه وسيم .

٦ - قدم المدعي الأول شكوى جزائية أمام مدعي عام محكمة بداية غرب عمان وتقرر الظن عليهما بجرم الاحتيال في القضية التحقيقية رقم ٢٥/١٢٥/٢٠٠٥ وقد نظرت بداية جزاء غرب عمان بالتهم في القضية رقم ٣٤٧/٢٠٠٥ وتقرر إدانتهم بجرم الاحتيال .

وطلب المدعيان بالنتيجة بالحكم على المدعي عليهم بالتكافل والتضامن /أو إلغاء/ أو إبطال بيع العقار موضوع الدعوى إلى فائق ميشيل وإبطال بيع العقار من ميشيل إلى وسيم عبد الغني وإبطال أي بيع تم بعد ذلك .

وطلبوا أيضاً منع أي بيوعات أو تصرفات على العقار وإلزام المدعي عليهم بالرسوم والنفقات والتعويض عن الأضرار والأتعاب والفائدة القانونية .

نظرت المحكمة الدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضي قضت بتاريخ ٢٠١٠/١١/١١ بما يلي :

١ - الحكم ببطان الوكالة الخاصة الصادرة عن دائرة التسجيل العقاري لدى وزارة العدل لدولة الكويت رقم ٨٣٣٥/٢٠٠٤ تاريخ ١٨/١٢/٢٠٠٤ والوكالة غير القابلة للعزل رقم ٨/٢٠٠٥ تاريخ ٢/١/٢٠٠٥ الصادرة عن كاتب عدل ناعور وبطلان عقد البيع رقم ٨١/٢٠٠٥ المنظم لدى مديرية تسجيل أراضي غرب عمان والمتعلقين بقطعة الأرض رقم ٢٨٦ حوض ٣ أم الكندم من أراضي ناعور واعتبار كافة البيوع التي تمت عليها بعد تنظيم

الوكالتين الخاصتين باطلة وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل إبرام الوكالتين وذلك بإعادة قطعة الأرض وما عليها من منشآت باسم المدعيين .

- ٢ - إلزام المدعى عليهم بالرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة .
- ٣ - تثبيت قرار منع التصرف لحين اكتساب الحكم الدرجة القطعية .

لم يقبل المدعى عليهما فائق ميشيل ووسيم عبد الغني القرار الصادر فطعننا فيه استئنافاً .

نظرت محكمة استئناف عمان الدعوى الاستئنافية رقم ٢٠١١/٣٣٦٢ وفي جلسة المحاكمة المنعقد في ٢٠١٢/٢/٨ قررت المحكمة وقف السير بالدعوى لحين البت في القضية الاستئنافية رقم ٢٠١١/٢٤٤٨ موضوع القضية رقم ٢٠٠٥/٣٤٧ بداية جزاء غرب عمان .

لم يقبل فرقاء الدعوى وسيم عبد الغني وعيسى عبد الوهاب وعيسى عبد المحسن وفائق ميشيل القرار الصادر فاستدعوا تمييزه ضمن المدة القانونية .

بتاريخ ٢٠١٣/١/٢٢ أصدرت محكمة التمييز قرارها رقم ٢٠١٢/٣٣٢٧ جاء فيه :  
(وبالرد على أسباب الطعون التمييزية الثلاثة ومآلها خطأ المحكمة بوقف سير الدعوى استناداً للمادة ١٢٢ من قانون أصول المحاكمات المدنية لحين البت في القضية الاستئنافية رقم ٢٠١١/٢٤٤٨ .

وفي ذلك نجد إن الاجتهاد القضائي استقر على أنه يشترط لوقف السير بالدعوى استناداً للمادة ١٢٢ من قانون أصول المحاكمات المدنية توافر شرطين :

- ١ - أن يكون الفصل في المسألة الأولية لازماً للحكم بالدعوى .
  - ٢ - أن تكون المسألة الأولية من اختصاص محكمة أخرى والمبدأ الراسخ أن الحكم الجزائي يحوز على قوة القضية المقضية أمام القضاء المدني وفي نقاط النزاع المشتركة بين الدعويين ، وعلى القاضي التسليم بما قضى به الحكم الجزائي من حيث وقوع الجريمة ووصفها القانوني ونسبتها إلى فاعلها وأن يرتب عليه آثاره المدنية وذلك عملاً بحكم المادة ٣٣٢ من قانون أصول المحاكمات الجزائية .
- ومن شروط مبدأ الحجية :

- ١ - وحدة الواقعة / أي أن ارتباط القاضي المدني بالحكم الجزائي مرجعه وحدة الواقعة في الدعويين .

- ٢ - أن يكون الحكم الجزائي فاصلاً بموضوع الدعوى وباتاً فيها أي غير قابل للطعن .
- ٣ - أن تكون الدعوى المدنية ما تزال قائمة .

وفي القضية مدار البحث فإن المدعين كانا قد أسسا دعواها على أنهما قاما بتنظيم وكالتين غير قابلتين للعزل للتصرف بالأرض موضوع الدعوى وما عليها من منشآت العائدة لهما لقاء شيك تبين لاحقاً بأنه مزور وتم التصرف بالأرض استناداً للوكالتين .

وعلى إثر ذلك تم تقديم شكوى جزائية وقضت محكمة بداية جزاء غرب عمان بالقضية رقم ٢٠٠٥/٣٤٧ بإدانة المدعى عليهما عماد عبد الرحيم وعبد الكريم مفلح بجرم الاحتيال وبعد الاستئناف والفسخ تكونت القضية رقم ٢٠٠٨/٧٧ بداية جزاء غرب عمان وقضت المحكمة بإدانة الظنين عماد عبد الكريم بجرم الاحتيال .

وإن الحكم سالف الذكر موضوع القضية الاستئنافية رقم ٢٠١٢/٢٤٤٨ استئناف جزاء عمان وأنها لا زالت قيد النظر .

واستناداً لما تقدم فإن شرطي وقف السير بالدعوى متحققين وأن شروط مبدأ الحجية في الحكم الجزائي قائمة وأن ما توصلت إليه المحكمة موافق للأصول والقانون وأسباب الطعون المقدمة من فرقاء الدعوى غير واردة ومستوجبة الرد .

لذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد الطعون التمييزية وتأييد القرار الطعين وإعادة الأوراق إلى مصدرها ) .

بعد إعادة القضية إلى محكمة الاستئناف والسير مجدداً في الدعوى وبعد استكمال اجراءات المحاكمة أصدرت محكمة الاستئناف قرارها رقم ٢٠١١/٣٣٦٢ تاريخ ٢٠١٥/١/٢٦ والمتضمن :

- ١ - فسخ القرار المستأنف والحكم برد دعوى المدعين .
- ٢ - تضمين المستأنف ضدهما الرسوم والمصاريف ومبلغ سبعمئة وخمسين ديناراً
- أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي .
- ٣ - رفع إشارة منع التصرف عن قطعة الأرض موضوع الدعوى عند اكتساب الحكم الدرجة القطعية .

