محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــة :

٢٠٠٨/٣٢١٠

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصـادر مـن محكمـة التمييـز المأذونـة بإجـراء المحاكمـة وإصـدار الحكـم بإسـم حضـرة صاحـب الجلالـة ملـك المملكـة الأردنيـة الهاشميـة

عبـدالله الثانـي ابـن الحسيـن المعظـم

الهيئـة الحاكمـة برئاسـة القاضـي السيـد عبد الرحمن البنا

وعضويـة القضـاة السـادة

محمد متروك العجارمة، د. مصطفى العساف ، ناصـر التل ، محمد عبده شموط .

الممـيز :- مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

الممـيز ضدهم :- ١- شركة جمعة أبو رياش وشركاه .

٢- جمعه محمد أبـو رياش .

٣- علـي محمد أبـو رياش .

وكيلهـم المحامي أسامه شحادة .

بتاريـخ ٢٠٠٨/٧/٢ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقـوق عمـان فـي القـضية رقم (٢٠٠٧/٢٠٤٣) فصل ٢٠٠٨/٣/٢٣ المتضمن رد الاسـتئنافين موضوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان رقم (٢٠٠٥/١٣١٣) فـصل ٢٠٠٧/١/١٧ القاضي : (الحكم بإبطال إجراءات معاملة تنفيذ الـدين رقـم (٢٥٨) التـي تمت على قطعة الأرض رقم (٩٠) حوض (٣٥) أم تينة من أراضـي عمان من مرحلة تبليغ الإنذارات الأولية وكافة الإجراءات المستندة لها وإعادة الحـال إلـى مـا كانـت عليه وتضمين المدعى عليهما البنك العقاري المصري العربي ودائـرة الأراضي والمساحة الرسوم النسبية والمصاريف وعدم الحكم للمدعين والمدعى عليهما بأتعاب محاماة كون كل منهما خسر جزءاً من دعواه) .

<u>ويتلخص سببا التمييز بما يلي :-</u>

١- أخطـأت محكمـة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها عندما قررت إبطال معاملة تنفـيذ الدين رقم (٢٥٨) الجاري على قطعة الأرض رقم (٩٠) حوض (٣٥) أم تينة

مـــن أراضـــي عمـــان وذلك بحجة بطلان تبليغ الإنذارات الأولية ذلك خلافاً للقانون والأصول .

٢- وبالتـــناوب أخطأت محكمة الاستئناف ومن قبلها محكمة البداية بالنتيجة التي توصلتا إليها عندما قررتا بطلان معاملة تنفيذ الدين رقم (٢٥٨) ذلك أن كافة الإجراءات التي قامت بها الجهة التي أمثلها كانت وفق أحكام القانون والأصول ولا يشوبها البطلان .

لهذين السببين يطلب المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

القـــــــــــــــــــــرار

بعد التـــدقيق والمـــــداولـــة نجد أن المدعين :-

١- شركة جمعة أبو رياش وشركاه .

٢- جمعة محمد علي أبو رياش .

٣- علي محمد أبو رياش .

قـــد أقامـــوا بتاريخ ٢٠٠٥/٥/٢٦ الدعوى رقم (٢٠٠٥/١٣١٣) لدى محكمة بداية حقوق عمان في مواجهة المدعى عليهما :-

١- شركة البنك العقاري العربي المصري .

٢- مديـــر دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته يمثله المحامي العام المدني التي موضوعها :-

١- إبطال تبليغات في معاملة تنفيذ سند تأمين دين .

٢- إبطـــال معاملـــة تنفيذ سند تأمين الدين الواقع على قطعة الأرض رقم (٩٠) حوض (٣٥) من أراضي عمان وإعادة الحال لما كان عليه .

٣- منع مطالبة وإجراء محاسبة واسترداد .

٤- وقف التصرفات على قطعة الأرض المذكورة ، وعلى سند من القول ملخصه :-

أن المدعـــية شركة تضامن والمدعى عليه الثاني مفوض بالتوقيع نيابة عنها وقد حصلت المدعـــية فـــي عـــام ١٩٩٧ على قرض من البنك المدعى عليه بقيمة (٢٠٠٠٠) دينار وســـجلت علـــيها فوائد مبلغ (٥٠٠٠) دينار ، وقام المدعيان الثاني والثالث بتقديم ضمان عقـــاري بمـــبلغ (٤٠٠٠٠) ديـــنار لهذا القـــــرض والكفالة الملغاة والبالـــــــغة قيمتها (١٠٠٠٠) ديـــنار بمـــوجب سند تأمين الدين رقم (٢٥٨) الواقع على قطعة الأرض رقم

(٩٠) حـــوض رقم (٣٥) أم تينة الجنوبي ، ثم قام البنك المدعى عليه بطرح سند التأمين لدى المدعى عليه الثاني للتنفيذ زاعماً بأن له بذمة الشركة المدعية مبلغ (٤٠٠٠٠) دينار والفائـــدة رغـــم أن المدعـــين سددوا قيمة القرض وأن كافة إجراءات التنفيذ التي قام بها المدعى عليهما مخالفة للقانون وباطلة ذلك أن التبليغات كانت توجه إلى منطقة الرابية في حـــين أن عـــنوان المدعـــين معروف للمدعى عليها الأولى وهو فندق السنان / الوحدات والقـــرض والكفالـــة محددة لهذا المشروع ، ومعاملة وضع اليد مخالفة للقانون ، ولم تبلغ للمدعـــين حـــسب الأصول وكافة الإعلانات مبنية على معلومات غير صحيحة ومعاملة الدلالـــة والمـــزاد مخالفة للقانون إذ لم تتقيد بنص القانون من ناحية التبليغ حسب قانون أصول المحاكمات المدنية ، ولم يتم تحديد ما هو الدين المطلوب بعد الإحالة رغم أن قيمة الإحالـــة أكثر من ثلاثة أضعاف قيمة القرض المسدد ، وأن المدعى عليها الأولى خالفت القانون بتنفيذ سند الدين رغم أن ذمة المدعية الأولى وكفيليها المدعيين الثاني والثالث غير مشغولة للمدعى عليها بأية مبالغ ، ولهذا تطلب الجهة المدعية فسخ معاملة التنفيذ وإعادة تـــسجيل العقار باسم المدعيين الثاني والثالث ومنع المطالبة وإجراء المحاسبة الفنية على الحسابات والدفعات وكيفية احتساب الفائدة .

وبعد الانتهاء من إجراءات المحاكمة ووزن البينات أصدرت محكمة البداية بتاريخ ٢٠٠٧/١/١٧ قرارها القاضي بما يلي :-

١- رد دعوى المدعين بالشق المتعلق منها بمنع المطالبة وإجراء المحاسبة والاسترداد.

٢- الحكم بإبطال إجراءات معاملة تنفيذ الدين رقم (٢٥٨) التي تمت على قطعة الأرض رقـــم (٩٠) حوض رقم (٣٥) أم تينة من أراضي عمان من مرحلة تبليغ الإنذارات الأولية وكافة الإجراءات المستندة لها وإعادة الحال إلى ما كانت عليه .

٣- تضمين المدعى عليهما الرسوم النسبية والمصاريف .

٤- عـــدم الحكم للمدعين والمدعى عليهما بأتعاب المحاماة كون كل منهما قد خسر جزءاً من دعواه .

لم يرتضِ المدعى عليهما بهذا القرار فطعنا فيه استئنافاً كل بلائحة مستقلة لدى محكمة استئناف عمان التي قيدت الدعوى الاستئنافية لديها بالرقم (٢٠٠٧/٢٠٤٣) وبتاريـــــخ ٢٠٠٨/٣/٢٣ أصـــدرت قـــرارها تدقيقاً القاضي برد الاستئنافين موضوعاً وتأييد القرار المستأنف .

لـــم يصادف القرار الاستئنافي المشار إليه قبولاً من مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته فاستدعى الطعن فيه تمييزاً للسببين اللذين أوردهما في لائحة طعنه .

وردًا على سببي الطعن اللذين انصبا على تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إلـــيها عـــندما قـــررت إبطـــال معاملة تنفيذ الدين رقم (٢٥٨) وذلك بحجة بطلان تبليغ الإنـــذارات الأولية خلافاً للقانون والأصول وبالرغم من أن كافة الإجراءات قد تمت وفق أحكام القانون والأصول ولا يشوبها البطلان .

وفـــي ذلـــك نجد أن مدير تسجيل أراضي عمان قرر تبليغ الشركة المدينة الإنذار الأولـــي علـــى عنوان الكفيلين وهو (ضاحية الرابية / خلف كازية الدباس / الشميساني) ونتـــيجة عـــدم العثور عليها فـــــي هذا العنوان بناء علـــــى المشروحات الصادرة عن مركـــز أمـــن الشميـــساني بتاريخ ٢٠٠١/٨/٢ قرر تبليغها الإنذار بالنشر ، وبعد تبليغها بالنـــشر سار بإجراءات تنفيذ سند الدين إلى أن انتهت هذه الإجراءات بإحالة العقار إحالة قطعـــية على البنك الدائن المرتهن وتم تنظيم عقد بيع بتاريخ ٢٠٠٣/١١/٣ هذا من حيث الوقائع .

أمـــا بالنسبة للتطبيق القانوني فإننا نجد من الرجوع إلى أحكام المادة (١/١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ وتعديلاته باعتباره القانـــون الـــواجب التطبيق على وقائع هذه الدعوى التي أقيمت بتاريخ ٢٠٠٥/٥/١٦ فقد نـــصت بـــصيغتها المعدلـــة بمـــوجب القانون المعدل رقم (٨) لسنة ٢٠٠١ النافذ بتاريخ ٢٠٠١/٣/١٨ علـــى أنـــه : (إذا طلب إلى دائرة التسجيل بيع مال غير منقول بالاستناد للمـــادة (١٢) مـــن هذا القانون فإنه يترتب عليها أن تبلغ وفقاً للأصول المبينة في قانون أصـــول المحاكمات المدنية المدين أو .....إخطاراً بلزوم أداء الدين خلال ثلاثين يوماً كما يتم إجراء تبليغهم بجميع الاخطارات المترتبة على معاملة التنفيذ بنفس الطريقة .) في حين أن تعليمات تنفيذ سندات الدين لسنة ١٩٥٣ نصت على أن يتم إنذار المدين بواسطة الـــشرطة (قائد درك المقاطعة) ، الأمر الذي ينبني عليه أن هذه التعليمات قد تعارضت مع أحكام المادة (١٣) من القانون المشار إليه وبالتالي وعلى ما استقر عليه الفقه والقضاء يتوجب تطبيق أحكام القانون باعتباره أسمى مرتبة من هذه التعليمات .

وبالـــرجوع إلى الأحكام الخاصة بإجراءات التبليغ المنصوص عليها بقانون أصول المحاكمـــات المدنية رقم (٢٤) لسنة ١٩٨٨ وتعديلاته نجد أن المادة (٦) منه نصت على أن كل تبليغ يكون بواسطة المحضرين ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ولا يوجد أي نـــص فـــي هذا القانون يجيز إجراء التبليغات بواسطة الشرطة باستثناء إذا كان المطلوب تبلـــيغه مـــن المـــسجونين أو مـــن رجال الأمن العام (المادة -١٠- من ذات القانون) والمـــستفاد من النصوص سالفة الإشارة أن التبليغات بواسطة الشرطة بالاستناد لتعليمات تنفـــيذ ســـندات الدين باطلة وعلى هذا النحو استقر الاجتهاد القضائي لمحكمة التمييز منذ صدور قرار الهيئة العامة رقم (٢٠٠٧/٢٠٤٤) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٦ .

إلا أنـــنا نجـــد أنـــه قـــد صـــدر وقـــبل الفـــصل فـــي هـــذه الدعـــوى القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين النافذ بتاريخ نـــشره فـــي الجـــريدة الرســـمية الواقـــع في ٢٠٠٩/٣/١ والذي نصت المادة (٣/١٥) منه على أنه :-

(أ- تعتبـــر جمـــيع التبلـــيغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام هذا القانون المعدل صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير .

ب- تـــسري أحكام البند (أ) من هذه الفقرة على ما لم يكن قد تم الفصل فيه من القضايا المنظورة أمام المحاكم .

ج- يـــستثنى مـــن أحكام البندين (أ) و (ب) من هذه الفقرة التبليغات المتعلقة بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول الذي كان مسجلاً باسم المحال عليه العقار قبل تسعين يـــوماً مـــن تـــاريخ نفـــاذ أحكام هذا القانـــــون وبدون إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية عليه) .

والمـــستفاد من هذا النص القانوني المعدل أن المشرع اعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائـــر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكامه صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية ما لم يطعن فـــيها بالتزوير ، ومد المشرع حكم هذا التعديل ليشمل الدعاوى المنظورة التي لم يفصل فـــيها ، إلا أن المشرع وبالفقرة (ج) من المادة المشار إليها استثنى من حكم اعتبار جميع التبلـــيغات التـــي أجرتها دوائر التسجيل قبل نفاذ أحكامه صحيحة حالة واحدة وهي التي تستجمع الشروط التالية :-

١- أن تكون التبليغات متعلقة بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول .

٢- أن يكـــون المال غير المنقول المنفذ عليه مسجلاً باسم المحال عليه ولم تنتقل ملكيته بعد ذلك إلى شخص آخر .

٣- أن يكـــون تـــسجيل المال المنقول باسم المحال عليه قد تم قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون المعدل ، أي قبل تاريخ ٢٠٠٨/١٢/١.

٤- أن يكون المحال عليه العقار والمسجل باسمه قد أحدث منشآت أو تحسينات جوهرية على هذا العقار ، وكان هدف المشرع من هذا الاستثناء حماية الغير حسن النية الذي انتقلت إليه ملكية العقار المباع بالمزاد العلني تنفيذاً لسند الرهن وتحقيقاً لمبدأ استقرار المعاملات .

وحـــيث نجد أن العقار موضوع الدعوى قد أحيل إحالة قطعية على البنك الدائن وتم تنظـــيم معاملـــة بيع بتاريخ ٢٠٠٣/١١/٣ وفق ما يتبين من معاملة التسجيل ، وأن تبليغ الإنذار الأولي جرى بواسطة النشر بالصحف المحلية بالاستناد للمشروحات الصادرة عن الشرطة المتضمنة عدم العثور على المطلوب تبليغهم فيتعين والحالة هذه التحقق من مدى انطـــباق أحكـــام المـــادة (١٥) مـــن القانون المعدل المشار إليه على وقائع هذه الدعوى باعتباره القانون الواجب التطبيق ولهذا يكون القرار الطعين سابقاً لأوانه وحرياً بالنقض.

وتأسيـــساً علـــى مـــا تقدم نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

قـــراراً صـــدر بـــتاريـــخ ٢٥ ربيع الثاني سنـــة ١٤٣٠ هـــ الموافق ٢٠٠٩/٤/٢١م.

عضـــــــو عضـــــــو القاضـــــي المترئـــــس

عضـــــــو عضـــــــو

رئيـــس الديـــوان

دقـــــــق

أ . ك