محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠٠٨/٨٣٩

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار

الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبد الله الثاني إبن الحسين المعظم

الهيئـــة الحاكمـــة برئاســـة القاضـــي السيـــد عـــبد اللـــه الســـلمان

وعضويـــة القضـــاة الســـادة

كريـــم الطراونـــة ، إبراهـــيم أبـــو طالـــب ، جميـــل المحاديـــن ، قاســـم المومـــني

المميـــــــــــــزان :- ١. كـــمال كامـــــل أحمـــــد حســـين

٢. جمـــال كامـــــل أحمـــــد حســـين

وكيلهـما المحامـي توفـيق أحمـد الخوالـدة

الممـــيز ضـــــده :- كـــمال أحمـــد محمـــد أبـــو هدبـــة

وكـــيله المحامـي خالـــد زهـــدي مصطفـــى

بـــــــــــــــــــــتاريخ ٢٠٠٨/١/١٣ قُدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصـــادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ((٢٠٠٧/٣٩٣٤)) القاضي ((برد الاستئناف شكلاً)) .

وتتلخـــص أســـباب التمييـــز بمـــا يلـــي :-

١. إن القـرار المميز جاء مخالفاً للقانون والأصول ومستوجباً النقض كونه لم يكن معللاً تعلـيلاً يتفـق مـع المعـذرة المشروعـة المقدمة من قبل المميزين والتي هي عبارة عـن الطلب المستقل المـقدم من قبلهـما للطـعن بصحـة تبليغ أوراق الدعوى رقم ((٢٠٠٦/١٠٨٦/خ)) وتبليغ قرار الحكم الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان تحت الرقم ((٢٠٠٦/١٠٨٦/خ)) .

٢. تجاهلت محكمة الاستئناف البحث فيما أثاره وكيل المميزين في الطلب المستقل والمقدم كمعذرة مشروعة لقبول الاستئناف شكلاً والذي اثبت من خلاله أن العنوان المدون في

أوراق تبليغ الدعوى ومذكرة تبليغ قرار الحكم رقم ((٢٠٠٦/١٠٨٦/خ)) للمميزين هو عنوان صوري وهمي .

٣. إن تبلـــيغ قـــرار الحكم رقم ((٢٠٠٦/١٠٨٦/خ)) بواسطة النشر جاء مخالفاً للقانون والأصـــول كون التبليغ لم يمر بمراحله القانونية حيث أن العنوان المدون على أوراق تبلـــيغ مذكرة قرار الحكم المشار إليه هو عنوان وهمي وغير صحيح كما أشرت وكان علـــى المحكمـــة التثـــبت من صحة العنوان قبل إعطاء القرار بالتبليغ بواسطة النشر خصوصـــاً أن المحضـــر أكد عدم صحة العنوان من خلال شرحه على أوراق التبليغ حيث ذكر **أنه لم يستدل على العنوان** وورد شرحه على التفصيل التالي ((بأنه لم يجد مـــن يعرفهما أو يستدل عليهما)) وهذا يؤكد وهمية العنوان وعدم صحته وزيادة على ذلـــك فـــإن عـــبارة **جنوب غرب** ... في تحديد المكان ما هو إلا تأكيداً على عدم دقة العـــنوان وعدم صحته وأن عبارة جنوب غرب تصلح لتحديد مسار باخرة في عرض البحر ولا تصلح لتحديد عنوان مواطن المطلوب تبليغه .

٤. إن التبليغ بواسطة النشر وحتى يكون متفقاً مع القانون والأصول يجب أن يتم بعد عدم القـــدرة على تبليغ المطلوب تبليغه على عنوانه الصحيح والواضح لا أن يتم بناء على عنوان وهمي وغير صحيح الغاية منه تحريك الدعوى فقط .

٥. وبالتـــناوب ،،، فـــإن تبليغ المميزين قرار الحكم رقم ((٢٠٠٦/١٠٨٦/خ)) بواسطة النشر جاء مخالفاً للقانون والأصول كونه لم يفرد لكل شخص تبليغ لوحده وإنما استجمع التبلـــيغ بواسطة النشر أسماء المميزين ((المحكوم عليهما)) في تبليغ واحد مما يشكل مخالفـــة للقانـــون والأصـــول ومن ناحية أخرى لم يتضمن تبليغ قرار الحكم للمميزين بواســـطة النشـــر ما يشعرهما بضرورة مراجعة قلم المحكمة لاستلام نسخة عن قرار الحكم .

لهـــــــــــــــــــذه الأســـباب يطلـــب وكيل المميزين قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

بـــتاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٠ قـــدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحـــة الجوابـــية شكلاً ورد التمييز وتضمين الجهة المميزة الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

القـــــــــــــرار

لـــــــــــــدى التدقـــــــــيق والمداولـــــــــة نجـــــد أن المدعي كمـــال أحمـــد أبـــو هدبـــة أقـــام الدعوى البدائـــية الحقوقية لدى محكمة بداية عمان ضد المدعى عليهم :-

١. شركـــــة البنـــــك الأردنـــــي الكويتـــــي .
٢. كمـــــال كامـــــل أحمـــــــد حســـــين .
٣. جمـــعـــال كامـــــل أحمـــــــد حســـــين .
٤. مدير تسجيل أراضي جنوب عمان بالإضافة لوظيفته يمثله المحامي العام المدني .

طالـــــــــــــباً فيـــــــــــــــها :-

فسخ وإبطال كافة إجراءات معاملة التنفيذ والمزايدة وقرار الإحالة وعقدي البيع الذي تم بموجبه شـــراء المدعى عليهما الثانـــي والثالث قطعة الأرض رقم ((٤٩٠٩)) حوض ((١)) عويس من أراضي أبو علندا وأية عقود بيع أخرى تمت بعد تاريخ الإحالة القطعية على المدعـــى عليها الأولى وإبطال أية معاملة أخرى أو أي إجراء آخر على المعاملة رقم ((٢٩)) والمتعلقة بالسند رقم ((٢٩)) والمتعلقة بالسند رقم ((١١٣٢)) بـــــــتاريخ ٩٨/١٠/٧ بخصوص قطعة الأرض رقم ((٤٩٠٩)) حوض ((١)) عويس من أراضي أبو علندا والمطالبة بالعطل والضرر المادي والأدبي الذي لحق بالمدعي .

وقـــد أســـــتند فيهـــا إلـــــى الوقائـــــع التاليـــــة :-

أولاً :- إن طلـــب تنفيذ سند تأمين دين الأموال غير المنقولة رقم ((١١٣٢)) معاملة رقم ((٢٩)) بـــتاريخ ٩٨/١٠/٧ بمبلغ ((١٢٠)) ألف دينار مقدم ممن لا يملك حق تقديمـــه ابتداءً كما أن متابعتها لم تتم حسب الأصول والقانون كونه لا يوجد ضمن هـــذه المعاملـــة أو فـــي تاريخ تقديم الطلب ما يفيد أن المدعو محمد ياسر الأسمر مفوض بتقديم هذا الطلب خلافاً لأحكام الأصول والقانون .

ثانـــياً :- إن جميع الإجراءات التي تمت ضمن معاملة تنفيذ الدين والمتعلقة بقطعة الأرض رقم ((٤٩٠٩)) حوض ((١)) عويس من أراضي القويسمة بموجب سند تأمين

الـــدين رقم ((١١٣٢)) معاملة رقم ((٢٩)) تاريخ ٩٨/١٠/٧ بمبلغ ((١٢٠)) ألـــف دينار لصالح الدائن البنك الأردني الكويتي إجراءات باطلة من بدايتها وحتى آخـــر إجراء تم فيها وذلك لأن **جميع التبليغات التي تمت في معاملة التنفيذ جاءت باطلة ومخالفة للأصول والقانون** وذلك حسب الآتي :-

١. إن كافة التبليغات التي تمت ضمن معاملة التنفيذ الموصوفة أعلاه وبالصورة الواردة فيها تبلـــيغات باطلـــة وحتى نهايتها كون **المدعي كان خارج البلاد منذ بداية البدء** في هذه المعاملـــة وحتـــى نهايـــتها ولا علم له فيها ولم يتبلغ أي تبليغ وفقاً لأحكام قانون أصول المحاكمـــات المدنـــية حسب ما هو مقرر بنص المادة ((١٣)) فقرة ((١)) من قانون وضـــع الأمـــوال غيـــر المنقولة تأميناً للدين وهذه أول فرصة تتاح للمدعي للاعتراض والطعن بالتبليغات مما يستوجب إبطال المعاملة بالكامل .

٢. وبالتناوب ، إن كافة التبليغات التي **تمت بواسطة رجال الأمن العام** ((الشرطة)) تعتبر تبلـــيغات باطلـــة أيضاً كونها تمت من جهة غير مختصة كون مثل هذه التبليغات تعتبر مخالفـــة لنص المادة ((١٣)) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين والذي أوجـــب اتـــباع قانـــون أصـــول المحاكمـــات المدنية بهذا الخصوص والتبليغ بواسطة المحضرين عملاً بأحكام المادة ((٦)) فقرة ((١)) من الأصول المدنية .

وبالتنـــــــــاوب :-

ثالـــثاً :- إن كافـــة إجراءات معاملة تنفيذ الدين رقم ((٢٩)) تعتبر إجراءات باطلة وذلك لمخالفـــة مديـــر التسجيل المدعى عليه الرابع نص المادة ((١)) فقرة ((١/ز)) وذلـــك لأنـــه لـــم يتقيد بنص هذه المادة من حيث وجوب تنظيم إنذار جديد وتعليق نســـخة منه في موقع بارز في محل إقامة المدين ((المدعي)) الأخير وأخرى في دائـــرة التسجيل المختصة ونشر نسخة ثالثة منه في الجريدة الرسمية ، وثابت ذلك مـــن خـــلال خلـــو أوراق معاملة التنفيذ موضوع هذه الدعوى مما ذكر أعلاه مما يستوجب إبطال معاملة البيع لمخالفتها الأصول والقانون .

رابعاً :- إن مدير التسجيل المختص قد خالف نص المادة ((٥)) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وذلك من حيث ما يلي :-

أ. عـــدم التزامه بتنظيم الكشف على المال غير المنقول خلال شهر من تاريخ تقديم الطلب

فمـــن الثابت لمحكمتكم أن الطلب مقدم بتاريخ ٢٠٠٠/٢/٢٢ في حين تقرير الكشف تم تنظيمه بتاريخ ٢٠٠٠/٦/٧ .

ب. عـــدم وضوح الكشف حيث جاء مبهماً وغامضاً ومختصراً حيث لم يذكر منظماً الكشف فيما إذا كان المال مشغولاً أم لا مع بيان الشاغلين وصفاتهم وعدم بيان واقع الحال بشكل دقـــيق ومفصـــل ، مخالفين بذلك نص المادة ((٥)) فقرة ((أ/٣)) مما يجعله مخالفاً للأصول والقانون .

ج. إن التقديـــر الوارد ضمن التقرير جاء مجحفاً بحق المدعي حينما قدروا سعر المتر بمبلغ ((٨٠)) ديناراً في حين أن أسعار الأراضي المجاورة آنذاك تساوي اكثر بكثير من هذا التقديـــر والذي جاء مجحفاً بحق المدعي مما يستوجب إبطال معاملة البيع بالمزاد العلني بالاستناد لمثل هذا التقدير .

د. لم يتم توقيع هذا التقرير سواءً من الدائن أو من المدين والحاضرين بالموقع وبالتالي فإنه لا يعتبـــر حجة على المدعي كونه جاء مخالفاً لنص المادة ((٥/أ/٤)) من ذات القانون مما يجعل هذا التقرير باطلاً .

خامساً :- إن كافة الإعلانات الواردة ضمن معاملة التنفيذ جاءت مخالفة لنص المادة ((١٣)) فـــقرة ((٣/ح)) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً لدين وتعديلاته رقم ((٤٦)) لسنة ١٩٥٣ حيث تلاحظ محكمتكم أن مدير التسجيل لم يتقيد بهذا النص مطلقـــاً من حيث نشر كل إعلان منصوص عليه في قانون وضع الأموال المنقولة تأميـــناً للـــدين في جريدتين يوميتين وأن يعلق الإعلان في مكان واضح للعيان في دائـــرة التســـجيل المختصة مما يهدم ذلك معاملة التنفيذ موضوع هذه الدعوى من أساسها وتكون والحالة هذه كافة الإجراءات التي تمت فيها باطلة وكما هو ثابت أن الإعـــلان الأول والثانـــي والثالث والرابع والخامس لم يتم الإعلان عنهم سوى في جـــريدة محلـــية واحدة فقط لا غير وخلو معاملة التنفيذ مما يشير إلى أنه تم تعليق الإعلان في مكان واضح للعيان في دائرة التسجيل المختصة .

ســـــــادساً :-

أ. إن مدير التسجيل قد خالف نص المادة ((٣)) من تعليمات معاملات تنفيذ الدين والمادة

((١٣)) فقـــرة ((٣/ج)) وذلـــك مـــن حيث عدم تقيده بالمدد المشار إليها ضمن هذه المـــواد بـــين الإعلانات الثلاثة المتتالية والتي جاءت بنص على وجوب أن تكون المدة الفاصـــلة بـــين الإعلان والآخر هي خمسة عشر يوماً من تاريخ الإعلان في حين تجد محكمتكم أن مدير التسجيل قام بنشر الإعلان الأول بتاريخ ٢٠٠٠/٨/١ والإعلان الثاني فـــي ٢٠٠٠/٩/١٠ والإعلان الثالث في ٢٠٠٠/٣/١٠ وبالتالي فإن كافة هذه الإعلانات تكون باطلة ومخالفة للأصول والقانون .

ب. إن مدير التسجيل قد خالف أيضاً نص المادة ((٣)) من تعليمات الدين وذلك لعدم وجود مـــا يثـــبت ضمن معاملة تنفيذ الدين أنه قام بتعليق نسخة عن كل إعلان من الإعلانات الـــثلاثة ضـــمن دائرة التسجيل وفي المحل الكائن فيه العقار الموضوع تأميناً للدين وفي المكان الذي يزدحم فيه الناس .

ســـابعاً :- إن كافـــة الإعلانات مخالفة للقانون وذلك لعدم مراعاة تعليمات المناداة والواردة ضمن نص المادة ((٤)) والتي تنص على وجوب قيام المنادي بالمناداة مرة في كل أسبوع عن بيع هذه الأموال وذلك في المركز الموجود فيه مدير التسجيل وهذا ثابـــت مـــن خلال القائمة التي أعدت لتصديق مأمور التسجيل على وقوع المناداة والهيئة الاختيارية .

ثامـــناً :- لـــم يتم تنظيم قائمة المزايدة والإعلان وفق الأصول والقانون المتبع حيث لم يتم الذكـــر في الإعلانات ساعة بدء المزايدة وساعة انتهائها ولم يبين اسم الدلاّل الذي زعم أنه قام بالمناداة وعدد مرات المناداة وهي ثلاث مرات .

تاســـــعاً :- المدعـــى عليهما الأول والرابع قاما بالتنفيذ واتخاذ إجراءات منذ طرح المعاملة للتنفيذ وحتى قرار الإحالة بإجراءات مخالفة للأصول والقانون مما ألحق بالمدعي أضراراً كبيرة مادية ومعنوية وحرمه من ممارسة حقوقه حسب الأصول .

عاشراً :- إن كافة عقود البيع التي تم تنظيمها بعد تاريخ الإحالة القطعية على المدعى عليها الأولى تعتبر عقود باطلة كونها مستندة على معاملة التنفيذ المطعون فيها من خلال لائحـــة هـــذه الدعوى والتي جاءت جميع إجراءاتها مخالفة للأصول والقانون مما يســـتوجب فســـخ هذه العقود وإبطالها ومن ضمنها عـــقد البيع الذي قام المدعى علـــيهما الثانـــي والثالث بموجبه شراء قطعة الأرض موضوع هذه الدعوى وذلك

طبقاً للقاعدة القانونية القائلة " كل ما بني على باطل فهو باطل " .

الحـــادي عشر :- المدعى عليهم ممتنعون عن إبطال المعاملة وفسخ عقود البيع أو عقد البيع الـــذي اشـــترى بموجـــبه المدعـــى عليهما الأول والثاني قطعة الأرض موضوع هذه الدعوى وإعادة الحال إلى ما كان عليه مما أدى ذلك لإقامة هذه الدعوى .

الثانـــي عشـــر :- محكمتكم صاحبة الصلاحية والاختصاص للنظر والبت والفصل في هذه الدعوى .

شـــرعت محكمـــة بداية عمان بنظر الدعوى والاستماع إلى بيناتها وبعد استكمال إجـــراءات التقاضي على النحو الوارد في محاضرها أصدرت بتاريخ ٢٠٠٧/٣/٢٨ حكماً بـــرقم ((٢٠٠٦/١٠٨٦)) يقضي بالحكم ببطلان إجـــراءات تنفيذ ســـند تأمين الدين رقم ((١١٣٢)) معاملة رقم ((٢٩)) الجاري على قطعة الأرض رقم ((٤٩٠٩)) ((١)) عـــويس مـــن أراضي أبو علندا من مرحلة تبليغ المدعي الإنذار الأولي وكافة الإجراءات المستندة له وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل هذا الإجراء .

رد دعوى المدعي بالشق المتعلق منه بالمطالبة بالتعويض عن العطل والضرر مع تضـــمين المدعـــى عليهما الأولى والرابع الرسوم النسبية والمصاريف التي تكبدها المدعي وعـــدم الحكم بأتعاب محاماة كـــون كل منهـــما خســـر جزءاً من دعواه وعدم الحكم على المدعى عليهما الثاني والثالث بأي رسوم أو مصاريف أو أتعاب محاماة .

لم يرتض المدعى عليهما الثاني والثالث كمال وجمال بما ورد بهذا القرار فطعنا فـــيه اســـتئنافاً بمـــوجب اللائحة المقدمة من وكيلهما لدى محكمة استئناف عمان والتي تضمنت أسباب الطعن .

ولدى السير بإجراءات التقاضي أمام محكمة استئناف عمان أصدرت تلك المحكمة بـــتاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٣ قراراً إعدادياً يتعلق بالقبول الشكلي بحق المستأنفين كمال وجمال تضـــمن أن القـــرار المستأنف صدر بمثابة الوجاهي بحقهما بتاريخ ٢٠٠٧/٣/٢٨ وتبلغاه بواســـطة النشـــر بالصـــحف المحلـــية بـــتاريخ ٢٠٠٧/٦/١٤ وطعـــنا فـــيه اســـتئنافاً بـــــــــــتاريخ ٢٠٠٧/٨/٢ فـــيكون الاســـتئناف المقدم منهما مقدماً بعد فوات المدة القانونية وعليه فقد قررت رد الاستئناف المقدم منهما شكلاً .

لـــم يقـــبل المدعى عليهما ((المميزان)) بما ورد بهذا القرار فطعنا فيه تمييزاً بموجب اللائحة المقدمة من وكيلهما بتاريخ ٢٠٠٨/١/١٣ والتي تضمنت أسباب الطعن .

وفـــــي الـــــــرد علـــــى الطعـــــن التمييـــــزي :-

وعـــــــن كافـــــــــة الأســـــــباب والتي تتحصل جميعاً بتخطئة محكمة الاستئناف بقرارها المطعون فيه .

فإننا نجد ولدى الاطلاع على أوراق الدعوى والتبليغات الصادرة فيها أن المميزين كمـــال وجمـــال وجهـــت لهما تبليغات إعلام الحكم رقم ((٢٠٠٦/١٠٨٦)) ولم يتبلغاه ، ووردت مشروحات المحضر تفيد بعدم إجراء هذه التبليغات لعدم العثور عليهما .

وعلى ضوء ذلك قررت محكمة البداية إجراء التبليغ لهما بواسطة النشر .

وحيث أن ما يستفاد من أحكام المادة ((١٢)) من قانون أصول المحاكمات المدنية المعـــدل أنهـــا أجازت للمحكمة أن تقرر إجراء التبليغ بنشر إعلان في صحيفتين محليتين يوميتـــين إذا وجـــدت أنـــه تعذر إجراء التبليغ وفق الأصول المنصوص عليها في القانون المذكور .

وحـــيث أن محكمـــة الدرجـــة الأولـــى قامـــت باتباع هذه الوسيلة بعد أن وردت المشروحات على إعلان الحكم الحقوقي المشار إليه تفيد بعدم العثور على المطلوب تبلغه .

وحـــيث أن إعـــلان الحكـــم المذكور ولدى تدقيقه نجد أنه جاء مشتملاً على كافة البيانات والمتطلبات المشار إليها في المادة الخامسة من قانون أصول المحاكمات المدنية .

وحيث جرى تبليغ المدعى عليهما – المميزان – إعلام الحكم بالنشر في صحيفتين محليتـــين بـــتاريخ ٢٠٠٧/٦/١٤ بعد أن تعذر تبليغهما وفق المواد ((٧ و ٨ و ٩)) من قانـــون أصول المحاكمات المدنية فإن ذلك يعد تبليغاً أصولياً ويتفق مع القانون وبأن الطعن الاستئنافي قدم بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٢ .

وحـــيث أن مدة الطعن بالاستئناف تكون ثلاثين يوماً من الأحكام المنهية للخصومة مـــا لم ينص قانون خاص على خلاف ذلك وفقاً لأحكام المادة ((١٧٨)) من قانون أصول المحاكمات المدنية .

وحـــيث توصلت محكمة الاستئناف لهذه النتيجة واعتبارها الاستئناف قدم بعد فوات المـــدة القانونية المشار إليها فإن قرارها لا يخالف القانون وأسباب الطعن لا ترد عليه مما يتعين ردها .

لـــــــــــــــــــــذلك نقـــرر رد الطعن التمييزي وتأييد القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قـــراراً صـــدر بـــــــتاريخ ٨ محـــــرم ســـنة ١٤٣٠ هـــ الموافـــــق ٢٠٠٩/١/٥م

عضـــــــو	**عضـــــــو**	**القاضـــــي المترئـــــس**
عضـــــــو	**عضـــــــو**	
رئيس الديوان		

دقـــــق/ أ خ