محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــة :

٢٠٠٩/١٠٣٩

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 محمد الخرابشة

وعضويـة القضـاة السـادة

حسن حبوب ، خليفـة السليمان ، فهـد المشاقبة ، محمد الـرجوب .

التمييز الأول :-

المـميـز :- مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

المميز ضده :- طـارق عبد القادر اسـحق أبو خـلف .

وكيلاه المحاميان محمد السعدي وأيمن بني سلامة .

التمييز الثاني :-

المميـزة :- شـركة البـنك الـتجاري الأردنـي المـساهمة العامـة المحدودة (شركـة بنـك الأردن والخليـج سـابقاً) .

وكيلاها المحاميان محمود الغزو وعماد أبو سلمى.

المميز ضده :- طـارق عبد القادر اسـحق أبو خـلف .

وكيلاه المحاميان محمد السعدي وأيمن بني سلامة .

قـدم في هذه القضية تمييزان الأول بتاريخ ٢٠٠٨/١١/١٠ ومقدم من مساعد المحامي العام المدني والثاني بتاريخ ٢٠٠٨/١١/١٣ ومقدم من شركة البنك التجاري الأردني وذلك للطعـن فـي الحكـم الـصادر عـن محكمـة اسـتئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠٠٨/٣٨٤٨٥) فـصل ٢٠٠٨/١١/٥ القاضـي بعـد اتباع حكم النقض الصادر عن محكمتـنا رقـم (٢٠٠٧/٣١٤٠) فـصل ٢٠٠٨/٦/١٧ رد الاسـتئناف وتصديق القرار المـستأنف الـصادر عـن محكمـة بدايـة حقـوق عمان رقم (٢٠٠٥/٣٠٢٦) فصل ٢٠٠٦/١٢/١٩ القاضـي : (الحكـم ببطلان تبليغ الإنذار الأولي وتبليغ تقرير وضع اليد

وتقديـــر قـــيمة وبطـــلان جمـــيع إجراءات البيع) وتضمينها الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة من التقاضي مناصفة بينهما) .

وتتلخص أسباب التمييز الأول وكما وردت في لائحة التمييز بما يلي :-

١- أخطأت محكمة الاستئناف ومن قبلها محكمة البداية عندما اعتبرتا أن التبليغات في هذه القـضية غيـر قانونـية وباطلة ذلك أن كافة هذه التبليغات كانت وفق أحكام القانون والأصول ولا يشوبها البطلان .

٢- وبالتـناوب أخطـأت محكمة الاستئناف عندما اعتبرت أن التبليغات بواسطة المركز الأمني هو تبليغ غير صحيح وغير قانوني وبخاصة تبليغات الإنذارات الأولية .

٣- وبالتناوب أخطأت محكمة الاستئناف ومن قبلها محكمة البداية بإلزام الجهة التي أمثلها بالرســوم والمــصاريف وأتعاب المحاماة في هذه الدعوى كونه لا وجه بإلزامها بهذه التــضمينات كــونها جهة منفذة لإدانته وان ما قامت به من إجراءات بخصوص تنفيذ ســند الــرهن كان بناء على طلب الدائن الذي هو وحده الذي يتحمل ما يترتب على بطلان تنفيذ معاملة سند الرهن .

لهذه الأسباب يطلب المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

بــتاريخ ٢٠٠٩/٣/٥ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً ورد التمييز شكلاً وموضوعاً وتأييد القرار المميز وتضمين المميز الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

وتتلخص أسباب التمييز الثاني وكما وردت في لائحة التمييز بما يلي :-

١- أخطــأت محكمة استئناف حقوق عمان القانون عندما اعتبرت أن تبليغ الإنذار الأولي للــشركة والمميــز ضــده بالإلصاق دون وجود عنوان للشركة باطل لأنه وبرجوع محكمــتكم إلــى ضبط الإلصاق الصادر عن رجل الأمن والمؤرخ في (٢٠٠٣/٩/١) والوارد في ملف معاملة تنفيذ الدين قد ورد فيه عنوان الشركة بشكل واضح (معرض أبــو خلف للسيارات) وبالتالي فإن قرار محكمة استئناف حقوق عمان قد جاء مخالفاً للواقع .

٢- أخطـــأت محكمة استئناف حقوق عمان عندما اعتبرت أن تبليغ الإنذار الأولي بواسطة رجـــال الأمـــن العـــام هو تبليغ باطل مخالفاً بذلك تعليمات معاملات تنفيذ الدين لسنة (٢٠٠٢) المادة (١/ أولاً / ب/٢) .

٣- أخطـــأت محكمة استئناف حقوق عمان عندما اعتبرت أن نصوص تعليمات معاملات تنفـــيذ الـــدين لا ترقـــى لأن تصل إلى درجة النصوص القانونية أو الأولي بالتطبيق مخالفـــة بـــذلك تأويـــل وتفسير القانون لأن نصوص تعليمات معاملة تنفيذ الدين لسنة (٢٠٠٢) الـــصادرة بالاســـتناد لقانـــون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٤٦) لـــسنة (١٩٥٣) وتعديلاتـــه والمادة (١١/١٠) من نظام تسجيل الأراضي رقم (١) لسنة (١٩٥٣) هي نصوص قانونية يتوجب الأخذ بها لأنها صادرة بالاستناد إلى قانون ، وإن تفسير محكمة استئناف حقوق عمان مخالف للقانون .

٤- أخطـــأت محكمـــة استئناف عمان عندما اعتبرت تبليغ الإنذار الأولي للشركة مخالف للقانـــون ، لأنـــه وبـــرجوع محكمتكم إلى تعليمات معاملات تنفيذ الدين لسنة ٢٠٠٢ (١/أولاً /أ/ب/٨) ســـوف تلاحظ محكمتكم وبعد الرجوع إلى مشروحات رجل الأمن العـــام الـــواردة فـــي معاملة تنفيذ الدين قد جاءت موافقة لأحكام تلك المادة وإن قرار محكمة استئناف حقوق عمان قد جاء مخالفاً للقانون .

٥- أخطأت محكمة استئناف حقوق عمان القانون عندما اعتبرت أن تبليغ إشعارات وضع الـــيد للـــشركة والمميز ضده هي تبليغات باطلة لأنها تمت بواسطة رجال الأمن العام مخالفاً بذلك أحكام المادة (١/أولاً /ب/٢) من تعليمات معاملات تنفيذ الدين والتي تعتبر نصوص قانونية واجبة التطبيق .

٦- أخطـــأت محكمـــة استئناف حقوق عمان عندما بحثت بطلان تبليغ الإنذارات الأولية وبطلان تبليغ إشعارات معاملة وضع اليد الموجه للشركة مع العلم أن محكمة الدرجة الأولى قد ردت دعوى الشركة المقامة من قبلها .

لهذه الأسباب يطلب وكيل المميزة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

بـــتاريخ ٢٠٠٩/٣/١٦ قـــدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحـــة الجوابـــية شـــكلاً ورد التمييـــز وتضمين المميزة الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

القـــــــــــــــــــــــرار

بعـــد التدقيـــق والمداولـــــة قانونـــــــاً نجد أن واقعة هذه الدعوى تشير إلى أن المدعيين : -

١- شركة هاني وطارق أبو خلف .

٢- طارق عبد القادر اسحق أبو خلف وكيلاً عن أيمن اسحق أبو خلف .

أقاما هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق عمان في مواجهة المدعى عليهم : -

١- دائرة تسجيل أراضي السلط .

٢- مدير تسجيل أراضي السلط بالإضافة إلى وظيفته .

٣- المحامي العام المدني .

٤- البنك التجاري الأردني الخلف القانوني لبنك الأردن والخليج .

بموضـــوع بطلان تبليغات في سند الرهن رقم (٢٠٠٠/١٥٣٠) تاريخ ٢٠٠٠/٤/١٨ وعلى سند من القول : -

١- المدعي يملك قطعة الأرض رقم (١٣٧) حوض (٢) (الوسية) من أراضي السلط حتى تـــاريخ إحالـــتها نتيجة البيع بالمزاد العلني الذي تم إجراء تنفيذ سند الدين رقم (١٥٣) بتاريخ ٢٠٠٠/٤/١٨ لدى مديرية أراضي السلط .

٢- قامـــت المدعـــى عليها الرابعة بتنفيذ سند الرهن رقم (١٥٣) والذي تم تنظيمه من قبل المدعـــي الأول بصفته مديناً والمدعي الثاني كونه كفيلاً للمدعي الأول والذي تم تنفيذه لدى المدعى عليها الأولى بتاريخ ٢٠٠٠/٤/١٨ .

٣- قامت المدعى عليها الأولى بإجراء التبليغات للمدعين إنذارات لتأدية المبالغ المستقرضة بطـــريقة وضع الأموال غير المنقولة بتاريخ ٢٠٠٣/٩/١ حيث تم التبليغ بالإلصاق من خـــلال مركـــز أمن الشميساني الساعة الحادية عشرة ودون بيان تاريخ صدور الإنذار عن دائرة الأراضي .

٤- بعـــد ذلـــك قامت المدعى عليها الأولى تبليغ المدعيين إشعارات تبليغ تقرير وضع يد وتقديـــر قيمة من خلال مركز أمن الشميساني بتاريخ ٢٠٠٣/١٠/١٢ بالإلصاق ودون بـــيان للعـــنوان الذي تم عليه الإلصاق ، وكذلك تاريخ و/أو توقيع وكذلك اسم مأمور التسجيل أي أن إشعارات التبليغ جاءت خالية من التاريخ .

٥- بتاريخ ٢٠٠٤/١/٢٧ قامت المدعى عليها الأولى بتبليغ المدعيين إشعارات تبليغ تقرير وضـــع يد وتقرير قيمة من خلال مركز أمن الشميساني حيث جاءت التباليغ بالإلصاق ودون بـــيان اســـم مأمـــور التسجيل وكذلك توقيعه و/أو العنوان الذي تم عليه التبليغ بالإلصاق .

٦- بـــتاريخ ٢٠٠٤/٤/١٨ قامت المدعى عليها الأولى ومن خلال الكتاب رقم (٤٤٢٥٨) ببـــيان أن التبلـــيغات التي تمت على معاملة التنفيذ لسند الدين المبين رقمه أعلاه غير قانونية .

٧- إن مـــا تـــم من تبليغات على سند الدين رقم (١٥٣) بتاريخ ٢٠٠٠/٤/١٨ سواء كانت إنـــذارات و/أو إشعارات تبليغ جاءت غير قانونية و/أو أصولية حيث انه لم يتم مراعاة الإجراءات التي نص عليها قانون الأصول المدنية .

٨- إن التبليغات التي تمت على سند الدين رقمه أعلاه والصادرة عن المدعى عليها الأولى تعتبـــر باطلـــة لمخالفتها الصريحة للقانون سواء من حيث الشخص الذي تولى عملية التبليغ و/أو الطريقة التي تم فيها التبليغ و/أو إشعارات التبليغ .

باشـــرت محكمـــة بدايـــة حقوق عمان النظر في الدعوى وبعـــــــــد استكمال إجـــراءات المحاكمـــة أصدرت حكمـــــاً برقم (٢٠٠٥/٣٠٦٦) تاريخ ٢٠٠٦/١٢/١٩ قضى بما يلي : -

١- رد دعـــوى المدعية شركة هاني وطارق أبو خلف مع تضمينها الرسوم والمصاريف التي تكبدتها ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة للمحامي العام المدني والمدعى عليه الرابع مناصفة بينهما .

٢- الحكـــم ببطلان تبليغ الإنذار الأولي وتبليغ تقرير وضع يد وتقدير قيمة وبطلان جميع إجـــراءات البيع والمزايدة والإحالة التي تمت استناداً إلى التبليغات الباطلة في معاملة تنفـــيذ ســـنـــد تأمـــيـــــن ديـــــن مقابل أموال غير منقولة رقم (٢٠٠٠/١٥٣) رقم المعاملـــــــــــة (٢٠٠٠/٢٣) والخاص بقطعة الأرض المذكورة باسم المدعـــــي طـــارق عبد القادر اسحق أبو خلف والسير بمعاملة التنفيذ المذكورة من مرحلة تبليغ الإنـــذارات الأولية وتضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة.

طعن المدعى عليهما كل من : -

١- ***شركة البنك التجاري الأردني .***

٢- ***مساعد المحامي العام المدني .***

طعـــنت المدعـــى علـــيها الـــرابعة وممـــثل باقـــي المدعى عليهم في هذا القرار اســـتئنافـــــاً وقـــررت محكمة استئناف عمـــــان بموجب القرار رقم (٢٠٠٧/١٠٤٨) تـــاريخ ٢٠٠٧/٩/١٩ رد الاســـتئنافين وتـــصديق القـــرار المستأنف وتضمينهما الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة .

لـــم يلق القرار المذكور قبولاً لدى المدعى عليه مساعد المحامي العام المدني فطعن فيه تمييزاً للأسباب المبسوطة في لائحة التمييز المقدمة منه في ٢٠٠٧/١٠/٢ .

كمـــا طعنت فيه المدعى عليها شركة البنك التجاري الاردني للأسباب المبسوطة في لائحة التمييز المقدمة منها في ٢٠٠٧/١٠/١٠ وتبلغها المدعي طارق في ٢٠٠٧/١٠/٣١.

وأجـــاب علـــيهـــــا فـــي ٢٠٠٧/١١/١١ طالـــباً بالنتيجة رد التمييز وتأييد القرار المطعون فيه .

وبـــتاريخ ٢٠٠٨/٦/١٧ وفي القضية التمييز رقم (٢٠٠٧/٣١٤٠) أصدرت محكمة التمييز قرارها التالي .

((**وقبل الرد على أسباب الطعنين التمييزيين :-** نجد أن محاضر الدعوى تنبئ بأن الهيئة المـــؤلفة مـــن الـــسادة القضاة وشاح الوشاح ومحمد عبيدات وسميح سمحان وفي الجلسة المـــنعقدة بتاريخ ٢٠٠٧/٧/١١ ولغايات التدقيق بعد أن قدم وكيل المستأنف عليه مرافعته الخطية رفعت الجلسة إلى يوم ٢٠٠٧/٩/١٢ .

وفـــي جلـــسة ٢٠٠٧/١٢/١٢ ونظراً لتبدل أحد أعضاء الهيئة بأن حضر القاضي الـــسيد محمد الطورة بدلاً من القاضي السيد محمد عبيدات جرى تلاوة الإجراءات السابقة وبالتالي استكمال التدقيق إلى جلسة لاحقة .

وحيث يتبين من الأوراق أن الهيئة التي تلت الإجراءات السابقة واشترك بها العضو الجديـــد محمـــد الطـــورة هي التي تلت الحكم تلاوة فقط على اعتبار أنه صدر من الهيئة المؤلفة من السادة القضاة وشاح الوشاح ومحمد عبيدات وسميح سمحان .

وحـــيث أن اجتهاد هذه المحكمة قد استقر على أن الهيئة التي تنظر الدعوى وتقوم بتلاوة الإجراءات السابقة لتبدل أحد أعضاء الهيئة الحاكمة عليها أن تصدر القرار باسمها بعـــد أن تتـــيح للعـــضو الجديد دراسة ملف الدعوى والاشتراك بالمداولة لإصدار القرار (ونـــشير بذلك إلى تمييز حقوق ٢٠٠٧/٣١١١ تاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٢) وحيث أن محكمة الاستئناف أصدرت قرارها المطعون فيه باسم الهيئة السابقة وخلافاً للمفهوم المتقدم بيانه .

فـــيكون قـــرارها والحالـــة هذه مخالفاً للأصول والقانون مستوجباً للنقض لعلـــــة البطلان .

وبالبناء على ما تقدم نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

بعـــد إعادة الدعوى إلى محكمة الاستئناف سجلت لديها مجدداً برقم (٢٠٠٨/٣٨٤٨٥) نقـــض وبعـــد دعـــوة فـــرقاء الدعوى وسماع أقوالهم قررت إتباع النقض وبعد استكمال إجـــراءات المحاكمـــة أصدرت بتاريخ ٢٠٠٨/١١/٥ قراراً وجاهياً قاضياً برد الاستئنافين وتـــصديق القرار المستأنف وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة .

لم يرضَ مساعد المحامي العام المدني بهذا القرار فطعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة بلائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠٠٨/١١/١٠ .

كمـــا لـــم تـــرضَ المدعى عليها شركة البنك التجاري الأردني بالقرار المشار إليه فطعنت فيه تمييزاً للأسباب الواردة بلائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠٠٨/١١/١٣ .

كمـــا تقـــدم وكيل المميز ضده بلائحتين جوابيتين رداً على التمييزين المشار إليهما طلب في نهايتهما رد التمييزين شكلاً وموضوعاً وتأييد القرار المميز .

<u>وعن أسباب الطعن المقدم من البنك التجاري :-</u>

نجـــد أن الدعـــوى الماثلة أقيمت بتاريخ ٢٠٠٥/١١/٢٤ أي في ظل أحكام قانون وضـــع الأمـــوال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ باعتباره القانون الواجب التطبيق .

وأن هـــذا القانـــون نظـــم إجراءات بيع العقار الذي تم وضعه تأميناً للدين فقد نص صراحة في المادة (١/١٣) منه على أن إجراءات التبليغ يجب أن تتم وفق قانون الإجراء أي أنه أحال في إجراءات التبليغ اللازمة لتنفيذ البيع إلى قانون الإجراء وليس إلى تعليمات البيع الصادرة عن مدير الأراضي التي نصت على أن يتم إنذار المدين بواسطة الشرطة.

وحيث أنه من المستقر عليه فقهاً وقضاءً انه إذا تعارضت التعليمات أو الأنظمة مع القانون فإن القانون هو الواجب التطبيق باعتباره أسمى مرتبة من هذه التعليمات أو الأنظمة وإلـــى هذا ذهب اجتهاد الهيئة العامة لمحكمة التمييز بقرارها رقم (٢٠٠٧/٢٠٤٤) تاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٦ وقرار الهيئة العامة رقم (٢٠٠٧/٢٠٥٢) تاريخ ٢٠٠٨/٣/٣.

وحـــيث يـــستفاد مـــن أحكام المادتين (١٣و١٤) من قانون الإجراء رقم ٣١ لسنة ١٩٥٢ الـــواجب التطبـــيق إن اختصاص دوائر الإجراء هو تبليغ الأوراق اللازمة للتنفيذ وجميع ما ورد في المادة (١٢) منه .

وحـــيث أن معاملـــة بيع العقار موضوع الدعوى قد تمت وأحيل العقار على الجهة الطاعنة كمزاود أخير إحالة قطعية بتاريخ ٢٠٠٤/٩/١٦ .

وحـــيث أن دائـــرة تسجيل الأراضي قد أجرت التبليغات في معاملة تنفيذ سند الدين رقـــم (١٥٣) موضـــوع هـــذه الدعوى بواسطة مركز أمن الشميساني واستناداً للتعليمات الـــصادرة عـــن مدير عام دائرة الأراضي والمساحة استناداً للمادتين (١٠و١١) من نظام تسجيل الأراضي رقم ١ لسنة ١٩٥٣ فإنه والحالة هذه تكون قد طبقت تعليمات صادرة عن موظـــف عام تتعارض مع أحكام قانون الإجراء ووضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ قبل تعديله مما يوجب اعتبار كافة إجراءات البيع باطلة .

كما أننا نجد أنه قد صدر وقبل الفصل في هذه الدعوى القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ الـــنافذ اعتـــباراً مـــن ٢٠٠٩/٣/١ المنشور في عدد الجريدة الرسمية رقم (٤٩٥٢) على الصفحة (٩٠٧) قانون معدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين .

وحـــيث يستفاد من أحكام الفقرة الثالثة من المادة الخامسة عشر منه أن المشرع قد اعتبـــر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام هذا القانون أي قبل ٢٠٠٩/٣/١ صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير ومنها القضايا التي لم يتم الفصل فيها من القضايا المنظورة إلا أن المشرع قد استثنى من صحة التبليغات الحالة

التـــي تتوافـــر فـــيها الشروط المنصوص عليها في تلك المادة وقد هدف المشرع من ذلك حماية الغير حسن النية الذي انتقلت إليه ملكية العقار المباع بالمزاد العلني .

وحـــيث لم يرد في ملف الدعوى ما يفيد إن كان العقار موضوع الدعوى قد سجل رســـمياً في دوائر التسجيل باسم الجهة الطاعنة وفيما إذا انتقلت ملكيته إلى غيرها وتاريخ ذلك وإن كانت أحدثت عليه منشآت أو تحسينات جوهرية أم لا لغايات الاستثناء الوارد في البند (ج) من الفقرة الثالثة من المادة (١٥) سالفة الإشارة ، حيث أن التحقق من هذه الوقائع هو أمر ضروري لغايات الفصل في هذه الدعوى .

وحـــيث أن محكمـــة الاستئناف قد فصلت في الدعوى قبل التثبت مما أسلفنا فيكون القرار المطعون فيه سابقاً لأوانه وحرياً بالنقض .

وعن أسباب الطعن المقدم من مساعد المحامي العام المدني :-

فـــإن في ردنا على أسباب الطعن المقدم من شركة البنك التجاري الأردني ما يكفي للرد عليها فنحيل إليه تجنباً للتكرار .

لهـــذا وبـــناء علـــى ما تقدم نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف لإجراء المقتضى القانوني في ضوء ما بيناه .

قـــراراً صـــدر بـــتاريـــخ ١ شـــعبان ســـنـــة ١٤٣٠ هـــ الموافق ٢٣/٧/٢٠٠٩م.

عضـــــــو عضـــــــو القاضـــي المترئـــس

عضـــــــو عضـــــــو

رئيـــس الديـــوان

دقـــــــق

أ . ك