محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقيـــة

رقم القضية:٢٠٠٩/٢٤٩٧

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمـــة وإصـــدار

الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئـــة الحاكمـــة برئاســـة القاضـــي السيـــد عبد الرحمن البنا .

وعضويـــــة القضـــاة الســـــادة

د. مصطفى العساف ، ناصر التل ، محمد عبده شموط ، يوسف الذيابات .

- **المميـــــــز : مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .**

- **المميـــز ضـــده : محمد صدقي محمود عبد الله .**

وكيله المحامي جعفر العيادة .

بتاريـــخ ٢٠٠٩/٦/٢٣ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الـصادر عـن محكمـــة استئناف حقوق عمان فـــي القـضية رقـــم (٢٠٠٩/١٨٣٢٣) فـصل ٢٠٠٩/٦/١ المتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان رقم ٢٠٠٨/١٧٢٣ فصل ٢٠٠٨/١٠/٢٩ **القاضي : ((بإبطال إجراءات معاملة تنفيذ سند تأمين الدين رقم ٦٥٣ تاريخ ١٩٩٥/٩/٢٧ الواقع على قطعة الأرض رقـم ٣٢ حوض رقم ١ شاكر الشمالي – قرية سالم من أراضي الموقر من مرحلة تبليغ الإنذار الأولي وكافة الإجراءات المستندة إلى هذه التبليغات وإعادة الحال إلى ما كانت عليه وتضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعي ومبلغ ٥٠٠ دينـــار أتعاب محاماة وتضمين الجهة المستأنفة كافة الرسوم والمصاريف الاستئنافية ومبلغ مائة دينار بدل أتعاب محاماة تدفعها للمستأنف ضده عن هذه المرحلة .**

وتتلخص أسبـــــاب التمييـــــــــز بما يلي : -

١. أخطأت المحكمة في النتيجة التي توصلت إليها إذ جاء قرارها مخالفاً للأصـــول ولأحكام القانون من حيث عدم معالجته أسباب الاستئناف جميعها وبشكل واضح ومفصل وفقاً لما تتطلبه أحكام المادة ٤/١٨٨ من قـــانون أصـــول المحاكمـــات المدنية .

٢. أخطأت المحكمة باستخلاص وقائع الدعوى والنتيجة التي توصلت إليها بـــالرغم من أن جميع الإجراءات التي قامت بها الجهة التي يمثلها المميز كانـــت وفـــق أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتعليمـــات تنفيـــذ الـــدين الصادرة بموجبه .

٣. وبالتناوب فإنه من المقرر انه لا يقبل الطعن أو الادعاء بـــبطلان الإجـــراء أو البيع بالمزاد العلني طالما كان ذلك الإجراء لا يمس جوهر ثمن العقار أو السند المطروح للتنفيذ .

٤. أخطأت المحكمة إذ جاء حكمها مشوباً بقصور في التسبيب والتعليـــل ومخالفـــاً للأصول والقانون .

٥. وبالتناوب فقد أخطأت المحكمة في النتيجة التي توصلت إليها إذ لم يثبت المميز ضده أنه قد تضرر نتيجة الإجراء المدعى ببطلانه .

٦. وبالتناوب فقد أخطأت المحكمة في إلزام الجهة التي يمثلهـــا المميـــز الرســـوم والمصاريف والأتعاب .

- ***لـــــهذه الأسباب يطلب المميز قبول التمييز شكلاً و نقـــض القـــرار المميـــز موضوعاً .***

- ***بتاريـــــخ ٢٠٠٩/٧/١٦ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابيـــة طلـــب فـــي نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً وفي الموضوع رد التمييز وتضمين الجهة المميزة الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .***

الـــقـــــــــــــرار

==========

بعـــد التدقيـــــق والمداولـــــة نجد أنـــه وبتـــاريخ ٢٠٠٨/٥/٦ أقـــام المدعي محمد صدقي محمود عبد الله هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق عمان ضـــد المدعى عليهم :-

١- شركة البنك الأهلي الأردني .

٢- مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته .

٣- المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

وموضوعهـــا :- إبطال كافة إجراءات تنفيذ سند الـــدين رقـــم ٦٥٣ تـــاريخ ١٩٩٥/٩/٢٧ الواقعة على قطعة الأرض رقم ٣٢ حوض رقم ١ شاكر الشمالي قرية سالم من أراضي الموقر جنوب عمان وإبطال كافة التصرفات اللاحقة التـــي تمـــت بموجبهـــا وإبطال كافة إجراءات تسجيلها وإلغاء سندات التسجيل والتصرفات والبيوع اللاحقة وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التنفيذ بإعادة تسجيل الأرض والأبنية المقامـــة عليهـــا باســـم المدعي مقدرة لغايات الرسوم بمبلغ ٣١٠٠ دينار .

وقد استند في إقامة الدعوى للأسباب التالية :-

==========

١. يملك المدعي كامل قطعة الأرض رقم ٣٢ حوض ١ شاكر الشمالي قرية سالم من أراضي الموقر ومساحتها ٣٨٢٠ م ٢ .

٢. بتاريخ ١٩٩٥/٩/٢٧ قام المدعى عليه الأول بعقد قرض للمـــدعي بـــضمان قطعة الأرض والبناء القائم عليها والأشجار وتحرير سند تأمين دين وســـجل الرهن لدى دائرة أراضي جنوب عمان لصالح المدعى عليه الأول تحت رقم ٦٥٣ .

٣. نتيجة تنفيذ سند تأمين الدين رقم ٦٥٣ بموجب معاملـــة تنفيـــذ الـــدين رقـــم ٢٠٠٠/١٣ بصورة خاطئة ومخالفة للقانون فقد تم بنتيجة المزاد بيع وإحالـــة قطعة الأرض إلى المدعى عليه الأول .

٤. خالف المدعى عليهم القانون والتعليمات والواقع عندما عملوا على تنفيذ ســـند الدين وبيع القطعة بصورة مخالفة للقانون والواقع .

وبعد أن سارت محكمة الدرجة الأولى بإجراءات المحاكمة أصدرت قرارها رقم ٢٠٠٨/١٧٢٣ المتضمن الحكم بإبطال إجراءات معاملة تنفيذ سند تأمين الدين رقـــم ٦٥٣ تاريخ ١٩٩٥/٩/٢٧ والواقع على قطعة الأرض رقم ٣٢ حوض رقم ١ شاكر الشمالي – قرية سالم – من أراضي الموقر – جنوب عمان من مرحلة تبليغ الإنذار الأولـــي وكافـــة الإجراءات المستندة إلى هذه التبليغات وإعادة الحال إلى ما كانت عليه وتضمين المـــدعى عليهم الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعي ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة للمدعي.

لم يرتضِ مساعد المحامي العام المدني بهذا القرار وتقدم باستئنافه لدى محكمـــة استئناف عمان .

وبتاريخ ٢٠٠٩/٦/١ قضت محكمة استئناف عمان بقرارها رقم ٢٠٠٩/١٨٣٢٣ برد الاستئناف موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف وتضمين الجهة المستأنفة كافة الرسوم والمصاريف الاستئنافية ومبلغ مائة دينار بدل أتعاب محاماة تدفعها للمستأنف ضده عن هذه المرحلة .

لم يرتضِ مساعد المحامي العام المدني بالقرار الاستئنافي المشار إليه وتقدم لدى محكمتنا للطعن فيه وتقدم المدعي بلائحة جوابية ضمن المدة القانونية .

وفي الرد على أسباب التمييز جميعها :- والتي ينعى بها الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بالنتيجة التي تولت إليها إذ أن حكمها مشوباً بقصور في التسبيب والتعليل ومخالف للقانون والأصول .

وللرد على ذلك :- نجد أن مدير تسجيل أراضي جنوب عمان وبناء على طلب الدائن باشر بتبليغ المدعى عليه المدين / المميز ضده الإنذار بتنفيذ سند الدين رقم ٦٥٣ تاريخ ١٩٩٥/٩/٢٧ وبيع قطعة الأرض رقم ٣٢ حوض رقم ١ شاكر الشمالي – قرية سالم – وقد قام بإجراء التبليغات التنفيذية وفقاً لتعليمات تنفيذ الدين لسنة ٢٠٠٢ بواسطة الشرطة عن طريق مركز أمن زهران .

وحيث أن المادة ١٣ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ بصيغتها المعدلة بالقانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠١ قد نصت صراحة أنه يترتب على دائرة التسجيل أن تجري التبليغات التنفيذية وفقاً للأصول المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية .

وحيث أن من المستقر عليه فقهاً وقضاءاً أن القانون هو أسمى مرتبة من التعليمات أو الأنظمة إذا تعارضت مع أحكامه .

وحيث أن اجتهاد الهيئة العامة لمحكمة التمييز بقرارها رقم ٢٠٠٧/٢٠٤٤ قد ذهب إلى أن كافة التبليغات الجارية عن معاملات تنفيذ الدين بواسطة المراكز الأمنية تعتبر إجراءات باطلة لأنها صدرت بناءً على تعليمات موظف عام خلافاً لأحكام المادة ١/١٣ من القانون المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين التي أوجبت أن

تتم هذه التبليغات وفق الأصول المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمـات المدنيـة والذي اوجب أن تتم هذه التبليغات بواسطة المحضرين .

ونجد أنه ورغم ما توصلنا إليه فقد صدر قبل الفصل في هذه الدعوى بحكم مبرم القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين النافـذ اعتباراً من ٢٠٠٩/٣/١ وقد نصت الفقرة الثالثة من المادة ١٥ منه على أن تعتبر جميـع التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل قبل نفاذ أحكام هذا القانون المعدل صحيحة ومنتجـة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير وتسري أحكام هذه الفقرة على ما لم يكن قد تم الفـصل فيه من القضايا المنظورة أمام المحاكم .

إلا أن هذه الفقرة استثنت من تطبيق ما اشرنا إليه التبليغات المتعلقة بـإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول الذي كان مسجلاً باسم المحال عليه العقار قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون وبدون إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية علـى هـذا العقار .

ويستفاد من أحكام هذه الفقرة أن الاستثناءات من صحة التبليغات هي :-

١- أن يكون المال غير المنقول مسجلاً باسم المحال عليه ولم تنتقل ملكيته إلى شخص آخر .

٢- أن يتم تسجيل المال غير المنقول قبل ٩٠ يوماً من تاريخ نفاذ أحكـام هذا القانون أي قبل ٢٠٠٨/١٢/١ .

٣- أن لا يقوم المحال عليه المسجل المال غير المنقول باسـمه بإحـداث منـشآت أو تحـسينات جوهريـة علـى هـذا العقـار (ت / ح/١٢٦٥/٢٠٠٨) .

وحيث أن قطعة الأرض أحيلت على الـدائن إحالـة نهائيـة وقطعيـة بتـاريخ ٢٠٠٠/٢/١ ولم يرد في ملف الدعوى ما يفيد فيما إذا كان هذا العقار قد سجل رسمياً في دوائر التسجيل باسم الدائن لغايات الاستثناءات الواردة في البند (ج) فقر (٣) من المـادة (١٥) من القانون المعدل وكذلك التحقق فيما إذا كان التسجيل تم قبل ٩٠ يوماً من تـاريخ نفاذ أحكام هذا القانون والتثبت فيما إذا تم إحداث أي تحسينات أو تغييرات جوهرية علـى هذا العقار .

وحيث أن التحقق من هذه الناحية هو أمر ضروري للفصل فـي هـذه الـدعوى فيكون القرار المطعون فيه سابقاً لأوانه ومستوجباً النقض .

وعن أسباب اللائحة الجوابية وبردنا على أسباب التمييز ما يكفي للرد عليهـا تحاشياً للتكرار .

لهذا نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلـى مـصدرها لإجـراء المقتضى القانوني .

قـراراً صـدر بتاريخ ١٠ جمادى الأولى سنـة ١٤٣١هـ الموافق ٢٠١٠/٤/٢٥م.

عضـــو عضـــو القاضـي المترئـس

عضـــو عضـــو

رئيـس الديـوان

دقـيـق: ب . ع