محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠٠٩/٢٨٦٠

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 عبد الرحمن البنا .

وعضويـــــة القضـــــاة الســـادة

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

التمييـز الأول :-

=========

المميـــــزة :-

شركة بنك الأردن ش . م . ع .

وكيلاها المحاميان أسامة سكري وماهر ادعيس .

المميـز ضده:-

بسام أحمد مفضي النجداوي .

وكيله المحامي جعفر النجداوي .

التمييـز الثاني :-

=========

المميـــــز :-

مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

المميـز ضده:-

بسام أحمد مفضي النجداوي .

وكيله المحامي جعفر النجداوي .

==========

قـــــــــــــدم في هذه القضية تمييزان الأول بتاريخ ٢٠٠٩/٦/١٤ ومقدم من شركة بنك الأردن ش . م . ع والثاني بتاريـــــــــخ ٢٠٠٩/٧/١٦ ومقدم من مساعد المحامي العام المدني وذلك للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقـــــم ٢٠٠٩/٦٠٧٦ فصل ٢٠٠٩/٤/٥ **المتضمن** رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان رقم ٢٠٠٨/٢٩٦ فصل ٢٠٠٨/٦/٢٩ **القاضي:** ((الحكم بإبطال معاملة تنفيذ سند الدين رقم ٩٤/٢٨٦ معاملة رقم ٩٤/٢٣ الجارية على العقار المقام على قطعة الأرض رقم ٤ حوض ١٧ زي الشمالي من أراضي السلط وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل البدء بإجراءات التنفيذ مع تضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة)) وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة للمستأنف ضده في الاستئنافين الأول والثاني .

وتتلخص أسباب التمييز الأول بما يلي :-

أولاً :- أخطأت محكمة الاستئناف بما توصلت إليه من نتيجة لجهـــة اعتبارهـــا أن التبليغات الجارية في ملف التنفيذ المتعلق بالعقار موضوع الدعوى لا ينطبق عليهـــا نص الفقرتين (١+٢) من المادة الخامسة من القانون المعدل لقانون وضع الأمـــوال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٨ لعام ٢٠٠٩ لأن العقار مسجل باسم المميزة .

ثانياً :- وبالتناوب فإن ما توصلت له محكمة الاستئناف مخالف للقانون لأنـــه كـــان يتعين على محكمة الاستئناف التحقق من الشروط المبينة في المادة ١٥ من القـــانون المعدل أعلاه قبل إصدار القرار المميز سيما وأن محكمة الاستئناف بنت حكمها دون أن تتحقق من شروط تطبيق النص وبالتالي فإن قرارها من هذه الجهـــة مـــستوجب النقض .

ثالثاً :- أخطأت محكمة الاستئناف بتأييدها قرار محكمة بداية حقوق عمـــان علـــى الرغم من أن الإجراءات الجارية للتنفيذ على العقار موضوع الـــدعوى متفقـــة مـــع القانون خاصة بعد أن صدر القانون المعدل رقم ٢٠٠٩/٨ الواجب التطبيـــق علـــى وقائع الدعوى .

رابعاً :- إن القرار المميز مخالف للقانون .

- ***لهذه الأسباب يطلب وكيل المميزة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.***
- ***بتاريخ ٢٠٠٩/٧/١٥ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً وفي الموضوع رد التمييز وتضمين الجهة المميزة الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .***

وتتلخص أسباب التمييز الثاني بما يلي :-

==========

أولاً :- أخطأت محكمة الاستئناف باستخلاص وقائع الدعوى والنتيجة التي توصلت إليها بالرغم من أن جميع الإجراءات التي قامت بها الجهة المميزة كانت وفق أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتعليمات تنفيذ الدين الصادر بموجبه .

ثانياً :- وبالتناوب أخطأت محكمة الاستئناف بمخالفتها تعليمات معاملات تنفيذ الدين لسنة ١٩٥٣ وعدم تطبيقها تطبيقاً سليماً على وقائع الدعوى وبالرجوع إلى وقائع الدعوى نجد أن التبليغات قد وقعت صحيحة وبشكل موافق لنص المادة الأولى من التعليمات المذكورة .

ثالثاً :- وبالتناوب أخطأت محكمة الاستئناف بإلزام الجهة المميزة بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة كونها لم ترتكب أي خطأ مقصود بالإجراءات .

- ***لهذه الأسباب يطلب المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.***
- ***بتاريخ ٢٠٠٩/٨/٢ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً وفي الموضوع رد التمييز وتضمين الجهة المميزة الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .***

الـــــــقـــــــــــرار

==========

بعـــد التدقيق والمداولة نجد أن المدعي بسام أحمد مفضي النجداوي أقام الدعوى رقم ٢٠٠٨/٢٩٦ لدى محكمة بداية حقوق جنوب عمان بمواجهة المدعى عليهم :-

١. بنك الأردن.

٢. مدير تسجيل أراضي السلط .

٣. المحامي العام المدني بصفته ممثلاً للمدعى عليه الثاني .

موضوعهـــــا إبطال جميع إجراءات تنفيذ سند تأمين الدين رقم ٩٤/٢٨٦ معاملة رقـم ٩٤/٢٣ وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل تنفيذ سـند الـدين مقـدراً الـدعوى بمبلـغ (١٤٤٨٠) ديناراً على سند من الوقائع التالية :-

١. بتاريخ ١٩٩٤/٧/١٧ وضع المدعي حصصه التي يملكها في قطعـة الأرض رقـم ٤ حوض ١٧ زي الشمالي من أراضي السلط البالغة ٧ حصص من أصـل ٨ حـصص تأميناً لدى بنك الأردن البالغ ١٤٤٨٠ ديناراً بموجب سند تأمين الدين رقم ٩٤/٢٨٦ رقم ٩٤/٢٣ المنظم لدى مديرية تسجيل أراضي السلط .

٢. بتاريخ ١٩٩٥/١١/٢ طلب الدائن بنك الأردن من مدير تسجيل أراضي السلط تنفيـذ سند تأمين الدين المشار إليه .

٣. بتاريخ ١٩٩٥/١١/١٢ باشر مدير تسجيل أراضي السلط إجراءات تنفيذ سند الـدين ابتداء من توجيه الإنذار الأولي إلا أن إجراءات التنفيذ توقفت من تـاريخ ٩٦/٥/٢٦ وحتى تاريخ ١٩٩٧/٣/٤ حيث أعاد مدير تسجيل أراضي السلط إجراءات التنفيذ من جديد ابتداء من مرحلة الإنذار الأولي ثم توقفت إجراءات التنفيذ مرة أخرى من تاريخ ١٩٩٧/٨/١٨ وحتى تاريخ ١٩٩٨/١٠/٤ حيث أعاد مدير التسجيل إجراءات التنفيذ من جديد ابتداء من مرحلة الإنذار الأولي ثم توقفت إجـراءات التنفيـذ مـن تـاريخ ٩٨/١٢/١٨ وحتى تاريخ ٢٠٠٠/٢/١٧ لذلك ألغى مدير تـسجيل أراضـي الـسلط إجراءات التنفيذ السابقة وباشر إجراءات التنفيذ من جديد .

٤. بتاريخ ٢٠٠٠/٢/١٧ باشر مدير تسجيل أراضي السلط إجراءات تنفيذ سند الدين من جديد ابتداء من مرحلة الإنذار الأولي وحتى تسجيل حصص المدعي في قطعة الأرض باسم المزاود الدائن بنك الأردن بتاريخ ٢٠٠٢/٢/٤ بـإجراءات تنفيذيـة مخالفـة للقانون وتعليمات سند الدين وباطلة ومنها :

١)تبليغ الإنذار الأولي بتاريخ ٢٠٠١/٣/٦ عن طريق مركز أمن البيادر وهو جهة غير مختصة بالتبليغ مخالف لحكم المادة ١/١٣ من قانون وضع الأموال غيـر المنقولـة تأميناً للدين وباطل ويترتب عليه بطلان جميع إجراءات التنفيـذ اللاحقـة المعتمـدة والمبنية على هذا الإجراء الباطل .

٢)لم توقع ورقة التحقيق أثناء وضع اليد من الهيئة الاختيارية أو من الحاضرين مـن الأهالي المجاورين كما تقضي المادة (٢) من تعليمات تنفيذ الدين .

٣)لم يتقيد مدير تسجيل أراضي السلط بالمدة الفاصلة بين نشر كل إعلان بيع وآخر من الإعلانات الثلاثة وهي (١٥) يوماً مخالفاً حكم المادة (٣) من تعليمات تنفيذ الدين .

٤)نشر إعلان البيع الأول في الصحف المحلية بتاريخ ٢٠٠٠/١١/١ مخالف لحكم المادة (٣) من تعليمات تنفيذ الدين لأن معاملة تنفيذ الدين كانت من تاريخ ٢٠٠٠/١٠/١٨ وحتى تاريخ ٢٠٠٠/١١/٥ أمام مدير عام دائرة الأراضي والمساحة لتـدقيقها ولـم تكن الموافقة على السير بها من قبله قد حصلت .

٥)إعلانات البيع في الصحف المحلية مخالفة لحكم المادتين ٣ و ٤ من تعليمات تنفيـذ الدين لأنه لم يتم تعليق نسخة عن كل إعلان من إعلانات البيع في المحل الكائن فيـه العقار وجاء ملف التنفيذ خالياً من هذا الإجراء ولم تتم المناداة عـن بيـع حـصص المدعي في قطعة الأرض في المحل الكائن فيه العقار وجاء ملف التنفيذ خالياً من هذا الإجراء .

٦)قبول مدير تسجيل أراضي السلط دخول الدائن بنـك الأردن فـي المزايـدة بتـاريخ ٢٠٠١/٧/١٦ مخالف لحكم المادة ١٨ من تعليمات تنفيذ الدين لتأخير المزايدة مـن تاريخ ٢٠٠٠/١١/٢٩ وحتى تاريخ ٢٠٠١/٧/١٦ لأسباب قانونية وهي عدم ظهور مزاودين ولعدم تعقب الدائن للمزايدة وكان على مدير تسجيل أراضي الـسلط إعـادة المزايدة بالإعلان مرة أخرى لمدة ١٥ يوماً حتى يفسخ المجال للمزاودين الدخول في المزايدة قبل الموافقة على دخول الدائن بالمزايدة .

٧)لم يتضمن الإنذار النهائي المنشور في الصحف المحلية بتاريخ ٢٠٠١/١/١٨ وصفاً كاملاً للعقار الموضوع في المزايدة خلافاً لحكم المادة ٣/١٣/ح من القانون رقـــم ٨ لسنة ٢٠٠١ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين .

طالبـــــــــــاً إصدار القرار والحكم بإبطال جميع إجراءات تنفيذ سند تأمين الدين رقم ٩٤/٨٦ معاملة رقم ٩٤/٢٣ تاريخ ١٩٩٤/٧/١٧ وإبطال قرار الإحالـــة القطعيـــة النهائية على اسم المزاود الدائن بنك الأردن وإبطال سند التسجيل الحصص البالغـــة (٧) من أصل (٨) حصص في قطعة الأرض رقـــم (٤) حـــوض (١٧) زي الـــشمالي مـــن أراضي السلط التي سجلت باسم بنك الأردن نتيجة للإجراءات التنفيذية المخالفة للقـــانون وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل تنفيذ سند الدين وإعادة تسجيل ملكية هذه الحـــصص باسم المدعي وتضمين المدعى عليهم بالتكافل والتضامن بـــدفع الرســـوم والمـــصاريف وأتعاب المحاماة.

بعد سماع البينات في الدعوى أصدرت محكمـــة الدرجـــة الأولـــى قرارهـــا بتـــاريخ ٢٠٠٨/٦/٢٩ **قضى** بإبطال معاملة تنفيذ سند الدين رقم ٩٤/٢٨٦ معاملة رقـــم ٩٤/٢٣ الجارية على حصص المدعي في قطعة الأرض رقم (٤) حوض (١٧) زي الشمالي من أراضي السلط .

لم ترض المدعى عليها شركة بنك الأردن بالقرار فتقدمت باستئنافه علـــى ســـند مـــن الأسباب الواردة فيه طالبةً فسخ القرار المستأنف والحكم برد الدعوى وتضمين المستأنف ضده الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة ، وكذلك تقدم مساعد المحامي العام المـــدني باستئنافه للطعن في القرار .

وتقدم المستأنف ضده بسام بلائحة جوابية بواسطة وكيله للأسباب الواردة في متنه طالباً رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين المـــستأنف الرســـوم والمـــصاريف وأتعـــاب المحاماة.

وبتاريـــــــــخ ٢٠٠٩/٤/٥ أصـــدرت محكمـــة اســـتئناف عمـــان قرارهـــا رقـــم ٢٠٠٩/٦٠٧٦ قضى برد الاستئنافين وتضمين المستأنفين الرسوم والمـــصاريف و٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة .

لم يلقَ هذا القرار قبولاً من المستأنفين فطعنا فيه تمييزاً للأسباب الـواردة بلائحـة تمييز كل منهما ، كما تقدم المدعي بلائحة جوابية طلب فيها رد التمييزين وتصديق الحكـم المطعون فيه .

وفي الموضوع / وعن التمييز المقدم من المدعى عليها شركة بنك الأردن.

وعن أسباب التمييز جميعاً / وحاصلها النعي على الحكم المطعون فيـه بالنتيجـة التي توصلت إليه كون التبليغات الجارية في ملف التنفيذ على العقار موضوع الـدعوى لا ينطبق عليها أحكام المادة ١٥ من القانون المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ وأن إجراءات التنفيذ تتفق والقانون المذكور .

وفي ذلك نجد الثابت في الدعوى أن مدير تسجيل السلط وبناء على طلـب الـدائن الجهة الطاعنة وفي الشهر الثاني من عام ٢٠٠٠ باشر بإجراءات تنفيذ سـند الـدين رقـم ٩٤/٢٨٦ بيع حصص المدعي في قطعة الأرض رقم ٤ حـوض ١٧ زي الـشمالي مـن أراضي السلط وقام بإجراء كافة التبليغات التنفيذية وفقاً لتعليمات تنفيذ الدين لـسنة ٢٠٠٢ بواسطة الشرطة عن طريق مركز أمن الصبحي .

وحيث أن المادة ١/١٣ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ٥٣ بصيغتها المعدلة بالقانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠١ قد نصت صراحة أنه يترتب علـى دائرة التسجيل أن تجري التبليغات التنفيذية وفقاً للأصول المنصوص عليهـا فـي قـانون أصول المحاكمات المدنية .

وحيث من المستقر عليه فقهاً وقضاء 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 على معاملات تنفيذ الدين بواسطة المراكز الأمنيـة تعتبـر إجراءات باطلة لأنها صدرت بناء على تعليمات موظف عام خلافاً لأحكام المادة ١/١٣ من القانون المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تنفيذاً للدين التي أوجبـت أن تـتم هـذه

التبليغات وفق الأصول المنصوص عليه في قانون أصول المحاكمات المدنية الذي أوجـــب أن تتم هذه التبليغات بواسطة المحضرين أو الشركات التي تم تأسيسها وفقاً للقانون .

ورغم ما توصلنا إليه فقد صدر وقبل الفصل في هذه الـــدعوى القـــانون رقـــم ٨ لسنة٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين النافـــذ اعتبـــاراً مـــن ٢٠٠٩/٣/١ .

ونصت الفقرة الثالثة من المادة ١٥ منه على أن تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل قبل نفاذ أحكام هذا القانون المعدل صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير وتسري أحكام هذه الفقرة على ما لم يكن قد تم الفصل فيه من القضايا المنظـــورة أمام المحاكم .

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

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 أحكام هـــذا القانون أي قبل ٢٠٠٨/١٢/١ .**
٣- **أن لا يقوم المحال عليه المسجل المال غير المنقولة باسمه بإحداث منشآت أو تحسينات جوهرية على هذا العقار (تمييز حقوق رقم ٢٠٠٨/١٢٦٥).**

وحيث ثابت أن حصص المدعي أحيلت على الجهة الطاعنة إحالـــة نهائيـــة فـــي ٢٠٠١/١١/٤وسجلت هذه الحصص باسم المحال عليها الطاعنة بموجب ســـند التـــسجيل المحفوظ بالملف بتاريخ ٢٠٠٧/١/٨ أي قبل ٢٠٠٨/١٢/١ ولم يرد في الدعوى أية بينـــة على أن المحال عليه قام بإحداث منشآت أو تحسينات جوهرية على هذا العقار وعليه فـــإن إجراءات التنفيذ تعتبر مستثناة من تطبيق أحكام الفقرة ٣/أو ب مـــن المـــادة ١٥ القـــانون

المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ ويجب تطبيق أحكام المادة ١/١٣ من القـــانون المعـــدل لـــسنة ٢٠٠٠ المشار إليه .

وحيث ثابت أن إجراءات التبليغ في معاملات تنفيذ الدين محل الدعوى قـــد تمـــت باطلة بالتفصيل الذي سبق الإشارة .

وحيث أن الحكم المطعون فيه انتهى إلى هذه النتيجة فيكون واقعاً في محلـــه ممـــا يتعين معه رد هذه الأسباب .

وعن التمييز المقدم من مساعد المحامي العام المدني :-

وعن السببين الأول والثاني / وحاصلهما النعي على الحكم المطعون فيه بالنتيجـــة التي توصل إليه من حيث بطلان إجراءات التبليغ في معاملات تنفيذ الدين لأنها جاءت تتفق والقانون وتعليمات البيع الصادرة عن مدير عام الأراضي والمساحة .

وفي ذلك نجد في ردنا على أسباب الطعن المقدم من شركة بنك الأردن ما يفـــي بالرد على ما ورد فيها فنحيل إليها تحاشياً للتكرار .

وعن السبب الثالث :- وحاصله النعي على الحكم المطعون فيه خطأه بإلزام الجهة الطاعنة بالرسوم والمصاريف والأتعاب لأن مدير التسجيل لم يرتكب خطأ .

وفي ذلك نجد أن مدير التسجيل هو الذي قام بإجراءات تنفيذ سند الـــدين بطريقـــة مخالفة للقانون وهو الذي تسبب بالخطأ .

وحيث توصل الحكم المطعون فيه إلى بطلان هذه الإجراءات فتعتبر الجهة الطاعنة الخاسرة للدعوى وتكون ملزمة بالرسوم والمصاريف والأتعاب للجهة المدعية باعتبارها قد ربحت دعواها **فيكون ما ورد بهذا السبب واقعاً في غير محله مما يتعين معه رده .**

لهذا نقرر رد التمييزين وتأييد الحكم المطعون فيه وإعادة القضية إلى مصدرها .

قـــراراً صـــدر بتاريـــخ ١٤ ربيع الثاني سنـــة ١٤٣١هـــ الموافق ٢٠١٠/٣/٣٠م.

عضـــــــــو عضـــــــــو القاضـــــي المترئـــس

عـــــضـــــو

رئيـــس الديـــوان

دقـــــــق : ب . ع