محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠٠٩/٨٤٦

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار

الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد بسام العتوم

وعضوية القضاة السادة

فايز حمارنة ، محمد طلال الحمصي ، محمد المحادين ، هاني قاقيش .

==========

التمييـــــز الأول :-

==========

المميـــــزة:

شركة بنك القاهرة عمان/ وكلاؤها المحامون محمود قطيشات وبشار الـشريف ومحمد القيسي وفادي حبايبة وسليم الحديدي وحسين الحسين وبثينة خـشان وجمانـة ادعيس وعريب القطب .

المميز ضدهما:

١. ريما عزمي جميل عزو .

٢. راسم عبد الحافظ عبد حافظ الخفش /بصفته المالك للاسم التجاري مؤسـسة راسم الخفش الدولية سابقاً والمسجلة حالياً باسم مطعم عالم الدجاج بالإضافة إليه .

وكيلهما المحامي إبراهيم يوسف .

التمييـــــز الثاني :-

==========

المميـــــز : فتحي محمود طاهر أحمد .

وكيله المحامي فهد البيطار .

المميز ضدهما :

١.ريما عزمي جميل عزو .

٢. راسم عبد الحافظ عبد حافظ الخفش / بصفته الشخصية وبصفته المالك للاسم التجاري مؤسسة راسم الخفش الدولية السابقة والمسجلة حالياً باسم مطعم عالم الدجاج بالإضافة إليه .

وكيلاهما المحاميان إبراهيم يوسف وإبراهيم العملة .

قدم في هذه القضية تمييزان الأول بتاريخ ٢٠٠٩/١/٢٨ ومقدم من شركة بنك القاهرة عمان والثاني بتاريخ ٢٠٠٩/٢/٩ ومقدم من فتحي محمود طاهر أحمد وذلك للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠٠٨/٥٢٢٤١) فصل ٢٠٠٩/١/٥ المتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتصديق القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان رقم (٢٠٠٧/٢٥٠٩) فصل ٢٠٠٨/١١/١٧ **القاضي بما يلي : ((١. الحكم ببطلان إجراءات تنفيذ سند تأمين الدين رقم (٧٩٩) معاملة رقم (٩٤/٢) تاريخ ١٩٩٤/١١/١ الجاري على قطعة الأرض رقم ٣ حوض ١١ عنبة – الرمان من أراضي السلط من مرحلة تبليغ الإنذارات الأولية الموجهة للمدعيين وكافة الإجراءات المستندة له وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل هذا الإجراء.**

٢. عملاً بالمادتين ١٦١و١٦٦ من قانون أصول المحاكمات المدنية تضمين المدعى عليهما الأول والثاني الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعي ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة .

٣. عدم الحكم على المدعى عليه الثالث بأية رسوم أو مصاريف أو أتعاب محاماة)) .

وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف كل عن استئنافه ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة لوكيل المدعيين بالتساوي فيما بين المستأنفين عن هذه المرحلة .

وتتلخص أسباب التمييز الأول بما يلي:

==========

١. إن القرار الصادر عن محكمة الاستئناف لم يكن معللاً تعليلاً كافياً ومخالف لأحكام القانون .

٢. أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها برد الاستئناف وتصديق القرار المستأنف حيث أن الغاية من تبليغ المدين الإنذار هي إعلامه بما يتخذ ضده من إجراءات لتمكينه من تقديم دفوعه واعتراضاته حولها ولكون هذه الغاية قد تحققت في هذه الدعوى .

٣. أخطأت محكمة الاستئناف باعتبار البطلان المدعى به – مع عدم التسليم به- في هذه الدعوى من النظام العام حيث أبطلت معاملة التنفيذ بالاستناد إلى تبليغ جرى بواسطة أفراد الضابطة العدلية ولم تأخذ بعين الاعتبار أحكام المادة (٢٤) من قانون أصول المحاكمات المدنية .

٤. أخطأت محكمة الاستئناف بما توصلت إليه حيث أن موضوع هذه القضية هو بطلان الإجراءات التنفيذية لسند الدين المنفذ لدى دائرة الأراضي وحيث أن الدفع ببطلان التبليغ (وهو أحد أسباب الدعوى) لا بد من إثارته قبل التعرض لموضوع الدعوى .

٥. أخطأت محكمة الاستئناف بعدم أخذها بأحكام المادة (١٠٤/ب) من قانون التنفيذ المؤقت رقم (٢٠ لسنة ٢٠٠٣) والقاضية بمنح الصحة على ما اتخذته من دوائر الأراضي من إجراءات فيما يتعلق بسندات تأمين الدين .

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

- **بتاريخ ٢٠٠٩/٢/٢٦ قدم وكيل المميز ضدهما لائحة جوابيـــة طلـــب فـــي نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً والحكم برد التمييز شـــكلاً وموضـــوعاً وتأييد القرار محل الطعن وتضمين المميزة الرسوم والمـــصاريف وأتعـــاب المحاماة .**

وتتلخص أسباب التمييز الثاني بما يلي :-

==========

١. جاء الحكم المميز فيما توصل إليه وفيما قضى به مخالفاً للواقع وغير مبني على أساس صحيح من القانون وقائماً على الخطأ البين في تفسيره وتأويله ومستنداً إلى تكييف قانوني غير صحيح لوقائع الدعوى وبيناتها أدى به إلى تطبيق أحكام قانونية في غير محلها الصحيح .

٢. أخطأ الحكم المميز حيث خالفت المحكمة أحكام المادة (٢٤) من قانون الأصول من جهة الحكم ببطلان إجراءات التبليغ بالرغم من عدم تحقق الضرر نتيجة هذا الإجراء حيث أنه يتوجب أن يترتب على الإجراءات المطلوب إبطالها ضرر يتم الحكم ببطلانها وهذا ما أكدته محكمة التمييز من قراراتها ومنها القرار رقم (٢٠٠٦/٣٢٣٣) تاريخ ٢٠٠٧/٢/١٣ .

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

- **بتاريخ ٢٠٠٩/٢/٢٦ قدم وكيل المميز ضدهما لائحة جوابيـــة طلـــب فـــي نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً ورد التمييز شكلاً وموضـــوعاً وتأييـــد القرار محل الطعن وتضمين المميزة الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .**

الـــــقـــــــــــرار

==========

وبالتدقيق والمداولة نجد أن المدعيين / المميز ضدهما قد أقاما بتاريخ ٢٠٠٧/٨/٦ الدعوى الحقوقية رقم (٢٠٠٧/٢٥٠٩) لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة المـــدعى عليهم :-

١. بنك القاهرة عمان .

٢. مدير تسجيل أراضي شمال عمان بالإضافة لوظيفته .

٣. فتحي محمود طاهر أحمد .

بموضوع :-

١. الحكم ببطلان كافة إجراءات التنفيذ التي تمت على سند تأمين الدين رقـــم (٧٩٩) تاريخ ٩٤/١/١ والتي تمت بموجـــب معاملـــة التنفيـــذ رقـــم (٢٠٠٢/٤) تاريـــــــخ ٢٠٠٢/١/٢٤ علـــى القطعـــة رقـــــــم (٣) حـــــــوض (١١) / عنبة/ الرمان/السلط .

٢. الحكم ببطلان جميع إجراءات المزايدة والإحالة والبيع وكذلك عقود البيع التي تمت على قطعة الأرض الموصوفة في البند الأول وإعادة الحال إلى ما كانـــت عليه قبل التنفيذ وإعادة تسجيل القطعة باسم المدعية .

واستند المدعيان بدعواهما إلى الوقائع التالية :-

١. تملك المدعية القطعة رقم (٣) حوض (١١) عنبـــة / الرمـــان/ الـــسلط ومساحتها (١١٢٣٤م٢) وتم إقامة مشروع مطاعم ومـــسابح وحـــدائق وغيره عليها .

٢. قامت المدعية بوضع القطعة المذكورة تأميناً لدين مؤسسة راسم الخفش الدولية (سابقاً) والتي أصبحت معروفة باسم مطعم عالم الدجاج حاليـــاً بعد تغيير الاسم التجاري حسب السجل التجاري وذلـــك بموجـــب ســـند تأمين الدين رقم (٧٩٩) تاريخ ١٩٩٤/١١/١ لصالح المدعى عليه الأول بمبلغ وقدره خمسة وثلاثون ألف دينار وذلك من الدرجة الأولى .

٣. قام المدعى عليه الأول بتنفيذ سند تأمين الدين الموصوف أعلاه بواسطة المدعى عليه الثاني وتم إحالة القطعة ٣ حوض ١١ عنبة- الرمان السلط على المدعى عليه الأول بموجب معاملة تنفيذ الدين رقم ٢٠٠٢/٤ بمبلغ وقدره مائة وخمسون ألف دينار وتم تسجيل القطعة باسمه لدى دائرة تسجيل أراضي شمال عمان وفق إجراءات مخالفة للقوانين والأصول والتعليمات ومنها على سبيل المثال لا الحصر :-

٣/١ إن جميع التبليغات والإنذارات التي تمت على معاملة تنفيذ الدين رقم ٢٠٠٢/٤ باطلة وغير متفقة مع القانون والأصول كونها تمت من خلال المراكز الأمنية (الشرطة) .

٣/٢ بتاريخ ٢٠٠٤/٥/٦ قام المدعى عليه بالتنازل عن العقار الموصوف في البند (١) أعلاه والذي آلت ملكيته له نتيجة الإجراءات التنفيذية المخالفة للقانون والأصول إلى المدعى عليه الثاني بموجب عقد البيع رقم (٢٠٠٤/٣٢٧٧) ولا يزال العقار مسجلاً باسم المدعى عليه الثاني حتى تاريخه .

٣/٣ إن مذكرات التبليغ كانت ترسل إلى عنوان غير عنوان المدعية ولا علاقة لها به وكانت التبليغات تتم من خلال مركز أمن البيادر غير المختصة وبصورة مخالفة لتعليمات تنفيذ الدين .

٣/٤ تم نشر الإنذارات بصورة تتعارض مع القوانين والأصول التي يجب مراعاتها في نشر الإنذارات وبناء على مشروحات المركز الأمني / الشرطة التي تم إرسال الإنذارات إليها وهي جهة غير مخولة أصلاً بالتبليغ سنداً للقانون والأصول ولم يتم تعليق نسخة من الإنذارات في مكان إقامة المدعية ولا على لوحة الإعلانات لدى دائرة التسجيل الجاري التنفيذ لديها(دائرة تسجيل شمال عمان) .

٣/٥ لم تتم المصادقة على محضر الضبط الصادر من المركز الأمني من احد الشهود و/أو الهيئة الاختيارية للحي الذي تقطن فيه المدعية وهذا مخالف للقانون

وكذلك تعليمات الدين الفصل الخامس عشر مع عدم التـــسليم بـــصحة التبليغـــات أصلاً.

٣/٦ إن عملية تقدير قيمة الأرض والأبنية التي تمت بصورة غير أصولية ومن قبل أشخاص غير مفوضين خطياً من مدير تسجيل أراضي شمال عمـــان خلافـــاً للقانون وتعليمات تنفيذ الدين الفصل الخامس عشر التي أوجبت أن يتم وضع اليد وتقدير القيمة من قبل مدير التسجيل أو من ينتدبه خطياً .

٣/٧ لم يتم وصف العقار المقام على القطعة بصورة صحيحة حيـــث أن تقريـــر الكشف الذي تم إعداده من قبل موظفي دائرة تسجيل أراضي شمال عمـــان غيـــر المفوضين أصلاً لإعداد تقرير الكشف لم يذكروا كافة تفاصيل العقار المقام علـــى القطعة ومنها على سبيل المثال :-

أ/٥ لم يتم ذكر مساحة الشارع المعبد من الشارع الرئيسي إلى داخـــل القطعـــة والمشروع .

ب/٥ لم يتم ذكر مساحة المواقف والساحات المعبدة بالإسفلت .

ت/٥ لم يتم ذكر أنواع الشجر المزروع حيث ذكر أنه يوجد أشجار حرجية علماً بعدم وجود أشجار حرجية ولم يتم ذكر أنواع الشجر من جوز وصفصاف ونخيـــل زينة وعدد كل منها على وجه التقريب .

ج/٥ لم يتم ذكر التراس المسقوف الموجود أمام البناء والمكون مـــن طـــابقين ومساحته .

د/٥ مساحة البناء المبني مـــن الحديـــد فوق بناء التسوية أكثر من ٢٦٠م/بـــل ٣٥٠ م.

هـــ/٥ لم يتم كذلك ذكر عدد المظلات الحديدية ومساحتها ووصفها مبلطـــــــة ولا ذكر حمامات عدد ٢ بجانبها .

و/٥ لم يتم ذكر مساحة بركة البط والشلال المحاذي لها على شكل حـــرف (L) ولا أطواله .

ي/٥ ورد في تقرير وضع اليد أن عمر المباني هو ١٥ عاماً (خمـــسة عـــشر عاماً) مع العلم وحسب التراخيص وإذن الأشغال كان عمر المباني لا يتجـــاوز ٧ سنوات .

ز/٥ لم يتم ذكر عدد أعمدة الإنارة داخل المشروع ولا أمامه كل هذا يتناقض مع تقارير شركة الرباط العقارية المقدمة إلى المدعى عليه الأول وقت منح القروض وبعدها ومع التراخيص الرسمية والشهود مما أدى إلى التبخيس في قيمة المـــزاد وإحجام الآخرين عن الدخول في المزاد .

٣/٨ وبالتناوب ومع عدم تسليمنا بالإنذارات والتبليغات التـــي تمـــت بواســـطة المركز الأمني / الشرطة نجد أن الإنذار النهائي والمنشور بتاريخ ٢٠٠١/١١/٦ وقد ورد فيه بأنه تم تبليغ المدعية الإنذار الأول بتاريخ ٢٠٠١/١/٤ والـــصحيح والثابت من خلال الصحف فإن تاريخ نشر الإنذار الأول كان بتاريخ ٢٠٠١/١/٢٥ وليس كما ورد في الإنذار النهائي والمنشور أيـــضاً بـــصورة مخالفـــة للقـــانون والأصول بتاريخ ٤/١/ ٢٠٠١م .

٣/٩ لم تتم المناداة على العقار في مكان يزدحم فيه الناس وفي موقع العقار ولم يتم تعليق نسخة من إعلانات البيع في موقع العقار ولم تتم المصادقة على قائمـــة المزايدة من قبل مدير التسجيل بوقوع المناداة خلافاً للقانون وتعليمات تنفيذ الدين الفصل الخامس عشر .

٣/١٠ أن جميع إجراءات التنفيذ التي تمت بموجب معاملة تنفيـــذ الـــدين رقـــم (٢٠٠٢/٤) تاريخ ٢٠٠٢/١/٢٤ قد جاءت مخالفة للقانون والأصـــول وبالتـــالي فإن كافة التصرفات والإجراءات والبيوعات التي تمت والآثار التي ترتبت عليهـــا بما فيها معاملة البيع التي تمت بيع المدعى عليه الأول والثالـــث علـــى العقـــار موضوع الدعوى بموجب عقد البيع (٢٠٠٤/٣٢٧٧) تاريخ ٢٠٠٤/٥/٦ تعتبـــر باطلة ولا ترتب اثر لمخالفتها للقانون والأصول حيث أن ما بني على باطل فهـــو باطل .

٣/١١ تم تبليغ الإنذار النهائي بواسطة النشر مما يشكل مخالفة لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين المعدل في عام ٢٠٠١ وكذلك قانون أصول المحاكمات المدنية التي أوجبت أن يتم تبليغ المدين والكفيل بكافة الإنذارات والإشعارات وفقاً لقانون أصول المحاكمات المدنية .

وطلب المدعيان بلائحة دعواهما :-

الحكم ببطلان كافة إجراءات التنفيذ التي تمت على السند رقم (٧٩٩) تاريخ ١٩٩٤/١١/١ لدى دائرة أراضي شمال عمان ومعاملة تنفيذ الدين رقم (٢٠٠٢/٤) تاريخ ٢٠٠٢/١/٢٤ وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التنفيذ والحكم ببطلان عقد البيع رقم (٢٠٠٤/٣٢٧٧) تاريخ ٢٠٠٤/٥/٦ الذي تم على القطعة رقم ٣ حوض ١١ عنبة – الرمان – السلط من أراضي شمال عمان فيما بين المدعى عليه الأول والمدعى عليه الثالث بواسطة المدعى عليه الثاني وتضمين وإلزام المدعى عليهم بالتكافل والتضامن بكافة الرسوم القانونية والمصاريف والنفقات وأتعاب المحاماة .

نظرت محكمة البداية الدعوى وأصدرت بتاريخ ٢٠٠٨/١١/١٧ حكمها رقم (٢٠٠٧/٢٥٠٩) المتضمن :-

١. الحكم ببطلان إجراءات تنفيذ سند تأمين الدين رقم (٧٩٩) معاملة رقم (٩٤/٢) تاريخ ١٩٩٤/١١/١ الجاري على قطعة الأرض رقم ٣ حوض ١١ عنبة – الرمان – من أراضي السلط من مرحلة تبليغ الإنذارات الأولية الموجهة للمدعيين وكافة الإجراءات المستندة له وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل هذا الإجراء .
٢. تضمين المدعى عليهما الأول والثاني الرسوم والمصاريف وخمسمائة دينار أتعاب محاماة .
٣. عدم إلزام المدعى عليه الثالث بأية رسوم أو مصاريف أو أتعاب محاماة .

لم يقبل المدعى عليهم بهذا الحكم فطعنوا فيه استئنافاً حيث قدم كل منهم استئنافاً مستقلاً وبتاريخ ٢٠٠٩/١/٥ وفي القضية الاستئنافية رقم (٢٠٠٨/٥٥٢٤١) قررت محكمة استئناف حقوق عمان رد الاستئنافات الثلاثة وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف كل عن استئنافه ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة لوكيل المدعيين وبالتساوي فيما بين المستأنفين عن هذه المرحلة .

لم يقبل المدعى عليهما (شركة بنك القاهرة / عمان وفتحي محمود طاهر أحمد) بالقرار الاستئنافي فطعنا فيه تمييزاً فقدم البنك تمييزه بتاريخ ٢٠٠٩/١/٢٨ ضمن المهلة القانونية حيث تبلغ القرار المذكور بتاريخ ٢٠٠٩/١/١١ .

وقدم المدعى عليه فتحي لائحة تمييزه بتاريخ ٢٠٠٩/٢/٩ ضمن المهلة القانونية حيث تبلغ القرار بتاريخ ٢٠٠٩/١/١٢ .

وتبلغ وكيل المدعيين لائحتي التمييز بتاريخ ٢٠٠٩/٢/١٦ فقدم بتاريخ ٢٠٠٩/٢/٢٤ لائحتين جوابيتين طلب فيهما بالنتيجة رد التمييزيين شكلاً وموضوعاً وتأييد القرار المميز .

وعن أسباب التمييزين :-

وتدور بمجملها حول تخطئة محكمة الاستئناف فيما توصلت إليه برد الاستئنافين وتأييد الحكم ببطلان إجراءات التنفيذ استناداً لبطلان التبليغات .

ورداً على ذلك نجد أنه بعد صدور قرار محكمتنا رقم (٢٠٠٧/٢٠٤٤) تاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٦ بهيئتها العامة فقد صدر القرار الاستئنافي موضوع هذه الدعوى مستنداً لقرار الهيئة العامة الذي توصل لبطلان التبليغ الذي يجري وفقاً لتعليمات تنفيذ الدين رقم (١٩٥٣/٤٦) .

ونجد أنه قد صدر القانون رقم (٨ لسنة ٢٠٠٩) المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين الساري المفعول من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١ وأنه بموجب هذا القانون أصبحت المادة (٣/١٥) من القانون الأصلي تنص على ما يلي :-

أ. تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام هذا القانون المعدل صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير .

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

وعليه وفي ضوء ما جاء في الفقرة (ب) المذكورة فإن الفقرة (أ) المتعلقة بصحة التبليغات التي جـــرت قبل نفاذ أحكام القانون المعدل تطبق على هذه الدعوى الماثلـــة

مما يتعـــين معه الفصل في الدعوى وفقـــاً للقانـــون المـــعدل رقـــــم (٨ لسنة ٢٠٠٩) **فيكون القرار مستوجب النقض لهذه الغاية .**

أما ما جاء في اللائحتين الجوابيتين من أن موضوع الدعوى تضمن العديد من الأسباب الموجبة للحكم بالبطلان وفسخ إجراءات التنفيذ ولم يبنَ على سبب عدم صحة إجراءات التنفيذ ، فتجد محكمتنا أن لائحة الدعوى تضمنت عدة أسباب للطعن بمعاملة التنفيذ منها بطلان تبليغ التبليغات والإنذارات إلا أن محكمة الدرجة الأولى قد بنت حكمها بإبطال إجراءات التنفيذ على بطلان إجراءات تبليغ الإنذارات الأولية دون التعرض لأسباب البطلان الأخرى الواردة بلائحة الدعوى وأن المدعيين لم يطعنا بالحكم من هذه الجهة وفقاً لما تجيزه المادة (٢/١٦٩) من قانون أصول المحاكمات المدنية ، وعليه فقد انحصر البطلان بسبب واحد هو بطلان تبليغ الإنذارات الأولية مما اقتضى الإشارة إليه .

لهذا نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الدعوى إلى مصدرها للسير بها وفق ما بيناه وإجراء المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ١٧ ربيع الثاني سنة ١٤٣٠هـ الموافق ٢٠٠٩/٤/١٣ م

==========

القاضي المترئـــس **عضـــو** **عضـــو**

عضـــو **عضـــو**

رئيس الديوان

ذقـــق

ب . ع