محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١٠/١٦٠٢

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار

الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبدالله الثاني إبن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد فايز حمارنة .

وعضوية القضاة السادة

محمد طلال الحمصي ، هاني قاقيش ، د. عيسى المومني ، ماجد الغباري .

المميـــــــــزة : شـــــــــركة بنـــــــــك الأردن.

وكيلاها المحاميان أسامة سكري وماهر ادعيس.

المميـــــــــز ضده: غســـــــان بسيـــــم فيليـــــب معلوف.

وكيلـــــــه المحـــــامي عماد الشرقاوي.

بتاريخ ٢٠١٠/٢/٢٣ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠٠٩/٢٦٦٠٥) فصل ٢٠١٠/٢/٧ القاضي بعد اتباع حكم النقض الصادر عن محكمتنا رقم ٢٠٠٩/٥٩٦ فصل ٢٠٠٩/٤/١٣ رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان رقم ٢٠٠٤/٢٣٥٤ فصل ٢٠٠٥/١/٣١ القاضي (الحكم بابطال إجراءات تنفيذ سند تأمين دين مقابل اموال غير منقولة رقم ٢٠٠٠/٨٤٠ وفسخ سند التسجيل الصادر بالاستناد إليه وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة للمدعي) وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن المرحلة الاستئنافية .

ويتلخص سبب التمييز بما يلي:-

أولاً : أخطأت محكمة الاستئناف فيما توصلت له في قرارها المميز ذلك أن البطلان المدني وإن صح وقوعه فلا بد من تحقق وجود شرطين حتى يصار إلى الحكم بالبطلان وهما :

١) وجود نص باعتبار الإجراء باطلاً .

٢) إذا شاب الإجراء عيب جوهري ترتب عليه ضرر للخصم.

لهذا السبب يطلب وكيلا المميزة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

القـــــــــــــــــرار

بعد التدقيـــــق والمداولـــــة نجد أن المدعي المميز ضده غـسان فيليـب بـسيم معلوف قد أقام الدعوى رقم ٢٠٠٤/٢٣٥٤ تاريخ ٢٠٠٤/٨/٩ بداية حقوق عمان بمواجهة المدعى عليهم:-

١- مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته.
٢- المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته.
٣- شركة بنك الأردن المساهمة العامة المحدودة.

للمطالبة بإبطال إجراءات التنفيذ على سند الدين رقم ٨٤٠ على قطعة الأرض رقم ٥٠٢ حوض تلاع الشمالي رقم ٢ من أراضي تلاع العلي.

وأسس دعواه على ما يلي :-

١- إن المدعي يملك قطعة الأرض رقم ٥٠٢ حوض تلاع الشمالي رقم ٢ من أراضـــي تلاع العلي، وقد كفل شركة سوق سيارات مناطق حرة بكفالة العقار المـــذكور لـــدى المدعى عليها الثالثة شركة بنك الأردن.

٢- قامت المدعى عليها الثالثة بالطلب من المدعى عليه الأول تنفيذ سند الدين رقم ٨٤٠ المؤرخ في ٢٠٠٠/٢٧ بمبلغ وقدره (٢٤٠٠٠٠) دينار.
وقامت المدعى عليها الأولى بإجراء معاملة التنفيـــذ بـــصورة مخالفـــة للأصـــول والقانون.

٤- إن إجراءات المزاد والتنفيذ باطلة وغير قانونية وطلب المدعي بلائحة دعواه إلغـــاء كافة إجراءات المزاد مع تضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف وبـــدل أتعـــاب محاماة.

نظرت محكمة البداية الدعوى وبتـــاريخ ٢٠٠٥/١/٣١ قـــررت الحكـــم بإبطـــال إجراءات تنفيذ سند تأمين الدين مقابل أموال غير منقولة رقم ٢٠٠٠/٨٤٠ المـــنظم لـــدى مديرية تسجيل أراضي شمال عمان وإبطال قرار الإحالة القطعية النهائية المتضمن إحالـــة قطعة الأرض رقم ٥٠٢ حوض رقم ٢ التلاع الشمالي/ تلاع العلي من أراضـــي عمـــان وفسخ سند التسجيل الصادر بالاستناد إليه وتضمين المدعى عليه الرســـوم والمـــصاريف ومبلغ خمسمائة دينار بدل أتعاب محاماة للمدعي.

لم ترتض المدعى عليها شركة بنك الأردن بالقرار الصادر فطعنت فيه استئنافاً.

نظرت محكمـــــة استئناف حقوق عمان الدعوى مرافعة وقضت بقرارهـــا رقـــم ٢٠٠٥/٢٢٦٢ تاريخ ٢٠٠٦/١/٢٢ برد الاستئناف وتصديق القرار المستأنف مع تضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة.

لم يلق القرار قبولاً من المدعى عليها شركة بنك الأردن فطعنت فيه تمييزاً ، وأصدرت محكمة التمييز قرارها رقم (٢٠٠٦/١٠٥١) المتضمن : -

((**وبالرد على أسباب التمييز**/ وتدور حول تخطئة المحكمة بتطبيق نص المادة ١/ز من تعليمات تنفيذ الدين لسنة ١٩٥٣.

وفي ذلك نجد أن المادة ١٣ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ قد بينت أن التبليغ في مثل الحالة المعروضة علينا يتم وفق أحكام قانون أصول المحاكمات المدنية للمدين أو ورثته أو أحد الأوصياء عليهم أو وكيل التفليسة .

فقانون أصول المحاكمات المدنية هو القانون العام الواجب مراعاته والرجوع إليه إذ خلت تعليمات معاملات تنفيذ الدين لسنة ٥٣ (الملغاة بموجب تعليمات معاملات تنفيذ الدين لسنة ٢٠٠٢) والواجبة التطبيق لكون إجراءات التنفيذ جرت في ظلها من الإجراءات اللازم مراعاتها للتبليغ.

وقد حددت الفقرة (ز) من تعليمات تنفيذ الدين لسنة ٥٣ إجراءات التبليغ إذا ثبت لدى مدير التسجيل عن طريق السلطات الإدارية أو العسكرية أو بناء على مضبطة موقعة من هيئة اختيارية ومصدقة من الحاكم الإداري أن المدين مجهول محل الإقامة فتكون إجراءات التبليغ بتعليق نسخة منه في موقع بارز من محل إقامة المدين الأخيرة وأخرى في دائرة التسجيل وثالثة في الجريدة الرسمية أو إحدى الجرائد المحلية.

وحيث لم يثبت من خلال إجراءات التنفيذ أن المدعي مجهول محل الإقامة وإنما الثابت أن تبليغ الإنذار جرى على عنوانه في محل عمله شركة سوق السيارات باعتباره مديرها والمفوض عنها بالتوقيع بالإلصاق على باب الشركة لعدم تواجده في الشركة.

وحيث أن ما توصلت إليه محكمة الدرجة الأولى ومن بعدها محكمة الاستئناف من وجوب مراعاة الفقرة (ز) من تعليمات تنفيذ الدين لسنة ٥٣ مخالفة للقانون ممـــا يتعـــين نقضه.

لذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض القرار المميز والسير بالدعوى وفق ما بيناه)) .

اتبعت محكمة الاستئناف قرار النقض وبتاريخ ٢٠٠٧/١٠/٣٠ وفـــي القـــضيـــة رقم (٢٠٠٧/١٢) أصدرت قرارها المتضمن فسخ القرار المستأنف ورد دعوى المـــدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف و (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي.

لم يقبل المدعي بهذا القرار فطعن فيه تمييزاً حيث اصدرت محكمة التمييز قـــرار النقض رقم ٢٠٠٨/٤٥ تاريخ ٢٠٠٨/٤/٢ وجاء فيه ما يلي :

(وبالرد على أسباب التمييز: -

وعن أسباب التمييز جميعها ومفادها تخطئة المحكمة بالنتيجة التي انتهت إليها .

وفي ذلك نجد ان محكمة الاستئناف وفي قرارها الطعين توصلت إلـــى أن تبليـــغ الإنذار العدلي للمدعي على عنوانه في محل عمله بالإلصاق على باب الشركة لعدم تواجده يتفق وحكم المادة التاسعة من قانون أصول المحاكمات المدنية .

وبالعودة إلى ضبط التبليغ نجد أنه جرى بمعرفة رجال الأمن العام .
وتضمن الضبط ما يلي : ((... حيث لم نجده وقمنا بإلصاق نسخة من الإنـــذارات الأولية ... على باب الشركة في مكان ظاهر للعيان ...)) .

فإن التبليغ وفي ضوء ما تقدم مخالف للقانون ذلك أن المادة (١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين المعدل رقم (٨ لسنة ٢٠٠١) هـــي الواجـــب التطبيـــق وتنص على ما يلي : -
((١- إذا طلب إلى دائرة التسجيل بيع مال غير منقول بالاستناد للمادة ١٢ من هذا القانون فإن ما يترتب عليها أنه تبلغ وفقاً للأصول المبينة في قانون أصول المحاكمـــات المدنيـــة

المدين أو ورثته أو أحـــد الأوصياء عليهم .... إخطاراً بلزوم أداء الـدين خـــــلال ثلاثين يوماً ...)) فجاء التبليغ بواسطة رجال الأمن العام وبالطريقة سالفة الـذكر مخالفـاً لإجراءات التبليغ وفق قانون أصول المحاكمات المدنية مع التنويه هنا وفق ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة بعد صدور القرار التمييزي سالف الذكر أنه لا مجال لتطبيق تعليمات تنفيذ سندات الدين لسنة (٥٣) المخالفة لقانون أصول المحاكمـات المدنيـة فيمـا يتعلـق بإجراءات التبليغ لأنه إذا تعارض القانون مع الدستور اعتبر القانون لـيس دسـتورياً وإذا تعارض النظام أو التعليمات مع القانون طبق القانون دون التعليمـات أو النظـام (تمييـز حقوق ٢٠٠٧/٢٠٤٤ هـ. ع) .

فيكون ما توصلت إليه المحكمة مخالفاً للقانون والأصول وأسباب التمييـز واردة عليـه ويتعين نقضه .

لذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض القرار الطعين وإعادة الأوراق إلى مصدرها للسير بالدعوى في ضوء ما بيناه وإجراء المقتضى القانوني .)

أعيدت الدعوى إلى محكمة الاستئناف برقم ٢٠٠٨/٢٣٤٦٩ حيث تقرر اتباع قرار النقض وترافع الوكيلان .

وبتاريخ ٢٠٠٨/١١/٩ أصدرت المحكمة قرارها المتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومائتين وخمسين ديناراً أتعـاب محاماة .

لم تقبل المدعى عليها (شركة بنك الأردن) بالقرار الاستئنافي فطعنت فيه تمييزاً للسببين الواردين بلائحة التمييز المقدمة منها بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/٢ ضمن المهلة القانونية .
وتبلغ وكيل المميز ضده لائحة التمييز ولم يقدم لائحة جوابية .

نظرت محكمتنا الطعن التمييزي وأصدرت بتاريخ ٢٠٠٩/٤/١٣ قرارها رقم ٢٠٠٩/٥٩٦ وجاء فيه ما يلي :

((وعن سببي التمييز :

وتنعى فيهما الطاعنة على محكمة الاستئناف خطأها فيما توصلت اليه في القرار المميـز والحكم ببطلان التبليغ وبالتالي بطلان إجراءات البيع .

ورداً على هذين السببين نجـــد أن محكمـــة الدرجـــة الأولى قضت بحكمها الصادر في ٢٠٠٥/١/٣١ ببطلان إجراءات تنفيذ سند الدين رقم ٢٠٠٠/٨٤٠ المتعلقة بقطعة الأرض رقم ٥٠٢ حوض ٢/التلاع الشمالي استناداً لسبب واحد فقط هو بطلان تبليغ الإنذار الاولي وردت السبب الثاني المتعلق بالطعن بتمديد مدة المـــزايدة ، وان الجهـــــة المدعى عليها (شركة بنك الاردن) هي التي طعنت بذلك الحكم استئنافاً ولم يطعن فيه المدعي ، وعليه ينحصر البحث بالبطلان في هذه الدعوى بمسألة بطلان تبليغ الإنذار الأولى .

وتجد محكمتنا انه بعد صدور قرار الهيئة العامة رقم ٢٠٠٧/٢٠٤٤ تاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٦ وقرار النقض رقم ٢٠٠٨/٤٥ تاريخ ٢٠٠٨/٤/٢ المتعلق بهذه الدعوى والمستند لقـــرار النقض ٢٠٠٧/٢٠٤٤ فقد صدر القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الاموال غيـــــر المنقولـــة تأميناً للدين والساري المفعول من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية في ٢٠٠٩/٣/١ وبموجب هذا القانون المعدل أصبحت المادة ٣/١٥ من القانون الأصلي تنص على أنه:

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

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

وعليه فقد اصبـــــح القانـــــون الواجب التطبيق على هذه الدعوى هو القانون المعـــدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ المشار إليه مما يقتضي معالجتها والفصل فيها على ضوء ما جاء في المادة ١٥/أ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين كما عدلت ، فيكون القـــرار مستوجب النقض لهذه الغاية .

لهذا نقرر نقض القرار المميز وإعادة الدعوى إلى محكمة الاستئناف للسيـــــر بها وفق ما بيناه وإجراء المقتضى القانوني .))

أعيدت الدعوى لمحكمة الاستئناف برقم ٢٠٠٩/٢٦٦٠٥ حيث تقرر إتباع قـــرار الـــنقض وورد كتاب دائرة الأراضي أن قطعة الأرض موضوع الدعوى مسجلة باسم بنـــك الأردن لغاية تاريخ ٢٠٠٩/١٢/١٤ ولا تزال بناء على معاملـــة التنفيـــذ ، وترافـــع الـــوكيلان ، وبتاريخ ٢٠١٠/٢/٧ أصدرت المحكمة قرارها المتضمن رد الاســـتئناف وتأييـــد الحكـــم المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف و (٢٥٠) ديناراً أتعاب محامـــاة عـــن المرحلة الاستئنافية .

لم تقبل المدعى عليها شركة (بنك الأردن) بهذا القرار فطعنت فيه تمييزاً للسبب الـــوارد بلائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠١٠/٢/٢٣ ضمن المهلة القانونية .

وتبلغ وكيل المميز ضده لائحة التمييز ولم يقدم لائحة جوابية .

وعن سبب التمييز وتنعى فيه المدعى عليها على محكمة الاستئناف خطأها فيما توصلت إليه بتأييد الحكم المستأنف .

ورداً على ذلك فإن محكمتنا وبقرار النقض الأخير رقم ٢٠٠٩/٥٩٦ الصادر بهذه الدعوى قد أعادتها لمحكمة الاستئناف لتطبيق أحكام القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ .

ونجد أن محكمة الاستئناف بعد أن اتبعت النقض أوردت في قرارها تفسيرها للمادة ٣/١٥ من القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ ثم توصلت إلى أن العقار مستثنى من تطبيق أحكام تلك المادة المتصلة بالتبليغات وآثارها .

وتجد محكمتنا أن ما جاء في المادة ٣/١٥ المشار إليها يتضمن قاعـــدة مؤداهـــا صـــحة التبليغات التي جرت قبل نفاذ القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ .

وانه يستثنى من هذه القاعدة التبليغات المتعلقة بالتنفيذ على العقار الذي كان مسجلاً باسم المحال عليه العقار قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ أحكام القانون .

ومعنى ذلك أن العقار المستثنى هو العقار الذي كان مسجلاً باسم المحال عليه العقار خلال التسعين يوماً السابقة على نفاذ القانون المذكور .

أي **تسعين يوماً قبل ٢٠٠٩/٣/١** . أي في **الفترة من ٢٠٠٨/١٢/١ إلى ٢٠٠٩/٣/١** وعلة هذا الاستثناء أن الإحالة تكون جديدة فلا يضار المشتري المحال عليه العقار من دعوى إبطال البيع التي تستند لإبطال تبليغات تمت خلافاً للقانون سيما وان هناك شرطاً آخر هو أن لا يكون احدث إنشاءات عليها فيؤكد ذلك عدم حصول ضرر له من التمسك ببطلان التبليغات الجارية وفقاً للتعليمات خلافاً للقانون .

وفي ضوء ما توصلت إليه محكمتنا فإن العقار موضوع هذه الدعوى غير مستثنى من تطبيق أحكام القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ .

وحيث توصلت محكمة الاستئناف لخلاف هذه النتيجة فقد جاء قرارها في غير محله مما يوجب نقضه .

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

قراراً صدر في تاريخ ٩ ذو القعدة سنة ١٤٣١هـ الموافق ٢٠١٠/١٠/١٧م

عضو عضو القاضي المترئس

عضو عضو

رئيس الديوان

دقق . أ.ع

h10-1602 أ.ع