محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية:٢٠١٠/١٦٧٢

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 نسيم نصراوي

وعضوية القضاة السادة

محمد سعيد الشريدة ، قاسم المومني ، غريب الخطايبة ، ماجد الغباري

التمييز الأول :

المميـــــــز: مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته

المميز ضـــده: محمد رداد محمود المعايطة

وكيله المحامي سليمان الحباشنة

التمييز الثاني :

المميـــــــز: بنك الإسكان للتجارة والتمويل

وكيله المحامي ناصر سالم الطراونة

المميز ضـــده: محمد رداد محمود المعايطة

وكيله المحامي سليمان الحباشنة

قدم في هذه القضية تمييزان الأول بتاريخ ٢٠١٠/٢/١٨ مقدم من مساعد المحامي العام المدني والثاني بتاريخ ٢٠١٠/٣/٨ ومقدم من بنك الإسكان للتجارة والتمويل وذلك للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف عمان في القضية رقم ٢٠٠٩/٤٤٣٥٩ تاريخ ٢٠١٠/٢/٩ والمتضمن رد الاستئنافين الأول والثاني موضوعاً وتأييد الحكم

المستأنف (الصادر عن محكمة بداية حقوق الكرك في الدعوى رقم ٢٠٠٨/١٨١ تاريخ ٢٠٠٩/٢/٢٦ والقاضي: (بإبطال معاملة تنفيذ الدين الجاري على حصص المدعي محمد رداد محمود خليل المعايطة في قطعة الأرض رقم ٤١ حوض ٩ صهاة الأرانب من أراضي قرية ادر/ الكرك وفسخ سندات التسجيل الناشئة عنها وإبطال كافة البيوعات التي نتجت عن تنفيذ معاملة الدين وكافة الإجراءات التي ترتبت عليها وإعادة الحال إلى ما كانت عليه وتسجيل حصص المدعي بقطعة الأرض موضوع الدعوى باسمه مع بقاء إشارة الرهن عليها لصالح المدعى عليه بنك الإسكان وتضمين المدعى عليهما الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمائة دينار أتعاب محاماة مناصفة) وتضمين المستأنفين في الاستئناف الأول والاستئناف الثاني كافة الرسوم والمصاريف الاستئنافية ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة يدفعانها للمستأنف ضده عن هذه المرحلة.

وتتلـــــخص أســـباب التمـــــييز الأول بما يلـــــي :

١- أخطأت المحكمة في النتيجة التي توصلت إليها إذ أن إجراءات تنفيذ سـندات الـدين جاءت منسجمة وأحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للـدين وان أسـباب البطلان لا ترد على معاملة التنفيذ.

٢- أخطأت المحكمة في النتيجة التي توصلت إليها إذ أن المادة ١٣ مـن قـانون وضـع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين الساري المفعول وقت التنفيذ قد أوجبت التبليغ وفق الأصول المبينة في قانون الإجراء وان المادة (١/ب) من تعليمات تنفيذ الـدين لـسنة ١٩٥٣ تجيز تبليغ الإنذار عن طريق الشرطة وان التبليغ يعتبر تبليغاً قانونياً مرتبـاً لآثاره القانونية وغير مخالف لأحكام المادة ١٣ من القانون ولا يـصح القـول بـأن التبليغات باطلة لمخالفتها لأحكام القانون وحيث أن التبليـغ يجـب أن يكـون وفقـاً للأصول المبينة في قانون أصول المحاكمات المدنية باعتبار أن قانون وضع الأموال غير المنقولة وقانون الإجراء لم يبينا الطريقة التي يتم بها تبليغ المدين عندما يكـون مجهول محل الإقامة في حالة البيع بالمزاد العلني.

٣- أخطأت المحكمة في النتيجة التي توصلت إليها إذ لم تعالج أسباب الاسـتئناف بـشكل واضح ومفصل ولكل سبب على حدة مخالفة أحكام المادة ٤/١٨٨ من قانون أصـول المحاكمات المدنية.

لهـــــــذه الأسباب التمس المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز.

بتاريخ ٢٠١٠/٣/٤ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب فيها قبـول اللائحـة الجوابية شكلاً ورد التمييز وتصديق القرار المميز.

وتتلـــــخص أســـباب التمـــــــييز الثاني بما يلـــــــــي :

١- أخطأت المحكمة في تفسير القانون وتأويله وتطبيقه على هذه الدعوى كونها أقيمـت بشكل غير قانوني ولا تستند إلى أساس من واقع أو قانون.

٢- إن ما قام به المميز من إجراءات ووسائل لتحصيل دينه لا يعتبر مخالفاً للقانون بـل انه استعمل حقاً مشروعاً كفله القانون وأنه سنداً لأحكام القانون فـإن جميـع أمـوال المدين تكون ضامنة للوفاء بديونه وان العقد شريعة المتعاقدين .

٣- خالفت المحكمة نص المادة ١٢ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأمينـاً للـدين وأنه بالرجوع إلى عقد الاقتراض فإن المدعى عليه قد استخدم حقـه القـانوني فـي تحصيل أمواله باتخاذ الإجراءات القانونية التي رسمها القانون.

٤- إن تعليمات تنفيذ الدين الصادرة بالاستناد لقانون وضع الأموال غير المنقولـة تأمينـاً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ وتعديلاتـه (أولاً /ب/١٦ و١٧ و١٨ مـن التعليمـات) وبالاستناد إلى المادة ١/١٣ و٢ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأمينـاً للـدين وبتطبيق هذه التعليمات على الإجراءات التي تمت عند تنفيذ سندات الدين فإنـه تـم تطبيقها حرفياً حيث تم تبليغه الإنذار النهائي بالذات ووقع حسب الأصول أمام مأمور التبليغ لدى سجن سواقة.

٥- إن المطالبة بإلغاء جميع ما تم من إجراءات وما نتج عنها أمام جهة رسمية يعد خرقاً واضحاً لمبدأ استقرار المعاملات الرسمية.

٦- إن دعوى المدعي مستوجبة الرد حيث ورد في المادة ١٥ فقرة ٣ من قانون وضـع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين لسنة ١٩٥٣ المنشور في عدد الجريـدة الرسـمية

بتاريخ ٢٠٠٩/٦/١٧ باعتبار جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام هذا القانون المعدل صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير.

٧- أخطأت المحكمة بعدم رد دعوى المدعي كونها غير مسموعة لتقديمها بعد مرور أكثر من سنة على تبليغ الإنذار النهائي .

لهـــــــذه الأسباب التمس المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز.

بتاريخ ٢٠١٠/٣/١٨ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً ورد التمييز .

القـــــــــــــــــــرار

بالتدقيـــــق والمداولـــــة نجد أن واقعة هذه الدعوى تتلخص بإقامة المدعي / المميز ضده محمد رداد محمود خليل المعايطة هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق الكرك بمواجهة المدعى عليهم :

١- مديرية تسجيل أراضي الكرك / يمثلها المحامي العام المدني.
٢- بنك الإسكان للتجارة والتمويل.
٣- عوض عيسى جراد الطراونة / المزار الجنوبي .

وموضوعها دعوى إبطال معاملة وإجراءات تنفيذ سند دين وأي إجراءات أخرى ترتب عليه وفسخ جميع عقود البيع وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل التنفيذ مع تضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

ومؤسساً دعواه للأسباب والوقائع الواردة بلائحة الدعوى.

وأثناء نظر الدعوى وفي جلسة ٢٠٠٨/١٠/١٢ قررت المحكمة وبناء على طلب وكيل المدعي إسقاط الدعوى عن المدعى عليه الثالث عوض عيسى الطراونة ومواصلة السير بها بمواجهة باقي المدعى عليهم .

وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت قرارها بالدعوى رقم ٢٠٠٨/١٨١ بتاريخ ٢٠٠٩/٢/٢٦ والقاضي بإبطال معاملة تنفيذ الدين الجاري على حصص المدعي محمد في قطعة الأرض رقم ٤١ حوض ٩ صهاة الأرانب من أراضي قرية ادر / الكرك وفسخ سندات التسجيل الناشئة عنها وإبطال كافة البيوعات التي نتجت عن تنفيذ معاملة الدين وكافة الإجراءات التي ترتبت عليها وإعادة الحال إلى ما كانت عليه وتسجيل حصص المدعي بقطعة الأرض موضوع الدعوى باسمه مع بقاء إشارة الرهن عليها لصالح المدعى عليه بنك الإسكان وتضمين المدعى عليهما الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمائة دينار أتعاب محاماة مناصفة.

لم يلق الحكم المذكور قبولاً لدى المدعى عليهما فطعن فيه مساعد المحامي العام المدني / الكرك بالاستئناف الأول وبنك الإسكان للتجارة والتمويل بالاستئناف الثاني لدى محكمة استئناف عمان وذلك للأسباب الواردة بلائحة استئناف كل منهما.

وبتاريخ ٢٠١٠/٢/٩ أصدرت قرارها بالدعوى رقم ٢٠٠٩/٤٤٣٥٩ والقاضي برد الاستئنافين الأول والثاني موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف الاستئنافية ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة.

لم يلق هذا القرار قبولاً لدى المدعى عليهما فطعن فيه مساعد المحامي العام المدني بالتمييز الأول وبنك الإسكان للتجارة والتمويل بالتمييز الثاني للأسباب الواردة بلائحة تمييز كل منهما.

<u>ورداً على أسباب التمييز :</u>

وعن الأسباب الثاني من التمييز الأول والرابع والخامس والسادس من التمييز الثاني والتي انصبت على تخطئة محكمة الاستئناف في النتيجة

التي توصلت إليها بعدم صحة التبليغ الأولي عن طريق الشرطة واعتباره باطلاً وبالنتيجة اعتبار كافة الإجراءات اللاحقة له باطلة.

وفي ذلك نجد من الرجوع إلى أحكام القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ والنافذ اعتباراً من تاريخ ٢٠٠٩/٣/١ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين حيث نصت المادة ٣/١٥ منه على ما يلي:

أ- تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأرضي قبل تنفيذ أحكام هذه 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 امام المحاكم.

ج- يستثنى من أحكام البندين (أ و ب) من هذه الفقرة التبليغات المتعلقة بإجراءات 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 عليه يستفاد من أحكام هذه الفقرة أن المشرع اعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام هذا القانون صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير ومنها الدعاوى التي لم يتم الفصل فيها من الدعاوى المنظورة إلا أن المشرع وبالفقرة (ج) من نفس المادة استثنى من صحة التبليغات الحالة التي تتوافر فيها الشروط التالية:

١- التبليغات المتعلقة بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول.

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

٣- أن يتم تسجيل المال غير المنقول قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون أي قبل ٢٠٠٨/١٢/١.

٤- أن لا يقوم المحال عليه المسجل باسمه المال غير المنقول بإحداث منشآت أو تحسينات جوهرية على هذا العقار.

وقد هدف المشرع من هذا النص حماية الغير حسن النية التي انتقلت إليه ملكية العقار المباع بالمزاد العلني وحيث تجد محكمتنا أن العقار موضوع الدعوى قد أحيل إحالة

قطعية على المزاود الدائن بنك الإسكان للتجارة والتمويل وتسجيله باسمه بموجب معاملة تنفيذ دين رقم ٢٠٠٢/٥ تاريخ ٢٠٠٢/٤/٢٢ لغايات الاستثناء الوارد في البند (ج) الفقرة الثالثة من المادة (١٥) من القانون والذي قام بدوره ببيعه إلى المدعو عوض عيسى جراد الطراونة بموجب عقد البيع رقم ٢٠٠٣/٨٠٧ وبالتالي لا محل لتطبيق الاستثناء الوارد في الفقرة رقم (ج) من المادة (١٥) من القانون المعدل رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ قانون معدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ٥٢ وتكون التبليغات الجارية في الدعوى مشمولة بأحكام الفقرة (أ) من المادة المذكورة التي اعتبرت التبليغات صحيحة سواء تمت بواسطة الشرطة أو المحضرين مما يقتضي نقض القرار المميز من هذه الناحية .

لطفاً انظر القرار رقم ٢٠٠٨/١٨٦٣ تمييز حقوق فصل تاريخ ٢٠٠٩/٥/١٧.

وعن باقي أسباب التمييزين ومفادها تخطئة محكمة الاستئناف لعدم معالجة كافة أسباب الاستئناف بشكل واضح ومفصل والمتعلقة بصحة إجراءات تنفيذ سندات الدين.

وفي ذلك نجد أن القرار محل الطعن لم يعالج أسباب الاستئناف المتعلقة بصحة إجراءات تنفيذ سندات الدين من عدمه سوى المتعلقة فقط بالتبليغات وان ذلك يعتبر مخالفاً لأحكام المادة ٤/١٨٨ من قانون أصول المحاكمات المدنية مما يقتضي نقض القرار محل الطعن لهذه الغاية.

لهذا وبناء على ما تقدم نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ٥ ربيع الثاني سنة ١٤٣٢ هـ الموافق ٢٠١١/٣/١٠م

عضو	عضو	القاضي المترئس
عضو	عضو	

رئيس الديوان

دقق / ر ش

h10-1672 ر ش