محكمة التمييز الأردنية

بصفتها: الحقوقية

رقم القضيـــة :

٢٠١٠/٢١٧٨

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

الهيئـــة الحاكمـــة برئاســـة الرئيس الأستاذ راتب الوزني

وعضويـــــة القضـــــاة الســـــادة

حسن حبوب ،خليفة السليمان، فايز حمارنة، أحمد المومني

محمد طلال الحمصي ،هاني قاقيش، د. فؤاد الدرادكة، د. عيسى المومني

التمييز الأول:-

المميـــــز:- مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته.

المميز ضدهما:- ١. عمران عبد محمد بريم.

٢. عامر عبد محمد بريم .

وكيلهما المحامي / عمار التكروري .

التمييز الثاني:

المميـــز:- البنك العربي ش.م .ع

وكيله المحامي/ رضوان سيف.

المميز ضـــدهما :- ١. عمران عبد محمد بريم.

٢. عامر عبد محمد بريم .

وكيلهما المحامي / عمار التكروري

قدم في هذه القضية تمييزان الأول بتاريخ ٢٠١٠/٤/٦ ومقدم من مساعد المحـــامي العـــام المدني بالإضافة لوظيفته والثاني بتاريخ ٢٠١٠/٤/١٣ ومقدم من البنك العربي وذلك للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القـــضية رقـــم (٢٠٠٩/٢٦٦٥١) فصل ٢٠١٠/٣/١٧ القاضي بعد اتباع حكم النقض بموجب قـــرار محكمـــة التمييـــز رقـــم (٢٠٠٩/٢٧) فصل ٢٠٠٩/٤/٧ " رد الاستئنافين موضوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان رقم (٢٠٠٦/١١) فصل ٢٠٠٦/١٢/١٩ القاضـــي (الحكـــم بإبطال إجراءات البيع بالمزاد العلني التي تمت على القطعة رقم (١١٤٣) من حوض رقـــم (٣٨) الذراع الغربي – من أراضي عمان والبناء المقام عليهـــا وقـــرار الإحالـــة القطعيـــة الصادر بموجبها وسند التسجيل الصادر باسم المدعى عليها الثالثة (شركة البنـــك العربـــي المساهمة العامة) وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل تلك الإجراءات وتضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة لصالح المدعية) وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف تدفع مناصفة بينهما.

<u>ويتلخص سببا التمييز الأول فيما يأتي :-</u>

أولاً : أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها ذلك أن جميع إجـــراءات تنفيـــذ سند الدين موضوع الدعوى كانت وفق أحكام القانون والأصول ولا يشوبها البطلان.

ثانياً : وبالتناوب، أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها عندما قضت ببطلان إجراءات البيع بالمزاد وقرار إحالة العقار إلى المشتري (البنك العربي) كون البنك لم يحصل على موافقة مجلس الوزراء للدخول في المزاودة .

لهذين السببين طلب المميز قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القـــرار المميز .

<u>ويتلخص سببا التمييز الثاني فيما يأتي :-</u>

أولاً : أخطأت محكمة الاستئناف في قرارها المتضمن رد الاستئناف المقـــدم مـــن المميـــز بالاستناد إلى المادة (٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للـــدين عنـــدما رتبت البطلان على عدم حصول المميز على موافقة مجلس الوزراء.

ثانياً : أخطأت المحكمة، ذلك أن الغاية من الحصول على موافقة مجلس الوزراء لا تعدو عن كونها رقابية على النحو الذي ذهبـــت إليـــه محكمـــة التمييـــز فـــي قرارهـــا رقـــم

(٢٠٠٥/٤٤٧٧) تاريخ ٢٠٠٦/٣/٩ وكان المشرع قد عدل نص المادة الثالثة من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وأصبح وزير المالية هو الجهة صاحبة الصلاحية في إعطاء الموافقة عوضاً عن مجلس الوزراء وكذلك الحال فلا مجال للقول بأن هناك ضرراً قد لحق بالمميز ضدهما.

لهذين السببين طلب وكيل المميز إحالة القضية إلى الهيئة العامة لمحكمة التمييز ونقض القرار المميز وبالنتيجة رد دعوى المميز ضدهما وإلزامهما بالرسوم والمصاريف والأتعاب.

القـــــــــــــرار

بالتدقيق والمداولة نجد أن المدعيين / المميز ضدهما قد أقاما بتاريخ ٢٠٠٦/١/٣ الدعوى الحقوقية رقم (٢٠٠٦/١١) لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة المدعى عليهم : -

١- مدير تسجيل أراضي عمان بالإضافة لوظيفته .

٢- مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته .

ويمثلهما المحامي العام المدني .

٣- شركة البنك العربي المساهمة العامة .

بموضـــوع : -

١- إبطال معاملة تنفيذ دين رقم (٢٠٠٤/٣٢) .

٢- إبطال تسجيل الأموال غير المنقولة باسم المدعى عليه الثالث .

٣- وقف معاملة التنفيذ وأية إجراءات قائمة عليها لحين الفصل في الدعوى .

وقدرا دعواهما بمبلغ خمسة آلاف دينار لغايات الرسوم ، **وأسس المدعيان دعواهما على الوقائع التالية :-**

أولاً:- يملك المدعيان مناصفة قطعة الأرض رقم (١١٤٣) حوض (٣٨) الذراع من أراضي عمان والبناء المقام عليها بموجب سند تسجيل الأموال غير المنقولة .

ثانياً:- بتاريخ ١٩٩٥/١١/٨ قام المدعيان بكفالة شركة عمران بريم وإخوانه بموجب سند الدين رقم (٩٥/١٠٦٧) من خلال وضع أموالهما غير المنقولة تأميناً للدين بمبلغ (١١٠) مئة وعشرة آلاف دينار لصالح المدعى عليه الثالث (البنك العربي).

ثالثاً:- بتاريخ ١٩٩٩/١٢/٨ قام المدعى عليه الثالث بطلب تنفيذ سند الدين لـــدى دائـــرة تسجيل أراضي عمان ويمثلها المدعى عليه الأول وبموافقة المدعى عليه الثـــاني ليصار إلى طرح الأموال غير المنقولة العائدة ملكيتها للمدعيين للبيـــع بواســـطة المزاد العلني .

رابعاً :- فوجئ المدعيان بوجود معاملة تنفيذ الدين سيما أن المدعى عليه الثالث قد أصبح مالكاً لقطعة الأرض وما عليها بموجب معاملة تنفيذ الدين المشار إليها أعلاه سنداً للقرارات التي صدرت عن المدعى عليهما الأول والثاني .

خامساً:- إن ما قام به المدعى عليهم يمثل مخالفة صريحة لأحكام قانون وضع الأمـــوال غير المنقولة تأميناً للدين على النحو التالي : -

١- إن المدعى عليهم قاموا جميعاً بمخالفة صريحة للمادة (٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين ، حيث أوجبت المادة على البنك الحصول علـــى موافقـــة مجلـــس الوزراء لغايات شراء أموال غير منقولة وضعت تأميناً لديه ، وعليه فإن الـــدخول فـــي المزاد العلني دون الحصول على تلك الموافقة وشراء العقار تعتبـــر مخالفـــة قانونيـــة صريحة ، علاوة على مخالفة الشرط الرابع الوارد في متن سند تأمين الدين مقابل أموال غير منقولة رقم (١٠٦٧) المعاملة رقم (١٩) تاريخ ١٩٩٥/١١/٨ .

٢- إن المدعيين لم يتبلغا أية ورقة من أي جهة كانت و/أو أية إشعارات أو إنـــذارات تفيـــد بوقوع التنفيذ على أموالهما غير المنقولة وأن الشركة لا زالت قائمة ومـــسجلة حـــسب الأصول .

٣- بتاريخ ١٩٩٩/١٢/٢٠ قام المدعى عليه الأول بتوجيه الإنذارات الأولية للمدعيين والتي تحمـــل الرقـــم (٦٥٩٩/١٠/٦) و(٣٩٦٠/١٠/٦) تـــاريخ ٢٠٠٠/٧/٢٤ لتبليغهمـــا للمدعيين بواسطة رئيس مركز أمن المدينة الذي قام هذا الأخير بدوره بتحريـــر كتـــاب بتاريخ ٢٠٠٠/٨/٧ مرفقاً بطيه ضبط بتاريخ ٢٠٠٠/٨/٦ والذي يحمـــل فـــي طياتـــه المخالفات الصريحة للأصول القانونية المتبعة في إجراء التبليغات ، حيث أنه لـــم يـــرد هناك ما يشعر ببذل العناية والجهد الكافي والتردد لأكثر من مرة لإجراء التبليغ عـــلاوة على أن كتاب مدير المركز الأمني والضبط المرفق به يشيران بوضوح إلى اخـــتلاف الأسماء الواردة فيهما عن أسماء الأشخاص المراد تبليغهما (المدعيين) مما يجعل معـــه والحالة هذه بطلان المشروحات الصادرة عن محرري الضبط ويشوبه العيب الجوهري

والبطلان ،وعليه تكون جميع التبليغات والإجراءات المبنية على أساس ذلك واللاحقة باطلة بطلاناً مطلقاً .

٤- بتاريخ ٢٠٠٠/٨/١٠ تم إجراء تبليغ المدعيين بواسطة النشر في الصحف اليومية دون أن يصدر قرارٌ عن صاحب الاختصاص سواء المدعى عليه الأول أو المدعى عليه الثاني ودون طلب من المدعى عليه الثالث لإجراء التبليغ بهذه الطريقة ولا يوجد ضمن معاملة التنفيذ ما يشير لوجود هذا القرار .

٥- بتاريخ ٢٠٠١/١/٢٩ تم وضع اليد على الأموال غير المنقولة العائدة للمدعيين وبنفس الوقت صدر تقدير قيمة وتقرير كشف عن المكلفين بتلك المهمة ، وتجدر الإشارة هنا أن المدعى عليهما الأول والثاني قاما بمخالفة نص المادة (١٣/٣/أ) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين حيث تم توقيع ورقة تحقيق وضع اليد و(قرار تقدير قيمة وتقرير كشف) حسب ما هو وارد في معاملة التنفيذ – مع عدم التسليم بصحة هذا التقرير – موقعاً من عضوين اثنين ومنظماً منهما بخلاف ما قررته المادة المشار إليها أعلاه .

٦- وعطفاً على البند أعلاه جاء التقرير مخالفاً للواقع ، حيث أنه لم يتم وصف قطعة الأرض وصفاً دقيقاً وما يجاورها وما هي حدودها، ولم يرد ما يشير إلى مطابقة مساحتها مع المساحة الواردة في سند التسجيل الخاص بها ، ولم يتم وصف العقار المقام عليها بشكل تفصيلي سواء من الخارج أو من الداخل ، واكتنفه الغموض والمصطلحات العمومية، هذا بالإضافة إلى أنه لم يبين وضع العقار وعمره الزمني ومستوى ونوع التشطيبات مما أثر عليه لكي يكون تقريراً يرتكن إليه قريباً من الواقع مما أدى إلى نقصان قيمة العقار .

٧- وعلى التناوب – مع عدم التسليم بصحة التقرير فلم يتم تبليغ المدعيين به وفقاً لقانون أصول المحاكمات المدنية ، ومع ذلك تم نشر التقرير في الصحف اليومية دون وجود قرار للجهة المختصة عن تنفيذ معاملة الدين (المدعى عليهما الأول والثاني) لتبليغه بواسطة النشر علاوة على نشر الإعلان الخاص بوضع اليد وتقدير القيمة جاء بدون أن يكون له ترويسة كما هو متبع عادة في مثل هذه الحالة والعنوان المعتمد في معظم تبليغات وضع اليد وتقدير القيمة هو (إشعار تبليغ وضع يد وتقدير قيمة صادر عن ...) وهذا على خلاف ما جاء في الإعلان المنشور في الصحف .

٨- قام المدعى عليهم بنشر الإعلانات الخاصة بمعاملة تنفيذ الدين بشكل مخـــالف للقـــانون ويجعلها معيبة ويعوزها الوضوح سيما أنها جاءت مقتضبة ، ولا تشمل جميع المعلومات الواجب توافرها فيها، ولم تكن مفصلة تفصيلاً كاملاً لما تتضمنه معاملة تنفيـــذ الـــدين المتعلقة بالأموال غير المنقولة المراد بيعها وفقاً للقانون ، كما ورد في الإعلان الخامس مثلاً .

سادساً: بتاريخ ٢٠٠٣/١٢/١٢ قام المدعى عليه الأول بإصدار قرار بالإحالـــة القطعيـــة للعقار على المدعى عليه الثالث بالبدل المذكور والبالغ (٤٨٦٤٠) ديناراً وفي ذلـــك مخالفة لنص المادة (١٣/٣/د) التي أوجبت أن لا يقل بدل المزايدة عن (٨٠%) من القيمة المقدرة والبالغة (٩٧٢٨٠) ديناراً مع عدم تسليم المدعيين بهذا التقدير .

وطلب المدعيان الحكم بإبطال معاملة التنفيذ رقم (٢٠٠٤/٣٢) سند الـــدين رقـــــم (١٠٦٧) رقم المعاملة (١٩) تاريخ ١٩٩٥/١١/٨ وإلغاء سند التـــسجيل الـــصار باســـم المدعى عليه الثالث وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل تنفيذ معاملة الـــدين ، وتـــضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف وبدل أتعاب محاماة.

نظرت محكمة البداية الدعوى وبعد أن استكملت إجـــراءاتها على النحو المبين فـــي محاضرها أصدرت بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/١٩ حكمها المتضمن إبطال إجراءات البيع في المزاد العلني التي تمت على قطعة الأرض رقم (١١٤٣) حوض (٣٨) الذراع الغربي من أراضي عمان والبناء المقام عليها وقرار الإحالة الصادر بموجبها وسند التـــسجيل الـــصادر باســـم المدعى عليها الثالثة شركة البنك العربي وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل تلك الإجراءات وتضمين المـــدعى عليهم الرسوم والمصاريف وخمسمئة دينار أتعاب محاماة .

لم يقبل مساعد المحامي العام المدني بهذا الحكم كما لم يقبل به المدعى عليـــه الثالـــث (البنك العربي) فطعنا فيه استئنافاً كل باستئناف مستقل حيث قـــررت محكمـــة اســـتئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠٠٧/١١١٩) بتاريخ ٢٠٠٧/٥/٣٠ فسخ القرار المـــستأنف وبذات الوقت رد دعوى المدعيين وتضمينهما الرسوم والمـــصاريف ومبلـــــغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي مناصفة بين المستأنفين كل من المساعد والبنـــك العربي .

لم يقبل المدعيان بالقرار الاستئنافي فطعنا فيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة التمييـــز المقدمة منهما بتاريخ ٢٠٠٧/٦/٢٤ ضمن المهلة القانونية .

وتبلغ المميز ضده الأول (المساعد) لائحة التمييز ولم يقدم لائحة جوابية .
وتبلغ المميز ضده الثاني (البنك العربي) لائحة التمييز بتاريخ ٢٠٠٧/٧/١٢ فقدم بتاريخ ٢٠٠٧/٧/١٦ لائحة جوابية طلب فيها رد التمييز وتصديق القرار المميز .

وبتاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٨ أصدرت محكمتنا قرار النقض رقم (٢٠٠٧/٢٣٣٨) وجاء فيه ما يلي:-

((وعن أسباب التمييز : -

وفيما يتعلق بالسبب السادس المتضمن الطعن ببطلان إجراءات البيع موضـــوع هـــذه الدعوى لمخالفتها المادة (٣) من قانـــون وضـــع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقـــم (٤٦ لسنة ١٩٥٣) .

فإن المادة المشار إليها تنص على أنه : -
"يجوز وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين لمنفعة المصرف الزراعي ولجنة تنظـيم مدينة العقبة أو لمنفعة الوقف لقاء النقود التي سلفها من صندوقه ولمنفعـــة أي بنـــــك أو شركة مصرح لأي منهما بتعاطي العمل في المملكة الأردنية الهاشمية على أنه يحـــق لهـــذا البنك أو لتلك الشركة بموافقة مجلس الوزراء أن يشتريا أية أموال غير منقولة وضعت تأميناً لدينهم".

ويستفاد من هذا النص بأنه يشترط لدخـــول البنك الدائن في المزاودة وشراء المال غيـــر المنقول الذي يباع وفقـــاً لأحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقـــــم (٤٦ لسنة ١٩٥٣) أن يحصل الدائن المذكور على موافقة مجلس الـــوزراء قبـــل الـــدخول فـــي المزاودة .

وفي هذه الدعوى ورد بين أوراق الدعوى أن البنك المميز ضده الثاني قـــد حصل على موافقة وزير المالية المدونة في ذيل كتاب مدير عام دائرة الأراضي والمساحة رقـــــــم (٢١٦٣٧/٦/١) تاريخ ٢٠٠٢/٨/٤ وتجد محكمتنا أن هذه الموافقة لا تفي لغايات المادة (٣) من القانون المشار إليه إذ يجب أن تصدر من (مجلس الوزراء) وليس من (وزير الماليـــة) الأمر الذي ينبني عليه بطلان إجراءات البيع بالمزاد ، وقرار إحالة العقار إلـــى المـــشتري (البنك الدائن) المستندة لهذه الواقعة مما يجعل هذا السبب وارداً على القرار المطعون فيـــه موجباً لنقضه .

أما ما ورد في اللائحة الجوابية بأن المميزين لم يطعنا في حكم محكمة الدرجة الأولى الذي قضى ببطلان البيع للتبليغات ولم يتطرق لهذه المسألة ، فإن هذا القول غير وارد إذ أن لمحكمتنا كمحكمة قانون أن تتعرض لهذه المسألـــــة من تلقاء نفسها وفقاً للمـــادة (٦/١٩٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية إذ تضمن الحكم مخالفة صريحة للمادة (٣) من قـــانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين على النحو الذي أشرنا إليه .

لهذا ودون بحث الأسباب الأخرى من أسباب الطعن نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الدعوى إلى مصدرها للسير بها وفق ما بيناه وإجراء المقتضى القانوني)).

لدى إعادة الدعوى إلى محكمة الاستئناف سجلت برقم (٢٠٠٨/١٦٢٣١ نقض) حيث تقرر اتباع قرار النقض وترافع الوكيلان والمساعد كل في دوره حسب الأصول .

وبتاريخ ٢٠٠٨/١٠/١٥ أصدرت المحكمة حكمها المتـــضمن رد الاســـتئنافين وتأييـــد القرار المستأنف وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف و (٢٥٠) ديناراً أتعاب محامـــاة عن المرحلة الاستئنافية (حسب قرار التصحيح المؤرخ ٢٠٠٨/١٠/٢٧).

لم يقبل المساعد بالقرار الاستئنافي كما لم يقبل به البنك العربي فطعنا فيه تمييزاً حيث قدم المساعد تمييزه بتاريخ ٢٠٠٨/١٠/٢٠ وقدم البنك تمييزه بتاريخ ٢٠٠٨/١١/٣ وكلاهما ضمن المهلة القانونية.

بتاريخ ٢٠٠٩/٤/٧ أصدرت محكمتنا قرارها رقم ٢٠٠٩/٢٧ والذي جاء فيه:-

((وعن أسباب تمييز البنك العربي:-

وفيما يتعلق بالسبب الأول من حيث تعرض محكمة الاستئناف لمسألة بطلان التبليغات بعد اتباعها قرار النقض.

وفي ذلك نجد أن حكم محكمة البداية تضمن بطلان إجراءات البيع بالمزاد لعلة بطلان التبليغات التي جرت بواسطة مركز أمن المدينة.

وأن محكمة الاستئناف قررت بحكمها رقم (٢٠٠٧/١١١٩) تاريخ ٢٠٠٧/٥/٣٠ فـــسخ الحكم ورد دعوى المدعيين وتضمينهما الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة عن مرحلتي التقاضي وأن محكمة التمييز بقرار النقض رقم (٢٠٠٧/٢٣٣٨) تاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٨ لـــم

تتعرض لمسألة بطلان التبليغات وإنما نقضت الحكم الاستئنافي رقم (٢٠٠٧/١١١٩) لنقطة واحدة فقط هي عدم حصول البنك على موافقة مجلس الوزراء للدخول بالمزاد وفقاً لما توجبه المادة (٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين دون بحث الأسباب الأخرى التي أثارها المدعيان بطعنهما التمييزي رقم (٢٠٠٧/٢٣٣٨)، وعليه فإن محكمة الاستئناف مقيدة بنقطة النقض وليس لها أن تبحث مسألة بطلان التبليغات بواسطة مركز الأمن بعد أن كانت قررت بقرارها السابق رقم (٢٠٠٧/١١١٩) صحة تلك التبليغات لأن هذه المسألة لم تبحثها محكمة التمييز بقرارها رقم (٢٠٠٧/٢٣٣٨) وعليه فإن الطعن يرد على القرار المميز من هذه الجهة ويوجب نقضه لورود هذا السبب عليه.

وعن السبب الثاني وينعى فيه الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها فيما توصلت إليه باعتبار عدم حصول البنك على موافقة مجلس الوزراء للدخول في المزاد سبباً لبطلان الإجراءات وأن النص الواجب التطبيق هو المادة (٤٨) من قانون البنوك رقم ٢٨ لسنة ٢٠٠٠.

وفي ذلك نجد أن قرار النقض رقم (٢٠٠٧/٢٣٣٨) قد توصل إلى أن عدم حصول البنك على موافقة مجلس الوزراء للدخول في المزاد وفقاً لما توجبه المادة (٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين ينبني عليه بطلان إجراءات البيع بالمزاد.

ونجد أن المادة (٤٨) من قانون البنوك رقم ٢٨ لسنة ٢٠٠٠ تشير في الفقرة (أ) إلى تملك البنك عقارات بطريق الشراء وأن الفقرة (ب) تشير لتملك العقارات سداداً لدين له وتجد محكمتنا أن التملك وفقاً للمادة ٤٨ المشار إليها يكون مع مراعاة أحكام القوانين الخاصة ومن هذه القوانين قانون وضع الأموال تأميناً للدين وبالتالي يتعين مراعاة أحكام المادة (٣) من القانون المشار إليه مما يوجب رد الطعن من هذه الجهة.

أما تعديل المادة (٣) بموجب القانون رقم ١٩ لسنة ٢٠٠٨ التي جعلت الموافقة منوطة بوزير المالية فهذا التعديل يسري من تاريخ ٢٠٠٨/٤/١٦ ولا يسري على هذه الدعوى حيث جرت معاملة البيع قبل سريان التعديل مما يوجب رد الطعن من هذه الجهة.

أما الطعن بأنه كان على محكمة الاستئناف أن تستعمل صلاحيتها بموجب المادتين (٣/١٥٨ و ١/١٨٥/ب) من قانون أصول المحاكمات المدنية للتثبت من صدور قرار مجلس الوزراء بالموافقة على اشتراك الطاعن في المزاد أو أن وزير المالية كان مفوضاً من المجلس وفقاً لاجتهاد محكمة التمييز.

فإن اجتهاد محكمتنا بقرار التمييز رقم (٢٠٠٧/٣٣٤٥) تاريخ ٢٠٠٨/٧/١٣ ذهب إلى أن على محكمة الاستئناف استعمال صلاحيتها وفقاً للمادتين (٣/١٥٨ و ١/١٨٥/ب) المشار إليهما للتثبت مما أشار إليه الطاعن.

وعليه وتحقيقاً للعدالة نجد أنه كان على محكمة الاستئناف وفقاً لصلاحيتها بموجب المادتين (٣/١٥٨ و ١/١٨٥/ب) من قانون أصول المحاكمات أن تتثبت فيما إذا كان قد صدر قرار من مجلس الوزراء بالموافقة على أن يشتري البنك المال المرهون موضوع هذه الدعوى وأن تكون هذه الموافقة سابقة على تاريخ دخول البنك المزاد أو أن وزير المالية كان مفوضاً من المجلس بإصدار الموافقة للبنك الطاعن على شراء هذا المال وأن يكون هذا التفويض أيضاً بتاريخ سابق على تاريخ دخول البنك المزاد، وعليه فإن الطعن يرد على القرار المميز ويوجب نقضه من هذه الجهة فقط.

لهذا ودون بحث السبب الثالث من أسباب طعن البنك ودون بحث أسباب طعن المساعد في هذه المرحلة، نقرر نقض القرار المميز وإعادة الدعوى إلى مصدرها للسير بها وفق ما بيناه وإجراء المقتضى القانوني مع مراعاة ما ورد بالقانون رقم ٨/ لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين)).

أعيدت الدعوى لمحكمة الاستئناف برقم ٢٠٠٩/٢٦٦٥١ حيث تقرر اتباع النقض وقدم وكيل البنك العربي كتاب مدير عام دائرة الأراضي والمساحة رقم ٣٤٢٠/٦/١ تاريخ ٢٠١٠/١/١٨ وترافع المساعد والوكيلان حسب الأصول.

وبتاريخ ٢٠١٠/٣/١٧ أصدرت المحكمة قرارها المتضمن رد الاستئنافين موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومئتين وخمسين ديناراً أتعاب محاماة عن المرحلة الاستئنافية.

لم يقبل المساعد بالقرار الاستئنافي كما لم يقبل به المدعى عليه الثالث (البنك العربي) فطعنا فيه تمييزاً حيث قدم المساعد طعنه التمييزي بتاريخ ٢٠١٠/٤/٦ وقدم البنك العربي طعنه بتاريخ ٢٠١٠/٤/١٣ وكلاهما ضمن المهلة القانونية.

وتبلغ وكيل المميز ضدهما لائحة التمييز ولم يقدم لائحة جوابية .

وبناءً على طلب المميز البنك العربي فقد أحيلت هذه الدعوى للهيئـــة العامـــة لمحكمـــة التمييز.

وعن أسباب التمييزين:

ومؤداهما واحد وهو تخطئة محكمة الاستئناف فيما توصلت إليه ببطلان إجراءات تنفيـــذ سند الدين والاستناد في ذلك إلى المادة (٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولـــة تأمينـــاً للدين.

ورداً على هذه الأسباب فإن المادة (٣) المشار إليها قد ربطت حق الدائن المرتهن بشراء الأموال غير المنقولة الموضوعة تأميناً لدين بالحصول على موافقة مجلس الوزراء للدخول بالمزاد وقد عدلت هذه المادة بموجب القانون رقم ١٩ لسنة ٢٠٠٨ الساري المفعول بتاريخ ٢٠٠٨/٤/١٦ (بعد معاملة البيع موضوع هذه الدعوى) بحيث أصبحت الموافقة تصدر عن وزير المالية، وبهذا ينطبق على البيع موضوع هذه الدعوى نص المادة (٣) قبـــل تعـــديلها بحيث كان يتوجب الحصول على موافقة مجلس الوزراء، وبدون هذه الموافقة يعتبر البيـــع باطلاً، ذلك أن الموافقة المشار إليها هي إحدى الضمانات التي وضعها المـــشرع لمراقبـــة دخول الدائن المزاد لشراء المال غير المنقول الموضوع تأميناً لدينه سيما وأن البيـــع يـــتم جبراً عن إرادة المدين، أما ما جاء بقرار التمييز رقم ٢٠٠٩/١٧٧٥ الذي ربـــط الـــبطلان بالضرر فلا يتناقض مع ما توصلت إليه محكمتنا بقـــرار الـــنقض رقـــم (٢٠٠٧/٢٣٣٨) الصادر في هذه الدعوى إذ أن الضرر الذي لحق بالمدين نتيجة بيع عقـــاره هـــو ضـــرر مفترض بينما البطلان الإجرائي الذي ورد باجتهاد الهيئة العامة رقم ٢٠٠٩/١٧٧٥ انصب على عدم تسجيل الخبير العقاري في سجل الخبراء والمقدرين العقاريين.

وحيث ثبت من كتاب مدير عام دائرة الأراضي والمساحة أن وزير المالية أصدر موافقته للبنك العربي للدخول بالمزاد دون أن يكون هناك موافقة من مجلس الـــوزراء أو تفـــويض للوزير بمنحها .

وحيـــــث أن تـــــلك الموافقة كانت سابقة لتعديل القانون فيما بعد بموجب القانون رقم ٩ لسنة ٢٠٠٨.

وحيث توصلت محكمتنا بهذا القرار إلى أن الموافقة المشار إليها هي ضمانة وضـــعها المشرع لرقابة تملك الدائن للمال غير المنقول الموضوع تأميناً لدين وأن الـــضرر بجانـــب المدين هو ضرر مفترض إذ يتم بيع عقاره دون الإحاطة بهذه الضمانة .

فإن ما توصلت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف الذي قضى ببطلان إجـــراءات التنفيذ من حيث النتيجة قد جاء قرارها في محله مما يوجب رد أسباب التمييزين.

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد الطعنين التمييزين وتأييد القرار المطعـــون فيـــه، وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صـــدر بتاريـــخ ٢٤ رجب سنـــة ١٤٣٢هـــ الموافـــق ٢٠١١/٦/٢٦ م

عضـــــو	عضـــــو	الرئـــــيس
عضـــــو	عضـــــو	عضـــــو
عضـــــو	عضـــــو	عضـــــو

رئيس الديـــوان

دقـــق / م.س