محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــــة :

٢٠١٠/٢٣٦٥

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصـــادر مـــن محكمـــة التمييـــز المأذونـــة بإجـــراء المحاكمـــة وإصـــدار الحكـــم بإســـم حضـــرة صاحـــب الجلالـــة ملـــك المملكـــة الأردنيـــة الهاشميـــة

عبـــدالله الثانـــي ابـــن الحسيـــن المعظـــم

الهيئـــــة الحاكمـــــة برئاســـــة القاضـــــي السيـــــد د. محمود الرشدان

وعضويـــــــــــة القضـــــــــاة الســـــــــادة

فهـــد المشـــاقبة ، يوسف ذيابات ، د. عيســـى المومنـــي ، محمد البدور

التمييز الأول :-

المميـــز :- بنك الإسكان للتجارة والتمويل / وكيله المحامي عمار عرفه .

المميـــز ضده :- عبد الحكيم محمود الهندي/ وكيله المحامي أسامة شحادة.

التمييز الثاني :-

المميـــز :- مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته.

المميـــز ضده :- عبد الحكيم محمود سعيد الهندي/ وكيله المحامي أسامة شحادة.

قدم في هذه الدعوى تمييزان الأول مقدم من بنك الإسكان للتجـــارة والتمويـــل بتـــاريخ ٢٠١٠/٢/١١ والثانـــي مقدم من مساعد المحامي العام المـــدني بتاريـــخ ٢٠١٠/٣/١ وذلك للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمـــان فـــي القـــضية رقـــم (٢٠٠٩/٤٤١٧٢) تـــاريخ ٢٠٠٩/١٢/٢ والمتـــضمن رد الاســـتئنافين الأول والثـــاني موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف الصادر عـــن محكمـــة بدايـــة حقـــوق عمـــان رقـــم (٢٠٠٨/٢٠٨٦) تاريخ ٢٠٠٩/١/١٤ والقاضي : (إبطال معاملة تنفيذ سند الرهن رقـــم ٣٣٢ رقم ١٣٤ تاريـــخ ٩٨/٣/٣٠ الجارية علـــى قطعتـــي الأرض ذوات الأرقـــام ٣٨٤ و٣٨٣ حوض (٨) من أراضي الجبيهة وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل البـــدء بإجراءات التنفيذ وتضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب

محاماة للمدعي) وتضمين المستأنف بنك الإسكان للتجـــارة والتمويـــل كافـــة الرســـوم والمصاريف الاستئنافية ومبلغ (٢٥٠) ديناراً بدل أتعاب محاماة يدفعها للمستأنف ضـــده عن هذه المرحلة .

وتتلخص أسباب التمييز الأول المقدم من بنك الإسكان للتجارة والتمويل بما يلي :-

١- خالفت محكمتا الاستئناف والبداية أحكام المادة (١٥/٣/أ) من قانون وضع الأمـــوال غير المنقولة تأميناً للدين المعدل رقم (٢٠٠٩/٨) .

٢- أخطأت محكمتا الاستئناف والبداية بفسخ الإجراءات التي قامت بها دائرة الأراضـــي والمساحة بتنفيذ سند الدين موضوع الدعوى وإعلان عدم صحتها .

٣- أخطأت محكمتا الاستئناف والبداية بعدم ردهما دعوى المدعي بالرغم مـــن صـــحة التبليغات والإجراءات التي قامت بها دائرة الأراضي والمساحة .

٤- أخطأت محكمتا الاستئناف والبداية بعدم ردهما الدعوى تطبيقاً لمبدأ انتفاء الضرر في مواجهة المدعي مما يستلزم عدم قبول دعوى المدعي .

٥- أخطأت محكمتا الاستئناف والبداية من عدم ردهما الدعوى بالرغم من تبليغ المدعي التبليغ الأولي بالذات وبالتناوب إهداره للحق في التقدم بأي طعن .

٦- أخطأت محكمتا الاستئناف والبدايـــة بعـــدم ردهما الدعوى تطبيقاً للقاعدة القانونيـــة لا بطلان إلا بنص ولا بطلان بدون ضرر يعتري الخصم فإنه يـــستلزم رد ادعـــاء المدعي بالاعتراض على الإجراءات التنفيذية لدائرة الأراضي والمساحة .

٧- أخطأت محكمة الاستئناف بإلزام المميز بكافة الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة وعدم تضمينها مناصفة بين المستأنفين .

٨- يكرر المميز كافة أقواله ومرافعاته أمام محكمة الدرجة الأولى ومحكمة الاستئناف واعتبارها سبباً من أسباب التمييز .

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

وبتاريخ ٢٠١٠/٢/٢٤ قدم وكيل المميز ضده عبد الحكيم محمود الهندي لائحة جوابية طالباً في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً ورد التمييز وتضمين المميز الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

<u>وتتلخص أسباب التمييز الثاني المقدم من مساعد المحامي العام المدني كما يلي :-</u>

١- خالفت محكمتا الاستئناف والبداية أحكام المادة (١٥/٣/أ) من القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ٥٣.

٢- أخطأت محكمة الاستئناف بتأييدها قرار محكمة الدرجة الأولى بإعلان بطلان إجراءات تنفيذ سند الرهن حيث أن إبطال إجراءات تنفيذ سندات الرهن محكوم بتوافر الشروط التالية :-

أ- وجود نص قانوني يقضي ببطلان الإجراء بشرط ان يؤدي هذا الإجراء إلى ضرر يلحق بشخص من صدر بمواجهته هذا الإجراء.

ب- ان ينطوي الإجراء على عيب جوهري بشرط ان يؤدي هذا المعيب إلى ضرر يلحق بالشخص الذي صدر بمواجهته هذا الإجراء .

٣- أخطأت محكمة الاستئناف بتأييدها لقرار محكمة الدرجة الأولى بإعلان بطلان إجراءات تنفيذ سند الرهن ذلك ان التبليغات التامة بواسطة رجال الأمن العام لا تنطوي على عيب جوهري .

٤- أخطأت محكمة الاستئناف بتأييدها لقرار محكمة البداية ذلك أن التبليغات التامة بواسطة رجال الأمن لم تؤدي إلى إلحاق ضرر جسيم بالشخص المطلوب تبليغه.

٥- أخطأت المحكمة عندما سهت عن نظرية البطلان المدني لا تسري فقط على القواعد الإجرائية المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية بل أنها تسري على القواعد الإجرائية المنصوص عليها في جميع القوانين ومنها قانون وضع الأمـــوال غير المنقولة تأميناً للدين .

لهذه الأسباب يطلب المميز قبول لائحة التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

وبتاريخ ٢٠١٠/٣/١٤ قدم وكيل المميز ضده عبد الحكيم محمود الهندي لائحـــة جوابية طالباً في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً ورد لائحة التمييز وتضمين المميز الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

القـــــــــــــــــــــــــــــرار

بعـــــد التدقيق والمـــداولـــة نجـــد أن وقائعهـــا تـــتلخص فـــــي أن المـــدعي عبد الحكيم محمود سعيد الهندي أقام هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة المدعى عليهما :-

١- شركة بنك الإسكان للتجارة والتمويل المساهمة العامة .

٢- مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته يمثلها المحامي العام المدني.

للمطالبة بإبطال معاملة تنفيذ سند تأمين الدين رقم ١٤ لسنة ٢٠٠٢ بموجب الـــسند رقـــم ٣٣٢ معاملة رقم ١٣٤ والإحالة القطعية التي تمت على قطع الأراضـــي ذوات الأرقـــام (٣٨٤ و٣٨٣) حوض رقم (٨) من أراضي الجبيهة وإبطال التبليغات في إجراءات البيع.

مؤسساً دعواه على سند من القول أن إجراءات تنفيذ معاملة سند تأمين الدين رقـــم ١٤ لسنة ٢٠٠٢ المطروح بموجب سند تأمين الدين رقم ٣٣٢ تاريخ ١٩٩٨/٣/٣٠ المتعلقـــة بقطع الأراضي ذوات الأرقام (٣٨٤و٣٨٣) حوض (٨) من أراضي الجبيهة باطلة لعـــدم صحة التبليغات الجارية بها وللأسباب التي أوردها وكيل المدعي ضمن لائحة الدعوى.

ونتيجة المحاكمة أمام محكمة بداية حقوق عمان أصدرت المحكمة قرارهـــا رقـــم (٢٠٠٨/٢٠٨٦) تاريخ ٢٠٠٩/١/١٤ والمتضمن :-

١- الحكم بإبطال معاملة تنفيذ سند الرهن رقم ٣٣٢ معاملة رقم ١٣٤ تاريخ ٩٨/٣/٣٠ الجارية على قطعتي الأرض ذوات الأرقام (٣٨٤ و ٣٨٣) حوض (٨) من أراضي الجبيهة وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل البدء بإجراءات التنفيذ .

٢- تضمين المدعى عليهما الرسوم المصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينـــار أتعـــاب محامـــاة للمدعي.

لم يرتضِ المدعى عليهما بهذا القرار فطعنا فيه استئنافاً للأسباب الواردة بلائحتـــي الاستئناف .

وبتاريخ ٢٠٠٩/١٢/٢ أصدرت محكمة الاستئناف قرارها رقم (٢٠٠٩/٤٤١٧٢) والمتضمن رد الاستئنافين الأول والثاني موضوعاً وتأييد الحكـــم المـــستأنف وتـــضمين المستأنف بنك الإسكان للتجارة والتمويل كافة الرسوم والمـــصاريف الاســـتئنافية ومبلـــغ (٢٥٠) ديناراً بدل أتعاب محاماة يدفعها للمستأنف ضده عن هذه المرحلة .

لم يقبل المدعى عليهما بهذا القرار فطعنا فيه تمييزاً للأســـباب الـــواردة بلائحتـــي التمييز .

<u>وعن أسباب التمييز الأول المقدم من المميز بنك الإسكان للتجارة والتمويل :-</u>

وعن الأسباب الأول والثاني والثالث ومفادها تخطئة محكمتي الاستئناف والبداية بمخالفة منطوق أحكام المادة (١٥/٣/أ) من القانون المعدل رقم ٨ لـــسنة ٢٠٠٩ لقـــانون وضـــع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتعديلاته رقم ٤٦ لسنة ٥٣ والتي اعتبرت بنص صريح كافة التبليغات التي تمت قبل نفاذ أحكام هـــذا القـــانون صـــحيحة وان كافـــة التبليغـــات والإجراءات التي تمت بدائرة الأراضي والمساحة فيما يتعلق بـــسند الـــدين موضـــوع الدعوى صحيحة .

وفي هذا تجد محكمتنا انه وقبل الفصل في هذه الدعوى صدر القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين الذي نفذت أحكامه اعتباراً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية في ٢٠٠٩/٣/١.

وحيث أن المادة (٣/١٥) منه نصت 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 هذا البند (أ) من هذه الفقرة على ما لم يكن قد تم الفصل فيه من القضايا المنظورة أمام المحاكم .

ج- يستثنى من أحكام البندين (أ، ب) من هذه الفقرة التبليغات المتعلقة بإجراءات 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 .

وعليه فإن المشرع استثنى من تطبيق أحكام البندين (أ ، ب) الواردة فـــي هـــذه المـــادة التبليغات المتعلقة بإجراءات التنفيذ إذا تحققت الشروط التالية :-

١- ان يكون العقار مسجلاً باسم المحال عليه قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ أحكام هـــذا القانون أي قبل ٢٠٠٨/١٢/١ .

٢- ان لا يكون المحال عليه العقار نقل ملكية العقار محل التنفيذ إلى شخص آخر .

٣- أن لا يكون المحال عليه العقار قد أحدث منشآت أو تحسينات جوهرية على العقار.

بناءاً عليه وحيث ان القانون المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ أصبح ساري المفعول قبل الفصل في هذه الدعوى بصورة قطعية فإن أحكامه واجبة التطبيق عليها .

وحيث أن القرار المطعون فيه قد توصل إلى خلاف ما توصلنا إليه ولم يراعِ أحكام هذا القانون لصدوره بعد تقديم لوائح الاستئناف وقبل صدور القرار محل الطعن فإن سبب التمييز يرد على الحكم محل الطعن مما يتعين نقضه .

بناءً عليه ودون حاجة للرد على باقي أسباب التمييز المقدم مـــن المميـــز بنـــك الإسكان للتجارة والتمويل وعلى أسباب التمييز المقدم من مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته نقرر نقض الحكم محل الطعن وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجـــراء المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريـــخ ٧ ربيـــع الأول سنـــــة ١٤٣٢ هـــ الموافـــق ٢٠١١/٢/١٠م.

عضـــــــــو عضـــــــــو القاضـــــي المترئـــــس

عضـــــــــو عضـــــــــو

رئيـــس الديـــوان

دقـــــق/ أ . ك