محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١٠/٣٠٠٨

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار

الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبد الله الثاني إبن الحسين المعظم

الهيئـــة الحاكمـــة برئاســـة القاضـــي السيـــد فايـــز حمارنـــة

وعضويـــة القضـــاة الســـادة

محمـد المحاديـن، هانـي قاقيـش، د. فـؤاد الدرادكـة، مـازن القرعـان

المميـــــــــــــــــزون :-

١. عيسى وعامر وفالح وغزالة وسامية وهاشم أبناء المرحوم محمود فالح غرايبة.

٢. مـــــــــريم يوســـــــــف بشابـــــــــشة .

٣. فوزيـــــــة عبـــــــد الـــــــرحيم غرايبـــــــة .

٤. مـــــــدحت وجيـــــــه محمـــــــود غرايبـــــــة .

٥. صـــــــبحا محمـــــــود فـــــــالح غرايبـــــــة .

٦. مـــــــريم محمـــــــود فـــــــالح غرايبـــــــة .

وكـــــــيلهم المحـــــــامي عبـــــــد الله الجوارنـــــــة .

المميـــز ضـــــــدهم :-

١. مدير تسجيل أراضـي إربـد بالإضـافة لوظيفتـه / ويمثلـه المحـامي العـام المـدني

٢. البنـــك العربـــي / وكيلـــه المحـــامي أحمـــد مرعـــب

بتاريـــــــخ ٢٠١٠/٥/١٧ قُدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق إربد في القضية رقم (٢٠١٠/٦١) فصل ٢٠١٠/٣/١٤ المتضمـــــن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق إربد رقم (٢٠٠٨/١٨٠٨) فصل ٢٠٠٩/١٠/٢٦ القاضـــــي (برد دعوى المدعي لعلة عدم الإثبات مع تضمينهم الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمائة دينار أتعاب محاماة) وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

وتتلخـــــص أسبـــــاب التميـــز بمـــــا يلـــي :-

١. أخطأت محكمة استئناف حقوق إربد إذ اعتبرت أن الإعلان عن بيع عقار المدعين قد تم وفق الأصول القانونية وقد جاء قرارها مبنياً على غير هدى من البينة المقدمة أصولياً وخلافاً لما اقتضته قواعد قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٦٤) لسنة (١٩٥٣) .

٢. أخطأت محكمة استئناف حقوق إربد في قرارها وعلى الصفحة الخامسة عندما ذكرت بأنه قد تم تنظيم تقرير كشف على العقار بشكل قانوني ويتفق وتعليمات معاملات تنفيذ الدين .

٣. أخطأت محكمة استئناف إربد إذ لم تتعرض لبطلان إجراءات التنفيذ استناداً لبطلان الإنذارات النهائية الموجهة للمدعين .

٤. أخطأت محكمة استئناف حقوق إربد في تطبيق أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين لسنة (٢٠٠١) ذلك أن القانون الواجب التطبيق هو قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٤٦) لسنة (١٩٥٣) .

٥. أخطأت محكمة استئناف إربد بالنتيجة التي توصلت إليها إذ لم تقرر بطلان الإجراءات من مرحلة الإعلان عن بيع عقار المدعين ذلك أن ورقة التحقيق لم تتضمن توقيع سوى اسم واحد من اللجنة المزعومة في حين أنه كان يجب أن تتضمن تواقيع أربعة أعضاء .

٦. أخطأت محكمة استئناف إربد بالنتيجة التي توصلت إليها ، إذ لم تقرر بطلان إعلانات البيع بالمزاد العلني لعقار المدعين .

٧. أخطأت محكمة استئناف حقوق إربد إذ قررت صحة إجراء التبليغ بواسطة الشرطة إذ لو تم جدلاً وفقاً لأحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين المعدل رقم (٨) لسنة (٢٠٠٩) نجد أن تبليغات المدعين لم تتم وفق قواعد إجراء التبليغ المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية .

لهـــــــذه الأسباب يطلب وكيل المميزين قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

بتاريـــــخ ٢٠١٠/٦/١٣ قدم وكيل المميز ضده الثاني لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً وفي الموضوع رد التمييز .

القـــــــــــــــــــــــرار

بعـــد التدقيـــق والمداولـــــــة نجد بأن المدعين كانوا قد أقـــاموا بواســطة وكيلهم المحامي عبد الله الجوارنة الدعوى البدائية الحقوقية رقـــم (٢٠٠٨/١٨٠٨) لـــدى محكمة بداية حقوق إربد بمواجهة المدعى عليهم :-

١. مدير تسجيل أراضي إربد بالإضافة لوظيفته يمثله المحامي العام المدني .

٢. البنـــــــــــــك العربـــــــــي – إربـــــــــــــــد .

وذلك للمطالبة بإبطال تبليغات وإبطال إجراءات البيع بالمزاد العلني والتي جرت على قطع الأراضي موضوع الدعوى مقدرين الدعوى لغايات الرسوم بمبلغ (٣١٠٠) دينار **علـــــــى سنـــــد مـــــن القـــــول :-**

١- مـــورث المدعين كان قد رهن قطع الأراضي أرقـــام (٦٠) حوض رقم (٣٠) و (٣٧٩) حوض رقم (٢٩) و (٣٨١) حوض رقم (٢٩) و (٣٨٠) حوض رقم (٢٩) من أراضي حوارة لصالح المدعى عليه الثاني بموجب سند التأمين من الدرجة الأولى رقم (١٩٦) المعاملة رقم (٦٢) تاريخ ١٩٨٧/٤/٢٢ .

٢- بعد وفاة مورث المدعين قام المدعى عليه الثاني بتنفيذ سند الرهن لدى المدعى عليها الأولى وتم طرح العقار للبيع بالمزاد العلني .

٣- تمت إحالة قطع الأراضي المذكورة سابقاً إحالة قطعية على المزاود الأخير .

٤- إن التبليغات والإجراءات التي تمت واتخذت لبيع قطع الأراضي موضوع الدعوى تنفيذاً لسند الرهن تمت بصورة مخالفة للقانون والأصول حيث :-

- لم يتبلغ المدعون إنذار تأدية المبالغ المستقرضة بشكل يتفق وأحكام القانون والأصول وعليه فإن كافة الإجراءات التي تمت فيما بعد ذلك بنيت على باطل .

- لم تجرِ معاملة وضع اليد والكشف على قطع الأراضي بشكل يتفق وأحكام القانـــون .

- لم يتم تبليغ المدعين تقرير الكشف ووضع اليد ولم يتسنَ لهم الاطلاع والاعتراض .

- لم يتم تبليغ المدعين قرار الإحالة القطعية والإنذار النهائي بشكل يتفق وأحكام القانون .

- لم يتم تقدير قيمة القطع بشكل دقيق حسب أحكام القانون وعليه فإن قطع الأراضي بيعت بثمن بخس وتضرر المدعون من ذلك .

- لم يراعِ المدعى عليه الأول قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتعديلاته السارية المفعول أثناء تنفيذ المعاملة وبالتالي فإن كافة الإجراءات والتبليغات غير أصولية وبالتناوب فإن المدعى عليه الأول لم يتقيد بتعليمات تنفيذ سندات الدين لسنة ١٩٥٣ .

- كان يتوجب على مدير تسجيل أراضي إربد وقبل إجراء التبليغات بالنشر اتباع التسلسل المنصوص عليه في المواد (٧ ، ٨ ، ٩) من قانون أصول المحاكمات المدنية وحيث لم يفعل ذلك فإن كافة الإجراءات والتبليغات تمت بصورة مخالفة للقانون .
- إن بطلان التبليغات والإجراءات ألحق بالمدعين ضرراً جسيماً وأدى هذا البطلان إلى فقدهم لقطع الأراضي موضوع الدعوى .

- **لم يتم إعمال الدلالة بشكل أصولي .**

٥. إن المدعين عيسى وعامر كانا قاصران أثناء وخلال إجراءات التنفيـذ والإحالـة القطعية وكذلك فإن المدعي هاشم كان غائباً .

باشـــرت محكمة بداية حقوق إربد نظر الدعوى والاسـتماع لأدلتهـا وبتـاريخ ٢٠٠٩/١٠/٢٦ أصدرت قرارها رقم (٢٠٠٨/١٨٠٨) الذي قـضت فيـه بـرد دعـوى المدعين وتضمينهـم الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعـاب محامـاة لـصالح الخزينة .

لم يقبل المدعون (المستأنفون) بالحكم فطعنوا فيه استئنافاً للأسباب الواردة بلائحـة الاستئناف .

نظرت محكمة استئناف إربد الدعوى تدقيقاً وبعد استكمال إجراءات التقاضي علـى النحو الوارد بمحاضر الدعوى وبتاريخ ٢٠١٠/٣/١٤ أصدرت قرارها رقم (٢٠١٠/٦١) الذي قضت فيه برد الاستئناف موضوعاً وتأييد الحكم المـستأنف وإعـادة الأوراق إلـى مصدرها .

لم يرتضِ المدعون / المميزون بالحكم الاستئنافي فطعن فيه وكيلهم تمييزاً للأسباب الواردة بلائحة التمييز المقدمة منه بتاريخ ٢٠١٠/٥/١٧ بعد أن تبلغ قرار الحكم بتـاريخ ٢٠١٠/٤/١٨ ضمن المدة وتبلغ وكيل المميز ضده البنك العربي لائحة التمييـز بتـاريخ ٢٠١٠/٦/٨ وقدم لائحة جوابية بتاريخ ٢٠١٠/٦/١٣ كما تبلغ مـساعد المحـامي العـام المدني لائحة التمييز بتاريخ ٢٠١٠/٦/٨ ولم يقدم لائحة جوابية .

<u>ورداً على أسباب التمييز :-</u>

<u>وعن الأسباب الأول والثاني والثالث والرابع والخامس والسادس</u> ومفادها الطعـن بصحة إجراءات معاملة وضع اليد والكشف الحـسي الجـاري علـى قطـع الأراضـي

وإجراءات التنفيذ بأنها تمت بصورة غير قانونيـــة وبطلان ورقة التحقيق لخلوها من توقيع الحاضرين .

في ذلك نجد أن المادة الخامسة من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للـــدين وتعديلاته رقم (٤٦) لسنة (٥٣) والمادة الثانية من نظام تسجيل الأراضي رقم (١) لـــسنة (٥٣) والتعليمات الصادرة بموجب المادة (١١) من هذا النظام أوجبت على مدير التسجيل المختص أو من ينتدبه أن يقوم بالكشف على المال غير المنقول الموضوع تأميناً للدين وأن ينظم تقريراً يوقع عليه الحاضرين في الموقع مبيناً فيه نوع العقـــار وأوصـــافه وحـــدوده ومشتملاته ومقدار مساحته واسم الحي الكائن فيه أو القرية ورقم القطعة ورقم الحوض إذا كان مشمولاً بالتسوية وحالة أبنيته الراهنة وعدد الطوابق أو الشقق أو الحصص ووصفها بدقة ومساحتها والأشجار القائمة عليها ولو على وجه التقريب مع بيان إذا كـــان العقـــار مؤجراً عند تنظيم عقد المداينة وعلى أن يوقعه الدائن والمدين والمـــستأجران وهـــو كمـــا أوجب قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتعديلاته رقم (٤٦) لسنة (٥٣) في المادة (١٣) منه أن يتضمن كل إعلان عن بيع العقار الموضوع تأميناً للـــدين والمزايـــدة عليه والإنذار النهائي نفس المعلومات والأوصاف المنصوص عليها بالمادة الخامسة مـــن القانون المشار إليه .

وحيث ثبت لمحكمة الاستئناف بوصفها محكمة موضوع وفقاً لـــصلاحياتها بـــوزن وترجيح البينات على مقتضى أحكام المادتين (٣٣ و ٣٤) من قانون البينـــات أن معاملـــة وضع اليد والكشف الحسي قد جرت على قطع الأراضي موضوع الدعوى من قبل مندوب مدير التسجيل عبد العزيز عبابنة والمساح نعيم الصقوري وقد جرى فيها وصـــف قطـــع الأراضي وصفاً دقيقاً وشاملاً من حيث أرقام القطـــع والأحـــواض والقريـــة والأشـــجار المزروعة عليها والأبنية بما يتفق وأحكام المادة الثانية من تعليمات تنفيذ سندات الدين .

واستعرضت المادة (١٣/٣/أ) من قانون وضع المال غير المنقول تأميناً للدين والتي أعطت الحق للمدين أو الكفيل العقاري بالاعتراض لدى مـــدير عـــام دائـــرة الأراضـــي والمساحة على تقدير اللجنة بوضع اليد وتقدير القيمة خلال مدة خمسة عـــشر يومـــاً مـــن تاريخ تبلغه تقرير اللجنة .

وحيث أن الجهة الطاعنة لم تتمسك بحقها القانوني وسلوك هذا الطريق الذي رسمه القانون بشأن الاعتراض على تقرير اللجنة بوضع اليد وتقدير القيمة خلال المدة المذكورة تكون قد قصرت والمقصر أولى بالخسارة .

وعليه وحيث توصلت محكمة الاستئناف إلى أن جميع إجراءات التنفيذ تمت بشكل قانوني وتتفق وتعليمات معاملات تنفيذ الدين وأن تبليغ الإنذارات بتأدية المبالغ المستقرضة ومروراً بتنظيم تقرير الكشف ووضع اليد وتقدير القيمة والإعلانات قد تمت وفقاً لأحكام القانون كما تم مراعاة المدد الفاصلة لكل إعلان من إعلانات البيع المحفوظة بملف التنفيذ وأنه تم المصادقة على قائمة المزاودة من مدير التسجيل ومختار عشيرة الدلاقمة وأن أعمال الدلالة والمزايدة جاءت متفقة وأحكام المادتين (٣ و ٤) من معاملات تنفيذ الدين لسنة (١٩٥٣) تكون النتيجة التي توصلت إليها محكمة الاستئناف سائغة ومقبولة ومتفقة وحكم القانون مما يتعين رد هذه الأسباب .

<u>وعن السبب السابع</u> ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف إذ قررت صحة إجراء التبليغ بواسطة الشرطة إذ لو تم جدلاً وفقاً لأحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٨) لسنة (٢٠٠٩) وتعديلاته .

في ذلك نجد أن المستفاد من أحكام الفقرة الثالثة من المادة (١٥) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٨) لسنة (٢٠٠٩) أن المشرع اعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دائرة تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام القانون المعدل رقم (٨) لسنة (٢٠٠٩) أي قبل ٢٠٠٩/٣/١ صحيحة منتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير .

إلا أن المشرع بالفقرة (ج) من هذه المادة قد 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 سجل باسم المحال عليه ولم تنتقل ملكيته إلى شخص آخر .

٣. أن يتم تسجيل غير المنقول قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون أي قبل ٢٠٠٩/٣/١ .

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

وحيث ثبت لمحكمة الموضوع أن قطع الأراضي موضوع الدعوى قد نقلت من اسم المحال عليه الأخير الشركة العربية العقارية للإدارة والاستثمار لأشخاص آخرين مما يجعل الاستثناء الوارد بالفقرة (ج) من المادة (١٥) المشار إليها لا يطبق على هذه الدعوى مما يجعل جميع التبليغات الجارية فيها صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية .

وحيث راعت محكمة الاستئناف ذلك وطبقت أحكام القانون وتعليمات التسجيل لسنة (٥٣) بالاستناد للمادة (١١) من نظام تسجيل الأراضي رقم (١) لسنة (١٩٥٣) على وقائع الدعوى ودللت على ذلك عند معالجتها لأسباب الطعن من واقع أوراق الملف **مما يتعين رد هذا السبب .**

لهذا نقرر رد التمييز وتأييد الحكم المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ٢٩ ربيع الثاني سنة ١٤٣٢هـ الموافق ٢٠١١/٤/٣م

عضو عضو القاضي المترئس

عضو عضو

رئيس الديوان

دقق

غ . ع