محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٠/٣٠٢٨

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

الهيئـــة الحاكمـــة برئاســـة القاضـــي السيـــد حسن حبـــوب

وعضويـــــة القضـــــاة الســـــادة

د. عبـد القادر الطورة ، ناصـــر التل ، أحمد الخطيب، أحمد ولـــد علي

المميـــــــــــــز :-

نجيب توفيق ميخائيل خوري/ وكيله المحامي عبد الله الجوارنة

المميـز ضـــــــــدهما :-

١- مدير تسجيل أراضي العقبة بالإضافة لوظيفته يمثله المحـامي العـام المـدني بالإضافة لوظيفته

٢- شركة بنك الأردن /وكيلها المحامي رضوان المبيضين .

بـــــــــــتاريخ ٢٠١٠/٤/٢٩ قدم هذا التمييز للطعـن فـي الحكـم الصادر عن محكمة استئناف حقوق معان في الدعوى رقـم [٢٠١٠/٣٦] فـصـــل ٢٠١٠/٤/٤ القاضي : [بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق العقبة في الدعوى رقم [٢٠٠٨/٩٨] بتاريخ ٢٠٠٩/١٠/٢٩ والحكم برد دعوى المدعي لعـدم قيامها على أساس قانوني سليم مع تضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ [٧٥٠] ديـنـاراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي للمدعى عليهما [المستأنفين] مناصفة].

وتتلخـــص أســـباب التمييز بما يلي :-

١-أخطأت محكمة الإستئناف بفسخ قرار محكمة البداية والحكم برد دعوى المدعي ذلك أن المدعي أقام دعواه بتاريخ ٢٠٠٨/٧/١ أي في ظل قانون وضـع الأمـوال غير المنقولة وتأميناً للدين رقم [٢٦ لسنة ١٩٥٢] وتعديلاته رقم [٨] لـسنة ٢٠٠١ الذي لم يتضمن مدة السنة للطعن بالإجراءات مما جعل مدد الطعن في ظل القانون

الذي أقيمت به الدعوى هو التقادم الطويل [١٥] سنة ووجه الخطأ أنها طبقت أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم [٢٠٠٩/٨] بأثر رجعي.

٢- أخطأت محكمة الإستئناف بفسخ القرار الصادر عن محكمة البداية استناداً لأحكام المادة [١٥/٢/أ] من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين المعدل رقم [٨] لسنة ٢٠٠٩ الصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١ ذلك أن النص المذكور يعالج ويطبق على الدعاوى التي لم تقم بعد و/أو التي تم تسجيلها بعد تاريخ ٢٠٠٩/٣/١.

٣- أخطأت محكمة الاستئناف بفسخ القرار الصادر عن محكمة البداية بتطبيق نص المادة [١٥/٢/أ] من ذات القانون بأثر رجعي على دعوى مقامة وسابقة على التعديل فقد جاء القرار المميز مخالفاً لأحكام المادتين [٧، ٨] من القانون المدني والمادة [٩٣/٢] من الدستور.

٤- أخطأت محكمة الاستئناف بإصدار قرارها المميز استناداً لأحكام المادة [١٥/٢/أ] من ذات القانون وبالتالي رد الاستئناف التبعي المقدم من المميز.

٥- أخطأت محكمة الاستئناف في تطبيق القانون ذلك انه ومع عدم جواز تطبيق نص المادة [١٥/٢/أ] من ذات القانون على هذه الدعوى فإن الدفع بالتقادم ليس من النظام العام ويتوجب إثارته قبل الدخول في أساس الدعوى استناداً للمادة [١٠٩/١] من قانون أصول المحاكمات المدنية.

لهـــــــــــــــذه الأسباب يطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً والحكم في الدعوى وإلزام المميز ضدهم بالرسوم والمصاريف والأتعاب.

بتاريـــــــــــــــخ ٢٠١٠/٦/٢٠ قدم وكيل المميز ضده الثاني لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول الجواب شكلاً ورد التمييز شكلاً وموضوعاً وتصديق الحكم المميز وتضمين المميز الرسوم والمصاريف وأتعاب محاماة.

القـــرار

بعـــــــــــــد التدقيـــــق والمداولة نجد أن المدعي نجيب توفيق ميخائيـــل خوري وبتاريخ ٢٠٠٨/٧/١ أقام الدعوى رقم [٢٠٠٨/٩٨] لدى محكمة بداية حقوق العقبة ضد المدعى عليهما : -

١- مدير تسجيل أراضي العقبة بالإضافة لوظيفته يمثله المحامي العام المدني .

٢- بنك الأردن / العقبة ، للمطالبة بإبطال تبليغات وإجراءات معاملة تنفيذ الـــدين رقم [٢٠٠٥/٥] التي تم فيها بيع حصص المدعي فـــي قطعـــة الأرض رقـــم [٧٤٩] حوض رقم [٩] الجامع من أراضي العقبة بـــالمزاد العلنـــي وبالتـــالي إبطال قرار الإحالة القطعية وفسخ وإبطال سندات التسجيل الصادرة بموجـــب ذلك وإعادة الحال إلى ما كانت عليه بتسجيل حصص المـــدعي فـــي قطعـــة الأرض موضوع الدعوى وما عليها من إنشاءات باسمه، وتـــضمين المـــدعى عليهما الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

وذلك عل سند منَ القول انه أي المدعي كان قد رهن حصصه في قطعـــة الأرض المذكورة وما عليها من إنشاءات لصالح المدعى عليه الثاني ، وأن هذا الأخير طلـــب مـــن المدعى عليه الأول بيع تلك الحصص بالمزاد العلني فباشر بإجراءات التنفيذ وجرت إحالـــة تلك الحصص على المدعى عليه الثاني إحالة قطعية وصدر له سند تسجيل بـــذلك ولازالـــت باسمه حتى الآن . وأن كافة الإجراءات والتبليغات في معاملة التنفيذ قد جرت بشكل مخالف للقانون والأصول ، حيث لم يتم تبليغه [المدعي] إنذار تأدية المبالغ المستقرضة بشكل يتفـــق وأحكام القانون والأصول . وأن كافة الإجراءات التي تمت بعد ذلك بنيت على باطل ، ولـــم يتم تبليغه تقرير الكشف ووضع اليد ولم يتسنَ له الإطلاع عليه والاعتـــراض ، ولـــم تجـــرِ معاملة وضع اليد والكشف بشكل يتفق وأحكام القانون والأصول ، ولم يتبلغ قـــرار الإحالـــة القطعية والإنذار النهائي بشكل يتفق وأحكام القانون والأصول ، ولم يتم وصف قيمة العقـــار بشكل دقيق حسب أحكام القانون فبيع العقار بثمن بخس أضر به ، ولم تتم أعمـــال الدلالـــة بشكل أصولي ، ولم يراعِ المدعى عليه الأول قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتعديلاته الساري المفعول أثناء تنفيذ المعاملة وبالتالي فإن كافة الإجراءات والتبليغـــــات غير أصولية، وكان يتوجب على مدير التسجيل وقبل التبليغـــات بالنـــشر إتبـــاع التسلـــسل المنصوص عليه في المواد [٧ و٨و٩] من قانون أصول المحاكمات المدنية وحيث لم يفعـــل

ذلك فإن كافة الإجراءات والتبليغات تمت بصورة مخالفة للقانون . مما حدا به إقامة الدعوى بطلباته المشار إليه .

وبنتيجة المحاكمة الابتدائية، وبتاريخ ٢٠٠٩/١٠/٢٩ أصدرت محكمة بداية حقوق العقبة حكمها في الدعوى بإعلان بطلان كافة إجراءات تنفيذ سند تأمين الدين رقم [٩٨/١١٨] الجارية على حصص المدعي في قطعة الأرض رقم [٧٤٩] حوض [٩] الجامع من أراضي العقبة وما عليها وفسخ قرار الإحالة القطعية وفسخ وإلغاء سند التسجيل الصادر بموجبها وإعادة تسجيل العقار باسم المدعي نجيب توفيق ميخائيل خوري وتضمين المدعى عليهما الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمائة دينار أتعاب محاماة .

لم يصادف هذا الحكم قبولاً لدى الأطراف الثلاثة ، فطعن عليه كل من المدعى عليهما باستئناف أصلي ، كما طعن عليه المدعي بإستئناف تبعي ، وسُجلت الاستئنافات الثلاثة برقم [٢٠١٠/٣٦] لدى محكمة استئناف حقوق معان. وبتاريخ ٢٠١٠/٤/٤ أصدرت محكمة الإستئناف قرارها القاضي بفسخ القرار المستأنف والقضاء مجدداً برد الدعوى وتضمين المدعي كافة الرسوم والمصاريف ومبلغ [٧٥٠] ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي للمدعى عليهما [المستأنفين أصلياً] مناصفة.

لم يصادف هذا الحكم الإستئنافي قبولاً لدى المستأنف ضده أصلياً المستأنف تبعياً [المدعي] فطعن عليه بالتمييز الماثل بموجب صحيفة أو دعت ديوان المحكمة بتاريخ ٢٠١٠/٤/٢٩، إبتغاء نقض الحكم المميز للأسباب الواردة في لائحة التمييز الملخصة في صدر هذا القرار ، وبتاريخ ٢٠١٠/٥/٢ تبلغ ممثل المستأنف أصلياً الثاني [المدعى عليه الأول] لائحة التمييز ولم يرد عليها بلائحة جوابية . وبتاريخ ٢٠١٠/٦/١٠ تبلغ وكيل البنك المستأنف أصلياً الأول [المدعى عليه الثاني] لائحة التمييز ورد عليها بلائحة جوابية في ٢٠١٠/٦/٢٠ طلب في نهايتها رد التمييز وتصديق الحكم المميز .

في الرد على أسباب التمييز:-

وعن الأسباب الخمسة التي تنصب جميعها على التطبيق القانوني وتخطئة الحكم المميز في إعماله نص البند [أ] من الفقرة الثانية من المادة [١٥/٢/أ] من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم [٤٦] لسنة ١٩٥٣ المعدل بالقانون رقم [٨] لسنة ٢٠٠٩ واستناده إليه في قضائه بفسخ القرار المستأنف والقضاء مجدداً برد الدعوى باعتبار

الدعوى قد أقيمت بعد مرور أكثر من سنة على تسجيل العقار موضوع الدعوى باسم المزاود الأخير وأن سببها [الدعوى] قد انصبت على الطعن بالتبليغات وليس الطعن بالتزوير .

وفي ذلك نجد أن البند المذكور نص على أنه [لا يجوز للمدين الطعن بـــإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول بعد سنة من تاريخ تسجيله باسم المزاود الأخير ما لـــم يكـــن الطعن بالتزوير]. وهو نص مستحدث لم يكن أصلاً من ضمن نصوص تلـــك المـــادة مـــن القانون المذكور- وإنما وجد إضافة إليها بموجب القانون المعـــدل رقـــم [٨] لـــسنة ٢٠٠٩ المعمول به اعتباراً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية [٢٠٠٩/٣/١] . بينما كانت الدعوى قد أقيمت قبل هذا التاريخ الأخير في ٢٠٠٨/٧/١ حيث كان جائزاً إقامتها إذ لم يقيد القـــانون المذكور – في حينه بنصوصه الأصلية – إقامتها في ميعاد معين خاص بها . ومن ثم ، فإن هذا الميعاد الخاص الوارد في النص المذكور- وأياً كان وصفه سواء كان ميعاد ســـقوط أو ميعاد تقادم – لا ينطبق على حالة هذه الدعوى باعتبارها قد أقيمت قبل وجوده ونفـــاذه ولـــم تزل قيد النظر ولم يرد في النص المذكور ما يفيد انطباقه بأثر رجعي وعلى الدعاوى التـــي كانت منظورة بتاريخ نفاذه ، وباعتبار أن الأصل في صحة الدعوى وجـــواز إقامتهـــا هـــو بتاريخ إقامتها.

وإذ خالف الحكم المميز هذا النظر واستند للنص المذكور في فسخ القرار المستأنف والحكم برد الدعوى خلافاً لحكم القانون بهذا الخصوص وحجبت محكمة الإســـتئناف نفـــسها عن النظر في موضوع الإستئناف فيكون حكمها المميز مستوجباً الـــنقض لـــورود أســـباب التمييز عليه.

ولـــــــذا، وبناءً على ما تقدم ، نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني.

قـــراراً صـــدر بتاريـــخ ١ ربيع الثاني سنـــة ١٤٣٢هـ الموافـــق ٢٠١١/٣/٦م

عضـــــــو عضـــــــو القاضـــي المترئـــس

عضـــــــو عضـــــــو

رئيـــس الديـــوان

دقـــــــق / س.أ

H١٠-٣٠٢٨ س.أ