محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١٠/٣٦٣٩

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

محمـــد المحاديـــن ، هانـــي قاقيـــش ، د. فـــؤاد درادكـــة ، مـــازن القـــرعان

المميـــــــــــــــز :- مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته

المميـــــــــز ضـــــده :- نـــــاورز زكـــــريا بكمـــــيرزا قـــــردن

وكيـــلاه المحامـــيان أســـامة وعـــزام شـــحادة

بـــــــــــــــتاريخ ٢٠٠٩/٥/١١ قُدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ((٢٠٠٨/٤٠٤١٤)) فصل ٢٠٠٩/٢/٢٥ المتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان رقم ٢٠٠٦/١٢٤١ فصل ٢٠٠٨/٣/٣١ القاضي ((الحكم بإبطال معاملة تنفيذ الدين رقم ٩١/١٧ الجاري على قطعة الأرض رقم ((٢٤)) حوض ((٦)) البلد حي أبو بكر من مرحلة تبليغ الإنذارات الأولية وكافة الإجراءات المستندة لها وإعادة الحال إلى ما كانت عليه وتضمين المدعى عليهما الرسوم النسبية والمصاريف وعدم الحكم للمدعي والمدعى عليهما بأتعاب محاماة كون كل منهما خسر جزءاً من دعواه)) دون الحكم لأي من أطراف الدعوى بأية رسوم أو مصاريف أو أتعاب محاماة عن هذه المرحلة ذلك أن كلاً منهم خسر استئنافه .

وتتلخـــص أســـباب التمييـــز بمـــا يلـــي :-

١. أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها ولم تعلل قرارها التعليل القانوني السليم حيث أن البينات التي تقدمت بها الجهة المدعية لا تؤدي إلى نتيجة الحكم .

٢. أخطأت محكمة الاستئناف باعتبار أن إجراءات التنفيذ كانت مخالفة لأحكام القانون خلافاً للواقع والبينات حيث أن جميع الإجراءات التي قام بها مدير تسجيل أراضي شمال عمان كانت وفقاً لأحكام القانون .

٣. وبالتناوب أخطأت المحكمة بإلزام الجهة التي أمثلها بالرسوم والمصاريف ذلك أن هذه الجهة هي منفذة للقانون وأن إجراءاتها كانت بناءً على طلب الدائن وأنه لا ينسب إليها خطأ وأن عدم إلزامها بالرسوم والمصاريف من المسائل التي استقر عليها اجتهاد محكمة التمييز حيث أن الخصومة في هذه الدعوى تنشأ فقط لغايات تنفيذ القرار في حال إبطال الإجراءات وبالتالي فإنه لا خصومة موضوعية بين المستأنفين والمستأنف عليه .

لهـــــــــــــذه الأسباب يطلب المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميـــز موضوعاً .

بتاريخ ٢٠٠٩/٥/٢٥ قدن وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً وفي الموضوع رد التمييز وتضمين الجهة المميزة الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

القـــــــــــــرار

بـــــــــعد التدقـــــيق والمداولـــــــة قانونـــــاً نجـد أن المـدعي ناورز زكريا بكميرزا قردن / وكيلاه المحاميان أسامة وعزام شحادة ، كان قد أقام بتاريخ ٢٠٠٦/٥/١١ الدعوى البدائية الحقوقية رقم ٢٠٠٦/١٢٤١ لدى محكمـة بدايـة حقـوق عمان بمواجهة المدعى عليهما :-

١. البنك الأهلي الأردني ش . م . ع .

٢. مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته يمثله المحامي العـام المـدني بالإضافة لوظيفته .

للمطالبـــة بإبطال معاملة تنفـيذ ســـند تأمين الدين رقـــم ٩١/١٧ الواقـــع علـــى قطعة الأرض رقم ((٢٤)) حوض البلد رقم ((٦)) حي أبو بكر رقـــم ((٤)) مـــن أراضي صويلح وطلب المحاسبة مقدرة لغايات الرسوم بمبلغ عشرة آلاف ومائة دينـــار ، **على سند من القول :-**

أولاً :- إن كافـــة التبليغات في معاملة تنفيذ ســـند تأمين الدين باطلـــة بطلانـــاً مطلقـــاً لصـــدورها مـــن جهـــة غيـــر مختصـــة ولمخالفتـــها القانـــون .

ثانياً :- إن طلب تنفيذ سند تأمين الدين مقدم ممن لا يملك حق تقديمه ومبني على الجهالة ومقدم من غير المفوض بالتوقيع عن المدعى عليه الأول .

ثالثاً :- إن كافـــة الإجـــراءات التي تمت على العقار رقـــم ((٢٤)) حوض البلد رقـــم ((٦)) من معاملة وضع اليد والإعلانات والحصول على الموافقـــة للـــدخول بالمزاد مخالفة للقانون .

رابعاً :- إن معاملة وضع اليد مشوبة بعيوب مخالفة الواقع والقانون وأن إجراءات المزاد مخالفة للقانون .

خامساً :- إن ذمة المدعي بصفته كفيلاً لشركة قردن التجارية غير مشغولة بأية مبالغ كون حسابات المكفولة كان يسددها حين التنفيذ والمكفولة بريئة الذمة بدلالة فـــسخها وعدم اعتراض المدعى عليه الأول .

باشرت محكمة بداية حقوق عمان النظر بالـــدعوى وبعـــد اســـتكمال إجـــراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠٠٨/٣/٣١ قرارها رقم ٢٠٠٦/١٢٤١ والمتضمن :-

إبطال معاملة تنفيذ الدين رقم ((٩١/١٧)) الجارية على قطعة الأرض رقـــم ٢٤ حوض ٦ البلد من مرحلة تبليغ الإنذارات الأولية وكافة الإجراءات المستندة إليها وإعـــادة الحال إلى ما كان عليه وتضمين المدعى عليها الرسوم النسبية والمصاريف وعدم الحكـــم للمدعي والمدعى عليها بأتعاب محاماة كون كل منهما قد خسر جزءاً من دعواه .

لم يقبل الأطراف بقضاء محكمة الدرجة الأولى فطعنوا بـــالحكم الـــصادر عنهـــا استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان ، حيث تقدم كل من مساعد المحامي العام المـــدني بالإضافة لوظيفته والبنك الأهلي الأردني باستئناف أصلي في حين تقدم المدعي نـــاورز قردن باستئناف تبعي ، وقـــد نظـــرت المحكمـــة الطعـــن تـــدقيقاً وأصـــدرت بتـــاريخ ٢٠٠٩/٢/٢٥ قرارها رقم ((٢٠٠٨/٤٠٤١٤)) ويتضمن :-

رد الاستئنافات الثلاثة موضوعاً وتأييد القرار المـــستأنف دون الحكـــم لأي مـــن أطراف الدعوى بأية رسوم أو مصاريف أو أتعاب عن هذه المرحلة لأن كلاً منهم خـــسر استئنافه .

لم يقبل مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته المستأنف ((المميـــز)) بالقرار الاستئنافي فطعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة التمييز المقدمة بتـــاريخ ٢٠٠٩/٥/١١ المتبلغ القرار الاســـتئنافي بتـــاريخ ٢٠٠٩/٤/١٩ أي ضـــمن المهلـــة القانونية .

بتاريخ ٢٠٠٩/٥/١٧ تبلغ وكيل المميز ضده لائحة التمييز وبتاريخ ٢٠٠٩/٥/٢٥ تقدم بلائحته الجوابية ضمن المهلة القانونية .

ورداً علـــى أســـباب الطعـــن التمييـــزي :-

وعـــن الســـبب الأول والذي يخطئ فيه المميز محكمـــة الاســـتئناف بالنتيجة التي توصلت إليها ولم تعلل قرارها التعليل القانوني السليم .

لقد تضمن القرار المطعون فيه اسم المحكمة التي أصدرته ومكانها وتاريخ إصداره وأسماء القضاة الذين اشتركوا في إصداره وأسماء الخصوم وأسماء وكلائهم واشتمل كذلك على ملخص لوقائع الدعوى ودفوع الخصوم ودفاعهم الجوهري ومن ثم أســـباب الحكـــم ومنطوقه ، كما عالجت محكمة الاستئناف أسباب الاستئناف معالجة واقعية وبمـــا يتفـــق وأحكام المادتين ((١٦٠ و٤/١٨٨)) من قانون أصول المحاكمات المدنية ، مما يتعـــين رد هذا السبب .

وعـــــن الســـــــــبب الثانـــــــــي والذي ينصب على تخطئـــة محكمـــة الاســـتئناف باعتبار أن إجراءات التنفيذ كانت مخالفة لأحكـــام القـــانون خلافـــاً للواقـــع والبينات .

يستفاد من أحكام الفقرة الثالثة من المادة ١٥ من قانون وضـــع الأمـــوال غيـــر المنقولة تأميناً للديـــن رقم ٨ لســـنة ٢٠٠٩ أن المشـــرع اعتبر جميـــع التبليغات التي أجرتها دائـــرة تسجيل الأراضي قـــبل نفاذ أحكام القانـــون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ أي قبـــل ٢٠٠٩/٣/١ صحيحـــة ومنتجـــة لآثارها ما لم يطعن فيها بـــالتزوير ومنهـــا القضايا التي لم يتم الفصل فيها من القضايا المنظورة إلا أن المشرع بـــالفقرة ((ج)) من المادة المشار إليها قد استثنى من صحة التبليغات الحالة التي تتوافر فيها الـــشروط التالية :-

١. التبليغات المتعلقة بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول .

٢. أن يكون هذا المال غير المنقول مسجلاً باسم المحال عليه ولم تنتقـــل ملكيتـــه إلـــى شخص آخر .

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

٤. أن لا يقوم المحال عليه المسجل باسمه المال غيـــر المنقـــول بإحـــداث منـــشآت أو تحسينات جوهرية على هذا العقار .

لقد هدف المشرع من النصوص المعدلة لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأمينـــاً للدين إلى حماية الغير حسن النية الذي انتقلت إليه ملكية العقار المبيع بالمزاد العلني .

وحيث لم يرد في ملف الدعوى فيما إذا كان المحال عليه العقار المبيـــع بـــالمزاد العلني موضوع الدعوى ما زال مسجلاً باسمه أو تم بيعه إلى شخص آخر وفيما إذا تـــم إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية على العقار موضوع الدعوى لغايات تطبيق أحكـــام الاستثناء الوارد في الفقرة ((٣)) من المادة ((١٥)) من القانون المعدل ، فإن التحقق

من هذه الواقعة في ضوء صدور القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ سالف الـــذكر هـــو أمـــر ضروري للفصل في الدعوى ، فيكون القرار المطعون فيه سابقاً لأوانه من هـــذه الجهـــة ومستوجباً للنقض .

لهـــــــــــــذا وبناءً على ما تقدم ودون الحاجة للرد على السبب الثالث من أسباب الطعن نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قـــراراً صـــدر بـــتاريخ ١٣ جمادى الأولى ســـنة ١٤٣٢ هـــ الموافـــق ٢٠١١/٤/١٧م

القاضـــــي المترئـــــس **عضـــــو** **عضـــــو**

عضـــــو **عضـــــو**

رئيس الديوان

دقـــق/ أ خ