محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية:٢٠١٠/٤٧٥٦

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

الهيئة الحاكمة برئاســة القاضــي السيــد حســن حبــوب

وعضويــــة القضـــاة الســـادة

د. عبد القادر الطورة، ناصر التل، أحمد الخطيب، أحمد ولد علي

الممييـــــــــــــــــــــــزة :-

شركـــــــــة بنــــــــــــك الأردن ش ٠ م ٠ ع ٠

وكيلاهـــا المحاميـــان أسامـــة سكـــري وماهـــر ادعيـــس ٠

المميـــــــــــــز ضــــــــــــدهما :-

١- مـــدير عـــام دائـــرة الأراضـــي والمـــساحة بالإضـــافة لوظيفتـــه.

٢- مدير تسجيل أراضي جنوب عمان بالإضافة لوظيفته/ يمثلهما المحامي العام المدني.

بتاريـــــــــــخ ٢٠٠٩/٤/١٩ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الـصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠٠٨/٤٠٩٤٩) تاريخ ٢٠٠٩/٢/٢٣ المتضمـــــــــــن رد الاستئناف وتأييد قرار محكمة بداية حقوق عمان رقم (٢٠٠٦/٣١٥٨) تاريخ ٢٠٠٨/٥/٧ القاضـــــــــي : (برد دعوى المـدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة) وتضمين المـستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠) ديناراً أتعاب محاماة .

وتتلخـــــــــــص أسبـــــــــــاب التمييـــز بمـــا يلـــي :-

١. أخطأت محكمة الاستئناف بتطبيق أحكام المادة (١٦) من تعليمات تنفيذ الدين لسنة (١٩٥٣) بدلاً من تعليمات تنفيـذ الـدين لـسنة (٢٠٠٢) الواجبة التطبيق .

٢. أخطأت محكمة الاستئناف بما توصلت إليه من نتيجة خلافـاً لأحكـام المادة (٧) من تعليمات معاملات تنفيذ الدين لسنة (٢٠٠٢) وذلـك أن البنك وبناءً على موافقة المميز ضده قام بوضع مزايدة أعلى من المبلغ الموضوع من المزايد الذي قبله، وبما أن إجراءات المزاودة من قبـل المميزة متفقة مع القانون ، وأنها المزاود الأخير وبالبدل الأعلـى فقـد كان يتعين إحالة العقار موضوع الدعوى إلى عهدتها .

٣. أخطأت محكمة الاستئناف باعتبارها أن دخول المميز فـي المـزاودة مخالف للمادة (١٦) من تعليمات معاملات تنفيذ الدين لـسنة (١٩٥٣) بدلاً من المادة (١٢) من تعليمات معاملات تنفيذ الدين لـسنة (٢٠٠٢) والتي أعطت الحق للجهة المختصة بالتنفيذ لتأجيل المزاودة شريطة أن يضع المزاود بدلاً يساوي أو يزيد على البدل الموضـوع مـن قبـل المزاود الأخير .

٤. إن القرار المميز ينطوي على تطبيق خاطئ للقانون .

لهـــــــــذه الأسباب يلتمس المميز قبول تمييزه شـكلاً وفـي الموضـوع نقض القرار المميز .

بتاريـــــــــخ ٢٠٠٩/٤/٢٨ قدم مساعد المحامي العام المدني لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع تأييد الحكم المميز .

القـــــــــــــــــرار

مـــن التدقيـــــــق والمداولـــــة نجد أنـــه بتـــاريخ ٢٠٠٦/١٢/١٠ أقامت المدعية شركة بنك الأردن المساهمة العامة ، الـدعوى البدائيـة الحقوقيـة رقـم (٢٠٠٦/٣١٥٨) لدى محكمة بداية حقوق عمان، بمواجهة المدعى عليهما :-

١- مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته.

٢- مدير تسجيل أراضي جنوب عمان بالإضافة لوظيفته، يمثلهما المحامي العام المدني.

بموضـــــــــــــــــوع :-

١- إصدار قرار بإحالة عقار إلى عهدة المدعي .

٢- وقف إجراءات تسجيل عقار .

مقدرة دعواها بالحد الأعلى لغايات دفع الرسوم، مؤسسة على ما يلي :-

أولاً :- المدعية دائنة مرتهنة على العقار رقمي ٢ و٤ من حوض المزارع رقـم (٣) مـن أراضي الروضة / عمان بموجب سند تأمين دين رقم ٥٧٥ المملوك لباسـم رشـاد الحسن والموضوع تأميناً لدين المدين شركة أفنان لتجـارة الأثـاث والكهربائيـات لمصلحة الدائنة المدعية لقاء مبلغ مئـة وأربعـين ألـف دينـار والمـؤرخ فـي ١٩٩٨/٦/١.

ثانياً :- طلبت المدعية من المدعى عليه الثاني مباشـرة التنفيـذ علـى قطـع الأراضـي الموصوفة في البند (١) أعلاه في ٢٠٠١/٧/١٦ وتمت المباشرة بالإجراءات.

ثالثاً :- أثناء المزاودة على العقار من قبل المدعية وآخرين، دفع المدعو "محمد خير جميل درادكة" مبلغ (٣٥٣٠٠٠) دينار كمزاود أخيـر عـن القطعـة رقـم (٤) ومبلـغ (٢٤٢٠٠٠) دينار كمزاود أخير عن القطعة رقم (٢) من نفس الحوض (موضـوع السند) المنفذ عليه بتاريخ ٢٠٠٦/٧/٢٧.

رابعاً :- تقدمت المدعية بتاريخ ٢٠٠٦/٨/٧ باستدعاء إلى المدعى عليه الثاني مـــن أجـــل وقف إجراءات التنفيذ على قطع الأراضي الموصوفة في البند (١) أعلاه لإعطـــاء الفرصة للمدين للتسديد وبنفس الوقت حتى لا يتم بيع عقاره بالمزاد العلني.

خامساً :- قرر المدعى عليه الأول ولوجود مزاود أخير تكليف المدعية بالدخول بـــالمزاودة بمبلغ يزيد على المزاود الأخير مـــن أجـــل وقـــف الإجـــراءات وذلـــك بتـــاريخ ٢٠٠٦/٨/١٦ بموجـــب كتـــاب مـــدير تـــسجيل أراضـــي جنـــوب عمـــان رقـــم (١٣٧٦٦/٨/٧) تاريخ ٢٠٠٦/٨/٢٢ والمعطوف على كتاب مدير عام الأراضـــي رقم ٤٠٠١٦ تاريخ ٢٠٠٦/٨/١٦.

سادساً :- بناء على قرار وطلب دائرة الأراضي قامت المدعية بالمزاودة بمبلغ (٣٥٣٥٠٠) دينار على القطعة رقم (٤) ومبلغ (٢٤٣٥٠٠) عـــن القطعـــة رقـــم (٢) بتـــاريخ ٢٠٠٦/٩/٣ حيث تم وقف الإجراءات بتاريخ ٢٠٠٦/٩/٣.

سابعاً :- فوجئ البنك بأن هناك استدعاء مقدم من المدين والمالك وليس من المزاود الأخير بالاعتراض على مزاودة البنك التي جاءت بمبالغ تزيد على المبالغ التي زاود بهـــا المزاود الأخير ، وكان المدين لا يريد أن يباع عقاره بالحد الأعلى والتي مـــصلحته تقتضي ذلك .

ثامناً :- كما فوجئ البنك بكتاب مدير عام الأراضي الموجه لمدير تسجيل أراضي جنـــوب عمان للأخذ بإعتراض المدين وتسجيل العقار باسم المزاود الأخير قبل مزاودة البنك والذي كانت مزاودته أقل مـــن مـــزاودة البنـــك، كتـــاب رقـــم (٥١٥٣١) تـــاريخ ٢٠٠٦/١١/٢٦.

تاسعاً :- إن الاعتراض المقدم من المدين مقدم بصورة غير قانونية وغير صحيحة ومنافي للواقع والعدالة ذلك انه تضمن الاعتراض على إجراء الإحالة على المـــزاود الـــذي دفع البدل الأكبر وهو في مصلحة المدين باعتبار أن أية زيادة تعود لمصلحة المدين وتخفيض من مديونيته سيما وأن المدين والكفيل يسعيان إلى الأضرار بالدائن مـــن خلال استئناف المزاود عن دفع قيمة بدل المزايدة ، قبل مزايدة البنك ليـــتم إحالتهـــا على المزايد الذي قبله بمبلغ يقل بكثير عن مبلغ مزاودة المزاود محمد خير جميـــل محمد درادكة .

عاشراً :- إن المدعى عليه الأول لا يملك الرجوع عن قراره بالـــسماح للبنـــك بـــالمزاودة وقبولها وتثبيتها على قائمة المزاودة .

طالباً من حيث النتيجة إصدار القرار بإحالة العقارين (٢ ، ٤) حوض المزارع رقم (٣) من أراضي الروضة ، عمان على عهدة المدعي ببدل المزاوده الأعلى المدفوعة منه وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٧ وبنتيجة المحاكمة قررت محكمة الدرجة الأولـــى رد دعـــوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة للخزينة .

لم يرتضِ المدعي بهذا القرار وطعن فيه استئنافاً حيث سجلت القـــضية الاســـتئنافية رقم (٢٠٠٨/٤٠٩٤٩) وقد قررت محكمة اســـتئناف عمـــان بتـــاريخ ٢٠٠٩/٢/٢٣ رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف التـــي تكبدها المستأنف عليه في مرحلة الاستئناف ومبلغ (٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عـــن هـــذه المرحلة .

لم يرتضِ المدعي بنك الأردن بحكم محكمة استئناف عمان فطعن فيه لدى محكمتنا بهذا التمييز .

وفي الرد على أسباب التمييز وبالنسبة للسبب الأول والذي يطعن فيه المميز بخطأ محكمة الاستئناف بما توصلت إليه من تطبيقها للمادة (١٦) من تعليمات معـــاملات تنفيـــذ الدين سنة (١٩٥٣) وأن تعليمات الدين لسنة (٢٠٠٢) هي الواجبة التطبيق .

وفي ذلك نجد بأن معاملات تنفيذ الدين رقم (٢٠٠٢) هي الواجبة التطبيـــق كـــون المادة (١٦) من تعليمات الدين رقم (١٩٥٣) تنص على نفس ما تنص عليه المـــادة (١٢) من تعليمات تنفيذ الدين رقم (٢٠٠٢) وأن المادتين تنص على ما يلي (لا يجوز للدائن أن ينفرد بتأجيل المزايدة بعد أن يدخل فيها شخص آخر إلا بموافقة المدين فإذا وافق المـــدين على ذلك فعلى الدائن أن يضع بدلاً يساوي أو يزيد على البدل الموضوع من قبل المزاود الأخير حتى يتمكن مدير التسجيل من رد التأمينات إليه إن هو رغب بذلك) وأن محكمـــة الاستئناف قد سببت قرارها باستعمالها لهذا النص وبالتالي فقد أصابت في قرارها ولهـــذا فإن هذا السبب لا يرد على القرار المميز مما يتوجب رده .

وأما بالنسبة لباقي الأسباب والذي يطعن فيها المميز بخطأ محكمة الاســـتئناف لأن قرارها ينطوي على تطبيق خاطئ للقانون حيث أن قرارها جاء مخالفاً للمادتين (٧ و ١٢) من معاملات تنفيذ الدين لسنة (٢٠٠٢) .

وفي ذلك نجد أن المادة السابعة من معاملات تنفيذ الدين لسنة (٢٠٠٢) فإنها تـــنص على ما يلي (تختم المزايدة بانتهاء مدة الإنذار النهائي ويحال المال على من رست عليـــه المزايدة إحالة قطعية بالبدل الأعلى ويعطي قرار بذلك من مـــدير تـــسجيل الأراضـــي أو الموظف المفوض من قبله على قائمة المزايدة وبانتهاء مدة الإنذار النهائي المذكور فإنه لا يقبل أي ضم مهما كان قيمته) .

وفي هذه القضية فإن المزاود الأخير هو المدعو " محمد خير " جميل الدرادكة وقد أحيلت قطعتا الأرض إحالة قطعية ونهائية على عهدته .

بعد ذلك فإن المادة (١٢) من تعليمات تنفيذ الدين أعطت الحق للدائن بتأجيل المزايدة وأن يضع بدلاً يساوي أو يزيد على البدل الموضوع من المزاود الأخيـــر لكـــن بـــشرط موافقة المدين على ذلك .

فإذا لم يوافق المدين على ذلك فإنه يعود الحق إلى المزاود الأخير ويـــسجل المـــال محل المزاودة باسمه .

وهنا فإن المدين لم يوافق على تأجيل المزاود من قبل الدائن وتقدم باستدعاء يطلـــب فيه السير بمعاملة تسجيل قطعة الأرض حسب الأصول لهذا فإن الإجراءات التي قامت بها المدعى عليهما تعتبر صحيحة وتتفق مع ما ورد بنصوص تعليمات معاملات تنفيذ الـــدين لسنة (٢٠٠٢) .

وحيث أن محكمة الاستئناف قد توصلت لما توصلنا إليه فتكون قد أصابت في ذلـــك وطبقت القانون على خير وجه وبالتالي فإن هذه الأسباب لا ترد على القرار المميز ممـــا يتوجب ردها .

لهذا وحيث أن أسباب التمييز لا ترد على القرار المميز فنقرر رد الطعن التمييزي وتأييد القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ١٤ رجب سنـــة ١٤٣٢هـــ الموافـــــق ٢٠١١/٦/١٦م.

عضـــــــــو عضـــــــــو القاضـــــي المترئـــــس

عضـــــــــو عضـــــــــو

رئيـــــس الديـــــوان

دقـــــــــــق

غ . ع