محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١٠/٨٣١

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 برئاسة القاضي السيد د. محمود الرشدان

وعضوية القضاة السادة

حسن حبوب، فهد المشاقبة، يوسف ذيابات،د.عيسى المومني

التمـــــييز الأول:

المميـــــــــز: أسامة رستم عزيز ماضي.

وكيله المحامي/ محمود أبو رمان.

المميـــــــز ضده: عمر محمد علي الحلاق.

وكيله المحامي/ فؤاد قاسم.

التمـــــــييز الثـــاني:

المميـــــــز: مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته.

المميـــــز ضده: عمر محمد علي الحلاق.

وكيلاه المحاميان/ محمد أبو بكر وفؤاد قاسم.

قدم في هذه القضية تمييزان الأول بتاريخ ٢٠١٠/١/١٤ ومقدم من أسامة رستم عزيز ماضي **والثاني** بتاريخ ٢٠١٠/١/١٩ ومقدم من مساعد المحامي العام المدني وذلك للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠٠٩/٣٢٤٦٢) فصل ٢٠٠٩/١٢/٦ المتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق السلط رقم (٢٠٠٨/٢٢١) فصل ٢٠٠٩/١/٢٩ وتضمين المستأنفين كافة الرسوم والمصاريف الاستئنافية ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة يدفعانها للمستأنف ضده عن هذه المرحلة.

وتتلخص أسباب التمييز الأول بما يلي:-

١- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم معالجتها للدعوى على ضوء القانون المعـــدل لقـــانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ مخالفة بذلك لنص المـــادة (١٨٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

٢- أخطأت محكمة الاستئناف بإصدارها للقرار موضوع التمييز الذي جاء مخالفاً لنصوص القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ مخالفة بذلك لنص المادة (٣/١٨٨) مـــن قـــانون أصـــول المحاكمات المدنية.

٣- أخطأت محكمة الاستئناف بتأييدها للقرار المستأنف وردها للاستئناف وعـــدم فـــسخها للقرار وردها الدعوى موضوع التمييز على ضوء القانون المعدل رقم ٨ لـــسنة ٢٠٠٩ مخالفة بذلك لنص المادة (٤/١٨٨) والمادة (١٨٧) من قـــانون أصـــول المحاكمـــات المدنية.

٤- أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها موضوع التمييز وبعدم فـــسخها للقـــرار موضـــوع الاستئناف وردها للدعوى.

٥- أخطأت محكمة الاستئناف بتصديقها للقرار موضوع التمييز الذي جاء مخالفاً لنصوص المواد:

أ- ١/١٥.

ب- ١٥/٢/أ.

ج- ١٥/٣/أ.

د- ١٥/٣/ب.

هـــ - ١٥/٣/د من القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩.

٦- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم فسخها للقرار موضوع التمييز وردها للدعوى الذي جاء معيباً بالاستدلال للنتيجة التي توصل إليها مخالفة بذلك نـــص المـــادة (١/١٨٨) مـــن الأصول المدنية.

٧- أخطأت محكمة الاستئناف بتصديقها للقرار موضوع الطعن معتمدة بذلك علـــى تبـــاليغ تمت في معاملة باعتبارها باطلة.

٨- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم اعتبار الاعتراض المقدم من المميز بخصوص قطعة الأرض موضوع الدعوى تصحيحاً للتبليغات التي تمت وبذلك على فرض بطلانها.

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

بتاريخ ٢٠١٠/١/٢٧ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً وفي الموضوع رد التمييز وتضمين الجهة المميزة الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

<u>تتلخص أسباب التمييز الثاني بما يلي:</u>

١- أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها إذ أن إجراءات تنفيذ سندات الدين محل الدعوى قد جاءت منسجمة وأحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين ولما ورد في تعليمات تنفيذ الدين وأن أسباب البطلان التي تمسك بها المميز ضدهما لا ترد على معاملة التنفيذ.

٢- أخطأت محكمة الاستئناف في النتيجة التي توصلت إليها إذ أن المادة (١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين الساري المفعول وقت التنفيذ قد أوجبت أن يتم التبليغ وفق الأصول المبينة في قانون الإجراء وأن المادة (١/ب) من تعليمات تنفيذ الدين لسنة (١٩٥٣) تجيز تبليغ الإنذار عن طريق الشرطة وأن مثل هذا التبليغ يعتبر تبليغاً قانونياً مرتباً لكافة آثاره القانونية ولا يوجد مخالفة لأحكام المادة (١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين.

٣- أخطأت محكمة الاستئناف في النتيجة التي توصلت إليها إذ أن إجراءات تنفيذ سندات الدين محل الدعوى قد جاءت منسجمة وأحاكم قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين ولما ورد في تعليمات تنفيذ الدين وأن أسباب البطلان التي تمسك بها المميز ضده لا ترد على معاملة التنفيذ.

٤- أخطأت محكمة الاستئناف في النتيجة التي توصلت إليها إذ أن المادة (١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين الساري المفعول وقت التنفيذ قد أوجبت أن يتم التبليغ وفق الأصول المبينة في قانون الإجراء وأن المادة (١/ب) من تعليمات تنفيذ الدين لسنة (١٩٥٣) تجيز تبليغ الإنذار عن طريق الشرطة وأن مثل هذا التبليغ يعتبر تبليغاً قانونياً مرتباً لكافة آثاره القانونية ولا يوجد مخالفة لأحكام المادة (١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين.

٥- أخطأت محكمة الاستئناف في النتيجة التي توصلت إليها إذ جاء حكمها مخالفاً للأصول والقانون وغير معلل تعليلاً قانونياً سائغاً ومفتقراً لأساسه القانوني والواقعي.

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

القـــــــــرار

بعد التدقيق والمداولة يتبين أن المميز ضده (المدعي) كان وبتاريخ ٢٠٠٨/٦/٤ تقدم لدى محكمة بداية حقوق السلط بالدعوى رقم ٢٠٠٨/٢٢١ بمواجهة المميزين وآخرين وموضوعها بطلان وفسخ إجراءات تنفيذ سند تأمين الدين رقم ٢٠٠٠/٤ تاريخ ٢٠٠٧/٣/٩ وفسخ قرار الإحالة القطعية وأية عقود أخرى متعلقة بها مقدراً قيمة دعواه بمبلغ تسعة وتسعين ألف دينار مع الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

بتاريخ ٢٠٠٩/١/٢٩ قضت تلك المحكمة بإعلان بطلان إجراءات تنفيذ سند الدين رقم ٢٠٠٠/٤ وإعادة الحال إلى ما كان عليه وإعادة تسجيل القطعة باسم المدعي وإعادة وضع إشارة التأمين على صحيفتها لصالح الدائن – المدعى عليها الأولى و٥٠٠ دينار أتعاب محاماة.

لم يقبل المدعى عليهما مساعد المحامي العام المدني وأسامة رستم عزيز فطعنا فيه استئنافاً وبتاريخ ٢٠٠٩/١٢/٦ وفي القضية رقم ٢٠٠٩/٣٢٤٦٢ أصدرت محكمة استئناف حقوق عمان قرارها المطعون فيه المشار إليه في مستهل هذا القرار.

لم يقبل المستأنفان بالقرار الاستئنافي فطعنا فيه تمييزاً للأسباب الواردة التي أوردها كل منهما بلائحة التمييز المقدمة منه وتقدم وكيل المميز ضده عمر بلائحتين جوابيتين طلب في نهايتهما رد التمييز وتأييد القرار المميز.

وعن أسباب الطعنين:-

نجد أن الدعوى الماثلة أقيمت بتاريخ ٢٠٠٨/٦/٤ أي في ظل أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣.

وأن هذا القانون نظم إجراءات بيع العقار الذي تم وضعه تأميناً للدين فقد نص صراحة في المادة ١/١٣ منه على أن إجراءات التبليغ يجب أن تتم وفق قانون الإجراء.

ونجد أن معاملة بيع العقار موضوع الدعوى قد تمت وأحيل العقار على المميز ضده – المدعي– كمزاود أخير إحالة قطعية بتاريخ ٢٠٠٤/٨/١١ وأن دائرة تسجيل الأراضي قد أجرت التبليغات في معاملة تنفيذ سند الدين موضوع الدعوى بواسطة مركز أمن سحاب واستناداً للتعليمات الصادرة عن مدير عام دائرة الأراضي والمساحة استناداً للمادتين ١٠ و١١ من نظام تسجيل الأراضي رقم ١ لسنة ١٩٥٣.

كما نجد أنه قد صدر وقبل الفصل في هذه الدعوى القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ النافذ اعتباراً من ٢٠٠٩/٣/١ المنشور في عدد الجريدة الرسمية رقم ٤٩٥٢ على الصفحة ٩٠٧ قانون معدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين.

وتبين أن المشرع وبموجب المادة ٦ من القانون المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ قد ألغى المادة ١٥ من القانون الأصلي واستعاض عنها بنص جديد جاء في الفقرة ٣ منه:-

(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 البند أ من هذه الفقرة على ما لم يكن قد تم الفصل فيه من القضايا المنظورة أمام المحاكم.

ج- يستثنى من أحكام البندين أ و ب من هذه الفقرة التبليغات المتعلقة بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول الذي كان مسجلاً باسم المحال عليه العقار قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون وبدون إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية عليه).

وحيث يستفاد من أحكام هذه الفقرة أن المشرع قد اعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام هذا القانون أي قبل ٢٠٠٩/٣/١ صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير ومنها القضايا التي لم يتم الفصل فيها من القضايا المنظورة، إلا أن المشرع استثنى من صحة التبليغات الحالة التي تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها في تلك المادة وقد هدف المشرع من ذلك حماية الغير حسن النية الذي أشغلت إليه ملكية العقار المباع بالمزاد العلني.

وحيث أن القانون المذكور قد صدر قبل الفصل بهذه الدعوى فـــإن مـــا ورد فيـــه مـــن نصوص تكون واجبة التطبيق على وقائعها.

وحيث لم يرد في ملف الدعوى ما يفيد فيما إذا انتقلت ملكية العقار موضوع الدعوى إلى غير المميز ضده – المدعي- وتاريخ ذلك وفيما إذا كانت أحدثت على العقار المذكور منشآت أو تحسيناً جوهرية أم لا لغايات الاستثناء الوارد في البند ج من الفقرة الثالث من المـــادة ١٥ سالفة الإشارة. حيث أن التحقق من هذه الوقائع هو أمر ضروري لغايات الفصل في الدعوى.

وحيث أن محكمة الاستئناف قد فصلت في الدعوى قبل التثبت مما أسلفنا كما أنهـــا لـــم تعالج ما ورد في استدعاء الاعتراض المقدم من المدعي – المميز ضده- إلى مدير عام دائرة الأراضي والمساحة المؤرخ في ٢٠٠٣/٧/٢٩ مسلسل رقم ٢٩ ضـــمن حافظـــة مـــستندات المدعي مبرز م/١ وقد تضمن الاعتراض أن تقدير قيمة قطعة الأرض رقم ٨٧ حوض ١ من أراضي سويمة أقل من القيمة الحقيقية..... .

وعليه يكون القرار المطعون فيه سابقاً لأوانه وحرياً بالنقض.

لهذا وبناءً على ما تقدم نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف لإجراء المقتضى القانوني في ضوء ما بيناه.

قراراً صدر بتاريخ ٧ صفر سنة ١٤٣٢هـ الموافـــق ٢٠١١/١/١٢ م

عضـــو عضـــو القاضي المترئـــس

عضـــو عضـــو

رئيس الديوان

دقـــق م.س