محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــــة :

٢٠١١/١٧٩٥

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصـــادر مـــن محكمـــة التمييـــز المأذونـــة بإجـــراء المحاكمـــة وإصـــدار الحكـــم باســـم حضـــرة صاحـــب الجلالـــة ملـــك المملكـــة الأردنيـــة الهاشميـــة

عبـــدالله الثانـــي ابـــن الحسيـــن المعظـــم

الهيئـــــة الحاكمـــــة برئاســـــة القاضـــــي السيـــــد أحمد المومني

وعضويـــــــــــة القضـــــــــاة الســـــــــادة

محمد طلال الحمصي ، د. مصطفى العساف ، جميل المحادين ، محمد الرجوب

التمييز الأول:-

المميـــــز :- البنك العربي / وكيله المحامي أحمد مرعب.

المميز ضده :- أحمد ياسين أحمد عطاالله الفواعير.

وكيله المحامي الأستاذ محمد العيص.

التمييز الثاني:-

المميـــــز :- وكيل إدارة قضايا الدولة المنتدب بالإضافة لوظيفته / بصفته ممثلاً عـــن مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته .

المميز ضده :- أحمد ياسين أحمد عطاالله الفواعير.

وكيله المحامي الأستاذ محمد عدنان عمر العيص.

التمييز الثالث:-

المميـــــز :- أحمد ياسين أحمد عطاالله الفواعير.

وكيله المحامي الأستاذ محمد عدنان عمر العيص.

المميز ضدهما :- ١- البنك العربي /وكيله المحامي الاستاذ أحمد مرعب .

٢- مدير دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة إلـــى وظيفتـــه يمثلـــه المحامي العام المدني.

قدم في هذه القضية ثلاث تمييزات الأول بتاريخ ٢٠١٠/١٠/٢٠ ومقدم من البنـــك العربي والثاني بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/٢٤ ومقدم من وكيل إدارة قـــضايا الدولـــة المنتـــدب بالإضافة لوظيفته والثالث بتاريخ ٢٠١٠/١٠/٣١ ومقدم من أحمد ياسين عطا الله الفواعير وذلك للطعن في الحكم الصادر عـــن محكمـــة اســـتئناف عمـــان فـــي القـــضية رقـــم (٢٠٠٩/٥١٩٣٣) فصل ٢٠١٠/٩/٢٩ القاضي بعد اتباع النقض بموجب قرار محكمـــة التمييز رقم (٢٠٠٩/٨٦٢) فصل ٢٠٠٩/٩/٢٤ :-

أولاً :- رد الاستئنافات المقدمة من المستأنف البنك العربي ومساعد المحامي العام المدني والمدعي أحمد ياسين المقدم من هذا الأخير علـــى القرار الصادر فـــي الطلـــب رقم (٢٣/ط ت/٢٠٠٥) موضوعاً وتضمين كل مستأنف الرســـوم والمـــصاريف التي تكبدها في سبيل استئنافه .

ثانياً :- قبول الاستئناف المقدم من المستأنف المدعي أحمد ياسين للطعن علـــى القـــرار الصادر في الدعوى الأصلية رقـــم (٢٠٠٣/١٢٤٥/خ) فـــصل ٢٠٠٥/١١/١٥ والذي انتهى إلى رد دعوى المدعي في شقها المتعلق بمنع المطالبة ومن حيـــث قضائه بتثبيت مديونية المستأنف المدعي أحمد بمواجهة البنك المستأنف ضده مبلغ (٤٩٩٥٧,٥٦٤) ديناراً والحكم بتثبيت مديونية المستأنف المدعي أحمد بمواجهـــة البنك المستأنف ضده بمبلغ (٣٣٥٢٧,٧٨٣) ديناراً المبلغ الذي توصل إليه الخبير في هذه المرحلة والبالغ (٩٢٢٩,٨٦٢) ديناراً بالإضافة إلى قيام المستأنف ضـــده المدعى عليه البنك بتحويله إلى مدير تسجيل أراضي شمال عمـــان مـــن قيمـــة المزاودة لحساب بنك البتراء تحت التصفية مبلغ (٢٤٢٩٧,٩٢١) دينـــاراً حتـــى تاريخ ٢٠٠٤/٤/٢٩ وتضمين المستأنف ضده البنك نصف الرسوم والمصاريف التي تكبدها المستأنف أحمد عن هذه المرحلة .

ثالثاً :- عدم الحكم بأتعاب محاماة لأي من أطراف الدعوى بمواجهة الآخر على اعتبـــار أن كل منهم خسر جزءاً من مدعياته .

<u>وتتلخص أسباب التمييز الأول فيما يأتي :-</u>

أولاً:- جاء قرار محكمة الاستئناف بما انتهى إليه من نتيجة لا يتفق وصحيح القـــانون، ذلك أنها أغفلت أن الدعوى ذات شقين الأول يتعلق ببطلان إجراءات والثاني بمنع مطالبة وإن للقرار الصادر بالشق الأول أثر حاسم للقرار الواجب صـــدوره فـــي الشق الثاني ويتوجب أن تتحدد نقطة الفصل في الشق الثاني بتاريخ الإحالة .

ثانياً:- أخطأت محكمة الاستئناف فيما توصلت إليه ، ذلك أنها لم تفرّق ما بين قيمة سند الرهن البالغ (٤٠,٠٠٠) أربعين ألف دينار وقيمة المزاودة محل الطعن .

ثالثاً:- أخطأت محكمة الاستئناف في قرارها رد الاستئناف المقدم من المميز ، ذلك من جهة اعتبار أن نفاذ قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين المعدل قد تم بتاريخ ٢٠٠١/٣/٢٢ وأنه كان على دائرة تسجيل أراضي شمال عمان أن تُعمل أحكام المادة (٣/١٣/ب) بصيغتها المعدلة طالما لم يتم بعد نشر الإعلان الأول معتبرة القرار المستأنف يتفق وصحيح القانون .

رابعاً:- أخطأت محكمة الاستئناف باعتبار تبليغ الإنذار النهائي بواسطة المركز الأمني استناداً لأحكام المادة (٢١) من معاملات تنفيذ الدين لسنة ١٩٥٩ خلافاً لما تقضي به المادة (١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وذلك كما يلي:-

١- إن تعليمات معاملات تنفيذ الدين والمتضمنة إجراءات التبليغ والجهة القائمة على تبليغ الإنذارات هي تعليمات صادرة عن جهة رسمية مختصة بحكم القانون وهي المسؤولة بدورها عن إجراءات التنفيذ وصحته .

٢- إن معاملة التنفيذ موضوع الطعن قد تم البدء بها منذ تاريخ ١٩٨٦/٧/٢٦ وذلك قبل صدور قانون التنفيذ وقانون أصول المحاكمات المدنية الساريي المفعول .

٣- إن الكفيل العقاري المميز قد تبلغ بالذات الإنذارات وهو على علم يقيني بالإجراءات المتخذة من قبل دائرة تسجيل أراضي شمال عمان محل الطعن .

٤- إن قرار المحكمة المستند إلى قرار محكمة التمييز بهيئتها العامة يصطدم مع القواعد القانونية العامة ومبدأ استقرار المعاملات لكونه يتعلق بالملكية .

٥- إن جميع إجراءات التنفيذ التي تمت بموجب المعاملة رقم (٢٦) موضوع الدعوى هي إجراءات قانونية وتتفق وتعليمات معاملات تنفيذ الدين .

لهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقـض القـرار المميز والحكم بصحة إجراءات البيع ، وفي حال تصديق القرار تثبيت المديونية لتصبح مبلغ (٤٩٩٥٧,٥٦٦) ديناراً وتضمين المميز ضـده الرسـوم والمـصاريف وأتعـاب المحاماة.

بتاريخ ٢٠١٠/١١/٨ قدم وكيل المميز ضده المحامي محمد عدنان عمـر العـيص لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز.

<u>وتتلخص أسباب التمييز الثاني فيما يأتي :-</u>

١- لم تتقيد محكمة الاستئناف ، بما جاء في قرار محكمة التمييـز رقـم (٢٠٠٩/٨٦٢) والصادر بتاريخ ٢٠٠٩/٩/٢٤ وبالشكل الكامل المطلوب اتباعه .

٢- وبالتناوب أخطأت محكمة الاستئناف بعدم معالجتها لأسباب الاستئناف المقـدم مـن الجهة الممثلة من قبل المميز واكتفائها بردها على ذلك بالإحالة إلى الأسباب المقدمة من المستأنف البنك العربي والمميز ضده (أحمد ياسين) مما يشكل مخالفة صريحة لأحكام القانون وذلك لاختلاف الأسباب .

٣- وبالتناوب ، أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها وبعدم رد الدعوى عن الجهة الممثلـة من قبل المميز، لا سيما أن البينات المقدمـة مـن المدعـي (المميز ضده) غير كافية لإثبات دعواه وإن بينات المدعى عليها كافية لرد الدعوى.

٤- وبالتناوب، أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها بخصوص كيفيـة إجراء التبليغات دون مراعاة تعليمات تنفيذ سندات الدين والواجبة التطبيـق والتـي حددت كيفية إجراء التبليغات.

٥- وبالتناوب، أخطأت المحكمة باعتبار أن التبليغات وإجراءات البيع جـاءت بـصورة مخالفة للقانون .

٦- وبالتناوب، أخطأت محكمة الاستئناف ، بالنتيجة التي توصلت إليها ، ذلك أنه ثبت من خلال بينات الدعوى بأن دائرة الأراضي قد قامت بالإجراءات وفقاً للقانون ولم يرد من البينات ما يثبت وقوع أي ضرر لحق بالمميز ضده (المدعي) نتيجة هذه الإجراءات .

٧- وبالتناوب ، القرار المميز غير معلل التعليل القانوني السليم ويفتقر إلى الأسس القانونية التي أوجب القانون مراعاتها ومليء بالتناقضات .

لهذه الأسباب طلب المميز قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز ورد دعوى المدعي (المميز ضده) عن الجهة الممثلة من قبل (المميز) مع تضمينه الرسوم والمصاريف والأتعاب .

بتاريخ ٢٠١٠/١١/٨ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز.

<u>وتتلخص أسباب التمييز الثالث فيما يأتي :-</u>

١- أخطأت محكمة الاستئناف بمعالجة السبب الأول من الاستئناف ، ذلك من جهة اعتبار كشوف الحساب المقدمة منه بعد مرور المدة القانونية هي بينة للمدعي لغاية إجراء المحاسبة ووجه الخطأ تمثل بالتالي :-

أ- مخالفة نص المادة (٤/٥٩) من قانون أصول المحاكمات الدنية والتي قيدت أطراف الدعوى بالفقرات (١و٢و٣) من ذات المادة ورتبت على مخالفتها حرمان المدعى عليه من تقديم أية بينة .

ب- لم يرد أي طلب بتمديد المدة مما ينبني على ذلك عدم قبول البينات الممثلة بكشوف الحساب المقدمة من البنك .

٢- أخطأت محكمة الاستئناف ومن قبلها محكمة البداية بمعالجة السبب الثاني من أسباب الاستئناف ووجه الخطأ تمثل بالآتي :-

أ- المدعي كفيل عقاري لشركة أبو حنك والفاعوري للبلاط وهي شركة تـضامن وقـد انقضت بتاريخ ١٩٨٣/٤/٢٣ وذلك بتحويلها لشركة ذات مسؤولية محدودة .

ب- إن حصول المميز ضده على كتاب (إقرار) بأن شركة جمال الفاعوري تقرّ بأنهـا تتحمل كافة الالتزامات والحقوق المترتبة على شركة أبو حنك والفـاعوري للـبلاط المنقضية دون أخذ موافقة الكفيل يعني أن البنك قد أعطى الكفيل العقاري من كفالتـه لتخلف شروط حوالة الدين .

٣- أخطأت محكمة الاستئناف بالاستدلال والتطبيق للمادتين (٩٩٠) و(٩٩٢) من القانون المدني.

٤- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم تحديد وتوضيح مضمون قرار الحكم ، حيث قـررت رد كافة الاستئنافات المقدمة من كافة الأطراف وتصديق القرار المستأنف من حيـث بطلان معاملة التنفيذ وإبطال معاملة تنفيذ سند تأمين الدين وإعادة الحال إلى ما كـان عليه رغم أنه في الحيثيات أشارت إلى بطلان كافة الإجراءات .

٥- أخطأت محكمتا الموضوع بالاستدلال وبقبولها ما سمي بكشوف حساب والتي جاءت مخالفة لكشوف الحاسب البنكية الرسمية المتعارف عليها وبالتناوب اعتمادها لتقريـر الخبرة محل الطعن لمخالفته لقواعد المحاسبة .

٦- أخطأت محكمة الاستئناف بمعالجة السبب السادس للاسـتئناف ، ذلـك أن العـرف المصرفي (يقضي) بتثبيت دين العميل إذا تخلف عن تسديد الأقساط المـستحقة أو خدمة الدين لمدة تزيد عن ١٨٠ يوماً .

٧- أخطأت محكمة الاستئناف بمعالجة السبب السابع من الاستئناف مستندة إلى المسلسل رقم (٧) من بينات المدعى عليه الأول المتضمن عرض تسوية لا يوجد للمدعي أي توقيع أو اسم عليه وقد أنكر المدعي ذلك ، وقد خلطت المحكمة مـا بـين الـشركة والشركاء فيها وبين الكفيل العقاري .

٨- أخطأت محكمة الاستئناف بمعالجة البند الثامن وخاصة في تطبيق المادة (١٣٢٤) من القانون المدني ذلك أن المميز ليس شريكاً وليس مفوضاً بالتوقيع عن الشركة ولـيس كفيلاً على عقود التسهيلات محل الطعن .

٩- أخطأت محكمة الاستئناف ، بعدم إعادة الخبرة ، ذلك لوجود النقص والغموض فـي تقرير الخبرة أمام محكمة البداية مما استدعى المحكمة مناقشته في التقريـر المقـدم أمامها .

١٠- إنّ معظم كشوف الحساب المقدمة من البنك العربي محل الطعـن فيهـا غمـوض وجهالة ولا معنى لها بدعوى .

١١- تناقضت محكمة الاستئناف في معالجة الطلب رقـم (٢٣/ط ت/٢٠٠٥) ، حيـث حكمت برد منع المطالبة وإجراء المحاسبة في حين أخـذت بترصـد ذمـة وفقـاً للمحاسبة.

لهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القـرار المميز.

بتاريخ ٢٠١٠/١١/١١ قدم وكيل المميز ضده الأول لائحة جوابيـة طلـب فـي نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز .

القـــــــــــــــــــــرار

بعـــــد التدقيـــق والمداولـــــة نجـــــد أن المدعي أحمد ياسين عطـا الله الفواعير أقام بتاريخ ٢٠٠٣/٤/١٥ هذه الـدعوى لـدى محكمـة بدايـة عمـان بـرقم (٢٠٠٣/١٢٤٥/خ) ضد المدعى عليهما:-

١. **البنـــك العربـــي شركـــة مساهمـــة عامـــــة .**
٢. **مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته، يمثله المحامي العام المدني.**

موضوعها إبطال معاملة التنفيذ رقـــم ٨٣/٢٣١ ومنـــع المطالبـــة وإجـــراء المحاســـبة مقـــدرة لغايـــات الرســـوم بمبلـــغ عـــشرة آلاف دينـــار وقـــال بيانـــاً لدعـــواه :-

أولاً :- لم يتبلغ المدعي أي تبليغ قانوني في معاملة التنفيذ رقم ٨٣/٢٣١ معاملة رقم ٢٦ تاريخ ١٩٨٣/٣/٨ وان كافة التبليغات باطلة وهذه أول فرصة تتاح له لإثارة الدفع بالبطلان .

ثانياً :- إن الإجراءات التي قام بها المدعى عليهما من التنفيذ على عقار المـــدعي بموجب سند تأمين الدين المذكور في البند الأول والواقع على قطعة الأرض رقـــم ٥٩٨ حوض ٥ من أراضي صويلح مخالف للقانون وفيه من الإجراءات ما يكفل إبطال معاملة التنفيذ وإعادة الحال لما كان عليه .

ثالثاً :- قام المدعى عليه بإحالة عقار المدعي الموصوف في البند الثـــاني علـــى المدعى عليه الأول حيث تم نقل الملكية وتسجيله باسم البنك بتاريخ ٢٠٠٢/١١/٢٧ مخالفاً للقانون وممتنعاً عن إعادة تسجيله باسم المدعي .

رابعاً :- لقد تم وضع عقار المدعي ضماناً لتسهيلات مكفولة لشركة أبـــو حنـــك والفاعوري للبلاط والرخام منذ عام ١٩٨٣ والتنفيذ من قبل المدعى عليـــه الأول غيـــر محق لتسديد الدين منذ مدة طويلة من قبل المدين المكفول .

خامساً :- المدعي غير مشغول الذمة للمدعى عليه الأول بأي مبلغ لا بصفته مديناً ولا بصفته كفيلاً خاصة وأن مكفوله قد سدد التزاماته ومبالغ تزيد عن المستحق إضـــافة إلى انه قد مضى مرور الزمن المسقط .

سادساً :- المدعى عليه الأول يطالب بما هو ليس له حق ويرفض إجراء المحاسبة على حسابات مكفوله كما أن تنفيذه على عقار المدعي والإحالة مخالف للواقع والقـــانون ولا سند له .

وطلب بالنتيجة إبطال معاملة بيع عقار المدعي بموجب سند التأمين رقم ٨٣/٢٣١ معاملة رقم ٢٦ تاريخ ١٩٨٣/٣/٨ وتكليف المدعى عليه الثاني بإعـــادة تـــسجيله باســـم المدعي ومنع المدعى عليه الأول من مطالبة المدعي ومكفوله بأي مبلغ وإجراء المحاسبة ورد المبالغ المدفوعة والزائدة عن قيمة المستحق لوجود فوائد مركبة مخالفة للقانون وفك الرهن عن عقار المدعي الواقع على قطعة الأرض رقم ٥٩٨ حوض رقم ٥ من أراضي صويلح / عمان وتضمين المدعى عليهما الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة والفائـــدة القانونية من تاريخ الاستحقاق وحتى السداد التام مع استعداد المدعي لدفع فـــرق الرســـم لاحقاً .

نظرت محكمة بداية حقوق عمان الدعوى وبنتيجة المحاكمة بعـــد ســـماع البينـــة وإجراء الخبرة الفنية وأقوال الطرفين و مرافعاتهم أصدرت قرارها رقـــم ٢٠٠٣/١٢٤٥ وجاهياً بتاريخ ٢٠٠٥/١١/١٥ والمتضمن إبطال إجراءات التنفيذ التي تمت على قطعـــة الأرض رقم ٥٩٨ حوض ٥ من أراضي صويلح بموجب سند تأمين الأموال غير المنقولة رقم ٢٣١ المعاملة رقم ٢٦ من المرحلة التي يتوجب بها تبليـــغ المدعـــي تقريـــر اللجنـــة بوضع اليد وتقدير القيمة وفقاً لأحكام المـــادة ٣/١٣/ب مـــن قـــانون وضـــع الأمـــوال غيـــر المنقولة تأميناً للدين وكافة الإجراءات التي تمت استناداً إلى ذلك وإلغاء قرار الإحالة الصادر عن المدعى عليه الثاني المتضمن تسجيل قطعة الأرض رقـــم ٥٩٨ حوض (٥) من أراضي صويلح باسم المدعى عليه الأول وإعادة تسجيلها باسم المـــدعي وتضمين المدعى عليهما الرسوم والمصاريف عن الشق المتعلق بإبطال إجراءات معاملة التنفيذ وعدم الحكم عليهما بالرسوم والمصاريف عن الشق المتعلق بمنع المطالبة وإجراء المحاسبة وعدم الحكم لأي من المدعي والمدعى عليهما بأتعاب محاماة لأن كلاً منهما قد خسر جزءاً من دعواه .

وبتاريـــــخ لاحق ٢٠٠٥/١٢/٢٢ تقدم المدعى عليه الأول البنك بالطلـــب رقـــم ٢٣/ط/٢٠٠٥ ضد المدعي وبنتيجة المحاكمة بالطلب أصدرت محكمة بداية حقوق عمان قرارها بالطلب بتاريخ ٢٠٠٦/٢/٢٢ والمتضمن وعملاً بأحكام المادة ٣/١٦٨ من قانون أصول المحاكمات المدنية برد دعوى المدعي في شقيها المتعلقين بمنع المطالبة وإجـــراء المحاسبة في الدعوى رقم ٢٠٠٣/١٢٤٥ الصادر في ٢٠٠٥/١١/١٥ .

لم يرض المدعي والمدعى عليهما بالقرار الصادر في الدعوى وتقدم كـل مـنهم باستئنافه بشكل مستقل كما لم يقبل المدعي بالقرار الصادر بالطلب فاستدعى استئنافه.

نظرت محكمة استئناف عمان الدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضي وبتـاريخ ٢٠٠٨/٥/١٢ أصدرت قرارها رقم (٢٠٠٦/٢٢١٨) **الـذي قضـت فيـه بما يلي** :-

أولاً :- رد الاستئنافات المقدمة من المستأنف البنك العربي و مساعد المحامي العام المدني والمدعي احمد ياسين المقدم من هذا الأخير على القـرار الـصادر فـي الطلـب ٢٣/ط ت/٢٠٠٥ موضوعاً وتضمين كل مستأنف الرسوم والمصاريف التي تكبدها فـي سبيل استئنافه .

ثانياً :- قبول الاستئناف المقدم من المستأنف المدعي أحمد ياسين للطعـن علـى القرار الصادر في الدعوى الأصلية والذي انتهى إلى رد دعوى المدعي في شقها المتعلق بمنع المطالبة ومن حيث قضائه بتثبيت مديونية المستأنف المدعي أحمد بمواجهـة البنـك المستأنف ضده مبلغ (٤٩٩٥٧,٥٦٤) ديناراً والحكم بتثبيت مديونية المـستأنف المـدعي أحمد بمواجهة البنك المستأنف ضده بمبلغ (٣٣٥٢٧,٧٨٣) ديناراً المبلغ الذي توصلت إليه الخبرة في هذه المرحلة والبالغ (٩٢٢٩,٨٦٢) ديناراً بالإضافة إلى قيام المستأنف ضـده المدعى عليه البنك بتحويله إلى مدير تسجيل أراضي شمال عمان مـن قيمـة المـزاودة لحساب بنك البتـراء تحـت التـصفية مبلـغ (٢٤٢٩٧,٩٢١) دينـاراً حتـى تـاريخ ٢٠٠٤/٤/٢٩ وتضمين المستأنف ضده البنك نصف الرسوم و المصاريف التي تكبـدها المستأنف أحمد عن هذه المرحلة .

ثالثاً :- عدم الحكم بأتعاب محاماة لأي من أطراف الدعوى بمواجهة الآخر علـى اعتبار أن كل منهم خسر جزءاً من مدعياته.

لم يرتض الفرقاء بالحكم فطعنوا فيه تمييزاً وقدم على هذا الحكم ثلاثـة تمييـزات الأول مقدم من مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٢٢ .

والثاني مقدم من البنك العربي بتاريخ ٢٠٠٨/٦/١١ .

والثالث مقدم من المدعي بتاريخ ٢٠٠٨/٧/٢ بعد حصوله على قـرار بتمييـز الحكم برسوم مؤجلة والذي صدر بتاريخ ٢٠٠٨/٧/١ والتمييزات جميعها ضمن المهلـة القانونية .

وبتاريخ ٢٠٠٩/٩/٢٤ أصدرت محكمة التمييز قرارها رقم (٢٠٠٩/٨٦٢) وجاء فيه ما يلي:-

((ورداً على أسباب التمييز المقدم من مساعد المحامي العام المدني والـسببين الأول والثاني من أسباب تمييز البنك العربي .

والتي مفادها تخطئة محكمة الاستئناف في النتيجة التي توصلت إليها إذ أن جميـع الإجراءات التي تمت بموجب تنفيذ معاملة سند الدين رقم (٨٣/٢٣١) من قبل الجهة التـي يمثلها المساعد صحيحة ووفق القانون .

في ذلك نجد أن الدعوى الماثلة أقيمت لدى محكمة بداية حقـوق عمـان بتـاريخ ٢٠٠٣/٤/١٥ موضوعها إبطال معاملة التنفيذ رقم (٨٣/٢٣١) ومنع المطالبـة وإجـراء المحاسبة .

وحيث أن قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين قد نظم إجـراءات بيـع العقار الذي تم وضعه تأميناً للدين .

وحيث أن معاملة بيع العقار موضوع الدعوى قد تمت وأحيل العقار علـى البنـك المدعى عليه كمزاود أخير إحالة قطعية بتاريخ ٢٠٠٢/١٢/٢٧ فإننا نجد انه قد صدر وقبل الفصل في هذه الدعوى القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ النافـذ اعتبـاراً مـن ٢٠٠٩/٣/١ والمنشور في عدد الجريدة الرسمية رقم (٤٩٥٢) على الصفحة (٩٠٧) قانون معدل لقانون

وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وأن الفقرة الثالثة من المادة (١٥) من هذا القانون نصت على ما يلي :-

(٣/أ – تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكـــام هـــذا 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 القـــضايا المنظورة أمام المحاكم .

ج- يستثنى من أحكام البندين (أ) و (ب) من هذه الفقرة التبليغات المتعلقة بـــإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول الذي كان مسجلاً باسم المحال عليه العقـــار قبـــل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون وبدون إحداث منشآت وتحـــسينات جوهرية عليه .

وحيث أن هذا القانون هو القانون الواجب التطبيق على وقائع هذه الدعوى تكـــون هذه الأسباب ترد عليه وتستوجب نقضه دون الحاجة لبحث باقي أسباب التمييزات الثلاثـــة في هذه المرحلة في ضوء النتيجة التي توصلنا إليها .

لذلك نقرر نقض الحكم المميز للسببين الأول والثاني من أســـباب تمييـــز البنـــك وأسباب تمييز المساعد وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني)).

أعيدت الدعوى إلى محكمة الاستئناف برقم (٢٠٠٩/٥١٩٣٣) حيث تقرر اتبـــاع قرار النقض وترافع الأطراف كل في دوره حسب الأصـــول ، وبتـــاريخ ٢٠١٠/٩/٢٩ أصدرت المحكمة حكمها المتضمن ما يلي :-

أولاً :- رد الاستئنافات المقدمة من المستأنف البنك العربي ومساعد المحامي العام المدني والمدعي أحمد ياسين المقدم من هذا الأخير علـــى القرار الصادر فـــي الطلـــب رقم (٢٣/ط ت/٢٠٠٥) موضوعاً وتضمين كل مستأنف الرســـوم والمـــصاريف التي تكبدها في سبيل استئنافه .

ثانياً :- قبول الاستئناف المقدم من المستأنف المدعي أحمد ياسين للطعن علـــى القـــرار الصادر في الدعوى الأصلية رقـــم (٢٠٠٣/١٢٤٥/خ) فـــصل ٢٠٠٥/١١/١٥ والذي انتهى إلى رد دعوى المدعي في شقها المتعلق بمنع المطالبة ومن حيـــث قضائه بتثبيت مديونية المستأنف المدعي أحمد بمواجهة البنك المستأنف ضده مبلغ (٤٩٩٥٧,٥٦٤) ديناراً والحكم بتثبيت مديونية المستأنف المدعي أحمد بمواجهـــة البنك المستأنف ضده بمبلغ (٣٣٥٢٧,٧٨٣) ديناراً المبلغ الذي توصل إليه الخبير في هذه المرحلة والبالغ (٩٢٢٩,٨٦٢) ديناراً بالإضافة إلى قيام المستأنف ضـــده المدعى عليه البنك بتحويله إلى مدير تسجيل أراضي شمال عمـــان مـــن قيمـــة المزاودة لحساب بنك البتراء تحت التصفية مبلغ (٢٤٢٩٧,٩٢١) دينـــاراً حتـــى تاريخ ٢٠٠٤/٤/٢٩ وتضمين المستأنف ضده البنك نصف الرسوم والمصاريف التي تكبدها المستأنف أحمد عن هذه المرحلة .

ثالثاً :- عدم الحكم بأتعاب محاماة لأي من أطراف الدعوى بمواجهة الآخر على اعتبـــار أن كل منهم خسر جزءاً من مدعياته .

لم يقبل المدعي بهذا القرار كما لم يقبل به وكيل إدارة قضايا الدولة المنتدب والبنك العربي ، فطعن فيه كل طرف بتمييز مستقل حيث قدم وكيـــل المـــدعي طعنـــه بتـــاريخ ٢٠١٠/١٠/٣١. وقدم وكيل إدارة قضايا الدولة طعنه بتـــاريخ ٢٠١٠/١٠/٢٤ . وقـــدم وكيل البنك العربي طعنه بتاريخ ٢٠١٠/١٠/٢٠ والتمييـــزات الثلاثـــة ضـــمن المهلـــة القانونية.

وتبلغ المميز ضده / ضدهما في هذه التمييزات لوائح التمييز فقدم المدعي لائحتين جوابيتين رداً على تمييز وكيل إدارة قضايا الدولة والبنك وقدم البنك العربي لائحة جوابية رداً على تمييز المدعي ، واللوائح الجوابية مقدمة أيضاً ضمن المهلة القانونية.

<u>وعن أسباب تمييز المدعي / أحمد ياسين :-</u>

وفيما يتعلق بالسبب الأول : من حيث قبول كشوف الحسابات المقدمة بعد مرور المهلـــة القانونية :-

فإن محكمة الدرجة الأولى قررت إجراء الخبرة المحاسبية لبيان قيمة التـــسهيلات والمبالغ المدفوعة من قبل المكفول والفوائد المحسوبة وبيان المركز المالي للمكفول وذلك

بقرارها المؤرخ ٢٠٠٤/٦/٣٠، ولغايات إجراء الخبرة طلب الخبير المحاسبي تزويده بكشوفات الحساب من عام ١٩٨٨ ولغاية عام ٢٠٠٣ من المدعى عليه الأول (البنك العربي) وامتثالاً لذلك تم تزويد الخبير بهذه الكشوفات .
وعليه فإن طلب هذه الكشوفات وتقديمها كان لغايات الخبرة ووفقاً لصلاحيات المحكمة بتسهيل مهمة الخبير وعليه فإن هذا السبب مستوجب الرد .

وعن السبب الثاني : وينعى فيه الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بمعالجة السبب الثاني من أسباب الاستئناف والمتضمن الدفع بانتهاء كفالة الطاعن العقارية نتيجة تحويل الشركة من شركة أبو حنك والفاعوري للبلاط والرخام إلى شركة جمال الفاعوري وشركاه الصناعية المحدودة .

ورداً على هذا السبب فإن محكمة الاستئناف قد عالجت ما جاء في السبب الثاني من أسباب الاستئناف معالجة قانونية سليمة وتجد محكمتنا أن سند الرهن العقاري رقم (٢٣١) تاريخ ١٩٨٣/٣/٨ الموقع من الطاعن قد تضمن إقراراً منه بأن (هذا الرهن لتأمين أية تسهيلات مصرفية تمنح للعميل سواء أكانت حساب جاري مدين أو كمبيالات ممنوحة أو كفالات أو اعتمادات مستندية أو أية تسهيلات مصرفية أخرى ....).
والعميل المكفول هو (شركة أبو حنك والفاعوري للبلاط والرخام).
وهذه الشركة كانت (بحسب شهادة مراقب الشركات المبرزة في الحافظة م ع /١) شركة عادية عامة (تضامن) باسم شركة معمل أبو حنك للبلاط والرخام والطوب مسجلة برقم (١٠٧٧٩/ تاريخ ٨٢/١/٣٠) وأجرت تغييرات في ١٩٨٣/٣/٢ (قبل سند الرهن) بحيث أصبح اسمها (شركة ابو حنك والفاعوري للبلاط) .
ثم أجرت تغييرات بتاريخ ١٩٨٣/٤/٢٣ بحيث أصبح اسمها (شركة جمال الفاعوري وشركاه الصناعية وتحولت صفتها إلى شركة عادية محدودة ، وبهذا فإن الشركة بقيت بذات رقم التسجيل وأنها وإن تغيرت صفتها إلا أنها احتفظت بشخصيتها القانونية فلم تنقضِ تلك الشخصية ، وعلاوة على ما تقدم فقد ورد في الحافظة (م ع /١) إقرار من الطاعن (أحمد ياسين) بأن هذا الرهن يضمن التسهيلات الممنوحة من البنك العربي لشركة أبو حنك والفاعوري للبلاط والرخام و/أو شركة جمال الفاعوري وشركاه الصناعية، ولم يرد في البينة إنكاره للتوقيع المنسوب له على هذا السند .
وفي ضوء ما تقدم فإن هذا السبب مستوجب الرد .

وعن السبب الثالث: فإن تغيير صفة الشركة لا يؤثر في حقوقها والتزاماتها طالما بقيت بنفس رقم التسجيل لدى مراقب الشركات وفي ضوء إقرار الكفيل العقاري في سند الرهن بأنه يضمن التسهيلات الممنوحة لتلك الشركة فإن هذا الرهن يكون ضامناً لديون الشركة والتزاماتها ولو تغيرت صفتها القانونية يضاف لذلك الإقـرار الإضـافي مـن الكفيـل (الطاعن) بسريان الرهن على تسهيلات الشركة باسمها الجديد .
وعليه فإن هذا السبب مستوجب الرد .

وعن السبب الرابع ومع مراعاة ردنا على أسباب التمييزين المقدمين من البنك العربـي ووكيل إدارة قضايا الدولة فقد عالج القرار المطعون فيه شقي الدعوى (البطلان ومنـع المطالبة) أما الاعتماد على قرار الهيئة العامة رقم (٢٠٠٧/٢٠٤٤) فستتعرض محكمتنا لهذه المسـألة عند مناقشة أسـباب التمييزين المشـار إليهما يستنفد هذا السـبب الغايـة منه.

وعن الأسباب الخامس والتاسع والعاشر :-
من حيث الطعن بكشوف الحساب المقدمة لغايات الخبرة والطعن بتقرير الخبـرة وعـدم إجراء خبرة جديدة .

ورداً على هذه الأسباب فإن محكمة الدرجة الأولى أجرت خبرة محاسبية بمعرفـة خبير الدور بذلك الوقت حيث قدم تقريراً تضمن المهمة الموكولة إليـه واطلاعـه علـى ملف الدعوى وكشوفات الحساب التي طلبها من المدعى عليه (البنك) بواسطة المحكمـة وبيّن الخبير قيمة الفوائد المحسوبة بعد الإقرار بصحة الأرصدة المـؤرخ ١٩٩٢/٣/١٦ الموقع من المكفول وتوصل للمركز المالي للمكفول بأنه مـدين بمبلـغ (٣٣٩٧٧,٢٧٥) ديناراً .

وأشار الخبير بتقريره أمام محكمة الدرجة الأولى لوجود نقص في بعض صفحات كشف الحساب العائد للمدعي والتي تتضمن بعض الدفعات والتسديدات .

وقد قررت محكمة الاستئناف وفقاً لصلاحيتها كمحكمة موضـــوع دعـــوة الخبيـــر للاستيضاح منه عن بعض النقاط الواردة في التقرير ، وحضر الخبير وقدم تقريراً لاحقاً أشار فيه لمقدار المديونية بعد خصم حصيلة بيع العقار مراعياً قيمة الفوائد المسجلة بعـــد بيع العقار وكانت النتيجة أن الرصيد مدين بمبلغ (٩٢٢٩,٨٦٢) ديناراً واعتمدت المحكمة هذا الملحق وقضت بمقتضاه .

ونجد أن تقرير الخبرة قد جاء مستوفياً لشروطه والغاية منه واســـتناده لكـــشوف حسابات العميل وكشوف الفائدة المستحقة من تلك الحسابات وما اطلع عليه الخبيـــر مـــن أوراق الدعوى وقد أوضح الخبير بمناقشته أمام محكمة الاستئناف (جلسة ٢٠٠٧/٣/١٤) إن ما ورد بكشف البنك العربي فرع السلط المؤرخ ٢٠٠٣/١٠/٩ لا يؤثر على النتيجـــة التي توصل إليها في تقرير الخبرة إلا أننا وفي ضوء الطعن الوارد من البنك حول كيفية حساب الرصيد المدين بالنتيجة نجد أن الخبير قد اعتبر بدل المزاودة أربعين ألف دينـــار في حين أن هذا المبلغ هو قيمة سند الرهن بينما قيمة بدل المزاودة هو مبلـــغ (٢٧٤٥٠) ديناراً .

وأن ما توصل إليه الخبير من حيث رصيد الحساب بعد خصم بدل قيمة المـــزاودة هـــو بفرض صحة البيع أما عند الحكم ببطلان البيع فيتعين تحديد الرصيد دون الأخـــذ بعـــين الاعتبار ذلك البدل .

وعليه ومع مراعاة ردنا على السببين الأول والثاني من أسباب تمييز المدعى عليه الأول (البنك العربي) فإن الطعن يرد على تقرير الخبرة من هذه الجهة فقط مما يجعـــل هـــذه الأسباب واردة بحدود ذلك .

وعن السبب السادس : فإن الحكـــــم الصادر في القـــضية رقـــم (١٩٩١/١٦٢) بدايـــة السلط يتعلق بقيمة كمبيالات تم إيداع قيمتها في الحساب الجاري ، وحيـــث أن العلاقـــة الناشئة عن الحساب الجاري تختلف عن تلك الناشئة عن كمبيالات مستحقة أودعت قيمتها في الحساب الجاري فإن ما يشير إليه الطاعن بأن القرار رقم (٩١/١٦٢) يعالج جميـــع الالتزامات المستحقة على العميل قول في غير محله مما يستوجب رد هذا السبب .

وعن السبب السابع : من حيث الاستناد للمسلسل رقم (٧) من بينات المدعى عليه الأول (البنك).

فإن المستند المذكور تضمن إقرار العميل المكفول برصيد الجاري مدين وعـــرض تسوية وهو موقع من المفوضين عن شركة جمال الفاعوري وشـــركاه وهـــي الـــشركة المكفولة بموجب سند الرهن رقم (٢٣١) تاريخ ٩٨٣/٣/٨ بعد أن أصبحت باسمها الجديد وحيث ورد في السند إقرار الكفيل بضمان أية تسهيلات مصرفية تمنح للعميل وأن التزام الكفيل هو التزام تابع بالمعنى المقصود في المادتين (٩٥٠ و٩٦٩) من القـــانون المـــدني وحيث أن المرفق المذكور تضمن عرضاً للتسوية وإقراراً برصيد الجاري مـــدين حتـــى تاريخه .
وأن الخبير المحاسبي قدم تقريراً مفصلاً حول الالتزامات المطلوبـــة وحـــساب الفائـــدة والمركز المالي للمكفول وأن محكمتنا وجدت أن الخبرة في محلها (مع مراعـــاة قيمـــة المزاودة) فإن هذا السبب مستوجب الرد .

وعن السبب الثامن: فإن الطاعن كفيل عقاري وهو ملزم وفقاً لسند الرهن وإن لم يكـــن شريكاً أو مفوضاً عن الشركة أو كفيلاً على عقود التسهيلات فقد جاءت كفالتـــه عقاريـــة مستقلة يكفل بمقتضاها تسهيلات الشركة لدى البنك أياً كان نوعها وأن ما جاء في إقراره اللاحق بأن الرهن يضمن تسهيلات الشركة باسمها الجديد لا يعد حوالة للكفالة وهو مـــن قبيل لزوم ما لا يلزم لأن تغيير صفة الشركة لا يترتب عليه انقضاؤها طالما بقيت بنفس الرقم ولا تتأثر حقوقها والتزاماتها بهذا التغيير مما يوجب رد هذا السبب .

وعن السبب الحادي عشر: فإن المادة (٣/١٦٨) من قانون أصول المحاكمـــات المدنيـــة أجازت تقديم طلب للمحكمة للبت بأي طلب أغفلته ولم تفصل فيه ، وحيث قـــدم وكيـــل المدعى عليه (البنك) طلباً لمحكمة الدرجة الأولى لهذه الغاية وجـــرت فيـــه المحاكمـــة بصورة أصولية وأن وكيل الطاعن وفي جلسة ٢٠٠٦/٢/١٣ في ذلك الطلب ترك الأمر للمحكمة فإن قرار البت في الشق المتعلق بمنع المطالبة الصادر فـــي الطلـــب رقـــم (٢٣/ط ت/٢٠٠٥) موافق للمادة (١٦٨) أصول مدنية كما أن رد محكمة الاستئناف على

هذه المسألة بمناسبة معالجة أسباب استئناف البنك العربي (المدعى عليه الأول) جاء فـــي محله مما يوجب رد هذا السبب .

<u>وعن أسباب تمييز المدعى عليه الأول (البنك العربي):-</u>

وفيما يتعلق بالسبب الأول وينعى فيه الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بإغفـــال أن الدعوى ذات شقين (بطلان إجراءات ومنع مطالبة) وأن القرار الصادر في الشق الأول له أثر حاسم في القرار الواجب اتخاذه في الشق الثاني .

ورداً على هذا السبب نجد أن دعوى المدعي تنطوي على شقين أو مطلبين أساسيين هما:

١- إبطال معـــاملـــة التنفيذ رقـــم (٨٣/٢٣١) بإحالـــة العقار علـــى البنك العربـــي (المدعى عليه الأول) .

٢- منع المطالبة وإجراء المحاسبة .

ونجد أنه قد تم إحالة العقار موضوع سند الرهن إلى المدعى عليه البنك العربي ببـــدل مزاد قدره (٢٧٤٥٠) ديناراً بتاريخ ٢٠٠٢/٣/٦ وتم تسجيل العقار باسم البنـــك بتـــاريخ ٢٠٠٢/١١/٢٧ .

ونجد أن الحكم بإبطال الإجراءات = بحال قبوله بنتيجة الـــدعوى = يوجـــب إعـــادة الأطراف إلى ما كانوا عليه قبل تلك الإجراءات أي أنه لن يكون هناك أثر محاسبي لبـــدل المزاد على الرصيد المطلوب من المدعي (بصفته كفيلاً) حيث يستبعد هذا البدل بحـــال إبطال الإجراءات وتكون العبرة للرصيد كما هو بعد تاريخ الإقرار بصحة الأرصدة فـــي ١٩٩٢/٣/١٦ وحيث أن محكمة الاستئناف لم تراعِ هذه المسألة فإن هذا السبب يرد علـــى القرار المطون فيه ويوجب نقضه .

وعن السبب الثاني من حيث الخلط بين قيمة الرهن وقيمة المزاودة .

فإن قيمة سند الرهن أربعون ألف دينار بينما أحيل العقار ببـــدل قـــدره (٢٧٤٥٠) ديناراً أما شهادة مدير التسجيل التي أشار إليها فتشير إلى قيمة سند الرهن بينما قيمة بدل المزاد واردة في معاملة التنفيذ بقرار الإحالة المؤرخ ٢٠٠٢/٣/٦ وعليه فإن هذا السبب يرد من حيث المبدأ على القرار المطعون مع مراعاة ما جاء بردنا على السبب الأول من أن الاستجابة لطلب إبطال الإجراءات تستدعي استبعاد خصم قيمة بدل المـــزاودة ، ممـــا يوجب نقض القرار من هذه الجهة .

وعن السبب الثالث : من حيث الحكم ببطلان إجراءات البيع استناداً لعدم تبليغ المـــدعي تقرير وضع اليد عملاً بالمادة (٣/١٣/ب) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأمينـــاً للدين كما عدلت بموجب القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠١ الساري المفعول من ٢٠٠١/٣/١٨.

ورداً على هذا السبب فإن المادة (٣/١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولـــة تأميناً للدين لم تكن تشترط تبليغ تقرير وضع اليد للمدين ليُمكن الاعتراض عليه كمـــا أن تعليمات تنفيذ سندات الدين لسنة ١٩٥٣ لم تكن تشترط ذلك قبل تعديلها بتعليمـــات ســـنة ٢٠٠٢ وحيث أن المبدأ في الإجراءات والأصول أنه إذا اكتمل الإجراء في ظل قـــانون إجرائي معين فإنه يكـــون صحيحاً ويعتد به فإن صدر قانون معدل لذلك الإجـــراء لـــم يكن له أثر وهذا ما يستفاد من المادة (٣/٢) من قانون أصول المحاكمات المدنية باعتباره القانون العام في الإجراءات .

وحيث لم يكن تبليغ تقرير وضع اليد مطلوباً في ظل نص المادة (١٣) من قـــانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين .
كما لم يكن مطلوباً في ظل تعليمات تنفيذ الدين لسنة ١٩٥٣ قبل تعديلها عام ٢٠٠٢ فإن الإجراءات التي تمت قبل سريان القانون المعدل رقم ٨ لـــسنة ٢٠٠١ تكـــون صـــحيحة وحيث توصلت محكمة الاستئناف لخلاف ذلك فقد جاء قرارها في غير محله مـــستوجب النقض لورود هذا السبب عليه .

وعن السبب الرابع : وينعى فيه الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها فيما توصلت إليه باعتبار تبليغ الإنذار العدلي النهائي بواسطة المركز الأمني باطلاً استناداً لتعليمات تنفيـــذ

الدين والدفع بأن جميع إجراءات التنفيذ التي تمت بموجب المعاملة موضوع الدعوى هـــي إجراءات قانونية .

ورداً على هذا السبب فإن محكمتنا وبقرار النقض الصادر عن بهذه الدعوى قـــد أعادتهـــا لمحكمة الاستئناف لمراعاة أحكام القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩.
ونجد أن محكمة الاستئناف قد فسرت المادة (١٥) من القانون بعد تعديلها بقولها أن العقار موضوع الدعوى لا زال مسجلاً باسم البنك العربي من تاريخ الإحالة القطعية ولا يـــزال مشغلا من قبل المالك السابق وأن البنك لم يستلم العقار فعـــلاً وأن محكمـــة الاســـتئناف توصلت في ضوء ذلك إلى أن التبليغات موضوع هذه الدعوى مستثناه من تطبيق البنـــدين (أ) و(ب) من المادة (١٥) كما عدلت وما دام ان المحال عليه لم يتصرف في العقار ولـــم يقم بإحداث أية منشآت أو تحسينات جوهرية عليه .

وتجد محكمتنا أن التفسير الذي توصلت إليه محكمة الاستئناف في غير محله ذلـــك أن القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين قـــد تضمن إلغاء المادة (١٥) من القانون الأصلي ووضع نصاً جديداً للمادة (١٥) جـــاء فيهـــا فقرة (٣) : -
أ- تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام هذا القـــانون صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير .
ب- تسري أحكام البند (أ) من هذه الفقرة على ما لم يكن قد فـــصل فيـــه مـــن القـــضايا المنظورة أمام المحاكم .

وهذا التعديل يُطبق على القضايا المنظورة أمام المحاكم وقت صدوره والتي لم يكن قد فصل فيها .

وحيث صدر القانون في ٢٠٠٩/٣/١ وكانت هذه الدعوى منظـــورة فهـــو ينطبـــق عليها بأثر فوري .

وتفسير هذا النص وتطبيقه يقتضي اعتبار جميع التبليغات التـــي أجرتهـــا دوائـــر تسجيل الأراضي في معاملات تنفيذ الدين صحيحة ومنتجـــة لآثارهـــا والمقـــصود بـــذلك التبليغات بواسطة الشرطة وفقاً لتعليمات تنفيذ الدين .

وعليه فإنه يتعين بحث ما إذا جرت التبليغات بصورة أصولية بغض النظر عـــن الجهـــة التي أجرت هذه التبليغات فإن كانت موافقة للأصول كانت معاملة التنفيذ أصولية .

أما الاستثناء الوارد في المادة (١٥/٣/ج) من القانون المعـــدل فقـــد جـــاء الـــنص كما يلي:-

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 تـــاريخ نفاذ هذا القانون وبدون إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية عليه .

ومقتضى هذا الاستثناء انه لا تعتبر التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل قبل نفـــاذ هذا القانون صحيحة ومنتجة لآثارها بمعنى آخر يمكن الطعن فيها وبعدم صـــحتها لأنهـــا جرت بواسطة الشرطة وتطبيق هذا الاستثناء يكون على : المال غير المنقول الذي كـــان مسجلاً باسم المحال عليه العقار قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ هذا القانون أي أن يكـــون العقار قد سجل باسم المحال عليه قبل التسعين يوماً السابقة لنفاذ القانون أي في الفترة مـــن ٢٠٠٨/١٢/١ وحتى ٢٠٠٩/٣/١ وعلّة ذلك أن البيع والإحالة يكون في فترة زمنية قريبة لن يُضار المشتري من دعوى إبطال التبليغات إذا أقيمت ضده .

والشرط الثاني الملازم لهذه المدة أن لا يكون قد جرى إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية على العقار وعلة ذلك أيضاً ان لا يُضار المشتري من دعوى إبطال التبليغات فلا يكون قد تكلف مالاً أنفقه على العقار لإحداث منشآت أو تحسينات جوهرية عليه.

وفي ضوء هذا التفسير الذي توصلت إليه محكمتنا يتعين البـــت بهـــذه الـــدعوى ، وعليه فإن اعتماد المحكمة على أن العقار مسجل باسم المحال عليـــه منـــذ عـــام ٢٠٠٢ (تاريخ الإحالة القطعية) لم يكن في محله وبالتالي لا إنتاجية لكون العقار قد أجريت عليـــه تحسينات أم لم تجرَ ، لأن الشرط الأول لم يتحقق وهو أن يكون العقـــار مـــسجلاً باســـم المحال عليه في الفترة من ٢٠٠٨/١٢/١ حتى ٢٠٠٩/٣/١ على النحو الذي أشرنا إليه .

وحيث توصلت محكمة الاستئناف لخلاف هذا التفسير فقد جاء قرارها فـــي غيـــر محله مستوجب النقض لورود هذا السبب عليه بحدود ما تم بيانه .

وعن أسباب تمييز وكيل إدارة قضايا الدولة :-

وفيما يتعلق بالسبب الأول من حيث عدم اتباع محكمة الاستئناف لقـــرار الـــنقض رقـــم (٢٠٠٩/٨٦٢) بتاريخ ٢٠٠٦/٩/٢٤ بشكل كامل ، فإن معالجتنا لأسباب الطعن التمييزي المقدم من البنك العربي ما يعتبر رداً على هذا السبب ويستنفد الغاية منه .

وعن السبب الثاني من حيث عدم معالجة أسباب الطعن الاستئنافي الذي قدمه (مـــساعد المحامي العام المدني آنذاك) .

فإن سببي الطعن الاستئنافي قد انصبا على الدفع بصحة إجراءات التنفيذ والتبليغات وأن إحالة محكمة الاستئناف لردها على أسباب الطعنين الاستئنافيين الآخرين كـــان فـــي محله إذ عالجت هذه المسألة مما يوجب رد هذا السبب .

وعن السبب الثالث : من حيث وجود أو عدم وجود خطأ من جانـــب دائـــرة التـــسجيل ووجود بينات مما يكفي لرد الدعوى أمر يتقرر بنتيجة اتباع هذا القرار المتضمن نقـــض الحكم للوصول إلى تطبيق قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتعديلاته تطبيقاً سليماً وبهذا فقد استنفد هذا السبب الغاية منه .

وعن الأسباب الرابع والخامس والسادس: فإنها تتعلق بصحة أو بطلان إجراءات البيـــع والتنفيذ وقد سبق أن عالجنا هذه المسألة الجوهرية من خلال الرد على السبب الرابع من تمييز البنك وفي ضوء ذلك الرد يتقرر بالنتيجة صحة الادعاء ببطلان الإجراءات أو عدم صحة ذلك وبهذا استنفدت هذه الأسباب الغاية منها.

وعن السبب السابع من حيث تعليل القرار وأسسه القانونية ففي ردنـــا علـــى الطعـــون التمييزية ما يستنفد الغاية من هذا السبب أيضاً .

لهذا نقرر:

نقض القرار المطعون فيه بحدود ما جاء بردنا على الأسباب الخامس والتاسع والعاشر من تمييز المدعي وبحدود ردنا على أسباب تمييز المدعى عليه الأول (البنك العربـــي)

وبحدود ردنا على أسباب تمييز وكيل إدارة قضايا الدولة وإعادة الدعوى إلى مـــصدرها للسير بها في ضوء ما بيّناه وتأييد القرار فيما عدا ذلك .

قـــراراً صدر بتاريـــــخ ١٤ رمضان سنـــــة ١٤٣٢ هـــ المـــوافـــق ٢٠١١/٨/١٤م.

عضـــــــــو عضـــــــــو القاضـــــي المترئـــــس

عضـــــــــو عضـــــــــو

رئيـــس الديـــوان

دقـــــق/ أ . ك

دقـــــق/