محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــــة :

٢٠١١/٢١٩١

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 فايز حمارنة

وعضويـــــــــــــة القضـــــــــاة الســـــــــادة

محمد المحـــادين ، هانـــي قاقيـــش ، د. فـــؤاد الدرادكة ، مازن القـــرعان

الممـــــيز :- وكيل إدارة قضايا الدولة بالإضافة لوظيفته .

الممـــيز ضده :- عبد الرحمن محمد حمدان عبد الرحمن ./ وكيله المحامي أكرم جابر.

بتاريـــــخ ٢٠١٠/١٠/١٩ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عـــن محكمـــة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠٠٩/٣٥٨٥٢) فصل ٢٠١٠/١٠/١٠ والمتضمن بعدم اتباع النقض الصادر عن محكمة التمييز بموجب القرار رقم (٢٠٠٨/٢٣٢٨) فـــصل ٢٠٠٩/٥/٢٥ رد الاستئناف المقدم من ممثل الخزينة موضوعاً وتأييد القـــرار المـــستأنف الصادر عن محكمة بداية حقـــوق عمـــان فـــي القـــضية رقـــم (٢٠٠٦/٢٤٥٦) فـــصل ٢٠٠٧/١/٣١ والقاضي: (الحكم بإبطال إجراءات البيع بالمزاد العلني التي تمـــت علـــى قطعة الأرض رقم (٦٢٧) حوض رقم (٢٤) العماوي من أراضي عمان وقرار الإحالـــة القطعية الصادر بموجبها وسند التسجيل وإعادة الحال إلى مـــا كانـــت عليـــه قبـــل تلـــك الإجراءات وتضمين المدعى عليهما الرسوم والمصاريف ومبلـــغ (٥٠٠) دينـــار أتعـــاب محاماة) وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف عن مرحلـــة الاســـتئناف ومبلـــغ (٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-

١- أخطأت المحكمة إذ جاء حكمها مخالفاً للأصول والقانون وغير معلل تعليلاً قانونياً سائغاً .

٢- أخطأت المحكمة كون جميع الإجراءات التي قامت بها الجهة التي يمثلها وكيل إدارة قضايا الدولة بالإضافة لوظيفته كانت صحيحة وموافقة للقانون والأصول .

٣- أخطأت المحكمة عندما اعتبرت أن المحال عليه العقار موضوع الدعوى لم يحدث منشآت أو تحديثات جوهرية على العقار وهذا قول مخالف للأصول والقانون .

٤- أخطأت المحكمة لعدم معالجتها لجميع أسباب الاستئناف بكل وضوح وتفصيل مخالفة بذلك أحكام المادة (٤/١٨٨) من الأصول المدنية .

لهذه الأسباب طلب المميز قبول لائحة التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

بتاريخ ٢٠١٠/١١/٧ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً ورد التمييز .

القـــــــــــــــــــــرار

بعد التدقيق والمداولة نجد أن المدعي ***عبد الرحمن محمد حمدان عبد الرحمن*** أقام الدعوى الحقوقية البدائية رقم (٢٠٠٦/٢٤٥٦) لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة المدعى عليهم :-

١- شركة البنك الأهلي الأردني .

٢- مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته .

٣- مدير تسجيل أراضي عمان بالإضافة لوظيفته ويمثلها المحامي العام المدني.

وموضوعها إبطال إجراءات التنفيذ الواقعة على العقار رقم (٦٢٧) حوض العماوي من أراضي عمان والموضوع تأميناً لسند الرهن رقم (١٠٦٩) تاريخ ١٩٩٣/١٠/٢١ لصالح المدعى عليه الأول بالإضافة لبطلان التبليغات وبطلان وضع

اليد والإحالة والمـــزاودة وفـــسخ البيـــع وبطـــلان التقـــدير مقـــدراً دعـــواه بمبلـــغ (٥٠٠١) دينار لغايات الرسوم .

وذلك استناداً للوقائـــــــــع التاليـــــة :-

١- يملك المدعي قطعة الأرض رقم (٦٢٧) حوض العماوي من أراضي عمان .

٢- بتاريخ ١٩٩٣/١٠/٢١ كفل المدعي (مي أحمد عبد الفتاح السلواني) ونظـــم ســـند الرهن لغايات الكفالة رقم (٧٢/١٠٦٩) .

٣- بتاريخ ٢٠٠٤/١٢/٦ قام المدعى عليه الأول ومن خلال المدعى عليه الثالث بتنفيـــذ سند الرهن .

٤- المدعي بريء الذمة من قيمة المطالبة حيث أن المكفولة والمدعي سددا قيمة الرهن.

٥- إن كافة إجراءات التنفيذ المتبعة من قبل المدعى عليهم والتبليغ والتقـــدير والمـــزاودة والإحالة والبيع قد جاءت مخالفة للإجراءات المتبعة والقانون والأصول .

٦- إن لجوء المدعى عليهما لتنفيذ سند الرهن قد جاء مخالفاً لواقع حالة القرض والقـــانون حيث أن المدعي ومكفولته قد سددا كامل القرض (الرهن).

٧- لم يتبلغ المدعي أو مكفولته أية أوراق إجراءات تتعلق بتنفيذ سند الرهن رغم وجـــود عنوان ثابت ومكان إقامة دائم ومعروف للمدعى عليهم بالرغم من عدم انشغال ذمته.

٨- هناك خطأ في وصف العقار من قبل الخبراء حيث لم يقوموا بالـــدخول إلـــى العقـــار ومعاينته واقعياً وعملياً .

٩- إن كامل حسابات البنك المدعى عليه الأول غير قانونية ومخالفـــة لتعليمـــات البنـــك المركزي المتعلقة بحساب القرض موضوع سند الرهن أعلاه .

١٠- هناك خطأ بتقدير قيمة العقار حيث لم يتم التقدير حسب الأصول والقانون لعدم قيـــام المقدر أو المقدرين بزيارة العقار وتقديره عن كثب ولذلك جاء التقدير غيـــر منطقـــي وغير واقعي بالإضافة إلى أنه تقدير من جهة غير مختصة.

١١- إن التقدير جاء مجحفاً ولا يمثل قيمة العقار الحقيقية.

١٢- لم تتم المزاودة على العقار حسب الأصول والقانون .

١٣- إن كافة التبليغات والإعلانات والإجراءات مخالفة للأصول والقانون وباطلة .

١٤- أخطأ مدير تسجيل أراضي عمان بإحالة العقار علـــى المـــدعى عليـــه الأول لعـــدم انشغال ذمة المدعي ومكفولته للمدعى عليه الأول بأية مبالغ ولبطلان كافة إجراءات التنفيذ.

١٥- أخطأ مدير تسجيل أراضي عمان ببيع العقار للمدعى عليه الأول لما سبق ذكره في لائحة الدعوى .

١٦- الدعوى مقدمة على العلم .

وبالنتيجة يطالب إبطال إجراءات التنفيذ وفسخ البيع موضوع الدعوى وإصـــدار القـــرار بتسجيل العقار باسم المدعي وتضمين المدعى علـــيهم الرســـوم والمـــصاريف وأتعـــاب المحاماة.

باشرت محكمة الدرجة الأولى النظر بهذه الـــدعوى وبعـــد اســـتكمال إجـــراءات التقاضي أصدرت حكمها رقم (٢٠٠٦/٢٤٥٦) تاريخ ٢٠٠٧/١/٣١ والقاضـــي بـــالحكم بإبطال إجراءات البيع بالمزاد العلني التي تمت على قطعة الأرض رقـــم (٦٢٧) حـــوض رقم (٢٤) العماوي وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل تلك الإجراءات وتضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة .

لم يرتضِ مساعد المحامي العام المدني بهذا القـــــــرار فطعـــن فيـــه اســـتئنافاً للأسباب الواردة فيه .

نتيجة المحاكمة أصدرت محكمة استئناف عمـــان قرارهـــا رقـــم (٢٠٠٧/١٦٥٢) تاريخ ٢٠٠٨/٣/١٣ والمتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسين ديناراً أتعاب محاماة .

لم يرضَ المستأنف (المدعى عليه) مساعد المحامي العام المدني بـــالقرار حيـــث استدعى تمييزه وللأسباب الواردة في لائحة التمييز .

بتاريخ ٢٠٠٩/٥/٢٥ أصدرت محكمتنا قرارها رقم (٢٠٠٨/٢٣٢٨) الذي قـــضت فيه :

(وللرد على أسباب التمييز :-

وعن السببين الأول والثاني ومفادهما الطعن في القرار المميز من حيـــث النتيجـــة التـــي توصلت إليها محكمة الاستئناف بتأييد قرار محكمة الدرجـــة الأولـــى المتـــضمن إبطـــال إجراءات البيع بالمزاد العلني التي تمت على قطعة الأرض رقـــم (٦٢٧) حـــوض (٢٤) العماوي من أراضي عمان وقرار الإحالة الصادر بموجبها وإعادة الحال إلى مـــا كانـــت عليه قبل تلك الإجراءات .

فإننا نجد أن الهيئة العامة لهذه المحكمة وبقرارهـــا رقـــم (٢٠٠٧/٢٠٤٤) تـــاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٦ أرست مبدأ مفاده أن أحكام المادة (١/١٣) من قانون وضع الأموال غيـــر المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ قبل تعديلها بالقانون رقم ٨ لـــسنة ٢٠٠٩ هـــي الواجبة التطبيق بشأن إجراءات التبليغات في معاملة تنفيذ سند الدين .

وقد صدر القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ والذي تم نشره في الجريدة الرسمية وأصبح ساري المفعول من تاريخ ٢٠٠٩/٣/١ وقد نصت المادة (٦/٢/أ) علـــى أنـــه لا يجـــوز للمدين الطعن بإجراءات التنفيذ على العقار غير المنقول بعد سنة من تاريخ تسجيله باســـم المزاود الأخير ما لم يكن هناك طعن بالتزوير .
ونصت الفقرة الثالثة من المادة الخامسة عشرة من نفس القانون على ما يلـــــي :-
٣/أ – تفسر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل 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 مـــن القـــضايا المنظورة أمام المحاكم .

ج- يستثنى من أحكام البندين (أ و ب) من هذه الفقرة التبليغات المتعلقة بإجراءات التنفيـــذ على المال غير المنقول الذي كان مسجلاً باسم المحال عليه العقار قبل تسعين يومـــاً من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون وبدون إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية عليه. وأنه وباستقراء نص الفقرة الثالثة المشار إليها فقد اعتبـــر وبـــأثر رجعـــي جميـــع التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل قبل نفاذ أحكام القانون رقـــم ٨ لـــسنة ٢٠٠٩ صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير .

لكن المشرع أورد استثناءً على ذلك في البند (ج) وهو :-

١- أن تكون التبليغات متعلقة بإجراءات التنفيذ .

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

٣- أن يتم التسجيل قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ أحكام هـــذا القـــانون أي قبـــل ٢٠٠٨/١٢/١.

٤- أن لا يقوم المحال عليه المسجل باسمه المال غير المنقـــــول بإحداث منـــشآت أو تحسينات جوهرية على هذا العقار .

وقد هدف المشرع من هذا النص حماية الغير حسن النية الذي انتقلت إليه ملكية العقـــار المبيع بالمزاد العلني .

وحيث نجد أن العقار موضوع الدعوى قد أحيل إحالة قطعية على المـــزاود البنـــك الأهلي بتاريخ ٢٠٠٤/١٢/٦ .

وحيث أنه يتوجب البحث في تطبيق الفقرة الثالثة من المادة الخامسة عشرة فيما إذا كانت جميع التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل تعتبر صحيحة أولاً والبحث فيما إذا كان الاستثناء الوارد في الفقرة (ج) من المادة الثالثة متحققاً أم لا .

وعليـــــه فإن هذين السببين يردان على القـــــــرار المميز .

وعن السبب الثالث ومفاده الطعن في القرار المميز من حيث الحكم على الجهة المميـــزة (المدعى عليها) بالرسوم والمصاريف والأتعاب .

فإنه وعلى ضوء الرد على السببين الأول والثاني فإن الرد على هذا السبب يعتبـــر سابقاً لأوانه .

لهذا نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مـــصدرها لتطبيـــق الفقـــرة الثالثة المشار إليها ومن ثم إصدار المقتضى القانوني) .

بعد النقض والإعادة أعيد قيد الدعوى مجدداً لدى محكمة الاســـتئناف تحـــت الـــرقم (٢٠٠٩/٣٥٨٥٢) وبعد تلاوة قرار النقض الصادر عن محكمتنـــا رقـــم (٢٠٠٨/٢٣٢٨) تاريخ ٢٠٠٩/٥/٢٥ ومطالعة الفرقاء حوله قررت اتباع النقض .

وبعد استكمال إجراءات التقاضي على النحو الوارد بمحاضـــر الـــدعوى وبتـــاريخ ٢٠١٠/١٠/١٠ أصدرت حكمها رقم (٢٠٠٩/٣٥٨٥٢) الذي قضت فيه برد الاســـتئناف المقدم من ممثل الخزينة موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمينه الرسوم والمـــصاريف التي تكبدها المستأنف ضده عن المرحلة الاستئنافية ومبلغ (٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عـــن هذه المرحلة .

لم يقبل وكيل إدارة قضايا الدولة بالحكم الاستئنافي فطعن فيـــه تمييـــزاً للأســـباب الواردة بلائحة التمييز المقدم منه بتاريخ ٢٠١٠/١٠/١٩ والذي تبلغها وكيل المميز ضـــده بتاريخ ٢٠١٠/١٠/٢٧ وقدم لائحة جوابية بتاريخ ٢٠١١/١/٧ ضمن المدة .

<u>ورداً على أسباب التمييز :-</u>

وعن كافة أسباب التمييز ومفادها تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصـــلت إليهـــا كون جميع الإجراءات التي قامت بها الجهة التـــي أمثلهـــا صـــحيحة وموافقـــة للقـــانون والأصول والقرار غير معلل .

في ذلك نجد بأن محكمتنا بقرار النقض رقم (٢٠٠٨/٢٣٢٨) الصادر بهذه الدعوى قد أعادت الدعوى إلى محكمة الاستئناف لتطبيق أحكام القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين والذي اعتبر التبليغات في معاملات التنفيـــذ

صحيحة أياً كانت الجهة التي أجرتها ومراعاة الاستثناء الوارد ~~الدائرة~~ في المـــادة (٣/١٥) وتوصلت محكمة الاستئناف بصورة صحيحة إلى تطبيق أحكام هذا القانون إذ أن الإحالـــة والتسجيل قد تمت قبل أكثر من تسعين يوماً السابقة لصدور القانون المعدل حيث ثبت لهـــا بأن المال غير المنقول كان مسجلاً باسم المحال عليه البنـــك الأهلـــي الأردنـــي بتـــاريخ ٢٠٠٥/١/١٢ وما يزال باسمه كما هو ثابت من مشروحات دائرة الأراضي وبيان التغيير وأن المحال عليه العقار لم يكن قد نقل ملكيته لأي شخص آخر وأنه لا زال مسجلاً باســم المحال عليه ولم يثبت أيضاً أن المحال عليه قد أحدث أي منشآت أو تحـــديثات جوهريـــة على العقار المحال عليه .

وحيث عالجت محكمة الاستئناف كافة الـــدفوع الجوهريـــة وردت علـــى أســـباب الاستئناف وراعت أحكام المادتين (١٦٠ و٤/١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنيـــة مما يتعين رد هذه الأسباب .

لهذا نقرر رد التمييز وتأييد الحكم المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صـــدر بتاريـــخ ١٥ شـــوال سنـــة١٤٣٢ هـــ الموافـــق ٢٠١١/٩/١٣م.

عضـــــــو عضـــــــو القاضـــــي المترئـــــس

عضـــــــو عضـــــــو

رئيـــس الديـــوان

دقـــق/ أ . ك

دقـــق/

H11-2191 أ . ك