محكمة التمييز الأردنية

بصفتهـا : الحقوقية

رقم القضية:٢٠١١/٢٢٠٧

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمـة وإصـدار
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية
عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئـة الحاكمـة برئاسـة القاضـي السيـد فايـز حمارنـة

وعضويـة القضـاة السـادة

محمد المحاديـن ، هاني قاقيـش، د.فؤاد الدرادكـة ، مـازن القرعـان

إبراهيم البطاينـة ، أحمد طاهر ولـد علي ، غصبي المعايطة ، داود طبيلة

المميـــزة:-

شـركة بنـك الأردن ش.م.ع.

وكيلاها المحاميان أسامة سكري وماهر ادعيس.

المميـز ضـده:-

غسـان فيليـب بسيـم معلـوف.

وكيلـه المحـامي عماد الشرقـاوي.

بتاريـخ ٢٠١١/٣/٢١ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الـصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠١٠/٤٠٣١٨) فصل ٢٠١١/٢/٢٢ والقاضي : (بعدم اتباع النقض الـصادر عـن محكمـة التمييـز فـي القـضية رقـم (٢٠١٠/١٦٠٢) فصل ٢٠١٠/١٠/١٧ والإصرار على القرار السابق المنقـوض لـذات العلل والأسباب الواردة فيه).

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي : -

١- أخطأت محكمة الاستئناف إذ لم تراعِ أحكام القانون المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وخاصة نص المادة (١٥) منه.

٢- أخطأت محكمة الاستئناف ذلك إن البطلان المدني وإن صح وقوعه فلا بد من تحقق وجود شرطين وهذان الشرطان لم يتوفـرا وأن الطعن بإجـراءات البيع والمزايدة لا يتعلق بالنظام العام ولا يجوز أن تقضي به المحكمة من تلقاء نفسها.

٣- خالفت المحكمة أحكام المادة (٢٤) من قانون أصول المحاكمات المدنية من جهة الحكم ببطلان إجراءات التبليغ بالرغم من عدم تحقق الضرر نتيجة هذا الإجراء.

لهذه الأسباب طلب وكيلا المميزة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز.

بتاريخ ٢٠١١/٣/٣٠ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز.

القرار

بعد التدقيق والمداولة قانوناً نجد أن أوراق الدعوى تشير إلى أن المدعي غسان فيليب بسيم معلوف / وكيله المحامي عماد الشرقاوي ، كان وبتاريخ ٢٠٠٤/٨/٩ قد أقام الدعوى الابتدائية الحقوقية رقم (٢٠٠٤/٢٣٥٤) لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة المدعى عليهم:-

١- مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة إلى وظيفته.
٢- المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته.
٣- شركة بنك الأردن المساهمة العامة المحدودة.

موضوع الدعوى : إبطال إجراءات التنفيذ على سند الدين رقم (٨٤٠) على قطعة الأرض رقم (٥٠٢) حوض تلاع الشمالي رقم (٢) من أراضي تلاع العلي مقدرة لغايات الرسوم بمبلغ (١٠٠٠٠) عشرة آلاف دينار.

وقائع الدعوى وأسانيدها:-

أولاً: المدعي يملك قطعة الأرض رقم (٥٠٢) حوض التلاع الشمالي رقم (٢) من أراضي تلاع العلي/ عمان وقد كفل شركة سوق السيارات مناطق حرة أردنية بكفالة العقار المذكور لدى المدعى عليها الثالثة شركة بنك الأردن.

ثانياً: قامت المدعى عليها الثالثة بالطلب من المدعى عليه الأول تنفيذ سند الدين رقم ٨٤٠ المؤرخ في ٢٠٠٠/٢٧ بمبلغ وقدره (٢٤٠٠٠٠) مئتين وأربعين ألف دينار.

ثالثاً : قام المدعى عليه الأول بإجراء معاملة التنفيذ بصورة مخالفة للأصول والقانون وجعل من كافة إجراءات التنفيذ غير قانونية وباطلة وذلك للأسباب التالية :-

- أخطأ المدعى عليه الثاني بتبليغ المدعي الإنذار بإلصاق الإنذار على باب الشركة بتاريخ ٢٠٠١/١٠/١٠ حيث أن أحكام المادة الثامنة من تعليمات تنفيذ سند الدين تنص على أن الإلصاق يتم في حالة رفض أي من الأشخاص التوقيع على الإنذار والتبليغ وحيث أن ضبط الإلصاق قد بين أن المطلوب تبليغه غير موجود ولم يقم بعرض التبليغ على أي شخص وبالتالي فإن تبليغ المـــدعي الإنـــذار بالإلـــصاق يخالف القانون.
- أخطأ المدعى عليه الأول بإجراء تمديد المزايدة نظراً للفرق الشاسع ما بين القيمة المقدرة وآخر بدل مزاد ونشر الإعلان الخامس لمدة (١٥) خمسة عشر يوماً مع أن القانون والتعليمات قد اشترطت أن يكون التمديد لمدة (٤٥) خمسة وأربعـــين يوماً.
- أخطأ المدعى عليه الأول بعدم إجراء الدلالة والمناداة فـــي كـــل إعـــلان مـــن الإعلانات الخمسة.

رابعاً: إن كافة إجراءات المزاد والتنفيذ قد تمت بصورة مخالفة للأصول والقانون .

خامساً: إن إجراءات المزاد والتنفيذ باطلة وغير قانونية ومستوجبة الإلغاء وهي غير قائمـــة على أي سند قانوني سليم.

خامساً : محكمتكم صاحبة الاختصاص للنظر والفصل في هذه الدعوى.

باشرت محكمة بداية حقوق عمان النظر بالدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضـــي أصدرت بتاريخ ٢٠٠٥/١/٣١ قرارها رقم (٢٠٠٤/٢٣٥٤/خ) المتضمن :-

إبطال إجراءات تنفيذ سند تأمين دين مقابل أموال غير منقولة رقم ٢٠٠٠/٨٤٠ المنظم لدى مديرية تسجيل أراضي شمال عمان وإبطال قرار الإحالة القطعية النهائية المتضمن إحالة قطعة الأرض رقم (٥٠٢) حوض رقم (٢) التلاع الشمالي / تلاع العلي من أراضي عمـــان وفسخ سند التسجيل الصادر بالاستناد إليه وتضمين المدعى عليه الرسوم و المصاريف ومبلغ خمسمئة دينار بدل أتعاب محاماة للمدعي .

لم ترتض المدعى عليها شركة بنك الأردن بقضاء محكمة الدرجة الأولى فطعنت في الحكم الصادر عنها لدى محكمة استئناف عمان التي نظرت الطعـن مرافعـة وأصـدرت بتاريخ ٢٠٠٦/١/٢٢ قرارها رقم (٢٠٠٥/٢٢٦٢) يتضمن :-

رد الاستئناف وتصديق القرار المستأنف مع تضمين المستأنفة الرسوم والمـصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة.

لم ترتض المدعى عليها المستأنفة المميزة شركة بنـك الأردن بـالقرار الاسـتئنافي المشار إلى منطوقه أعلاه فطعنت فيه تمييزاً ، حيث أصـدرت محكمتنـا قرارهـا رقـم (٢٠٠٦/١٠٥١) تاريخ ٢٠٠٦/١٠/١٥ جاء فيه: -

((**وبالرد على أسباب التمييز**/ وتدور حول تخطئة المحكمة بتطبيق نص المـادة ١/ز من تعليمات تنفيذ الدين لسنة ١٩٥٣.

وفي ذلك نجد أن المادة ١٣ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقـم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ قد بينت أن التبليغ في مثل الحال المعروضة علينا يتم وفق أحكام قـانون أصول المحاكمات المدنية للمدين أو ورثته أو أحد الأوصياء عليهم أو وكيل التفليسة .

فقانون أصول المحاكمات المدنية هو القانون العام الواجب مراعاته والرجوع إليه إذ خلت تعليمات معاملات تنفيذ الدين لسنة ٥٣ (الملغاة بموجب تعليمات معاملات تنفيذ الدين لسنة ٢٠٠٢) والواجبة التطبيق لكون إجراءات التنفيذ جرت في ظلها من الإجراءات اللازم مراعاتها للتبليغ.

وقد حددت الفقرة (ز) من تعليمات تنفيذ الدين لسنة ٥٣ إجراءات التبليغ إذا ثبت لدى مدير التسجيل عن طريق السلطات الإدارية أو العسكرية أو بناء على مضبطة موقعة مـن هيئة اختيارية ومصدقة من الحاكم الإداري أن المدين مجهول محل الإقامة فتكون إجراءات التبليغ بتعليق نسخة منه في موقع بارز من محل إقامة المدين الأخيرة وأخرى فـي دائـرة التسجيل وثالثة في الجريدة الرسمية أو إحدى الجرائد المحلية.

وحيث لم يثبت من خلال إجراءات التنفيذ أن المدعي مجهول محـل الإقامـة وإنمـا الثابت أن تبليغ الإنذار جرى على عنوانه في محل عمله شركة سوق السيارات باعتبـاره مديرها والمفوض عنها بالتوقيع بالإلصاق على باب الشركة لعدم تواجده في الشركة.

وحيث أن ما توصلت إليه محكمة الدرجة الأولى ومن بعدها محكمة الاستئناف مـــن وجوب مراعاة الفقرة (ز) من تعليمات تنفيذ الدين لسنة ٥٣ مخالفة للقـــانون ممـــا يتعـــين نقضه.

لـــــذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض القرار المميز والسير بالدعوى وفـــق مـــا بيناه)).

لدى إعادة الدعوى إلى محكمة الاستئناف سجلت لديها بالرقم (٢٠٠٧/١٢) نقـــض وبعد اتباعها النقض واستكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/٣٠ قرارها ويتضمن:-

قبول الاستئناف موضوعاً وفسخ القرار المستأنف وبالنتيجـــة رد دعـــوى المـــدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف التي تكبدتها المستأنفة ومبلغ (٧٥٠) دينـــاراً بـــدل أتعـــاب محاماة عن مرحلتي التقاضي للمستأنفة.

لم يرتض المدعي غسان فيليب معلوف بالقرار الاستئنافي المشار إلى منطوقه أعلاه فطعن فيه تمييزاً ، حيث أصدرت محكمتنا قرارها رقم (٢٠٠٨/٤٥) تـــاريخ ٢٠٠٨/٤/٢ جاء فيه:-

((<u>وبالرد على أسباب التمييز: -</u>

وعن أسباب التمييز جميعها ومفادها تخطئة المحكمة بالنتيجة التي انتهت إليها .

وفي ذلك نجد أن محكمة الاستئناف وفي قرارها الطعين توصلت إلى أن تبليغ الإنذار العدلي للمدعي على عنوانه في محل عمله بالإلصاق على باب الشركة لعدم تواجده يتفـــق وحكم المادة التاسعة من قانون أصول المحاكمات المدنية .

وبالعودة إلى ضبط التبليغ نجد أنه جرى بمعرفة رجال الأمن العام .

وتضمن الضبط ما يلي : ((... حيث لم نجده وقمنا بإلصاق نسخة مـــن الإنـــذارات الأولية ... على باب الشركة في مكان ظاهر للعيان ...)) .

فإن التبليغ وعلى ضوء ما تقدم مخالف للقانون ذلك أن المادة (١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين المعدل رقم (٨ لسنة ٢٠٠١) هي الواجبة التطبيق وتنص على ما يلي : -

((١- إذا طلب إلى دائرة التسجيل بيع مال غير منقول بالاستناد للمادة ١٢ من هـذا القانون فإن ما يترتب عليها أنه تبلغ وفقاً للأصول المبينة في قانون أصـول المحاكمـات المدنية المدين أو ورثته أو أحـــد الأوصياء علـيهم .... إخطـاراً بلـزوم أداء الـدين خـــــلال ثلاثين يوماً ...)) فجاء التبليغ بواسطة رجال الأمن العام وبالطريقة سالفة الذكر مخالفاً لإجراءات التبليغ وفق قانون أصول المحاكمات المدنية مع التنويه هنا وفق ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة بعد صدور القرار التمييزي سالف الذكر أنـه لا مجـال لتطبيـق تعليمات تنفيذ سندات الدين لسنة (٥٣) المخالفة لقانون أصول المحاكمات المدنية فيما يتعلق بإجراءات التبليغ لأنه إذا تعارض القانون مع الدستور اعتبر القانون لـيس دسـتورياً وإذا تعارض النظام أو التعليمات مع القانون طبق القانون دون التعليمات أو النظام (تمييز حقوق ٢٠٠٧/٢٠٠٤٤ هـ. ع) .

فيكون ما توصلت إليه المحكمة مخالفاً للقانون والأصول وأسباب التمييز واردة عليه ويتعين نقضه .

لذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض القرار الطعين وإعادة الأوراق إلى مـصدرها للسير بالدعوى على ضوء ما بيناه وإجراء المقتضى القانوني)).

لدى إعادة الدعوى لدى محكمة الاستئناف سجلت لديها بـالرقم (٢٠٠٨/٢٣٤٦٩) حيث اتبعت قرار النقض وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠٠٨/١١/٩ قرارها ويتضمن :-

رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القـرار المـستأنف وتـضمين المـستأنف الرسـوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً بدل أتعاب محامـاة للمـستأنف ضـده عـن المرحلـة الاستئنافية.

لم ترتض المدعى عليها المستأنفة المميزة شركة بنك الأردن بـالقرار الاسـتئنافي المشار إلى منطوقه أعلاه فطعنت فيه تمييزاً حيـث أصـدرت محكمتنـا قرارهـا رقـم (٢٠٠٩/٥٩٦) تاريخ ٢٠٠٩/٤/١٣ جاء فيه:-

((وعن سببي التمييز :

وتنعى فيهما الطاعنة على محكمة الاستئناف خطأها فيما توصلت إليه فـــي القـــرار المميز والحكم ببطلان التبليغ وبالتالي بطلان إجراءات البيع .

ورداً على هذين السببين نجـــد أن محكمـــة الدرجـــة الأولى قضت بحكمها الصادر في ٢٠٠٥/١/٣١ ببطلان إجراءات تنفيذ سند الدين رقـــم ٢٠٠٠/٨٤٠ المتعلقـــة بقطعـــة الأرض رقم ٥٠٢ حوض ٢/التلاع الشمالي استناداً لسبب واحد فقط هو بطلان تبليغ الإنذار الأولي وردت السبب الثاني المتعلق بالطعن بتمديد مدة المـــزايدة ، وأن الجهـــــة المدعى عليها (شركة بنك الأردن) هي التي طعنت بذلك الحكم استئنافاً ولم يطعن فيه المـــدعي ، وعليه ينحصر البحث بالبطلان في هذه الدعوى بمسألة بطلان تبليغ الإنذار الأولي .

وتجد محكمتنا أنه بعد صدور قـــرار الهيئـــة العامـــة رقـــم ٢٠٠٧/٢٠٤٤ تـــاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٦ وقرار النقض رقم ٢٠٠٨/٤٥ تاريخ ٢٠٠٨/٤/٢ المتعلق بهـــذه الـــدعوى والمستند لقرار النقض ٢٠٠٧/٢٠٤٤ فقد صدر القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غيـــــر المنقولـــة تأميناً للدين والساري المفعول من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية في ٢٠٠٩/٣/١ وبموجب هذا القانون المعدل أصبحت المادة ٣/١٥ من القـــانون الأصلي تنص على أنه:

أ- تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفـــاذ أحكـــام هـــذا القانون صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير .

ب- تسري أحكام البند (أ) من هذه الفقرة على ما لم يكن قد تم الفصل فيـــه مـــن القضايا المنظورة أمام المحاكم .

وعليه فقد أصبـــــح القانـــــون الواجب التطبيق على هذه الدعوى هـــو القـــانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ المشار إليه مما يقتضي معالجتها والفصل فيها على ضوء مـــا جاء في المادة ١٥/أ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين كما عدلت ، فيكون القرار مستوجب النقض لهذه الغاية .

لهذا نقرر نقض القرار المميز وإعادة الدعوى إلى محكمة الاستئناف للسيـــر بها وفق ما بيناه وإجراء المقتضى القانوني.))

لدى إعادة الدعوى إلى محكمة الاستئناف سجلت لديها بـالرقم (٢٠٠٩/٢٦٦٠٥) حيث تقرر إتباع النقض وبعد استكمال إجـراءات التقاضـي أصـدرت قرارهـا بتـاريخ ٢٠١٠/٢/٧ يتضمن :-

رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القـرار المـستأنف وتـضمين المـستأنفة الرسـوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن المرحلة الاستئنافية.

لم تقبل المدعى عليها المستأنفة المميزة شركة بنـك الأردن بـالقرار الاسـتئنافي المشار إليه منطوقه أعلاه فطعنت فيه تمييزاً وبتاريخ ٢٠١٠/١٠/١٧ أصدرت محكمتنـا قرارها رقم (٢٠١٠/١٦٠٢) وجاء فيه :-

((**وعن سبب التمييز** وتنعى فيه المدعى عليها على محكمة الاستئناف خطأهـا فيمـا توصلت إليه بتأييد الحكم المستأنف .

ورداً على ذلك فإن محكمتنا وبقرار النقض الأخير رقم ٢٠٠٩/٥٩٦ الصادر بهـذه الدعوى قد أعادتها لمحكمة الاستئناف لتطبيق أحكام القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ .

ونجد أن محكمة الاستئناف بعد أن اتبعت النقض أوردت في قرارها تفسيرها للمـادة ٣/١٥ من القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ ثم توصلت إلى أن العقار مستثنى من تطبيق أحكام تلك المادة المتصلة بالتبليغات وآثارها .

وتجد محكمتنا أن ما جاء في المادة ٣/١٥ المشار إليها يتضمن قاعدة مؤداها صـحة التبليغات التي جرت قبل نفاذ القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ .

وأنه يستثنى من هذه القاعدة التبليغات المتعلقة بالتنفيذ على العقار الذي كان مـسجلاً باسم المحال عليه العقار قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ أحكام القانون .

ومعنى ذلك أن العقار المستثنى هو العقار الذي كان مسجلاً باسم المحال عليه العقار خلال التسعين يوماً السابقة على نفاذ القانون المذكور .

أي تسعين يومـــاً قبـــل ٢٠٠٩/٣/١ . أي فـــي الفتـــرة مـــن ٢٠٠٨/١٢/١ إلـــى ٢٠٠٩/٣/١ وعلة هذا الاستثناء أن الإحالة تكون جديدة فلا يضار المشتري المحال عليـــه العقار من دعوى إبطال البيع التي تستند لإبطال تبليغات تمت خلافاً للقانون سيما وأن هناك شرطاً آخر هو أن لا يكون احدث إنشاءات عليها فيؤكد ذلك عدم حصول ضرر لـــه مـــن التمسك ببطلان التبليغات الجارية وفقاً للتعليمات خلافاً للقانون .

وعلى ضوء ما توصلت إليه محكمتنا فإن العقار موضوع هذه الدعوى غير مـــستثنى من تطبيق أحكام القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ .

وحيث توصلت محكمة الاستئناف لخلاف هذه النتيجة فقد جاء قرارها في غير محله مما يوجب نقضه .

لهذا نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الدعوى إلى مصدرها للسير بها وفـــق ما بيناه وإجراء المقتضى القانوني)).

لدى إعادة الدعوى إلى محكمة الاستئناف سجلت لديها بالرقم (٢٠١٠/٤٠٣١٨) ، وبعد تلاوة قرار محكمة التمييز رقم (٢٠١٠/١٦٠٢) تـــاريخ ٢٠١٠/١٠/١٧ وســـماع أقوال الطرفين حوله أصدرت بتاريخ ٢٠١١/٢/٢٢ قرارها ويتضمن :-

عدم اتباع النقض والإصرار على القرار السابق المنقوض لـــذات العلـــل والأســـباب الواردة فيه.

لم تقبل المدعى عليها المستأنفة (المميزة) شركة بنك الأردن بالقرار الاستئنافي المشار إلى منطوقه أعلاه فطعنت فيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة التمييز المقدمـــة بتـــاريخ ٢٠١١/٣/٢١ ضمن المهلة القانونية.

بتاريخ ٢٠١١/٣/٢٨ تبلغ وكيل المميز ضده لائحة التمييز وتقدم بلائحته الجوابيـــة بتاريخ ٢٠١١/٣/٣٠ ، ضمن المهلة القانونية.

<u>ودون البحث بأسباب التمييز :-</u>

يُستفاد من أحكام المادة (٢٠٢) من قانون أصول المحاكمات المدنية أنها قد حددت الإجراءات التي على محكمة الاستئناف اتباعها في حالة نقض حكمها من قبـــل محكمـــة التمييز وهي : -

١-دعوة الفرقاء في الدعوى في يوم تعينه لهذه الغاية.
٢-بعد تلاوة قرار النقض تسمع المحكمة أقوال الفرقاء حول ما جاء بهذا القرار .
٣-وبعد ذلك إما أن تقرر قبول النقض والسير بالدعوى وفق ما جاء فيه أو أن تُصر على حكمها السابق.

فإذا قررت الإصرار على حكمها السابق يتوجب عليها أن تحرر حكماً بالإصرار يتضمن كافة عناصر الحكم القضائي المحددة بالمادة (١٦٠) من قانون أصول المحاكمات المدنية وأن يشمل ذلك ردها السابق على أسباب الاستئناف عملاً بأحكام المادة (٤/١٨٨) من القانون ذاته دون أن تضيف أسباباً وعللاً جديدة لم يتضمنها ردها السابق ودون أن تناقش أسباب النقض.

وحيث أن محكمة الاستئناف لم تراعِ ما سلف بيانه بقرار الإصرار فيغدو قرارها مخالفاً للقانون ويتعين نقضه.

لهـــــــــــذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني.

قراراً صدر بتاريخ ٢٦ محرم سنة ١٤٣٣هـ الموافق ٢٠١١/١٢/٢١م

عضو عضو القاضي المترئس

عضو عضو عضو

عضو عضو عضو

رئيس الديوان

دقق

س.أ

h11-220 س.أ