محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية : ٢٠١١/٢٧٦٣

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

الهيئـــــة الحاكمـــة برئاسة القاضي السيـــد فايز حمارنـــــة

وعضويـــــة القضـــاة الســـــادة

محمد المحاديـــن، هاني قاقيـش ، د. فـؤاد الدرادكـــة ، مـازن القرعـــان

المميـــــــــز:-

عـــادل يوسـف حســن رمضـان / وكيلـه المحامـي خالـد الزيـادات

المميـــــز ضـــــدهم: -

١- وكيل قضايا إدارة الدعوى لدى محكمة بداية غرب عمان ممثلاً عن مـدير تسجيل أراضي غرب عمان بالإضافة لوظيفته.

٢- شركة البنك التجاري الأردني (شركة بنك الأردن والخليج سابقاً)

وكلاؤها المحامون محمد عامر النسور ومحمود الغزو وعماد أبو سلمى.

بتاريـــــــخ ٢٠١١/٥/١٩ قدم هذا التمييز للطعن في القـرار الـصادر عـن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقـــم (٢٠١٠/٢٨٢٧٢) فـصل ٢٠١١/٤/١٩ والقاضي بعد اتباع النقض الصادر عن محكمة التمييز بموجب القرار رقم (٢٠٠٩/٣٩٣٢) فصل ٢٠١٠/٧/١ : (بقبول الاستئنافين موضوعاً وفسخ القرار المستأنف الـصادر عـن محكمة بداية حقوق غرب عمان في القـضية رقـم (٢٠٠٨/٥٢١) فـصل ٢٠٠٨/٩/٢٥ وبالوقت ذاته رد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة مناصفة بين المستأنفين وكيل إدارة قضايا الدولة وشركة البنك التجاري الأردني).

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي:

١- انطوى القرار المطعون فيه على مخالفات صريحة لأحكام المادة (٤/١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

H11-2763 س.أ

٢- وبالتناوب، فقد انطوى الحكم المطعون فيه على القصور في التسبيب والخطأ في تطبيق القانون ومخالفة الثابت في أوراق الدعوى من حيث اعتبارها جميع الإجراءات اللاحقة للتبليغات صحيحة وأنها تخص باقي الإجراءات الباطلة التي تمت وتعتبرها صـــحيحة حتى لو كان البطلان جوهرياً وهذا مخالف لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأمينـــاً للدين المعدل رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ .

٣- أخطأت المحكمة بقرارها وذلك باعتبارها أن إجراء الكشف أمـــر لا يتطلـــب أن يـــتم باختيار المدير للجنة ثلاثية من ذوي الخبرة للكشف وتقدير قيمة العقار موضوع المزاد إجراء صحيح وهذا مخالف للقانون.

٤- أخطأت المحكمة بقرارها وذلك باعتبارها أن خلو معاملة تنفيذ الدين من وجود تقريـــر الكشف الأولى هو إجراء صحيح وهذا مخالف للقانون.

٥- أخطأت المحكمة بقرارها وذلك باعتبارها أن التعليمات لم تنص على تبليـــغ معاملـــة وضع اليد للراهن دون أن توضع الأسباب وهذا عيب جوهري ومخالف للقانون .

٦- انطوى القرار المطعون فيه على القصور والإخلال بحق الطاعن لأن محكمة الدرجـــة الأولى لم تعالج موضوع بطلان إعلانات البيع.

٧-انطوى القرار المطعون فيه على الإخلال بحق الطاعن وقصوره في الرد علـــى الـــدفع المقدم منه.

٨- أخطأت المحكمة باعتبارها أن جميع الإجراءات صحيحة وأن قرار محكمـــة الدرجـــة الأولى في غير محله.

٩- انطوى القرار المطعون فيه على مخالفة أحكام القانون والخطأ في تطبيقه، وفي بيـــان ذلك يبدي الطاعن أن الحكم المطعون فيه لم يعتد بالإجراءات الباطلـــة التـــي شـــابت إجراءات التنفيذ.

لهـــــــــــــــــذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول لائحة التمييز شـكلاً ونقـض القرار المميز موضوعاً.

الـــــــقـــرار

بعـــــــــــد التدقيـــق والمداولـــة قانوناً نجد أن المدعي عادل يوسـف حـسن رمضان أقام هذه الدعوى لدى محكمة بداية غرب عمـان بتـاريخ ٢٠٠٦/١٢/١٧ والتـي سجلت تحت الرقم (٢٠٠٦/٨٣٤) ضد المدعى عليهما:-

١- مدير تسجيل أراضي غرب عمان بالإضافة لوظيفته يمثله المحامي العام المدني.

٢- بنك الأردن والخليج والذي حل محله شركة البنك التجاري الأردني كخلف قانوني له.

للمطالبة بإبطال معاملة بيع أموال غير منقولة وإبطال معاملة تنفيـذ الـدين رقـم (١١٢) تاريخ ١٩٩٤/٣/١٧ وسند الدين رقم (٢١٤) تاريخ ١٩٩٤/٥/٤ والواقع على قطعة الأرض رقم (٨٩٤) من حوض رقم (١٣) السهل من أراضي وادي السير مقـدرة لغايـات الرسم بمبلغ (٣١٠٠) دينار مع الرسوم والمصاريف والأتعاب.

وقال بياناً لدعواه ما يلي : -

١- يملك المدعي قطعة الأرض رقم (٨٩٤) من حوض رقم (١٣) السهل من أراضـي وادي السير.

٢- قام المدعي بوضع قطعة الأرض الموصوفة في البند الأول من لائحة الدعوى لصالح المدعى عليه الثاني بموجب سند الدين رقم (١١٢) تاريخ ١٩٩٤/٣/١٧ وكذلك سند الدين رقم (٢١٤) تاريخ ١٩٩٤/٥/٤.

٣- قام المدعى عليه الأول مدير أراضي غرب عمان بطرح العقار الموصوف في البند الأول في لائحة الدعوى بالمزاد العلني بناء على طلب المدعى عليه الثاني.

٤- أخطأ مدير تسجيل أراضي غرب عمان بتبليغ الإنذار الأولي للمدين بواسـطة أمـن وادي السير بتاريخ ١٩٩٦/٣/١٧ مخالفاً بذلك قانون أصـول المحاكمـات المدنيـة وقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وبالتالي يعتبر التبليغ باطلاً ومخالفاً للقانون.

٥- أخطأ مدير تسجيل أراضي غرب عمان بعدم تبليغ المدين تقرير الكشف وقرار تقدير القيمة لقطعة الأرض وما عليها من بناء مخالفاً بذلك لنص المادة (١٣) الفقرة (٣/ب) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتعليماته الصادرة بموجبه.

٦- خالف مدير تسجيل أراضي غرب عمان عندما قام بإجراء الكشف تقدير القيمة وضع اليد قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين والتعليمات الصادرة بموجبه حيث جاء التقدير والكشف خالياً من الوصف الدقيق والصحيح للعقار موضـــوع الـــدعوى حيث أنه لم يبين عدد البويلرات الموجودة حيث كان يوجد غرفة بويلر وغرفة غسيل على السطح لم يتم ذكرها في التقرير.

٧- لم يقم مدير تسجيل أراضي غرب عمان بانتداب خبير لإجراء الكشف وتقدير القيمة على العقار مخالفاً بذلك لنصوص قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وأن قيام مساح وحده لم يكن كافياً حيث يتوجب عليه (مدير تسجيل أراضي غرب عمان) أن يقوم بانتداب اثنين من الخبراء المختصين مع المساح الكشف على العقار حـــسب قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين والتعليمات الصادرة بموجبه ويعتبـــر تصرفه ذلك مخالفاً للقانون ويترتب عليه البطلان وبنفس الوقت قام بتعيـــين مـــساح واحد لا علاقة له بالبناء والديكورات وكذلك بتثمين البويلرات وبنفس الوقـــت جـــاء تقدره للقيمة أقل بكثير عن القيمة الحقيقية للعقار.

٨- أخطأ مدير تسجيل أراضي غرب عمان في نشر الإعلانات في الـــصحف المحليـــة حيث إنه لم يراعِ المدد المنصوص عليها في قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين.

٩- مع تمسكي ببطلان الإنذار الأولي كونه تم بواسطة الشرطة (كونه صادراً من جهة غير مختصة بالتبليغ) فقد أخطأ مدير تسجيل أراضي غرب عمان عندما قام بتبليـــغ الإنذار النهائي في الصحف اليومية بناء على مشروحات باطلة صادرة عن جهة غير مختصة بالتبليغ والصادرة عن مركز أمن البيادر بالرقم (٣٢٩٥/١٩/٢٦٢) تـــاريخ ١٩٩٦/٩/١ ومع العلم بأن المدين (المدعي) يسكن بنفس العقار موضوع الـــدعوى والذي أكده تقرير الكشف المساح وبالتالي يعتبر تبليغه الإنـــذار النهـــائي بواســـطة الصحف باطلاً.

١٠- لم تجرِ دائرة أراضي غرب عمان مناداة حقيقة على بيع العقار موضوع الـــدعوى وبشكل صحيح وأصولي وحسب القانون حيث كانت المناداة صورية وهذا واضح من خلال قائمة المناداة.

١١- مع عدم الإجحاف بما جاء في البنود السابقة ومع تمسكي ببطلان إجراءات تبليـــغ الإنذارات الأولي والنهائي للمدين حيث كانت مخالفة لقانون وضـــع الأمـــوال غيـــر المنقولة تأميناً للدين فإن جميع الإجراءات التي قام بها مدير تسجيل أراضي غـــرب عمان مخالفة للقانون والأصول ولم يراعِ بها أبسط القواعـــد القانونيـــة والأصـــول الشكلية مما يترتب عليها البطلان.

نظرت محكمة الدرجة الأولى الدعوى على النحو المعـــين بمحاضـــرها وبتـــاريخ ٢٠٠٨/٦/٣٠ تقرر إسقاط الدعوى نظراً لغياب وكيل المدعي.

بتاريخ ٢٠٠٨/٧/٦ جددت الدعوى تحت الرقم ٢٠٠٨/٥٢١ ثم تابعـــت محكمـــة البداية السير بالدعوى على النحو المعين بمحاضرها وبعد أن استكملت إجراءات التقاضي فيها أصدرت قرارها رقم (٢٠٠٨/٥٢١) تاريخ ٢٠٠٨/٩/٢٥ والمتضمن إبطال معاملة تنفيذ سندات الرهن رقم (٩٤/١١٢ و ٩٤/٢١٤) الواقعة على قطعة الأرض رقم (٨٩٤) حوض رقم (١٣) السهل من أراضي وادي السير وإعادة الحال إلى ما كانت عليـــه قبـــل المباشرة بإجراءات المزاد وتضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف وخمسمئة دينـــار أتعاب محاماة تدفع بالتساوي من المدعى عليهم.

لم يلق القرار المذكور قبولاً لدى المدعى عليهما فطعنا فيه استئنافاً كل على انفراد حيث أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها رقم (٢٠٠٨/٥٣٨٤٠) تاريخ ٢٠٠٩/٢/٢٦ والمتضمن رد الاستئنافين موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف وتضمين المستأنفين الرســـوم والمصاريف مبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة مناصفة بينهما .

لم يلق القرار المذكور قبولاً لدى الفرقاء جميعاً (المدعي والمدعى عليهما) فطعنوا فيه تمييزاً لدى محكمتنا ضمن المدة القانونية كل على إنفراد للأسباب المبسوطة بلائحـــة تمييزه .

بتاريـــــــــــــــــخ ٢٠١٠/٧/١ أصـــدرت محكمتنـــا قرارهـــا رقـــم (٢٠٠٩/٣٩٣٢) والذي جاء فيه :-

(وفي الرد على أسباب التمييز:-

أولاً : التمييز المقدم من المدعى عليها شـركة البنـك التجـاري الأردنـي المـساهمة المحدودة.

وعن الأسباب الأول والثاني والثالث وفيها تنعى الطاعنة على محكمة الاسـتئناف خطأها من حيث اعتبارها التبليغات التي أجرتها دائرة التـسجيل غيـر صـحيحة ودون أن تراعي أحكام القانون المعدل رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ والتي اعتبرها صحيحة.

وفي ذلك نجد أن الدعوى أقيمت بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/١٧ أي في ظل سريان أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٤٦) لـسنة ١٩٥٣ باعتبـاره القـانون الواجب التطبيق وقد عالجت محكمة البداية الدعوى وفق أحكام هذا القانون وسايرتها علـى ذلك محكمة الاستئناف في قرارها المطعون فيه.

وحيث إنه قد صدر وقبل الفصل في هذه الدعوى القانون رقم (٨) لـسنة ٢٠٠٩ النافذ اعتباراً من ٢٠٠٩/٣/١ والمنشور في عدد الجريدة الرسمية رقـم (٤٩٥٢) علـى الصفحة (٩٠٧) والمعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للـدين حيـث نـصت الفقرة (٣/أ) من المادة (١٥) منها على ما يلي : -

تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفـاذ أحكـام هـذا القانون المعدل صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير.

ونصت الفقرة (٣/ب) من ذات المادة على ما يلي : -

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

ونصت الفقرة (٣/جـ) من المادة على ما يلي : -

يستثنى من أحكام البندين (أ) و(ب) من هذه الفقرة التبليغات المتعلقـة بـإجراءات

التنفيذ 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 .

والمستفاد من أحكام هذه الفقرة أن المشرع قد اعتبر جميع التبليغات التي أجرتهـــا دوائر تسجيل الأراضي وقبل نفاذ أحكام هذا القانون أي قبل ٢٠٠٩/٣/١ صحيحة ومنتجـــة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير ومنها القضايا التي لم يتم الفـــصل فيهـــا مـــن القـــضايا المنظورة إلا أن المشرع وبالفقرة (ج) من المادة سالفة الذكر قد استثنى من صحة التبليغات الحالة التي تتوافر فيها الشروط التالية: -

١- التبليغات المتعلقة بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول.
٢- أن يكون المال غير المنقول مسجلاً باسم المحال عليه ولم تنتقل ملكيتـــه إلـــى شخص آخر.
٣- أن يتم تسجيل المال غير المنقول قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ أحكـــام هـــذا القانون أي قبل تسعين يوماً من تاريخ ٢٠٠٨/١٢/١ .
٤- أن لا يقوم المحال عليه المسجل باسمه المال غير المنقول بإحـــــداث منشآت أو تحسينات جوهرية على هذا المال.

ولما كانت محكمة الاستئناف وفي قرارها المطعون فيه لم تطلع على التعديل الوارد على المادة (١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة المعدل بالقانون رقـــم (٨) لـــسنة ٢٠٠٩ والواجب التطبيق ولم تناقش هذا التعديل وأثره على الدعوى الماثلة مما يجعل الحكم المميز سابقاً لأوانه ومستوجباً للطعن وهذه الأسباب ترد عليه .

وعن السبب الرابع وفيه تنعى الطاعنة على محكمة الاستئناف خطأها مـــن حيـــث عدم الرد على باقي أسباب الاستئناف والمتعلقة بإعلان بطلان معاملة التنفيذ لغير الـــسبب الأول والذي ردت عليه .

وفي ذلك نجد أن محكمة الاستئناف وفي ردها على أسباب الاستئناف قد اقتصرت على معالجة السبب الأول منها والمتعلق بالتبليغات وحجبت نفسها عن الـــرد علـــى بـــاقي أسباب الاستئناف الأمر الذي يتعين عليها الرد على كافة أسباب الاستئناف والنقاط المثـــارة

بكل وضوح وتفصيل وعلى مقتضى أحكام المادة (٤/١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية ولما لم تفعل فإن قرارها يشوبه القصور في التعليل والتسبيب ومستوجباً النقض.

ثانياً : التمييز المقدم من المدعي عادل يوسف حسن رمضان : -

وعن كافة أسباب هذا التمييز فإن ما جاء بردنا على السبب الرابع من تمييز البنك يعتبر رداً على هذه الأسباب لذا نحيل الرد عليها إلى ما جاء بردنا المشار إليه تحاشياً للتكرار وعليه فإن هذه الأسباب ترد على الحكم المميز ويتعين نقضه.

لهـــــــــــــــــــــــذا وبناء على ما تقدم ودون حاجة للرد على التمييز المقدم من المحامي العام المدني نقرر نقض الحكم المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها للسير بالدعوى على ضوء ما بيناه أعلاه).

بعـــــــد إعادة القضية إلى محكمة الاستئناف وسماع أقوال الطرفين حول قرار النقض اتبعت المحكمة ما ورد بقرار النقض وبعد استكمال إجراءات المحاكمة أصدرت المحكمة قرارها رقم (٢٠١٠/٢٨٢٧٢) تاريخ ٢٠١١/٤/١٩ والمتضمن فسخ القرار المستأنف وبالوقت ذاته رد دعوى المدعي (المستأنف عليه في كليهما) وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ سبعمئة وخمسين ديناراً أتعاب محاماة مناصفة بين المستأنفين وكيل إدارة قضايا الدولة وشركة البنك التجاري الأردني .

لم يرض المستأنف (المدعي) عادل يوسف بالقرار حيث استدعى تمييزه وللمرة الثانية.

<u>وللرد على أسباب التمييز : -</u>

<u>وعن السبب الأول</u> ومفاده النعي على القرار المطعون فيه الخطأ من حيث عدم معالجة أسباب الاستئناف بشكل واضح وعدم التصدي للنقاط المثارة من قبل المدعي .

فإننا نجد أن محكمة الاستئناف قامت بمعالجة جميع أسباب الاستئنافين المقدمين معالجة وافية وقامت بالرد على جميع النقاط المثارة.

مما يستوجب رد هذا السبب.

وعن باقي أسباب التمييز ومفادها النعي على القرار المطعون فيه الخطأ من حيث النتيجة التي توصلت إليها المحكمة ومن حيث التطبيق الخاطئ للقـــانون رقـــم (٨) لـــسنة ٢٠٠٩ .

فإننا نجد أن محكمة الاستئناف قامت بتطبيق القانون المشار إليه بشكل سليم حيـــث تبين أنه تم إحالة العقار على البنك التجاري والذي قام ببيع العقار إلى شخص آخر كما أن محكمة الاستئناف قامت بمعالجة إجراءات التنفيذ وتوصلت إلى أن الإجراءات تمت بـــشكل سليم .

وإن ما توصلت إليه محكمة الاستئناف بمعالجة جميع أســباب الاســتئناف (بعـــد النقض) واقع في محله مما يستوجب رد هذه الأسباب .

لهـــــــــــــــذا واستناداً لما تقدم نقـــرر رد الطعـــن وتأييـــد القـــرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قـــراراً صـــدر بتاريخ ٢ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٣هـــ الموافق ٢٠١٢/٤/٢٤م

عضـــــــــــــو عضـــــــــــــو القاضـــــي المترئـــــس

عضـــــــــــــو عضـــــــــــــو

رئيـــــس الديـــــوان

دقـــــــــــــق

س.أ