محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١١/٣٧٧٦

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 أحمد المومني .
وعضوية القضاة السادة
محمد طلال الحمصي ، محمد أمين الحوامدة ، جميل المحادين ، داود طبيلة .

المميـــــــز: كمال محمد أحمد أبو هدبة .
وكيله المحامي خالد زهدي مصطفى .

المميز ضـــدهم : ١. شركة البنك الأردني الكويتي .
وكيلتها المحامية بسمة عابدين .
٢. مدير تسجيل أراضي الرصيفة ويمثله وكيل قضايا إدارة أمـــوال الدولة بالإضافة لوظيفته .
٣. عبد الله عيسى عبد الله عبيد .
٤. سلمى محمود كامل أبو أحمد .
٥. نجاة وديع محمد البحلوز .
٦. خالد عيسى عبد الله عبيد .
وكيلهم جميعاً المحامي بشير الرفاعي .

بتاريخ ٢٠١١/١/١٦ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الـصادر عـن محكمـة استئناف حقـوق عمـان فـي القـضية رقـم ٢٠٠٨/٤٢١٥٢ فـصل ٢٠١٠/١٢/١٦ **القاضي** : (برد الاستئناف موضوعاً وبنفس الوقت تأييد القرار المستأنف الصادر عـن محكمة بداية حقوق عمان في القضية رقم ٢٠٠٦/١١٩٣ فصل ٢٠٠٧/١٠/٣١ القاضي

برد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف وتضمين المدعي مبلغ (٥٠٠) دينـــار أتعاب محاماة مناصفة بين الخزينة والمدعى عليها الأولى وإلـــزام المـــستأنف بالرســـوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة للمستأنف ضدهم عن مرحلة الاستئناف) .

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي:

١. أخطأت محكمة استئناف حقوق عمان بالنتيجة التي وصلت إليها حينما ردت الـــسبب الأول من أسباب الاستئناف معللة قرارها تعليلاً غير سائغ وغير مقبول من الناحيـــة القانونية حينما اعتبرت أن الكتاب رقم (ت /٤٠٠ / ١٤٠٨) تـــاريخ ٢٠٠٠/٦/١٨ بأنه موقع من المفوض بالتوقيع عن المستأنف ضدها (البنك الأردني الكويتي) .

٢. أخطأت محكمة استئناف حقوق عمان حينما ردت الـــسبب الخـــامس مـــن أســـباب الاستئناف مخالفة صراحة الإقرار الوارد في ورقة التحقيق الواردة بالمسلـــسل رقـــم (١١) من قائمة بينات المدعي .

٣. أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي وصلت إليها حينما ردت على السبب السادس الفقرة (٢) من أسباب الاستئناف معللة قرارها بأن الغاية من المناداة هي إعلام الغير بأن العقار المملوك للمدين (المستأنف) مطروح للبيع بالمزاد العلني .

٤. أخطأت محكمة الاستئناف حينما ردت الاستئناف ولم تحكم بالتعويض عن الـــضرر الذي أصاب المميز نتيجة بطلان الإجراءات .

لهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقـــض القـــرار المميز .

بتاريخ ٢٠١١/٩/١٤ قدم المميز ضده مساعد المحامي العـــام المـــدني لائحـــة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز .

وبتاريخ ٢٠١١/٢/٣ قدم وكلاء المميز ضدها الأولى لائحة جوابية طلبوا في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز .

القــــــــــرار

بالتدقيق والمداولــة نجد أن ملخص وقائع هذه الدعوى يشير إلى أن المدعي كمال احمد محمد أبو هدبه أقام الدعوى رقم ٢٠٠٦/١١٩٣ لدى محكمة بداية حقوق عمان **بمواجهة المدعى عليهم :**

١. شركة البنك الأردني الكويتي وكيلته المحامية بسمة عابدين .
٢. مدير تسجيل أراضي الرصيفة ويمثله وكيل إدارة قضايا الدولة المنتدب .
٣. عبد الله عيسى عبد الله عبيد .
٤. سلمى محمود كامل أبو أحمد .
٥. نجاة وديع محمد البحلوز .
٦. خالد عيسى عبد الله عبيد .

موضوعها فسخ وإبطال إجراءات معاملة تنفيذ والمزايدة وقرار الإحالة استناداً للوقائع التالية :

أولاً : إن طلب تنفيذ سند تأمين دين الأموال غير المنقولة في رقم ١٧٨ معاملة رقم ٩٧/١٨ بتاريخ ١٩٩٧/١١/١٦ بمبلغ ١٢ ألف دينار مقدم ممن لا يملك حق تقديمه ابتداءً كما أن متابعتها لم تتم حسب الأصول والقانون .

ثانياً : إن جميع الإجراءات التي تمت ضمن معاملة تنفيذ الدين والمتعلقة بقطعة الأرض رقم ١٢٩٨ حوض (٨) من أراضي قرية الرصيفة بموجب سند تأمين الدين رقم ١٧٨ معاملة رقم ٩٧/١٨ تاريخ ١٩٩٧/١١/١٦ بمبلغ ١٢ ألف دينار لصالح الدائن البنك الأردني .

ثالثاً : إن كافة إجراءات معاملة تنفيذ الدين رقم ٩٧/١٨ تعتبر إجراءات باطلـــة وذلـــك لمخالفة مدير التسجيل المدعى عليه الثاني نص المادة ١ فقرة ١/ز وذلك لأنه لـــم يتقيـــد بنص هذه المادة من حيث وجوب تنظيم إنذار جديد .

رابعاً : إن مدير التسجيل المختص قد خالف أحكام ونصوص قانون وضع الأموال غيـــر المنقولة تأميناً للدين وذلك من حيث :

أ. عدم تقيده بانتخاب ثلاثة خبراء وفقاً لنص المادة ١٣ فقرة ٣/أ من القانون وكمـــا هـــو ثابت من خلال تقرير الكشف ورقة التحقيق وبالتالي فان تقرير الكـــشف المـــؤرخ فـــي ٢٠٠٠/٦/٧ يكون مخالفاً للأصول والقانون .

ب. وبالتناوب، عدم وضوح الكشف حيث جاء مبهماً وغامضاً ومختصراً حيث لم يـــذكر منظما الكشف فيما إذا كان المال مشغلا أم لا مع بيان الشاغلين وصفاتهم وعدم بيان واقع الحال بشكل دقيق ومفصل .

خامساً : إن كافة الإعلانات الواردة ضمن معاملة التنفيذ جاءت مخالفة لنص المادة (١٣) فقرة (٣/ح) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً لدين وتعديلاته رقم ٤٦ لـــسنة ١٩٥٣ .

سادساً : إن مدير التسجيل قد خالف نص المادة ٣ من تعليمات تنفيذ الدين والمـــادة ١٣ فقرة ٣/ج وذلك من حيث عدم تقيده بالمدد المشار إليها ضمن هذه المواد بين الإعلانات الثلاثة المتتالية والتي جاءت تنص على وجوب أن تكون المدة الفاصـــلة بـــين الإعـــلان والآخر هي خمسة عشر يوماً من تاريخ الإعلان .

سابعاً : إن كافة الإعلانات مخالفة للقانون وذلك لعدم مراعاة تعليمات المناداة والـــواردة ضمن نص المادة ٤ والتي تنص على وجوب قيام المنادي بالمناداة مرة في كل أسبوع .

ثامنـــاً : لم يتم تنظيم قائمة المزايدة والإعلان وفق الأصول والقانون المتبع حيث لم يـــتم الذكر في الإعلانات ساعة بدء المزايدة وساعة انتهائها .

تاســـعاً : المدعى عليهم الأول والثاني قاموا بالتنفيذ واتخاذ إجراءات منذ طرح المعاملـــة للتنفيذ وهي قرار الإحالة النهائي مخالفة للأصول والقانون مما ألحق بالمدعي إضـــراراً كبيرة مادية ومعنوية .

عاشراً : إن كافة عقود البيع التي تم تنظيمها بعد تاريخ الإحالة القطعية علـــى المـــدعى عليها الأولى تعتبر عقوداً باطلة كونها مستندة على معاملة التنفيذ المطعون فيها من خلال لائحة هذه الدعوى .

إحدى عشر : المدعى عليهم ممتنعون عن إبطال المعاملة وفسخ عقود البيع ذوات الأرقام ٢٠٠٥/١٩٠٢ و ٢٠٠٥/١٩٠٣ و ٢٠٠٥/١٩٠٤ و ٢٠٠٥/١٩٠٥ التي اشترى بموجبها المدعى عليهم قطع الأراضي موضوع هذه الدعوى وإعادة الحال إلى ما كان عليه ممـــا أدى ذلك لإقامة هذه الدعوى .

نظرت محكمة البداية الدعوى وبعد استكمال إجراءات المحاكمـــة بهـــا أصـــدرت حكمها رقم ٢٠٠٦/١١٩٣ بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/٣١ المتضمن رد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمئة دينار بدل أتعاب محاماة .

لم يقبل المدعي بهذا الحكم فطعن فيه استئنافا .

وبتاريخ ٢٠١٠/١٢/١٦ أصدرت محكمة الاستئناف حكماً بـــرقم ٢٠٠٨/٤٢١٥٢ قضت فيه رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف .

لم يقبل المدعي بهذا القرار فطعن فيه تمييزاً .

ثم قدم مساعد المحامي العام المدني وشركة بنك الأردن لائحة جوابية .

بالرد على أسباب التمييز :

وعن السبب الأول ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصـــلت إليهـــا حينما اعتبرت أن الكتاب رقم ١٤٠٨/٤٠٠ تاريخ ٢٠٠٠/٦/١٨ بأنه موقع من المفوض بالتوقيع عن البنك الأردني الكويتي في حين أنه لا يوجد له أي وكالة أو شهادة تـــسجيل للشركة .

في ذلك نجد أن المادة ١٢ من قانون وضع الأموال غير المنقولـــة تأمينـــاً للـــدين أعطت لدائرة التسجيل بيع العقار الذي وضع تأميناً للدين بناءً على طلب الدائن .

وبالرجوع إلى معاملة التنفيذ فقد تضمنت طلب الدائن البنـــك الأردنـــي الكـــويتي بموجب كتابه رقم ١٤٠٨/٤٠٠ تاريخ ٢٠٠٠/٦/١٨ من دائرة الأراضي تنفيذ سند الدين رقم ١٧٨ تاريخ ١٩٩٧/١١/١٦ وهذا الكتاب موقع من المدير العـــام للبنـــك الأردنـــي الكويتي السيد محمد ياسر الأسمر الذي تقدم بالطلب وأن الوكالة العامة رقم ٢٠٠٣/٢١٠ تشير إلى أن السيد محمد ياسر الأسمر هو مدير عام البنك ومفوض بالتوقيع عنـــه ممـــا يتعين الالتفات عن هذا السبب .

وعن السبب الثاني المنصب على تخطئة محكمة الاستئناف عند الإشارة إلـــى أن ورقة التحقيق تفيد بأن الخبراء أثناء وضع اليد على الأموال غير المنقولة كانوا خبيـــرين وليسوا ثلاثة خبراء .

في ذلك وبالرجوع إلى ورقة التحقيق الجارية بتاريخ ٢٠٠٠/٩/٢٨ قد تم إجـــراؤه من قبل ثلاثة خبراء هم المساح خالد جبر(الذي ذكر في القرار الاستئنافي بأن اسمه خالد الشريدة والذي نعتبره خطأ مادياً لا يؤثر على مجريات الدعوى) والمساح محمد المشايخ والمساح صافي مهاوش وليس من قبل خبيرين مما يتعين معه رد ما جاء بهذا السبب .

وعن السبب الثالث ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف عنـــدما ردت علـــى الـــسبب السادس بأن الغاية من المناداة هي إعلام الغير بأن العقار مطروح للبيع بالمزاد العلنـــي

على الرغم من شهادة المختار (سعدات) بأنه لم يتم المناداة سوى عـــن الإعـــلان الأول والثاني والثالث دون المناداة عن الإعلان الرابع والخامس وحتى الإنذار النهائي .

في ذلك نجد أن الغاية من المناداة هي إعلام الغير بأن العقار العائد للمدين مطروح للبيع بالمزاد العلني وحيث إن الثابت أن المناداة قد حصلت على رقبة العقار الموضـــوع تأميناً للمدين ومرة أخرى بعد مرور خمسة عشر يوماً وصادق المختار على ذلـــك وتـــم تصديق قائمة المزايدة من مدير تسجيل الأراضي فإن ما ذهبت إليه محكمة الموضوع من أن جميع الإعلانات والمدد الفاصلة بينهما وأن قائمة المزايدة والمناداة قد تمت بـــصورة صحيحة وموافقة للقانون مما يتعين رد هذا السبب .

وعن السبب الرابع ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف حينما ردت الاســـتئناف ولـــم تحكم بالتعويض عن الضرر .

في ذلك نجد أن المدعى عليه مدير تسجيل أراضي الرصيفة قـــد راعـــى أحكـــام القانون من إجراءات تنفيذ سند الدين .

فإن مطالبة الجهة المدعية بالتعويض عن العطل والضرر لا تستند إلى أساس مما يستوجب رد هذا السبب .

لذا نقرر رد التمييز وتأييد القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ٢٤ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٣ هـ الموافق ٢٠١٢/٥/١٦ م.

عضـــــــــو **عضـــــــــو** **القاضي المترئس**

عضـــــــــو **عضـــــــــو**

رئيس الديـــــوان

دقـــق / ف .أ