محكمة التمييز الأردنية

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٣/١٠٧٧

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية
عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم
الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد فايز حمارنة .
وعضوية القضاة السادة
هاني قاقيش ، د. فؤاد الدرادكة ، د. عيسى المومني ، د. محمد الطراونة .

التمييـــــز الأول :

المميـــــزون :

١. عصام عبدالرحمن إبراهيم أبو عنزة .
٢. أحمد عبدالرحمن إبراهيم أبو عنزة .
٣. إياد عبدالرحمن إبراهيم أبو عنزة .
٤. رانيا عبدالرحمن إبراهيم أبو عنزة .
٥. حمده عريف سليمان عرفات .

بصفتهم ورثة المرحوم عبدالرحمن إبراهيم موسى أبو عنزة .
وكيلهم المحامي نبيل حدادين .

المميز ضـــدهما :

١. البنك الأردني الكويتي / وكيله المحامية بسمة عابدين .
٢. المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

التمييـــــز الثاني :

المميـــــزة : شركة البنك الأردني الكويتي .
وكلاؤها المحامون بسمة عابدين ولبنى الهلسة وحـــرب ناصـــر وآلاء عبيدات ومحمد حمزة .

المميز ضـــده : عبدالرحمن إبراهيم أبو عنزة .

وكيله المحامي نبيل حدادين .

التمييـــــــــز الثالث :

المميـــــــــز : مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

المميز ضـــده : عبدالرحمن إبراهيم أبو عنزة .

وكيله المحامي نبيل حدادين .

قدم في هذه القضية ثلاثة تمييزات الأول بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٣٠ مقـدم مـن المميزين عصام أبو عنزة وآخرين والثاني بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٣١ مقدم من المميزة شركة البنك الأردني الكويتي والثالث بتاريخ ٢٠١٣/١/٢ مقدم من المميز مـساعد المحامي العام المدني وذلك للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقـوق عمان في القضية رقم (٢٠١٢/٣٠٠١٤) فصل ٢٠١٢/١٢/٦ والقاضي (بفـسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بدايـة حقـوق عمـان فـي القـضية رقـم (٢٠٠٨/٣٤١٥) فصل ٢٠١٠/٤/٢٨ فيما يتعلق بإبطال تنفيـذ سـندات الـرهن المتعلق بقطع الأراضي ذوات الأرقام (٢٢١٥ و ٢٢١٦ و ٢٢١٧ و ٢٢١٨) من أراضي عمان حوض رقم (١٣) الشميساني والمنفذة تحـت الـرقم (٩٠/٥٥) وإعادة تسجيلها باسم مالكها وتصديق القرار المستأنف فيما عـدا ذلـك وتـضمين المستأنف ضدهما الرسوم والمصاريف ومبلغ ٧٥٠ ديناراً أتعـاب محامـاة عـن مرحلتي التقاضي) .

وتتـلخص أســـباب التمـــــــييز الأول بما يلـــــــــــــي :

١. أخطأت المحكمة بعدم تطبيق المادة (١٦٩) من القانون المدني حيث إن عقد البيع بالمزاد العلني باطل كله وفي جميع القطع .

٢. أخطأت المحكمة بعدم تطبيق المادة (٤٦) من مجلة الأحكام العدلية حيث إنه يوجد مانع من تملك سند من المبيع كما يوجد مقتضى لتملك شق آخر وبالتالي كان على المحكمة أن تحكم بإبطال بيع وتملك القطع موضوع الدعوى جميعها.

٣. أخطأت المحكمة بعدم تطبيق المادة (٣٠٠) من القانون المدني ، حيث إن المميز ضده الثاني قد مكن المميز ضده الأول من وضع يده على الأموال غير المنقولة العائدة للمميزين وبدون وجه حق وحرم المميزين من حقهم بالانتفاع بأموالهم .

٤. أخطأت المحكمة بعدم تطبيق المادتين (٢٦٩ و ٢٨٧) من القانون المدني حيث كان عليها أن تحكم للمميزين ببدل الضرر وضمان بدل فوات المنفعة وأجر المثل الذي قدره الخبراء .

٥. أخطأت المحكمة بعدم تطبيق المواد (١٥٧ و ٢٥٦ و ٢٨٨) من القانون المدني وما جرى عليه قضاء محكمة التمييز ، حيث إن الحكومة مسؤولة مع المميز ضده الأول بالتكافل والتضامن عن ضمان قيمة الأضرار وبدل فوات المنفعة وأجر المثل المدعى به والذي قدره الخبراء .

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

بتاريخ ٢٠١٣/٢/٢٦ قدم المميز ضده الثاني لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً ورد التمييز .

وبتاريخ ٢٠١٣/١/٢١ قدم وكلاء المميز ضدها الثانية لائحة جوابية طلب في نهايتها رد التمييز .

وتتـــلخص أســـــباب التمـــــــــييز الثاني بما يلـــــــــــــــي :

١. أخطأت المحكمة عندما اعتبرت أنه لا يجوز للمميزة أن تزايـد علـى قطـع الأراضي (من ٢٢١٥ إلى ٢٢١٨) من الحوض رقـم (١٣) الشميـساني كون هذه القطع ليست موضوعة تأميناً لدين لها .
٢. أخطأت المحكمة عندما لم تراعِ أن المميزة قد حصلت على موافقة من رئاسة الوزراء للدخول في المزايدة على قطع الأراضي (من ٢٢١٣ ولغاية ٢٢١٨) وذلك بموجب الكتاب رقم (١٣١٣٨/١٠/٦/٤) تاريخ ١٩٩٠/١٠/١٧ .
٣. أخطأت المحكمة عندما لم تأخذ بعين الاعتبار ما جاء في نص المـادة (٤) من تعليمات معاملات تنفيذ الدين لسنة ٢٠٠٢ والتي كانت سارية المفعول عند قيام المميزة بالدخول بالمزاد .
٤. أخطأت المحكمة عندما لم تراعِ نص المادة (٨/د) مـن قـانون تـصرف الأشخاص المعنويين في الأموال غير المنقولة .
٥. أخطأت المحكمة بإلزام المميزة بالرسوم والمصاريف والأتعاب .

لهذه الأسباب طلبت وكيلة المميزة نقض القرار المميز .

وتتـــلخص أســـــباب التمـــــــــييز الثالث بما يلـــــــــــــــي :

١. إن القرار في شقة المميز غير معللاً تعليلاً كافياً .
٢. أخطأت المحكمة بالنتيجة التي توصلت إليها من بطلان تنفيذ سندات الـرهن المتعلقة بقطع الأراضي موضوع الدعوى ، حيث إن كامـل معاملـة التنفيـذ موضوع الدعوى تمت وفق الأصول والقانون .
٣. أخطأت المحكمة بعدم الحكم للجهة المميزة بأتعاب المحاماة ذلك أن المدعية قد خسرت الجزء الأكبر من دعواها .

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

الــــــــــــقـــــــــــــــرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إن المدعي عبدالرحمن إبراهيم موسى أبو عنـــزة تقدم بدعواه لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة المدعى عليهما :

١. البنك الأردني الكويتي .
٢. مدير تسجيل أراضي عمان بالإضافة إلى وظيفته يمثله المحامي العام المـدني بالإضافة لوظيفته .

موضوعها : إبطال معاملة تنفيذ الدين رقم (٩٠/٥٥) وإعادة الحال إلى ما كـــان عليه ومنع معارضة والمطالبة ببدل فوات المنفعة وأجر المثل .

قيمة الدعوى الحد الأعلى .

على سند من القول :

١. يملك المدعي قطع الأراضي ذوات الأرقام (٢٢١٣ – ٢٢١٨) رقم (١٣) الشميساني من أراضي عمان وما عليها من أبنية وهي من نوع الملك ومعـــدة للاستغلال .
٢. القطع وما عليها من أبنية موضوعة تأميناً للدين وقـــد طلـــب الـــدائن البنـــك الأردني الكويتي تنفيذ سندات التأمين وطلب بنك الإسكان تنفيذ سندات التأمين.
٣. باشر مدير تسجيل أراضي عمان تنفيذ سندات التأمين .
٤. إن كافة معاملات وإجراءات معاملة تنفيذ سندات التأمين والإنذارات وقرارات الإحالة باطلة ومخالفة للقانون .

بنتيجة المحاكمة أصدرت محكمة البداية قرارها رقم (٢٠٠٨/٣٤١٥) تاريخ ٢٠١٠/٤/٢٨ والمتضمن رد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلـــغ خمسمئة دينار أتعاب محاماة .

لم يرضَ المدعي بالقرار حيث استدعى استئنافه .

بنتيجـــة المحاكمـــة أصـــدرت محكمـــة اســـتئناف عمـــان قرارهـــا رقـــم (٢٠١٠/٣٠٠١٤) تاريخ ٢٠١٢/١٢/٦ والمتضمن فسخ القرار المـــستأنف فيمـــا يتعلق بإبطال تنفيذ سندات الرهن المتعلق بقطع الأراضي ذوات الأرقـــام (٢٢١٥ و ٢٢١٦ و ٢٢١٧ و ٢٢١٨) من أراضي عمان حوض رقم (١٣) الشميـــساني والمنفذة تحت الرقم (٩٠/٥٥) وإعادة تسجيلها باسم مالكهـــا وتـــصديق القـــرار المستأنف فيما عدا ذلك وتضمين المستأنف ضدهما الرسوم والمـــصاريف ومبلـــغ سبعمئة وخمسين ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي .

لم يرضَ المدعي وكل من المدعى عليهما بالقرار حيث استدعى كل طـــرف تمييزه وللأسباب الواردة في كل تمييز من التمييزات الثلاثة .

كما تقدم وكيل شركة البنك الأردني الكويتي ومساعد المحامي العام المـــدني بلوائح جوابية .

وللرد على أسباب التمييز المقدم من شركة البنك الأردني الكويتي ومفادهـــا النعي على القرار المطعون فيه الخطأ من حيث القول إنه لا يجوز للبنك الأردنـــي الكويتي أن يزايد على قطع الأراضي المشار إلى أرقامها في القرار كـــون القطـــع ليست موضوعة تأميناً للدين ومن حيث عدم مراعاة أن المميـــز / المـــدعى عليـــه حصل على موافقة مجلس الوزراء على الدخول في المزايدة ومن حيث عدم مراعاة أن مجلس الوزراء هو المختص بالفصل في موضوع شراء البنك لقطعة الأراضي.

فإنه وبالرجوع إلى لائحة الدعوى نجد إن المدعي يطالـــب بإبطـــال معاملـــة التنفيذ رقم (٩٠/٥٥) وإعادة الحال إلى ما كان عليه وبالرجوع إلى البند الرابـــع من لائحة الدعوى فقد ورد فيه كانت كافة معاملات وإجراء معاملة تنفيـــذ ســـندات التأمين والإنذارات وقرارات الإحالة الأولية والقطعية وإعلانات البيع والإحالة فـــي الصحف المحلية وكافة التبليغات في المعاملات المذكورة باطلة ومخالفـــة لأحكـــام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ قبـــل تعديلـــه بالقانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠١ .

وإنه بالنسبة لتطبيق المادة (٥) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ٥٣ فلا بد من مناقشة فيما إذا تم تنفيذ الدين استناداً لذلك وفقـــاً للأصول .

ولا بد من تطبيق المادة (٣/١٥) من القانون المعدل لقانون وضع الأمـــوال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ (مع الإشارة إلى قرار الهيئة العامـــة لمحكمة التمييز رقم (٢٠١٠/١٦٢٣ تاريخ ٢٠١٢/٣/٦) .

أما بالنسبة لما أشار إليه القرار من الخطأ بالتنفيذ علـــى جميـــع الأراضـــي وبالتحديد على قطع الأراضي من (٢٢١٥ – ٢٢١٨) وبالنسبة للقـــول إن تلـــك القطع ليست موضوعة تأميناً للدين وإن قرار مجلس الوزراء الذي سمح بتـــسجيل تلك القطع هو مخالف للقانون .

فإننا نجد إن إجراءات التنفيذ قد تمت على قطع الأراضـــي موضـــوع الـــسند (على جميع الأراضي التي تم التنفيذ عليها) وفق أحكام القانون وإن قانون وضـــع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين لا يمنع التنفيذ على أكثر من قطعة بالوقت ذاتـــه يضاف إلى ذلك فإن هناك موافقة من قبل مجلس الـــوزراء للمـــدعى عليـــه الأول (المميز) بالدخول في المزاد .

من حيث الاشتراط أن يكون المال المزايد عليه من قبل البنك موضوعاً تأميناً لدين البنك وأن يشترط موافقة مجلس الوزراء .

وحيث توصلت محكمة الاستئناف إلى خلاف ذلك فإن هذه الأسباب ترد على القرار المطعون فيه وتوجب نقضه .

وللرد على أسباب الطعن المقدم من المميز المحامي العام المدني فإن الـــرد على أسباب التمييز المقدم من شركة البنك الأردني الكويتي يعتبر رداً علـــى هـــذه الأسباب وبالتالي فهي ترد على القرار المطعون فيه .

لهذا واستناداً لردنا على أسباب التمييز المقدم من البنـــك الأردنـــي الكـــويتي وأسباب التمييز المقدم من المحامي العام المدني ودون حاجة للـــرد علـــى أســـباب التمييز المقدم من ورثة عبدالرحمن أبو عنزة في هذه المرحلة .

نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعـــادة الأوراق إلـــى مـــصدرها لإجـــراء المقتضى القانوني .

قـــراراً صـــدر بتاريـــخ ١٠ شعبان سنة ١٤٣٤ هـــ الموافق ٢٠١٣/٦/١٩ م

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

عضـــــــــو **عضـــــــــو**

رئيس الديـــــوان

دقـــق / أ ش