محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــــة :
٢٠١٣/١٠٩٩

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصـــادر مـــن محكمـــة التمييـــز المأذونـــة بإجـــراء المحاكمـــة وإصـــدار الحكـــم باســـم حضـــرة صاحـــب الجلالـــة ملـــك المملكـــة الأردنيـــة الهاشميـــة

عبـــد الله الثانـــي ابـــن الحسيـــن المعظـــم

الهيئـــة الحاكمـــة برئاســـة القاضـــي السيـــد حسن حبوب

وعضويـــة القضـــاة الســـادة

محمد أمين الحوامدة، محمد المحادين، د. خلف الـرقاد، جميـل المحادين

ناصـــر التـــل، يوســـف ذيابات، محمود البطوش، حابس العبداللات

المميـزون :- ١- مؤيد محمد فهيم الذنيبات.

٢- منتصر محمد فهيم الذنيبات.

٣- مرام محمد فهيم الذنيبات.

بصفتهم من ورثة المرحوم محمد فهيم سالم الذنيبات بالإضافة للتركـة وبصفتهم الشخصية .

وكيلهم المحامي محمد غالب أبو عبود.

المميز ضـدهما :- ١- شـركة البنـك التجـاري الأردنـي الاسـم الجديـد لـشركة (بنك الأردن والخليج) .

وكيلها المحامي محمد عامر النسور وآخرون.

٢- مدير تسجيل أراضي غرب عمان بالإضافة لوظيفتـه ويمثلـه المحامي العام المدني .

بتاريـخ ٢٠١٢/١٢/١٢ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عـن محكمـة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠١٢/٣٠٨٢٧) بتاريخ ٢٠١٢/١١/٢٦ والقاضي بعد اتباع النقض الصادر عن محكمة التمييز بموجب القرار رقم (٢٠١١/٤٤٨٦) بتاريخ ٢٠١٢/٧/١٢ بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق غرب عمان فـي

القضية رقم (٢٠٠٨/٥٤٠) بتاريخ ٢٠٠٩/٢/٢٦ ورد دعوى المدعين مع تضمينهم كافة الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعـــاب محامـــاة للمـــستأنفين تـــوزع بيـــنهم بالتســـاوي.

<u>وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-</u>

١- أخطأت المحكمة في قرارها بالتطبيق القانوني على الواقع عندما اعتبرت أن إعلانات البيع التي تمت في معاملة تنفيذ الدين موضوع الدعوى هي إعلانات صحيحة ومتفقة مع أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين الساري أثناء تنفيذ معاملـــة الدين، حيث إنها لم تراعِ أن مدير تسجيل أراضي غرب عمان قد خالف نص المـــادة (٣/١٣) من القانون ذاته .

٢- أخطأت المحكمة حيث لم تراعِ أن معاملة تنفيذ الدين قد خلت من ما يفيد أن إعلانات البيع التي تمت في المعاملة قد تم تعليق نسخة عن كل منها في دائرة التسجيل وفـــي المحل الكائن في العقار الموضوع تأميناً للدين وفي المكان الذي يزدحم فيه الناس.

٣- أخطأت المحكمة حيث لم تراعِ أن مدير تسجيل أراضي غرب عمان لم يلتزم بترك مدة ١٥يوماً بين الإعلان والآخر بعد مضي مدة الإعلان ذاته وإن في ذلك مخالفـــة واضحة وصريحة للمادة (٣) من تعليمات تنفيذ سندات الدين لسنة ١٩٥٣.

٤- أخطأت المحكمة حيث لم تراعِ مسألة عدم تقيد مدير تسجيل أراضي غرب عمـــان بالمناداة على بيع العقار حسب المدد الواردة في المادة (٣) من تعليمات تنفيذ سندات الدين لسنة (١٩٥٣) .

٥- أخطأت المحكمة عندما اعتبرت أن إجراءات وضع اليد على العقار كانت إجراءات صحيحة حيث إنها لم تراعِ أن معاملة تنفيذ الدين قد خلت مما يفيد قيام مدير تسجيل أراضي وادي السير بانتداب مأمور التسجيل السيد أحمد سليم للقيام بمهمة وضع اليد على العقار موضوع التنفيذ .

لهـــذه الأسباب طلب وكيل المميزين قبول لائحة التمييز شـــكلاً ونقـــض القـــرار المميـــز موضـــوعاً.

الـــــــــــــــقـــــــــــــــرار

بالتدقيق والمداولـــة نجد أن المدعين :-

١- **مؤيد محمد فهيم الذنيبات.**

٢- **منتصر محمد فهيم الذنيبات.**

٣- **مرام محمد فهيم الذنيبات.**

أقاموا الدعوى الحقوقية رقم (٢٠٠٨/٥٤٠) لدى محكمة بدايـــة حقـــوق غـــرب عمـــان بمواجهة المدعى عليهما :-

١- **شركة البنك التجاري الأردني (بنك الأردن والخليج سابقاً) .**

٢- **مدير تسجيل أراضي غرب عمان .**

للمطالبة في فسخ وإبطال معاملة تنفيذ سند تأمين الدين رقم (٨٧/٤) والمتعلقة بسند تأمين الدين رقم (٨١/٣٦٦) في المعاملة رقم (٨١/٢٥) تاريخ ٨١/١٢/٢١ والتي تمت علـــى قطعة الأرض رقم (٦٥٥) حوض (٣) من أراضي وادي السير **على سند مـــن القـــول :** إن المدعى عليه الأول منح والد المدعين المرحوم محمد الذنيبات تسهيلات مصرفية بقيمة ثلاثين ألف دينار بكفالة عقاره القطعـــــة رقم (٦٥٥) حوض رقم (٣) مـــن أراضـــي وادي السير رهناً من الدرجة الثانية بموجب سند تأمين الدين رقم (٨١/٣٦٦) من المعاملة رقم (٨١/٢٥) تاريخ ١٩٨١/١٢/٢١ والمنظم من قبل مدير تسجيل أراضي وادي السير وقام المدعى عليه الأول بالإيعاز للمدعى عليه الثاني لاتخاذ الإجراءات اللازمة بحق والد المدعين لتنفيذ سند الدين وعليه قام المدعى عليه الثاني بالسير بإجراءات التنفيذ حيث وجه المدعى عليه الثاني لوالد المدعين إنذاراً خطياً لتأدية المبلـــغ بطريق وضـــع الأمـــوال غير المنقولة تأميناً للدين حيث تبلغه والد المدعين عن طريق الشرطة والمراكز الأمنيـــة بشكل مخالف لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين لسنة ٥٣ والمادة ١٣ منـــه وأن بطلان إجراءات تبليغ الإنذار الأولي الموجه إلـــى والـــد المـــدعين يجعـــل جميـــع الإجراءات اللاحقة باطلة ومخالفة للقانون مما أضر بالمدعين .

باشرت محكمة بداية حقوق غرب عمان نظر الـــدعوى وبتـــاريخ ٢٠٠٩/٢/٢٦ أصدرت قرارها رقم (٢٠٠٨/٥٤٠) قضت فيه بطـــلان كافـــة التبليغـــات والإنـــذارات وإجراءات البيع والمزايدة الخاصة بسند التأمين رقم (٨١/٣٦٦) الواقـــع علـــى قطعـــة

الأرض رقم (٦٥٥) حوض رقم (٣) من أراضي وادي السير وإبطال كافة التصرفات والبيوع اللاحقة وإعادة الحال إلى ما كانت عليه وتضمين المدعى عليهما الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة تدفع مناصفة .

لم يرضَ مساعد المحامي العام المدني وشركة البنك التجاري الأردني بهذا القرار فطعنا فيه استئنافاً .

بتاريخ ٢٠١٠/٣/١٥ أصدرت محكمة الاستئناف حكماً برقم (٢٠٠٩/٣٧١٠٢) قضت فيه فسخ القرار المستأنف ورد دعوى المدعين مع تضمينهم الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة توزع بينهم بالتساوي .

لم يقبل المدعون بهذا القرار فطعنوا فيه تمييزاً .
وبتاريخ ٢٠١١/٤/٣ أصدرت محكمة التمييز بهيئتها العادية قرارها رقم (٢٠١٠/٢٩٠٧) والمتضمن :-

(بالرد على أسباب التمييز :-

وعن السبب الأول المنصب على تخطئة محكمة الاستئناف بعدم بحث كافة الأسباب التي استند إليها قرار محكمة الدرجة الأولى واكتفت بمعالجة التبليغات التي تمت عن طريق الشرطة وأهملت البحث في بقية الأسباب التي استند إليها الحكم ولم تبحث في مدى انطباق القانون على تلك الأسباب والوقائع ومدى أثرها على معاملة تنفيذ الدين .

في ذلك نجد إن المادة (٤/١٨٨) من قانون الأصول المدنية توجب على محكمة الاستئناف عند إصدار حكمها في الدعوى أن تعالج أسباب الاستئناف بكل وضوح وتفصيل وأن تتصدى لجميع الدفوع المثارة والتي انبنى عليها الحكم البدائي والرد عليها الرد المناسب للوصول إلى النتيجة التي تنتهي إليها .

وحيث نجد إن رد محكمة الاستئناف على أسباب الاستئناف قد جاء مقتضباً حيث أجملت ردها على أسباب الاستئناف بقولها عن أسباب الاستئنافين جميعها والتي حاصلها واحد وهو تخطئة محكمة الدرجة الأولى بالنتيجة التي توصلت إليها ذلك اعتبار أن جميع التبليغات الصادرة عن المدعى عليها الثانية دائرة الأراضي والمساحة باطلة بالرغم أن لكل سبب من هذه الأسباب موضوعاً مستقلاً عن الآخر مما يجعل قرارها قاصراً في

التسبيب بشكل لا يسمح لمحكمتنا بسط رقابتها على هذه المعالجة الأمر الذي يتعين معه نقض القرار المطعون فيه لورود سبب التمييز عليه .

لذا ودون حاجة لبحث باقي الأسباب نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها) .

ولدى محكمة استئناف عمان أعيد قيد القضية بالرقم (٢٠١١/١٣٥١٣) وبتاريخ ٢٠١١/١٠/٢٦ أصدرت قرارها المتضمن عدم اتباع النقض والإصرار على قرارها السابق للعلل والأسباب ذاتها .

لم يقبل المدعون بهذا القرار فطعنوا فيه تمييزاً وأن محكمة التمييز أصدرت بتاريخ ٢٠١٢/٧/١٢ القرار رقم (٢٠١١/٤٤٨٦) والذي جاء فيه:-

وعن أسباب التمييز مجتمعة والتي ينعى فيها المميزون على محكمة الاستئناف خطأها بعدم اتباع النقض وعدم معالجتها لكافة أسباب الاستئناف المتعلقة ببطلان إجراءات التنفيذ.

وفي ذلك نجد إن محكمة البداية وفي قرارها رقم (٢٠٠٨/٥٤٠) محل الطعن استئنافاً، قضت (ببطلان كافة التبليغات والإنذارات وإجراءات البيع والمزايدة الخاصة بسند التأمين رقم (٨١/٣٦٦) الواقع على قطعة الأرض موضوع الدعوى وإبطال كافة التصرفات والبيوع اللاحقة وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل المباشرة بإجراءات التنفيذ....).

من هذا القرار يتضح أن الجهة المدعية أسست دعواها استناداً إلى ما جاء في قرار محكمة الدرجة الأولى الذي اشتمل على سببين هما بطلان كافة التبليغات وبطلان إجراءات البيع والمزايدة.

وحيث إن محكمة الاستئناف في قرارها محل الطعن بحثت في سبب واحد وهو بطلان التبليغات ولم تتطرق إلى السبب الثاني وهو بطلان إجراءات البيع والمزايدة ذلك أن كل سبب منهما تحكمه أحكام قانونية خاصة به وأن الوصول وفق أحكام المادة (٣/١٥) من القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ إلى اعتبار التبليغات صحيحة لا يغني عن البحث

في أسباب الطعن في إجراءات البيع والمزايدة والرد عليها باعتبارها سبباً من الأسباب التي استندت إليها محكمة الدرجة الأولى في قرارها محل الطعن استئنافاً وبالتالي فإن قرارها بعدم اتباع النقض يخالف القانون .

بناءً عليه وعملاً بأحكام المادة (١/٢٠٢) من قانون أصول المحاكمات المدنية نقرر نقض القرار محل الطعن وإعادة الأوراق إلى مصدرها للامتثال لقرار النقض .

اتبعت محكمة الاستئناف حكم النقض وأصدرت بتاريخ ٢٠١٢/١١/٢٦ الحكم رقم (٢٠١٢/٣٠٨٢٧) وجاهياً قضت فيه بقبول الاستئنافين موضوعاً وفسخ القرار المستأنف ورد الدعوى مع تضمين المدعين كافة الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة للمستأنفين توزع بينهما بالتساوي .

لم يقبل المستأنف عليهم بقضاء محكمة الاستئناف فطعنوا فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠١٢/١٢/١٢.

وعن أسباب التمييز جميعها والتي يخطئ فيها الطاعنون محكمة الاستئناف عندما اعتبرت أن إعلانات البيع التي تمت في معاملة تنفيذ الدين هي إعلانات صحيحة ومتفقة مع أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين والمادة الثالثة من تعليمات تنفيذ سندات الدين لسنة ١٩٥٣ وإن إجراءات وضع اليد على العقار كانت إجراءات صحيحة.

وفي ذلك نجد إن محكمة الاستئناف وبعد إعادة الأوراق إليها اتبعت النقض وسارت على هديه وتوصلت إلى أن العقار موضوع الدعوى أحيل إحالة قطعية على المدعى عليها شركة البنك التجاري الأردني بتاريخ ١٩٨٦/١١/١٦ وسجل باسمها بتاريخ ١٩٨٧/١٠/١٧ وتوصلت بعد الرجوع إلى أحكام المادة (٣/١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ الواجب التطبيق على موضوع الدعوى أنها لم تشترط عدداً معيناً من الخبراء لإجراء الكشف والتقدير على العقار المطروح للبيع بالمزاد العلني كما لم تشترط تبليغ التقدير للمدين ليتمكن من الاعتراض عليه.

كما ثبت من خلال ورقة التحقيق الموقعة من مأمور التسجيل المدعو أحمد سليم والمساح موسى أيوب أنها تضمنت رقم القطعة واسم الحوض ومساحتها ومقدار الدين والإنشاءات المقامة عليها ومساحتها وتقدير قيمتها من قبل مأمور التسجيل والمساح.

وعلى ذلك تم نشر إعلانات المزايدة بالصحف المحلية ومراعاة المدد وتـــم إحالـــة العقار بالمزاد العلني على المدعى عليها شركة البنك التجاري الأردني بعد أن قامت بدفع (١٠%) من قيمة المزاد الأخيـــــر ثم قرر مأمـــور التســـجيل تمديـــد مـــدة المزايـــدة خمســـة عشر يوماً وتم نشر الإعلان بالصحف المحلية بتاريخ ١٩٨٦/١٠/٢٦.
وإن جميع الإعلانات المنشورة بالصحف المحلية والمتعلقـــة بـــالبيع وتقريـــر الكـــشف والمراسلات الجارية في معاملات البيع قد تمت حسب الأصول وبصورة صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية وفقاً لأحكام المادة (٣/١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣.

وحيث إن محكمة الاستئناف سارت على هدي ما ورد بقرار النقض السابق وطبقت القانون على واقعة هذه الدعوى تطبيقاً سليماً وحيث إن غاية المشرع من تعـــديل المـــادة (١٥) من القانون رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ بالقانون المعدل رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ الـــساري على هذه الدعوى وفقاً للبند (ب) من المادة الثالثة منه هو استقرار الملكية ولا يأتي ذلـــك إلا بحماية من سجل العقار باسمه قبل تاريخ ٢٠٠٨/١٢/١ وليس بعده .

وحيث إن الأمر كذلك تكون هذه الأسباب متعينة الرد.

لهـــذا وبالبناء على ما تقدم نقرر رد الطعن التمييزي وتأييد الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قـــراراً صـــدر بتاريـــخ ٧ رجـــب ١٤٣٥ هـــ الموافـــق ٢٠١٤/٥/٦م.

عضـــــو عضـــــو القاضـــي المترئـــس

عضـــــو عضـــــو عضـــــو

عضـــــو عضـــــو عضـــــو

رئيـــس الديـــوان

دقـــق/ أ . ك