محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : **الحقوقية**

رقم القضية: ٢٠١٣/١٧٠٥

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

محمد المحادين، هاني قاقيش، د. فؤاد الدرادكة، زاهي الشلبي

المميـــز: وكيـــل إدارة قـــضايا الدولـــة المنتـــدب بالإضـــافة لوظيفتـــه

المميز ضدهما: ١. عـــصام جميـــل خلـــف العبـــد الـــلات

٢. محمـــد جميـــل خلـــف العبـــد الـــلات

وكيلهمـــا المحـــامي عمـــران العبـــد الـــلات

بتاريخ ٢٠١١/١/١٩ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠١٠/٢٤١٨٤ فصل ٢٠١٠/١٢/٢١ والمتضمن بعد اتباع النقض الصادر عن محكمة التمييز في القضية رقم ٢٠٠٩/٢٨٣٦ فصل ٢٠١٠/٥/١٦ رد الاستئناف وتصديق القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان في القضية رقم ٢٠٠٧/٢٤٦ خ فصل ٢٠٠٨/٦/١١ والقاضي: (بإبطال إجراءات تنفيذ سند الدين رقم ٣٠٦ معاملة رقم (٩١) التي تمت على قطعة الأرض رقم ١٢٠٤ حوض رقم (٥) من أراضي قرية طبربور من مرحلة الإنذارات الأولية وكافة الإجراءات المستندة لها وإعادة الحال إلى ما كانت عليه وتضمين المدعى عليهما الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة) وتضمين الجهة المستأنفة التي يمثلها وكيل إدارة قضايا الدولة بالإضافة لوظيفته الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة من التقاضي .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي:

١. أخطأت محكمة الاستئناف بتأييد القرار المستأنف والحكم بإبطال كافة إجراءات البيع بالمزاد العلني وإلزام الجهة المميزة بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة كونها لم ترتكب أي خطأ بالإجراءات ولم تكن سبباً فيها ولم يثبت لمحكمة الاستئناف عدم إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية على العقار موضوع الدعوى وفقاً لما ذهبت إليه في حكمها الطعين.

٢. أخطأت محكمتا الاستئناف والبداية باستخلاص وقائع الدعوى والنتيجة التي توصلت إليها بالرغم من أن جميع الإجراءات التي قامت بها الجهة المميزة كانت وفق أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتعليمات تنفيذ الدين الصادر بموجبه.

٣. أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها بالرغم من أن جميع الإجراءات التي قام بها مدير التسجيل و/أو دائرة التسجيل المختصة كانت وفقاً لأحكام القانون وتعليمات تنفيذ الدين وموافقة لأحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وموافقة لأحكام تعليمات تنفيذ الدين الصادرة بالاستناد إلى المادة (١١) من نظام تسجيل الأراضي رقم (١) لعام ١٩٥٣ .

٤. (لم يرد السبب الرابع).

٥. أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها بتأييد محكمة البداية ببطلان الإجراءات والتبليغات دون سند أو أساس قانوني سليم.

٦. إن القرار المميز مخالف للقانون والأصول والواقع حيث إن جميع الإجراءات التي قام بها مدير التسجيل موافقة لأحكام القانون وتعليمات تنفيذ الدين.

٧. أخطأت محكمتا الاستئناف والبداية إذ إن الإجراء الباطل مع عدم التسليم ببطلان التبليغات لا يكون الحكم به إلاّ إذا شابه عيب جوهري ترتب عليه ضرر للخصم.

لهذه الأسباب طلب المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز .

القـــــــــــــــــــــــــــــــــرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إن وقائع الدعوى تتحصل في أن المدعيين :

١) عصام جميل خلف العبد اللات .
٢) محمد جميل خلف العبد اللات .

كانا قد أقاما هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق عمان ضد المدعى عليهما :

١) بنك الإسكان للتجارة والتمويل .
٢) مدير تسجيل أراضي شرق عمان .

وموضوعها: إبطال إجراءات تنفيذ سند تأمين دين رقم (٣٠٦) معاملة رقم (٩٢) الجارية على قطعة الأرض رقم (١٢٠٤) حوض رقم (٥) من أراضي طبربور وإلغاء وفسخ قرار الإحالة القطعية وفسخ كافة عقود البيع وسندات التسجيل الصادرة بعد الإحالة القطعية وإلغاء كافة الوقوعات والمعاملات الجارية على القطعة أعلاه وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل تنفيذ سند الدين موضوع الدعوى وإعادة تسجيل العقار باسم المدعيين .

وخلاصة الدعوى :-

من أن المدعيين يملكان قطعة الأرض المشار إليها أعلاه وأنهما قاما بوضع العقار الموصوف تأميناً للدين للمدعى عليه الأول (البنك) بموجب سند تأمين الدين رقم (٣٠٦) معاملة رقم (٩٢) .

ومن أن المدعى عليه الأول طلب من المدعى عليه الثاني السير بإجراءات تنفيذ سند الدين أعلاه وأثناء معاملة التنفيذ شاب الإجراءات والمعاملات أخطاء وعيوب جوهرية مشار إليها في لائحة الدعوى البند رابعاً من (١-١٥) منه .

ومن أن كافة إجراءات التنفيذ التي قام بها المدعى عليهما مخالفة لأحكـــام قـــانون وضـــع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين ولتعليمات معاملات التنفيذ الصادرة بموجبه من تاريخ الإعلان وحتى الإحالة القطعية إلى عهدة المدعى عليه الأول وأن البطلان شمل الإنذار الأولي وتقريـــر الكشف ووضع اليد ولم يتم التقيد بالمواعيد المحددة لإعلانات البيـــع وأنهمـــا يطعنـــان بكافـــة إجراءات التنفيذ .

ولدى استكمال إجراءات التقاضي لدى محكمة بداية حقـــوق عمـــان فـــي الـــدعوى رقـــم (٢٠٠٧/٢٤٦/خ) أصدرت قرارها القاضي بالحكم بإبطال إجراءات تنفيذ سند الدين رقم (٣٠٦) معاملة رقم (٩٢) التي تمت على القطعة رقم (١٢٠٤) من حـــوض رقـــم (٥) مـــن أراضـــي طبربور من مرحلة الإنذارات الأولية وكافة الإجراءات المستندة لها وإعادة الحال إلى ما كانـــت عليه مع تضمين المدعى عليهما الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة .

الأمر الذي لم يلقَ قبولاً من مساعد المحامي العام المدني الذي بادر للطعـــن فـــي القـــرار المشار إليه استئنافاً .

بتاريخ ٢٠٠٩/٣/٢٣ أصدرت محكمة استئناف عمـــان قرارهـــا فـــي الـــدعوى رقـــم ٢٠٠٨/٤٨٩٤٨ القاضي بفسخ القرار المستأنف ورد دعوى المدعيين مع تضمينهما الرســـوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي المحاكمة مناصفة بينهما.

لم ترتضِ الجهة المدعية بالقرار الاستئنافي فطعنت فيه تمييزاً للأسباب الواردة بلائحـــة التمييز .

وبتاريخ ٢٠١٠/٢/٩ أصدرت محكمتنا قراراً تمهيدياً في هذه الـــدعوى قـــضى بتكليـــف الجهة المميزة بدفع فرق الرسم عملاً بالمادة ٢/١٩٦ من قانون أصول المحاكمـــات المدنيـــة فقامت بدفعها خلال المدة القانونية بموجب الإيصال رقم ٢١١٢٤٠٧ تاريخ ٢٠١٠/٢/٢٢.

وكانت محكمة التمييز بموجب قرارها رقم ٢٠٠٩/٢٨٣٦ تاريخ ٢٠١٠/٥/١٦ قد قضت بما يلي:

(ورداً على أسباب التمييز :

وعن السبب الأول :

نجد إن هذا السبب لا يرد على القرار المطعون فيه إذ إن اياً من طرفي الدعوى لم يطلب رؤية الدعوى مرافعة وعليه يتعين رد هذا السبب .

وعن الأسباب الثاني والثالث والرابع :

نجد إن محكمة الاستئناف وفي قرارها المطعون فيه المتضمن فسخ حكم محكمة الدرجة الأولى ورد دعوى الجهة المدعية قد استندت في ذلك على اعتبار التباليغ الصادرة عن طريق الشرطة صحيحة في حين أن أوراق الدعوى قد خلت من التبليغ المنصوص عليه في المادة ١٣ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ وتعديلاته.

وعليه فإن محكمة الاستئناف لم تبين واقعة الدعوى بشكل واضح وبالتالي فإن هذه الأسباب ترد على القرار المطعون فيه وتستوجب النقض .

لذلك ودون الحاجة لبحث باقي أسباب الطعن نقرر نقض القرار المطعون فيه على ضوء ما بيّناه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني).

بعد النقض والإعادة أعيد قيد الدعوى مجدداً لدى محكمة الاستئناف تحت الرقم ٢٠١٠/٢٤١٨٤ وبعد تلاوة قرار النقض رقم ٢٠٠٩/٢٨٣٦ تاريخ ٢٠١٠/٥/١٦ ومطالعة الفرقاء حوله قررت اتباع النقض .

وبعد استكمال إجراءات التقاضي على النحو الوارد بمحاضر الدعوى وبتاريخ ٢٠١٠/١٢/٢١ أصدرت حكمها الذي قضت فيه برد الاستئناف وتصديق القرار المستأنف وتضمين الجهة المستأنفة التي يمثلها وكيل إدارة قضايا الدولة بالإضافة لوظيفته الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة من مراحل التقاضي .

لم يلقَ الحكم الاستئنافي قبولاً لدى المميز وكيل إدارة قضايا الدولـــة المنتـــدب بالإضـــافة لوظيفته فطعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة بلائحة التمييز المقدمة منـــه بتـــاريخ ٢٠١١/١/١٩ ضمن المدة والتي تبلغها وكيل المميز ضدهما ولم يقدم لائحة جوابية.

وردّاً على أسباب التمييز :

وعن كافة أسباب التمييـــز ومفادها تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليهـــا باستخلاص وقائع الدعوى والنتيجة التي توصلت إليها بالرغم من أن جميع الإجـــراءات التـــي قامت بها الجهة المميزة كانت وفق أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولـــة تأمينـــاً للـــدين وتعليمات تنفيذ الدين الصادرة بموجبه وأن جميع الإجراءات التي قام بها مدير التـــسجيل و/أو دائرة التسجيل المختصة كانت وفقاً لأحكام القانون وتعليمات تنفيذ الدين وموافقة لأحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وموافقة لأحكام وتعليمات سند الدين الصادرة بالاستناد إلى المادة ١١ من نظام تسجيل الأراضي رقم ١ لسنة ١٩٧٣ وموافقـــة للقـــانون وللأصـــول وتخطئتها بإلزام المميزة بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

في ذلك نجد إن محكمة الاستئناف وتبعاً لقرار النقض وبصفتها محكمة موضـــوع علـــى مقتضى المادة ٣٤ من قانون البينات كانت قد استعرضت حكم المادة ١٣ من قـــانون وضـــع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ وتعديلاته والتي تنص على أنه إذا طلب إلى دائرة التسجيل بيع مال غير منقول بالاستناد إلى المادة ١٢ من القانون ذاته فإنـــه يترتـــب عليها أن تبلغ وفقاً للأصول المبينة في قانون أصول المحاكمات المدنية المدين أو ورثته وحيث توصلت إلى أن تبليغ الإشعارات موضوع الدعوى الصادرة عن طريق الـــشرطة تمـــت دون اتباع الأصول المرعية بإجراءات التبليغات الواردة في نصوص المواد ٧ و ٨ و ٩ من قانون أصول المحاكمات المدنية دون اتباع تسلسل هذه الإجراءات أي أنها تبليغات غير قانونية.

وإن المعاملة خلت من وجود إنذارات أولية موجهة للمدعيين أو إلى ما يشير إلى تبليغهـــا للمدعيين أو إلى ما يشير أن المدعيين قد تبلغا الإنذارات الأولية وفقـــاً للمـــادة ١/١٣ ســـالفة الإشارة.

وحيث توصلت محكمة الاستئناف إلى أن جميع إجراءات بيع العقار التي تمت تبعاً لـــذلك كانت إجراءات باطلة وبالتالي فإن معاملة التنفيذ قد جرت خلافاً لأحكام القـــانون ممـــا يتعـــين إعلان بطلانها.

وحيث إن وكيل إدارة قضايا الدولة يمثل مدير تسجيل أراضي عمان الذي قام بـــإجراءات التنفيذ يعد محكوماً عليه بالدعوى وعليه فإن الحكم عليـــه بالرســـوم والمـــصاريف وأتعـــاب المحاكمات يكون واقعاً في محله مما يتعين رد هذه الأسباب .

لهذا نقرر رد التمييز وتأييد الحكم المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ٢٧ شوال سنة ١٤٣٤ هـــ الموافق ٢٠١٣/٩/٣م

عضـــــــــو	عضـــــــــو	القاضي المترئـــــس
عضـــــــــو	عضـــــــــو	

رئيس الديـــــوان

دقـــــــق / ف ع