محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية:٢٠١٣/١٧٣٩

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

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 فايز حمارنة

وعضوية القضاة السادة

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

المميز: مروان شكيب رشيد خرفان.

وكيله المحامي محمد عامر النسور.

المميز ضدهم: ١- البنك الأردني للاستثمار والتمويل.

وكيله المحامي محمد بركات.

٢- مدير عام دائرة الأراضي والمساحة ومدير تسجيل أراضي السلط بالإضافة لوظيفتيهما ويمثلهما المحامي العام المدني.

٣- غسان شكيب رشيد خرفان.

وكيلته المحامية هبة الدسوقي.

٤- بسام شكيب رشيد خرفان.

وكيلته المحامية هبة الدسوقي.

بتاريخ ٢٠١٢/٢/٥ قدم هذا التمييز للطعن في قرار محكمة استئناف عمان في الدعوى الحقوقية رقم ٢٠١٠/٣٠٥٧٦ تاريخ ٢٠١١/١/٣ المتضمن رد الاستئناف وتأييد قرار محكمة السلط الابتدائية رقم ٢٠٠٨/١٥٨ تاريخ ٢٠١٠/٣/٢٩ القاضي: (برد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة توزع بالتساوي بين مساعد المحامي العام المدني والمدعى عليهما الثالث والرابع) وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ مئة دينار أتعاب محاماة عن هذه المرحلة.

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي:

أولاً: أخطأت محكمة الاستئناف بقولها إن التبليغ تم وفق المادة (١) من تعليمات تنفيذ سندات الدين لسنة ١٩٥٣ بدلاً من قانون أصول المحاكمات المدنية.

ثانياً: أخطأت محكمة القرار المميز في عدم التحقق من الحالات الواردة في المادة (١٥) من القانون المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ على واقعة هذه الدعوى.

ثالثاً: أخطأت المحكمة بقولها بأن المميز لم يتقدم بالطعن في إجراءات البيع بالمزاد العلني خلال سنة من تاريخ الإحالة وفق المادة (٢/أ) من قانون وضع الأموال غير المنقولة المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ بالرغم من عدم سريان هذا القانون على واقعة الدعوى.

رابعاً: أخطأت محكمة الاستئناف في اعتبار تقرير الكشف ووضع اليد الذي على أساسه تم التنفيذ على العقار موضوع الدعوى صحيحاً بالرغم من العيوب التي شابته وبطلان كافة الإجراءات التي بنيت عليه ومخالفته للمادة الخامسة من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين.

خامساً: إن جميع الإعلانات المنشورة في الصحف بخصوص التنفيذ على العقار غير صحيحة وتخالف أحكام المواد (٧ و٨ و٩) من قانون أصول المحاكمات المدنية والمادة (١٣) من قانون التنفيذ وكذلك لتعليمات معاملة تنفيذ سندات الدين.

لهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول تمييزه شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

بتاريخ ٢٠١٢/٢/١٤ قدم وكيل المميز ضده الأول لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز موضوعاً.

بتاريخ ٢٠١٢/٢/١٥ قدم وكيل المميز ضدهما الثالث والرابع لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز موضوعاً.

بتاريخ ٢٠١٢/٢/١٩ قدم ممثل المميز ضده الثاني لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز موضوعاً.

القـــــــرار

بعد التدقيق والمداولـــــة نجد إن المدعي مروان شكيب رشيد خرفان تقدم بـــدعواه لـــدى محكمة بداية حقوق السلط بمواجهة المدعى عليهم:

١- البنك الأردني للاستثمار والتمويل.

٢- مدير عام دائرة الأراضي والمساحة ومدير تسجيل أراضي السلط بالإضافة لوظيفتيهما ويمثلهما المحامي العام المدني.

٣- غسان شكيب رشيد خرفان.

٤- بسام شكيب رشيد خرفان.

وقيمة الدعوى: الحد الأعلى للرسم.

وموضوع الدعوى:

١- إبطال إجراءات التنفيذ التي تمت على سند تأمين الـــدين رقـــم ٢٠٠٠/١٨٢ تـــاريخ ٢٠٠٠/٤/٢٦ معاملة رقم (٢) التي تمت بموجب معاملة التنفيذ على حصة المـــدعي في قطعة الأرض رقم (٩) حوض (٤٠) السرو الشمالي قرية السلط قضـــاء البلقـــاء والذي تم تنفيذه بوساطة المدعى عليه الثاني خلافاً للقانون والتعليمات.

٢- إبطال وفسخ وإلغاء كافة إجراءات التنفيذ والمزايدة والإحالة وعقود البيع والمعاملات وعموماً كافة التصرفات التي تمت على حصة المدعي في قطعة الأرض الموصـــوفة أعلاه وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل التنفيذ وإعادة تسجيل حصة المـــدعي فـــي قطعة الأرض رقم (٩) حوض (٤٠) السرو الشمالي قرية السلط قضاء البلقاء باسمه.

وتتلخص الوقائع كما وردت بلائحة الدعوى:

١- يملك المدعي عشرين حصة من أصل ٩٦ حصة في قطعة الأرض رقم (٩) حـــوض (٤٠) السرو الشمالي قرية السلط قضاء البلقاء بما مســـاحته (١,١٨٠) دونمـــاً ومئـــة وثمانين متراً من مجمل المساحة (٥,٧٢٤) دونماً (خمسة دونمات وسبعمئة وأربعـــة وعشرين متراً).

٢- بتاريخ ٢٠٠٠/٤/٢٦ قام المدعي بوضع حصته بالقطعة الموصوفة أعلاه تأميناً للدين لصالح المدعى عليه الأول بمبلغ وقدره خمسون ألف دينار.

٣- بتاريخ ٢٠٠٣/٧/٢٢ قام المدعى عليه الأول بالتنفيذ على حصص المدعي في قطعة الأرض رقم (٩) حوض (٤٠) السرو الشمالي قرية السلط قضاء البلقاء وما عليها من بناء بوساطة المدعى عليه الثاني وقد أحيلت على المدعى عليهما الثالث والرابع بمبلغ وقدره سبعة وخمسون ألفاً وثمانمئة دينار وسجلت باسم المدعى عليهما الثالث والرابع.

٤- قام المدعى عليه الأول بالمباشرة بإجراءات التنفيذ على القطعة الموصوفة أعلاه وما عليها من بناء بالرغم من أن المدعي قام بسداد جزء كبير من المديونية قبل تنفيذ سند الرهن وأثناء تنفيذ سند الرهن.

٥- إن إجراءات التنفيذ والبيع والمزايدة والإحالة والتي تمت على قطعة الأرض موضوع الدعوى هي إجراءات باطلة لمخالفتها القانون وتعليمات معاملات تنفيذ الدين وقانون التنفيذ نورد بعضها على سبيل المثال وليس الحصر.

أ- إن التبليغات التي تمت بالإنذارات والإخطارات تمت بصورة غير أصولية وغير متفقة مع القانون لتبليغها من جهة غير مخولة وغير مختصة بالتبليغ ومن خلال المركز الأمني.

ب- بتاريخ ٢٠٠٣/٧/٢٢ طلب المدعي عليه الأول من المدعي عليه الثاني إخطار المدين بالبيع بموجب سند الرهن رقم ٢٠٠٠/١٨٢ معاملة رقم ٢ بموجب كتابه رقم ٢٠٠٣/١٠٥٦٧.

ج-بتاريخ ٢٠٠٣/٩/١٠ وجه المدعى عليه الأول للمدعى عليه الثاني الكتاب رقم ٢٥٠٣/١١٦٩٣ مضمونه تفويض المحامي الأستاذ محمد علي وليد حمد الله في طرح سند الرهن رقم ٢٠٠٠/١٨٢ معاملة رقم (٢) لقطعة الأرض رقم (٩) حوض (٤٠) السرو الشمالي.

ح- بتاريخ ٢٠٠٧/١١/٢١ وجه المدعى عليه الأول للمدعى عليه الثاني الكتاب رقم د.ق/٤/٢٠٠٥ مضمونه أن قطعة الأرض رقم (٩) حوض (٤٠) السرو الشمالي مرهونة لصالح المدعى عليه الأول بموجب السند رقم ٢٠٠٠/٣١٨ معاملة رقم ٢٠٠٠/١٠٨ تاريخ ٢٠٠٠/٤/٢٦ مقابل مديونية المدعي مروان شكيب خرفان.

٦- تم إعداد تقرير الكشف ووضع اليد من قبل أشخاص غير مخولين و/أو منتدبين بصورة قانونية من قبل مدير التسجيل المختص خلافاً لقانون وضع الأموال غير

المنقولة تأميناً للدين وكذلك تعليمات معاملات تنفيذ الدين وتم إعـــداده دون حضـــور المدين أو وكيلته.

٧- بالإضافة إلى ما سبق فإن تقرير الكشف وتقرير القيمة جاء مخالفاً للواقع في عدة أمور منها على سبيل المثال وليس الحصر.

أ- لم يذكر أطوال الأسوار وارتفاعاتها على قطعة أرض مساحتها ٥,٧٢٤ دونمـــات ولم يذكر شيك الحماية عليها ولم يتعرض لطول الممرات داخـــل الأرض والتـــي عرضها ٦ أمتار إن كانت مبلطة وكذلك الساحات التي تتسع لعشرة سيارات مبلطة وعليها مظلات من الزينكو ومعرشات دوالي.

ب-لم يذكر المظلة حول المنزل ولم يتعرض للسور على سطح المنـــزل بالإضـــافة لحديد الحماية عليه.

ج-لم يذكر أبواب الحديد والدرج الداخلي المؤدي إلى سطح المنزل.

ح- لم يذكر الزجاج والألمنيوم لصالة المنزل وشبك الحماية لها.

خ-لم يذكر (الموقد) فير بليس (ونافورة المياه).

د-لم يتعرض للكهرباء وإنارة الأسوار والسطح والممرات مزودة بأجهزة الإنارة.

ذ-لم يذكر خزانات المياه وغرفة الحارس وتوابعها وخدماتها والحفرة الامتصاصية.

٨- فيما تعلق بجميع الإعلانات المنشورة بالصحف جاءت مخالفة لتقرير الكشف وتقـــدير القيمة والعقار موضوع سند الدين ومخالفة لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأمينـــاً للدين وتعديلاته وتعليمات معاملات تنفيذ سند الدين ومنها:

أ- عدم وصف قطعة الأرض وصفاً دقيقاً بالنسبة لاسم الحـــوض وحصـــة المـــدين (المدعي) من مساحة الأرض حيث تم النشر (مطـــروح للبيـــع بـــالمزاد العلنـــي عشرون حصة من أصل ٩٦ حصة من القطعة رقم ٩ حوض ٤٠ مـــن أراضـــي السلط).

ب-لم تتضمن الإعلانات اسم الحوض وكما هو ثابت بســـند الـــدين وســـند الملكيـــة ومخططات الأراضي والموقع أن رقم القطعة (٩) حوض (٤٠) السرو الشـــمالي

قرية السلط قضاء البلقاء بالإضافة إلى أنه لم يتم تحديد حصة المـدعي بمسـاحة الأمتار.

ج- إضافة إلى أن الإعلان الثالث بين أن رقم السند ٢٠٠٠/١٨٢ تاريخ ٢٠٠٠/٤/٢٨ بينما تاريخ السند هو ٢٠٠٠/٤/٢٦.

ح- إضافة إلى أن المدعي لم يتبلغ ولم يحضر لا بالذات ولا بوساطة وكيلته الكشـف وتقرير وضع اليد.

خ- تم نشر الإعلان الثالث والرابع بصحيفتي الرأي والدستور باليوم نفسه وبالتـاريخ نفسه ٢٠٠٥/٢/٢٨ ولم يتم مراعاة المدد المنصوص عليها بالقانون.

د- لم تتم المناداه على القطعة موضوع الدعوى في مكان يزدحم فيه الناس ولـم تـتم المصادقة على قائمة المزايدة والمناداة من قبل مختار القرية أو الحي في المحـل الكائن فيه العقار وأن يصادق مدير التسجيل المختص على وقوع هذه المناداة ولم تتم المصادقة على كافة إعلانات البيع.

٩- إن تصرف المدعى عليه الأول والثاني بالعقار موضوع الدعوى سواء كـــان بالبيع أو الهدم أو أي تصرف آخر يلحق الضرر الجسيم بالمدعي لا يمكن تلافيه.

١٠-بالرغم من بطلان كافة الإجراءات المشار إلى بعضها أعلاه ومخالفتها لأحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتعليمات معاملات تنفيذ سـند الـدين قـام المدعى عليه الثاني بإحالة العقار على المدعى عليهما الثالـث والرابـع وتسـجيله بأسمائهم الأمر الذي يخالف القانون.

بنتيجة المحاكمة أصدرت محكمة بداية حقوق السلط قرارها رقم ٢٠٠٨/١٥٨ تـاريخ ٢٠١٠/٣/٢٩ والمتضمن رد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمئة دينار أتعاب محاماة.

لم يرضَ المدعي بالقرار حيث استدعى استئنافه.

وأصدرت محكمة استئناف عمان قرارها رقـم ٢٠١٠/٣٠٥٧٦ تـاريخ ٢٠١١/١/٣ والمتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ مئة دينار أتعاب محاماة عن المرحلة الاستئنافية.

لم يرضَ المستأنف (المدعي) بالقرار حيث استدعى تمييزه للأسباب الواردة في لائحة التمييز.

وتقدم كل من وكيل المميز ضده الأول وكيل المميز ضدهما الثالث والرابع ومساعد المحامي العام المدني بلائحة جوابية طلبوا فيها رد التمييز.

وللرد على أسباب التمييز ومفادها النعي على القرار المطعون فيه الخطأ من حيث النتيجة التي توصل إليها القرار من حيث عدم ملاحظة الخطأ في التبليغات ومن حيث الخطأ بتطبيق القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ واعتباره سارياً على القضايا المرفوعة واعتبار سريانه بأثر رجعي وليس بأثر فوري ومن حيث الخطأ باعتبار تقرير الكشف صحيحاً ومن حيث عدم ملاحظة أن جميع الإعلانات تمت بشكل غير سليم.

فإنه وبالرجوع إلى المادة ٢/١٥ و٣/٣ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين المعدل بموجب القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ والساري المفعول من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية في ٢٠٠٩/٣/١ فقد ورد فيهما:

٢/أ: لا يجوز للمدين الطعن بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول بعد سنة من تاريخ تسجيله باسم المزاود ما لم يكن الطعن بالتزوير.

(٣/أ: تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل قبل نفاذ هذا القانون المعدل صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير.

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

٣/ج: يستثنى من أحكام البندين (أ) و (ب) من هذه الفقرة التبليغات المتعلقة بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول الذي كان مسجلاً باسم المحال عليه العقار قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون وبدون إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية عليه).

أي أنه يستفاد من النصوص المشار إليها أن أحكام القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ يطبق بأثر فوري على إجراءات التنفيذ وعلى التبليغات في القضايا التي لم يتم الفصل فيها ونشير في هذا الخصوص إلى قرار الهيئة العامة لمحكمة التمييز رقم (٢٠١٠/١٦٢٣ تاريخ ٢٠١٢/٣/٦).

وحيث خلصت محكمة الاستئناف بتأييدها قرار محكمة الدرجة الأولى إلى هذه النتيجة فإن أسباب الطعن مستوجبة الرد.

لهذا نقرر رد الطعن وتأييد القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ٢٦ رمضان سنـــة ١٤٣٤هـ الموافـــق ٢٠١٣/٨/٤م.

عضـــــــو	**عضـــــــو**	**القاضـــــي المترئـــــس**
عضـــــــو	**عضـــــــو**	

رئيس الديوان

دقـــــق/ ع م