محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية:٢٠١٣/٢٣٢٩

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 نايف الإبراهيم

وعضوية القضاة السادة

جميل المحادين ، ناجي الزعبي ، ياسين العبداللات ، عادل الشواورة

التمييز الأول :

المميـــز : مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

المميـــز ضدهما : ١ – رسلان عادل عبد الهادي الشافعي .

٢ – شركة جرزيم للتجارة ذ.م.م .

التمييز الثاني :

المميـــز : بنك الإسكان للتجارة والتمويل .

وكيلاه المحاميان عصام حدادين ونيفين قزاز .

المميز ضدهما : ١ – رسلان عادل عبد الهادي الشافعي .

٢ – شركة جرزيم للتجارة ذ.م.م .

وكيلهما المحامي جعفر العيادة .

قدم في هذه الدعوى تمييزان الأول : بتاريخ ٢٠١١/٧/٣ مقدم من مساعد المحـــامي العام المدني ، والثاني / بتاريخ ٢٠١١/٧/٦ مقدم من بنك الإسكان للتجارة والتمويل وذلك للطعن في قرار محكمة استئناف عمان في الدعوى الحقوقية رقم ٢٠١٠/١١٢٠٩ تـــاريخ ٢٠١١/٦/١٢ المتضمن رد الاستئنافين وتأييد قرار محكمة بداية حقوق غرب عمان رقـــم ٢٠٠٨/٤٤١ تاريخ ٢٠٠٩/٢/٢٦ القاضـــي : (بـــبطلان كافـــة التبليغـــات والإنـــذارات وإجراءات البيع والمزايدة التي تمت على حصص المدعي فـــي قطـــع الأراضـــي ذوات

الأرقام ٨٧٤ و٨٧٨ و٨٧٣ حوض رقم ١٦ دير غبار من أراضي وادي السير التي تمت بموجب إشارة الحجز رقم ١٤٨ تاريخ ١٩٩٦/٤/٦ وإبطال كافـــة التـــصرفات اللاحقـــة وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل المباشرة بإجراءات تنفيذ سند التأمين وإعادة تـــسجيل حصص المدعي باسمه في قطع الأراضي موضوع الدعوى وتضمين المـــدعى عليهمـــا الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة تدفع مناصفة من المدعى عليهمـــا) وتضمينهما الرسوم والمصاريف دون الحكم بأتعاب محاماة عن هذه المرحلة لغياب وكيل المستأنف ضدهما عن جلسات المحاكمة .

وتتلخص أسباب التمييز الأول بما يلي:

١ – أخطأت محكمة الاستئناف في نتيجة قرارها ببطلان إجراءات تنفيذ سندات الدين بالرغم من أنها صحيحة ومنسجمة مع القانون .

٢ – التفتت محكمة القرار المميز عن أن جميع إجراءات تنفيذ سندات الدين التي تمت صحيحة ووفق أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين .

٣ – أخطأت محكمة الاستئناف عندما اعتبرت بأن التباليغ التي تمت بوساطة الشرطة باطلة على الرغم بأنها لم تلحق أي ضرر بالمميز ضدهما وحققت الغرض المقصود مـــن التبليغ .

٤ – التفتت محكمتا الموضوع عن أن الإجراء الباطل لا يحكم به إلا إذا شابه عيـــب جوهري ترتب عليه ضرر للخصم .

٥ – أخطأت المحكمة بقولها بأنه لم تتم المناداة على رقبة العقار بالرغم من أن قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين قد خلا من أي نص يوجـــب المنـــاداة أو يوجـــب تعليق نسخ من إعلانات البيع في دائرة التسجيل أو في مكان العقار .

٦ – أخطأت محكمة الاستئناف في عدم معالجة جميع أسباب الاستئناف بكل وضـــوح وتفصيل وفق أحكام المادة ٤/١٨٨ من قانون أصول المحاكمات المدنية .

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

وتتلخص أسباب التمييز الثاني بما يلي :

١ – التفتت محكمة الاستئناف عن تطبيق نص المادة ١٥/ج من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتعديلاته رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ وبالتالي فإن جميع التبليغات صحيحة .

٢ – أخطأت محكمة الاستئناف في اعتمادها على التباليغ باطلة كون أن التباليغ قد تمت عن طريق المركز الأمني بالرغم من صحتها وفق أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين .

٣ – أغفلت محكمة القرار المميز نص المادة ٢٤ من قانون أصول المحاكمات المدنية الذي يقضي بأنه لا يحكم بالبطلان إذا لم يترتب عليه ضرر للخصم .

٤ – لم تعالج محكمة الاستئناف ما أثاره وكيل المميز من أن ملكية المميز لقطع الأرض هي ملكية شرعية وأن جميع الإجراءات تمت وفق أحكام القانون .

٥ – جاء القرار المميز مغرقاً في الغموض وغير مسبب أو معلل .

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

القـــــــــــــــرار

بعد التدقيـــق والمداولة نجد إن وقائع هذه الدعوى تتلخص بأن المدعيين :

١– رسلان عادل عبد الهادي الشافعي

٢– شركة جرزيم للتجارة ذ.م.م.

أقاما هذه الدعوى أمام محكمة بداية حقـوق غـرب عمـان سـجلت تحـت الـرقم ٢٠٠٨/٤٤١ ضد المدعى عليهم:

١– بنك الإسكان للتجارة والتمويل .

٢– مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته .

٣– المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

للمطالبة لإبطال كافة إجراءات التنفيذ التي تمت على قطعة الأرض رقـم ٨٧٨ و ٨٧٣ و ٩٧٤ حوض رقم ١٦ دير غبار قرية وادي السير وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التنفيذ بإعادة تسجيل الأرض باسم مالكيها مقدرة بمبلغ ١٠١٠٠ دينار لغايات الرسـوم

على سند من القول:

١) ملك المدعي حصص في قطـع الأراضـي ذوات الأرقـام ٨٧٨ و ٨٧٣ و ٩٧٤ حوض رقم ١٦ دير غبار وادي السير ٠

٢) قام المدعى عليه الأول بعقد قرض للمدعية الثانية شركة جرزيم يطالبـه المـدعى عليه الأول وتم وضع إشارة الحجز رقم ١٤٨ تاريخ ٩٦/٤/٦ على قطـع الأراضـي الموصوفة في البند أولاً بموجب كتاب طلب وضع إشارة حجز علـى الأمـوال غيـر المنقولة للمقترضين والكفلاء رقـم ٦٢٥/٩١/٩/٧٢٠ تـاريخ ٩٦/٤/٦ الموجـه مـن المدعى عليه الأول إلى مدير دائرة تسجيل أراضي غرب عمان / وادي السير بالاستناد إلى قانون بنك الإسكان رقم ٤ لسنة ٩٧٤ والذي تم إلقائه بموجب قانون إلغـاء قـانون بنك الإسكان رقم ٤١٩٦ تاريخ ١٩٩٧/٤/١

٣) نتيجة تنفيذ وبيع قطع الأراضي الموصوفة في البند أولاً بموجب إشارة الحجز رقم ١٤٨ تاريخ ١٩٩٦/٤/٦ بصورة باطلة لمخالفتها القانون والواقع والتعليمات فقـد تـم بنتيجة المزاد بيع وإحالة قطعة الأرض إلى المدعى عليه الأول.

٤) خالف المدعى عليهم القانون والتعليمات والواقع عندما عملوا على تنفيذ وبيع قطـع الأراضي أعلاه بالمزاد بصورة باطلة ومخالفة للقانون والواقع والتعليمات من حيث...

١- إن كافة التبليغات التي تمت لتنفيذ بند الدين تمت بصورة مخالفة للقانون والأصـول وأن المدعي لم يتبلغها وفق الأصول القانونية أضف إلى ذلك بأن التبليغات مـن حيـث الشكل الذي تمت به والمضمون مخالفة للأصول التي أوجبها القانون في إجراء التبليغ.

٢- لم يتم مراعاة الإجراءات الواجبة الاتباع عند إجراء التنفيذ وفـق أحكـام القـانون واللوائح والأنظمة والتعليمات المعمول بها، ولم يقم الدلال بالمناداة على بيع العقار فـي مكان مزدحم بالناس في موقع العقار وبحضور الهيئة الاختيارية للمنطقة بل إن من وقع قائمة المزاد العلني والدلالة لا يحمل رخصة دلال وهو مختار لا يمت للمنطقة الواقـع فيها العقار المؤمن للدين بصلة ودون أن يذهب الدلال إلى منطقة العقار للمنـاداة علـى العقار المباع ولم يتم إجراء الكشف عند وضع اليد على العقار المرهون وفق الأصـول القانونية واللوائح والتعليمات المتبعة.

٣- لم تراعِ المدد القانونية في الإعلانات عن البيع ولم تراعِ المدد المناداة والدلالة.
٤- إن كافة إجراءات تنفيذ سند تامين الدين أعـلاه تمـت بـصورة مخالفـة للقـانون والتعليمات.

وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت قرارها المستأنف والمتضمن بطـلان كافـة التبليغات والإنذارات وإجراءات البيع والمزاودة التي تمت على حصص المدعي التـي تقع الأراضي ذوات الأرقام ٨٧٤ و ٨٧٨ و ٨٧٣ حوض رقم ١٦ ديـر غبـار مـن أراضي وادي السير وإبطال التصرفات اللاحقة والرسوم والمصاريف والأتعاب.

لم يرتض المدعى عليهما بالقرار فطعنا فيه أمام محكمتنا للأسباب الواردة في لائحتـي الاستئناف.

وتقدم المدعيان بلائحة جوابية.

وبتاريخ ٢٠١١/٦/١٢ أصدرت محكمة الاستئناف قرارها رقم ٢٠١٠/١١٢٠٩ القاضي عملاً بأحكام المادة ١/١٨٨ من قانون أصول المحاكمات المدنية رد الاستئنافين وتأييد القرار المستأنف وتضمينه الرسوم والمصاريف دون الحكم بأتعاب محاماة عن هذه المرحلة لغياب وكيل المستأنف ضدهما عن المحاكمة .

لم يرتضِ المدعى عليهما بقرار محكمة الاستئناف المشار إليه أعلاه وطعن فيه كل منهما تمييزاً للأسباب الواردة بلائحة تمييزه .

وبتاريخ ٢٠١٣/٩/١٦ قررت محكمتنا عملاً بالمادة ٢/١٩٦ من قانون أصول المحاكمات المدنية تكليف بنك الإسكان للتجارة والتمويل بدفع فرق الرسم خلال ثلاثة من تاريخ تبلغه هذا القرار فتبلغه وكيله بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٢ ودفع فرق الرسم بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٣ أي ضمن المدة المحددة بقرارنا .

وعن **أسباب التمييزين كافة** كونها متعلقة بالنتيجة التي توصلت إليها محكمة الاستئناف وباعتبارها كافة التبليغات والإنذارات وإجراءات البيع والمزايدة التي تمت

على حصص المدعي في قطعة الأراضي ذوات الأرقام ٨٧٣ و٨٧٨ و٨٧٤ حوض رقم ١٦ دير غبار من أراضي وادي السير التي تمت بموجب إشارة الحجز رقم ١٤٨ تاريخ ١٩٩٦/٤/٦ باطلة وإبطال كافة التصرفات اللاحقة وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل المباشرة بإجراءات تنفيذ سند التأمين وإعادة تسجيل حصص المدعي باسمه في قطع الأراضي موضوع الدعوى ٠

نجد بأن المدعيين أقاما دعواهما بتاريخ ٢٠٠٨/٦/٣ وصدر قرار محكمة البداية بتاريخ ٢٠٠٩/٢/٢٦ القاضي ببطلان كافة إجراءات التنفيذ التي تمت على قطع الأراضي موضوع الدعوى التي تمت بموجب إشارة الحجز رقم ١٤٨ تاريخ ٩٦/٤/٦ وإبطال كافة التصرفات اللاحقة وإبطال كافة إجراءات تسجيلها وإلغاء سندات التسجيل والتصرفات والبيوع اللاحقة وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التنفيذ ولدى طعن المدعى عليهما بقرار محكمة البداية لدى محكمة الاستئناف وأثناء نظر الدعوى رقم ٢٠١٠/١١٢٠٩ صدر القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ وبدأ نفاذ هذا القانون المعدل في ٢٠٠٩/٣/١ الذي تم فيه إلغاء المادة ١٥ من القانون الأصلي قانون وضع الأموال غير المنقولة رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ ووضع نص جديد لها حيث نصت المادة ٣ من هذا القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ على ما يلي :

أ – تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل قبل نفاذ أحكام هذا القانون المعدل صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير ٠

ب – يسري أحكام البند (أ) من هذه الفقرة على ما لم يكن قد تم الفصل فيه من القضايا المنظورة أمام المحاكم ٠

جـ – يستثنى من أحكام البندين أ وب 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 أو منشآت أو تحسينات جوهرية عليه ٠

وعليه فإن هذا القانون المعدل النافذ بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١ هو الذي يطبق على هذه الدعوى التي كانت لا تزال منظورة لدى محكمة الاستئناف ٠

وحيث إن محكمة الاستئناف أصدرت قرارها بتاريخ ٢٠١١/٦/١٢ أي بعد سريان القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ وخالفت أحكام وأيدت محكمة الدرجة الأولى بتطبيق أحكام المادة ١٣/٣/أ من قانون وضع الأموال غير المنقولة وتعليمات معاملات تنفيذ الدين لسنة ١٩٥٣ فقد أخطأت خطأ جسيماً لمخالفتها للقانون مما يستوجب نقض قرارها المطعون فيه ٠

لهذا نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها ٠

قـــراراً صـــدر بتاريـــخ ١٦ ربيع الثاني ســـنة ١٤٣٥ هـــ المـــوافق ٢٠١٤/٢/١٦م

عضـــــــو	عضـــــــو	القاضي المترئس
عضـــــــو	عضـــــــو	
رئيس الديـــــوان		

دقـــــق / س٠هـ