

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 أحمد المومني
وعضوية القضاة السادة
محمد الحوامدة، د. خلف الرقاد، محمود البطوش، زاهي الشلبي

التمييز الأول :-

المميزة :- شركة بنك الأردن / ش.م.ع.
وكيلاها المحاميان أسامة سكري وعمر كرومة.

الممیز ضده :- بسام سامي عبد الحليم الناجي/ وكيله المحامي ناجح رباح.

التمييز الثاني :-

المميز :- مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته.

المميز ضده :- بسام سامي عبد الحليم الناجي/ وكيله المحامي ناجح رباح.

قدم في هذه القضية تمييزان بتاريخ ٢٠١٣/٥/٢١ الأول مقدم من شركة بنك الأردن والثاني مقدم من مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم (٢٠١٢/٢٤٠٨٢) بتاريخ ٢٠١٣/٤/٢٢ القاضي بعد اتباع النقض الصادر عن محكمة التمييز في الدعوى رقم (٢٠١١/٢٠٥٢) بتاريخ ٢٠١٢/٦/١٨ فسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق جنوب عمان في الدعوى رقم (٢٠٠٨/٦٣٠) بتاريخ ٢٠٠٩/١٠/٢٥ وبالوقت نفسه الحكم بإبطال إجراءات تنفيذ سند تأمين الدين رقم (٥٥) معاملة رقم (٥٥) تاريخ ١٩٩٥/٦/٢٢ الواقع على قطعة الأرض رقم (٢٣٨) حوض (٦) أم العمد من أراضي

بصفتها : الحقوية

رقم القضية :

٢٠١٣/٢٨٢٦

جنوب عمان وإبطال قرار الإحالة والبيع بالمزاد العلني وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل تبليغ الإنذار الأول وإعلانات البيع بالمزاد العلني وإعادة تسجيل قطعة الأرض باسم المدعي (المستأنف) وتضمن المدعي عليهم الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة للمدعي تدفع مناصفة من المدعي عليهما الأول والثاني من جهة والثالث من جهة أخرى عن مرحلتي التقاضي .

وتتلخص أسباب التمييز الأول المقدم من شركة بنك الأردن فيما يأتي :-

- ١- أخطأت محكمة الاستئناف في قرارها لمخالفتها نص المادة (٣/١٥) من قانون وضع الأموال المنقولة تأميناً للدين وتعديلاته رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ باعتبار أن المادة المذكورة تنطبق على هذه الدعوى .
- ٢- أخطأت محكمة الاستئناف بتطبيق القانون على قرارها إذ أنها حكمت وبحثت بأمور لم يبحثها ولم يطلبها المستأنف ولم تكن في أسباب دعواه و/أو أسباب استئنافه.
- ٣- أخطأت محكمة الاستئناف في قرارها باعتبار أن من وقع على تقرير وضع اليد هما اثنان فقط ولكن الصحيح هم ثلاثة أشخاص.
- ٤- خالفت محكمة الاستئناف القانون إذ طبقت نصاً قانونياً على وقائع لم تكن في حينها .
- ٥- أخطأت محكمة الاستئناف بإصدار هذا القرار بناء على أن تبليغ الإنذار النهائي تم بالنشر دون اللجوء إلى طريقة قبل استنفاد طريقة أخرى.
- ٦- أخطأت محكمة الاستئناف في قرارها لاعتمادها على كتاب للدائرة القانونية في دائرة الأراضي يعود للعام ١٩٩٨ بالرغم من أنه يوجد كتب أخرى بعد ذلك التاريخ.
- ٧- وبالتناوب فإن الطعن بالتبليغ في الإنذار النهائي غير جائز قانوناً كون القانون نص على أنه لا يجوز الطعن بالتبليغات .
- ٨- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم رد الاستئناف وعدم تطبيق نص المادة (٣/١٥) من قانون وضع الأموال المنقولة تأميناً للدين وتعديلاته .

لهذه الأسباب طلب وكيل الممیزة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز وموضوعاً.

بتاريخ ٢٠١٣/٦/٢٧ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز.

وتتلخص أسباب التمييز الثاني المقدم من مساعد المحامي العام المدني فيما يأتي :-

١- أخطأت محكمة الاستئناف بإصدار قرارها بشكل مخالف لأحكام المادة (٢٠٢) من قانون أصول المحاكمات المدنية لعل أنها فصلت في الدعوى لسبب غير الأسباب الواردة في قرار النقض .

٢- أخطأت محكمة الاستئناف بفسخ القرار المستأنف والحكم ببطالان التبليغات بالرغم من أن التبليغات المطعون فيها محصنة من الطعن بموجب أحكام المادة (١٥/٣/أ) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً لدين رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩.

٣- قرار محكمة الاستئناف غير معلل وغير مسبب تسبباً سليماً.

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

بتاريخ ٢٠١٣/٦/٢٧ قدم وكيل المميز بضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز .

القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إن المدعي بسام سامي عبد الحليم الناجي كان قد أقام الدعوى رقم (٢٠٠٨/٦٣٠) تاريخ ٢٠٠٨/٧/١٦ لدى محكمة بداية حقوق جنوب عمان بمواجهة كل من :-

١ - مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته.

٢ - مدير تسجيل أراضي جنوب عمان بالإضافة لوظيفته .

٣ - وتم لاحقاً إدخال شركة بنك الأردن واختصامه كمدعى عليه ثالث في الدعوى بموجب القرار الصادر في الطلب رقم (٢٠٠٨/٣٥٢) تاريخ ٢٠٠٩/١/٢٢.

وموضوعها: إبطال إجراءات تنفيذ سند الدين الجاري على قطعة الأرض رقم (٢٣٨) حوض (٦) أم العمد وإبطال قرار الإحالة والبيع بالمزاد العلني وإعادة الحال إلى ما كانت عليه.

بتاريخ ٢٥/١٠/٢٠٠٩ وبعد استكمال إجراءات المحاكمة أصدرت محكمة البداية قرارها برد الدعوى وتضمين المدعي الرسوم والمصاريف و(٥٠٠) دينار أتعاب محاماة.

لم يرتضِ المدعي بهذا القرار فطعن فيه استئنافاً وبعد استكمال إجراءات المحاكمة أصدرت محكمة الاستئناف قرارها رقم (٢٠١٠/١٣٠٩٤) تاريخ ٢٣/٢/٢٠١١ بررد الاستئناف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف و(٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة .

لم يلاقِ قرار الاستئناف قبولاً لدى المدعي فطعن فيه تمييزاً .
بتاريخ ١٨/٦/٢٠١٢ أصدرت محكمة التمييز بتشكيل سابق مغاير قرارها رقم (٢٠١١/٢٠٥٢) بنقض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى، وقد جاء فيه :

((وعن أسباب التمييز مجمعة والتي ينعى فيها المميز على محكمة الاستئناف خطأها بعدم إبطال معاملة التنفيذ على الرغم من أن إجراءات التنفيذ قد تمت بصورة غير صحيحة ومخالفة للقانون .

وفي ذلك نجد إن محكمة الاستئناف قد استندت في قرارها بخصوص إجراءات التنفيذ ما عدا التبليغات إلى ما ورد بأحكام المادة (١٥/٢/أ) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ والتي تقضي بأنه: (لا يجوز للمدين الطعن في إجراءات التنفيذ على المال غير المنقول بعد سنة من تاريخ تسجيله باسم المزاد الأخير ما لم يكن الطعن بالتزوير).

وحيث نجد إن معاملة التنفيذ موضوع هذه القضية وقرار الإحالة الذي صدر بها قد تم قبل نفاذ أحكام القانون المشار إليه وحيث إنه لم يرد في القانون المعدل المشار إليه

ما يشير إلى أن ما ورد بالمادة المشار إليها يسري على القضايا التي ما زالت منظورة أمام المحاكم أسوة بما ورد بالقانون المذكور بخصوص التبليغات، وبالتالي فإن استناد محكمة الاستئناف في قرارها بخصوص صحة إجراءات معاملة التنفيذ ما عدا التبليغات إلى ما ورد بأحكام المادة (١٥/٢/أ) من القانون المشار إليه يكون مخالفاً للأصول والقانون مما يتعين عليه نقضه .

لهذا وبالاستناد لما تقدم نقرر نقض القرار المميز وإعادة القضية إلى مصدرها لإجراء المقتضى)).

بتاريخ ٢٢/٤/٢٠١٣ أصدرت محكمة الاستئناف وبعد اتباع النقض قرارها رقم (٢٠١٢/٢٤٠٨٢) بفسخ القرار المستأنف والحكم بإبطال إجراءات تنفيذ سند الدين رقم (٥٥) تاريخ ٢٢/٦/١٩٩٥ الواقع على قطعة الأرض موضوع الدعوى وإبطال قرار الإحالة والبيع بالمزاد العلني وإعادة تسجيل قطعة الأرض باسم المدعي وتضمين المدعي عليهم الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة تدفع مناصفة من المدعي عليهما الأول والثاني من جهة والثالث من جهة أخرى وذلك عن مرحلتي التقاضي.

لم يلاق هذا القرار قبولاً لدى أي من المدعي عليهم فطعن فيه كل من مساعد المحامي العام المدني وبنك الأردن بلائحتي تمييز منفصلتين .

أ- وعن أسباب التمييز الأول المقدم من شركة بنك الأردن جميعها ومآلها واحد وهو النعي على محكمة الاستئناف خطأها بالنتيجة التي خلصت إليها في حكمها الطعين الذي قضت فيه بفسخ قرار محكمة الدرجة الأولى والحكم بإبطال إجراءات تنفيذ سند الدين موضوع الدعوى الواقع على القطعة رقم (٢٣٨) حوض (٦) أم العمد من أراضي جنوب عمان وإبطال قرار الإحالة القطعية على المزاد الأخير (المدعى عليه الثالث بنك الأردن) وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل الإحالة وذلك بإعادة تسجيل قطعة الأرض باسم المدعي بسام سامي عبد الحليم الناجي وتضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي تدفع مناصفة من قبل المدعى عليهما الأول والثاني من جهة والمدعى عليه الثالث من جهة أخرى.

وفي ذلك نجد إن مناط الفصل في هذه الدعوى وعلى ضوء ما تضمنه قرار النقض بالبت فيما إذا كانت التبليغات التي أجراها مدير تسجيل أراضي جنوب عمان تمهيداً لتنفيذ سند الدين موضوع الدعوى على العقار الموضوع تأميناً لذلك الدين يجب أن تتم طبقاً لنص المادة (١/١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ قبل تعديلها بالقانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠١ أم وفقاً للمادة (١) من تعليمات سندات الدين لسنة ١٩٥٣ الصادرة عن مدير عام دائرة الأراضي واستناداً للمادتين (١٠،١١) من نظام تسجيل الأراضي رقم (١) لسنة ١٩٥٣ وللبت في ذلك نجد إن الهيئة العامة لمحكمة التمييز وبقرارها رقم (٢٠٠٧/٢٠٤٤) تاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٦ قد أرست مبدأ مفاده أن أحكام المادة (١/١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ وقبل تعديلها بالقانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠١ هي الواجبة التطبيق بشأن إجراء التبليغات في معاملة تنفيذ سند الدين لا المادة (١) من تعليمات تنفيذ سند الدين لسنة ١٩٥٣. إلا أن المشرع وبموجب المادة (٦) من القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين والساري المفعول من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية الواقع بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١ أُلغى نص المادة (١٥) من القانون الأصلي رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ وتعديلاته واستعاض عنه بالنص الآتي :-

((١-))

٢-.....

٣- أ- تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام هذا القانون المعدل صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير .

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

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.

د-.....))

وعلى ضوء النص السابق فإن المشرع قد أخذ بمبدأ مرجعية القوانين بالنسبة للتبليغات المتعلقة بمعاملات التنفيذ على الأموال غير المنقولة التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام القانون رقم (٨) لسنة (٢٠٠٩) في ٢٠٠٩/٣/١ واعتبر تلك التبليغات صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير سواء تمت وفقاً لأحكام قانون أصول

المحاكمات المدنية أو تعليمات تنفيذ الدين الصادرة عن مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بما في ذلك تبليغات معاملات التنفيذ موضوع القضايا التي لا زالت منظورة أمام المحاكم وبذلك فإن المشرع قد استثنى وبنص المادة (٦) من القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ والمعدل لنص المادة (١٥) من القانون الأصلي رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ المال غير المنقول الذي كان مسجلاً باسم المحال عليه قبل تاريخ ٢٠٠٨/١٢/١ ولم يتم إحداث إنشاءات عليه أو تحسينات جوهرية فيه.

وعليه وحيث إن العقار موضوع الدعوى قد أحيل على المدعى عليه الثالث بنك الأردن إحالة قطعية بتاريخ ٢٠٠٠/١/٢٣ أي قبل تاريخ ٢٠٠٨/١٢/١ بمدة طويلة وأنه لم يرد ضمن البيانات المقدمة في الدعوى ما يثبت إحداث إنشاءات عليه أو تحسينات جوهرية فيه بعد الإحالة فإن نص المادة (١/١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٤٦) لسنة (١٩٥٣) هو الواجب التطبيق بخصوص التبليغات التي تجري تمهيداً لتنفيذ سند الدين موضوع الدعوى أي أن التبليغات يجب أن تتم وفقاً لقانون أصول المحاكمات المدنية، وحيث إن التبليغات التي قام بها مدير التسجيل تمت وفقاً للمادة (١) من تعليمات مدير عام دائرة الأراضي والمساحة لسنة ١٩٥٣ فإن الحكم بإبطالها وإبطال ما تلاها من إجراءات يتفق مع الأصول وصحيح القانون وحيث إن ذلك ما انتهت إليه محكمة الاستئناف في قرارها الطعين من حيث النتيجة فإننا نؤيدها فيما خلصت إليه وبالتالي فإن جميع أسباب الطعن المقدمة من الممطرة شركة بنك الأردن لا ترد على القرار المميز ولا تنال منه وهي مستوجبة للرد فنقرر ردها .

ب- وعن أسباب الطعن الثاني المقدم من مساعد المحامي العام المدني نجد :-

١- وعن السبب الأول وفيه ينعى الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بمخالفة أحكام المادة (٢٠٢) من قانون أصول المحاكمات المدنية حيث فصلت في الدعوى لغير الأسباب الواردة في قرار النقض وبالتالي لم تحدد القانون الواجب التطبيق بخصوص التبليغات التي أجريت لغايات تنفيذ سند الدين، وفيما إذا كان الواجب إجراء تلك التبليغات وفقاً لقانون أصول المحاكمات المدنية أم كما أجراها مدير التسجيل طبقاً لتعليمات مدير عام دائرة الأراضي والمساحة لسنة ١٩٥٣.

وفي ذلك نجد إن محكمة الاستئناف قد اتبعت النقض وعالجت هذا السبب تفصيلاً في ردها على السبب الأول من أسباب الاستئناف وخلصت إلى أن التبليغات لغايات تنفيذ سند الدين موضوع هذه الدعوى كان يجب إجراؤها وفق قانون أصول المحاكمات المدنية، ولكون التبليغات أجريت طبقاً لتعليمات مدير عام دائرة الأراضي والمساحة فقد خلصت المحكمة إلى أنها باطلة وانتهت إلى أن السبب يرد على القرار المستأنف ويوجب فسخه ونحن نؤيدها في ذلك ونحيل إلى تفاصيل معالجتنا للأسباب الواردة في التمييز المقدم من بنك الأردن وبالتالي فإن هذا السبب لا يرد على القرار المميز ولا ينال منه فنقرر رده.

٢- وعن السبب الثاني وفيه ينعي الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بفسخ القرار المستأنف (قرار محكمة البداية) والحكم ببطلان التبليغات التي أجراها مدير التسجيل بواسطة الشرطة، وذلك كون هذه التبليغات محصنة من الطعن بموجب أحكام المادة (١٥/٣/أ) من قانون وضع الأموال المنقولة تأميناً للدين رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ ولا يجوز الطعن بها.

وفي ذلك نجد إن في معالجتنا المفصلة لأسباب التمييز التي ساقها بنك الأردن ما يعتبر معالجة وافية لهذا السبب وكاف للرد عليه فنحيل إلى ذلك، مع ملاحظة أن المميز (مساعد المحامي العام المدني) قد تناقض مع نفسه في السببين (الأول والثاني) من أسباب تمييزه ففي حين أورد في السبب الأول أن محكمة الاستئناف لم تتبع النقض ولم تحدد القانون الواجب التطبيق وعاد للقول في السبب الثاني موضوع البحث إلى القول أن محكمة الاستئناف قد أخطأت بفسخ الحكم المستأنف وإبطال التبليغات (مما اقتضى التتويه) وبالنتيجة نقرر رد هذا السبب .

٣- وعن السبب الثالث وفيه ينعي الطاعن على محكمة الاستئناف عدم تضمين قرارها الطعين علله وأسبابه.

وفي ذلك نجد إن محكمة الاستئناف قد ردت على جميع أسباب الاستئناف وإن خصت سبب النقض بشيء من التفصيل وبالتالي فقد جاء القرار الطعين متضمناً علله وأسبابه وبما يتفق مع نص المادتين (١٦٠، ١٨٨/٤) من قانون أصول المحاكمات المدنية، مما يستوجب رد هذا السبب فنقرر رده .

وبناء على ما تقدم نقرر رد التمييزين وتأيد القرار المميز وإعادة
الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر تدقيقاً بتاريخ ٢٧ ربيع الأول سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ٢٨/١/٢٠١٤ م .

القاضي المترئس

سعيد محمد

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق/ أ . ك

محمد