محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :
٢٠١٣/٣٥٧٦

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبد الله الثاني إبن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد محمد أمين الحوامدة

وعضوية القضاة السادة

د. خلف الرقاد، محمود البطوش، زاهي الشلبي، حابس العبدللات

التمييز الأول :-

المميزة :-

مساعد المحامي العام المدني / معان .

المميز ضدها :-

نجاة إلياس بطرس ماردينى .

وكيلها المحامي عبد الله جوارنة .

التمييز الثاني :-

المميز :-

بنك الأردن .

وكيله المحامي رضوان المبيضين .

المميز ضده :-

نجاة إلياس بطرس ماردينى .

وكيلها المحامي عبد الله جوارنة .

قـدم فـي هـذه القـضيـة تمييـز الأول بتاريـخ ٢٠١٣/٦/١١ ومقـدم مـن المميـز مساعـد المحامـي العـام المدنـي والثانـي بتـاريخ ٢٠١٣/٧/١٤ ومقـدم مـن المميـز بنـك الأردن وذلك للطعن في القرار الصادر عـن محكمة استئناف حقوق معان في القـضية رقـم (٢٠١٢/١٦٨١) بتـاريخ ٢٠١٣/٦/٢ القاضـي : بعد اتباع النقض بموجـب قـرار محكمـة التمييـز رقـم (٢٠١١/٣٢٠٢) بتاريخ ٢٠١٢/٩/٢٦ رد الاستئنافين الأصليين ورد الاستئناف التبعـي المقدم للطعن في القرار الصادر عن محكمة بداية حقوق العقبـة فـي القـضية رقـم (٢٠٠٨/١٠٠) بتاريـخ ٢٠٠٩/١١/٥ القاضـي : (الحكم بإبطال معاملة تنفيذ سند الرهن رقم (١٩٩٧/١٤١) الجارية على قطعة الأرض رقم (٢٥٨) حـوض رقـم (١٩) السكنية التاسعة من أراضي العقبة وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبـل البـدء بـإجراءات التنفيذ وتضمين المدعى عليهما الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمئة دينار أتعاب محامـاة للمدعية تدفع مناصفة بينهما .

ويتلخـص سببـا التمييـز الأول فيمـا يأتـي :-

١. أخطأت المحكمة بالحكم بإبطال معاملة تنفيذ سند الرهن موضوع الدعوى .

٢. أخطأت المحكمة بالنتيجة التي توصلت إليها وخالفت القانون والواقع وجاء قرارها دون سند من البينة ومشوباً بعيب القصور في التسبيب والتعليل .

لهـذين السببيـن طلـب المميـز قبـول التمييـز شكـلاً وفـي الموضـوع نقـض القـرار المميـز .

ويتلخـص سببـا التمييـز الثانـي فيمـا يأتـي :-

١. جاء قرار المحكمة مخالفاً لأحكام المادة (١٥/٢/أ) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين .

٢. جانبت المحكمة الصواب بعدم الالتفات إلى ما جاء في ملف معاملة التنفيذ المقدم من قبل وكيل المستأنف ضده والصادر عن دائرة تسجيل أراضي العقبة .

لهذيـــن السببيـــن يطلـــب وكيـــل المميـــزة قبـــول التمييـــز شكـــلاً وفـــي الموضـــوع نقـــض القـــرار المميـــز .

بتاريـــخ ٢٠١٣/١٠/٦ قدم وكيل المميز ضدها لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولهـــا شكـــلاً وفـــي الموضـــوع رد التمييـــز .

القـــــــــــــــــــــرار

بعـــد التدقيـــق والمداولـــة قانونـــاً نجـــد إن المدعية نجاة إلياس بطرس ماردیني أقامت بتاريخ ٢٠٠٨/٧/١ لدى محكمة بداية حقـــوق العقبـــة الـــدعوى رقـــم (٢٠٠٨/١٠٠) بمواجهـــة المدعـــى عليهمـــا :-

١. مدير تسجيل أراضي العقبة بالإضافة لوظيفته .

٢. بنـــــــــــك الأردن / العقبـــــــــــة .

وذلك للمطالبة بإبطال تبليغات وإبطـــال إجـــراءات معاملـــة تنفيـــذ الـــدين رقـــم (٢٠٠٥/١) والتي جرى فيها بيع قطعة الأرض رقم (٢٥٨) حـــوض رقـــم (١٩) مـــن أراضي العقبة وفسخ وإبطال سندات التسجيل الصادرة بموجب معاملة التنفيـــذ وإعـــادة الحال إلى ما كانت عليـــه مقـــدرة دعواهـــا لغايـــات الرســـم بمبلـــغ (٣١٠٠) دينـــار بالاستنـــــاد للوقائـــــع التاليـــــة :-

١. المدعية كانت قد رهنت قطعة الأرض رقم (٢٥٨) حوض (١٩) من أراضـــي العقبة وما عليها من إنشاءات لصالح المدعى عليه الثاني .

٢. طلب المدعى عليه الثاني من المدعى عليه الأول بيع قطعة الأرض المذكورة بالمزاد العلني وباشر المذكور إجراءات التنفيذ .

٣. جرى إحالة قطعة الأرض على المدعى عليه الثاني إحالة قطعية وصـــدر لـــه سند التسجيل بذلك وما زالت باسمه لغاية تاريخ إقامة الدعوى .

٤. إن كافة الإجراءات والتباليغ التي تمت في معاملة التنفيذ موضوع الدعوى قد جرت بشكل مخالف للقانون والأصول .

باشـــرت محكمة البداية نظر الدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصـــدرت بتاريخ ٢٠٠٩/١١/٥ الحكم وجاهياً قضت فيه بإبطال معاملة تنفيذ ســـند الـــرهن رقـــم (١٩٩٧/١٤١) الجارية على قطعة الأرض رقم (٢٥٨) حـــوض رقـــم (١٩) الـــسكنية التاسعة من أراضي العقبة وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل البـــدء بـــإجراءات التنفيـــذ وتضمين المدعى عليهما الرسوم والمصاريف ومبلـــغ (٥٠٠) دينـــار أتعـــاب محامـــاة للمدعيـــة تدفع مناصفة بينهما .

لم يقبل أطراف الدعوى بهذا الحكم فطعنوا فيه استئنافاً المدعى عليهما كـــل منهمـــا باستئناف أصلي والمدعية باستئناف تبعي وأن محكمة استئناف حقوق معـــان وبتـــاريخ ٢٠١٠/٤/٤ أصدرت الحكم رقـــم (٢٠١٠/٣٠) وجاهياً قـــضت فيـــه بفـــسخ القـــرار المستأنف ورد دعوى المدعية لعدم قيامها على أساس قانوني سليم مـــع تـــضمينها كافـــة الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعـــاب محامـــاة عـــن مرحلتـــي التقاضـــي للمدعـــى عليهما موزعة بينهما مناصفة .

لم تقبل المستأنف عليها أصلياً (المستأنفة تبعياً) بهذا الحكم فطعنت فيـــه تمييـــزاً بتاريخ ٢٠١٠/٤/٢٩ .

وبتاريـــخ ٢٠١١/٤/٢٥ أصدرت محكمة التمييز قرارها رقم (٢٠١٠/٣٠٢٣) الـــذي جـــاء فيـــه :-

((وعن أسباب التمييز جميعها التي تنصب على تخطئة محكمة الاستئناف باستنادها لأحكام المادة (١٥/٢/أ) من القانون رقـم (٨) لسنـة (٢٠٠٩) وفسخها لقرار محكمة البداية .

نجد إن الطاعن استئنافاً بنك الأردن أشار في السبب الثاني من أسباب استئنافه الأصلي إلى أن محكمة بداية حقوق العقبة خالفت أحكام المادة (١٥/٢/أ) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وأن محكمة استئناف حقوق معان اكتفت بالرد على هذا السبب لفسخ الحكم البدائي ورد الدعوى ولم تعالج باقي أسباب الاستئناف نفسها وأسباب استئناف المحامي العام المدني وأسباب الاستئناف التبعي.

وباستعراض المادة (١٥) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٤٦) لسنة (١٩٥٣) المنشور بتاريخ ١٩٥٣/٣/١ والذي عمل به بعد مرور شهر على نشره في الجريدة الرسمية رقـم (١٣٥) فقد نصت على (لا يجوز للدائن الذي إحيل العقار على اسمه أن يتصرف في ذلك العقار بالبيع أو الرهن خلال سنة كاملة من تاريخ الإحالة القطعية عليه إذ يحق للمدين خلال هذه المدة استرداد هذا المال غير المنقول إذا قام بدفع مبلغ الدين وفوائده والرسوم والنفقات التي دفعها الدائن) .

في حين نصت المادة (١٥/٢/أ) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين المعدل رقم (٨) لسنة (٢٠٠٩) والذي نصت المادة الأولى منه على أن يعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

وحيث إنه نشر في عدد الجريدة الرسمية رقـم (٤٩٥٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١ فإن العمل به يبدأ من هذا التاريخ .

إذ نصت هذه المادة على (لا يجوز للمدين الطعن بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول بعد سنة من تاريخ تسجيله باسم المزاود الأخير ما لم يكن الطعن بالتزوير) .

وحيث إن الثابت من الأوراق أن الدعوى التي أقامتها المدعية نجاة لدى محكمة بداية حقوق العقبة برقم (٢٠٠٨/١٠٠) قد سجلت لدى تلك المحكمة بتاريخ

٢٠٠٨/٧/١. وحيث لم يكن قد فصل بالدعوى عند صدور القانون المعدل سالف الإشارة مما يجعله سارياً على القضايا المنظورة إعمالاً لحكم المادة (١٥/٣/ب) من القانون ذاته .

الأمر الذي يعني أن قيام محكمة الاستئناف بالاتكاء على نـص المـادة (١٥/٢/أ) المعدل الوارد في القانون رقم (٨) لسنة (٢٠٠٩) النافذ من تاريخ ٢٠٠٩/٣/١ علـى دعوى مقامة قبل سريان هذا القانون والحالة هذه وبأثر رجعي يكون مخالفـاً للقـانون ومستوجباً النقض لورود هذه الأسباب عليه .

لهـــــذا وبنـــاءً على ما تقدم نقرر نقـض الحكـم المطعـون فيـه وإعـادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني)) .

بعـد النقـض تم قيد الدعوى لدى محكمـة الاسـتئناف بـرقم (٢٠١١/١٠٩٥) بتاريـخ ٢٠١١/٦/١ وبتاريـخ ٢٠١١/٧/٣ أصدرت محكمة الاستئناف قرارهـا بـرد الاستئنافين الأصليين والاستئناف التبعي وعدم الحكم لأي جهة بأية رسوم أو مـصاريف أو أتعاب محاماة عن هذه المرحلة من التقاضي .

لم يلاقِ القرار قبولاً لدى كل من المحامي العام المدني وبنك الأردن وتقـدم كـل منهما للطعن فيه تمييزاً .

بتاريـخ ٢٠١٢/٩/٢٦ أصدرت محكمتنا وبتشكيل سابق ومغـاير قرارهـا رقـم (٢٠١١/٣٢٠٢) الـــذي جـــاء فيـــــه : -

((وعن السبب الأول من أسباب تمييز بنك الأردن :- والذي ينعى فيه المميز علـى محكمة الاسـتئناف خطأها بعدم رد الدعوى لعدم صحة الخصومة كون سند الدين الذي تم تنفيذه يتعلق بالمدين نجيب توفيق خوري ولم يتم إدخال المذكور بهذه الدعوى.

وفي ذلك نجد إن **المدعية هي الكفيلة لدين المدعو نجيب توفيق خوري** وأن قطعة الأرض موضوع الدعوى والتي تم التنفيذ عليها تعود للمدعية **وبالتالـــي** فإن لها صـفة ومصلحة بإقامة هذه الدعـوى وإن عدم إدخال المدين **نجيب توفيق خوري** بهذه الـدعوى لا يؤثر على صحتها **الأمر الذي يتعين عليه رد ما ورد بهذا السبب.**

وعن السبب الثاني من أسباب تمييز بنك الأردن :- الذي ينعى فيه المميـز علـى محكمة الاستئناف خطأها بعدم تطبيق أحكام المادة (١٥/٢/أ) من قانون وضع الأمـوال غير المنقولة تأميناً للدين المعدل رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩.

وفي ذلك نجد إن ما ورد بهذا السبب كانت محكمتنا قد عالجته بموجب قرارها رقم ٢٠١٠/٣٠٢٣ من أن نص المادة المذكورة لا يسري على وقائع هذه القضية مما يتعـين عليه رد ما ورد بهذا السبب.

وعن باقي أسباب التمييزين :-

والتي ينعى فيها المميزان على محكمة الاستئناف خطأها باعتبار التبليغـات التـي تمت بهذه القضية هي تبليغات باطلة بالإضافة إلى أن إجراءات تنفيذ سـند الـدين هـي إجراءات باطلة وفي ذلك نجد أنه وإن كانت التبليغات التي تمت بهذه القضية هي تبليغـات صحيحة وفقاً لما ورد بأحكام المادة (١٥/٣/أ) من قانون وضع الأموال غيـر المنقولـة تأميناً للدين المعدل رقم (٨) لسنة (٢٠٠٩) والذي يسري على موضوع هذه القضية بأثر رجعي وفقاً لما استقر عليه اجتهاد محكمة التمييز بموجب قرارها الصادر عن الهيئة العامة رقـم (٢٠١٠/١٦٢٣) إلا أننا نجد إن المادة (٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولـة تأميناً للدين رقم (١٩٥٣/٤٦) وقبل تعديلها بموجب القانون رقم (٢٠٠٨/١٩) كانت تنص علـى أنـه : (يجوز وضع الأموال غير المنقولـة تأمينـاً للـدين لمنفعـة المـصرف الزراعـي أو لمنفعـة الوقـف لقـاء النقود التي يسلفها من صـندوقه أو لمنفعـة أي بنك أو شركة مصرح لأي منهما بتعاطي العمل في المملكة الأردنية الهاشمية على أنـه يحق لهذا البنك أو لتلـك الشركـة بموافقـة مجلـس الـوزراء أن يشتريا أية أمـوال غير منقولة وضعت تأميناً لدينهما).

وحيث نجد إن ما يستفاد من هذا النص بأنه يشترط لدخول البنك الدائن في المزاودة وشراء المال غير المنقول الذي يباع وفقاً لأحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (١٩٥٣/٤٦) أن يحصل الدائن المذكور على موافقة مجلـس الـوزراء قبـل الدخول في المزاودة.

وحيث نجد إن المزاود بنك الأردن والذي أحيل العقار عليه قد حصل على موافقة وزير المالية، وبالتالـــي كان على محكمة الاستئناف بما لها من صلاحية وفقاً لأحكام المادتين (٣/١٥٨ و١/١٨٥/ب) من قانون أصول المحاكمات المدنية أن تتثبت فيما إذا كان قد صدر قرار من مجلس الوزراء بالموافقة على أن يشتري البنك المال المرهون موضوع هذه الدعوى وذلك قبل الدخول بالمزاودة أو أن وزير المالية كان مفوضاً من المجلس بإصدار الموافقة للبنك الطاعن على شراء هذا المال وأن يكون هذا التفويض أيضاً بتاريخ سابق على تاريخ دخول البنك المزاود عليه فإن ما ورد بالسبب الذي يتعلق بموافقة مجلس الوزراء يرد على القرار المميز مما يتعين عليه نقضه من هذه الناحية (انظر قرار الهيئة العامة رقم ٢٠١٠/٢١٧٨).

لهذا وبالاستناد لما تقدم ودون حاجة لبحث ما ورد في السبب الثالث من أسباب تمييز ممثل المحامي العام المدني نقرر نقض القرار المميز وإعادة القضية إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني)) .

تم قيد الدعوى بعد النقض لدى محكمة الاستئناف برقم (٢٠١٢/١٦٨١) تاريخ ٢٠١٢/١٢/٣ .

وبتاريخ ٢٠١٣/٦/٢ أصدرت محكمة استئناف معان قرارها برد الاستئنافين الأول والثاني والاستئناف التبعي .

لم يقبل كل من مساعد المحامي العام المدني وشركة بنك الأردن بالقرار فطعن كل منهما فيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة تمييز كل منهما .

<u>وعن أسباب التمييزين المقدمين من المحامي العام المدني وشركة بنك الأردن</u> :-

وحيث إن محكمتنا بقراريها السابقين (٢٠١٠/٣٠٢٣) و (٢٠١١/٣٢٠٢) قد عالجت جميع أسباب التمييز المكررة في الطعنين التمييزيين موضوع هذا القرار وانحصر سبب النقض فيما ورد بقرار محكمة التمييز الأخير رقم (٢٠١١/٣٢٠٢) تاريخ ٢٠١٢/٩/٢٦ وهو أن تتثبت محكمة الاستئناف فيما إذا كانت قد صدرت موافقة

من مجلس الوزراء على اشتراك الدائن (المدعى عليه بنك الأردن) في المـزاودة علـى العقار الموضوع تأميناً لدينه على زوج المدعية نجاة إلياس ماردينى .

وحيث إن محكمة الاستئناف قد عالجت نقطة النقض هذه وخلصت ومـن خـلال الكتاب الوارد من مدير عام دائرة الأراضي والمساحة واستناداً إليه من أنه لم يصدر عن مجلس الوزراء قرار بالموافقة المسبقة على اشتراك الدائن بنك الأردن في المزاودة على العقار الموضوع تأميناً لدينه ، ومن ثم خلصت محكمة الاستئناف إلـى رد الاسـتئنافين المقدمين من المحامي العام المدني ومن بنك الأردن ومن حيث النتيجـة تأييـد القـرار المستأنف وحيث إن ما انتهت إليه محكمة الاستئناف يتفق من حيث النتيجة مع ما قـضت به محكمة الدرجة الأولى وبالتالـــي فـإن قرار محكمة الاستئناف يتفق مـع الأصـول وصحيح القانون فنحن نؤيدها فيما انتهت إليه الأمر الذي تغدو معه جميع أسباب التمييز الواردة في الطعنين المقدمين من المحامي العام المدني وبنك الأردن غيـر واردة علـى القرار الطعين وجميع هذه الأسباب حرية بالرد فنقرر ردها .

وبنـــاءً علـــى مـــا تقـــدم نقـــرر رد التمييزيـــن وتأييـــد القـــرار المميـــز وإعـادة الأوراق إلـــى مصدرهـــا .

قـراراً صدر بتاريـخ ٢٧ رجـب سنـة ١٤٣٥ هـ الموافـق ٢٠١٤/٥/٢٦م.

عضـــو	عضـــو	القاضـي المترئـس
عضـــو	عضـــو	

رئيـس الديـوان

دقـــــــق

غ.ع