محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية:٢٠١٣/٤١٩٧

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 حسن حبوب

وعضوية القضاة السادة

ناصـــر التـــل ، هاني قاقيش ، باسم المبيضين ، حابس العبداللات

المميـــــــــزة : خديجة محمد نويران العمايرة.

وكيلها المحامي محمد العمايرة.

المميـــــــز ضدهم :

١. **مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته يمثله المحامي العام المدني.**
٢. **مدير تسجيل أراضي جنوب عمان بالإضافة لوظيفته ويمثله المحامي العام المدني .**
٣. **بنك سوسيته جنرال الخلف القانوني لبنك الشرق الأوسط للاستثمار وكيله المحامي أنس أيوب.**
٤. **نعيم عيسى دخيل حداد.**
٥. **محمد عبد الرحيم عبيد الله العقرباوي وكيلهما المحامي رامي حداد.**

بتاريخ ٢٠١٣/١١/١٤ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة اســتئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠١٣/١٨٥٥٧) فصل ٢٠١٣/١٠/٢٠ والقاضـــي (بفـــسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقـــوق جنـــوب عمـــان فـــي الـــدعوى رقـــم ٢٠٠٨/٥٨٧ بتاريخ ٢٠١٣/١/٢٢ والحكم برد دعوى المستأنف عليها وتضمينها الرســـوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة تقـــسم بالتـــساوي بـــين المـــستأنفين فـــي الاستئنافات الثلاثة).

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

١. أخطأت المحكمة بتطبيق أحكام المادة (١٥/٢/أ) بصفتها المعدلـــة مـــن قـــانون وضـــع الأموال المنقولة تأميناً للدين رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ على وقائع هذه الدعوى.

h13-٤١٩٧ ر.إ

٢. أخطأت المحكمة بعدم تطبيق أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ وهو ما قررته محكمة البداية في الطلبين رقم ٢٧٣/ط/٢٠٠٨ و٢٦٠/ط/٢٠٠٨ وأيدته محكمة الاستئناف بقرارها رقم ٢٠١٠/١٤٠٠٨.

٣. أخطأت المحكمة إذ حجبت نفسها عن الاطلاع على الطلبين وخالفت قرار محكمة الاستئناف رقم ٢٠١٠/١٤٠٠٨ مشيراً إلى أن هذا القرار اكتسب الدرجة القطعية.

٤. أخطأت المحكمة بعدم تطبيق قانون وضع الأموال غير المنقولة رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ إذ خالفت بذلك قراراً صادراً عن المحكمة وبالدرجة نفسها مما يجعل قرار محكمة الاستئناف المميز باطلاً.

٥. أخطأت المحكمة إذ ذهلت عن مراجعة أوراق الدعوى والقرارات الصادرة بالطلبين ٢٧٣/ط/٢٠٠٨ و٢٦٠/ط/٢٠٠٨ مما يجعل قرارها مشوباً بعيب البطلان.

٦. أخطأت المحكمة بعدم معالجتها للإنذار وإعلانات البيع.

٧. أخطأت المحكمة بتطبيق أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً الدين رقم ٩ لسنة ٢٠٠٩ حيث حجبت نفسها مرة أخرى عن معالجة أسباب الدعوى وأسانيدها ومن أهمها بطلان إجراءات البيع وخصوصاً فيما يتعلق بإجراءات كشف وضع اليد.

٨. أخطأت المحكمة بعدم معالجتها لتقرير وضع اليد والذي تجاهل منظمه وصف قطعة الأرض وما عليها ويخالف ما جاء في الكشف الحسي الذي قامت به محكمة حقوق جنوب عمان.

لهذه الأسباب طلب وكيل المميزة قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز.

وبتاريخ ٢٠١٣/١٢/٢ قدم وكيل المميز ضدها الثالثة لائحة جوابية طلب في نهايتها رد التمييز وتأييد القرار المميز.

وبتاريخ ٢٠١٣/١٢/٤ قدم وكيل المميز ضدهما الرابع والخامس لائحة جوابية طلب في نهايتها رد التمييز وتأييد القرار المميز.

القـــــــــرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إن المدعية خديجة محمد نويران العمايرة المتخارج لها من جميع ورثة المرحوم عبد الفتاح مصلح نويران العمايرة بموجب حجة التخارج العام رقم

٤٣/٩٢/١٢ الصادرة عن المحكمة الشرعية بتاريخ ٢٠٠٠/٥/٧ أقامت الـدعوى البدائيـة الحقوقية رقم ٢٠٠٨/٥٨٧ لدى محكمة بداية حقوق جنوب عمان.

بمواجهة كل من:

١. مدير عام دائرة الأراضي والمساحة.
٢. مدير تسجيل أراضي جنوب عمان / يمثلهما المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته.
٣. بنك سوسيته جنرال الخلف القانوني لبنك الشرق الأوسط للاستثمار.
٤. نعيم عيسى دخيل حداد.
٥. محمد عبد الرحيم عبيد الله العقرباوي.

بموضوع:

١- إبطال إجراءات تنفيذ سند دين.
٢- إبطال معاملة بيع عقار.

وقد أسست دعواها على سند من القول:

١- لقد كان مورث المدعية المرحوم / عبد الفتاح مصلح النويران يملك ثـلاث حـصص من أصل أربع حصص من كامل مساحة القطعة رقم (٥٣٣) من حـوض رقـم (٧) الوسية من أراضي قرية القويسمة التابعة لأراضي جنوب عمان / وما عليها من أبنية وإنشاءات وأشجار والبالغة مساحتها الكلية حسب سند التـسجيل (١) دونـم و(٤٧٦) متراً مربعاً مقام عليها مخازن تجارية ومنظمة تجاري طولي بأحكام خاصـة ضـمن سكن (ج) حيث تقع القطعة على شارعين – شارع أمامي بعرض (٤٠) متراً وشارع خلفي بعرض (١٢) متراً وذلك كما هو مبين بـسند التـسجيل ومخطـط الأراضـي ومخطط الموقع التنظيمي الصادر من أمانة عمان الكبـرى – منطقـة اليرمـوك / المبـرز رقـم (١).
٢- منح المدعى عليه (الثالث) قرضاً لمورث المدعية بكفالة عقـاره الموصـوف بالبنـد السابق وتم تنظيم سند التأمين قيد تحت الرقم (٥٧٧) بتاريخ ١٩٩٨/٦/١ قيمـة مئـة وثمانون ألف ديناراً وبفائدة قانونية بواقع (٥%) وذلك تأميناً لـسداد الـدين (المبـرز رقم٢).

٣- بتاريخ ١٩٩٩/٥/٣ طلب المدعى عليه الثالث من المدعى عليه الثاني السير بإجراءات تنفيذ سند الدين رقم (٩٨/٥٧٧) بتاريخ ١٩٩٨/٦/١ المتعلق بقطعة الأرض موضوع الدعوى بموجب كتابه رقم (١٩٩٩/٦١٧) المؤرخ في ١٩٩٩/٥/٣ المبرز رقم (٣).

٤- نظم المدعى عليه (الثاني) إنذاراً للمدين (مورث المدعية) المرحوم عبد الفتاح مصلح نويران بوساطة رئيس مركز أمن المدينة يبلغه فيه باستحقاق أداء الدين والفوائد القانونية المبينة بالبند المذكور / وذلك بموجب كتابه رقم (١٠٨٦/٨/٧) تاريخ ١٩٩٩/٥/٣ المبرز رقم (٤).

٥- بتاريخ ١٩٩٩/٨/١٠ قام المدعى عليه الثاني بوساطة موظفيه بإجراءات كشف وضع يد على قطعة الأرض موضوع الدعوى حيث جاء الوصف عاماً وغير دقيق وفيه من النقص والعيوب والأخطاء مما يفقده أساسه القانوني ولا يصلح للسير بالإجراءات اللاحقة بناء عليه.

٦- لقد خلا تقرير الكشف المشار إليه في البند أعلاه من ذكر عدد المخازن الموجودة بالطابق الأرضي كما أنه قد خلا أيضاً من ذكر أسماء المستأجرين بالطابق الأرضي والطابق الأول.

كما أن تقرير وضع اليد المشار إليه لم يتضمن موقع الأرض قد خلا من اسم المنطقة أو الحي أو الشارع دون أن يذكر أي شيء يدل على موقعها كما لم يذكر أي معلم واضح يدل بشكل قاطع على موقع القطعة والبناء المقام عليها، الأمر الذي حال دون وصول المزايدين إليها لمشاهدتها ومعاينتها والمزايدة عليها.

٧- أخطأ موظفو المدعى عليه الثاني بتقدير قيمة قطعة الأرض موضوع الدعوى وما عليها من إنشاءات وأبنية وأشجار متجاهلين بذلك الأسعار الدارجة أثناء وضع اليد وموقع القطعة وتنظيمها ووقوعها على شارع أمامي بعرض (٤٠) متراً وشارع خلفي بعرض (١٢) متراً وأن القطعة منظمة تجاري، حيث جاء التقرير ناقصاً نقصاناً فاحشاً ومخالفاً للواقع والحقيقة مما يستوجب بطلان التقدير وتقرير الكشف بالكامل والإجراءات اللاحقة التي تمت على أساسه، وذلك لمخالفته الواقع والقانون.

٨- إن تبليغ الإنذار لتأدية المبالغ المستقرضة المؤرخ في ١٩٩٩/٥/٣ الصادر عن المدعى عليه الثاني لرئيس مركز أمن المدينة غير أصولي ومخالفاً للقانون حيث تم بوساطة رئيس المركز الأمني وهو وفقاً لأحكام القانون غير مختص بإجراء التبليغ حيث إن القانون قد اشترط أن تتم التبليغات على يد محضر بالمعنى المقصود في

القانون طبقاً لنص المادة (٦) من قانون أصول المحاكمات المدنية وكذلك يكون مخالفاً لنصوص المواد (١٦-٢٤) من الأصـــول المدنيـــة (قـــرار محكمـــة التمييـــز رقـــم ٢٠٠٧/٢٠٤٤ هيئة عامة بتاريخ (٢٠٠٨/٢/٢٦).

٩- إن الإنذار المشار إليه بالبند الثامن أعلاه بأن المدين هو / عبد الفتاح مصلح النـــويران – الموجه إليه الإنذار قد وُقع من المدعو عبد الحميد عبد الفتاح العمايرة فهـــو لـــيس المدين المعني بالسند وليس المقصود المراد تبليغه حسب الإنذار، وبنـــاء عليـــه فـــإن المدين الموجه إليه الإنذار لم يوقع عليه مما يعني أنه لم يبلغ أصولياً أو قانونياً.

كما أن من قام بالتبليغ لم يبين المكان الذي حصل فيه التبليغ والأصل أن يـــتم التبليـــغ للمدين وعلى عنوانه الذي ذكره البنك (الدائن – المدعى عليه الثالث) وهـــو الـــشركة الأردنية للأدوات المنزلية – شارع سقف السيل مقابل البنك العربي- وعليـــه تكـــون كافة إجراءات التبليغ (مع عدم التسليم بقانونيتها أصلاً) باطلة وما بني عليهـــا يكـــون باطلاً ولا تصلح لاعتمادها والبناء عليها للسير بإجراءات تنفيذ سند الدين.

١٠-بتاريخ ٢٠٠٠/٣/٢١ توفي (المدين) المرحوم / عبد الفتاح مصلح النـــويران مـــورث المدعية وهذا ثابت من حجة حصر الإرث والتخارج المحفوظتين بملف تنفيـــذ الـــدين مما يعني أن جميع المدعى عليهم لديهم العلم بوفاة (المـــدين) مالـــك قطعـــة الأرض موضوع الدعوى، الأمر الذي يوضح أن كافة التبليغات وإعلانات النـــشر وإعلانـــات التبليغ وقرارات الإحالة كانت غير صحيحة كونها تمت على (مـــدين) متـــوفى ممـــا يستوجب قانونياً تبليغ ورثة المدين حسب القانون والأصول.

١١- كان من الأصول والقانون يقتضيان أن يكون إعلان الأحياء لمدة خمس عشرة يومـــاً باسم ورثة المرحوم عبد الفتاح مصلح نويران وهم الخلف العام لمـــورثهم (المـــدين) وتوالت الإعلانات الثالث بتاريخ (٢٠٠١/٨/١٥) والرابع بتاريخ ٢٠٠١/٩/٣ وقـــرار الإحالة القطعية غير النهائية بتاريخ (٢٠٠١/٩/١٨) وختام المزايدة في ٢٠٠١/١٠/٧ كانت جميعها باسم المدين (المتوفى) ومع علمهم بذلك إلا أن المدعى عليهمـــا الأول والثاني قاما بعمل محضر تعليق الإنذار النهائي باسم ورثة المتوفى / خديجـــة محمـــد نويران العمايرة (المتخارج لها) علماً أن حجة التخارج ضمن ملف تنفيذ الدين.

وهذا يعنـــي بشكل جلي وواضح أن المدين (المتوفى) لـــم يكـــن طرفـــاً بالإنـــذارات وإعلانات البيع والإحالات الأولية والقطعية والقطعية النهائية، وهذا بحد ذاته كافياً لإبطـــال كافة الإجراءات والبدء بها من جديد.

باشرت محكمة الدرجة الأولى نظر الدعوى والاستماع لادلتها وبتـــاريخ ٢٠١٣/١/٢٢ أصدرت قرارها الذي قضت فيه الحكم بإعلان بطلان كافة إجراءات تنفيذ سند تأمين الـــدين مقابل أموال غير منقولة رقم ٥٧٧ تاريخ ١٩٩٨/٦/١ الجارية على قطعـــة الأرض رقـــم ٥١٣ حوض رقم ٧ الوسية القويسمة من أراضي جنوب عمان وفسخ قرار الإحالة القطعية النهائية وفسخ عقد البيع المتعلق بهذه القطعة وأية عقود أو وقوعات وفسخ وإلغـــاء ســـندات التسجيل الصادرة بموجبها وإعادة تسجيل العقار باسم مورثة المرحوم عبد الفتـــاح المدعيـــة خديجة وإصدار سند تسجيل جديد باسمها وتضمين المدعى علـــيهم الرســـوم والمـــصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة.

لم يرتضِ المدعى عليهم بالقرار فطعنوا فيه استئنافاً من خلال ثلاثة استئنافات.

نظرت محكمة استئناف عمان الدعوى الاستئنافية رقم ٢٠١٣/١٨٥٥٧ وبعد اســـتكمال إجراءات التقاضي على النحو الوارد بمحاضر الدعوى وبتاريخ ٢٠١٣/١٠/٢٠ أصـــدرت حكمها الذي قضت فيه عملاً بأحكام المادة (٣/١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنيـــة بفسخ القرار المستأنف والحكم برد دعوى المستأنف عليها وتضمينها الرسوم والمـــصاريف ومبلغ(٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة تقسم بالتساوي بين المستأنفين في الاستئنافات الثلاثة.

لم تقبل المدعية بالحكم الاستئنافي الصادر بحقها وجاهياً فطعنت فيـــه تمييـــزاً بتـــاريخ ٢٠١٣/١١/١٤ ضمن المدة.

ورداً على أسباب التمييز:

وعن السبب الأول ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف بتطبيـــق أحكـــام المـــادة (١٥/٢/أ) بصفتها المعدلة من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ النافذ بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١ على وقائع هذه الدعوى المقدمة بتاريخ ٢٠٠٨/٧/٢.

وفي ذلك نجد إن المستفاد من أحكام المادة (١٥/٢/أ) من قانون وضع الأمـــوال غيـــر المنقولة تأميناً للدين رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ أنه لا يجوز للمدين الطعن بإجراءات التنفيذ علـــى المال غير المنقول بعد سنة من تاريخ تسجيله باسم المزايد الأخير مـــا لـــم يكـــن الطعـــن بالتزوير.

فإن المقصود بهذه الفقرة أن حكمها يسري على الدعاوى التي تقام بعد نفاذ أحكام هـــذا القانون والذي أصبح نافذاً بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١.

وحيث إن الدعوى مدار الطعن أقيمت بتاريخ ٢٠٠٨/٧/٢ أي قبل نفـــاذ أحكـــام هـــذا القانون فإن هذا النص لا يسري عليهما لأنها أقيمت قبل نفاذه (انظر تمييـــز حقـــوق رقـــم ٢٠١١/١٨٠٢ هيئة عامة بتاريخ ٢٠١٢/٤/٣٠ وحيث إن محكمة الاستئناف نهجت نهجـــاً مغايراً فيكون هذا السبب يرد على الحكم المطعون فيه ويوجب نقضه.

وعن الأسباب الثاني والثالث والرابع والخامس والـــسابع ومفادهـــا تخطئـــة محكمـــة الاستئناف بعدم تطبيق أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لـــسنة ١٩٥٣ ولم تراعِ القـــرارات الـــصادرة فـــي الطلـــب (٢٧٣/ط/٢٠٠٨ و٢٦٠/ط/٢٠٠٨) والمصادق عليهما من قبيل محكمة الاستئناف بقرارها رقـــم ٢٠١٠/١٤٠٠٨ ممـــا يجعـــل القرار مشوباً بعيب البطلان الجوهري ومخالفاً للقواعد الإجرائية والأصول المدنية.

وفي ذلك نجد إن المدعية أقامت دعواها بتاريخ ٢٠٠٨/٧/٢ وصدر فيها حكم محكمـــة الدرجة الأولى بتاريخ ٢٠١٣/١/٢٢ وأنه وأثناء النظر بهذه الدعوى صدر القانون رقـــــم ٨ لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ وقد بدأ نفاذه في ٢٠٠٩/٣/١ وتضمن هذا القانون أي القانون المعدل إلغاء نـــص المـــادة (١٥) من القانون الأصلي ووضع نصاً جديداً للمادة (١٥) سالفة الإشارة والذي جاء فيه:

أ) تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها ودوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام هـــذا القانون صحيحة ومنتجة لآثارها.

ب) تسري أحكام البند (أ) من هذه الفقرة على ما لم يكن قد تـــم الفـــصل فيـــه مـــن القضايا المنظورة أمام المحاكم.

وحيث بدأ تنفيذ القانون المعدل ٢٠٠٩/٣/١ وكانت الـدعوى منظـورة أمـام محكمـة الدرجة الأولى فهو يطبق عليها بأثر فوري.

وحيث اعتبر هذا التعديل الذي ينطبق على هذه الدعوى جميع التبليغات التي تمت فيهـا وأجرتها دائرة تسجيل الأراضي تعتبر صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية حيث لم يطعن فيها بالتزوير وفقاً للمادة (١٥/٣/أ) من القانون .

أما الاستثناء الذي أورده المشرع في المادة (١٥/٣/ج) وفقاً للقانون المعدل فقـد جـاء النص كما يلي :

يستثنى من أحكام البندين (أ) و(ب) من هذه الفقرة التبليغات المتعلقة بإجراءات التنفيـذ على المال غير المنقول الذي كان مسجلاً باسم المحال عليه العقار قبل تـسعين يومـاً مـن تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون وبدون إحداث منشآت أو مجسمات جوهرية.

وحيث ثبت لمحكمة الاستئناف أن معاملة تنفيذ الدين رقم ٢٠٠١/١٠٤ الجاريـة علـى قطعة الأرض موضوع الدعوى المطعون بإجراءات تنفيذها قد انتهت إلى تـسجيل قطعـة الأرض المشار إليها باسم المدعى عليه الثالث بنك الـشرق الأوسـط للاسـتثمار بتـاريخ ٢٠٠١/١٢/١ وبعد ذلك قام البنك المذكور بتاريخ ٢٠٠٣/٦/٨ ببيعها إلى المدعى عليهمـا الرابع والخامس أي أن إحالة المال غير المنقول موضوع هذه الدعوى كان قـد تـم قبـل ٢٠٠٨/١٢/١.

فإن القانون المعدل ينطبق عليها بمعنى أن التبليغات التي تمت فيها صـحيحة ومنتجـة لآثارها القانونية طالما لم يطعن فيها بالتزوير.

(تمييز حقوق هيئة عامة ٢٠١٠/١٦٢٣ تاريخ ٢٠١٢/٣/٦) .

وحيث توصلت محكمة الاستئناف لهذه النتيجة مما يتعين رد هذه الأسباب.

وعن السبب السادس ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف بعدم معالجة أو التطـرق إلـى الإنذار وإعلانات البيع حيث لم ترد أي مشروحات على تبليغ الإنذار تفيد وتبـين الـشخص المبلغ إليه الإنذار وكذلك التبليغات اللاحقة جميعها باطلة.

في ذلك نجد إن الطاعنة بالشق الثاني من دعواها تطعن ببطلان معاملة تنفيذ الدين ومـا جرى بها من إجراءات.

وإنه وفقاً لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ٥٣ فقـد رسـم طريق تنفيذ سندات الدين وفقاً للمواد (٥ و ١٢ و ١٣) منه والتعليمات الصادرة بمقتضاه.

وحيث إن محكمة الاستئناف حجبت نفسها عن معالجة هذا السبب واكتفت باسـتعراض المادة (٢/أ) من المادة (١٥) من القانون المذكور فكان عليها وفقاً لأحكام القـانون المـشار إليه والتعليمات الصادرة بمقتضاه على اعتبار أن هذا السبب يخرج عن الطعن بالتبليغات أن تعالج هذا الشق من الدعوى وترتيب الأثر القانوني على ذلك لتمكين محكمتنـا مـن بـسط رقابتها على ذلك وحيث لم تفعل فإن هذا السبب يرد على الحكم المطعـون فيـه ويوجـب نقضه.

لهذا نقرر نقض الحكم المطعون فيه في حدود ردنا على السببين الأول والسادس مـن أسباب الطعن وتأييده فيما عدا ذلك وإعادة الأوراق إلـى مـصدرها لإجـراء المقتـضى القانوني.

قـراراً صدر بتاريـخ ١٤ شوال سنة ١٤٣٥ هـ المـوافق ٢٠١٤/٨/١٠م

عضـــــو	عضـــــو	القاضي المترئس
عضـــــو	عضـــــو	

رئيس الديـــوان

دقـــق / ر.إ