محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٣/٧

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

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

عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئـــة الحاكمة برئاســـة القاضـــي السيـــد محمد متروك العجارمة
وعضويـــة القضـــاة الســـادة
محمود العبابنة ، يوسف ذيابـات، د. عيســـى المومني ، محمود البطوش

المميـــــــــــــــــــــــــــــزان : -

١) محمـــود خليـــل محمـد البس .
٢) حسنية عبدالقادر عبدالرحمن صالح (زوجة المميز الأول)
وكيلهما المحامي محمود الحوامدة

المميـــــــــــز ضـــــــــــدهما: -

١) بنك الإسكان للتجارة والتمويل/ وكيله المحامي عمر المساعفة.
٢) مدير تسجيل أراضي شمال عمان بالإضافة لوظيفتـه يمثلـه مـساعد المحامي العام المدني

بتاريـــــــــخ ٢٠١٢/١١/٢١ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الـصادر عـن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠١٢/١٨٩٦٠) فـصل ٢٠١٢/١٠/٢٢ القاضي بعد اتباع النقض بموجب قرار محكمـة التمييـز رقـم (٢٠١٢/٤٨٥) فـصل ٢٠١٢/٤/٢٥ قبول الاستئنافين موضوعاً وبالوقت ذاته فسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق شمال عمان في القضية رقم (٢٠٠٧/٧٧٨) فـصل ٢٠٠٨/١٢/٣٠ والحكم برد دعوى المدعيين مع تضمينهم الرسوم والمصاريف ومبلـغ (٧٥٠) دينـاراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي.

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي:-

١- أخطأت المحكمة فيما توصلت إليه ، بعدم رد الدعوى لعدم الخصومة.

٢- أخطأت المحكمة ، فيما توصلت إليه ، ذلك أن هناك شرط بسند القرض أن المطالبة بالدين أو رصيده يتوقف على الطلب من الدائن ولم يثبت حتى تـــاريخ ٢٠٠٦/١٠/٣٠ بـــصورة قانونية أن الدائن طلب من المميزين دفع الرصيد المطلوب.

٣- أخطأت المحكمة فيما توصلت إليه، ذلك أنه يجب على المحكمـــة أن تـــرد وتعلـــل علـــى التبليغات الواردة في الدعوى وهل هي صحيحة أم لا وذلك على ضوء المادة (٣/١٥) من القانون المعدل رقم (٢٠٠٩/٨) والتي تمت بمعاملة تنفيذ الدين رقم (٢٠٠٨/٢).

٤- أخطأت المحكمة باتباع النقض وعدم استعمال صلاحياتها بعدم اتباع النقض ذلك أن المحال عليهم أحيلت عليهم قطعة الأرض بتاريخ ٢٠٠٩/٢/٨ أي قبل تسعين يوماً من تاريخ نفـــاذ القانون المعدل في ٢٠٠٩/٣/١ .

٥- أخطأت المحكمة بفسخ الحكم ورد الدعوى البدائية رقم (٢٠٠٧/٧٧٨) وأن القانون المعدل رقم (٢٠٠٩/٨) الذي أصبح نافذاً اعتباراً من ٢٠٠٩/٣/١ مادة (٣/١٥/ج) هـــو الواجـــب تطبيقه على تبليغات معاملة تنفيذ الدين رقم (٢٠٠٨/٢).

٦- أخطأت المحكمة حيث إن معاملة تنفيذ الدين موضوع الدعوى رقم (٢٠٠٨/٢) والتبـــاليغ التي تمت بها والإجراءات الباطلة لا تخضع لأحكام المادة (٣/١٥/ج).

٧- أخطأت المحكمة ، من جهة عدم ردها على بطلان إجراء إرسال تبليغ إشعار وضع اليـــد وتقدير القيمة لأنه لم يرسل للمميز.

٨- أخطأت المحكمة بعدم الرد على دفع المميزين أن إعلانات البيع الخمسة والإنذار الأخيـــر للمميزين إنها سابقة لأوانها لأن المميز ضده بنك الإسكان يعرف عنوان المميزين قبل تنفيذ سند الدين موضوع الدعوى.

٩- أخطأت المحكمة فيما توصلت إليه ، ذلك أن المادة (٣/١٥) تتعلق بالتبليغـــات ولا تتعلـــق بالإجراءات الباطلة.

١٠- أخطأت المحكمة بقولها أن المميزين لم يطعنا بقرار محكمة البداية بأنها لم تتعرض لبطلان إجراءات وضع اليد التي تمت بمعاملة تنفيذ سند الرهن وبطلانها.

١١- أخطأت المحكمة ولم ترد أو تثر موضوع يتعلق بالنظام العام وهو أنه لا يجوز إحالة العقار وهو من بين الإجراءات الباطلة إلى المحال عليهم بمبلغ أقل بكثير من القيمة التي قـــدرها الخبراء بمعاملة وضع اليد.

١٢- أخطأت المحكمة بعدم الأخذ بطلبات المميزين القانونية بـــبطلان الإجـــراءات والإعلانـــات والتبليغات ووضع اليد والإحالة القطعية والإنذار الأخير لأنها تمت قبل الأوان وبعد ثبـــوت توافر شروط الاستثناء حسب الفقرة (جـــ) من المادة (٣/١٥) من القـــانون المعـــدل رقـــم (٢٠٠٩/٨).

١٣- أخطأت المحكمة بأنها طبقت المادة (٣/١٥) من القانون المعدل رقـــم (٢٠٠٩/٨) علـــى التبليغات واعتبرتها صحيحة رغم ثبوت توافر شروط الاستثناء.

١٤- أخطأت المحكمة بعد أن ثبت لها أن التبليغ المرسل للمميزين غير قـــانوني لأن الإنـــذار الأول مرسل للشرطة وليس للمميزين وتم تبليغه بالنشر بصورة غير صحيحة.

١٥- أخطأت المحكمة بعدم الرد أن تبليغ الإنذار الأول باطل، ذلك أن قانون أصول المحاكمات المدنية المادة (١٠٣) نص على أن التبليغ يجب أن يتم حسب قانون الإجـــراء وأن يـــتم بواسطة محضر ، كما أن القانون المعدل رقم (٢٠٠٩/٨) ينص على أن التبليغات يجـــب أن تتم بوساطة محضر.

١٦- يلتمس المميزان الأخذ بما ورد بكتاب مدير تـــسجيل أراضـــي شـــمال عمـــان بتـــاريخ ٢٠١٢/١١/١٨ وكافة التفويضات والمحاضر المرفقة مع كتاب مدير تـــسجيل أراضـــي شمال عمان ورؤية التمييز مرافعةً وعرضه على الهيئة العامة .

لهـــــــــــــــــذه الأسباب طلب وكيل المميزين قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز .

بتاريـــــــــــــــخ ٢٠١٢/١٢/١٢ قدم وكيـــل المميـــز ضـــده لائحـــة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز.

الـــــقـــرار

بالتدقيـــــق والمداولـــــــــة نجد إن وقائع هذه القضية تتلخص في : -

بتاريخ ٢٠٠٧/٩/١٢ أقام المدعيان :-

١) محمود خليل محمد البس .

٢) حسنية عبدالقادر عبدالرحمن صالح .

الدعوى الحقوقية رقم (٢٠٠٧/٧٧٨) لدى محكمة بداية شمال عمـــان ضـــد المـــدعى عليهما :-

١) مدير تسجيل أراضي شمال عمان بالإضافة لوظيفته.

٢) بنك الإسكان للتجارة والتمويل.

يطالبان الحكم بإبطال جميع الإجراءات والتبليغات التي تمت علـــى ســـند الـــرهن رقـــم (١٤١٦) والتي تمت لقطعة الأرض رقم (٥٦٨) حوض رقم (١١) بركة لوحة رقم (١٥) مـــن أراضي الجبيهة وإجراء المحاسبة بين المدعيين والمدعى عليه الثاني وتحديد المبالغ المدفوعـــة من المدعيين وتحديد مقدار الفوائد والعمولات غير القانونية وأية مبالغ أخرى تم تسجيلها علـــى المدعيين وخصم هذه المبالغ من قيمة القرض الأصلي والبالغ (٨٢٠٠٠) دينار وحسب تقـــدير الخبراء وتضمين المدعى عليهما الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة سنداً للوقـــائع الـــواردة بلائحة دعواهما.

وبتاريخ ٢٠٠٧/١٠/٢٢ قدم المدعى عليه بنك الإسكان الطلب رقم (٢٠٠٧/٤٢٣) يطلب به رد الدعوى قبل الدخول بأساسها بحجة القضية المقضية بالشق المتعلق بالمحاسبة.

قررت محكمة البداية بتاريخ ٢٠٠٨/٣/٤ وقف السير بالدعوى والانتقال إلى رؤية الطلب رقم (٢٠٠٧/٤٢٣).

نظرت المحكمة الطلب وبتاريخ ٢٠٠٨/٦/١٥ أصدرت قرارها في الطلب يتضمن قبـــول الطلب من حيث الشكل وفي الموضوع رد المطالبة بالشق المتعلق بإجراء المحاسبة الواردة في الدعوى رقم (٢٠٠٧/٧٧٨) والانتقال إلى رؤية الدعوى فيما يتعلق بالبند الأول من المطالبـــة الواردة فيها وإرجاء البت بأتعاب المحاماة لحين الفصل في الدعوى.

نظرت محكمة البداية الدعوى وبعد استكمالها إجراءات التقاضي فيها أصـــدرت بتـــاريخ ٢٠٠٨/١٢/٣٠ قراراً في القضية الحقوقية رقم (٢٠٠٧/٧٧٨) يتضمن الحكم بإعلان بطـــلان جميع الإجراءات والتبليغات التي تمت في معاملة الدين رقم (٢٠٠٨/٢) المنفذة بموجب ســـند الرهن رقم (١٤١٦) المتعلقة بقطعة الأرض رقم (٥٦٨) حوض رقم (١١) بركة لوحـــة رقـــم (١٥) من أراضي الجبيهة مع تضمين المدعى عليهما المصاريف والرسوم النسبية وعدم الحكم لأي طرف من أطراف الدعوى بأتعاب محاماة كون كل منهم خسر الجزء الأكبر من دعواه.

لم يرضَ المدعى عليهما في القرار المذكور فطعنا فيه استئنافاً.

بتاريخ ٢٠١١/١١/١٦ أصدرت محكمة استئناف عمان قراراً في القضية الحقوقية رقـــم (٢٠٠٩/٥٩٦٣٦) وهو المشار إليه في مقدمة هذا القرار.

لم يرضَ المدعى عليهما في القرار المشار إليه فطعنا فيه بهذين التمييزين .

وبتاريـــــــــخ ٢٠١٢/٤/٢٥ قررت محكمتنا بقرارها رقم (٢٠١٢/٤٨٥) معالجـــة أسباب التمييز بما يلي:-

(وعن أسباب التمييزين جميعها نجد إن محكمة الاستئناف قد طبقت أحكام المادة (١/١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٤٦) لسنة (٥٣) قبل تعديلها بالقـــانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ على موضوع هذه الدعوى.

ونجد إن القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ قد بدأ نفاذه وسريان أحكامه اعتباراً من ٢٠٠٩/٣/١ أثناء أن كانت هذه الدعوى لازالت منظورة أمام المحاكم.

ونجد إن المادة (١٥/٣/ب) من القانون المعدل قد تضمنت سريان أحكام المادة (١٥/٣/أ) من القانون المعدل على القضايا التي لازالت منظورة أمام المحاكم.

مما يستفاد منه أن أحكام المادة (١٥/٣/أ) من القانون المعدل هي الواجبة التطبيق على موضوع هذه الدعوى .

أما فيما يتعلق بالاستثناء من تطبيق أحكام القانون المعدل المنصوص عليه في المادة (١٥/٣/ج) من القانون فنجد أنه يشترط لإعمال الاستثناء المذكور من تطبيق أحكام القانون المعدل توفر شرطين وهما :-

١- أن يكون المال غير المنقول مسجلاً باسم المحال عليه قبل تسعين يوماً من نفاذ أحكام القانون المعدل.

٢- أن لا يكون قد جرى إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية على العقار.

وحيث إن المقصود في الشرط الأول أن يكون العقار قد جرى تسجيله باسم المحال عليه في الفترة الواقعة ما بين ٢٠٠٨/١٢/١ و ٢٠٠٩/٣/١ أي خلال التسعين يوماً السابقة لنفاذ القانون المعدل وهو ما توصلت إليه الهيئة العامة لمحكمة التمييز بقرارها رقم (٢٠١٠/١٦٢٣) الصادر بتاريخ ٢٠١٢/٣/٦.

وحيث إن تسجيل العقار موضوع هذه الدعوى باسم المحال عليهم بتاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٥ أي قبل ما يزيد على التسعين يوماً السابقة لتاريخ نفاذ القانون المعدل رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ فإن أحد شرطي الاستثناء من تطبيق أحكام القانون المعدل رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ غير متوفر مما يتعين معه تطبيق أحكام القانون المعدل على موضوع هذه القضية.

وحيث توصلت محكمة الاستئناف بقرارها إلى خلاف ما توصلنا إليه فإن أسباب التمييزين ترد على القرار المطعون فيه ويتعين نقضه.

لهـــــــــــــــذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعـــــادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني).

أعيدت الدعوى إلى محكمة الاستئناف حيث قامت باتباع النقض ومن ثم أصدرت قرارها بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٢٢ المتضمن فسخ القرار المستأنف والحكم بـــرد دعـــوى المـــدعيين مـــع تضمينهم الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي.

لم يرتض المدعيان بالقرار الاستئنافي المشار إليه وتقدما بهذا التمييز للطعن فيه وتقـــدم المدعى عليه بنك الإسكان للتجارة والتمويل بلائحة جوابية.

وفي الرد على أسباب الطعن التمييزي:-

وعن السبب الأول الذي ينعى فيه الطاعنين على محكمة الاســـتئناف خطأهـــا بعـــدم رد الدعوى لعدم الخصومة.

وللرد على ذلك نجد إن المدعيين هما اللذان أقاما هذه الدعوى بمواجهة المـــدعى عليهـــا وأنهما هما اللذان يطعنان بعدم صحة هذه الخصومة مع الجهة المدعى عليها وعليه فـــإن هـــذا الطعن بعدم صحة هذه الخصومة لا يقبل أعمالاً لقاعدة (من سعى في نقض ما تم من جهتـــه فسعيه مردود عليه) المادة (٢٣٨) مدني مما يتعين الالتفات عن هذا السبب.

وعن السبب الرابع الذي ينعى فيه الطاعنين على محكمة الاستئناف خطأها باتباع النقض وعدم استعمال صلاحياتها بعدم اتباع النقض.

وللرد على ذلك فقد أعطى المشرع بمقتضى المادة (٢٠٢) من قانون أصول المحاكمـــات المدنية لمحكمة الاستئناف حرية الاختيار في اتباع النقض الصادر عن الهيئة العادية لمحكمـــة التمييز عن عدم اتباعه وبذلك تعتبر محكمة الاستئناف باتباعها لقرار الـــنقض أنهـــا مارســـت خيارها المنصوص عليه في المادة (٢٠٢) سالفة الذكر مما يتعين رد هذا السبب.

وعن باقي أسباب الطعن التي ينعى فيها الطاعنين على محكمة الاستئناف خطأها بعـدم تحقق دائرة التسجيل لشمال عمان من استحقاق الدين وبما توصلت إليه بقرارها المطعون فيـه بفسخ الحكم ورد الدعوى إذ أن القانون المعدل أصبح نافذاً اعتباراً من ٢٠٠٩/٣/١.

وللرد على ذلك نجد إن محكمة الاستئناف وباتباعها النقض فقد تبين لهـا بـأن العقـار موضوع الدعوى قد تم تسجيله باسم المحال عليهم بتاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٥ أي قبل ما يزيد علـى تسعين يوماً لتاريخ نفاذ أحكام القانون المعدل رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ فيكون أحد شرطي الاستثناء من تطبيق أحكام القانون المعدل المشار إليه غير متوفر وأن التبليغات الجارية في هذه الدعوى مشمولة بأحكام المادة (١٥/٣/أ) من القانون ذاته التي اعتبرت فيها جميع التبليغـات صـحيحة ومنتجة لأثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير ويكون ما توصلت إليه محكمـة الاسـتئناف متفقـاً وأحكام القانون ومنسجماً وقرار النقض مما يتعين معه رد هذه الأسباب.

لهـــذا نقرر رد التمييز وتأييد القرار المطعون فيـه وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قـــراراً صـــدر بتاريـــخ ٢٩ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٤ هـــ المـــوافق ٢٠١٣/٥/٩م

عضـــــــــــــــو عضـــــــــــــــو القاضـــي المترئـــــس

عضـــــــــــــــو عضـــــــــــــــو

رئيـــــس الديـــــوان

دقـــــــــــــــق
س.أ