محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــــة :

٢٠١٣/٩٢٣

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصـادر مـن محكمـة التمييـز المأذونـة بإجـراء المحاكمـة وإصـدار الحكـم باسـم حضـرة صاحـب الجلالـة ملـك المملكـة الأردنيـة الهاشميـة

عبـد الله الثانـي ابـن الحسيـن المعظـم

الهيئـة الحاكمـة برئاسـة القاضـي السيـد محمد متروك العجارمة

وعضويـة القضـاة السـادة

محمـود العبابنة، يوسـف ذيابات، د. عيسـى المومني، محمود البطوش

المميـز :- حسـن عبد الله حسن علاء الدين/ وكيله المحامي أسامة شحادة.

المميز ضدهما :- ١- شـركة البنك الأردني للاسـتثمار والتمويل.

وكيلهـا المحامـي محمـد بركـات.

٢- مديـر دائرة الأراضـي والمسـاحة بالإضافة لوظيفته يمثله المحامـي العـام المدنـي.

بتاريـخ ٢٠١٢/١٢/١٨ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠٠٩/٣٧٦٩٨) فصل ٢٠١٢/١١/١٩ والقاضي بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان في القضية رقم (٢٠٠٦/٢٧٤٤ خ) فصل ٢٠٠٨/١٢/٣٠ فيما يتعلق بالحكم بإلزام المدعى عليها الأولى البنك الأردني للاستثمار والتمويل والحكم بإلزامها بدفع المبلغ (٣٨٢٤٩) ديناراً للمدعي وتأييد القرار المستأنف فيما عدا ذلك مع تضمين المدعى عليها الأولى (البنك) الرسوم والمصاريف النسبية وعدم الحكم لأي منها بأتعاب محاماة عن هذه المرحلة لكون كل منهما قد خسر جزء من استئنافه وبالوقت ذاته إلزام المدعي بالرسوم والمصاريف التي تكبدتها الميزانية ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة من التقاضي .

وتتلخص أسباب التمييز بمـــا يلـــي :-

١- أخطأت محكمتا الموضوع بعدم تطبيق المادة (٣) من قانون وضـــع الأمـــوال غيـــر المنقولة تأميناً للدين قبل تعديلها .

٢- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم إبطال سند تأمين الدين لعدم توقيعه من مدير الأراضي أو إثبات التفويض لمن نظمه وفقاً للنظام والقانون .

٣- أخطأت محكمة الاستئناف في معالجة معاملة وضع اليد من قبل اللجنة التـــي عينهـــا مدير الأراضي .

٤- أخطأت محكمتا الموضوع في تطبيق واستبعاد أحكام القانون المدني .

٥- أخطأت المحكمة بتطبيق أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للـــدين رقـــم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ وتعديلاته.

٦- أخطأت محكمة الاستئناف بتطبيق القانون غير الدستوري كما أخطأت في تفسيره علماً أن شروط الفسخ والإبطال متوافرتين.

٧- أخطأت محكمة الاستئناف بالاستدلال ووزن البينة حيـــث اعتمـــدت تقريـــر الخبـــرة المحاسبي المقدم أمامها رغم ما شابه من عيب .

٨- أخطأت محكمة الاستئناف باعتماد تقرير الخبرة المحاسبية رغم وجود الفرق الـــشاسع بين الخبرتين من حيث الرصيد المطلوب للمدعي من البنك و/أو تحديد الرصيد.

٩- إن عدم انتظام كشوفات الحساب ونقصها واجتزائها يخالف القانون ويوجـــب تطبيـــق أحكام المواد (١٥و١٦و١٧) من قانون البينات والمادة (١٦) من قانون التجارة.

لهـــــذه الأسباب يطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز .

بتاريـــــخ ٢٠١٣/١/٢٢ قدم وكيل المميز ضدها الأولى لائحة جوابية طلـــب فـــي نهايتها رد التمييز .

القـــــــــــــــــــرار

بالتـــدقيق فـــي أوراق الدعوى والمـــــداولـــة نجـــد أن المدعـــي :-

- حسن عبد الله حسن علاء الدين / وكيله المحامي أسامة شحادة .

قد تقدم بهذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة المدعى عليهما :-

١- شركة البنك الأردني للاستثمار والتمويل شركة مساهمة عامة .

٢- مدير دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته يمثله المحامي العام المدني .

موضوعها :- إبطال معاملة تنفيذ سندي تأمين الدين رقـــم (٤٨٠) معاملـــة رقـــم (٤٦) والسند رقم (١٠٦) معاملة رقم (٣١) والواقعتين على القطعة رقم (١٥٠٠) حوض رقـــم (٥) من أراضي القويسمة والمتضمن قرار الإحالة وتسجيل العقار باسم المـــدعى عليهـــا الأولى ومنع التصرف على العقار لحين انتهاء الدعوى وإجراء المحاسبة القانونية لوجـــود خطأ في احتساب الدين مقدرة لغايات الرسوم بالحد الأعلى .

ويستند في الدعوى علـــــى الوقائـــع التالية :-

أولاً:- إن كافة التبليغات باطلة ومنعدمة لصدورها عن جهة غيـــر مختـــصة وهـــذه أول فرصة تتاح للمستدعي بالاعتراض عليها .

ثانياً:- إن كافة إجراءات تنفيذ سندات تأمين الدين المبنية على التبليغات الباطلـــة مـــشوبة بالبطلان والعيوب التالية :-

١- إن طلب تنفيذ سندات تأمين الدين رقم ٤٨٠و١٠٦ مقدم ممن لا يملك حق تقديمه ولـــم تقدم شهادة تثبت أنه مقدم من المفوضين بالتوقيع عن المدعى عليها الأولى .

٢- معاملة وضع اليد الأولى جاءت باطلة لعدم حلف اليمين وناقصة بحساب المـــساحات حوالي (٥٠٠) متر من البناء رغم وصفها لواجهة العقار وأنه على الشارع التجـــاري وعدد المخازن (٢٣) أما المكاتب عددها (١٥) على الشارع العام و(١١) على شارع الصناعات الخفيفة كما ورد ذكر أسماء المستأجرين للمحلات والمكاتب .

٣- معاملة وضع اليد الثانية جاءت مخالفة للقانون والواقع بعده أمور منها .....ذكر عدد

المخازن .....وعدم ذكر المستودعات .....

٤- لم يرد في معاملة وضع اليد الثانية بيان قيمة الإيجارات السنوية للعقار المؤجر.....

٥- كافة الإعلانات عدا الأول تشير إلى تنفيذ على السند رقم (١٠٦) معاملة تاريخ ١٩٩٥/٢/١٤ فقط بمبلغ (٢٥٠) ألف دينار ولم يرد ذكر للسند رقم (٤٨٠) نهائياً.....

ثالثاً:- أخطأ المدعى عليه في إجراءات المزاودة من حيث عدم إعطاء القرارات بالتمديد....

رابعاً:- طالبت المدعى عليها الأولى المدعي بتنظيم سند تأمين دين أموال غير منقولة بموجب السند رقم (٤٨٠) معاملة رقم ٤٦ بتاريخ ١٩٩٢/١٠/٢٦ من الدرجة الأولى على قطعة الأرض رقم (١٥٠٠) حوض رقم (٥) القويسمة موقع من المدعي بصفته مدين وبكفالة عقار المدعي وشقيقاته بقيمة (٤٠٠) ألف دينار.

خامساً:- قامت المدعى عليها الأولى بفتح حساب جاري للمدعي لغايات تنزيل قيمة القرض به والتسديد من خلاله .

سادساً:- قام المدعى عليه بتوقيع عقد قرض مع المدعي بتاريخ ١٩٩٢/١١/١ بقيمة (٣٠٠) ألف دينار لغايات إكمال البناء على قطعة الأرض رقم (١٥٠٠) حوض رقم (٥) والموضوعة تأميناً للدين وفق البند الرابع والمتضمن إشغال المدعى عليه لجزء من العقار يصار إلى تنزيل بدل الإيجار من قيمة القرض وقيده حسب الأصول على أن يسدد خلال ٤٨ شهر.

سابعاً:- لم يستغل المدعي كامل قيمة القرض والذي زعم تجديده وزيادة القرض بمبلغ (١٢٠) ألف دينار بموجب العقد الموقع بتاريخ ٢٠٠٥/٢/١٩ والمتضمن تسديده على خمسة وثلاثين شهر لقاء تقديم رهن عقاري من الدرجة الثالثة والمنظم بتاريخ ١٩٩٥/٢/١٤ على العقار ذاته وبقيمة (٢٥٠) ألف دينار خلافاً للواقع.

ثامناً:- إن كافة إجراءات المدعى عليها الأولى من أخذ توقيع المدعي على ما يسمى

تجديد عقود القرض وفي حقيقتها هي جدولة للقروض وما تلاها من إجـراءات مخالفة لتعليمات البنك المركزي وللقانون في طبيعة عقـود القـرض وخاصـة المتعلق بالسكن.

تاسعاً:- قام المدعي بإصدار الكفالة رقم (١٩٩٥/٣٨٦) لصالح الدفاع المدني بقيمة خمسة آلاف دينار لتنفيذ توصيات السلامة العامة على البناء المقام على القطعة والتـي ما زالت المدعى عليها الأولى تقوم بتسجيل عمولات علـى حـساب المـدعي وسريان الكفالة رغم إحالة العقار لعهدته من قبل دائرة الأراضي.

عاشراً:- المدعى عليها الأولى غير محقة في مطالبتها للمدعي حيث إن ذمة المدعي غير مشغولة للمدعى عليها الأولى بأية مبالغ وأن المطالبات ناتجة عن الخطأ في عدم تنزيل الدفعات النقدية والحوالات من الغير والأجور المـستوفاة مـن إجـارات العمارة واحتساب فوائد وعمولات بطريقة خاطئة ومخالفة للأصول والأعـراف المصرفية والقانونية.

احدى عشر:- المدعى عليه الأول ممتنع عن إجراء المحاسبة مع المدعي وقد قام بالتنفيـذ على عقاره بمبالغ لا تشكل حقيقة المديونية واستولى علـى كامـل قيمـة الإحالة للعقار.

إثنى عشر:- المدعى عليهما ممتنعين عن إعادة ملكية العقار باسـم المـدعي وشـقيقاته الكفلاء مما دعى لإقامة هذه الدعوى .

وبعد إجراء المحاكمة وسماع البينات والمرافعات أصدرت محكمة بداية عمـان قرارهـا بالدعوى رقم (٢٠٠٦/٢٧٤٤ خ) المؤرخ في ٢٠٠٨/١٢/٣٠ قضت فيه بما يلي :-

((لذلك وتأسيساً على ما تقدم تقرر المحكمة :-

١- رد دعوى المدعي بالشق منها المتضمن طلب إبطال إجراءات معاملة تنفيذ سـندي تأمين الدين رقم (٤٨٠) معاملة رقم (٤٦) والسند رقم (١٠٦) معاملة رقـم (٣١)

الواقعتين على القطعة رقم (١٥٠٠) حوض رقم (٥) من أراضي القويسمة.

بالنسبة للشق من دعوى المدعي المتضمن إجراء المحاسبة تقرر المحكمة:-

١- الحكم بإلزام المدعى عليها الأولى بأن تدفع للمدعي مبلغ (١٥٦٧٧٨) ديناراً.

٢- عملاً بالمادة (١٦٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية تضمين المدعى عليها الأولى الرسوم النسبية والمصاريف.

٣- عدم الحكم للمدعي والمدعى عليها الأولى بأتعاب محاماة كون كل منهما قد خسر جزءاً من دعواه.

٤- عملاً بالمادتين (١٦١و١٦٦) من قانون أصول المحاكمات المدنية وبدلالة المادة (٤/٤٦) من قانون نقابة المحامين تضمين المدعي الرسوم والمصاريف التي تكبدتها الخزينة ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة للخزينة)).

لم يرتضِ المدعي والمدعى عليها الأولى شركة البنك الأردني للاستثمار والتمويل بقرار محكمة بداية حقوق عمان بالدعوى رقم (٢٠٠٦/٢٧٤٤ خ) المشار إليه أعلاه فطعن كلاً منهما فيه استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان والتي أصدرت قرارها بالدعوى رقم (٢٠٠٩/٣٧٦٩٨) تاريخ ٢٠١٢/١١/١٩ قضت فيه بفسخ القرار المستأنف فيما يتعلق بإلزام المدعى عليها الأولى البنك الأردني للاستثمار والتمويل والحكم بإلزامها بدفع المبلغ الذي تم التوصل إليه لدى محكمة الاستئناف والبالغ (٣٨٢٤٩) دينار للمدعي ثمانية وثلاثون ألفاً ومئتين وتسعة وأربعون دينار وتأييد القرار فيما عدا ذلك وتضمين المدعى عليها الأولى الرسوم والمصاريف النسبية وعدم الحكم لأي منهما بأتعاب محاماة عن هذه المرحلة لكون كل منهما خسر جزء من استئنافه وبالوقت ذاته إلزام المدعي بالرسوم والمصاريف التي تكبدتها الخزينة ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة.

لم يرتضِ المدعي حسن عبد الله حسن علاء الدين بقرار محكمة استئناف عمان بالدعوى رقم (٢٠٠٩/٣٧٦٩٨) المشار إليه أعلاه فطعن فيه تمييزاً ضمن المدة القانونية يطلب نقضه للأسباب الواردة بلائحة الطعن .

وعن **السبب الأول من أسباب الطعن** الذي يقوم على تخطئة محكمة الموضوع بعدم تطبيق المادة (٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين .

وفي ذلك نجد أن المستفاد من المادة (٣) من قانون وضع الأموال غيـــر المنقولـــة تأمين للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ الساري بتاريخ الإحالة وإجراءات البيع أنـــه لا يجـــوز للبنك الدخول بالمزايدة إلا بعد الحصول على موافقة مجلس الـــوزراء للـــدخول بـــالمزاد وتسجيل المال باسمه.

وحيث إن هذا الأمر يثار لدى محكمة التمييز لأول مرة وبما أنـــه مـــن متعلقـــات النظام العام والذي يجوز إثارته أمام محكمة التمييز وفي أي مرحلة تكون عليها الـــدعوى وأن محكمة الاستئناف لم تفصل في هذا الموضوع، الأمر الذي يبنى عليه أن على محكمة الاستئناف استعمال صلاحيتها بموجب أحكام قانون أصول المحاكمات المدنية وأن تتثبـــت فيما إذا كان قد صدر قرار من مجلس الوزراء بالموافقة بأن يشترك البنك المدعى عليـــه بالمزايدة أو أن يشتري المال المرهون لصالحه.
مما يجعل قـــــرار محكمة الاستئناف سابقاً لأوانه ومستوجب النقض لورود هذا الـــسبب عليه.

لهـــــذا وتأسيساً على ما تقدم ودونما حاجة للرد علـــى بـــاقي أســـباب الطعـــن التمييزي نقرر قبول الطعن التمييزي ونقض القرار المطعون فيه وإعادة أوراق الدعوى إلى مصدرها للسير بالدعوى وفق ما بيناه وإجراء المقتضى القانوني .

قـــراراً صـــدر بتاريـــخ ١٠ شـــعبان سنـــة ١٤٣٤ هـــ المـــوافـــق ٢٠١٣/٦/١٩م.

عضـــــــو عضـــــــو القاضـــي المترئـــس

عضـــــــو عضـــــــو

رئيـــس الديـــوان

دقـــــق/ أ . ك