محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية:٢٠١٤/١٥٢٠

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 محمد أمين الحوامدة .
وعضوية القضاة السادة
محمد المحادين ، محمود البطوش ، حابس العبداللات ، خضر مشعل .

المميز :
مناور خليفة الندوان الحجاجة .
وكيله المحامي مبارك أبو يامين العبادي .

المميز ضدهم :
١- شركة بنك الأردن .
وكيلاها المحاميان أسامة السكري وبسمة الحمود .
٢- مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته يمثله مساعد المحامي العام المدني .
٣- مدير تسجيل أراضي السلط بالإضافة لوظيفته يمثله مساعد المحامي العام المدني .

بتاريخ ٢٠١٤/٢/٣قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم (٢٠١١/٣٦٨٨٠) بتاريخ ٢٠١٤/١/٥ المتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق السلط في الدعوى رقم (٢٠٠٥/٤٢٣) تاريخ ٢٠١١/٢/٢٤ القاضي : (بالحكم برد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة توزع مناصفة ما بين المدعى عليها الأولى وممثل المدعى عليهما الثاني والثالث وكيل إدارة قضايا الدولة) وتضمين المستأنف

الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة مناصفة بين المستأنف عليهم .

وتتلخص أسباب التمييز في الآتي :

١- أخطأت المحكمة بتطبيق القانون وتفسيره ذلك أن القانون لم ينص على سريان القانون على القضايا المنظورة والتي ما زالت مسجلة باسم المحال عليه الأول والتي لم يتم عليها تحسينات جوهرية .

٢- أخطأت المحكمة بتطبيق القانون وتفسيره وتأويله حيث إن النص المطبـــــق ينطبق فقط على القضايا التي أقيمت بعد نفاذ القانون وليس قبل نفاذه مخالفـــةً قصد المشرع .

٣- أخطأت المحكمة بتطبيق القانون وتفسيره وذلك بالخلط بين نصي المـــادتين (٢/أ) و(٣/أ) من قانون وضع الأموال غير المنقولـــــــــة تأميناً للدين المعدل رقم (٤٦) لسنة ٢٠٠٩ ، ذلك أن المشرع أورد في الفقرة (ج) من المادة الثالثـــة استثناءً ينطبق على واقـــع الدعوى، حيث إن المحال عليه العقار هو المشتري الأول بواسطة المزاد العلني.

٤- أخطأت المحكمة عندما بنت قرارها على أن قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين الصادر عـــــــــام ٢٠٠٩ والمنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١ يطبق على هذه الدعـــوى باعتبارها مسجلة بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/١ علماً بأن الدعوى مسجلة عام ٢٠٠٥ وهذا يوضح التناقض .

٥- أخطأت المحكمة بعدم بحث الإجراءات الباطلة بالتبليغـــــات وهي أساس هذه الدعوى، وأنها بلغت لشخص غير المميز ولا يقطـــن معه وتم إثبات ذلك بالبينة الخطية والشخصية.

٦- أخطأت المحكمة بتطبيق القانون وناقضت نفسهـــــا بتطبيق ثلاثة قوانين معدلة على القضية نفسها وهي (١٩٥٣و ٢٠٠٢ و ٢٠٠٩) ومن ثم تعود للقانون ٢٠٠١ المعدل في نقطة أخرى.

٧- أخطأت المحكمة بعدم تطبيق القانون وتفسيره ذلك أن الإنذارات لم تبلـــغ حسب القانون وتم التبليغ بوساطة الشرطة ، وبالتالي فإن معاملة التنفيذ جرت خلافاً لأحكام المادة (١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين .

٨- أخطأت المحكمة بتطبيق القانون وتفسيره بعدم تقرير أن الإجراءات التي تمت بها عملية البيع ووضع اليد جاءت مخالفة للأصول والقانون وتخلو من ختـــــم المختار والشهود.

٩-أخطأت المحكمة بتطبيق القانون وتفسيره بعدم إعلان أن البيع بالمزاد العلنـــي لم يتم بمحل العقار المطروح للبيع بالمزاد العلني ، وإن واقعة وقوع المناداة غير صحيحة ومخالفة لنص القانون ، كما أنها تمت من قبل شخص غير مخول قانوناً.

١٠- أخطأت المحكمة بعدم الالتفات إلى أن المميز ضده الأول قد قام بتنفيذ سند الدين رقم (١١٤) تاريـــــخ ١٩٩٤/٣/٢٩ وقيمته (٢٧٠٠٠) دينار أما سنـــــدات الدين الأخرى قام بخصمها عند دخوله المزاد ولم يتم تنفيذها أصلاً أو تسجيلها لدى دائرة التنفيذ .

١١- أخطأت المحكمة بعدم إجراء الخبرة المحاسبية رغم من أنها من أساس الدعوى وأساسية للفصل بها ، وهناك إجراءات محاسبية مخالفة للقانون والأصول .

١٢-أخطأت المحكمة عندما بنت قرارها بعدم إجراء الخبرة المحاسبيـــــــة على أن المميز لم يذكرها ويطلبهـــــــــا في مرافعته النهائيـــة لدى محكمة الدرجة الأولى على الرغم من أنه قد ورد في مرافعته النهائيـــة وفي الصفحة الأولى أنه ما زال مصراً على إجرائها.

١٣-أخطأت المحكمة بعدم التفاتها إلى الخبرة التي أجريت لتقدير العقار في تاريـــخ البيع وعدم التفاتها إلى الفرق الشاسع في السعر المقدر وأن العقـــــار قُدر لغايات المزايدة بثمن لا يساوي ربع الخبرة الثانية التي قدرها الخبراء .

* لـــــــــــــــــــهذه الأسباب يطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

* بتاريـــــــــــــخ ٢٠١٤/٢/١٧ قدم وكيلا المميز ضدها الأولى لائحة جوابية طلبا في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز وتصديق القرار المميز .

القـــــــــــــــــــــــــرار

بالتدقيـــــــــــــق والمداولـــــــــــــــة نجد إن واقعة الدعوى تتلخص في أن المدعي مناور خليفة الندوان المفلح الحجاحجة أقام الدعوى رقـــم (٢٠٠٥/٤٢٣) لدى محكمة بداية حقوق السلط بمواجهة المدعى عليهم :

١- شركة بنك الأردن .
٢- مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته .
٣- مدير تسجيل أراضي السلط بالإضافة لوظيفته يمثلهما المحامي العام المدني.

موضـــــــوع الدعـــــــــــوى :

١- تقرير بطلان تبليغات معاملـــة تنفيـــذ الـــدين رقـــم (٢٠٠٣/١٥) تـــاريخ ٢٠٠٣/٨/١٩ مديرية تسجيل أراضي السلط والمتعلقة بكافة السندات التي تم طرحها للتنفيذ والتي تحمل الأرقـــام (٩٤/١١٤ و ٩٥/٩٤ و ٩٦/٥٨ و ٩٧/٥٨) وتواريخهـــا علـــى التـــوالي ١٩٩٤/٣/٢٩ و ١٩٩٥/٣/١٨ و ١٩٩٦/٢/٢٨ و ١٩٩٧/١٠/٩ مديرية تسجيل أراضي السلط المتعلقـــة بقطعة الأرض رقم (١١) حـــــوض (١٢) حـــــوض جريش من أراضي السلط / سيحان وتقرير بطلان كافة التصرفات الناتجة عن معاملـــة تنفيـــذ الدين أعلاه وتقرير فسخ وبطلان البيع الذي تم على قطعة الأرض موضوع الدعوى والموصوفة أعلاه وإعادة تسجيل قطعة الأرض موضوع الـــدعوى باسم المدعي .

٢- إجراء المحاسبة القانونية .

وطلب وقف التصرف بقطعة الأرض رقم (١١) حوض (١٢) حوض جـريش من أراضي السلط / سيحان لحين البت بموضوع الدعوى .

قيمة الدعوى مقدرة لغايات الرسوم بـ ٢٧٠٠٠ دينار وذلك على سند من القول:

١- يملك المدعي قطعة الأرض رقم (١١) حوض (١٢) حوض جـريش من أراضي السلط / سيحان .

٢- قام المدعي برهن كامل قطعة الأرض رقم (١١) حوض (١٢) جريش من أراضي السلط / سيحان موضوع الدعوى لصالح المدعى عليه الأول مقابل مبلغ (٢٧٠٠٠) دينار بموجب سندات الدين (٩٤/١١٤) ولغايات فتح حساب جاري مدين للمدعي لدى المدعى عليه الأول بنك الأردن - فرع السلط .

٣- إن المدعى عليه الأول بنك الأردن لم يتقيد بالإجراءات القانونية الصحيحة عند احتسابه للذمة المالية للمدعي مما رتب بذمة المدعي مبالغ مالية طائلة وبشكل مخالف للواقع والقانون حيث تم احتساب فائدة غير قانونية وعمولات بطريقة خاطئة تتجاوز بها الفائدة لرأس المال وعدم إقفال الحساب الجاري المدين حسب الأصول القانونية وأن الكمبيالات المحررة من قبل المدعي كانت تسديداً للحساب الجاري المدين فلا يجوز المطالبة بالدين مرتين ولا يجوز احتساب فائدة تأخير الكمبيالات وقيدها على ذمة المدعي وأن حساب المدعي لدى المدعى عليه الأول يشوبه خطأ كبير في الأصول القانونية والمحاسبية المعتمدة .

٤- لدى مراجعة المدعي المدعى عليه الأول بنك الأردن لتزويده بكشوفات تتعلق بحسابه امتنع المدعى عليه الأول عن ذلك دون مسوغ قانوني .

٥- قام المدعى عليه الثاني وبموجب معاملة تنفيذ الدين رقم (٢٠٠٣/١٥) تاريخ ٢٠٠٣/٨/١٩ مديرية تسجيل أراضي السلط والمتعلقة بكافة السندات التي تم طرحها للتنفيذ والتي تحمل الأرقام (٩٤/١١٤ و ٩٥/٩٤ و ٩٦/٥٨ و ٩٧/٥٨) وتواريخها على التوالي ١٩٩٤/٣/٢٩ و ١٩٩٥/٣/١٨ و ١٩٩٦/٢/٢٨ و ١٩٩٧/١٠/٩ مديرية تسجيل أراضي

السلط المتعلقة بقطعة الأرض رقم (١١) حوض (١٢) جريش من أراضي السلط / سيحان ببيع كامل قطعة الأرض موضوع الدعوى وإحالتها لـصالح المدعى عليه الأول حيث إن الإنذار لتأدية المبالغ المستقرضة بطريق وضع الأموال غير المنقولة تـأميناً للدين مبلغ بطريقة غير قانونية وغير أصولية حيث إن السيد منور خليفة الندوان لا يقيم مع المدعي بالمنزل نفـسه وإن البيع تم استناداً إلى تبليغات باطلة وقيام المدعى عليه الثـاني بـإجراءات البيع بطريقة غير قانونية .

٦- إن الإنذار الموجه للمدين من مدير تسجيل أراضي السلط لـم يبلـغ إليـه بصورة قانونية إذ إن الشخص الذي تبلـغ الإنـذار وهـو الـسيد منـور خليفـــة الندوان لا يقيم مع المدعي بالمنزل نفسه كما أن التبليـغ قـد جرى بوساطة الشرطة ومؤدى ذلك عدم قانونية التبليغ .

٧- جميع إجراءات البيع اللاحقة على تبليغ الإنذار لتأدية المبالغ المـستقرضة بطريق وضع الأموال غير المنقولة تأميناً باطلة ومخالفة للقانون ولم تبلـغ حسب الأصول القانونية .

٨- إن معاملة تنفيذ الدين ومعاملة وضع اليد مخالفة للقانون والأصول وتخلـو من ختم مختار المحلة والشهود .

٩- لم يتم الإعلان للبيع بالمزاد العلني بمحل العقار المطـروح للبيـع بـالمزاد العلني كما لم تتم المناداة حـسب القـانون وإن واقعـة وقـوع المنـاداة غير صحيحة ومخالفة لما نص عليه القانون كما أن الإحالة تمت من قبـل شخص غير مخول قانوناً بذلك .

١٠- إن المـــدعى عليـــه الثـــاني قـــام بخـــصم ســـندات الـــدين ذوات الأرقـــــــــــام (٩٤/١١٤ و ٩٥/٩٤ و ٩٦/٥٨ و ٩٧/٥٠٩) تواريخها على التـوالي ١٩٩٤/٣/٢٩ و ١٩٩٥/٣/١٨ و ١٩٩٦/٢/٢٨ و ١٩٩٧/١٠/٩ عند دخوله بالمزاد العلني من ثمن قطعة الأرض موضوع الدعوى علماً أن المدعى عليه الأول قام فقط بتنفيذ سند الدين رقـــــم (٩٤/١١٤) تاريخ ١٩٩٤/٣/٢٩ وقيمته فقط (٢٧٠٠٠) دينار .

١١- المدعي على استعداد لتقديم الكفالة التي تقدرها محكمتكم لـضمان العطـل والضرر الذي قد يلحق بالمدعى عليه الأول إذا تبين أن المدعي غير محـق بدعواه .

١٢- المدعي على استعداد تام لدفع فرق الرسم في حينه .

نظرت محكمة أول درجة بالدعوى وبتـــاريخ ٢٠١١/٢/٢٤ قـــررت رد دعـــوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة .

طعن المدعي بذلك القضاء استئنافاً لـــدى محكمـــة اســـتئناف عمـــان وبتـــاريخ ٢٠١٤/١/٥ أصدرت قرارها رقم (٢٠١١/٣٦٨٨٠) **القاضي** برد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) دينـــاراً أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف .

لم يلقَ الحكم الاستئنافي قبولاً من المدعي / المستأنف فطعن فيه تمييـــزاً بلائحـــة قيدت ضمن الميعاد بتاريخ ٢٠١٤/٢/٣ طالباً نقضه لأسباب واردة في لائحة التمييز .

تبلغت المميز ضدها شركة بنك الأردن من لائحة التمييز وقدمت ضـــمن الميعـــاد لائحة جوابية طلبت فيها بالنتيجة رد التمييز وتأييد القرار المميز .

تبلغ مساعد المحامي العام المدني لائحة التمييز ولم يقدم لائحة جوابية وقد قررت محكمتنا تكليف الجهة الطاعنة بدفع فـــرق الرســـم حيـــث اســـتوفي حـــسب الأصـــول بموجب الوصول رقم (٧٣٥٥٧٧٢) تاريخ ٢٠١٤/١٠/٢٣ .

وعما جاء في البند الأول من اللائحة الجوابية من أن الطعن التمييزي مـــستوجب الرد شكلاً لعدم الحصول على إذن تمييز فإننا نجد من أوراق الدعوى أنها مقدرة لغايات الرسوم بـــ (٢٧٠٠٠) دينار وقيمة الإحالة القطعية بلغـــت (٦٠٠٠٠) دينـــار فتكـــون قيمتها زائدة على عشرة آلاف دينار فيكون الحكم الصادر فيها قابلاً للطعن تمييـــزاً دون الحصول على إذن تمييز وذلك وفق ما هو مقرر في المادة (١/١٩١) من قانون أصول المحاكمات المدنية .

ورداً على أسباب الطعن :

١- **وعن السببين الحادي عشر والثاني عشر وفيهما تخطئ الطاعنة محكمـــة**

الاستئناف بعدم إجراء الخبرة المحاسبية رغم أن الخبرة المحاسبية هـــي من أساس الدعوى وأساسية للفصل فيها وهناك إجراءات محاسبية تمـــت مخالفة للقانون والأصول وقد استندت في ذلك إلى أن المدعي لم يطلبها .

وفي ذلك نجد إن المدعي أقام دعواه بطلـــب بطـــلان تبليغـــات معاملـــة التنفيـــذ رقـــــــم (٢٠٠٣/١٥) وكافة التصرفات الناتجة عن معاملة تنفيذ الدين وفسخ البيـــع الذي تم على قطعة الأرض موضوع الدعوى وإعادة تسجيلها باسمه وقد طلـــب أيـــضاً إجراء المحاسبة القانونية ووقف التصرف بقطعة الأرض موضوع الدعوى .

وقد أسس دعواه على أنه قام برهن قطعة الأرض موضوع الدعوى رقـــم (١١) حوض (١٢) من أراضي السلط مقابل (٢٧٠٠٠) دينار بموجب سند الدين رقـــــــم (٩٤/١١٤) لغايات فتح حساب جاري مدين للمدعي لدى البنك المدعى عليـــه / فـــرع السلط وأن المدعى عليه حسب الادعاء لم يتقيد بالإجراءات القانونيـــة الـــصحيحة عنـــد احتسابه للذمة المالية للمدعي مما رتب مبالغ طائلة خلافاً للواقع والقانون بـــأن احتـــسب فائدة غير قانونية وعمولات بطريقة خاطئة وأن الكمبيالات المحررة من المدعي كانـــت تسديداً للحساب الجاري مدين ولا يجوز المطالبة بالدين مرتين ولاحتساب فائـــدة تـــأخير كمبيالات وقيدها على ذمة المدعي وإن حساب المدعي لدى المدعى عليه يشوبه الخطـــأ الكبير في الأصول المحاسبية والقانونية المعتمدة .

وحيث إن البين من أوراق الدعوى أن بيـــع قطعـــة الأرض موضـــوع الـــدعوى بموجب معاملة تنفيذ الدين كانت بسبب ما ترصد في ذمة المدعي نتيجـــة فـــتح حـــساب جاري مدين لدى المدعى عليه وبموجب سندات الدين (٩٤/١١٤ و ٩٥/٩٤ و ٩٦/٥٨ و ٩٧/٥٠٩) وكان المدعي يطعن بصحة احتساب الفوائـــد والعمـــولات وأنـــه حـــرر كمبيالات تسديداً للحساب الجاري مدين وأنه تمت مطالبته بالدين مرتين الأمر الذي يجعل – وعلى فرض صحة وثبوت هذا الادعاء – طرح سندات تأمين الدين سابقاً لأوانه ولـــه أثره من حيث النتيجة في التنفيذ على قطعة الأرض موضوع الدعوى .

وحيث إنه لا سبيل إلى التثبت من صحة هذا الادعاء إلا بإجراء الخبرة المحاسبية وكانت محكمة الاستئناف في قرارها الطعين وفي ردها على السبب التاســـع للاســـتئناف

(بخصوص إجراء الخبرة) قد استندت إلى الإقـــرار الموقـــع مـــن المـــدعي بتـــاريخ ١٩٩٨/٥/٧ والذي لا نجد فيه إقراراً بصحة قيود أو رصيد القرض الأخير الذي أخـــذه المدعي من البنك بذلك التاريخ هذا من ناحية ومن ناحية أخرى فإن التـــصريح المـــسبق بصحة قيود البنك ودفاتره وحساباته وأنها بينة قاطعة لإثبات المبالغ المستحقة ولا يجوز الاعتراض عليها لا يرد في حال الادعاء بوجود مخالفات محاسبية وفائدة غير قانونيـــة وعمولات محتسبة بطريق الخطأ وتسديد الدين مرتين .

وحيث إن المدعي قد تمسك بطلب إجراء المحاسبة في لائحة دعواه ومرافعته لدى محكمة أول درجة وأمام الاستئناف وكان التنفيذ على العقار موضوع الـــدعوى قـــد تـــم بسبب رصيد تلك المديونية التي ينازع بها المدعي فقد كان على محكمة الاستئناف تمكين المدعي من إثبات ادعائه .

وحيث إنها لم تفعل فإن القرار المطعون فيه يكون مشوباً بعيـــب الإخـــلال بحـــق الدفاع وسابقاً لأوانه بالنتيجة فيتعين نقضه .

لهذا ودون حاجة لبحث باقي أسباب التمييز نقرر نقض الحكـــم المطعـــون فيـــه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ٢٤ جمادى الأولى سنة ١٤٣٦ هـــ الموافق ٢٠١٥/٣/١٥م.

==========

عضـــــــو **عضـــــــو** **برئاسة القاضي نائب الرئيس**

نائب الرئيس

عضـــــــو **عضـــــــو**

رئيـــس الديـــوان

دقـــــــق

ب . ع