محكمة التمييز الأردنية

بصفتها: الحقوقية

رقم القضيـــــة :

٢٠١٤/٢١٣٠

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصـــادر مـــن محكمـــة التمييـــز المأذونـــة بإجـــراء المحاكمـــة وإصـــدار الحكـــم باســـم حضـــرة صاحـــب الجلالـــة ملـــك المملكـــة الأردنيـــة الهاشميـــة

عبـــدالله الثانـــي ابـــن الحسيـــن المعظـــم

الهيئـــة الحاكمـــة برئاســـة القاضـــي السيـــد فايـــز حمارنـــــة .

وعضويـــــــــــة القضـــــــــاة الســـــــــادة

هاني قاقيـش ، د. فؤاد الدرادكـة ، د. عيسى المومنـي ، زاهي الشلبـي .

التمـــــــييز الأول :

المميـــــــــز :

مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

المميـــــز ضـــــــــــــــدهم :

١. شركة علي مروان علي قويدر وشركاه .

٢. علي مروان علي قويدر .

٣. زياد مروان علي قويدر .

وكيلهم المحامي يوسف الشوابكة .

التمـــــــييز الثانـــي :

المميـــــــــزون :

١. شركة علي مروان علي قويدر وشركاه .

٢. علي مروان علي قويدر .

٣. زياد مروان علي قويدر .

وكيلهم المحامي يوسف الشوابكة .

المميـــــــز ضـــــــــــــــــدهم :

١. دائرة الأراضي والمساحة و / أو مديرية تسجيل أراضي ناعور .

٢. مدير تسجيل أراضي ناعور بالإضافة لوظيفته .

٣. مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته .

يمثلهـــم مســـاعد المحامـــي العـــام المدنـــي .

٤. أنور راغب موسى الكالوتي / وكيلاه المحاميان أكرم القطامي ومعن القطامي.

التمـــــــييز الثالـــــث :

المميـــــــــــــــز :

أنور راغب موسى الكالوتي .

وكيلاه المحاميان أكرم القطامي ومعن القطامي .

الممـــــــيز ضدهـــــــم :

١. شركة علي مروان علي قويدر وشركاه .

٢. علي مروان علي قويدر .

٣. زياد مروان علي قويدر .

وكيلهم المحامي يوسف الشوابكة .

التمـــــــييز الرابـــــع :

المميـــــــــــــزة :

شركة البنك الأردني الكويتي .

وكلاؤها المحامون بسمة عابدين ولبنى جهز الهلسة وحرب ناصر وآلاء عبيدات.

المميـــــــز ضدهـــــــم :

١. شركة علي مروان علي قويدر وشركاه .

٢. علي مروان علي قويدر .

٣. زياد مروان علي قويدر .

وكيلهم المحامي يوسف الشوابكة .

قدم في هذه القضية أربعة تمييزات الأول بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢ مقدم مـن المميـز مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته والثاني بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٤ مقدم من المميزين شركة علي مروان علي قويدر وشـركاه وآخـرين والثالـث مقـدم بتـاريخ ٢٠١٤/٤/١٦ من المميز أنور راغب موسى الكالوتي والرابـع بتـاريخ ٢٠١٤/٤/١٧ مقدم من المميزة شركة البنك الأردني الكويتي وذلك للطعن في القـرار الـصادر عـن محكمة استئناف حقوق إربد في القضية رقم (٢٠١٣/١٢٤٥٤) بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٩ والمتضمن رد الاستئنافين التبعيين شكلاً ورد الاستئنافات الأصـلية الثلاثـة موضـوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق غـرب عمـان فـي القـضية رقـــم (٢٠٠٩/٤٢٩) بتاريخ ٢٠١٢/١١/٢١ والقاضي : (الحكم بـبطلان كافـة إجراءات معاملة تنفيذ سند تأمين الدين رقم ٢١٦ معاملة رقم ٢٢ تاريخ ١٩٩٧/٨/٢٥ على قطعتي الأرض ذاتي الرقمين (٥٩ و ٦٠) حـــــــوض رقم (٣) الـدريجات أم الكندم / من أراضي ناعور من مرحلة إعلان البيع والمزايدة وإبطال كافة الإجـراءات المستندة له وإعادة الحال إلى ما كانت عليه وإلزام المدعى عليهم الأول والثاني والثالث بالرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعون ومبلـــــغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة ولكون المدعى عليهما الرابع والخامس لم يتسببا بأي خطأ إجرائي من قبلهما) وعـدم الحكم لأي من المستأنفين أصلياً وتبعياً بأية رسوم أو مصاريف أو أتعاب محاماة لأن كلاً منهم قد خسر استئنافه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

وتتلخص أسباب التمييز الأول بما يلـــــي :

١. أخطأت المحكمة حيث جاء قرارها مخالفاً للقانون والأصول وتحديداً قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتعديلاته وتعليمات معاملات تنفيذ الدين لـسنة ٢٠٠٢ .
٢. أخطأت المحكمة بالحكم للمدعين وذلك كون أن الإجراءات التي قامت بهـــا الجهة المميزة فيما يتعلق بالمزايدة والإحالة قد تمت بصورة موافقة للقانون .
٣. إن القرار المميز قد جاء مخالفاً للواقع ومتناقضاً وذلـك فيمـا يتعلـق بـإلزام المستأنفين جميعهم بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة فـي حـين أن قـرار محكمة الدرجة الأولى المستأنف قد ألزم المدعى عليهم الأول والثـاني والثالـث والذين يمثلهم المحامي العام المدني فقط بالرسوم والمصاريف وأتعـاب المحاماة دون باقي المدعى عليهم .

٤. أخطأت المحكمة بتأييد الحكم على الخزينة بكامل الرسوم والمصاريف وأتعـاب المحاماة دون باقي المحكوم عليهم عن المرحلة الأولى مخالفة بذلك أحكام المواد (١٦٤- ١٦٦) من قانون أصول المحاكمات المدنية .

٥. إن القرار المميز غير معلل تعليلاً كافياً كما أن البينات المقدمة في الدعـــــوى لا تؤدي إلى النتيجة التي توصل إليها .

٦. أخطأت المحكمة بقرارها حيث جاء مخالفاً للقانون وقاصراً ولم تبـين المحكمـة الأساس القانوني الذي استندت إليه .

- **لـــــــــــــهذه الأسباب طلب المميز قبول لائحة التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .**
- **وبتاريـــــــــــخ ٢٠١٤/٤/٢٤ قدم وكيل المميز ضدهم لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً ورد التمييز .**

ويتلخـص سببـا التمـــييز الثانـــي بما يلـــــي :

١. أخطأت المحكمة بالحكم برد الاستئنافين التبعيين شكلاً بالرغم من رد دعـوى المدعين فيما يخص الأسباب التي بنى عليها المدعون دعواهم من السبب الرابع وحتى السبب التاسع وبالتالي فهم يدخلون ضمن المحكـوم علـيهم فـي هـذه الدعوى.

٢. أخطأت المحكمة برد الاستئنافين التبعيين شكلاً استناداً إلى نص المادة (١٦٩) من الأصول المدنية ولم تلتفت إلى أن محكمة الدرجة الأولى قد قامـت بـرد أسباب الطعن من الرابع وحتى التاسع .

- **لـــــــــــــهذين السببين طلب وكيل المميزين قبول لائحة التمييز شـكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .**

- **وبتاريـــــــــــخ ٢٠١٤/٥/٥ قدم وكيلا المميز ضده الرابع لائحة جوابيـة طلبا في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً ورد التمييز المقدم من المدعين.**

وتتلخص أسباب التمييز الثالـــــــث بما يلـــــي :

١. أخطأ القرار المميز فيما ذهب إليه من تكييف غير صحيح للـــدفع الـــذي أورده المميز من عدم دستورية تعليمات تنفيذ الدين على الأمـــوال غيـــر المنقولة ذلك أن المشرع ألغى بموجب الفقرة (خامساً) من المادة (٤) من القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ الصادر قبل رفع الدعوى عبارة (ويعلـــق الإعلان في مكان واضح للعيان في دائرة تسجيل الأراضي المختـــصة) الواردة في البند (ح) من الفقرة (٣) منها فأصبحت التعليمات الـــصادرة عن موظف عام مخالفة لحكم القانون الواجب العمل بما جاء فيه .

٢. أخطأ القرار المميز فيما ذهب إليه من أن المشرع قد ألغى نـــص المـــادة (١٥) من القانون الأصلي بينما الطعن في هذا السبب يتعلـــق بالتعـــديل الوارد في المادة (١٣/٣/ح) المتعلق بإلغاء تعليـــق إعلانـــات المزايـــدة والإنذار النهائي السابق نشرها في الصحف المحلية في مكان ظاهر فـــي دائرة تسجيل الأراضي المختصة وذلك وفقاً لأحكام الفقرة (خامساً) من المادة (٤) من القانون رقم (٢٠٠٩/٨) .

٣. أخطأ القرار المميز فيما ذهب إليه تجاه سببي الاستئناف الثالث والرابـــع وما ورد في كل منهما وذلك من ناحية أنه أضفى على تعليمات معاملات تنفيذ الدين صفة الجوهرية والتي رتب عليها ضرراً ليتسنى لـــه ادعـــاء البطلان الإجرائي الذي يترتب عليه بطلان الحق الموضوعي .

٤. أخطأ القرار المميز ذلك أن ما قصده المـــشرع بمنعـــه للمالـــك الجديـــد (المحال عليه) من التصرف بالعقار هو إتاحة الفرصة للمـــدين للوفـــاء بالدين واسترداد عقاره خلال المدة المقررة فيها ، وليس كما ورد بالقرار الطعين لمصلحة الدائن .

٥. أخطأ القرار المميز في فهمه وتأويله وتفسيره لما جاء في السبب الخامس من لائحة الاستئناف واعتبره منصباً على موضوع الرسوم والمـــصاريف وأتعاب المحاماة .

- **لـــــــــــــــهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول لائحة التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .**
- **وبتاريـــــــــــخ ٢٠١٤/٥/٨ قدم وكيل المميز ضدهم لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً ورد التمييز .**

وتتلخص أسبـــــاب التمـــييز الرابـــــع بما يلـــــي :

١. أخطأت المحكمة حين طبقت على وقائع هذه الدعوى قانون وضـــع الأمـــوال غير المنقولة تأميناً للدين قبل التعديل ، وحكمت بإبطـــال الإجـــراءات علـــى أساس بطلان التبليغات لعدم إلصاق الإعلانات .
٢. أخطأت المحكمة عندما استندت في قرارها على تعليمات معـــاملات التنفيـــذ ورتبت البطلان على مخالفتها في حين لا مجال لتطبيق هذه التعليمات علـــى الدعوى كون المشرع في متن القانون نفسه اعتبر كافة التبليغات صحيحة .
٣. أخطأت المحكمة حيث إن المشرع لم يرتب البطلان على مخالفة المادة (١٩) من التعليمات التي استندت إليها المحكمة في إصدارهـــا لقرارها وذلك علـــى فرض أنه تمت مخالفة التعليمات فعلاً .
٤. أخطأت المحكمة بربطها للتاريخ الوارد بمحضر التعليق الصادر من قبل مدير أراضي تسجيل ناعور والتواريـــخ الواردة في الصفحة (١٥) من القرار ذاته كونها تواريخ إعلانات البيع الثلاثة علماً بأن الإنذار النهائي يأتي في المرحلة الأخيرة من مراحل التنفيذ .
٥. أخطأت المحكمة باعتبارها إعلانات البيع ليست من ضمن التبليغـــــات ذلك أنه طالما أن إعلان البيع يتم نشره فهو وسيلة من وسائل التبليغ وقـــد جـــاء القانون المعدل وأعتبر جميع التبليغات بغض النظر عن نوعهـــا صحيحة.

- **لـــــــــــــهذه الأسباب طلبت وكيلة المميزة قبول لائحة التمييـــز شـــكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .**

- **وبتاريـــــــــخ ٢٠١٤/٥/٨ قدم وكيل المميز ضدهم لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً ورد التمييز .**

القـــــــــــــــــــــــــرار

بعـــــــد التدقيـــــــق والمداولـــــــة نجـــــد إن المدعين كـــانوا قـــد أقاموا الدعوى رقم ٢٠٠٩/٤٢٩ لدى محكمة بداية حقـــوق غـــرب عمـــان ضـــــد المدعى عليهم للمطالبة بإبطال كافة إجراءات البيع والتبليغ والإحالات المؤقتة والبيـــوع

والتسجيل ومعاملة البيع التي تمت بموجب سند تأمين الدين رقم ٢١٦ معاملة رقـم ٢٢ تاريـــــــــــخ ١٩٩٧/٨/٢٥ على قطعتي الأرض رقمي (٥٩ و ٦٠) حـوض ٣ الدريجات /أم الكندم من أراضي ناعور مقدرين دعواهم لغايات الرسـوم بمبلـــــــغ ٤١٧٠٠٠ دينار ومؤسسينها على الوقائع التالية :

١) يملك المدعي الثاني قطعة الأرض رقم (٦٠) حوض رقـم (٣) مـن أراضـي أم الكندم كما يملك المدعي الثالث قطعـة الأرض رقـم (٥٩) حـوض (٣) مـن أراضي أم الكندم حتى تاريخ تسجيلها بصورة مخالفة للقانون باسم المدعى عليـه الخامس .

٢) بتاريخ ٢٠٠٢/٥/١٣ قامت المدعى عليها الرابعة بتقديم طلب إلـى المـدعى عليه الثاني تطلب إليه تنفيذ سند تأمين الدين رقـم (٢١٦) معاملـة رقـم (٢٢) المنظم بتاريخ ١٩٩٧/٨/٢٥ بمبلغ (٢٠٠,٠٠٠) دينار وطـرح قطعتـي الأرض ذاتي الرقمين (٥٩ و ٦٠) حوض رقم (٣) الدريجات / قريـة أم الكنـدم / مـن أراضي ناعور لبيعها بالمزاد العلني .

٣) قام المدعى عليه الثاني بطرح قطعتي الأرض رقمي (٥٩ و ٦٠) حـوض ٣ أم كندم بالمزاد العلني بالرغم من عدم إمكانية طرح سند تأمين الدين رقـم ٢١٦ معاملة رقم ٢٢ تاريخ ١٩٩٧/٨/٢٥ للتنفيذ لدى دائرة أراضـي نـاعور وذلـك للأسباب التالية :

١. لعدم وجود شاهد ومعرف آخر على سند تأمين الدين وعدم وجود عنوان ومحل إقامة واضح وفق مقتضيات المادة (٦) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين.
٢. لعدم بيان المدين الأصلي هل هي الشركة أم المدعي علي قويدر.
٣. لعدم بيان صفة المدعي الثالث زياد مروان قويدر على السند.
٤. لعدم وجود وثيقة مصدقة من مرجع مختص يبين فيما إذا كان العقار مـؤجراً أم لا علماً بأن هذه الوثيقة وجوبية حسب نص المادة (٥) من قـانون وضـع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين بصيغتها قبل التعديل ووقت تنظيم السند.

٤) بالرغم من خلو السند من البيانات الإلزامية له وانقلابه إلى سند عادي لا يمكن طرحه للتنفيذ لدى دائرة الأراضي بمقتضى المادة (٧) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين والمادة (٦/٢) من قانون البينات إلا أن المدعى عليه الثاني (مدير تسجيل أراضي ناعور) قام بطرحه للتنفيذ.

٥) قامت المدعى عليها الرابعة (شركة البنك الأردني الكويتي) بطلب تنفيذ سند الدين رقم ٢١٦ معاملة رقم ٢٢ وبيع قطعتي الأراضي رقمي (٥٩ و ٦٠) حوض ٣ أم الكندم دون إعذار المدعين سنداً لأحكام المادة (١٣٥٣) من القانون المدني بدلالة المادتين (١٣٢٢ و ٢٤٦) من القانون ذاته .

٦) خالف المدعى عليه الثاني (مدير تسجيل أراضي ناعور) أحكام المادة (١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين والتي توجب إجراء جميع التبليغات وفق أحكام قانون أصول المحاكمات المدنية والسير بإجراءات بيع العقارات بالمزاد العلني استناداً إلى تباليغ باطلة بمقتضى المادة (١٦) من قانون الأصول المدنية .

٧) خالف المدعى عليه الثاني مدير تسجيل دائرة أراضي ناعور أحكام المادة (١٣/٣/أ) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين والمادة (١٦/ب/١) من تعليمات تنفيذ الدين بإصدار قرار وضع اليد بتاريخ ٢٠٠٢/٥/٣٠ مع عدم التسليم بصحة التباليغ والتي توجب إصدار قرار وضع اليد خلال مدة عشرة أيام من تاريخ انتهاء مدة الإنذار .

٨) قام المدعى عليه الثالث مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بانتخاب السيد مالك العطيات مدير الشؤون القانونية لغايات البت في الاعتراض المقدم على تقرير وضع اليد وتقدير القيمة بعد تنسيب نفسه كعضو في اللجنة مخالفة بذلك أحكام المادة (١٣/٣/أ) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين والمادة (١٦/١) من تعليمات تنفيذ الدين التي توجب أن تكون مثل هذه اللجنة مؤلفة من ذوي الخبرة لتقدير قيمة العقارات .

٩)لم يقم المدعى عليهما الثاني والثالث بإجراء تبليغ المدعين مرة أخرى نتيجة لترك معاملة التنفيذ مدة ستة أشهر من تاريخ ٢٠٠٢/١٠/٢٩ وهو تاريخ قرار اللجنة الاعتراضية وحتى تاريخ إرسال المعاملة إلى دائـــرة الأراضـــي والمـــساحة فـــي ٢٠٠٣/٤/٢٩ مخالفين بذلك أحكام المادة (١٣) من تعليمات تنفيذ الدين .

١٠)خلا ملف التنفيذ من أية إشارة تفيد بتبليـــــغ الإعلان الأول والثـــاني والثالـــث والرابع والخامس والإنذار النهائي على لوحة الإعلانات في دائرة تسجيل الأراضي وفق مقتضيات المادة (١٣/٣/ح) من القانون والمادة (١/١٩) من تعليمـــات تنفيذ الدين مما ألحق ضرراً بالغاً بالمدعين .

١١) قام المدعى عليه الثاني بإجراء المزايدة على قطعتي الأرض رقمـــــــــــي (٥٩ و ٦٠) حوض ٣ معاً مما ألحق بالمدعين أضراراً بالغة إضافـــــــة إلى مخالفة منطوق ومفهوم المادة (٢) من تعليمات تنفيذ الدين .

١٢) قام المدعى عليه الثاني مدير تسجيل أراضي ناعور بإحالة العقارين إحالة قطعية غير نهائية بتاريـــــخ ٢٠٠٣/١٠/٥ بعد تاريخ نـــشر الإعـــلان الرابـــع فـــي ٢٠٠٣/٩/٢١ وقبل انقضاء الخمسة عشر يوماً المنصوص عليها فـــي القـــانون مخالفاً بذلك أحكام المادة (١٣/٣/ج) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين والمادة ٥/ب من تعليمات تنفيذ الدين .

١٣) قام المدعى عليه الثاني مدير تسجيل أراضي ناعور بإحالة العقارين إحالة قطعية بتاريخ ٢٠٠٣/١١/٢٠ مع الإشارة إلـــى أن الإعـــلان الخـــامس كـــان بتـــاريخ ٢٠٠٣/١٠/٧وقبل انقضاء ٤٥ يوماً وفق مقتـــضيات المـــادة (١٣/٣/ج) مـــن القانون والمادة (٦) من تعليمات تنفيذ الدين .

١٤) قام المدعى عليه الثاني مدير تسجيل أراضي ناعور بإحالة العقارين إحالة قطعية بالرغم من بطلان الإعلان الخامس المنشور بتاريخ ٢٠٠٣/١٠/٧ والذي تـــضمن خطأ بأن مدة الإعلان ١٥ يوماً والذي تبعه التنويه بتاريـــــــخ ٢٠٠٣/١٠/٨ وحيث استقر قضاء محكمة التمييز على أن إعلان تصحيح الخطأ بطريق التنويـــه لا يكفي للاستمرار بالإجراءات ، فيغـــدو قرار الإحالة القطعية المستند إلى تبليغ غير أصولي باطلاً .

١٥) إن الإنذار النهائي المنشور بتاريـــــخ ٢٠٠٣/١١/٣٠ قد وقع باطلاً لعدم بيان وصف كامل للعقار الموضوع في المزايدة مع القيمة المقدرة أو البدل الأخير الذي وصلت إليه المزايدة وفق مقتضيات المادة (٣/١٣/ح) من القانون فضلاً عن عدم تبليغ الإنذار النهائي على لوحة الإعلانات في دائرة تسجيل الأراضي .

١٦) إن قرار الديوان الخـــــاص بتفسير القوانين رقم (١٩٦٨/٤) الصادر بتاريخ ١٩٦٨/١/١٠قد قام بتكييف المزاد العلنـــــي بأنه عقد مقترن بشرط فاسخ وعليه وحيث قام المدعى عليه الثاني مدير تسجيل أراضي ناعور بإحالة العقارين علـــى عهدة المدعى عليه الخامس وإجراء معاملة التسجيل لصالحه دون دفع كامل الثمن فتغدو إجراءات تسجيل العقارات دون دفع كامل ثمنها من قبـــل المـــدعى عليـــه الخامس باطلة .

١٧) قام المدعى عليه الثاني بطرح العقارين رقمي (٥٩ و ٦٠) حوض ٣ أم الكندم بالمزاد العلني معاً بالرغم من أن مقدار الدين قد بلغ ٢٠٠,٠٠٠ دينار مما ألحق بالمدين والكفلاء أضراراً بالغة مخالفاً بذلك أحكام المادة (١٣٤٦) مـــن القـــانون المدني .

١٨) إن مخالفة المدعى عليهما الثاني والثالث الإجراءات والأصول المتبعة المنصوص عليها في قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين والتعليمـــات الـــصادرة بموجبه وبموجب المادتين (١٠ و ١١) من نظام تسجيل الأراضي وبطلان كافـــة التبليغات بما فيها الإنذار النهائي أثناء تنفيذ سند الدين رقـــم ٢١٦ معاملـــة ٢٢ تاريخ ١٩٩٧/٨/٢٥ لبيع قطعتي الأرض رقمي (٥٩ و ٦٠) حوض ٣ أم الكندم بالمزاد العلني يجعل من جميع هذه الإجراءات بما فيها الإحالة المؤقتة والإحالـــة القطعية غير النهائية والإحالة القطعية وتسجيل القطعتـــين باســـــــــــــــم المدعى عليه الخامس بعد إتمام معاملة البيع مشوبة بالبطلان .

وبنتيجة المحاكمـــة أصـــدرت محكمـــة الدرجـــة الأولـــى قرارهـــا بتاريـــــخ ٢٠١٢/١١/٢١ الذي قضت فيه الحكم ببطلان كافة إجراءات معاملة تنفيذ سند تأمين الدين

رقـــم (٢١٦) معاملة رقم (٢٢) تاريخ ١٩٩٧/٨/٢٥ على قطعتي الأرض ذاتي الرقمين (٥٩ و ٦٠) حوض رقم (٣) الدريجات / أم الكندم من أراضي ناعور من مرحلة إعلان البيع والمزايدة وإبطال كافة الإجراءات المستندة له وإعادة الحـــــال إلى ما كانت عليـــه وإلزام المدعى عليهـــم الأول والثاني والثالث بالرسوم والمصاريف التي تكبدتها المدعية ومبلـــغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة ولكون المدعى عليهما الرابع والخامس لـــم يتـــسببا بأي خطأ إجرائي من قبلهما .

نظرت محكمة الاستئناف الدعوى الاســـتئنافية رقـــم (٢٠١٣/١٢٤٥٤) ، وبعـــد استكمال إجراءات التقاضي على النحو الوارد بمحاضر الدعوى ، وبتاريخ ٢٠١٤/٢/١٩ أصدرت حكمها الذي قضت فيه رد الاستئنافين التبعيين شكلاً ورد الاســـتئنافات الأصـــلية الثلاثة موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وعدم الحكم لأي من المستأنفين أصلياً وتبعياً بأية رسوم أو مصاريف أو أتعاب محاماة لأن كلاً منهم قد خسر استئنافه وإعادة الأوراق إلـــى مصدرها .

لم يلقَ الحكم الاستئنافي قبولاً لدى فرقاء الدعوى فطعنوا فيه تمييزاً ، حيث قدم على هذا الحكم أربعة تمييزات الأول مقدم من المميز مساعد المحامي العـــام المـــدني بتـــاريخ ٢٠١٤/٤/٢ والذي تبلغه وكيل المميز ضدهم (المدعون) بتـــاريخ ٢٠١٤/٤/٢١ وقـــدم لائحة جوابية بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٤ والثالث مقدم من المدعى عليه أنور راغـــب موســـى الكالوتي بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٦ مع مذكرة توضيحية لأسباب التمييز والذي تبلغهـــا وكيـــل المميز ضدهم (المدعون) بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٨ وقدم لائحة جوابية بتـــاريخ ٢٠١٤/٥/٨ والرابع مقدم من المميزة شركة البنك الأردني الكويتي بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٧ والذي تبلغها وكيل المميز ضدهم (المدعون) بتـــاريخ ٢٠١٤/٥/٥ وقـــدم لائحـــة جوابيـــة بتـــاريخ ٢٠١٤/٥/٨ والثاني مقدم من وكيل المدعين (المميزين) بتـــاريخ ٢٠١٤/٤/١٤ مرفـــق معها لائحة توضيحية والذي تبلغها مساعد المحامي العام المدني بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٥ ولم يقدم جواباً والمميز ضده المدعى عليه أنور بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٨ وقـــدم لائحـــة جوابيـــة بتاريخ ٢٠١٤/٥/٥ (وتم تقديم لوائح التمييز واللوائح الجوابية ضمن المدة القانونية) .

ورداً على أسباب التمييزات الثلاثة :

وعن أسباب تمييز شركة البنك الأردني الكويتي والمميز أنور الكالوتي والسببين الأول والثاني من أسباب تمييز المساعد ومفادها جميعاً تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها من حيث اعتمادها على تعليمات معاملة التنفيذ ورتبت البطلان على مخالفتها في حين لا مجال لتطبيق التعليمات في الدعوى كون المشرع اعتبر كافة التبليغات صحيحة ما لم يطعن فيها إلا بالتزوير ودون مراعاة أن المشرع ألغى بموجب الفقرة خامساً من المادة (٤) من القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ الصادر قبل رفع الدعوى عبارة ويعلق الإعلان في مكان واضح للعيان في دائرة تسجيل الأراضي المختصة الواردة في البند (ح) من الفقرة (٣) منها أي من المادة (١٣/٣/ح) فأصبحت التعليمات الصادرة عن موظف عام مخالفة لحكم القانون الواجب العمل بما جاء فيه لذلك فقط أخطأ القرار المميز فيما ذهب إليه من أن المشرع قد ألغى نص المادة (١٥) من القانون الأصلي والتغاضي عنها بالنص المذكور على الصفحة (١٥) من القرار المميز بينما الطعن في هذا السبب يتعلق بالتعديل الوارد على المادة (١٣/٣/ح) المتعلق بإلغاء تعليق إعلانات المزايدة والإنذار النهائي السابق نشرها في الصحف المحلية في مكان ظاهر في دائرة تسجيل الأراضي المختصة وذلك وفقاً لأحكام الفقرة خامساً من المادة (٤) من القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ وتخطئة القرار المطعون فيه الذي أضفى على تعليمات معاملات تنفيذ الدين صفة الجوهرية ورتب على ذلك البطلان مخالفاً بذلك القانون والأصول واجتهادات محكمة التمييز .

في ذلك نجد إن محكمة الاستئناف توصلت في حكمها المطعون فيه إلى تطبيق تعليمات معاملات تنفيذ الدين لسنة ٢٠٠٢ واعتبرت عدم قيام مدير التسجيل بعد إعادة معاملة تنفيذ الدين من مركز الدائرة إلى مديرية التسجيل بتعليق نسخة إعلانات بيع المال غير المنقول على لوحة الإعلانات في مديرية التسجيل بتاريخ نشرها بالصحف المحلية مخالفة جوهرية من شأنها الإخلال الجوهري بحق المدين وبطعنه مما ألحق الضرر به معللة ذلك بأن المتهمين بشراء العقارات ودخول المزايدة لا يقرأون الصحف المحلية وإنما يعتمدون على ما يعلق من إعلانات على لوحة الإعلانات في مديرية التسجيل بما يرتب البطلان .

كما توصلت على ص١٥ من قرارها بتفسير عبارة التبليغات هي الأدوات التي تبلغ للخصم وهو المدين ولا ينسحب على هذا المفهوم إعلانات البيع بالمزاد العلني لأنها ليست من ضمن التبليغات المشار إليها ، وبالتالي تكون غير مشمولة بأحكام المـــادة (١٣/١٥/أ) من القانون المعدل .

في ذلك نجد إن الثابت مـــن أوراق الملـــف أن هـــذه الـــدعوى أقيمـــت بتـــاريخ ٢٠٠٩/٨/١٦ وأنه صدر القانون رقـــــــم (٨) لســـنـــة ٢٠٠٩ قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وأصبح نافذاً بتاريـــــــــخ ٢٠٠٩/٣/١ أي قبـــل إقامـــة هـــذه الدعوى ، فيكـــون هو القانون الواجب التطبيق على وقائـــــــع هذه الدعوى .

ونجد إن هذا القانون قد ألغى المادة (١٥) من القانون الأصلي ووضع نصاً جديـــداً للمادة المذكورة واعتبر كافة التبليغات التي أجرتها دائرة تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكـــام هذا القانون صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير .

وحيث لم تطعن الجهة المدعية بالتبليغات بالتزوير وإنما بالطريقة التي جرت فيهـــا التبليغات واعتبرتها محكمة الاستئناف صحيحة فإننا نقرها على ما توصلت إليه بهذا الشق.

أما بشأن الشق المتعلق بالطعن بإجراءات البيع من حيث عدم قيام مـــدير تـــسجيل الأراضي بتبليغ الإعلان الأول والثاني والثالث والرابع والخامس والإنذار النهـــائي علـــى لوحة الإعلانات في دائرة تسجيل الأراضي وفقاً لمقتضيات المادة (١٣/٣/ح) من قـــانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين والمادة (١٩/١) من تعليمات معاملات تنفيذ الدين واكتفى بالإعلان بالصحف المحلية .

وفي ذلك نجد من استقراء محكمتنا للمادة الخامسة من القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ والتي جاء فيها بإلغاء عبارة ويعلق الإعلان في مكان واضح للعيان فـــي دائـــرة تـــسجيل الأراضي المختصة في البند (ح) من الفقرة (٣) منها أي من المادة (١٣) .

وحيث إن محكمة الاستئناف أغفلت تطبيق هذا النص الذي ألغـــى عبـــارة تعليـــق الإعلان في مكان واضح للعيان في دائرة تسجيل الأراضي واكتفى بـــالإعلان بالـــصحف المحلية كما هو وارد في سياق النص المذكور ، وإنما طبقت تعليمات تـــستند إلـــى نـــص قانوني ملغى فتكون والحالة هذه قد طبقت تعليمات صادرة عن موظف عام تتعارض مـــع أحكام قانون صادر عن سلطة تشريعية ، يضاف إلى ذلك أن المبادئ القانونية تتدرج فـــي قوتها من حيث السمو الدستور فالقانون فالنظام فالتعليمات المتعلقة بسير العمل والتـــــي لا تحمل قوة القاعدة القانونية وحيث إن محكمة الاستئناف لم توظف القاعدة القانونية والتي ألغت تعليق الإعلان على لوحة إعلانات دائرة التسجيل وطبقت تعليمات استندت إلى نص قانوني تم إلغاؤه وتوصلت إلى أن هذا الفعل (أي عدم تعليق الإعلان يرقى إلـــى درجـــة الضرر الجسيم) بالرغم من أن المادة (١٥) سالفة الإشارة وكذلك تعليمات معاملة التنفيذ لم يرد فيها أي إشارة التي ترتيب البطلان على مخالفة الإجراء الوارد فيها فيتعين والحالة هذه الرجوع إلى الأحكام العامة للبطلان في قانون أصول المحاكمـــات المدنيـــة باعتبـــار القانون العام في الإجراءات حيث نصت المادة (٢٤) منه **يكون الإجراء باطلاً إذا نـــص القانون على بطلانه أو شابه عيب جوهري ترتب عليه ضرر للخصم ولا يحكم بـــالبطلان رغم النص عليه إذا لم يترتب على الإجراء ضرر للخصم.**

وحيث إن الحكم المطعون فيه قد بُني على بطلان إجراءات لم ينص القانون علـــى بطلانها هذا من ناحية .

ومن ناحية ثانية فإن المشرع أتاح المجال أمام أطراف الخصومة بالاعتراض علـــى أي إجراء قبل الانتقال إلى مرحلة تليه فيكون الانتقال إلى مرحلة تالية بمثابة تتنازل عـــن الإجراء الذي تم قبل الانتقال للمرحلة التالية .

ومن جهة ثالثة لم يرد من البينات ما يثبت أن الجهة المدعية لحق بها ضرر نتيجـــة لإجراء عدم تعليق الإعلان على لوحة الإعلانات .

ومن جهة رابعة وباستعراض كافة نصوص قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتعديلاته الواجب التطبيق وكذلك التعليمات التي لا ترقى لدرجة القانون ولا حتـــى النظام لم تجد فيها أي نص يقضي ببطلان أي من الإجراءات الواردة فيها وإنما المـــشرع كما سلفت الإشارة أتاح المجال لأصحاب العلاقة (الدائن والمدين) الطعن فـــي الإجـــراء المخالف في حينه .

وحيث نهجت محكمة الاستئناف نهجاً مغايراً تكون هذه الأسباب ترد علـــى الحكـــم المطعون فيه وتوجب نقضه .

وعن باقي أسباب تمييز المساعد المنصب الطعن فيهـــا علـــى تخطئـــة محكمـــة الاستئناف بإلزام الخزينة بالرسوم والمصاريف والأتعاب .

في ذلك نجد وعلى ضوء ردنا على أسباب التمييزات الثلاثة والنتيجة التي توصـــلت إليها إجراء البت بهذه الأسباب بهذه المرحلة .

ورداً على أسباب تمييز المدعين :

وعن سببي التمييز ومفادهما تخطئة محكمة الاستئناف برد الاســـتئنافين التبعيـــين شكلاً بالرغم من رد دعوى المدعين فيما يخص الأسباب التي بنى عليها المدعون دعواهم ومن السبب الرابع وحتى التاسع أي أن المدعين يدخلون ضمن المحكوم عليهم فـــي هـــذه الدعوى الأمر الذي تتوافر فيه المصلحة والصفة للطعن وفقاً للمادة (١٦٩) أصول مدنية.

في ذلك نجد إن الاجتهاد القضائي مستقر على أن العلة في الاستئناف التبعي الـــذي أقره المشرع في المادة (١/١٧٩) من قانون أصول المحاكمات المدنية أن المحكـــــوم له لم يقبل بالقرار الصادر عن محكمة الدرجة الأولى إلا بمظنة أن المحكوم عليه لن يطعـــن في ذلك الحكم فإن طعن المحكوم عليه فقد أجاز المشرع للمحكوم له أن يطعن في استئناف تبعي يطلب فيه تعديل الحكم لصالحه في أي من جوانبه .

ونصت الفقرة (٢) من المادة (١٧٩) ســـالفة الإشـــارة يتبـــع الاســـتئناف التبعـــي الاستئناف الأصلي ويزول بزواله .

وحيث إن المادة (٢/١٦٩) من القانون ذاته أجازت للمحكوم له أن يطعن في الحكم إذا اعتمد على أسباب خلاف الأسباب التي بُني عليها الادعاء أو على أحد هذه الأســـباب ولا يجوز له أن يطعن في الحكم الذي قبله صراحة أو ضمناً ما لم ينص القانـــــون على غير ذلك .

وحيث إن المميز لم يطعن في الحكم باستئناف أصلي بل طعن فيه باستئناف تبعـــي طالباً فيه الحكم بفسخ القرار المستأنف لأن محكمة الدرجة الأولى بنت قرارها الذي قضت فيه لصالح المستأنفين تبعياً لأسباب خلاف الأسباب التي بُني عليها الادعاء أو على أحـــد هذه الأسباب .

وحيث إن هذا الطلب يقتضي قانوناً أن يقدم باستئناف أصلي وليس باستئناف تبعـــي كما يتضح من أحكام المادة (٢/١٧٩) من قانون أصول المحاكمات المدنية .

وحيث توصلت محكمة الاستئناف للنتيجة ذاتها التي توصلت إليها مما يتعين رد هذه الأسباب .

لـــــــــــــــــهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد الطعن التمييزي المقـــدم من المدعين ونقض الحكم المطعون فيه على ضوء ردنا على أسباب التمييزات الثلاثـــة المقدمة من شركة البنك الأردني الكويتي ومساعد المحامي العام المدني والمدعى عليـــه أنور الكالوتي وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ٢٤ رمضـــان سنـــــة ١٤٣٥ هـــ الموافـــــق ٢٠١٤/٧/٢٢ م.

عضـــــــو عضـــــــو القاضـــي المترئـــس

عضـــــــو عضـــــــو

رئيـــس الديـــوان

دقـــــــق ب . ع