بصفتها : الحقوقية

رقم القضية:٢٠١٤/٤٧٩٩

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 الحاكمـــة برئاســـة القاضـــي السيـــد فايز حمارنـــة

وعضوية القضاة السادة

محمد المحادين ، هاني قاقيـــش ، د. فؤاد الدرادكـــة، د.عيسى المومني

المميـــــــــــــــــــزان:-

١- عمر أحمد محمد مكحـل. ٢- فايز أحمد محمد مكحل.

وكيلهمـــا المحامـــي ناجـــح ربـــــاح.

المميـــــــــــــز ضـــدهـــا:-

شركـــــــــــة بنـــــــــــك الأردن .

وكيلاها المحاميان أسامـــة سكـــري ومحمـــد الجريـــري.

بتاريـــــخ ٢٠١٤/١١/٢٧ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم (٢٠١٤/٣٤٥٠) تاريخ ٢٠١٤/١٠/٣٠ القاضي بعد اتباع حكم النقض رقم (٢٠١٣/٢٥٨٤) تاريخ ٢٠١٣/١١/٢٥ بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق غرب عمان في الدعوى رقم (٢٠٠٨/٣٠٤) تاريخ ٢٠١١/٤/١٣ والحكم برد دعوى المدعيين/المستأنف ضدهما وتضمينهما الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي.

وتتلـخص أسـباب التمـــييز بما يلـــي :-

١- إن القرار المميز مستوجب النقض كون الحكم أصبح قطعياً بمواجهـة مـدير دائـرة الأراضي والمساحة ومدير التسجيل.

٢- أخطأت محكمة الاستئناف في قرارها المميز المخالف للأصـــول والقـــانون إذ جـــاءت معالجتها للقانون المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين معالجة غيـــر سليمة وتطبيقه على الدعوى رغم أن البيع موضوع دعوى الأبطال وقع قبـــل إجـــراء التعديل ولا مجال هنا لتطبيق التعديل على وقائع الدعوى.

٣- أخطأت محكمة الاستئناف بتطبيق قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقـــم (٨) لسنة ٢٠٠٩ إذ إن القانون الواجب التطبيق على الدعوى هو القـــانون رقـــم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ ذلك أن الدعوى مقامة بتاريخ ٢٠٠٨/٨/٢٢.

٤- أخطأت المحكمة بتطبيق نص المادة (١٥) من قانون وضع الأمـــوال غيـــر المنقولـــة المعدل على وقائع الدعوى إذ جاء قرار محكمة الاستئناف مخالفاً للقانون ولنص المادة (٣/١٥) من القانون ذاته كما أخطأت بتفسيرها.

٥- أخطأت محكمة الاستئناف في قرارها ذلك أن خالفت الكثير في الاجتهادات الـــصادرة عن محكمة التمييز ومنها القرار رقم (٢٠٠٩/١٤٦٣) والقرار رقم (٢٠١٠/٢٨٧٩).

٦- أخطأت محكمة الاستئناف بمعالجتها قرار النقض ذلك أن القرار نقض الحكم الاستئنافي لمعالجة طريقة حساب مدة (٩٠) يوماً المشار إليها في الفقرة (ج) من المـــادة (٣/١٥) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين.

٧- أخطأت محكمة الاستئناف في قرارها المميز بعدم معالجتها وقائع الدعوى والأخطـــاء الجوهرية التي تمت على إجراءات التنفيذ لسندي الدين موضـــوع الـــدعوى بخـــلاف موضوع بطلان التبليغات وإن المحكمة قد حصرت معالجتها على موضوع التبليغـــات فقط دون النظر إلى الإجراءات التنفيذية على سند الرهن.

لهـــــــــذه الأسباب يطلب وكيل المميزين قبول التمييز شكلاً ونقض القرار الحكم موضوعاً.

بتاريـــــــــخ ٢٠١٤/١٢/٩ قدم وكيلا المميز ضدها لائحة جوابية طلبا في نهايتها قبول الجواب شكلاً ورد التمييز وتأييد القرار المميز.

القـــــــــــــــــــــرار

بعـــــد التدقيـــــق والمداولـــــة نجد إن المدعيين عمر أحمد محمـــد مكحـــل وفايز أحمد مكحل أقاما دعواهما لدى محكمة بداية حقوق غرب عمان بمواجهـــة المـــدعى عليهما :-

١- مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته.

٢- مدير تسجيل أراضي ناعور بالإضافة لوظيفته يمثلهما المحامي العام المدني .

موضوعها إبطال تبليغات وإبطال إجراءات ومعاملة تنفيذ سند الرهن وإبطال قـــرار الإحالة مقدرين دعواهما لغايات الرسوم بمبلغ (عشرة آلاف دينار) ومؤســسين دعواهمـــا على ما يلي :-

١- سبق وأن قام المدعي الأول بوضع حصته من العقار المقام على قطعة الأرض رقـــم ١٩٢ حوض رقم ٣٧ البلد من أراضي ناعور تأميناً للدين المختوم من بنـــك الأردن إلى المدعي الثاني وذلك بموجب سند الـــرهن رقـــم ٤٣٧ معاملـــة رقـــم ٣ تـــاريخ ١٩٩٨/٥/٣ بقيمة ٣٦٠٠ دينار حيث تم تنظيم هذه السندات أصولياً أمام المدعى عليه الثاني لدى دائرة تسجيل أراضي ناعور .

٢- باشر المدعى عليه الثاني بناء على طلب الدائن بنك الأردن وبـــشكل غيـــر قـــانوني إجراءات التنفيذ على سندي الرهن المبينة في البند الأول من هذه اللائحة حيـــث تـــم توجيه إنذارات إلى المدعيين بصورة مخالفة للأصول والقـــانون بوســـاطة المركـــز الأمني بصورة مشوبة بعيب البطلان حيث كان يجب أن تتم هذه التبليغات بوســـاطة محضري المحاكم حسب أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وقانون أصول المحاكمات المدنية الأمر الذي يرتب البطلان على هذه التبليغـــات ومـــن ثـــم بطلان كافة الإجراءات .

٣- إمعاناً بالضرر باشر المدعى عليهما إجراءات التنفيذ على سندي الدين بصورة مخالفة للأصول والقانون واعتماداً على تبليغات باطلة حيث تم إجراء كشف وضع اليد على العقار ولم يتم وضعه بصورة صحيحة وذلك تم نشر إعلانات البيع بصورة مخالفـــة للأصول والقانون وتمت إجراءات البيع والدلالة بشكل مخالف للأصـــول والقـــانون

وليس كما تقتضيه الأصول القانونية المتبعة الأمر الذي يرتب البطلان على هذه الإجراءات .

٤- كذلك استمر المدعى عليهما بإجراءات التنفيذ على سندي الدين بشكل مخالف للأصول والقانون بصورة مشوبة بعيب البطلان وتم صدور قرارات الإحالة والحالة القطعية اعتماداً على إجراءات باطلة ومخالفة للأصول والقانون وكذلك تم تبليغ الإنذار النهائي للمدعيين بصورة مخالفة للأصول والقانون الأمر الذي جعل قرار الإحالة النهائي على المزايد الأخير مشوباً بعيب البطلان ومستوجباً للإلغاء لمخالفته القانون.

٥- إن كافة الإجراءات التي قام بها المدعى عليهما والتي أدت إلى إحالة العقار موضوع سند الرهن العائد للمدعي الأول إلى المزايد الأخير إحالة باطلة باعتبار أن كافة إجراءات التنفيذ على سندي الرهن كان بشكل باطل ومخالف للأصول والقانون الأمر الذي يرتب البطلان على قرار الإحالة والبيع ويرتب كذلك البطلان على تسجيل العقار باسم المزايد الأخير.

نظرت محكمة بداية حقوق غرب عمان الدعوى رقم ٢٠٠٨/٣٠٤ التي تشكلت لديها بين المدعيين والمدعى عليهما وذلك بعد أن تقرر إدخال بنك الأردن كمدعى عليه ثالث في هذه الدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١١/٤/١٣ حكماً يقضي بإبطال إجراءات المزايدة والإحالة النهائية وسند تسجيل حصة المدعي باسم المدعى عليه بنك الأردن والتي تمت استناداً إلى معاملة تنفيذ سندي الدين موضوع الدعوى رقم ٤٣٧ تاريخ ١٩٩٧/١/٧ و ١٣٢ تاريخ ١٩٩٨/٥/٣ دائرة تسجيل أراضي ناعور وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل البدء بالمعاملة بقيد حصص المدعي عمر باسمه ورد الدعوى المقامة من المدعي فايز والحكم بإلزام الخزينة وبنك الأردن بالرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة مناصفة بينهما حيث طعن المدعى عليه بنك الأردن بالحكم المذكور لدى محكمتنا للأسباب الواردة في لائحة الاستئناف .

لم يرضَ المدعى عليه بنك الأردن حيث استدعى استئنافه.

بنتيجة المحاكمة أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها رقم (٢٠١١/٢٢٩٩٠) تاريخ ٢٠١٢/٥/١٤ والمتضمن رد الاستئناف وتأييد الحكم من حيث الحكم بإبطال إجراءات

المزايدة وفسخه من حيث الحكم بأتعاب محاماة على المستأنف ضده فايز وبالوقت ذاته إلـــزام المستأنف ضده فايز بمبلغ (١٨٧,٥) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي وإلزام بنـــك الأردن بمبلغ (٦٢,٥) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي.

لم يقبل المستأنف (المدعى عليه) بنك الأردن بالقرار حيث استدعى تمييزه وللـــسببين الواردين في لائحة التمييز.

وتقدم وكيل المميز ضده بلائحة جوابية طلب فيها رد التمييز.

بتـــــاريخ ٢٠١٣/١١/٢٥ أصـــــدرت محكمتنـــــا قرارهـــــا رقـــــم (٢٠١٣/٢٥٨٤) وجاء فيه:-

(وللرد على سببي التمييز:-

وعن الـــسبب الأول ومفاده النعي على القرار المطعون فيه الخطأ باعتبار التبليغـــات التي تمت باطلة دون مراعاة نص المادة (٣/١٥) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين المعدل رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩.

فإنه وبالرجوع للملف نجد إن محكمة الاستئناف لـــم تعـــالج نـــص المـــادة (٣/١٥) والقانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين كما أنها لم تتعرض للاستثناءات الواردة في الفقرة (ج) من المادة نفسها .

كذلك فإن محكمة الاستئناف لم تعالج ما استقر عليه قضاؤنا ومنها ما هو وارد فـــي القرار رقم (٢٠١٠/١٦٢٣) تاريخ ٢٠١٢/٣/٦ بطريق حساب مدة التسعين يوماً المشار إليها في الفقرة (ج) من المادة (٣/١٥) المشار إليها.

وحيث إن معالجة ما تم الإشارة إليه قد يؤثر على النتيجة النهائية فإن هذا السبب يرد على القرار المطعون فيه ويوجب نقضه.

لهـــــــــــــــذا ودون حاجة للرد على السبب الثاني نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني).

بعد إعادة القضية إلى محكمة الاستئناف تلي قرار النقض وأبدى الطرفان ملاحظاتهما حول ما ورد في القرار وقررت المحكمة اتباع ما ورد في القرار.

وبعد استكمال إجراءات المحكمة أصدرت المحكمة قرارهـــا رقـــم (٢٠١٤/٣٤٥٠) تاريخ ٢٠١٤/١٠/٣٠ والمتضمن فسخ القرار المستأنف ورد دعوى المـــدعيين (المـــستأنف ضدهما) وتضمينهما الرسوم والمصاريف ومبلغ سبعمئة وخمسين ديناراً أتعاب محاماة عـــن مرحلتي التقاضي .

لم يرضَ المستأنف ضدهما (المدعيان) بالقرار حيث استدعيا تمييزه وللأسباب الواردة في لائحة التمييز.

وتقدم وكيل المميز ضده شركة بنك الأردن بلائحة جوابية طلب فيها رد التمييز.

وللرد على أسباب التمييز :-

وعن السبب الأول ومفاده النعي على القرار المطعون فيه الخطأ مـــن حيـــث عـــدم ملاحظة أن الحكم أصبح قطعياً بمواجهة مدير دائرة الأراضي والمساحة ومدير التسجيل.

فإننا نجد إن مخاصمة مدير الأراضي ومدير التسجيل هي خصومة شكلية هـــذا مـــن ناحية.

ومن ناحية أخرى فإن الحكم يصدر بمواجهة المدعى عليهم جميعاً في مثل هذه الحالة وبالتالي فإن القول إن الحكم البدائي أصبح قطعياً بمواجهة مدير الأراضي ومـــدير التـــسجيل غير وارد مما يستوجب رد هذا السبب.

وعن باقي أسباب التمييز ومفادها النعي على القرار المطعون فيه الخطأ من حيـــث اتباع النقض وعدم مراعاة ما ورد في القرار والخطأ من حيث تطبيق القانون رقم (٨) لـــسنة ٢٠٠٩ حيث إن هذا القانون لا يطبق على الوقائع السابقة لصدوره.

وللرد على ذلك فإن محكمة الاستئناف استعملت الخيار الممنوح لهـــا فـــي القـــانون باتباعها ما ورد بقرار النقض.

كما أن محكمة الاستئناف وبعد اتباعها على ما ورد بقرار النقض طبقت القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ النافذ بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١ اعتبرت جميع التبليغات التـــي أجرتهـــا دوائـــر التسجيل قبل نفاذ أحكامه صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير.

إن الاستثناء الوارد في المادة (١٥/٣/ج) فإنه لا مجال لتطبيقه حيث لم يكن العقـــار مسجلاً قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ القانون وإن المدعيين لـــم يحـــدثا أيـــة إنـــشاءات أو تحسينات جوهرية للعقار موضوع الدعوى.

وحيث توصلت محكمة الاستئناف إلى هذه النتيجة بعد اتباعها ما ورد بقرار الـــنقض وطبقت القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ بشكل سليم .

فإن هذه الأسباب مستوجبة الرد.

لهـــــــــــــــذا واستناداً لما تقدم نقـــرر رد الطعـــن وتأييـــد القـــرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قـــراراً صدر بتاريـــخ ٢٥ جمادى الأولى سنة ١٤٣٦هـــ الموافق ٢٠١٥/٣/١٦م

عضـــــــو نائب الرئيس عضـــــــو نائب الرئيس برئاسة القاضي نائب الرئيس

عضـــــــو نائب الرئيس عضـــــــو نائب الرئيس

رئيـــــس الديـــــوان

دقـــــــــــــق

س.أ

h14-4799 س.أ