محكمة التمييز الأردنية
بصفتها: الحقوقيـــــة
رقم القضية: ٢٠١٥/٢٠٦٦

المملكة الأردنية الهاشمية
وزارة العـدل
القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمـة وإصـدار
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد محمد متروك العجارمة
وعضويـــة القضـــاة الســـادة
يوسف ذيابات، د.عيسى المومني، محمود البطوش، محمد البيرودي

المميـــزان: ١- وســـام عثمـــان حســـين الكـــردي.
٢- عمـــار وليـــد حلمـــي الشـــاهد.
وكيلهمـــا المحـــامي شـــادي القاســـم.

المميز ضدهما: ١- البنك الأهلي الأردني بصفته الخلف القانوني لبنك فيلادلفيا للاستثمار.
وكيلـــه المحـــامي فـــارس النابلســـي.
٢- مســـاعد المحـــامي العـــام المـــدني.

بتاريـــخ ٢٠١٥/٣/٩ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم (٢٠١٤/٣٥٤٨٠) تاريخ ٢٠١٥/٢/٢٤ القاضـي (بعـد اتباع النقض الصادر عن محكمة التمييز فـي الـدعوى رقـم ٢٠١٣/٤١٢٤ تـاريخ ٢٠١٤/٧/٢١) برد الاستئناف التبعي وبالوقت ذاته قبول الاسـتئنافين المقـدمين مـن مساعد المحامي العام المدني والبنك الأهلي الأردني وفسخ القرار المستأنف (الصـادر عن محكمة بداية حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٠٠٩/٢٦٢٠ تـاريخ ٢٠١٠/٩/٢٢) للأسباب المشار إليها في كل منهمـا ورد دعـوى المـدعيين وتضـمينهما الرسـوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي المحاكمـة للمسـتأنفين أصلياً ومناصفة بينهما.

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي:

١) أخطأت المحكمة بحكمها المخالف للأصول والقانون وغير المعلل تعليلاً قانونياً سائغاً ولم يعالج كافة أسباب الاستئناف بشكل واضح ومفصل وفقاً لما ورد في أحكام المادة ١٨٨ من قانون أصول المحاكمات المدنية.

٢) أخطأت المحكمة في قرارها الذي انصب بمجمله على نقطة قانونية واحدة فقط وهي الاستثناء الوارد في نص المادة ٣/١٥ من قانون وضع الأموال المنقولة تأميناً للدين.

٣) أخطأت المحكمة بتفسير وتطبيق نص المادة ٣/١٥ من قانون وضع الأموال المنقولة تأميناً للدين ذلك أن الاستثناء المنصوص عليه في المادة تضمن ثلاثة شروط توافرت جميعها قانونياً وواقعياً لتنهض سبباً في إبطال إجراءات تنفيذ سند الدين.

٤) أخطأت المحكمة بالنتيجة التي وصلت إليها ذلك أن جميع إجراءات التنفيذ بما فيها البيع وقيمة المزاودة وإعلانات الصحف جاءت مخالفة للأصول والقانون.

٥) أخطأت المحكمة بالاستناد فقط إلى سلامة إجراءات التبليغ والتنفيذ من عدمه دون البحث في أصل الدين وسند تأمين الدين والتوقيع عليه وملكية العقار موضوع الدعوى وإغفالها جميع الأسباب الواردة في لائحة الاستئناف التبعي.

لهذه الأسباب يطلب وكيل المميزين قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

بتاريخ ٢٠١٥/٣/١٧ قدم وكيل المميز ضده الأول لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز وتصديق القرار المميز.

القـــــــرار

لدى التدقيـــــــق والمداولـــــة نجد إن وقائع الدعوى تشير إلى أن المدعيين:

١- وسام عثمان حسين الكردي .

٢- عمار وليد حلمي الشاهد .

كانا قد أقاما هـذه الـدعوى لـدى محكمـة بدايـة حقـوق عمـان بمواجهـة المدعى عليهم:

١- البنك الأهلي الأردني .

٢- بنك فيلادلفيا للاستثمار .

٣- مدير تسجيل أراضي عمان بالإضافة لوظيفته .

بموضوع بطلان تبليغات و إجراءات تنفيذ سند تأمين .

وخلاصة ما جاء بلائحة الدعوى من أن المدعية الأولى تملك قطعة الأرض رقـم (١٣٣٨) من حوض رقم (١٣) من أراضي عمان / الشميساني وما عليها من بناء.

قام المدعى عليهم بالحجز على العقار المذكور أعلاه و العائد للمدعية الأولى وتنفيذ سند تأمين دين مقابل أموال غير منقولة دون علم المدعية الأولى .

المدعية الأولى لم توقع على أي سـند تـأمين لصـالح المـدعى عليهمـا الأول والثاني و/أو أية جهة أخرى وأن سند التأمين الذي تم بموجبه تنفيذ سند الدين المزعوم لا علاقة ولا علم للمدعية الأولى به ولا يوجد لها توقيع عليه ولم توكل من يوقعه نيابه عنها .

المدعية الأولى ذمتها غير مشغولة للمدعى عليهمـــا الأول و الثـــاني بـــأي مبلـــغ ولم تقترض منهما أية أموال و لم تقم بتنظيم أي سند معهما مهما كان نوعه .

وبالتناوب فإن قيمة العقار مقدر بمبلغ (٧٤٣٥٢٠) ديناراً وقيمة الدين المزعـــوم مبلغ (١٥٠٠٠٠) دينار ومقدار المزاد الأخير (٤٥٠٠٠٠) دينـــار ممـــا يلحـــق بالمدعية الأولى ضرراً جسيماً ويوقعها في ضيق شديد جراء هذا البيع لتفاوت مقـــدار المزاودة مع مقدار التقدير ، علماً بأن العقار يساوي أضعاف هذا المبلغ .

سند التأمين يعد من قبيل العقود الملزمة للجانبين مما يتوجب معه إعذار المدين .

إن تنفيذ سند التأمين قد تم بواسطة مدير تسجيل أراضي عمان في حين أن القانون أوجب تنفيذ مثل هذه السندات أمام دوائر التنفيذ المختصة .

إن كافة تبليغات سند التأمين مخالفة للأصول والقانون .

إن كافة إجراءات تنفيذ سند التأمين والبيع بالمزاد العلني قد تمت بصـــورة غيـــر صحيحة ومخالفة للقانون والأصول .

وطلبا بالنتيجة الحكم ببطلان جميع إجراءات تنفيذ سند التأمين موضـــوع الـــدعوى وتضمين المدعى عليهم الرسوم و المصاريف وأتعاب المحاماة .

وبتاريخ ٢٠١٠/٩/٢٢ قررت محكمة البداية الحكم بإبطال كافة إجراءات معاملـــة تنفيذ سند الدين رقم (١٩١) علـــى قطعـــة الأرض رقـــم (١٣٣٨) حـــوض (١٣) وتضمين المدعى عليهما الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة .

الأمر الذي لم يلقَ قبولاً من وكيل إدارة قضايا الدولة والبنك الأهلـــي الأردنـــي إذ طعنا بالقرار باستئناف أصلي كما طعن به المســـتأنف ضـــدهما (وســـام وعمـــار) باستئناف تبعي .

وبتاريخ ٢٠١١/١٢/٢٢ قضت محكمة الاستئناف رد الاستئناف التبعي موضـــوعاً وبالوقت ذاته قبول الاستئنافين المقدمين من مساعد المحامي العام المدني والبنك الأهلي الأردني وفسخ القرار المستأنف للأسباب المشار إليها في كـــل منهمـــا ورد دعـــوى المدعيين وتضمينهما الرسوم والمصاريف ومبلغ ٧٥٠ ديناراً أتعـــاب محامـــاة عـــن مرحلتي التقاضي للمستأنفين أصلياً مناصفة بينهما .

لم يرتضِ المدعيان بالقرار الاستئنافي المشار إليه وتقدما بهذا التمييز للطعن فيه .

وبتاريخ ٢٠١٤/٣/١٧ قررت محكمة التمييـــز بقرارهـــا رقـــم (٢٠١٣/٤١٢٤) تكليف الطاعنين بدفع فرق الرسم .

وبتاريخ ٢٠١٤/٥/٤ تقرر قبول الطعن التمييزي برسوم مؤجلة بموجب القرار رقم (٢٠١٤/١٨) .

وبتاريخ ٢٠١٤/٧/٢١ قررت محكمة التمييز بقرارها رقم ٢٠١٣/٤١٢٤ ما يلي:

((**وقبل الرد على أسباب الطعن التمييزي** نجد إن الطاعنين (المـــدعيين) وســـام عثمان حسين الكردي وعمار وليد حلمي الشاهد لم يقوما بدفع فرق الرسم عن مرحلـــة الدرجة الأولى البالغ ٣٥٩٠ ديناراً وكذلك الطاعن بالطعن الاستئنافي البنـــك الأهلـــي الأردني الذي كان قد تقدم بلائحة استئنافه للطعن بالحكم الصادر عن محكمة الدرجـــة الأولى .

وحيث إن المدعيين قد اكتفيا بدفع مبلغ ١١٠ دنانير عن مرحلة الدرجة الأولى ولم يقوما بدفع الرسوم المتوجب دفعها البالغة ٣٥٩٠ ديناراً وكذلك لم يقم الطاعن البنـــك الأهلي الأردني في الطعن الاستئنافي بدفع كامل الرسوم المتوجب دفعها البالغة ٢٥٠٠ دينار واكتفى بدفع مبلغ ١٢٠٠ دينار .

وحيث إن محكمة الاستئناف لم تقم بتكليف الطاعنين المدعيين بدفع فـــرق الرســـم المشار إليه عن مرحلة الدرجة الأولى ولم تقم بتكليف البنك الأهلي الأردني بدفع فرق الرسم عن مرحلة الاستئناف المشار إليه وذلك خلال مدة تحددها لهم لغايـــات أحكـــام المادة (١٢٤) من قانون أصول المحاكمات المدنية فيكون قرارهـــا ســـابقاً لأوانـــه ومستوجباً للنقض .

لهذا ودون حاجة للرد على أسباب الطعن التمييزي نقرر نقض القرار المطعون فيـــه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى)).

أعيدت الدعوى لمحكمة الاستئناف حيث قامت باتباع النقض ومـــن ثـــم أصـــدرت قرارها بتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٤ المتضمن رد الاستئناف التبعي موضوعاً وبالوقت ذاتـــه قبول الاستئنافين المقدمين من مساعد المحامي العام المدني والبنك الأهلـــي الأردنـــي وفسخ القرار المستأنف ورد دعوى المدعيين وتضمينهما الرسوم والمصاريف ومبلـــغ ٧٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي للمستأنفين أصلياً مناصفة بينهما.

لم يرتضِ المدعيان بالقرار الاستئنافي المشار إليه وتقدما بهذا التمييز للطعن فيه.

<u>وفي الرد على أسباب الطعن التمييزي</u>:

وعن جميع أسباب الطعن التمييزي التي ينعى فيها الطاعن عن محكمة الاســـتئناف خطأها فيما توصلت إليه بقرارها المطعون فيه وبتفسير وتطبيق أحكام المادة ٣/١٥ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين.

وللرد على ذلك نجد إنه ومن استقراء نص المادة ٣/١٥ من قانون وضع الأمـــوال غير المنقولة تأميناً للدين وتعديلاته رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ التي تنص:

((أ) تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل قبل أحكام هذا القانون المعدل صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير.

ب) تسري أحكام البند (أ) من هذه الفقرة على ما لم يكن قد تم الفصـــل فيـــه مـــن القضايا المنظورة أمام المحاكم.

ج) يستثنى من أحكام البندين (أ – ب) من هذه الفقرة التبليغات المتعلقة بـــإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول الذي كان مسجلاً باسم المحال عليه قبل تســـعين يوماً من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون وبدون إحـــداث منشـــآت أو تحســـينات جوهرية عليه)).

وحيث إن هذا القانون المعدل أصبح نافذ المفعول والعمل به اعتباراً مـــن تـــاريخ ٢٠٠٩/٣/١ وأن العقار موضوع الدعوى أحيل على البنك الأهلي الأردني إحالة قطعية بتاريخ ٢٠٠٩/٧/١٧ أي بعد نفاذ أحكام هذا القانون.

وحيث إن ملكية العقار ما زالت باسم المحال عليه البنك ولم يحـــدث أي تحســـينات جوهرية أو إنشاءات على العقار.

وحيث إن التبليغات للإنذارات العدلية قد تمت من خلال مركـــز أمـــن الشميســـاني وعليه يكون الاستثناء الوارد في الفقرة (ج) من المادة ١٥ المشار إليها ينطبـــق علـــى وقائع الدعوى.

وخلافاً لما توصلت إليه محكمة الاستئناف الأمر الذي كـــان معـــه علـــى محكمـــة الاستئناف معالجة أسباب الدعوى وفقاً لذلك ولما لم تفعل يكون قرارها مستوجباً النقض لورود هذه الأسباب عليه.

وعن اللائحة الجوابية وبردنا على أسباب الطعن التمييزي ما يكفـــي للـــرد عليهـــا تحاشياً للتكرار.

لهذا نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضـــى القانوني.

قـــراراً صدر بتاريخ ٢٠ ذي الحجة سنـــة ١٤٣٦هـــ الموافـــق ٢٠١٥/١٠/٤م.

عضـــــــو	عضـــــــو	برئاسة القاضي
نائب الرئيس	نائب الرئيس	نائـــب الرئيس
عضـــــــو	عضـــــــو	

رئيس الديوان

دقـــق/ ع م