محكمة التمييز الأردنية

بصفتها: الحقوقية

رقم القضيــة :

٢٠١٥/٢٠٨٢

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصـــادر مـــن محكمـــة التمييـــز المأذونـــة بإجـــراء المحاكمـــة وإصـــدار الحكـم باسـم حضـرة صاحـب الجلالـة ملـك المملكـة الأردنيـة الهاشميـة

عبـدالله الثانـي ابـن الحسيـن المعظـم

الهيئـة الحاكمـة برئاسـة القاضـي السيـد فايـز حمارنـــة .

وعضويــــــــة القضـــــاة الســـــادة

محمد المحادين ، هاني قاقيـش ، د. فؤاد الدرادكـة ، د. عيسى المومنـي .

المميــــــــــــــــزون :

١. شركة علي مروان علي قويدر وشركاه .
٢. علي مروان علي قويدر .
٣. زياد مروان علي قويدر .

وكيلهم المحامي يوسف الشوابكة .

المميـــز ضــــــدهم :

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 .

يمثلهـم مسـاعد المحامـي العـام المدنـي .

٤. أنور راغب موسى الكالوتي / وكيلاه المحاميان أكرم القطامي ومعن القطامي.
٥. شركة البنك الأردني الكويتي / وكيلته المحامية لبنى الهلسة .

بتاريـــــــــــــخ ٢٠١٥/٤/٢٢ قدم هذا التمييز للطعن في القـــرار الـــصادر عن محكمة استئناف حقوق عمـــان فـــي القـــضية رقـــم (٢٠١٤/٢٧٩١٧) تـــاريخ ٢٠١٥/٣/٢٥ القاضي بعد اتباع الـــنقض الـــصادر بموجـــب قـــرار محكمـــة التمييـــز رقـــــــم (٢٠١٤/٢١٣٠) بتاريخ ٢٠١٤/٧/٢٢ (بقبـــول الاســـتئنافات الثلاثـــة موضوعاً وفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق غـــرب عمـــان فـــي القضية رقم (٢٠٠٩/٤٢٩) تاريخ ٢٠١٢/١١/٢١) وتبعاً لذلك رد دعوى المـــدعين وتضمينهم بالتضامن الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٥٠٠) دينار بدل أتعـــاب محامـــاة للمستأنفين على أن توزع بينهم بالتساوي .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلـــــي :

أولاً : أخطأت المحكمة بإصدارها القرار جهة الطعن والحكم برد دعوى المميـــزين استناداً إلى تحصين التبليغات وفق أحكام المادة (٥/٤) من القانون رقـــــــــــم (٨) لسنة ٢٠٠٩.

ثانياً : وبالتناوب ، أخطأت المحكمة بإصدارها القرار جهة الطعن وإنزالهـــا حكـــم القانون بأثر رجعي إذ إنه وباستعراض كافة نصوص القانون المعدل رقـــــــــــم (٨) لسنة ٢٠٠٩ نجد إنها قد خلت من سريان أحكامها بأثر رجعي باستثناء تحـــصين التبليغات وفق أحكام المادة (١٥/٣/أ+ب) الواردة ضمن هذه النصوص .

ثالثاً : وبالتناوب ،أخطأت المحكمة بإصدارها القرار جهة الطعن من جهة إغفالها نص المادة (٢/٩٣) من الدستور الأردني والمادتين السابعة والثامنـــة مـــن القـــانون المدني الأردني .

رابعاً : وبالتناوب ، أخطأت المحكمة بإصدارها القرار جهة الطعن وبقولها علـــى الصفحة (١٥) من قرار الحكم أن أحكام القانون لم تتضمن النص على بطلان مثل هذه الإجراءات حال مخالفتها .

خامساً : وبالتناوب ، أخطأت المحكمة بإصدارها القرار جهة الطعـــن بقولهـــا إن المشرع أتاح المجال أمام أطراف الخصومة الاعتراض على الإجراءات فلا يعنـــي ذلـــك التنازل عن الطعن في البطلان .

سادساً : وبالتناوب ، أخطأت المحكمة بإصدارها القرار جهة الطعن من جهة عدم إلحاق أية أضرار بالجهة المميزة نتيجة لعدم تعليق الإعلانات .

- لـــــــــــــــــــــــهذه الأسباب طلب وكيل المميزين قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز .

- بتاريـــــــــــــــــــــــخ ٢٠١٥/٥/١٢ قدم وكيل المميـــز ضـــدها شركة البنك الأردني الكويتي لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً وفـــي الموضوع رد التمييز .

- بتاريـــــــــــــــــــــــخ ٢٠١٥/٥/٥ قدم وكيل المميـــز ضـــده أنور الكالوتي لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضـــوع رد التمييز .

القـــــــــــــــــــــــرار

بعـــــــد التدقيـــــــق والمداولـــــــة نجـــــد إن المدعين كـــانوا قـــد أقاموا الدعوى رقم ٢٠٠٩/٤٢٩ لدى محكمة بداية حقـــوق غـــرب عمـــان ضـــــــد المدعى عليهم للمطالبة بإبطال كافة إجراءات البيع والتبليغ والإحالات المؤقتة والبيـــوع والتسجيل ومعاملة البيع التي تمت بموجب سند تأمين الدين رقم ٢١٦ معاملة رقـــم ٢٢ تاريـــــــــــخ ١٩٩٧/٨/٢٥ على قطعتي الأرض رقمي (٥٩ و ٦٠) حـــوض ٣ الدريجات /أم الكندم من أراضي ناعور مقدرين دعواهم لغايات الرســـوم بمبلـــــــــغ ٤١٧٠٠٠ دينار ومؤسسينها على الوقائع التالية :

١) يملك المدعي الثاني قطعة الأرض رقم (٦٠) حوض رقـــم (٣) مـــن أراضـــي أم الكندم كما يملك المدعي الثالث قطعـــة الأرض رقـــم (٥٩) حـــوض (٣) مـــن أراضي أم الكندم حتى تاريخ تسجيلها بصورة مخالفة للقانون باسم المدعى عليـــه الخامس .

٢) بتاريـــــــــــــخ ٢٠٠٢/٥/١٣ قامت المدعى عليها الرابعة بتقديم طلب إلى المدعى عليه الثاني تطلب إليه تنفيذ سند تأمين الدين رقم (٢١٦) معاملة رقم (٢٢) المنظم بتاريخ ١٩٩٧/٨/٢٥ بمبلغ (٢٠٠,٠٠٠) دينـــار وطـــرح قطعتـــي الأرض ذاتي الرقمين (٥٩ و ٦٠) حوض رقم (٣) الدريجات / قريـــة أم الكنـــدم من أراضي ناعور لبيعها بالمزاد العلني .

٣) قام المدعى عليه الثاني بطرح قطعتي الأرض رقمي (٥٩ و ٦٠) حـــوض ٣ أم كندم بالمزاد العلني بالرغم من عدم إمكانية طرح سند تأمين الدين رقـــم ٢١٦ معاملة رقم ٢٢ تاريخ ١٩٩٧/٨/٢٥ للتنفيذ لدى دائرة أراضـــي نـــاعور وذلـــك 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 مـــؤجراً أم لا علماً بأن هذه الوثيقة وجوبية حسب نص المادة (٥) من قـــانون وضـــع 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 يمكـــن طرحه للتنفيذ لدى دائرة الأراضي بمقتضى المادة (٧) من قانون وضـــع الأمـــوال غير المنقولة تأميناً للدين والمادة (٦/٢) من قانون البينـــات 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) حـــوض ٣ أم الكندم دون إعذار المدعين سنداً لأحكام المادة (١٣٥٣) من القـــانون المـــدني بدلالة المادتين (١٣٢٢ و ٢٤٦) من القانون ذاته .

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

٧) خالف المدعى عليه الثاني مدير تسجيل دائـــرة أراضـــي نـــاعور أحكـــام المـــادة (١٣/٣/أ) من قانون وضع الأموال غير المنقولـــة تأمينـــــاً للـــدين والمـــادة (١٦/ب/١) مـــن تعليمـــات تنفيـــذ الـــدين بإصـــدار قـــرار وضـــع اليـــد بتاريـــــــــــخ 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 مالـــك العطيات مدير الشؤون القانونية لغايات البت في الاعتراض المقدم علـــى تقريـــر وضع اليد وتقدير القيمة بعد تنسيب نفسه كعضو في اللجنة مخالفة بـــذلك أحكـــام المادة (١٣/٣/أ) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأمينـــاً للـــدين والمـــادة (١٦/١) من تعليمات تنفيذ الدين التي توجب أن تكون مثل هذه اللجنة مؤلفة من ذوي الخبرة لتقدير قيمة العقـــــارات .

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 بتاريـــــخ 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 (١٣/٣/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 بتاريـــــــخ 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 الاســتئنافية رقــم (٢٠١٣/١٢٤٥٤) ، وبعــد استكمال إجراءات التقاضي على النحو الوارد بمحاضر الدعوى ، وبتاريخ ٢٠١٤/٢/١٩ أصدرت حكمها الذي قضت فيه رد الاستئنافين التبعيين شكلاً ورد الاســتئنافات الأصــلية 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 إلــى 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 العــام المــدني بتــاريخ ٢٠١٤/٤/٢ والذي تبلغه وكيل المميز ضدهم (المــدعين) بتــاريخ ٢٠١٤/٤/٢١ وقــدم لائحة جوابية بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٤ والثالث مقدم من المدعى عليه أنور راغــب موســى الكالوتي بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٦ مع مذكرة توضيحية لأسباب التمييز والذي تبلغهــا وكيــل المميز ضدهم (المدعين) بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٨ وقدم لائحة جوابية بتــاريخ ٢٠١٤/٥/٨ والرابع مقدم من المميزة شركة البنك الأردني الكويتي بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٧ والذي تبلغها وكيل المميز ضدهم (المدعين) بتــاريخ ٢٠١٤/٥/٥ وقــدم لائحــة جوابيــة بتــاريخ ٢٠١٤/٥/٨ والثاني مقدم من وكيل المدعين (المميزين) بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٤ مرفقاً معه لائحة توضيحية والذي تبلغها مساعد المحامي العام المدني بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٥ ولم يقدم جواباً والمميز ضده المدعى عليه أنور بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٨ وقدم لائحة جوابية بتــاريخ ٢٠١٤/٥/٥ (وتم تقديم لوائح التمييز واللوائح الجوابية ضمن المدة القانونية) .

كانت محكمة التمييز بموجب القرار رقم (٢٠١٤/٢١٣٠) تاريخ ٢٠١٤/٧/٢٢ قد قضت :

(ورداً على أسباب التمييزات الثلاثة :

وعن أسباب تمييز شركة البنك الأردني الكويتي والمميز أنور الكالوتي والــسببين الأول والثاني من أسباب تمييز المساعد ومفادها جميعاً تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها من حيث اعتمادها على تعليمات معاملة التنفيذ ورتبت الــبطلان علــى 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 ألغــى بموجــب الفقــرة 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 الـصادرة عن موظف عام مخالفة لحكم القانون الواجب العمل بما جاء فيه لذلك فقط أخطـأ القـرار المميز فيما ذهب إليه من أن المشرع قد ألغى نص المادة (١٥) مـن القـانون الأصـلي 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 تسجيـل الأراضي المختصة وذلك وفقاً لأحكام الفقرة خامساً من المادة (٤) من القانون رقـم (٨) لسنة ٢٠٠٩ وتخطئة القرار المطعون فيه الذي أضفى على تعليمات معاملات تنفيـذ الدين صفة الجوهرية ورتب على ذلك البطلان مخالفاً بذلك القانون والأصول واجتهـادات محكمة التمييز .

في ذلك نجد إن محكمة الاستئناف توصلت في حكمها المطعون فيـه إلـى تطبيـق تعليمات معاملات تنفيذ الدين لسنة ٢٠٠٢ واعتبرت عدم قيام مدير التسجيل بعـد إعـادة معاملة تنفيذ الدين من مركز الدائرة إلى مديرية التسجيل بتعليق نسخة إعلانات بيع المـال غير المنقول على لوحة الإعلانات في مديرية التسجيل بتاريخ نشرها بالـصحف المحليـة مخالفة جوهرية من شأنها الإخلال الجوهري بحق المدين وبطعنه مما ألحق الـضرر بـه معللة ذلك بأن المهتمين بشراء العقارات ودخول المزايدة لا يقرأون الصحف المحلية وإنما يعتمدون على ما يعلق من إعلانات على لوحة الإعلانات في مديرية التسجيل بما يرتـب 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 المـادة (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 القانونيـــــــة وحيث إن محكمة الاستئنـــــــاف لم تطبق القاعدة

القانونية والتي ألغت تعليق الإعلان على لوحة إعلانات دائـــرة التـــسجيل وطبقـــت تعليمات استندت إلى نص قانوني تم إلغاؤه وتوصلت إلى أن هذا الفعل (أي عدم تعليـــق الإعلان يرقى إلى درجة الضرر الجسيم) بالرغم من أن المادة (١٥) ســـالفة الإشـــارة وكذلك تعليمات معاملة التنفيذ لم يرد فيها أي إشارة التي ترتيب الـــبطلان علـــى مخالفـــة الإجراء الوارد فيها فيتعين والحالة هذه الرجوع إلى الأحكام العامة للبطلان فـــي قـــانون أصول المحاكمات المدنية باعتبار القانون العام في الإجراءات حيث نصت المـــادة (٢٤) منه **يكون الإجراء باطلاً إذا نص القانون على بطلانه أو شابه عيب جوهري ترتب عليه ضرر للخصم ولا يحكم بالبطلان رغم النص عليه إذا لم يترتب علـــى الإجـــراء ضـــرر 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 نجد أي نص يقضي ببطلان أي من الإجراءات الواردة فيها وإنما المشرع كمـــا سلفت الإشارة أتاح المجال لأصحاب العلاقة (الدائن والمـــدين) الطعـــن 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 إرجاء البت بهذه الأسباب بهذه المرحلة .

ورداً على سببي 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 .

لـــــــــــــــــــهذا 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) .

بعد النقض والإعادة أعيد قيد الدعوى مجدداً لدى محكمة الاستئناف برقـــــــــم (٢٠١٤/٢٧٩١٧) وبعد تلاوة قرار النقض رقم (٢٠١٤/٢١٣٠) تاريخ ٢٠١٤/٧/٢٢ ومطالعة الفرقاء حوله قررت اتباع النقض .

وبعد استكمال إجراءات التقاضي على النحو الوارد بمحاضـــر الـــدعوى وبتـــاريخ ٢٠١٥/٣/٢٥ أصدرت محكمة الاستئناف قرارها الذي قضت فيه عملاً بأحكام المـــــادة (٣/١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية قبول الاستئنافات الثلاثة موضوعاً وفسخ القرار المستأنف وتبعاً لذلك رد دعوى المدعين وتضمينهم بالتضامن الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٥٠٠) دينار بدل أتعاب محاماة للمستأنفين توزع بينهم بالتساوي وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

لم يرتضِ المميزون شركة علي مروان علي قويدر وشركاه وعلي مـــروان علـــي قويدر وزياد مروان علي قويدر بالحكم الاستئنافي فطعنوا فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠١٥/٤/٢٢ والذي تبلغه وكيل المميز ضده الرابع أنور بتاريخ ٢٠١٥/٤/٢٨ وقـــدم لائحـــة جوابيـــة بتاريخ ٢٠١٥/٥/٥ كما تبلغه وكيل المميز ضدها الخامسة شركة البنك الأردني الكـــويتي بتاريخ ٢٠١٥/٥/٣ وقدم لائحة جوابية بتاريخ ٢٠١٥/٥/١٢ .

فإن لائحة التمييز واللوائح الجوابية مقدمة ضمن المدة القانونية .

ورداً على أسباب الطعن :

وعن السبب الأول ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف برد دعوى المدعين بالاستناد إلى تحصين التبليغات وفق المادة (٥/٤) من القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ كون موضوع مرور الزمن قد تم إثارته بموجب الطلبين رقم (٣٢٤/ط/٢٠٠٩ ورقم ٤٢٩/٢٠٠٩) وفق سريان القانون بأثر مباشر بهذين الطلبين .

في ذلك نجد إن طلبات مرور الزمن ذوات الأرقام (٣٢٤/ط/٢٠٠٩ و ٤٢٩/ط/٢٠٠٩) كانت من الدفوع الشكلية الواردة في المادة (١٠٩) من قانون أصول المحاكمات المدنية لرد الدعوى قبل الدخول بالأساس مما يتعين رد هذا السبب .

وعن السبب الثاني ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف بإنزال حكم القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ بأثر رجعي دون مراعاة أن نصوص هذا القانون خلت من سريان أحكامه بأثر رجعي باستثناء تحصين التبليغات وفقاً للمادة (١٥/٣/أ + ب) الواردة ضمن هذه النصوص ، وبالتالي فإن القانون الواجب التطبيق هو القانون رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ المعدل بالقانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠١ لا سيما أن طلب تنفيذ سند الدين رقم (٢١٦) معاملة رقم (٢٢) المنظم بتاريخ ١٩٩٧/٨/٢٥ تم طرحه للتنفيذ بتاريخ ٢٠٠٢/٥/١٣ وحيث جرت تبليغات إعلانات البيع الأول والثاني والثالث عام ٢٠٠٣ دون محضر التعليق في ظل القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠١ والذي كان يوجب التعليق وهو الواجب التطبيق .

في ذلك نجد إن الثابت من الأوراق أن هذه الدعوى أقيمت بتاريخ ٢٠٠٩/٨/١٦ وصدر القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وأصبح نافذاً بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١ أي قبل إقامة هذه الدعوى فيكون هو القانون الواجب التطبيق على وقائع هذه الدعوى وبأثر فوري على القضايا المنظورة أمام المحاكم منذ بدأ نفاذ هذا القانون وأما بشأن الشق المتعلق بإجراءات البيع من حيث عدم قيام مدير تسجيل الأراضي بتبليغ إعلانات البيع على لوحة إعلانات دائرة تسجيل الأراضي وفقاً لمقتضيات المادة (١٣/٣/ج) من هذا القانون والمادة (١٩/١) من تعليمات معاملات تنفيذ الدين واكتفى بالإعلان بالصحف المحلية .

في ذلك نجد إنـــه ســـبق لمحكمتنـــا أن عالجـــت ذلـــك بموجـــب قـــرار الـــنقض رقـــــــــــم (٢٠١٤/٢١٣٠) تاريخ ٢٠١٤/٧/٢٢ والذي اتبعته محكمة الاســـتئناف ولا يقبل من المميز معاودة المجادلة بما سبق وأن بتت به محكمتنا ممـــا يتعـــين رد هـــذا السبب .

وعن السبب الثالث ومفاده أخطأت محكمة الاستئناف بإصدار قرارها جهة الطعـــن من جهة إغفالها نص المادة (٢/٩٣) من الدستور الأردني والمادتين السابعة والثامنة من القانون المدني والتي كرست موضوع سريان القانون من حيث الزمان والأثـــر الفـــوري للقانون .

فإن المادة (١٥) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقـــــــــم (٨) لسنة ٢٠٠٩ والذي اعتبر كافة التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل قبل نفاذ أحكـــام هذا القانون صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية ما لم يطعن فيها بالتزوير لا تتعـــارض مـــع الأثر المباشر للقانون ذلك لأن قاعدة الأثر المباشر للقانون لا تتعارض مع ســـريانه بـــأثر رجعي إذ تضمنت نصوصه ذلك .

وحيث تضمن هذا القانون نصاً يفيد بسريانه بأثر رجعي باعتبـــار التبليغـــات التـــي أجرتها دوائر التسجيل قبل نفاذ أحكام هذا القانون والذي سرى بـــأثر مباشـــر صـــحيحة ولا تتعارض مع نص المادة (٢/٩٣) من الدستور والتي حددت تاريخ سريان القانون بعد مرور ثلاثين يوماً على نشره في الجريدة الرسمية مما يتعين رد هذا السبب .

وعن الأسباب الرابع والخامس والسادس ومفادها تخطئة محكمة الاستئناف بالقول إن أحكام القانون لم تتضمن النص على بطلان مثل هذه الإجراءات حال مخالفتها وبقولها إن المشرع أتاح المجال أمام أطراف الخصومة الاعتراض على تلك الإجـــراءات وعـــدم إلحاق ضرر بالجهة المميزة نتيجة لعدم تعليق الإعلانات على لوحة إعلانات دائرة تسجيل الأراضي .

في ذلك نجد إن محكمتنا بموجب قرار النقض الذي اتبعته محكمة الاستئناف توصلت إلى أن المشرع قد ألغى نص المادة التي كانت توجب تعليق الإعلانات على لوحة إعلانات دائرة تسجيل الأراضي المختصة واكتفت بالإعلان بالصحف المحلية .

وحيث اتبعت محكمة الاستئناف حكم النقض وراعت ذلك فلا يقبـــل مـــن الطـــاعن معاودة المجادلة بما سبق وإن بتت به محكمتنا مما يتعين رد هذه الأسباب .

لـــــــــــــــهذا نقرر رد الطعن التمييزي وتأييد الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ١٤ شعبـــــان سنـــــة ١٤٣٦ هـــ الموافق ٢٠١٥/٦/١م.

==========

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

نائب الرئيس **نائب الرئيس**

عضـــــــو

نائب الرئيس

رئيـــس الديـــوان

دقـــــــق ب.ع