

وزارة العدل

القرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد محمد الخرابشه

وعضوية القضاة السادة

حسن حبوب ، خليفة السليمان ، عبدالكريم فرعون ، محمد طلال الحمصي

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠٠٤/٢٤٨٠

التمييز الأول :

المميز : ممثل المحامي العام المدني المنتدب / مدعي عام معان

المميز ضده : رجب محمد حسن أبو عيشه

وكيلاه المحاميان خالد الزعبي وجودت مساعده .

التمييز الثاني :

المميز : البنك العقاري المصري العربي

وكيله المحامي رضوان مبيضين/ العقبه .

المميز ضده : رجب محمد حسن أبو عيشه

وكيلاه المحاميان خالد الزعبي وجودت مساعده .

بتاريخ ٢٠٠٤/٤/١٨ قدم هذان التمييزان للطعن بالقرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق معان في القضية رقم ٢٠٠٢/٢٧ بتاريخ ٢٠٠٤/٣/٢١ والمتضمن (بعد اتباع قرار النقض رقم ٢٠٠٢/١٩٩٣) فسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق العقبه برقم ٢٠٠٠/٤ بتاريخ ٢٠٠١/٣/٢٩ وبذات الوقت الحكم بإبطال إجراءات تنفيذ سندي الدين رقم ٧٠ و٧١ لعام ١٩٩١ الجاربه لدى دائرة تسجيل أراضي العقبه مع تضمين المدعي عليهم المستأنف ضدهم الرسوم والمصاريف وسبعمايه وخمسين ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي ورد الاستئناف التبعي موضوعاً .

وتتلخص أسباب التمييز الأول بما يلي :-

١- أخطأت محكمة الاستئناف وجانبت الصواب بعدم امتثالها لمنطوق قرار التمييز

رقم ٢٠٠٢/١٩٩٣ تاريخ ٢٠٠٢/١٠/٩ .

- ٢- أخطأت محكمة الاستئناف في تفسيرها وتطبيقها لأحكام المادة ٨٣ من قانون الإجراء بحرفيته على المادة ١٣ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين .
- ٣- خالفت محكمة الاستئناف القانون عندما خلطت بين تنفيذ سندات الدين عن طريق دائرة تسجيل الأراضي والتنفيذ الذي يجري بواسطة دائرة الإجراء عن طريق حجز التنفيذ .
- ٤- جاء قرار محكمة الاستئناف مشوباً بعيب في الإستدلال والإستنتاج .
- ٥- خالفت محكمة الاستئناف أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين الذي جرت المعاملة في ظله .
- ٦- أخطأت محكمة الإستئناف وخالفت القانون والأصول وجاء قرارها متناقضاً وذلك باتباعها النقص وبنفس الوقت إصرارها على قرارها المنقوض من حيث النتيجة والمضمون .
- ٧- وبالتناوب أخطأت محكمة الاستئناف بإلزام الخزينة بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماه دون سند قانوني حيث أن الخصومة شكلية ضد مدير تسجيل أراضي العقبة .
- وطلب المميز قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز وإجراء المقنضى القانوني ورد دعوى المميز ضده مع تضمينه كافة الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماه .
- وتتلخص أسباب التمييز الثاني بما يلي :-
- ١- أخطأت محكمة الاستئناف وجانبت الصواب بعدم امتثالها لمنطوق قرار التمييز رقم ٢٠٠٢/١٩٩٣ تاريخ ٢٠٠٢/١٠/٩ .
- ٢- أخطأت محكمة الاستئناف في تفسيرها وتطبيقها للماده ٨٣ من قانون الإجراء بحرفيته على المادة ١٣ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين .
- ٣- خالفت محكمة الاستئناف القانون عندما خلطت بين تنفيذ سندات الدين عن طريق دائرة تسجيل الأراضي والتنفيذ الذي يتم بواسطة دائرة الإجراء عن طريق الحجز التنفيذي .
- ٤- جاء قرار محكمة الإستئناف مشوباً بعيب في الإستدلال والإستنتاج .
- ٥- أخطأت محكمة الاستئناف في التعقيب بتعليل قرارها أنه لم يرد بملف التنفيذ ما يثبت أن المساح أحمد كان منتدباً من مدير تسجيل الأراضي .

٦- خالفت محكمة الاستئناف منطوق المادة ١٥ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأمينا للدين الذي جرت المعاملة في ظله .

٧- أخطأت محكمة الاستئناف وخالفت القانون والأصول وجاء قرارها متناقضاً وذلك باتباعها النقض وبنفس الوقت إصرارها على قرارها المنقوض من حيث النتيجة والمضمون .

٨- بالتناوب أخطأت محكمة الاستئناف بالحكم على المدعى عليهم جميعاً بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماه حيث لم يرد من جهة البنك أي خطأ شكلي أو قانوني يستلزم تضمينه أي رسوم أو مصاريف أو أتعاب محاماه .

وطلب المميز قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع قبوله موضوعاً ونقض الحكم المميز ورد دعوى المميز ضده مع تضمينه الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماه .

وبتاريخ ٢٠٠٤/٥/١٠ تبلغ وكيل المميز ضده لائحتي التمييز فقدم بتاريخ ٢٠٠٤/٥/١٦ لائحة جوابيه طلب قبولها شكلاً وبالنتيجة رد التمييز وتأييد الحكم المميز وتضمين المميزين الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماه .

القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد أن المميز ضده (المدعى) كان وبتاريخ ٢٠٠٠/١/١٧ قد أقام الدعوى الحقوقية رقم ٢٠٠٠/٤ لدى محكمة بداية حقوق العقبة بمواجهة المميزين ومدعى عليه ثالث (هاشم فرج أبو عيشه) بموضوع إبطال وفسخ إجراءات وقرارات تنفيذ سندي تأمين الدين رقم ٧٠ و٧١ لسنة ١٩٩١ تسجيل أراضي العقبة تاريخ ١٩٩١/١٢/٧ مقدراً دعواه بمائة ألف دينار وأسسها على سند من القول بأنه قام برهن قطعة الأرض العائده له برقم ٣٩٦ حوض ٧ البناء الشمالي العقبة لصالح المدعى عليه الأول / البنك العقاري العربي لقاء مبلغ خمسين ألف دينار كما قام برهن حصته في قطعة الأرض رقم ٦٣٩ حوض ٩ الجامع / العقبة والمقام عليها بناء عباره عن فندق لصالح البنك المذكور لقاء مبلغ خمسين ألف دينار وذلك بموجب سندي تأمين الدين رقم ٧٠ و٧١ تاريخ ٩١/١٢/٧ وأنه بناء على طلب البنك المدعى عليه قام مدير تسجيل أراضي العقبة بتنفيذ سندي الدين وإحالة قطعة الأرض رقم ٣٩٦ وحصه المدعى من القطعه ٦٣٩ حاله قطعيه على المزاد الأخير (البنك المدعى عليه لقاء مبلغ مائه وعشرين ألف دينار وأن اجراءات التنفيذ كانت غير قانونيه وأن المدعى لم يقترض ولم يقبض مبلغ مائة ألف دينار من البنك المدعى عليه وطلب بلائحة دعواه الحكم بإبطال وفسخ كافة الإجراءات التي تمت على تنفيذ سندي الدين المشار إليهما وإلغاء البيع الذي تم من المدعى عليه

الأول(البنك) إلى المدعى عليه الثالث (هاشم) بخصوص حصص المدعى من قطعة الأرض رقم ٦٣٩ وإعادة الحال على ما كانت عليه مع الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماه .

وبتاريخ ٢٩/٣/٢٠٠١ أصدرت محكمة بداية العقبة قرارها المتضمن رد دعوى المدعى وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمائة دينار لوكيل المدعى عليه الأول وخمسمائة دينار لمساعد المحامي العام المدني وخمسمائة دينار لوكيل المدعى عليه الثالث .

ولم يرتض المدعى بذلك الحكم فطعن فيه استئنافاً كما طعن به المدعى عليه (البنك العقاري) باستئناف تبعي حيث قررت محكمة استئناف حقوق معان في القضية رقم ١١١ / ٢٠٠١ بتاريخ ٢٦/٥/٢٠٠٢ فسح القرار المستأنف وبنفس الوقت الحكم بإبطال إجراءات تنفيذ سندي الدين رقم ٧٠ و١٩٩١/٧١ تسجيل أراضي العقبة الجارية من قبل مديرية تسجيل أراضي العقبة مع تضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف وسبعمائه وخمسين ديناراً أتعاب محاماه عن مرحلتي التقاضي ورد الاستئناف التبعي موضوعاً .

ولم يرتض مساعد المحامي العام المدني المنتدب بالقرار الإستئنافي رقم ١١١/٢٠٠١ كما لم يرتض به المدعى عليه البنك العقاري المصري العربي ، فطعنا فيه تمييزاً كل تمييز مستقل عن الآخر حيث قررت محكمتنا وبقرار التمييز رقم ١٩٩٣/٢٠٠٢ تاريخ ٩/١٠/٢٠٠٢ نقض القرار المميز وإعادة الدعوى لمصدرها للسير بها في ضوء ما ورد بقرار النقض وإجراء المقتضى القانوني .

وجاء بقرار النقض رقم ١٩٩٣/٢٠٠٢ ما يلي :

((وعن باقي أسباب التمييز المقدم من البنك العقاري المصري العربي ومحصلها واحد هو تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها من بطلان تقرير وضع اليد على قطعة الأرض موضوع الدعوى لعدم مراعاة المادة ٨٣ من قانون الإجراء .

وفي ذلك نجد أن محكمة الاستئناف قد عالجت الدعوى على أساس بيع العقارات وفق الإجراءات المنصوص عليها في المادة ٨٣ من قانون الإجراء رقم ٣١ لسنة ١٩٥٢ وليس وفقاً لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ الواجب التطبيق ، ومن الرجوع لأحكام المادة ١٣ منه والتي تنص على أنه :

(إذا طلب إلى دائرة التسجيل بيع محل بالإستناد إلى المادة السابقة فإنه يترتب عليها أن تبلغ وفق الأصول المبينه في قانون الإجراء المدين ... اخطاراً بلزوم أداء الدين خلال اسبوع واحد ... إذا لم يؤد الدين خلال المهلة المذكوره بوضع المحل المذكور في المزايده لمدة خمس وأربعين يوماً ثم لمدة خمسة عشر يوماً على أن لا يقبل خلال المده الثانية ضم

اقل من ثلاثة في المائة على بدل المزايدة الأخير بعد الإنتهاء من المزايدة على الوجه المذكور ... تجري الإحالة القطعية للشخص الذي تقدم بثمن أكثر من غيره) .
وحيث يستفاد من هذا النص أن قانون الإجراء ينطبق فقط على تبليغ المدين الإخطار الإجرائي ولا يمتد أثر تطبيق هذا القانون على باقي إجراءات معاملات بيع العقار أو أن تعليمات بيع العقار المنصوص عليها في الفصل الخامس عشر المتعلق بمعاملات تنفيذ الدين الصادره بالإستناد للماده ١١/١٠ من نظام تسجيل الأراضي رقم ١ لسنة ١٩٥٣ هي التي تنظم إجراءات بيع العقار الموضوع تأميناً للدين .

وحيث أن محكمة الاستئناف لم تلتفت لأحكام هذا القانون فيكون قرارها المميز مخالف للقانون وحريراً بالنقض من هذه الناحية وهذه السباب ترد عليه .
وعن أسباب التمييز المقدم من مساعد المحامي العام المدني المنتدب وعن السببين الأول والثاني فإن في ردنا على أسباب التمييز المقدم من المدعى عليه البنك العقاري ما يغني عن الرد على هذين السببين وعليه فإن هذين السببين يردان على القرار المميز مما يستوجب نقضه)) .

وبعد إعادة الدعوى لمحكمة استئناف معان سجلت بالرقم (٢٠٠٢/٢٧) ما بعد النقض) وبعد أن تقرر اتباع قرار النقض وترافع الأطراف اصدرت محكمة الاستئناف القرار المميز المؤرخ ٢٠٠٤/٣/٢١ المشار إليه سابقاً .

وحيث لم يرتض مساعد المحامي العام المدني المنتدب بالقرار الإستئنافي رقم ٢٠٠٢/٢٧ كما لم يرتض به البنك العقاري العربي المصري فقد طعنا فيه تمييزاً حيث تقدم كل منهما بلائحة تمييز مستقلة للأسباب الواردة بها .

وعن أسباب التمييز المقدم من البنك العقاري المصري العربي :

وفيما يتعلق بالسبب الأول من حيث تخطئة محكمة الاستئناف بعدم الإمتثال لقرار النقض رقم ٢٠٠٢/١٩٩٣ فقد اتبعت محكمة استئناف معان قرار النقض المشار إليه وعالجت الدعوى على أساس قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتعليمات تنفيذ الدين الصادره بالإستناد إلى المادة ١١/١٠ من نظام تسجيل الأراضي هدياً بقرار النقض وعليه نقرر رد هذا السبب .

وعن السبب الثاني فإن محكمة الاستئناف وبعد اتباع قرار النقض رقم ٢٠٠٢/١٩٩٣ لم تطبق المادة ٨٣ من قانون الإجراء وإنما طبقت قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتعليمات تنفيذ الدين هدياً بقرار النقض واقتصر تطبيق قانون الاجراء على التبليغ فقط حسب الواضح من مناقشة تبليغ الانذار الاولي وعليه نقرر رد هذا السبب وعن السبب الثالث فإن محكمة الاستئناف لم تخط بين التنفيذ عن طريق دائرة الأراضي والتنفيذ الذي يتم

بواسطة دائرة الإجراء وإنما تقيدت بقرار النقض ٢٠٠٢/١٩٩٣ وبحث التبليغ استناداً لقانون الاجرا وبحث اجراءات البيع في ضوء أحكام قانون وضع الاموال غير المنقولة تأميناً للدين وتعليمات تنفيذ الدين فنقرر رد هذا السبب.

وعن السبب الرابع من حيث النعي على القرار المميز بالعيب في الاستدلال والاستنتاج وأن المادة ٢ من تعليمات معاملات تنفيذ الدين لا تشترط توقيع المختار والأعضاء كما هو وارد في النموذج ، ورداً على هذا السبب فإن المادة ٢ من تعليمات تنفيذ الدين لسنة ١٩٥٣ تنص على ما يلي : (عند انقضاء المدة المعينة في المادة (١) من هذه التعليمات وبعد أن تكون رسوم الكشف قد دفعت تجري معاملة وضع اليد على الاموال غير المنقولة الموضوعة تأميناً للدين وذلك بأن يذهب مدير التسجيل المختص أو من ينتدبه إلى موقع المال غير المنقول الموضوع تأميناً للدين وان ينظم تقريراً يوقع عليه الحاضرون مبيناً فيه نوع العقار الموضوع تأميناً للدين وأوصافه وحدوده ومشمولاته).

وبالتدقيق نجد أن المادة المشار إليها لا ترتب البطلان على مخالفة الاجراء الوارد فيها وإذ يتعين بهذه الحالة الرجوع إلى الأحكام العامة للبطلان في قانون أصول المحاكمات المدنية باعتباره القانون العام في الإجراءات وتنص المادة ٢٤ منه على ما يلي :

يكون الإجراء باطلاً إذا نص القانون على بطلانه أو إذا شابه عيب جوهرى ترتب عليه ضرر للخصم ولا يحكم بالبطلان رغم النص عليه إذا لم يترتب على الإجراء ضرر للخصم .

وعليه فمن حيث التعليمات فإنها لم ترتب البطلان على مخالفة ما ورد بها من إجراءات أما من حيث القواعد العامة فإنه لا يحكم بالبطلان إلا إذا شاب الإجراء عيب جوهرى ترتب عليه ضرر للخصم وأنه لا يحكم بالبطلان رغم النص عليه إذا لم يترتب على الإجراء ضرر للخصم .

وباستعراض ما جاء بتقرير وضع اليد (ورقة التحقيق) موضوع هذه الدعوى والتي اعتبرت محكمة الإستئناف باطله فقد تضمنت تقدير قيمة الأموال غير المنقولة موضوع السندين المنفذين بما مجموعه (١٣٠٣٦٥) دينار مائه وثلاثين ألف وثلاثمائة وستين ديناراً وقد تابعت دائرة التسجيل الإجراءات إلى أن تم البيع والمزايدة بمبلغ مائه وعشرين ألف دينار أي بنسبة ٩٢,١% من القيمة المقدرة ثم جرى تبليغ المميز ضده (المدين) الإنذار النهائي حسب الأصول بعد الإحالة القطعيه ، ونجد أيضاً أن المادة ١٥ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين قد أتاحت الفرصه للمميز ضده (المدين) لاستعادة عقاره ودفع الدين خلال مدة سنة إلا أنه لم يلجأ لهذا الحق القانوني وبالتالي فلا يمكن القول ببطلان

ورقة التحقيق لخلوها من توقيع الحاضرين لأن التعليمات لا ترتب البطلان على ذلك كما لا يمكن اعتبارها باطله وفقاً للقواعد العامة حيث لم يترتب ضرر للمميز ضده نتيجة ذلك الإجراء (أنظر لطفاً قرار تمييز حقوق ٩٩/١٨ تاريخ ٩٩/٢/٢٨) .

وحيث توصل القرار المميز لغير هذه النتيجة وقضى ببطلان الإجراءات فقد جاء في غير محله لمخالفته القانون مما يبني عليه أن هذا السبب يرد على القرار المميز ويوجب نقضه .

وعن الأسباب الخامس والسادس والسابع والثامن (الذي ورد برقم ٧) فإن البحث فيها غير مجد في ضوء ما توصلت إليه محكمتنا بنقض القرار المميز استناداً للسبب الرابع من أسباب التمييز .

وعن أسباب تمييز ممثل المحامي العام المدني المنتدب وفيما يتعلق بالأسباب الأول والثاني والثالث فهي ذات الأسباب الثلاثة الأولى من تمييز البنك العقاري فنحيل إلى ردنا عليها تفادياً للتكرار ونقرر بالنتيجة رد هذه الأسباب .

وعن السبب الرابع فهو ذات السبب الرابع من تمييز (البنك) فنحيل أيضاً لردنا عليه وبالتالي فإن هذا السبب يرد على القرار المميز ويوجب نقضه .

وعن باقي السباب فإن البحث فيها غير مجد في ضوء ما توصلت إليه محكمتنا بنقض القرار المميز استناداً للسبب الرابع من أسباب هذا التمييز .

لهذا نقرر ما يلي :-

أولاً : رد الأسباب الأول والثاني والثالث من كلا التمييزين .

ثانياً : نقض القرار المميز للسبب الرابع الوارد بكلا التمييزين وإعادة الدعوى لمحكمة الاستئناف للسير بها وفق ما ورد بقرار النقض وإصدار القرار المقتضى .

قراراً صدر تدقيقاً بتاريخ ٢ ذو الحجة سنة ١٤٢٥ هـ الموافق ٢٠٠٥/١/١٣ م .

القاضي المترس

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقق / ن ر