محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية:٢٠٠٦/١٠٧٥

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

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

عبدالله الثاني إبن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد إسماعيل العمري
وعضوية القضاة السادة
د. محمد فريحات ، احمد المومني ، عبد الكريم فرعون ، جميل المحادين

التمييز الأول :

المميـــــــز: **مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته**

المميز ضـــدهما: **١- عصام جميل خلف العبداللات**
٢- محمد جميل خلف العبداللات
وكلاؤهمـــا المحامون عمران وعامر العبداللات وسناء العبداللات ومحمد عربيات

التمييز الثاني :

المميـــــــز: **محمود محمد فلاح عبد القادر وكيله المحامي محمد التميمي**

المميز ضـــدهما: **١- عصام جميل خلف العبداللات**
٢- محمد جميل خلف العبداللات
وكلاؤهمـــا المحامون عمران وعامر العبداللات وسناء العبداللات ومحمد عربيات

قـــدم في هذه القضية تمييزان الأول والثاني بتاريـــــخ ٢٠٠٦/١/٢٩ وذلك للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقـــــم ٢٠٠٥/٢٤٧٨ فصـــل ٢٠٠٥/١٢/٢٨ القاضـــي بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمـــان رقـــم ٢٠٠٤/٢٧٧٧ فصل ٢٠٠٥/٣/١٠ وابطال إجراءات تنفيذ سند تامين الدين

مقـــابل أمـــوال غير منقولة والذي يحمل الرقم (٧٤) تاريـــــــخ ٢٠٠٠/١/٢٥ والجاري على قطعة الأرض رقم (٧٨١) حوض (٣١) من أراضي عمان وما عليها من بناء وفسخ قـــرار الإحالـــة النهائية القطعية على المستأنف ضده الثاني وما ترتب على ذلك من نتائج وتضـــمين المســـتأنف ضـــدهما الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمائة دينار أتعاب محاماة يدفعه المستأنف ضدهما مناصفة واعادة الأوراق لمصدرها .

ويتـــلخص سببا التمييـــــــز الأول بما يلـــــــــــي :

١- أخطـــأت محكمـــة الاســـتئناف بالنتيجة التي توصلت إليها كون جميع إجراءات دائرة الأراضي موافقة للقانون وصحيحة .

٢- أخطأت المحكمة بالحكم على الخزينة بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

لهذين السببين يلتمس المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

وتتـــلخص أسباب التمييـــــــز الثاني بما يلـــــــــــي :

١- أخطـــأت محكمـــة استئناف حقوق عمان بالنتيجة التي توصلت إليها من خلال تطبيق القـــانون علـــى وقـــائع هـــذه الدعوى حيث ان معاملة تنفيذ سند الدين رقـــم (٧٤) تـــاريـــــخ ٢٠٠٥/١/٢٥ معاملـــة رقم (٧٤) موضوع هذه الدعوى قد جاءت وفق أحكـــام قـــانون وضع الأموال غير منقولة تاميناً للدين وتعديلاته وتعليمات معاملات تنفـــيذ الدين الصادرة بموجب هذا القانون وبموجب المواد ١٠ و ١١ من نظام تسجيل الأراضـــي وتعديلاتـــه رقـــم ١ لسنة ١٩٥٣ سواء من حيث صحة الانذارات الأولية وصحة قرار الإحالة الأولية والقطعية وصحة الإنذار النهائي.

٢- أخطـــأت محكمة استئناف حقوق عمان فيما يتعلق بتطبيق القانون على واقعة الكشف وتقديـــر القـــيمة وذلك على النحو التالي: تم الكشف بتاريخ ٢٠٠١/٢/٢٦ ولم تستطع اللجنة الدخول إلى البناء موضوع الدعوى بسبب معارضة المميز ضدهما الأمر الذي تطلـــب مخاطـــبة محافظ العاصمة من قبل مدير التسجيل بذلك حيث خاطب متصرف لـــواء ماركـــا رئيس مركز أمن النصر بموجب الكتاب الصادر بتاريخ ٢٠٠١/٦/٢٥ بضـــرورة تســـهيل مهمة لجنة دائرة الأراضي والمساحة لإجراء الكشف على البناء

موضـــوع الدعوى واخذ مواصفاته وتامين القوة اللازمة لذلك كما تقرر أيضاً من قبل رئـــيس محكمة بداية عمان بتاريخ ٢٠٠٢/٢/١٨ الايعاز إلى التنفيذ القضائي بارسال القـــوة اللازمـــة لمـــرافقة موظفي دائرة الأراضي والمساحة لتسهيل مهمتهم لغايات الكشف على قطعة الأرض موضوع الدعوى.

٣- أخطـــأت محكمـــة اســـتئناف حقـــوق عمان حينما اعتبرت انه لا يكفي للاعلان عن تصـــحيح الخطـــأ بالنشـــر عن طريق التنويع مخالفة بذلك لما استقر عليه اجتهادات محكمـــة التميـــيز إذ أن الســـهو في الاعلان قد حصل في جريدة واحدة وان التنويه لتصـــحيح الخطأ قد اشار إلى الاعلان الذي حصل فيه السهو ووصفه بدقة وذكر رقم العـــدد الذي حصل في الاعلان وتاريخه وذلك في جريدتين محليتين بحيث اصبح هذا الاعلان مكتملاً.

٤- أخطـــأت محكمة الاستئناف في تطبيق القانون على واقعة تبليغ المميز ضدهما للانذار حيـــث انـــه واضح لمحكمتكم بأن المميز ضدهما قد تبلغا هذا الإنذار بالذات ورفضا التوقـــيع علـــى نسخة التبليغ وذلك بتاريخ ٢٠٠٠/٥/١٦ مع وجود شاهدين على ذلك بالإضـــافة إلى كتاب ضبط صادر عن رئيس مركز أمن النصر رقم ٤٦٤/١٩/٢٦٢ تـــاريـــــخ ٢٠٠٠/٥/١٧ يبين أن إجراء هذا التبليغ قد تم وفقا لأحكام القانون لتوافر الشـــهود عـــند رفـــض المميز ضدهما التوقيع إضافة إلى الكتاب الصادر عن رئيس مركز أمن النصر بذلك.

٥- أخطـــأت محكمة استئناف عمان باعتبار انه لم يرد بالأوراق ما يفيد بقيام اللجنة بتنفيذ ما قرره مدير دائرة الأراضي والمساحة ذلك أن المميز ضدهما قد تبلغا بالذات كتاب رقـــم ١٠/٦ الشرطة تاريخ ٢٠٠٢/٧/٢ والذي يتضمن ضرورة قيام المميز ضدهما بمراجعة دائرة الأراضي والمساحة عمان بالسرعة الممكنة من اجل الاعتراض المقدم مـــنهما خلال مدة ثلاثة أيام من تاريخ التبليغ تحت طائلة فقدانهما لحقهما بالاعتراض المقـــدم منهما وبالفعل مضت المدة دون أن يقوما بمتابعة أمر الاعتراض المقدم منهما وفقـــدا حقهما في الاعتراض وفق أحكام القانون خاصة وان المميز ضدهما لم يقوما بدفـــع أجـــور الخبرة التي قررها مدير عام دائرة الأراضي ولا أجور النقل الخاصة بأعضاء اللجنة.

٦- أخطــأت محكمــة الاســتئناف بعــدم الأخــذ بإسقاط المميز ضدهما لحقهما بالطعن بإجراءات تنفيذ سند تأمين الدين موضوع الدعوى.

لهــذه الأســباب يطلــب وكلاء المميزان قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

الـــــــقـــــــــرار

بعــــد التدقــيق والمداولة نجد أنّ واقعة الدعوى تتحصل انه بموجب لائحة دعوى قدمت لدى محكمة بداية حقوق عمان قيدت بتاريخ ٢٠٠٤/٩/٢٨ تحت رقم ٢٠٠٤/٢٧٧٧ موضــوعها: ابطــال إجــراءات تنفيذ سند تأمين دين مقابل أموال غير منقولة يحمل رقم المعاملــة (٧٤) والســند (٧٤) تــاريــــخ ٢٠٠٠/١/٢٥ والجــاري على قطعة الأرض رقــــم (٧٨١) حوض (٣١) من أراضي عمان وما عليها من بناء وفسخ قرار الإحالة القطعــية علــى المدعــى عليه الثاني وفسخ عقد البيع المتعلق بهذا العقد وابطال سندات التســجيل وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل تنفيذ سند تأمين الدين المذكور أعلاه وإعادة تسجيل العقار باسم المدعيين مقدرة لغايات الرسوم بمبلغ ٧٥٠٠٠ دينار.

اختصم فيها المدعيان :

١- عصام جميل خلف العبداللات

٢- محمد جميل خلف العبداللات

المدعى عليهما :

١- مدير تسجيل أراضي عمان بالإضافة لوظيفته يمثله المحامي العام المدني.

٢- محمود محمد فلاح عبد القادر

وقال المدعيان بياناً لواقعة دعواهما ما يلي:

أولاً: انهمـــا يملكان قطعة الأرض رقم (٧٨١) حوض (٣١) من أراضي مدينة عمان وما عليها من انشاءات.

ثانياً: بتاريخ ٢٠٠٠/١/٢٥ قام المدعى عليه الثاني بصفته الشخصية وبصفته وكيلا عاماً عـــن المدعـــى عليه الأول بوضع قطعة الأرض المذكورة والموصوفة أعلاه تاميناً للديـــن وذلـــك بموجـــب ســـند تأميـــن الدين رقم (٧٤) والمعاملة رقـــــم (٧٤) تاريـــــخ ٢٠٠٠/١/٢٥ لصالح المدعى عليه الثاني وشقيقه المدعى عليه الأول .

ثالـــثاً: بتاريخ ٢٠٠٠/٥/١٦ قام المدعى عليه الأول وبناء على طلب المدعى عليه الثاني بتنفيذ سند الدين المذكور.

رابعـــاً: مع تحفظ واعتراض المدعي الأول على التصرف الذي قام به المدعي الثاني إلا أن المدعـــى علـــيهما خالفـــا الإجـــراءات القانونية والتعليمات الصادرة بخصوص إجراءات التنفيذ وذلك على النحو التالي :

١- بالنسبة للإنذارات الأولية :

إن إجـــراءات تبلـــيغ المدعيين الإنذار الأولي المتضمن ضرورة دفع الدين بواسطة دائـــرة الأراضـــي والمعروف باسم (إنذار لتأدية المبالغ المستقرضة بطريق وضع الأمـــوال غـــير المنقولة تأمينا للدين) والذي جرى بتاريخ ٢٠٠٠/٥/١٦ تحت زعم رفضـــهما التبليغ فمع عدم التسليم بذلك إلا انه جاء مخالفاً لإجراءات معاملات تنفيذ الدين الصادرة بموجب أحكام المادة (١١) من نظام تسجيل الأراضي رقم (١) لسنة ١٩٥٣ الســـارية المفعـــول بهذا التاريخ وعلى وجه الخصوص أحكام المادة الأولى فقرة (هـــ) والتي تنص على انه:

وعليه جاءت هذه التباليغ مخالفة لأحكام الفقرة (هـــ) أعلاه.

٢- وبالنسبة لمعاملة وضع اليد :

أن ورقة التحقيق أثناء وضع اليد على الأموال غير المنقولة الموضوعة تأمينا للدين غـــير موقعة من مدير التسجيل وفق متطلبات أحكام المادة الثانية من معاملات تنفيذ الديـــن الصادر بموجب المادة (١١) من نظام تسجيل الأراضي رقم (١) لسنة (٥٣) السارية المفعول على هذه المعاملة على اعتبار أنها تمت بتاريخ ٢٠٠٢/٢/٢٧ وان تقريـــر وضع اليد وتقرير كشف وقرار تقدير قيمة جاء مخالفاً لقانون وضع الأموال غـــير المنقولة تأمينا للدين رقم ٤٦ لسنة ٥٣ والمعدل بالقانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠١ حيـــث جـــاء بصـــيغة غامضـــة مجملة لم يفصل فيه الإنشاءات المقامة على قطعة

الأرض حيـث اشار الخبراء إلى اماكن لم يتم دخولها لتقدير قيمتها الأمر الذي أدى عرضها بثمن بخس فلم يزايد إلا الدائن .

لـم يشير التقرير ومعاملة وضع اليد إلى وجود التدفئة المركزية في البناء اعترض المدعـيان لـدى المدعـــى عليه على تقرير اللجنة المشار إليه أعلاه وفـــق متطلـبات المادة ١٣/٣/ب والتي ... حيث اجاب الأخير بالموافقة على تشكيل لجنة اعتراضـية لإعـادة وضـع اليد والقيمة وبموجب كتابه رقـــم ١٢/٥٢/١٧٠٧٧ تـاريـــخ ٢٠/٦/٢٠٠٢ ودفـع المدعـيان رسم وكشف واجور الخبرة إلا أن المدعى عليه لم ينفذ كتابه واستمر في إجراءات البيع .

خالف المدعى عليه تعليمات معاملات تنفيذ الدين الجديدة الصادرة بالاستناد لأحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأمينا للدين والمادتين ١٠ ، ١١ من نظام تسجيل الأراضـي رقم ١ لسنة ٥٣ وخاصة الفقرة ١٨ من المادة الأولى وعليه يكون تقرير وضع اليد والخبرة جاء مخالفاً للقانون.

٣- بالنسبة لإعلانات البيع بالمزاد العلني :

فإنـه لا يتم التقيد بالمواعيد المحددة بالمادة الثالثة من تعليمات معاملات تنفيذ الدين الصـادرة بموجـب المـادة (١١) مـن نظام تسجيل الأراضي رقم (١) لسنة ٥٣ والتعليمات الجديدة الصادرة بمقتضى قانون وضع الأموال غير المنقولة تامينا للدين .. والمادتيـن ١٠ ، ١١ من نظام تسـجيل الأراضي رقـم ١ لسنة ٥٣ كما لم تتضـمن وصـفا دقـيقا للعقـار وعليـه جاءت إجراءات النشر مخالفة لأحكام معاملات تنفيذ الدين.

٤- بالنسبة لإجراءات المزايدة :

فقـد جـاءت مخالفة لأحكام المادة ١٣ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأمينا للديـن ولاحكـام المواد ٣ ، ٥ ، ٦ ، ٧ من تعليمات معاملات تنفيذ الدين الصادرة استناداً لأحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأمينا للدين ...

٥- بالنسبة لموضوع الإحالة الأولية والاحالة القطعية :

أن قـرار الإحالـة الأولـية تـاريـخ ٣١/١٠/٢٠٠٢ وقـرار الإحالة القطعية تـاريـــخ ١٨/١١/٢٠٠٢ لـم يصـدرا من مدير تسجيل الأراضي والموظف

المخـــتص وفـــق متطلـــبات المادة السابعة من تعليمات معاملات تنفيذ الدين أعلاه والمادتين ١٠ ، ١١ من نظام تسجيل الأراضي .

٦- بالنسبة للإنذار النهائي :

فقد جاء مخالفاً لأحكام المادة ٣/١٣/ح من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأمينا للدين رقم ٤٦ لسنة ٥٣.

خامساً: تترتب على مخالفة المدعى عليهما لإجراءات تنفيذ سندات تأمين الدين على النحو الســـابق بـــيانه إلحـــاق الضـــرر الجسيم بالمدعيين مما اضطرا معه إلى إقامة هذه الدعوى .

بـــتاريخ ٢٠٠٥/٣/١٠ قضـــت محكمـــة بداية حقوق عمان بادعاء المدعيين برده وتضـــمينهما الرســـوم والمصـــاريف ومـــبلغ خمسمائة دينار أتعاب محاماة تدفع مناصفة للمدعى عليهما .

لـــم يرتض المدعيان بقضاء محكمة الدرجة الأولى وطعنا فيه لدى محكمة استئناف عمـــان طالبيـــن للأسباب الواردة في لائحة طعنهما بقبول طعنهما شكلاً لجهة المدة وفي الموضوع فسخ الحكم المطعون فيه وابطال جميع إجراءات تنفيذ تأمين الدين مقابل أموال غـــير مـــنقولة والـــذي يحمل الرقـــم (٧٤) والسند (٧٤) تاريـــــــخ ٢٠٠٠/١/١٥ والجـــاري على قطعة الأرض رقـــم (٧٨١) حوض (٣١) من أراضي مدينة عمان وما علـــيها مـــن بـــناء والمنظم لدى مدير تسجيل أراضي عمان وفسخ قرار الإحالة النهائية القطعـــية وعقد البيع المتعلق بهذه القطعة وفسخ وإلغاء سندات التسجيل الصادرة بموجبها وإعـــادة تســـجيل العقـــار باســـم المدعيين المستأنفين تضمين المستأنف ضدهما الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

وبـــتاريخ ٢٠٠٥/١٢/٢٨ أصـــدرت محكمة الاستئناف قرارها رقم ٢٠٠٥/٢٤٧٨ قضـــت فـــيه بما يلي (فسخ الحكم المستأنف وابطال إجراءات تنفيذ سند تأمين الدين مقابل أمـــوال غـــير مـــنقولة والذي يحمل الرقم ٧٤ تاريخ ٢٠٠٠/١/٢٥ والجاري على قطعة الأرض رقـــم ٧٨١ حوض ٣١ من أراضي عمان وما عليها من بناء وفسخ قرار الإحالة النهائـــية القطعـــية علـــى المســـتأنف ضده الثاني وما ترتب على ذلك من نتائج وتضمين

المســـتأنف ضـــدهما الرســـوم والمصـــاريف ومبلغ خمسمائة دينار أتعاب محاماة يدفعه المستأنف ضدهما مناصفة وإعادة الأوراق لمصدرها .

لم يرض مساعد المحامي العام المدني بالحكم فطعن فيه لدى محكمة التمييز كما لم يرض المميز محمود محمد فلاح عبد القادر بالحكم فطعن فيه أيضاً تمييزاً.

وعن أسباب تمييز المميز محمود محمد فلاح عبد القادر:

عـــــن السبب السادس: نجد أن المميز ضده عصام جميل خلف العبداللات كان قـــد أقام الدعوى الحقوقية البدائية رقـــــم ٢٠٠٤/١٤٥ وذلك بتاريـــــخ ٢٠٠٤/١/١٢ ضد المدعى عليهم :

١- محمود محمد فلاح عبد القادر
٢- محمد جميل خلف العبداللات
٣- مدير تسجيل أراضي عمان ويمثله المحامي العام المدني

وانـــه عـــند الطلب في لائحة دعواه ذكر (وحيث أن اعتراض المدعي بموجب هذه الدعوى لا ينصب على إجراءات المزاد أو إجراءات تنفيذ سند تأمين الدين التي قامت بها دائرة الأراضي وانما يتعلق بأصل الدين الذي وضع العقار تأمينا له).

وحيـــث أن المميز قد اثار في جوابه على لائحة الدعوى رقم ٢٠٠٤/٢٧٧٧ بداية حقـــوق عمان في البند ثانياً قوله (يبدي وكيل المجاوب بأن المجاوب عليهما كانا قد اسقطا حقهمـــا صـــراحة في الاعتراض والطعن في إجراءات تنفيذ سند تأمين الدين رقـــــم ٧٤ بـــتاريـــــخ ٢٠٠٠/١/٢٥ معاملة رقم ٧٤ وإجراءات البيع بالمزاد العلني وذلك بموجب الإقـــرار الصـــريح الوارد في الدعوى رقـــــم ٢٠٠٤/١٤٥ والتي أقيمت ضد المجاوب والمدعـــى عليه الأول لدى محكمة بداية حقوق عمان والتي صدر قرار بردها وذلك قبل إقامة هذه الدعوى).

وحيـــث أن محكمـــة الاســـتئناف لم تعالج بقرارها المميز هذا الدفع فيكون قرارها والحالة هذه سابقا لأوانه ومستوجباً للنقض ويرد عليه هذا السبب .

وعـــن باقـــي أسباب التمييز : فإنه على ضوء ردنا على السبب السادس فإن الرد عليها يكون سابقاً لأوانه في هذه المرحلة .

وعـــن سببي تمييز المحامي العام المدني: فإنه في ضوء ردنا على السبب السادس مـــن تمييـــز الممـــيز محمـــود محمد فلاح فإن الرد على ذلك يكون سابقاً لأوانه في هذه المرحلة .

لذلـــك وعلى ضوء ردنا على السبب السادس من تمييز المميز محمود محمد فلاح نقـــرر نقـــض القرار المميز فيما يتعلق بالتمييزين المقدمين وإعادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف لإجراء المقتضى في ضوء ما بيناه .

قـــراراً صـــدر بتاريـــخ ٢٢ شوال سنة ١٤٢٧ هـــ المـــوافق ٢٠٠٦/١١/١٤م

عضـــــــــو	**عضـــــــــو**	**القاضي المترئس**
عضـــــــــو	**عضـــــــــو**	
رئيس الديـــــوان		

دقـــق / ر ش