محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية:٢٠٠٦/١٦٣٤

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 محمد الخرابشة
وعضوية القضاة السادة
بسام العتوم ، خليفة السليمان ، محمد طلال الحمصي ، محمد الحوامدة

التمييز الأول :

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

المميز ضـــده: **سـليمان مجلـي المعايطـــــــة**
وكيله المحامي سليمان الحباشنـــة

التمييز الثاني :

المميـــــــزة: **شركة بنك الأردن المساهمة العامـــة**
وكـــــــلاؤها المحامـــــــون
اسامة سكري وماهر ادعيس وعبد الله زريقات

المميز ضـــده: **سليمان مجلي المعايطة**
وكيله المحامي سليمان الحباشنة

قـــــدم فـي هـذه القضـية تمييزان الأول بتاريـــخ ٢٠٠٦/٣/٢٩ والثاني بـتاريـــــخ ٢٠٠٦/٤/٩ وذلـك للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمـان في القضية رقـــم ٢٠٠٦/١ فصل ٢٠٠٦/١/١٩ المتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق الكرك رقـــم ٢٠٠٣/٣٦ فصـــل ٢٠٠٥/١٠/٢٠ (القاضي الحكم بإبطال وفسخ إجراءات وقرارات تنفيذ سندات الدين ذوات

الأرقام ١٣٨ تاريخ ١٩٧٩/٩/١٣ و(٢٢٩) تاريـــخ ١٩٨٠/١٠/٢٧ و١٣٤ تاريـــخ ١٩٨١/١١/٢٢ والمـتعلقة بحصة واحدة من اصل حصتين بقطعة الأرض رقـــم ٧٦ والقطعـــــة رقـــــم ٢٠٠١/٧٦ والعقار المقام عليها حوض رقم (١) من أراضي سـمرا وابطـــال قـرار البيع والإحالة وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل إجراء المزاد وقـرار الإحالـــة وتسـجيل حصص المدعي بذات العقار باسمه وتضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمائة دينار أتعاب محاماة وتكليف وكيل المدعي بدفع فرق الرســم) وتضمين المستأنفين بالتكافل والتضامن بالرسوم والمصاريف ومبلـــغ (مائتان وخمسون ديناراً أتعاب محاماة) عن هذه المـــرحلة.

<u>وتتلخـــص أســـباب التمـــــييز الأول بـــــما يلـــــي :</u>

١- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم رد الدعوى لعلة التقادم.

٢- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم رد الدعوى لعلة انعدام الخصومة.

٣- أخطأت محكمة الاستئناف باعتبار التباليغ باطلة رغم أنها قانونية .

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

بـــتاريخ ٢٠٠٦/٤/١٢ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً وفي الموضوع رد التمييز وتصديق القرار المميز وتضمين المميز الرسوم والمصاريف.

<u>وتتلخـــص أســـباب التمـــــييز الثاني بـــــما يلـــــي :</u>

١- أخطـــأت محكمـــة الاستئناف بعدم رد دعوى المميز ضده (المدعي) للتقادم حيث أن الدعوى أقيمت بعد مرور اكثر من عام على قرار الإحالة القطعية حيث أن العقار قد أحـــيل إحالة قطعية بتاريخ ٢٠٠١/١٠/١١ والدعوى أقيمت بتاريخ ٢٠٠٣/٣/٥ كما أن العقار قد سجل باسم الجهة المميزة بتاريخ ٢٠٠١/٢/٧ وبذلك فإن الدعوى أقيمت بعـــد اكثر من عام على تاريخ الإحالة القطعية والفراغ وهذا مخالف لنص المادة ١٥ مـــن قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ والتي جاء بها (لا يجوز لمن أحيل عليه المال غير المنقول أن يتصرف في ذلك المال بالبيع أو

الـــرهن أو المبادلة أو الهبة أو الافراز خلال سنة من تاريخ تسجيل المال باسمه..) وكـــذلك نـــص المـــادة ٣/٩٩ من قانون الإجراء الساري المفعول أثناء معاملة البيع موضـــوع الدعوى والتي جاء بها (بعد مرور سنة على معاملة البيع أو فراغ أموال غيـــر منقولة جرت بواسطة دائرة الإجراء بالمزايدة العلنية لا يسمع أي ادعاء بفسخ ذلـــك البـــيع أو الفراغ بحجة وقوع أخطاء شكلية في المعاملات الإجرائية..) والمادة ٤٩٣ مـــن القانون المدني والتي تنص (لا تسمع الدعوى بفسخ العقد أو انقاص الثمن أو تكملته إذا انقضت سنة على تسليم المبيع) وهذا سبب موجب للنقض.

٢- أخطأت محكمة الاستئناف عندما اعتبرت أن الدعوى قد أقيمت ضمن المدة القانونية حـــيث أن محكمة الاستئناف وبردها على السبب الثالث من أسباب الاستئناف المقدم من قبل المميزة قد توصلت إلى أن العقار سجل بتاريخ ٢٠٠٢/٢/٧ والدعوى مقامة بـــتاريخ ٢٠٠٣/٣/٥ وبعملية حسابية تكون الدعوى مقامة بعد فوات المدة القانونية لاقامـــتها وان قول محكمة الاستئناف أن الدعوى مقامة ضمن المدة القانونية مخالف لمـــا توصـــلت إلـــيه مـــن المدد المشار إليها اعلاه لان العملية الحسابية على ضوء الـــتواريخ التـــي أشارت إليه محكمة الاستئناف تكون مدة السنة قد انقضت قبل إقامة الدعوى وهذا سبب موجب لنقض القرار المميز .

٣- وبالتناوب فقد أخطأت محكمة الاستئناف عندما اعتبرت أن ما توصلت إليه محكمة الدرجـــة الأولـــى فـــيما يتعلق بعقد الحساب الجاري مدين واقع في محله وذلك لان الرصيد النهائي الذي يمكن المطالبة به هو بعد اقفال الحساب علما أن الدعوى المقامة لا تـــتعلق بالحساب الجاري مدين وهي عبارة عن فسخ وابطال إجراءات تنفيذ سند ديـــن وإجـــراءات تنفيذ هذا الدين تمت لدى مدير تسجيل أراضي الكرك وبذلك فإن اقفـــال أو عدم اقفال الحساب الجاري مدين لا يتعلق بهذه الدعوى وهذا سبب موجب لنقض القرار المميز أيضاً .

٤- وبالتناوب أخطأت محكمة الاستئناف عندما اعتبرت أن إجراءات التنفيذ والبيع بالمزاد العلنـــي والاحالة القطعية المتعلقة بقطعة الأرض رقم ٧٦ حوض رقم ١ من أراضي قـــرية سمرا / الكرك قد تمت بناءً على تبليغات باطلة علما أن التبليغات قانونية وقد تـــبلغ المدعـــي (المميز ضده) بالذات تحت صفة المدين وبالتبليغين وبذلك فإن قرار

محكمـــة الـــبداية مبنـــي علـــى هذه الواقعة في غير محله وتصديقه من قبل محكمة الاستئناف مستوجب النقض من هذه الناحية .

٥- أخطأت محكمة الاستئناف عندما حكمت بإلزام المستأنف (المميز) بأتعاب محاماة عن المرحلة الاستئنافية علما أنها نظرت القضية تدقيقاً ولم يمثل فيها محامين امام محكمة الاســتئناف كما أن المستأنف عليه لم يقدم لائحة جوابية حتى يصار الحكم له بأتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف .

٦- وبالتــناوب أخطــأت محكمـــة الاستئناف ومن قبلها محكمة البداية بإلزام المستأنف (المميــز) بالرسوم والأتعاب وذلك لان المميزة لم ترتكب أي خطأ لان التبليغات من اختصاص مديرية الأراضي وان قول محكمة الاستئناف أن المستأنفة (المميزة) قامت بمخالفة القانون أثناء عملية الانذارات واعلان البيع بالمزاد العلني والاحالة وتسجيل العقار مخالف للواقع والقانون لان صاحب الصلاحية بكافة الإجراءات هي الاجهزة الرسمية المعنية وليس المستأنف (المميز) وهذا موجب للنقض.

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

بــتاريخ ٢٠٠٦/٤/١٢ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً وفي الموضوع رد التمييز وتصديق القرار المميز.

الـــــــــقـــــــــرار

بعــد التدقــيق والمداولة نجد أن المدعي سليمان مجلي محمد عميد المعايطة وكيله المحامـــي سليمان الحباشنة كان قد اقام الدعوى رقم ٢٠٠٣/٣٦ لدى محكمة بداية حقوق الكرك بمواجهة المدعى عليهما:

١- بنك الأردن / فرع الكرك

٢- مدير تسجيل أراضي الكرك ويمثله المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

وذلـــك للمطالـــبة بإبطال وفسخ إجراءات وقرارات تنفيذ سندات تأمين الدين ذوات الأرقام ١٣٨ تاريخ ٧٩/٩/١٣ و٢٢٩ تاريخ ١٩٨٠/١٠/٢٧ و١٣٤ تاريخ ٨١/١١/٢٢ الجارية على القطعة رقم ٢٠٠١/٧٦ وحصة واحدة من اصل حصتين من القطعة رقم ٧٦ وهما من الحوض ١ من أراضي سمرا محافظة الكرك.

وقـــــد أسس دعواه على ما يلـــــــــي:

١- المدعـــي يملـــك العقار المقام على القطعة رقم ٢٠٠١/٧٦ وحصة واحدة من اصل حصـــتين من القطعة رقم ٧٦ حوض ١ من أراضي سمرا وقد وضعهما تأميناً لدين بنك الأردن / فرع الكرك.

٢- أن المدعي وفي عقد فتح حساب جاري مدين الذي تم بتاريخ ١٩٨١/١١/٢٤ والبالغ حـــده الاقصى أربعة آلاف دينار اعتبر هذا العقد تجديداً للعقود السابقة الأول بتاريخ ٧٩/٩/٣٠ والثاني بتاريخ ١٩٨٠/١٠/٢٨.

٣- قـــام المدعـــى عليه الأول بالطلب من المدعى عليه الثاني ودون وجه حق ومخالفاً لشـــروط العقـــد والقانون بتنفيذ هذه السندات وتم البيع والإحالة بتاريخ ٢٠٠٢/٢/٧ حيث تم التسجيل بهذا التاريخ لصالح الدائن بنك الأردن.

٤- أن إجـــراءات ومعـــاملات تنفيذ الدين بدءاً من طلب التنفيذ والتبليغات وتقدير القيمة وإجراءات المزاودة والإعلانات بالصحف وقرار الإحالة باطلة ومخالفة للأصول.

نظـــرت المحكمـــة الدعـــوى وقضت بتاريخ ٢٠٠٥/١٠/٢٠ بالحكم بإبطال وفسخ إجراءات وقرارات تنفيذ سندات الدين ذوات الأرقام ١٣٨ تاريخ ٧٩/٩/١٣ و٢٢٩ تاريخ ١٩٨٠/١٠/٢٧ و١٣٤ تـــاريخ ٨١/١١/٢٥ والمـــتعلقة بحصة واحدة من اصل حصتين بقطعـــة الأرض رقم ٧٦ والقطعة رقم ٢٠٠١/٧٦ والعقار المقام عليها حوض رقم ١ من أراضـــي ســـمرا وابطال قرار البيع والاحالة وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل إجراء المزاد وقرار الإحالة وتسجيل حصص المدعي بذات العقار باسمه وتضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمائة دينار أتعاب محاماة.

لم يرتض المدعى عليهما بالقرار الصادر فطعنا به استئنافاً .

نظرت محكمة استئناف حقوق عمان الدعوى تدقيقاً وقضت بقرارها رقم ٢٠٠٦/١ تـــاريخ ٢٠٠٦/١/١٩ بأن القرار المستأنف موافق للأصول والقانون واسباب الاستئنافين

الأول والثانـــي لا يردان عليه فقررت ردهما موضوعاً وعملاً بأحكام المادة ١/١٨٨ من قانـــون أصـــول المحاكمـــات المدنية تأييد الحكم المستأنف وتضمين المستأنفين بالتكافل والتضامن الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة.

لـــم يلق القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان قبولاً من المدعى عليهما فطعنا به تمييزاً وتقدم المدعي بلائحتين جوابيتين .

<u>وبالـــــــــــرد على أسباب التمييزين :</u>

<u>وعن أسباب التمييز المقدم من شركة بنك الأردن المساهمة العامة :</u>

١- **وعن السببين الأول والثاني** ومؤداهما أن الدعوى مردودة للتقادم حيث اقيمت بعـــد اكثـــر من عام على تاريخ الإحالة القطعية خلافاً لنص المادة ١٥ من قانون وضع الأمـــوال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ٥٣ وكذلك نص المادة ٣/٩٩ من قانون الإجراء الساري المفعول أثناء معاملة البيع .

يســـتفاد من نص المادة ١٥ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين قبل الـــتعديل بالقانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠١ أن المشرع وضع قيداً مؤقتاً على الدائن بالتصرف بالعقـــار الـــذي احيل عليه قبل مرور مدة سنة على الإحالة حتى يتاح للمدين من استرداد عقاره إذا اوفى دينه.

اما بخصوص المادة ٣/٩٩ من قانون الاجراء الذي كان ساري المفعول أثناء البيع.

فإن مدة السقوط المشار إليها في هذه المادة والتي تحكم البيع بالمزاد العلني بواسطة دائـــرة الاجـــراء فانها لا تطبق على دعاوى ابطال إجراءات تنفيذ سند الدين الذي يجري لدى دائرة التسجيل ذلك أن قانون بيع الاموال غير المنقولة تأميناً للدين خلت نصوصه من تحديـــد مدة معينة لعدم سماع الدعوى بإبطال إجراءات تنفيذ الدين فإن الاستناد للمادة ٩٩ مـــن قانـــون الإجـــراء لا يقوم على أساس قانونـــي وتغـــــدو هذه الدعوى مســـموعة بمقتضـــى المادة ٣/١٦٨ مـــــن القانون المدني لعدم انقضاء المـــدة المنـــصوص عليها فيها (تمييز حقوق ٢٠٠٦/٢٩١).

مما يتعين رد هذا الطعن وتأييد القرار المستأنف من هذه الناحية من حيث النتيجة لا من حيث التعليل والتسبيب.

٢- **وعن السبب الثالث** ومفاده تخطئة محكمة الاستئناف ومن قبلها محكمة الدرجة الأولى فيما يتعلق بعقد الحساب الجاري مدين من أن الرصيد النهائي الذي يمكن المطالبة بـــه هو بعد اقفال الحساب علماً بأن الدعوى لا تتعلق بحساب جاري مدين وانما بإبطال إجراءات التنفيذ.

فانـــه واســـتناداً للمادة ١٢ من قانون وضع الاموال غير المنقولة تأميناً للدين تولي دائـــرة التسجيل بيع العقار الذي وضع تأميناً للدين يكون في حال استحقاق الدين وتخلف المدين عن الوفاء .

(انظر قرار هـــ .ع ٨٨/٢٢٥).

وفـــي الحالـــة المعروضة علينا فإن اقفال الحساب واخطار المدين بالمديونية كان بـــتاريخ ٢٠٠٢/٣/٢٠ في حين أن طلب التنفيذ الموجه إلى مدير تسجيل أراضي الكرك كان في ٩٨/٥/١٠ وسابق لاغلاق الحساب فيغدو هذا الإجراء مخالف للقانون مما يتعين رد هذا الطعن.

٣- **وعـــن السبب الرابع** ومآله تخطئة المحكمة باعتبارها أن الإجراءات تمت بناءً على تبليغات باطلة علماً بأن المدعي قد تبلغ بالذات.

وفـــــــي ذلـــك نجـــد أن المحكمة قد تعرضت للانذارين المبلغين للمدعي الأول بتاريـــــخ ٢٠٠٠/٦/٧ والثاني بتاريخ ٢٠٠٠/٢/٩ وانتهت بقرارها إلى بطلان التبليغين.

أن القانـــون واجب التطبيق بهذا الخصوص هو قانون وضع الأموال غير المنقولة رقـــم ٤٦ لسنة ٥٣ قبل إلغاءه بموجب القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٦ وقد نصت المادة ١٣ منه على أن التبليغ يكون وفق الأصول المبينة في قانون الإجراء .

كمـــا أن تعليمات معاملات تنفيذ الدين لسنة ٥٣ قبل إلغاءها بموجب تعليمات تنفيذ الـــدين لسنة ٢٠٠٢ قد بينت في الفقرة (ب) من المادة (١) على وجوب تبليغ الإنذار إلى نفس المدين أو محل اقامته.

والفقرة (ج) من هذه المادة بينت الجهة المناط بها التبليغ ويكون ذلك بارسال كتاب إلـــى قائـــد درك المقاطعة ويوقع التبليغ من مأمور التبليغ ويعاد الإنذار إلى قائد الدرك للمصادقة عليه .

وفي الفقرة (د) من هذه المادة أنه إذا كان المدين غير موجود واقتضى الأمر تبليغ محل اقامته فيوقع الإنذار من أحد افراد عائلته غير المنفصلين عنه والمقيمين معه في بيت واحد وهم الوالد والاخوة والزوجة واولاده الذين بلغوا الثامنة عشرة من العمر.

وفي ضوء ما تقدم فقد جاء التبليغ مخالفاً لتعليمات تنفيذ الدين بالإضافة إلى انه جاء مخالفاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية المنصوص عليها بالمادة الرابعة المتعلقة بيوم وساعة التبليغ باعتباره القانون العام.

فـــيكون ما توصلت إليه المحكمة موافقاً للأصول والقانون وهذا السبب لا يرد على القرار ويتعين الالتفات عنه.

٤- **وعـــن الســـببين الخامس والسادس** ومفادهما تخطئة المحكمة بالحكم بالرسوم والاتعـــاب لكون الدعوى الاستئنافية نظرت تدقيقاً ولم يقدم المستأنف عليه لائحة جوابية وانها لم ترتكب أي خطا لان صاحبة الصلاحية بكافة الإجراءات هي الاجهزة الرسمية.

حيث أن المميز (المدعى عليه بنك الأردن) والمدعى عليه المحامي العام المدني قد طعـــنا بقرار محكمة الدرجة الأولى استئنافاً وخسرا استئنافهما وكان المدعى عليه قد تقدم بلائحته الجوابية وطالب بموجبها بالرسوم والمصاريف والاتعاب.

فيكون الحكم بالرسوم والاتعاب موافقاً لحكم المادة ١٦١ من قانون الأصول المدنية مما يتعين رد هذين السببين (انظر تمييز حقوق ٢٠٠٣/٣٧٧٤).

<u>وبالرد على أسباب التمييز المقدم من مساعد المحامي العام المدني:</u>

١- **وعن السبب الأول** المتضمن تخطئة المحكمة بعدم رد الدعوى لعلة التقادم.

فإن في ردنا على سبب التمييز المقدم من بنك الأردن ما يكفي للرد على هذا السبب فنحيل عليه تحاشياً للتكرار .

٢- **وعـــن السبب الثاني** والذي يطعن فيه بعدم الخصومة أن مدير تسجيل أراضي الكـــرك الـــذي يمـــثله الطاعن هو الجهة التي باشرت التنفيذ المطعون بإجراءاته في هذه الدعوى وهو الجهة المناط بها أيضا تنفيذ قرار المحكمة بإبطال الإجراءات وإعادة الحال إلى ما كانت عليه فتغدو الخصومة في ضوء ذلك متوفرة مما يتعين رد هذا الطعن.

٣- **وعن السبب الثالث** ومفاده تخطئة المحكمة باعتبارها التبليغات باطلة رغم أنها قانونية .

فإن في ردنا على السبب الرابع من أسباب تمييز المدعى عليه بنك الأردن ما يكفي للرد على هذا السبب فنحيل عليه تحاشياً للتكرار .

لذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد التمييز وتأييد القرار المميز .

قـــراراً صدر تدقيقاً بتاريـــخ ٣ محرم سنة ١٤٢٨ هـــ المـــــوافق ٢٢/١/٢٠٠٧م

عضـــــــــو	**عضـــــــــو**	**القاضي المترئس**
عضـــــــــو	**عضـــــــــو**	

رئيس الديـــــوان

دقـــق / ر ش