محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــــة :

٢٠٠٧/٢٨٧٠

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

أحمـــد المـــومني ، عـبد الكـريم فـرعون ، محمـد المـــحادين ، ناصـر التـــل

المميـــــــز : اسحـــــق كـــــريم عـــــبد الـــقـادر الطـباخي

وكلاؤه المحامون مأمون الفار وخالد البداوي وعماد عمرو .

المميز ضـده : شركـــــة البـــنك الأردنـــــــي الكـــــــويتي

وكيلتـــــــه المحامـــــية بسمـــة عابـــــــدين

بـتاريخ ٢٠٠٧/٧/٣ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمـان في القضية رقم ٢٠٠٧/١٣١٢ فصل ٢٠٠٧/٥/٨ والمتضمن رد الإستئناف وتأييد القـرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق شمال عمان في القضية رقم ٢٠٠٦/٧٦ فصل ٢٠٠٦/١٢/٢٠ والقاضي (برد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسـمائة ديـنار أتعـاب محامـاة لوكـيلة المدعـى عليها) وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ سبعمائة وخمسون دينار أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي .

<u>وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-</u>

١- إن كافة إجراءات التنفيذ باطلة كونها مبنية على أساس باطل وهو طلب التنفيذ الموجه من المدير العام للبنك الأردني الكويتي إلى مدير تسجيل أراضي شمال عمان .

٢- وبالـرجوع إلى قانون الشركات الأردني تجد محكمتكم وخلافاً لأحكام المادة (١٣٧) من قانون الشركات فإن المميز ضدها لم تقدم أية بينة تثبت تفويض المدير العام بتقديم والتوقيع على طلب التنفيذ .

٣- وبالتناوب فإن المميز ضدها لم تقدم ما يثبت موافقة مجلس الوزراء أن تشتري المميز ضدها أية أموال غير منقولة وضعت تأميناً لدينه مما يجعل البيع ضمن المزاد للمميز ضـــدها باطلاً ومخالفاً لنص المادة (٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ .

٤- وبالتناوب فقد أخطأت محكمة الاستئناف عندما قررت أن تبليغ المميز إخطارات لزوم أداء الدين جاءت صحيحة لاستنادها إلى أحكام تعليمات مستندة إلى نظام يزعم استناده لقانون .

٥- وبالتناوب ولنفس الاسباب التي نعاها المميز على بطلان تبليغ إخطار لزوم أداء الدين بالبـــند الســـابق فـــإن إجراءات تبليغ المميز بالإخطار والإنذار النهائي بواسطة إدارة التنفـــيذ القضائي وليس حسب ما نص عليه قانون الإجراء الساري المفعول في حينه يعتبر باطلاً.

٦- وبالتـــناوب فـــإن إعلانـــات بيع العقار المتتالية جاءت غير مطابقة للواقع ولم تصف العقار وصفاً صحيحاً ووافياً مما أدى إلى الإجحاف بحقوق المميز وبتقدير قيمة العقار بأقـــل مـــن قيمـــته بكثير ، وأنه لا يكفي أن يكون وصف العقار بالإعلانات مطابقاً للأوصـــاف الواردة بورقة التحقيق وتقرير الكشف، بل يجب أن يكون وصف العقار مطابقـــاً لما اشترط عليه القانون لوصف العقار وتقدير قيمته الحقيقية والعدالة وصفاً دقـــيقاً يبين مواصفات الأرض وما عليها من بناء واشجار وغراس وإضافات ومواد مســـتعملة بالتشـــطيبات، فهـــل تتساوى قيمة العقار المشطب برخام إيطالي وغرانيت وحمامـــات إيطالـــية وإســـبانية وأجهـــزة إنذار ووسائل اتصال متقدمة وبرك سباحة وكرســـتال أوروبي مع العقار المشطب ببلاط موزايكو بلدي وحمامات محلية الصناع مثلاً؟

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

بـــتاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٥ قـــدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول الجواب شكلاً وتأييد القرار المميز .

القـــــــــــــــــــرار

بعـــد التدقيق والمداولة قانوناً نجد أن وقائع هذه الدعوى تتلخص في أن المدعي اسحق كريم عبد القادر الطباخي قد أقام هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق شمال عمان بمواجهة المدعى عليها شركة البنك الأردني الكويتي للمطالبة ببطلان إجراءات تنفيذ سند تأمين الدين رقـــم ٢٤٨ تـــاريخ ١٩٩١/٧/٦ والواقع على قطعة الأرض رقم (٧٦٨) حوض رقم (٨) الشميساني تلاع العلي من أراضي عمان .

مؤسساً دعواه على سند من القول :

١- بتاريخ ١٩٩١/٧/٦ استدان المدعي من المدعى عليه مبلغ أربعمائة وخمسون ألف دينار وقام بوضع العقار العائد له وهي قطعة الأرض رقم ٧٦٨ حوض (٨) الشميساني تلاع العلـــي مـــن أراضي عمان تأميناً لهذا الدين لصالح الدائن شركة البنك الأردني الكويتي وذلـــك بموجب سند تأمين الدين رقم ١٩٩١/٧/٦ والمنظم لدى مديرية تسجيل أراضي شمال عمان .

٢- قام الدائن (المدعى عليه) بتقديم طلب إلى مدير تسجيل أراضي شمال عمان لتنفيذ سند تأمين الدين المشار إليه في البند الأول من اللائحة .

٣- لـــدى قيام مدير تسجيل أراضي شمال عمان بإجراءات التنفيذ والتي ترتب عليها إحالة العقار موضوع سند تأمين الدين على المزاود الأخير الدائن البنك الأردني الكويتـــي (المدعـــى علـــيه) فقـــد ارتكـــب أخطاء ومخالفات يترتب عليها بطلان ما قام به من إجراءات تنفيذ وهذه الأخطاء والمخالفات هي :

أ- قـــيام مديـــر التســـجيل بتبليغ المدين (المدعي) الإخطار المنصوص عليه في المادة (١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٤٦) لسنة (٥٣) (الســـارية المفعول أثناء إجراءات التنفيذ) والتي نصت على (إذا طلب إلـــى دائرة التسجيل بيع محل بالإستناد إلى المادة السابقة يترتب عليها أن تبلغ وفق الأصول المبينة في قانون الإجراء المدين أو بلزوم أداء الدين خلال أسبوع واحد) فقد قام مدير التسجيل بتبليغ هذا الإخطار بواسطة مركز أمن الشميساني وقـــام باعـــتماد مشـــروحات المركز الأمني لتبليغ المدين (المدعي) الإخطار بواســـطة النشر بالرغم من صدورها من جهة غير مختصة بالتبليغ مخالفاً لما أوجبـــته المـــادة (١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين التي أوجـــبت علـــيه التبلـــيغ وفقاً لقانون الإجراء (الساري المفعول أثناء إجراءات

التنفيذ) والذي أوجبت المادة ١٣ أن يتم التبليغ بواسطة مباشري الإجراء وليس بواسطة رجال الأمن وعليه فإن تبليغ المدين (المدعي) يعتبر باطلاً بمقتضى المادة (١٦) من قانون أصول المحاكمات المدنية وهو القانون العام الذي يرجع إليه بشأن قواعد التبليغ في الأحوال التي لم ينص قانوناً الإجراء عليها .

ب- لـــم يصـــف مدير التسجيل العقار وصفاً دقيقاً في إعلانات البيع من حيث عدد الغـــرف والحديقة ومن حيث موقع العقار وقربه من الشارع الرئيسي مما أدى إلى عزوف المزاودين من الدخول في المزاد .

ج- لـــم يتقيد مدير التسجيل بنشر الإعلانات الأولى والثانية والثالثة بمواعيدها وفقاً للمادة الثالثة من الفصل الخامس عشر من التعليمات الصادرة بالإستناد للمادة (١١) مـــن نظـــام تســـجيل الأراضي رقم (١) لسنة ١٩٥٣ وتعديلاته والتي نصت على (..... تنشر ثلاث إعلانات متتابعة على أن تكون الفاصلة بين نشر كل إعلان آخر خمسة عشر يوماً) وقد خالف مدير التسجيل هذا النص وجاءت الإعلانات متفاوتة وبعد انتهاء المدة المقررة .

د- إن المدة الزمنية الواقعة ما بين آخر دخول للمزاودة بتاريخ ٩٥/١١/١١ وتاريخ الإحالـــة القطعـــية تزيد عن مدة سنتين وهذا مخالف لنص المادة (١٨) من الفصل الخـــامس عشر من التعليمات المشار إليها في البند السابق والتي تنص على وجوب إلـــــغـــاء معاملة المزايدة ووجوب البدء بها من جديد إذا تركت المعاملة زيادة عن سنة .

هـــــ - لقد تم الدخول بالمزاودة بتاريخ ٩٥/٦/٢١ أي بعد انتهاء مدة نشر الإعلان الثالث والبالغة خمسة عشر يوماً والمنتهية بتاريخ ٩٥/٤/١٧ .

وبنتـــيجة المحاكمـــة أمام محكمة بداية بداية حقوق شمال عمان أصدرت المحكمة قـــرارها رقـــم ٢٠٠٦/٧٦ تـــاريخ ٢٠٠٦/١٢/٢٠ والقاضي برد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمائة دينار أتعاب محاماة .

لم يرتض المدعي بهذا القرار فطعن فيه استئنافاً للأسباب الواردة بلائحة الإستئناف حيث أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها رقم ٢٠٠٧/١٣١٢ .

بـــتاريخ ٢٠٠٧/٥/٨ والذي قضى برد الإستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

لـــم يـــلاق هـــذا القرار قبولاً من المدعي فطعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة بلائحة التمييز المقدمة من وكيله بتاريخ ٢٠٠٧/٧/٣ .

وعـــن الســـببين الـــرابع والخـــامس من أسباب التمييز ومؤداهما تخطئة محكمة الإســـتئناف عندما قررت أن تبليغ المميز إخطارات لزوم أداء الدين جاءت صحيحة بالرغم من تبليغها للمميز بواسطة المركز الأمني وإدارة التنفيذ القضائي .

وفـــي ذلـــك نجد أن محكمة التمييز وبهيئتها العامة قد قررت بموجب قرارها رقم ٢٠٠٧/٢٠٤٤ تاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٦ ورجوعاً عن أي قرار سابق أن المادة (١٣) من قانون وضـــع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين قبل تعديلها التي جرت معاملة البيع موضوع هذه الدعوى أثناء نفاذها هي الواجبة التطبيق لا المادة (١) من تعليمات تنفيذ سندات الدين لسنة ١٩٥٣ .

وحـــيث أن دائـــرة تســـجيل الأراضي أجرت التبليغات في معاملة تنفيذ سند الدين موضـــوع الدعوى بواسطة مركز أمن الشميساني ودائرة التنفيذ القضائي واستناداً للتعليمات الصـــادرة عـــن مديـــر عام دائرة الأراضي والمساحة استناداً للمادتين ١٠ و ١١ من نظام تســـجيل الأراضي رقم (١) لسنة ١٩٥٣ فإنها والحالة هذه تكون قد طبقت تعليمات صادرة عـــن موظف عام يتعارض مع أحكام قانون صادر عن السلطة التشريعية مما يوجب نقض القرار المطعون فيه .

وتأسيســـاً على ما تقدم ودون حاجة للرد على باقي أسباب التمييز في هذه المرحلة نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها للسير في الدعوى حسب الأصول ومن ثم إصدار القرار المقتضى .

قـــراراً صـــدر بتاريخ ٢٢ ربيع الثاني سنة ١٤٢٩هـــ الموافـــق ٢٠٠٨/٤/٢٩م

عضـــــــو عضـــــــو القاضي المترئـــس

عضـــــــو عضـــــــو

رئيـــس الديـــوان

دقـــــــق ل/م

h07-2870 ل.م