محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :٢٠٠٧/٨٥٢

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

الهيئـة الحاكمـة برئاسـة القاضي السـيد إسماعيـل العمـري

وعضـويـة القضـاة السـادة

أحمد المومني ، عبد الكريم فرعـون، محمد مدالله المحادين، عبد الحميد السعد

المميـز: مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته

المميز ضدهما: ١- شركة محمد سليم عثمـان وشركاه .

٢- محمـد سليـم محمـد عثمـان.

وكلاؤها المحامون جعفر النجداوي وآخرون

بتاريـخ ٢٠٠٧/٢/١٣ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن محكمة اسـتئناف حـقوق عمان في القضية رقم ٢٠٠٦/٣٤٤٧ فصل ٢٠٠٧/١/٢٩ والقاضي برد الاسـتئنافين الأصـليين والاسـتئناف التبعي موضوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمـة بدايـة حقـوق عمـان في القضية رقم (٢٠٠٥/٢٩٤٦ خ) فصل ٢٠٠٦/٥/٣٠ والمتضمن : -

إبطـال جميع إجراءات تنفيذ سند تأمين الدين رقم ٢٥ معاملة ٢٠٠٠/١٣ تاريـخ ٢٠٠٠/٢/٢١ مـن مرحلة التبليغ الأولى وكافة الإجراءات اللاحقة له بما فيها تسجيل قطع الأراضي رقم ٧٢٠ -٧٢١ - ٧٢٤ حوض ٨ من أراضي عطل الرصيفة التي تم تسجيلها باسـم المدعـى علـيه الأول بنك الإسكان للتجارة والتمويل وإعادة الحال إلى ما كان عليه وإعـادة قـيد القطع باسم المدعي الثاني محمد سليم محمد عثمان مع تضمين المدعى عليهم بالـتكافل والتضامن الرسوم والمصاريف وبمبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب المحاماة وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

وتتلخـص أسـباب التمـييز بما يلي:-

١) أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها ولم تعلل قرارها التعليل القانوني السليم حيث ان البينات التي تقدمت بها الجهة المدعية لا تؤدي إلى نتيجة الحكم.

h2007-852 س.أ

٢) أخطأت محكمة الاستئناف باعتبار أن إجراءات التنفيذ كانت مخالفة لأحكام القانون خلافاً للواقع والبينات حيث ان جميع الإجراءات التي قام بها مدير تسجيل أراضي الرصيفة كانت وفقاً لأحكام القانون.

٣) وبالتناوب ، أخطأت المحكمة بإلزام الجهة التي أمثلها بالرسوم والمصاريف والأتعاب ذلك ان هذه الجهة هي منفذة للقانون وأن إجراءاتها كانت بناء على طلب الدائن وانه لا ينسب إليها خطأ وأن عدم إلزامها بالرسوم والأتعاب من المسائل التي استقر عليها اجتهاد محكمة التمييز حيث أن الخصومة في هذه الدعوى تنشأ فقد لغايات تنفيذ القرار في حال إبطال الإجراءات وبالتالي فإنه لا خصومة موضوعية بين المستأنف والمستأنف عليه.

لهـــذه الأسباب يلتمس المميز قبـــول التمييـــز شكـــلاً وفي الموضوع نقـــض القـــرار المميـــز .

بتاريخ ٢٠٠٧/٣/١ قدم وكيل المميز ضدهما لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً وفي الموضوع رد التمييز وتأييد القرار المميز .

القـــرار

بعد التدقيق والمداولة نجد أن وقائع الدعوى تشير إلى أن المدعيين : -

١- شركة محمد عثمان وشركاه .

٢- محمد سليم محمد عثمان .

أقامـــا الدعوى الحقوقية رقم ٢٠٠٥/٢٩٤٦ لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة المدعى عليهم : -

١- بنك الإسكان للتجارة والتمويل.

٢- مديرية تسجيل أراضي الرصيفة .

٣- المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته.

للمطالبة بإبطال جميع إجراءات تنفيذ سند الدين رقم ٢٥ المتعلق بقطع الأراضي رقم ٧٢٠ ، ٧٢١ ، ٧٢٤ حوض ٨ مدينة الجندي على سند من القول : -

١- يملـــك المدعـــي الثانـــي قطع الأراضي ذوات الأرقام ٧٢٠ ،٧٢١ ، ٧٢٤ حـــوض ٨ من أراضي عطل الرصيفة والتي قام برهنها من الدرجة الأولى

لصالح المدعى عليه الأول تأميناً للتسهيلات التي منحها إلى المدعية الأولى وذلك بموجب سند تأمين الدين رقم ٢٥ معاملة رقم ٢٠٠٠/١٣ تاريـــــخ ٢٠٠٠/٢/٢١.

٢- بـــتاريخ ٢٠٠٤/٤/٢٨ باشـــر المدعى عليه الثاني وبناءً على طلب المدعى عليه الأول إجراءات تنفيذ سند تأمين الدين ابتداءً من توجيه الإنذار الأولى وحتـــى إحالة العقار إحالة قطعية نهائية باسم المدعى عليه الأول وتسجيلها باســمه وذلك بإجراءات مخالفة للقانون وتعليمات تنفيذ الدين وتعتبر باطلة ومن ضمنها: -

أ- تبلـــيغ الإنـــذار العدلـــي باطل لمخالفته أحكام المادة ١٣/ا من قانون وضـــع الأمـــوال غيـــر المـــنقولة تأميناً للدين وأحكام قانون أصول المحاكمات المدنية.

ب-تبليغ إشعار وضع اليد وتقدير ضمه العقار باطل لمخالفته حكم المادة ١٣/ا من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين .

ج- عـــدم مـــراعاة المدة القانونية ١٥ يوماً المنصوص عليها قانوناً بين الإعلان الثاني الجاري بتاريخ ٢٠٠٥/٧/٢٧ والثالث الجاري بتاريخ ٢٠٠٥/٨/٤ .

د- لـــم يـــتم تنظيم محضر ولم يعلق محضر الإنذار النهائي على لوحة الإعلانـــات من مديرية تسجيل الأراضي ولم يتضمن الإنذار النهائي وصفاً كاملاً للعقار.

هـــ- لم يتم بالمناداة مرة كل ١٥ يوماً عن بيع العقار في المحل الكائن فيه العقار.

و- لم يتم تبليغ الكفيل المدعى عليه الكائن بإقرار مستقل.

ز - لـــم يـــتم أخذ موافقة الجهات المختصة للسماح للمدعى عليه الأول بتمليك العقار موضوع الدعوى.

باشـــرت محكمـــة بدايـــة حقوق عمان نظر الدعوى وبعد الاستماع إلى أدلتها وبيـــناتها واســـتكمال إجراءات التقاضي وبتاريخ ٢٠٠٦/٥/٣٠ أصدرت قرارها رقم

٢٠٠٥/٢٩٤٦ قضـــت فـــيه إبطـــال جميع الإجراءات تنفيذ سند تأمين الدين رقم ٢٥ معاملـــة ٢٠٠٠/١٣ تاريخ ٢٠٠٠/٢/٢١ من مرحلة التبليغ الأولى وكافة الإجراءات اللاحقـــة لـــه بمـــا فيها تسجيل قطع الأراضي رقم ٧٢٠ ،٧٢١ ، ٧٢٤ حوض ٨ من أراضـــي عطل الرصيفة التي تم تسجيلها باسم المدعى عليه الأول بنك الإسكان وإعادة الحـــال إلى ما كان عليه وإعادة قيد القطع باسم المدعي الثاني محمد سليم مع تضمين المدعـــى علـــيهم بالـــتكافل والتضامن بالرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة.

لم يرض المدعى عليهما المحامي العام المدني وبنك الإسكان بهذا القرار فطعنا فيه باستئناف أصلي والمدعيان باستئناف تبعي.

وبتاريخ ٢٠٠٧/١/٢٩ أصدرت محكمة الاستئناف قرارها رقم ٢٠٠٦/٣٤٤٧ قضـــت فـــيه بـــرد الاســـتئنافين الأصلي والتبعي وتصديق القرار المستأنف وتضمين المســـتأنفين أصـــلياً الرسوم والمصاريف عن هذه المرحلة ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة.

لـــم يقـــبل مساعد المحامي العام المدني بهذا القرار فطعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة التمييز والمقدمة منه بتاريخ ٢٠٠٧/٢/١٣.

ثم قدم وكيل المدعين لائحة جوابية .

<u>بالرد على أسباب التمييز : -</u>

وعن السببين الأول والثاني ومفادهما تخطئة محكمة الاستئناف في النتيجة التـــي توصلت إليها حيث أن البينات التي تقدمت بها الجهة المدعية لا تؤدي الى الحكم وأن إجراءات التنفيذ كانت مخالفة للقانون وباطلة .

فـــي ذلك نجد ان المشرع قد نظم إجراءات التبليغ والأصول المتوجب اتباعها عند تنفيذ معاملة سند دين .

فقد نصت المادة ١/١٣ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأمينـــاً للدين (إذا طلـــب إلـــى دائرة التسجيل بيع مال غير منقول بالاستناد إلى المادة ١٢ من هذا القانـــون فإنـــه يترتب عليها ان تبلغ وفقاً للأصول المبنية في قانون أصول المحاكمات

المدنـــية المـــدين أو ورثته أو أحد الأوصياء عليهم أو وكيل التفليسة إذا كان المدين قد توفـــي أو أعلـــن إفلاســـه أخطار بلزوم أداء الدين خلال ثلاثين يوماً كما سيتم إجراء تبليغهم جميع إخطارات المترتبة على معاملة التنفيذ بنفس الطريقة.

وجـــاء بالمادة ١٦ من قانون الأصول المدنية يترتب البطلان على عدم مراعاة مواعـــيد وإجـــراءات التبلـــيغ وشروطه المنصوص عليها بالمواد ٧-٨-٩ من قانون الأصول المدنية .

وتـــنص المـــادة ٦ من القانون ذاته كل تبليغ يكون بواسطة المحضرين كما لم يـــنص القانـــون علـــى خـــلاف ذلك أي أن الأحكام التي تضمنتها المواد المشار إليها تســـتوجب مراعاة الترتيب الوارد في تبليغ الشخص المطلوب تبليغه ولا يجوز إجراء التبلـــيغ بطـــريقة نص عليها في مادة لاحقه قبل تعذر التبليغ بالطريقة التي بينتها مادة سابقة في الترتيب أو استنفاذ هذه الطريقة.

وحـــيث ان الثابت في أوراق هذه الدعوى ان مدير تسجيل أراضي الرصيفة قد أنذر الجهة المدعية بتأدية المبلغ المستحق عليها خلال مدة ثلاثين من تاريخ التبليغ إلا أن التبلـــيغ قـــد تـــم بواســـطة المركز الأمني والذي قام مندوبه بتبليغ المدعية الأولى بالإلصـــاق دون ان يبين في ضبط التبليغ بالإلصاق ما يفيد اتباعه الترتيب المنصوص علـــيه بالمـــواد ٧-٨-٩ مـــن الأصول المدنية كما أنه قام بتبليغ المدعي الثاني الكفيل بالإلصاق دون مراعاة الترتيب الوارد بالمواد المشار إليها .

كمـــا ان الشـــركة المدعية والكفيل قد تبلغا إشعار تقرير وضع يد وتقدير قيمة بـــذات الطـــريقة بواســـطة المركز الأمني عن طريق مندوبه ولم يتم التبليغ بواسطة المحضر طبقاً لنص المادة ٦ من قانون أصول المحاكمات المدنية .

كـــذلك نجـــد ان الإنـــذارين أعيدا مشروحاً عليها مبلغين الى الشركة والكفيل بالإلصاق على عنوان الشركة بحضور أبن المعني بالتبليغ ولم يتم عرض التبليغ عليه كما لم تتضمن هذه المشروحات أن من قام بالتبليغ استنفذ طرق التبليغ السابقة أو تعذر إجراء التبليغ بطرق التبليغ السابقة حتى يصار الى التبليغ بالإلصاق.

وحـــيث ان التبلـــيغات بالكيفية التي تمت فيها مخالفة للأحكام التي تنظم وتحدد أصول التبليغ من قانون الأصول المدنية .

وبذلك يكون التبليغ باطلاً وفقاً لنص المادتين ١٦-٢٤ من الأصول المدنية مما يتـــرتب علـــيه بطـــلان تبليغ الشركة المدعية والكفيل إنذار تأدية المبلغ وإشعار تقدير وضع اليد ويترتب عليه بطلان جميع الإجراءات التي بنيت عليها .

وحيث خلصت محكمة الاستئناف لذات النتيجة التي انتهينا إليها فيكون قرارها في محله مما يستوجب رد ما جاء بهذين السببين .

وعـــن الســـبب الثالث المنصب على تخطئة المحكمة بإلزام الجهة المميزة بالرسوم والمصاريف والأتعاب ذلك أن الجهة المميزة هي المنفذة للقانون.

في ذلك نجد أنه يحكم بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة على الخزينة في هـــذه الدعوى ذلك لأن المحامي العام المدني يمثل مدير تسجيل أراضي الرصيفة الذي قام بإجراءات التنفيذ ويعد محكوماً عليه بالدعوى.

وعلـــيه فإن الحكم عليه بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة يكون واقعاً في محله مما يتعين رد هذا السبب.

لـــذا نقـــرر رد التمييـــز وتأيـــيد القـــرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قـــــراراً صـــدر بتاريخ ٢ شعبـــــان سنـــة ١٤٢٨ هـــ الموافـــق ٢٠٠٧/٨/١٥م.

عضـــــــــو عضـــــــــو القاضـــــي المترئـــــس

عضـــــــــو عضـــــــــو

رئيـــــس الديـــــوان

دقـــــــــــق

س.أ