محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــة :

٢٠١٠/٢٤٨

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصـادر مـن محكمـة التمييـز المأذونـة بإجـراء المحاكمـة وإصـدار الحكـم بإسـم حضـرة صاحـب الجلالـة ملـك المملكـة الأردنيـة الهاشميـة

عبـدالله الثانـي ابـن الحسيـن المعظـم

الهيئـة الحاكمـة برئاسـة القاضـي السيـد عبد الرحمن البنا

وعضويـة القضـاة السـادة

د. مصطفـى العسـاف ، ناصـر التل ، يوسـف ذيابات ، غريب خطايبة .

المميـز :- مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

المميـز ضدهم :- ١- شركة جمعة أبو رياش وشركاه .

٢- جمعه محمد أبـو رياش .

٣- علـي محمد أبـو رياش .

وكيلهـم المحامي أسامه شحادة .

بتاريـخ ٢٠٠٩/١٢/٩ قدم هذا التمييز للطعن في الحكـم الـصادر عـن محكمـة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠٠٩/٢٩٢٩٦) فصل ٢٠٠٩/١١/٢٤ القاضـي بعد إتباع حكم النقض الصادر عن محكمتنا رقـم (٢٠٠٨/٣٢١٠) فـصل ٢٠٠٩/٤/٢١ بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان رقم (٢٠٠٥/١٣١٣) فصل ٢٠٠٧/١/١٧ المتصل بالرسوم والمـصاريف والأتعـاب وعـدم الحكـم بأيـة رسـوم أو مصاريف أو أتعاب لأي طرف من أطراف هذه الدعوى وتأييد القرار فيما عدا ذلك .

ويتلخص سببا التمييز بما يلي :-

١- أخطأت محكمة الاستئناف بتطبيق القانون وتأويله .

٢- لقد أخطأت محكمة الاستئناف بمخالفة أحكام الفقرة الثالثة من المادة (٣/١٥) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين.

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

القـــــــــــــــــــــــرار

بعد التـــدقيق والمـــــداولـــة نجد أن المدعين :-

١ - شركة جمعة أبو رياش وشركاه .

٢ - جمعة محمد علي أبو رياش .

٣ - علي محمد أبو رياش .

قد أقاموا بتاريخ ٢٠٠٥/٥/٢٦ الدعوى رقم (٢٠٠٥/١٣١٣) لـدى محكمـة بدايـة حقوق عمان في مواجهة المدعى عليهما :-

١ - شركة البنك العقاري العربي المصري .

٢ - مدير دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته يمثله المحامي العام المدني التـــي موضوعها :-

١- إبطال تبليغات في معاملة تنفيذ سند تأمين دين .

٢- إبطال معاملة تنفيذ سند تأمين الدين الواقع على قطعـة الأرض رقـم (٩٠) حـوض (٣٥) من أراضي عمان وإعادة الحال لما كان عليه .

٣- منع مطالبة وإجراء محاسبة واسترداد .

٤- وقف التصرفات على قطعة الأرض المذكورة ، وعلى سند من القول ملخصه :-

أن المدعية شركة تضامن والمدعى عليه الثاني مفوض بالتوقيع نيابة عنها وقـد حـصلت المدعية في عام ١٩٩٧ على قرض من البنك المدعى عليه بقيمة (٢٠٠٠٠) دينار وسجلت عليها فوائد مبلغ (٥٠٠٠) دينار ، وقام المدعيان الثاني والثالث بتقديم ضمان عقاري بمبلغ (٤٠٠٠٠) دينار لهذا القـــرض والكفالة الملغاة والبالـــــغة قيمتها (١٠٠٠٠) دينـــار بموجب سند تأمين الدين رقم (٢٥٨) الواقع على قطعة الأرض رقم (٩٠) حـوض رقـم (٣٥) أم تينة الجنوبي ، ثم قام البنك المدعى عليه بطرح سند التأمين لدى المـدعى عليـه الثاني للتنفيذ زاعماً بأن له بذمة الشركة المدعية مبلغ (٤٠٠٠٠) دينار والفائـدة رغـم أن المدعين سددوا قيمة القرض وأن كافة إجراءات التنفيذ التي قام بها المدعى عليهما مخالفة للقانون وباطلة ذلك أن التبليغات كانت توجه إلى منطقة الرابية في حين أن عنوان المدعين معروف للمدعى عليها الأولى وهو فندق السنان / الوحدات والقرض والكفالة محددة لهـذا المشروع ، ومعاملة وضع اليد مخالفة للقانون ، ولم تبلغ للمدعين حسب الأصول وكافـة الإعلانات مبنية على معلومات غير صحيحة ومعاملة الدلالة والمزاد مخالفة للقانون إذ لم تتقيد بنص القانون من ناحية التبليغ حسب قانون أصول المحاكمات المدنية ، ولم يتم تحديد

ما هو الدين المطلوب بعد الإحالة رغم أن قيمة الإحالة أكثر من ثلاثـــة أضـــعاف قيمـــة القرض المسدد ، وأن المدعى عليها الأولى خالفت القانون بتنفيذ سند الدين رغم أن ذمـــة المدعية الأولى وكفيليها المدعيين الثاني والثالث غير مشغولة للمدعى عليها بأيـــة مبـــالغ ولهذا تطلب الجهة المدعية فسخ معاملة التنفيذ وإعادة تسجيل العقار باسم المدعيين الثـــاني والثالث ومنع المطالبة وإجراء المحاسبة الفنية على الحسابات والدفعات وكيفيـــة احتـــساب الفائدة .

وبعد الانتهاء من إجراءات المحاكمة ووزن البينات أصدرت محكمة البداية بتـــاريخ ٢٠٠٧/١/١٧ قرارها القاضي بما يلي :-

١- رد دعوى المدعين بالشق المتعلق منها بمنع المطالبة وإجراء المحاسبة والاسترداد.

٢- الحكم بإبطال إجراءات معاملة تنفيذ الدين رقم (٢٥٨) التي تمت على قطعـــة الأرض رقم (٩٠) حوض رقم (٣٥) أم تينة من أراضي عمان من مرحلة تبليـــغ الإنـــذارات الأولية وكافة الإجراءات المستندة لها وإعادة الحال إلى ما كانت عليه .

٣- تضمين المدعى عليهما الرسوم النسبية والمصاريف .

٤- عدم الحكم للمدعين والمدعى عليهما بأتعاب المحاماة كون كل منهما قد خسر جـــزءاً من دعواه .

لم يرتضِ المدعى عليهما بهذا القرار فطعنا فيه استئنافاً كل بلائحة مستقلة لدى محكمـــة استئناف عمان التي قيدت الدعوى الاستئنافية لديها بالرقم (٢٠٠٧/٢٠٤٣) وبتاريـــــخ ٢٠٠٨/٣/٢٣ أصدرت قرارها تدقيقاً القاضي برد الاستئنافين موضـــوعاً وتأييـــد القـــرار المستأنف .

لم يصادف القرار الاستئنافي المشار إليه قبولاً من مساعد المحامي العـــام المـــدني بالإضافة لوظيفته فاستدعى الطعن فيه تمييزاً للسببين اللذين أوردهما فـــي لائحـــة طعنـــه حيث أصدرت محكمة التمييز قرارها رقم (٢٠٠٨/٣٢١٠) تـــاريخ ٢٠٠٩/٤/٢١ قـــضى بما يلي :-

[وردا على سببي الطعن اللذين انصبا على تخطئة محكمة الاســـتئناف بالنتيجـــة التـــي توصلت إليها عندما قررت إبطال معاملة تنفيذ الدين رقم (٢٥٨) وذلك بحجة بطلان تبليغ

الإنذارات الأولية خلافاً للقانون والأصول وبالرغم من أن كافة الإجراءات قد تمت وفـق أحكام القانون والأصول ولا يشوبها البطلان .

وفي ذلك نجد أن مدير تسجيل أراضي عمان قرر تبليغ الشركة المدينـة الإنـذار الأولي على عنوان الكفيلين وهو (ضاحية الرابية / خلف كازية الـدباس / الشميـساني) ونتيجة عدم العثور عليها فـي هذا العنوان بناء علـى المشروحات الـصادرة عـن مركز أمن الشميساني بتاريخ ٢٠٠١/٨/٢ قرر تبليغها الإنذار بالنشر ، وبعد تبليغها بالنشر سار بإجراءات تنفيذ سند الدين إلى أن انتهت هذه الإجراءات بإحالة العقار إحالـة قطعيـة على البنك الدائن المرتهن وتم تنظيم عقد بيع بتاريخ ٢٠٠٣/١١/٣ هذا من حيث الوقائع .

أما بالنسبة للتطبيق القانوني فإننا نجد من الرجوع إلى أحكام المـادة (١/١٣) مـن قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ وتعديلاته باعتبـاره القانون الواجب التطبيق على وقائع هذه الدعوى التي أقيمت بتـاريخ ٢٠٠٥/٥/١٦ فقـد نصت بصيغتها المعدلة بموجب القانون المعدل رقـم (٨) لـسنة ٢٠٠١ النافـذ بتـاريخ ٢٠٠١/٣/١٨ على أنه : (إذا طلب إلى دائرة التسجيل بيع مال غير منقول بالاستناد للمادة (١٢) من هذا القانون فإنه يترتب عليها أن تبلغ وفقاً للأصول المبينة في قـانون أصـول المحاكمات المدنية المدين أو .....إخطاراً بلزوم أداء الدين خلال ثلاثين يوماً كمـا يـتم إجراء تبليغهم بجميع الإخطارات المترتبة على معاملة التنفيذ بنفس الطريقة .) في حين أن تعليمات تنفيذ سندات الدين لسنة ١٩٥٣ نصت على أن يتم إنذار المدين بواسطة الـشرطة (قائد درك المقاطعة) ، الأمر الذي ينبني عليه أن هذه التعليمات قد تعارضت مع أحكـام المادة (١٣) من القانون المشار إليه وبالتالي وعلى ما استقر عليه الفقه والقضاء يتوجـب تطبيق أحكام القانون باعتباره أسمى مرتبة من هذه التعليمات .

وبالرجوع إلى الأحكام الخاصة بإجراءات التبليغ المنصوص عليها بقانون أصـول المحاكمات المدنية رقم (٢٤) لسنة ١٩٨٨ وتعديلاته نجد أن المادة (٦) منه نصت على أن كل تبليغ يكون بواسطة المحضرين ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ولا يوجد أي نص في هذا القانون يجيز إجراء التبليغات بواسطة الشرطة باستثناء إذا كان المطلوب تبليغه من المسجونين أو من رجال الأمن العام (المادة -١٠- من ذات القـانون) والمـستفاد مـن النصوص سالفة الإشارة أن التبليغات بواسطة الشرطة بالاستناد لتعليمات تنفيـذ سـندات

الدين باطلة وعلى هذا النحو استقر الاجتهاد القضائي لمحكمة التمييز منذ صـــدور قـــرار الهيئة العامة رقم (٢٠٠٧/٢٠٤٤) بتاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٦ .

إلا أننـــا نجـــد أنـــه قـــد صـــدر وقبـــل الفـــصل فـــي هـــذه الـــدعوى القـــانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين النافذ بتاريخ نشره في الجريدة الرســمية الواقــع فــي ٢٠٠٩/٣/١ والــذي نــصت المــادة (٣/١٥) منه على أنه :-

(أ- تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام هذا القانون المعدل صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير .

ب- تسري أحكام البند (أ) من هذه الفقرة على ما لم يكن قد تم الفصل فيه من القـضايا المنظورة أمام المحاكم .

ج- يستثنى من أحكام البندين (أ) و (ب) من هذه الفقرة التبليغات المتعلقـة بـإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول الذي كان مسجلاً باسم المحال عليه العقار قبل تـسعين يوماً من تاريـــخ نفاذ أحكام هذا القانـــون وبدون إحداث منـشآت أو تحـسينات جوهرية عليه) .

والمستفاد من هذا النص القانوني المعدل أن المشرع اعتبر جميع التبليغات التـــي أجرتهـــا دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكامه صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية ما لم يطعن فيها بالتزوير ، ومد المشرع حكم هذا التعديل ليشمل الدعاوى المنظورة التي لـــم يفصل فيهـــا إلا أن المشرع وبالفقرة (ج) من المادة المشار إليها استثنى من حكم اعتبار جميع التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل قبل نفاذ أحكامه صحيحة حالة واحدة وهـــي التـــي تـــستجمع الشروط التالية :-

١- أن تكون التبليغات متعلقة بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول .

٢- أن يكون المال غير المنقول المنفذ عليه مسجلاً باسم المحال عليه ولم تنتقل ملكيته بعد ذلك إلى شخص آخر .

٣- أن يكون تسجيل المال المنقول باسم المحال عليه قد تم قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون المعدل ، أي قبل تاريخ ٢٠٠٨/١٢/١.

٤- أن يكون المحال عليه العقار والمسجل باسمه قد أحدث منشآت أو تحسينات جوهريـــة على هذا العقار ، وكان هدف المشرع من هذا الاستثناء حماية الغير حسن النية الذي

انتقلت إليه ملكية العقار المباع بالمزاد العلني تنفيذاً لسند الرهن وتحقيقاً لمبدأ استقرار المعاملات .

وحيث نجد أن العقار موضوع الدعوى قد أحيل إحالة قطعية على البنك الـدائن وتـم تنظيم معاملة بيع بتاريخ ٢٠٠٣/١١/٣ وفق ما يتبين من معاملة التـسجيل ، وأن تبليـغ الإنذار الأولي جرى بواسطة النشر بالصحف المحلية بالاستناد للمشروحات الصادرة عـن الشرطة المتضمنة عدم العثور على المطلوب تبليغهم فيتعين والحالة هذه التحقق من مدى انطباق أحكام المادة (١٥) من القانون المعدل المشار إليه على وقائع هذه الدعوى باعتباره القانون الواجب التطبيق ولهذا يكون القرار الطعين سابقاً لأوانه وحرياً بالنقض.

وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض القرار المميز وإعـادة الأوراق إلـى مـصدرها لإجراء المقتضى القانوني] .

بعد إعادة الدعوى إلى محكمة الاسـتئناف اتبعـت الـنقض وأصـدرت قرارهـا رقـم (٢٠٠٩/٢٩٢٩٦) تاريخ ٢٠٠٩/١١/٢٤ قضى برد استئناف الخزينة موضـوعاً وعلـى ضوء اتفاق الطرفين فسخ القرار المستأنف بشقه المتعلق بالرسوم والمصاريف والأتعـاب وعدم الحكم بها لأي طرف وتأييده فيما عدا ذلك .

لم يلقَ هذا القرار قبولاً من مساعد المحامي العام المدني فطعن فيه تمييزاً للـسببين الواردين فيه .

<u>وفي الموضوع / وعن سببي التمييز :-</u>

وعن السبب الأول : نجد أن الطاعن لم يبين وجه مخالفة الحكم المطعون فيه للقانون وجاء ما ورد بهذا السبب عاماً خلافاً لمتطلبات أحكام المـادة (٥/١٩٣) مـن قـانون أصـول المحاكمات المدنية ولا يصلح للطعن فنلتفت عنه .

وعن السبب الثـاني : وحاصله النعي على الحكم المطعون فيه خطأه بمخالفة أحكام الفقرة الثالثة من المادة (١٥) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً .

وفي ذلك نجد أن محكمة الاستئناف اتبعت النقض وعالجت الاستثناءات الواردة في الفقرة (٣) من المادة (١٥) من القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ لقانون وضع الأمـوال غير المنقولة تأميناً للدين على ضوء إقرار الدائن البنـك العقـاري المـصري العربـي

(المدعى عليه في هذه الدعوى والثابت في بينات الدعوى أن العقار موضـــوع الـــدعوى أحيل على البنك إحالة قطعية وبتاريخ ٢٠٠٣/١١/٣ سجل العقار باسم المحال عليه البنـــك العقاري المصري العربي ومازال ولم يتم انتقال ملكيته إلى الغير وجرى التـــسجيل قبـــل ٩٠ يوماً من نفاذ القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ ولم تتم أية تحـــسينات أو إنـــشاءات جوهرية على العقار ، وعليه فإن أحكام الفقرتين أ وب من المادة (١٥) من القانون المشار إليه لا محل لتطبيقها على هذه الدعوى .

وحيث أن معاملة تنفيذ الدين قد جرت على مراحل منذ عام ٩٧ و٩٩ و٢٠٠١ وفي ظل أحكام المادة (١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين قبل تعديلها وبعد تعديلها بالقانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠١ والتي كانت تشترط إجراء معـــاملات التبليـــغ بواسطة المحضرين ولا محل لتطبيق أحكام تعليمات تنفيذ الدين الصادرة عن مدير عـــام دائرة الأراضي والمساحة لمخالفتها لأحكام القانون وفق ما ذهب إليه اجتهاد الهيئة العامـــة لمحكمة التمييز رقم (٢٠٠٧/٢٠٤٤) الأمر الذي يتوجب معـــه بطـــلان معاملـــة التنفيـــذ موضوع الدعوى .

وحيث أن القرار المطعون فيه انتهى إلى هذه النتيجة فيكون واقعاً في محلـــه ممـــا يتعين معه رد هذا السبب .

لهذا نقرر رد الطعن وتأييد الحكم المطعون فيه وإعادة القضية إلى مصدرها .

قـــراراً صـــدر بتاريـــخ ٨ رجـــب ســـنة ١٤٣١ هـــ الموافـــق ٢٠١٠/٦/٢١م.

عضـــــو	عضـــــو	القاضـــــي المترئـــــس
عضـــــو	عضـــــو	

رئيـــس الديـــوان

دقـــــــق

أ . ك