محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــــة :

٢٠١٠/٣٤٤٧

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصـــادر مـــن محكمـــة التمييـــز المأذونـــة بإجـــراء المحاكمـــة وإصـــدار الحكـــم بإســـم حضـــرة صاحـــب الجلالـــة ملـــك المملكـــة الأردنيـــة الهاشميـــة

عبـــدالله الثانـــي ابـــن الحسيـــن المعظـــم

الهيئـــــة الحاكمـــــة برئاســـــة القاضـــــي السيـــــد د. محمود الرشدان

وعضويـــــــــــــة القضـــــــــــاة الســـــــــــادة

حســـن حبوب ، فهـد المشـاقبة ، يوسـف ذيابات ، د. عيســى المومني

التمييز الأول :-

الـــممـــيز :- مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

الممـــيز ضدهم :- ١- عماد عزت " محمد علي " كلبونة .

٢- عوني عزت " محمد علي " كلبونة.

٣- عامر عزت " محمد علي " كلبونة .

وكيلهـــــم المحامـــي ذيب بدويـــة .

التمييز الثاني :-

الـــممـــيز :- بـــنك الاســـكان للتـــجارة والتمـــويـــل .

وكيلاه المحاميان عصام حدادين وسوزي البنا.

الممـــيز ضدهم :- ١- عماد عزت " محمد علي " كلبونة .

٢- عوني عزت " محمد علي " كلبونة.

٣- عامر عزت " محمد علي " كلبونة .

وكيلهـــــم المحامـــي ذيب بدويـــة .

H10-3447 أ . ك

التمييز الثالث :-

المميـــزون :- ١- عماد عزت " محمد علي " كلبونة .

٢- عوني عزت " محمد علي " كلبونة.

٣- عامر عزت " محمد علي " كلبونة .

وكيلهـــــم المحامـــي ذيب بدويـــة .

المميـــز ضدهم :- ١- بنك الاســـــكان للتـــجارة والتمـــــويل .

وكيلاه المحاميان عصام حدادين وسوزي البنا .

٢- مدير تسجيل أراضي عمان بالإضافة لوظيفته .

٣- مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته .

٤- مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

قدم في هذه القضية ثلاث تمييزات الأول بتـــاريخ ٢٠١٠/٢/٨ مقـــدم مـــن مـــساعد المحامي العام المدني والثاني بتاريخ ٢٠١٠/٢/٢٤ مقدم مـــن بنـــك الإســـكان للتجـــارة والتمويل والثالث بتاريخ ٢٠١٠/٢/٢٨ مقـــدم مـــن عمـــاد كلبونـــة وعـــوني كلبونـــة وعامر كلبونة وذلك للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمـــان رقـــم (٢٠٠٩/٥٢٠٤٩) تاريخ ٢٠١٠/١/٣١ المتضمن رد الاستئنافين الأصليين والاســـتئنافين التبعيين وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان في القضية رقـــم (٢٠٠٧/١٨٩٦) القاضي بإبطال إجراءات التنفيذ التي تمت على حصص المـــدعين فـــي قطعة الأرض رقم (٥٠) حوض (٣٣) المدينة حي جبل خريطة رقم (٧) مـــن أراضـــي عمان من مرحلة تبليغ الإنذارات الأولية الموجه للمدعين وكافة الإجراءات المستندة لـــه وإعادة الحال إلى ما كانت عليه وتضمين المدعى عليهم الرســـوم والمـــصاريف ومبلـــغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة للمدعي وتضمين المستأنفين الأصليين الرسوم والمـــصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة للمستأنف عليهم أصلياً عن هذه المرحلة من التقاضي مناصفة بينهما وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

وتتلخص أسباب التمييز الأول المقدم من مســـــاعد المحامي العام المدنـــي بالإضـــافة لوظيفته بمـــا يلـــــي :-

١- أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها بعـــدم رد الـــدعوى كـــون أن البينات المقدمة من المدعين غير كافية وبينات الجهة المـــدعى عليهـــا كافيـــة لـــرد الدعوى.

٢- وبالتناوب ، أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها بخصوص كيفيـــة إجراءات التبليغات ذلك أن تعليمات تنفيذ سندات الدين هـــي الواجبـــة التطبيـــق وان التبليغات الجارية في هذه الدعوى جاءت صحيحة وموافقة للأصول والقانون .

٣- وبالتناوب، أخطأت محكمتا الاستئناف والبداية حيث كما هو ثابت بأن دائرة الأراضي قد قامت بالإجراءات وفقاً للقانون ولم يرد ما يثبت وقوع أية أضرار لحقت بـــالمميز ضدهم نتيجة هذه الإجراءات التي يدعي ببطلانها وعليه تكن الإجراءات غير باطلـــة وفقاً للمادة (٢٤) من قانون أصول المحاكمات المدنية .

٤- وبالتناوب، أخطأت محكمة الاستئناف برد الاستئناف وتأييدها للحكم المـــستأنف دون سند من القانون لاسيما ان قرار محكمة البداية جاء مخالفاً للأصول والقانون .

٥- وبالتناوب، ان قرار محكمة الاستئناف يؤثر على استقرار الكثير من المعاملات التي أكسبت حقوقاً للغير ورتبت عليهم التزامات .

٦- وبالتناوب أخطأت محكمة الاستئناف بعدم معالجتها لأسباب الاستئناف المقـــدم مـــن الجهة التي أمثلها معالجة مفصلة ودقيقة .

٧- وبالتناوب، القرار المميز لم يعلل ويسبب التعليل والتسبيب القانوني السليمين ويفتقـــر إلى الأسس القانونية الواجب مراعاتها .

٨- وبالتناوب ، أخطأت المحكمة بعدم امتثالها لقرار محكمة التمييز رقم (٢٠٠٩/١٣٥٤) تاريخ ٢٠٠٩/٩/٢٨ رغم قرارها باتباعه والسير على هدي ما جاء فيه .

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

وبتاريـــــخ ٢٠١٠/٢/١٧ قدم وكـــيل المميز ضدهـــم عمـــاد عـــزت كلبونـــة وعوني عزت كلبونة وعامر عزت كلبونة لائحة جوابية للرد على لائحة التمييز المقدمة من المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته طالباً في نهايتها قبول اللائحـــة الجوابيـــة شكلاً وتصديق القرار المميز وإبطال جميع الإجراءات وتضمين المجاوب عليهما الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

<u>وتتلخص أسباب التمييز الثاني المقدم من بنك الإسكان للتجارة والتمويل بما يلـــي :-</u>

١- أخطأت محكمة الاستئناف باعتبارها جميع التبليغات التي تمت على معاملة تنفيذ الدين باطلة بالرغم من أنها تمت وفقاً لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين .

٢- ان جميع إجراءات التبليغ وبالبيع بالمزاد والإحالة والتسجيل موافقة للقانون ولا يـــرد عليها رد الدعوى بالإضافة إلى صحة سند التأمين موضوع الدعوى .

٣- أخطأت محكمة الاستئناف بالحكم ببطلان الإجراءات لعدم حصول بنك الإسكان علـــى موافقة مجلس الوزراء بالرغم من انه ثابت حصوله على موافقة مجلس الوزراء مـــن خلال موافقة وزير المالية المفوض بالتوقيع عن رئيس الوزراء بذلك .

لهـــذه الأسباب يطلب وكيلا الممـــيز قبول التمـــييز شكلاً ونقـــض القـــرار المميـــز موضوعاً.

وبتاريـــــخ ٢٠١٠/٢/٢٨ قدم وكيل الممـــيز ضدهـــم عمـــاد عـــزت كلبونـــة وعوني عزت كلبونة وعامر عزت كلبونة لائحة جوابية للرد على لائحة التمييز المقدمة من بنك الإسكان طالباً في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً وتصديق القرار المميز .

وتتلخص أسـباب التمييـز الثالـث المقـدم مـن وكيـل المميـزون عمـاد وعـوني وعامر عزت محمد كليونة بما يلي :-

١- الدعوى التي أقامها المميزون هي دعوى إبطال إجراءات تنفيذ سند الدين رقم (٤٩١) والذي تم على حصص المميزين في قطعة الأرض رقم (٥٠) حوض (٣٣) المدينـة من أراضي عمان ولم يستند المميزون في دعواهم إلى بطـلان الإجـراءات بـسبب بطلان التبليغات ، فقد استند المميزون في دعواهم إلى بطلان الإجراءات لأكثر مـن سبب وكان على محكمة الاستئناف ان تعالج هذه الأسباب وتبحثها والتي وردت ضمن أسباب الاستئنافين التبعيين .

٢- توصلت محكمة الاستئناف انه يتوجب بطلان الإجراءات لعدم حصول البنـك علـى موافقة مجلس الوزراء وان قرارها يتفق مع الأصول والقانون .

٣- كان على محكمة الاستئناف الحكم ببطلان الإجراءات لعدم تبليغ اشعار جديـد وهـذا مخالف للقانون ومستوجب الفسخ .

٤- كان على محكمة الاستئناف الحكم ببطلان الإجراءات لعدم الإعـلان علـى لائحـة الإعلانات وفقاً للمادة (١٣/٣/ح) من قانون وضع الأموال الغير منقولة التي اشترطت تعليق الإعلان في مكان واضح في دائرة التسجيل .

٥- كان على محكمة الاستئناف الحكم ببطلان الإجراءات لعدم المناداة حيث لـم تـراع إجراءاتها الأصولية وفق قانون وضع الأموال الغير منقولة وتعديلاته ووفق المـادتين (١٠و١١) من نظام سجل الأراضي رقم (١) لسنة ١٩٥٣.

٦- كان على محكمة الاستئناف الحكم ببطلان الإجراءات من حيث انتهاء تاريخ المزاودة وانتهاء مدتها .

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

وبتاريخ ٢٠١٠/٣/٩ قدم وكيلا المميز ضده بنك الإسكان لائحة جوابية للرد على لائحة التمييز المقدمة من المميزين عماد عزت كلبونة وعوني عزت كلبونة وعامر عزت كلبونة طلبا في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً والحكم بنقض القرار المميز (وليس كما ورد في اللائحة الجوابية فسخ القرار المميز) .

القـــــــــــــــــــــــرار

لدى التدقيق والمداولة نجد أن وقائع هذه الدعوى تشير إلى أن المدعين :-

١- عماد عزت " محمد علي " كلبونة.

٢- عوني عزت " محمد علي " كلبونة .

٣- عامر عزت " محمد علي " كلبونة .

أقاموا هذه الدعوى بمواجهة المدعى عليهم :-

١- بنك الاسكان للتجارة والتمويل / وكيلاه المحاميان عصام حدادين وسوزي البنا.

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

٣- مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته / يمثله المحامي العام المدني.

٤- المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

موضوعها :- إبطال سند التأمين رقم (٤٩١) تاريخ ١٩٩٦/٦/٢٦ وإبطال إجراءات المزاودة على قطعة الأرض رقم (٥٠) حوض (٣٣) المدينة حي جبل الخريطة رقم (٧) من أراضي عمان بقيمة (٢٢٥٠٠٠) دينار .

وقد أسس المدعون دعواهم على سند من الوقائع التالية :-

١- المدعون يملكون هم والشريك علي كلبونة ما مجموعه (٧٥٩٢) حصة من أصل (١٠٢٩٦) حصة بقطعة الأرض رقم (٥٠) حوض المدينة رقم (٣٣) جبل الخريطة رقم (٧) من أراضي عمان .

٢- قام المدعون برهن حصصهم في هذه القطعة لصالح المدعى عليه الأول الذي قام بدوره بتنفيذ سند الرهن رقم (٤٩١) تاريخ ١٩٩٦/٦/٢٦ بموجب معاملة تنفيذ الدين

رقـــــم (بلا) بداية عـــــام ٢٠٠٥ لدى المدعـــــى عليـــــه مـــدير تـــسجيل أراضـــــي عمان حيث أحيلت علـــــــى المـــدعى عليـــه الأول بنـــك الإســـكان بتاريـــــخ ٢٠٠٦/٤/٢٤ بمبلـــــغ (مائتان واثنان ألف وتسعمائة وأربعة دنانير).

٣- ان الموظف الذي قام بتنظيم سند التأمين رقـــم (٤٩١) تـــاريخ ١٩٩٦/٦/٢٦ غيـــر مفوض بسماع الإقرار مما يجعل سند التأمين باطلاً من أساسه ومعاملة الدين غيـــر صحيحة لكونها تمت أمام شخص غير مفوض أصلاً بسماع الإقرار بالمديونية .

٤- ان التبليغات التي تمت عند تنفيذ هذا السند تبليغات غير قانونية حيث لم يراعَ بهـــا القواعد القانونية المقررة لإجراء التبليغات التي تتوجب أن تتم هذه التبليغات بمقتضى المادة (١٣) من قانون الإجراء من قبل مباشري دائرة الإجراء وفقاً للقواعد المقررة لتبليغ الأوراق القضائية حيث أن مدير التسجيل لم يرسل الإخطار المنصوص عليـــه في المادة (٣) من القانون رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ إلى دائرة الإجراء المختصة مـــن قبل المباشرين وإنما أرسلها إلى مدير شرطة العاصمة الغير مختص بالتبليغ مما يعني أن إجراءات التبليغ هذه باطلة من أساسها وبالتالي فإن إجـــراءات البيـــع والمزايـــدة استندت إلى تبليغات باطلة فإن الإجراءات هي الأخرى باطلة لأن ما بني على باطل فهو باطل.

٥- ان إجراءات التنفيذ لم تراعِ أحكام المادة (١٣/٣/ح) من قانون بيع الأمـــوال الغيـــر منقولة تأميناً للدين رقم ٨ لسنة ٢٠٠١ حيث لم يتم تعليق أي إعلان في مكان واضح للعيان في دائرة التسجيل المختصة كما انه لم تتم المناداة على بيع العقار لدى دائـــرة الأراضي وعلى رقبة العقار .

٦- ان جميع إجراءات التنفيذ مخالفة للقانون مما يستوجب إلغاؤها وفسخ جميع عقود البيع التي تمت على قطعة الأرض استناداً أن العقار أحيل استناداً إلى إجـــراءات معاملـــة تنفيذ باطلة ويتطلب إعادة الحال إلى ما كان عليه لكون الإجراءات جميعهـــا كانـــت باطلة وغير صحيحة .

باشرت محكمة بداية حقوق عمان النظر في هذه الدعوى وبعد الاستماع إلـــى أدلتهـــا وتحقيقها واستكمال إجراءات التقاضي فيها أصدرت حكمها رقم (٢٠٠٧/١٨٩٦) بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٢٦ يتضمن :-

الحكم بإبطال إجراءات التنفيذ التي تمت على حصص المدعيين في قطعة الأرض رقـــم (٥٠) حوض (٣٣) المدينة حي جبل خريطة رقم ٧ من أراضي عمان من مرحلة تبليـــغ الإنذارات الأولية الموجهة للمدعيين وكافة الإجراءات المستندة إليها وإعادة الحـــال إلـــى ما كان عليه وتضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمائة دينار أتعـــاب محاماة للمدعين .

لم يرتضِ الفرقاء بقضاء محكمة الدرجة الأولى فطعنوا فيه استئنافاً لدى محكمـــة استئناف عمان حيث أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها رقم (٢٠٠٨/٤٥٤٧٥) تاريخ ٢٠٠٩/١/١٩ قضت فيه برد الاستئنافين الأصلي والتبعي وتأييد الحكم المستأنف من حيث النتيجة مع تضمين المستأنفين الأصليين الرسوم والمـــصاريف و(٢٥٠) دينـــار أتعـــاب محاماة.

لم يقبل أطراف الدعوى بقضاء محكمة الاستئناف فطعنوا فيه تمييزاً .

حيث أصدرت محكمة التمييز قرارها رقم (٢٠٠٩/١٣٥٤) تـــاريخ ٢٠٠٩/٩/٢٨ والمتضمن نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق لمصدرها حيث جاء بقرار الـــنقض ما يلي :-

<u>وفي الرد على أسباب الطعون التمييزية :-</u>

وعن أسباب الطعن المقدم من بنك الاسكان للتجارة والتمويل :-

وحاصلها ومفادها جميعاً : تخطئة محكمة الاستئناف باعتبار أن جميع التبليغـــات والإنذارات التي تمت على معاملة التنفيذ وإجراءات البيع بالمزاد العلني وما تلاها التـــي قامت بها دائرة تسجيل الأراضي باطلة .

وفي ذلك نجد أن الدعوى الماثلة أقيمت بتاريخ ٢٠٠٧/٦/١٠ أي في ظل أحكـــام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ باعتبـــاره القـــانون الواجب التطبيق .

وبالرجوع إلى أحكام المادة (١/١٣) من القانون المذكور نجد أنها نصت صراحة على انه (إذا طلب إلى دائرة التسجيل بيع مال بالاستناد إلى المادة ١٢ من القانون ذاتـــه فإنه يترتب عليها ان تبلغ وفق الأصول المبينة في قانون الإجراء المـــدين ....إخطـــاراً بلزوم أداء الدين خلال أسبوع واحد .

كما أن الفقرة الثالثة من المادة ذاتها نصت على انه :-

[إذا لم يؤد الدين خلال المدة المذكورة ولم يصدر قرار من المحكمـــة البدائيـــة بإرجـــاء البيع ..... يوضع المحل المذكور في المزايدة لمدة خمسة وأربعين يوماً ، ثم لمدة خمسة عشر يوماً .

في حين أن تعليمات سندات الدين لسنة ١٩٥٣ نصت على ان يتم إنـــذار المـــدين بواسطة الشرطة .

وحيث أنه من المستقر عليه فقهاً وقضاءً انه إذا تعارضت التعليمات أو الأنظمة مع القانون فإن القانون هو الواجب التطبيق باعتباره أســـمى مرتبـــة مـــن هـــذه التعليمـــات أو الأنظمة.

وحيث أن قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين قد نظم إجـــراءات بيـــع العقار الذي تم وضعه تأميناً للدين . وحيث أن هذا القانون وفي المادة (١/١٣) وبالصورة التي تم ذكرها قد نص صراحة على أن إجراءات التبليغ يجب أن تتم وفق قانون الإجراء.

وحيث انه وبالرجوع إلى قانون الإجراء الواجب التطبيق رقـــم ٣١ لـــسنة ١٩٥٢ وفي المادة (١٣) منه قد نصت على أن وظائف مباشري الإجراء هي تبليـــغ الإعلانـــات والأوراق المتعلقة بأمور الإجراء تنفيذ أوامر رئيس الإجراء في معاملات التبليغ والتنفيذ. كما أن هذا القانون قد نص على أن يعين معاونين لمأمور الإجراء ونصت المـــادة (١٤) من ذات القانون أن من وظائف المعاونين أو الكتبة تنظيم أوراق ومحاضر دائرة الإجراء

وسائر ما يعهد به إليهم الرئيس ومأمور الإجراء كإجراء المعاملات التنفيذية مـــن حجـــز وتنفيذ وبيع . كما أن المادة (١٦) من القانون ذاته نصت صراحة بأنه :-
[لا يباشر في تنفيذ أي حكم غيابي قبل أن يكون مبلغاً للمحكوم عليه إما من المحكمة التي أصدرته وإما من دائرة الإجراء التي قدم إليها طلب التنفيذ] .

وحيث أن ما يستفاد من أحكام هذه المواد أن اختصاص دوائر الإجراء هو تبليـــغ الأوراق اللازمة للتنفيذ وجميع ما ورد في المادة (١٢) من قانون الإجراء المشار إليـــه . أي أن قانون وضع الأموال غير المنقولة وبصريح نص المادة (١/١٣) منه قد أحال فـــي إجراءات التبليغ اللازمة لتنفيذ البيع إلى قانون الإجراء وليس إلى تعليمات البيع الصادرة عن مدير الأراضي وهذا ما ذهب إليه الحكم المطعون فيه وإلى هذا ذهب اجتهاد الهيئـــة العامة لمحكمة التمييز بقرارها رقم (٢٠٠٧/٢٠٤٤) تاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٦ وقرار الهيئـــة العامة رقم (٢٠٠٧/٢٠٥٢) تاريخ ٢٠٠٨/٣/٣.

وحيث أن معاملة بيع العقار موضوع الدعوى قد تمت وأحيل العقار على الجهـــة الطاعنة كمزاود أخير إحالة قطعية بتاريخ ٢٠٠٦/٤/٢٤ .

وحيث أن دائرة تسجيل الأراضي وكما سبق بيانه أجرت التبليغات في معاملة تنفيذ سند الدين موضوع هذه الدعوى بواسطة مركز أمن المدينة واستناداً للتعليمات الـــصادرة عن مدير عام دائرة الأراضي والمساحة استناداً للمادتين (١٠و١١) من نظـــام تـــسجيل الأراضي رقم ١ لسنة ١٩٥٣ ، فإنها والحالة هذه تكون قد طبقت تعليمات صادرة عـــن موظف عام تتعارض مع أحكام قانون الإجراء ووضع الأموال غير المنقولة تأميناً للـــدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ قبل تعديله مما يوجب اعتبار كافة إجراءات البيع باطلة .

كما أننا نجد انه قد صدر وقبل الفصل في هذه الدعوى القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ النافذ اعتباراً من ٢٠٠٩/٣/١ المنشور في عدد الجريدة الرسمية رقم (٤٩٥٢) صـــفحة (٩٠٧) قـــانون معـــدل لقـــانون وضـــع الأمـــوال غيـــر المنقولـــة تأمينـــاً للـــدين . حيث نصت الفقرة الثالثة من المادة الخامسة عشر منه على ما يلي :-
[٣/أ تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفـــاذ أحكـــام هـــذا 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 المتعلقة بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول الذي كان مسجلاً باسم المحال عليه العقار قبل تسعين يومـاً من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون وبدون إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية عليه].

وحيث أن ما يستفاد من أحكام هذه الفقرة أن المشرع قد اعتبر جميـع التبليغـات التـي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام هذا القانون أي قبل ٢٠٠٩/٣/١ صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير ومنها القضايا التي لم يتم الفـصل فيهـا مـن القضايا المنظورة ، إلا أن المشرع وبالفقرة (ج) من المادة المشار إليها قد اسـتثنى مـن صحة التبليغات الحالة التي تتوافر فيها الشروط التالية :-

١- التبليغات المتعلقة بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول .

٢- أن يكون المال غير المنقول مسجلاً باسم المحال عليه ولم تنتقل ملكيته إلى شـخص آخر .

٣- أن يتم تسجيل المال غير المنقول قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ أحكام هذا القـانون أي قبل ٢٠٠٨/١٢/١ .

٤- أن لا يقوم المحال عليه المسجل باسمه المال غيـر المنقـول بإحـداث منـشآت أو تحسينات جوهرية على هذا العقار .

وقد هدف المشرع من هذا النص حماية الغير حسن النية الذي انتقلت إليه ملكية العقار المباع بالمزاد العلني .

وحيث نجد أن العقار موضوع هذه الدعوى قد أحيل إحالة قطعية على الجهة الطاعنة بتاريخ ٢٠٠٦/٤/٢٤ ولم يرد في ملف الدعوى ما يفيد فيما إذا كان هذا العقار قد سـجل رسمياً في دوائر التسجيل باسم الطاعن لغايات الاستثناء الوارد في البند (ج) الفقرة الثامنة من المادة (١٥) من القانون المعدل .

وحيث أن التحقق من هذه الواقعة هو أمر ضروري للفصل في هذه الدعوى فيكون القرار المطعون فيه سابقاً لأوانه من هذه الجهة وحرياً بالنقض (قرار تمييز حقوق رقـم ٢٠٠٨/١٢٦٥ تاريخ ٢٠٠٩/٣/٢٣) .

وعن أسباب الطعنين المقدمين من مساعد المحامي العام المدني ومن المـدعين عمـاد وعوني وعامر كلبونة :-

فإن في ردنا على أسباب الطعن المقدم من بنك الإسكان ما يكفي للرد عليهـا فـي هذه المرحلة فنحيل إليها تجنباً للتكرار .

لهذا وبناء على ما تقدم نقرر نقض الحكم المطعون فيـه وإعـادة الأوراق إلـى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني.

لـدى إعادة الدعوى إلى محكمة الاستئناف قررت إتباع النقض والسير على هدي ما جاء فيه وسارت بالدعوى على النحو المبين بمحاضرها بعد النقض .

وبتاريخ ٢٠١٠/١/٣١ أصدرت قرارها رقـم (٢٠٠٩/٥٢٠٤٩) والمتـضمن رد الاستئنافين الأصليين والاستئنافين التبعيين وتأييد الحكم المستأنف مـن حيـث النتيجـة وتضمين المستأنفين الأصليين الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محامـاة للمستأنف عليهم عن هذه المرحلة من التقاضي مناصفة بينهما وإعادة الأوراق لمصدرها.

طعن المدعى عليه مساعد المحامي العـام بـالقرار المـذكور تمييـزاً بتـاريخ ٢٠١٠/٢/٨ للأسباب المبسوطة بلائحة التمييز والمنوه عنها في صدر هذا القرار.

قدم وكيل المميز ضدهم لائحة جوابية بتاريخ ٢٠١٠/٢/١٧ .

لم يقبل المدعى عليه بنك الإسكان والتمويل بالقرار المذكور فطعن فيـه تمييـزاً بتاريخ ٢٠١٠/٢/٢٤ للأسباب المبسوطة بلائحة التمييز والمنوه عنها فـي صـدر هـذا القرار.

لم يقبل المدعون بالقرار المذكور فطعنوا فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠١٠/٢/٢٨ للأسباب المبسوطة بلائحة التمييز والمنوه عنها في صدر هذا القرار .

قدم وكيل المميز ضده بنك الإسكان للتجارة والتمويـــل لائحـــة جوابيـــة بتـــاريخ ٢٠١٠/٣/٩.

وفي الرد على أسباب التمييز :-

أولاً :- التمييز المقدم من المدعى عليه بنك الإسكان للتجارة والتمويل :-

وعن السبب الأول وفيه ينعى الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها من حيث اعتبار أن جميع التبليغات التي تمت على معاملة التنفيذ باطلة على الرغم أن التبليغ قـــد تـــم وفـــق تعليمات تنفيذ الدين الصادر بموجب قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين .

وفي ذلك نجـــد أن محكمـــة التمييـــز وبقرارهـــا رقـــم (٢٠٠٩/١٣٥٤) تـــاريخ ٢٠٠٩/٩/٢٨ كانت قد أعادت هذه القضية إلى محكمة الاستئناف منقوضة للتحقق فيما إذا كان العقار موضوع الدعوى والذي أحيل إحالة قطعية على الجهة الطاعنة بنك الإســـكان للتجارة والتمويل بتاريخ ٢٠٠٦/٤/٢٤ قد سجل رسمياً باسم الطاعنة لغايـــات الاســـتثناء الوارد في البند (ح) من الفقرة الثامنة من المادة (١٥) من القانون المعدل لقانون وضـــع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين .

ولدى إعادة الدعوى إلى محكمة الاستئناف وإتباعها النقض تصادق وكيل الطاعن ووكيل المدعين ان العقار موضوع الدعوى مازال مسجلاً باسم الطاعن ولم يجـــرِ عليـــه إحداث أية منشآت أو تحسينات وقدم صورة عن كتاب مدير تسجيل أراضي عمان والذي يشعر أن العقار مازال مسجلاً باسم الطاعن وإزاء ذلك قرارها المطعون فيـــه باعتبـــار التبليغات التي جرت في معاملة التنفيذ باطلة .

وحيث أن الطاعن بنك الإسكان للتجارة والتمويل المحال عليه المال غير المنقـــول والمسجل باسمه قد صرح في جلسة المحاكمة المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/٢٩ لدى محكمة الاستئناف انه لم يقم بإحداث منشآت أو تحسينات على العقار موضوع الدعوى بعد تملكه

وانه قد ثبت من الدعوى أن حصص المدعين قد آلت ملكيتها للمحال عليه بنك الإسكان للتجارة والتمويل المحال عليه العقار عن طريق معاملة التنفيذ موضوع الدعوى بتاريخ ٢٠٠٦/٦/٥ ولم تنقل ملكية هذه الحصص لشخص آخر حتى تاريخه كما هو ثابت من كتاب مدير تسجيل أراضي عمان رقم (٨٣٢٤/٣/١٣) تاريخ ٢٠٠٩/١١/٢٣ ومن بيان التغير على الحصص والصادر عن دائرة الأراضي والمساحة والمحفوظ في ملف معاملة التغيير . وعلى ضوء ذلك فإن أحكام المادة (١/١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ قبل تعديلها هي الواجبة التطبيق لعدم توافر الاستثناء الوارد في المادة (١٥/٣/ج) من القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩.

وحيث أن المستفاد من المادة (١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتعديلاته رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ انه إذا طلب من دائرة التسجيل بيع مال غير منقول بالاستناد إلى المادة (١٢) من ذات القانون فإنه ينبغي أن تبلغ وفق الأصول المبينة في قانون أصول المحاكمات المدنية للمدين أو ورثته . وحيث أن تبليغ الإشعارات بواسطة الشرطة دون أن يتم هذا التبليغ عن طريق المحضرين وإتباع الأصول المرعية بإجراءات التبليغات المبينة في المواد (٧و ٨ و٩) من قانون أصول المحاكمات المدنية مما يجعل جميع هذه التبليغات التي تمت بهذه الطريقة هي تبليغات قد جرت بصورة غير أصولية أو قانونية وبالتالي فإن جميع إجراءات بيع العقار التي تمت استناداً لهذه التبليغات تغدو باطلة.

وفي ضوء ذلك تكون معاملة التنفيذ التي استندت إلى هذه التبليغات قد جرت خلافاً لأحكام المادة (١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين مما يقتضي إعلان بطلانها .

وحيث توصلت محكمة الاستئناف إلى هذه النتيجة فتكون قد أصابت في ذلك وهذا السبب لا يرد على الحكم المطعون فيه ويتعين رده .

وعن السبب الثاني وفيه ينعى الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها من حيث عدم تطبيق الفقرة الثانية من المادة (١٥) من القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ والتي تنص : (على انه لا يجوز للمدين الطعن بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول بعد سنة من تسجيله) .

وفي ذلك نجد أن الدستور الأردني في المادة (٢/٩٣) منه قد أخذ بقاعـــدة الأثـــر المباشر للقانون ما لم يرد نص على سريانه في تاريخ آخر وان المـــادة الخامـــسة مـــن القانون المدني قد أخذت بهذا المبدأ .

وإن القانون المعدل لوضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ والـــذي أصبح نافذا بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١ قد أخذ بقاعدة الأثر المباشر للقانون حيث نصت المـــادة الأولى منه على سريان حكم هذا القانون من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية ولم يجعل هذا القانون للفقرة مثار الطعن في هذا السبب الأثر الرجعي على الدعاوى التي أقيمـــت قبـــل سريانه مما يجعل الفقرة موضوع الطعن والمستحدثة بموجب القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ لا مجالاً لإعمالها في الدعوى الماثلة مـــادام أنهـــا أقيمـــت قبـــل ســـريانه أي بتـــاريخ ٢٠٠٧/٧/١٠ خلافاً لما ورد بهذا السبب مما يستدعي رده .

وعن السبب الثالث وفيه ينعى الطاعن على محكمة الاستئناف من حيث الحكـــم بـــبطلان إجراءات التنفيذ لعدم حصول بنك الإسكان للتجارة والتمويل على موافقة مجلس الـــوزراء على الرغم أن الثابت من ملف أن هذه الموافقة قد تمت من خلال موافقة وزير المالية .

وفي ذلك فلا جدوى من الرد على هذا السبب في ضوء ردنا على السبب الأول من هذا التمييز . مما يتعين الالتفات عنه .

ثانياً:- التمييز المقدم من مساعد المحامي العام المدني :-

وعن الأسباب الأول والثاني والثالث والخامس والرابع وفيها ينعى الطاعن على محكمـــة الاستئناف خطأها بالنتيجة التي توصلت إليها وإعلان بطلان معاملة التنفيذ اســـتناداً إلـــى بطلان التبليغات الواردة فيها .

وفي ذلك نجد ان ما جاء بردنا على السبب الأول من التمييز الأول والمقدم من بنك الإسكان للتجارة والتمويل يصلح رداً على هذا السبب لذا نحيل الرد عليه إلى ما جاء بردنا المشار إليه تحاشياً للتكرار .

وعن السبب الرابع وفيه ينعى الطاعن على محكمة الاستئناف ومن قبلها محكمة الدرجة الأولى من حيث إلزام الخزينة بالرسوم والمصاريف والأتعاب رغم أنها لم ترتكب خطأ من جانبها .

وفي ذلك نجد أن المستفاد من أحكام المادتين (١٦١ و ١٦٦) من قانون أصول المحاكمات المدنية أن المحكمة تحكم عند إصدار الحكم النهائي برسوم ومصاريف الدعوى وكذلك تحكم بأتعاب محاماة على الخصم المحكوم عليه ، وحيث أن المدعين قد ربحوا دعواهم بمواجهة المدعى عليهم بما في ذلك المميز فإن الحكم بما يصيبه من الرسوم والمصاريف والأتعاب يكون موافقاً للقانون وهذا السبب لا يرد عليه ويتعين رده .

وعن السببين السادس والثامن وفيهما ينعى الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها من حيث معالجة أسباب الاستئناف وإنها لم تمتثل لقرار النقض .

وفي ذلك نجد أن محكمة الاستئناف ولدى إعادة الدعوى إليها منقوضة سارت على هدي ما جاء بقرار النقض وبعد استكمال إجراءات التقاضي حول النقطة المنقوضة أصدرت قرارها المطعون فيه والذي جاء مفصلاً ومعللاً تعليلاً سائغاً ومقبولاً على مقتضى أحكام المادتين (١٦٠و١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية خلافاً لما ورد بهذين السببين مما يستدعي ردهما .

ثالثاً :- التمييز المقدم من المدعين / عماد وعوني وعامر أبناء عزت محمد علي كلبونة :-

وعن كافة أسباب التمييز وفيها ينعى الطاعنون على محكمة الاستئناف خطأها من حيث عدم معالجة كافة أسباب البطلان الواردة على معاملة التنفيذ والتي أسست عليها دعواهم.

وفي ذلك نجد أن ما جاء بردنا على السبب الأول من أسباب التمييز الأول يصلح رداً على هذه الأسباب لذا نحيل الرد عليها إلى ما جاء بردنا المشار إليه تحاشياً للتكرار .

لهذه وتأسيساً على ما تقدم وحيث أن أسباب التمييز في الطعون الثلاثة لا تـــرد على الحكم المطعون فيه فنقرر ردها وتأييد الحكم المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صـــدر بتاريـــــخ ٢٥ صـــفر سنـــــة ١٤٣٢ هـــ الموافـــق ٢٠١١/١/٣٠م.

عضـــــــــو عضـــــــــو القاضـــــي المترئـــــس

عضـــــــــو عضـــــــــو

رئيـــس الديـــوان

دقـــق/ أ . ك