

# المملكة الأردنية الهاشمية

## وزارة العدل

### القرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية  
عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد أحمد المومني

وعضوية القضاة السادة

محمد الحوامدة، د. خلف الرقاد، هاني قاقيش، محمود البطوش

المميز: فائز فرنسيس نهاب.

وكيله المحامي مهند مسلم إبراهيم عويس.

المميز ضدهم: ١- حلمي فيصل سليم الجراح.

٢- مدير تسجيل أراضي شمال عمان بالإضافة لوظيفته ويمثله  
عطوفة المحامي العام المدني.

٣- بنك الإسكان للتجارة والتمويل.

وكيله المحامي عمر المساعفة.

بتاريخ ٢٠٠٩/٨/١٩ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠٠٨/٢٥٢٤٦ تاريخ ٢٠٠٩/٧/٢٢ المتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف من حيث النتيجة الصادر عن محكمة بداية حقوق شمال عمان في الدعوى رقم ٢٠٠٦/٩٠٣ تاريخ ٢٠٠٨/٢/١٤ والقاضي: (برد دعوى المدعي لعدم الثبوت وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة مناصفة بين وكلي المدعي عليهما الثاني والثالث) وتضمنين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة مناصفة بين المستأنف عليهما عن مرحلة الاستئناف.

محكمة التمييز الأردنية

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٣/١٩٨٢

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي:

- ١- أخطأت المحكمة برد دعوى المميز بحجة غياب النص القانوني الذي يوجب على دائرة تسجيل الأراضي تبليغ صاحب الرهن من الدرجة الرابعة وهو المميز حيث كان يجب على المحكمة العودة إلى تطبيق أحكام القانون المدني.
- ٢- أخطأت المحكمة بعدم تطبيق أحكام المادتين (١٣٥٣ و ١٣٥٤) من القانون المدني على وقائع هذه الدعوى حيث إن صاحب الرهن الرابع وهو المميز يدخل ضمن مفهوم حائز العقار لكونه صاحب حق عيني وهو الرهن التأميني وبالتالي كان يجب إنذار وتبليغ المميز بإجراءات نزع ملكية العقار المرهون.
- ٣- إن عدم تطبيق أحكام المادة (١٣٥٣) من القانون المدني على إجراءات نزع ملكية العقار المرهون حرم المدعي من حقوقه المنصوص عليها في المواد (١٣٥٥ و ١٣٥٦ و ١٣٥٨) من القانون المدني وبالتالي وحيث إن المميز لم ينذر بإجراءات نزع ملكية العقار فإن من حقه الطعن والاعتراض على هذه الإجراءات.
- ٤- أخطأت المحكمة حيث إنه يجب إخطار أصحاب الحقوق على العقار ومنهم أصحاب الرهون والتأمينات والامتياز المثبتة على قيد هذا العقار بإجراءات نزع الملكية وذلك لتمكينهم من حقوقهم ومنحهم الفرصة لممارسة أي حق لهم نص عليه القانون كما ورد في نص المادة (٧٨) من قانون التنفيذ.
- ٥- أخطأت المحكمة برد الدعوى بالرغم من أن إجراءات نزع ملكية العقار المرهون قد تمت دون إنذار أو إشعار أصحاب الحقوق من ضمنهم المميز الذي له حق تأميني على العقار المرهون.
- ٦- أخطأت المحكمة بعدم إجرائها للكشف والخبرة الفنية للعقار المرهون وذلك لتقدير قيمة العقار الفعلية والحقيقية في ذلك الوقت حيث تم نزع ملكية العقار المرهون بثمن أقل بكثير من ثمنه الحقيقي.

٧- أخطأت المحكمة حيث إن حق المميز ضده بنك الإسكان لا يحرم المميز من حقه بالعلم بالبدء بإجراءات نزع الملكية للعقار المرهون حيث إنه يجب مراعاة باقي الحقوق ومنها حق المميز.

٨- أخطأت المحكمة برد الدعوى وعدم الأخذ بطعن المميز بلائحة الدعوى بأن المناداة لم تتم على رقبة العقار كما لم يتم وصف العقار من حيث الموقع وطبيعة البناء وتجهيزاته ومكوناته مما حرم المميز من استيفاء دينه.

٩- أخطأت المحكمة حينما اعتبرت بأن القرار الصادر من قبلها موضوع التمييز وجاهياً بحق فرقاء الدعوى حيث إن القرار وجاهياً بحق المميز والمميز ضدهم الثاني والثالث وبمثابة الوجاهي بحق المميز ضده الأول.

لهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول لائحة التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

وبتاريخ ٨/١٠/٢٠٠٩ قدم وكيل المميز ضده الثالث لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً ورد التمييز.

### القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد إن وقائع الدعوى تشير إلى إقامة المدعي/ فائز فرنسيس نهاب وكيلاه المحاميان مهذب عويس وبشارة حجازين الدعوى رقم ٢٠٠٦/٩٠٣ بداية شمال عمان بمواجهة المدعى عليهم:

١- حلمي فيصل سليم الجراح.

٢- مدير تسجيل دائرة أراضي شمال عمان يمثله المحامي العام المدني.

٣- بنك الإسكان للتجارة والتمويل.

وموضوعها: إبطال إجراءات تنفيذ سندات تأمين مقابل أموال غير منقولة استناداً للوقائع التالية:

- ١- قام المدعي بإقراض المدعى عليه الأول مبلغ مئة ألف دينار لقاء وضع الشقة رقم (١١١) الواقعة على قطعة الأرض رقم (٥٦٠) حوض (٧) أم ضباع من قرية تلاح العلي تأميناً للدين بموجب سند الرهن رقم (١١٤١) معاملة رقم (١٠٧) لدى دائرة تسجيل أراضي شمال عمان رهن درجة رابعة.
  - ٢- كان للمدعى عليه الثالث رهونات سابقة لرهن المدعى على العقار المذكور وقام بتنفيذه لدى دائرة تسجيل أراضي شمال عمان وقد أحيل العقار على المدعى عليه الثالث.
  - ٣- لقد شابته إجراءات تنفيذ سند الرهن عيوب تستوجب إبطال إجراءات التنفيذ ومنها عدم علم المدعى وعدم تبليغه كدائن في أي من إجراءات الإحالة والتنفيذ مما حرمه من ممارسة حقه القانوني.
  - ٤- لم يراع المدعى عليه الثاني الأصول المتبعة في وصف العقار ولم يكلف الموظف المختص بالمناداة عل رقبة العقار حسب القانون.
  - ٥- إن هناك إجحاف في إجراءات تخمين الشقة وطلب بالنتيجة إبطال إجراءات التنفيذ مع الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية والأتعاب.
- نظرت المحكمة الدعوى وقضت بتاريخ ٢٠٠٨/٢/١٤ برد الدعوى لعدم الثبوت وتضمين المدعى الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة مناصفة بين وكيلي المدعى عليهما الثاني والثالث.
- لم يقبل المدعى القرار الصادر قطعن فيه استئنافاً وقضت محكمة استئناف عمان في قرارها رقم ٢٠٠٨/٢٥٢٤٦ بتاريخ ٢٠٠٩/٧/٢٢ برد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف من حيث النتيجة وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة مناصفة بين المستأنف عليها عن هذه المرحلة.

لم يرتضِ المستأنف القرار الاستئنافي فاستدعى تمييزه ضمن المدة القانونية وتقدم المميز ضده بنك الإسكان بلائحة جوابية ضمن المدة القانونية.

وبالرد على أسباب التمييز:

وعن أسباب التمييز الأول والثاني والثالث والرابع والخامس والسادس التي ينعى الطاعن بموجبها على المحكمة خطأها بما توصلت إليه حول وجوب قيام دائرة التسجيل بتبليغ المميز كأحد الدائنين بإجراءات التنفيذ.

وفي ذلك نجد إن المميز هو أحد الدائنين وأن المدعى عليه بنك الإسكان هو أيضاً أحد الدائنين وقد بادر الأخير عند الحلول والاستحقاق بالطلب من دائرة الأراضي بالتنفيذ وفق سند تأمين الدين موضوع الدعوى.

وإن القانون واجب التطبيق بخصوص إجراءات التنفيذ هو قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ٥٣ قبل التعديل بموجب القانون المعدل رقم ٢٠٠٩/٨ وإن المادة (١٣) من هذا القانون نظمت إجراءات البيع وليس فيها ما يقتضي تبليغ المدين (المميز) بسير إجراءات التنفيذ.

فيكون الطعن من هذه الناحية لا يقوم على أساس من قانون ويكون ما توصلت إليه المحكمة من حيث النتيجة في محله وهذه الأسباب مستوجبة الرد.

عن السببين السادس والثامن المنصبيين على تخطئة المحكمة لعدم إجراءها الخبرة لتقدير قيمة العقار فضلاً عن أن المناداة لم تتم على رقبة العقار.

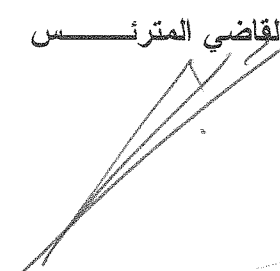

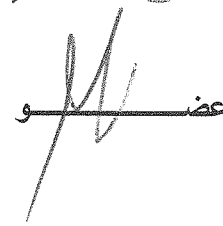

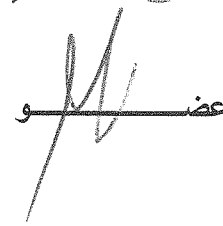
وفي ذلك نجد إن المحكمة بقرارها الطعين قضت برد الطعن من هذه الناحية لعدم الإنتاجية دون تعليل أو تسبب ف جاء قرارها من هذه الناحية قاصراً مما يستوجب نقضه من هذه الناحية.

وعن السبب التاسع ومفاده خطأ المحكمة حينما اعتبرت أن القرار صدر وجاهياً بحق الفرقاء.

فإنه وعلى ضوء ما توصلنا إليه بردنا على السابع والثامن فإن الرد على هذا السبب يغدو غير منتج في هذه المرحلة.

لذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض القرار بحدود ردنا على السببين السادس والثامن وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى.

قراراً صدر بتاريخ ١ ذي الحجة سنة ١٤٣٤ هـ الموافق ٦/١٠/٢٠١٣ م

القاضي المترئس	عضو	عضو
		
	عضو	عضو
		
		رئيس الديوان

دقق / س.ع  
