محكمة التمييز الأردنية

بصفتها :الحقوقية

رقم القضية:٢٠١٣/٢١٤٥

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

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 نايف الإبراهيم

وعضوية القضاة السادة

حسن حبوب ، فايز حمارنـــة ، محمـــد متروك العجارمة ، محمد الحوامدة

د.خلف الرقاد ، جميل المحادين ، محمود البطوش ، زاهي الشلبي

المميـــــــز: مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

المميز ضـــده: أحمد نمر علي هارون بصفته الشخصية وبصفته المفوض بالتوقيع عن شركة أبناء نمر علي هارون .

وكيله المحامي حسين الزعبي .

بتاريخ ٢٠١٢/٢/١٣ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف عمان في الدعوى رقم ٢٠٠٩/٤٢٢٤٤ بتاريخ ٢٠١٢/١/٣٠ المتضمن بعد اتباع النقض الصادر عن محكمة التمييز رقم ٢٠٠٨/٢٥٩٦ بتاريخ ٢٠٠٩/٧/٢ رد الاستئنافين موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٠٠٤/٣٦٠٢ بتاريخ ٢٠٠٦/٥/٣٠ القاضي بإبطال إجراءات البيع بالمزاد العلني التي تمت على قطعة الأرض رقم (٥١١) حوض رقم (٧) الطهطور الشمالي من أراضي عمان وقرار الإحالة القطعية الصادر بموجبها وسند التسجيل وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل تلك الإجراءات وتضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة .

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي :

١- أخطأت المحكمة في النتيجة التي توصلت إليها إذ إن المادة ٣/١٥ من القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين قد اعتبرت جميع التبليغات التي أجرتها دائرة تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام هذا القانون المعدل صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير .

٢- أخطأت المحكمة إذ إن إجراءات تنفيذ سندات الدين محل الدعوى قد جاءت في تعليمات تنفيذ الدين وإن أسباب البطلان التي تمسك بها المميز ضده لا ترد على معاملة التنفيذ .

٣- أخطأت المحكمة في النتيجة التي توصلت إليها إذ إن المادة (١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين الساري المفعول وقت التنفيذ قد أوجبت أن يتم التبليغ وفق الأصول المبينة في قانون الإجراء وإن المادة (١/ب) من تعليمات تنفيذ الدين لسنة ١٩٥٣ تجيز تبليغ الإنذار عن طريق الشرطة وإن مثل هذا التبليغ يعتبر تبليغاً قانونياً مرتباً لكافة آثاره .

٤- أخطأت المحكمة بالحكم بإبطال كافة إجراءات البيع بالمزاد العلني وإلزام الجهة التي يمثلها المميز بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

٥- أخطأت المحكمة باستخلاص وقائع الدعوى والنتيجة التي توصلت إليها بالرغم من أن جميع الإجراءات التي قامت بها الجهة يمثلها المميز كانت وفق أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتعليمات تنفيذ الدين .

٦- أخطأت المحكمة بالنتيجة التي توصلت إليها بالرغم من أن جميع الإجراءات التي قام بها مدير التسجيل و/أو دائرة التسجيل المختصة كانت وفقاً لأحكام القانون وتعليمات تنفيذ الدين وموافقة لأحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين .

٧- أخطأت المحكمة بالنتيجة التي توصلت إليها ببطلان الإجراءات والتبليغات دون سند أو أساس قانوني سليم .

٨- إن القرار المميز مخالف للقانون والأصول والواقع إذ إنه لا يوجد أي إجراء أو دفع أو ادعاء يصلح للبحث في هذه الدعوى قانوناً سواء من حيث الإجراءات و/أو التبليغات .

٩- أخطأت المحكمة في النتيجة التي توصلت إليها حيث إن الإجراء الباطل - مع عدم التسليم ببطلان التبليغات - لا يكون الحكم به إلا إذا شابه عيب جوهري ترتب عليه ضرر للخصم وفقاً لأحكام المادة ٢٤ من قانون أصول المحاكمات المدنية .

لهذه الأسباب طلب المميز قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض الحكم المميز .

القـــــــــــــــــــــــرار

بالتدقيق والمداولة نجد إن المدعي أحمد نمر علي هارون بصفته الشخصية وبصفته المفوض بالتوقيع عن شركة أبناء نمر علي هارون كان قد أقام الدعوى رقم ٢٠٠٤/٣٦٠٢ بتاريخ ٢٠٠٤/١٠/٢٩ لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة المدعى عليهم :

١- زياد عبد الوهاب عبد الجواد الفلاح .
٢- بنك المؤسسة العربية المصرفية .
٣- مدير تسجيل أراضي عمان بالإضافة لوظيفته ويمثله المحامي العام المدني .

وموضوع الدعوى المطالبة بإبطال إجراءات معاملة تنفيذ سند تأمين الدين الواقع على قطعة الأرض رقم (٥١١) حوض (٧) الطهطور الشمالي من أراضي عمان والبالغة قيمته (٢٥٠٠٠) دينار .

بتاريخ ٢٠٠٦/٥/٣٠ أصدرت محكمة البداية قرارها بإبطال إجراءات البيع التي تمت على قطعة الأرض موضوع الدعوى وقرار الإحالة القطعية الصادر بموجبها وسند التسجيل وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل تلك الإجراءات وتضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة .

لم يرضَ المدعى عليهما الثاني والثالث (بنك المؤسسة العربية المصرفية ومدير تسجيل أراضي عمان) بالقرار فطعن فيه كل منهما استئنافاً .

نظرت محكمة الاستئناف في الطعنين وأصدرت بتـــاريخ ٢٠٠٦/١٢/١٣ قرارهـــا رقـــم ٢٠٠٦/٤٠٠٠ بالأكثرية بفسخ القرار المستأنف ورد دعوى المستأنف ضدهما وتـــضمين المستأنف ضدهما الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتـــي التقاضي تقسم بين المستأنفين مناصفة .

لم يرتضِ المدعيان بالقرار فطعنا فيه تمييزاً .

بتاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٦ أصدرت محكمة التمييز وبهيئتها العامة قرارها رقم ٢٠٠٧/٢٠٤٤ بنقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها للسير حسب الأصول .

قيدت الدعوى بعد النقض لدى محكمة استئناف عمان برقم ٢٠٠٨/١٧٤٣٥ وبعد استكمال إجراءات المحاكمة أصدرت قرارها بتاريخ ٢٠٠٨/٦/١١ برد الاستئنافين موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديـــناراً أتعـــاب محاماة عن مرحلتي التقاضي يدفعها المستأنفان مناصفة .

لم يلقَ هذا القرار قبولاً لدى المدعى عليهما الثاني والثالـــث (بنـــك المؤســـسة العربيـــة المصرفية ومدير تسجيل أراضي عمان ممثلاً بالمحامي العام المدني) فطعن كل منهما فيه تمييزاً .

بتاريخ ٢٠٠٩/٧/٢ أصدرت محكمة التمييز وبهيئتها العامة قرارها رقـــم ٢٠٠٨/٢٥٩٦ بنقض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها للسير في الـــدعوى حـــسب الأصـــول وعلى ضوء ما تضمنه قرار النقض الذي جاء فيه :

((وعن أسباب التمييزين :

وبالنسبة للسبب الأول من التمييز الأول والسببين الأول والثاني من التمييز الثاني :

فإن الهيئة العامة لهذه المحكمة وبقرارها رقم ٢٠٠٧/٢٠٤٤ تاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٦ أرست مبدأً مفاده أن أحكام المادة ١/١٣ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقـــم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ قبل تعديلها بالقانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠١ هي الواجبـــة التطبيـــق بِـــشأن

إجراء التبليغات في معاملة تنفيذ سند الدين ، لا المادة (١) من تعليمات تنفيذ سندات الدين لسنة ١٩٥٣ الصادرة عن مدير عام دائرة الأراضي والمساحة لتعارض تلك التعليمات مع القانون ولذلك قضت بنقض القرار الاستئنافي رقم ٢٠٠٦/٤٠٠٠ تاريخ ٢٠٠٦/١٢/١٣.

١. وإن محكمة الاستئناف اتبعت المبدأ المذكور واستندت إليه في قرارها المطعون فيه إلا أن المشرع وبموجب المادة (٦) من القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين الساري المفعول منذ تاريخ نشره في الجريدة الرسمية الواقع في ٢٠٠٩/٣/١ ألغى نص المادة (١٥) من القانون الأصلي رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ وتعديلاته واستعاض عنه بالنص التالي :

إذا أحيل المال غير المنقول على الدائن فلا يجوز له أن يتصرف في ذلك المال بالبيع أو الرهن أو المبادلة أو الهبة أو الإفراز خلال مدة سنة من تاريخ تسجيل المال باسمه ويحق للمدين أو ورثته خلال تلك المدة استرداد هذا المال إذا جرى دفع بدل المزايدة مع الرسوم والنفقات ، وتصبح تلك المدة ستة أشهر إذا أحيل المال غير المنقول على شخص أخر .

٢. أ- لا يجوز للمدين الطعن بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول بعد سنة من تاريخ تسجيله باسم المزاود الأخير ما لم يكن الطعن بالتزوير .

ب- في حال وقوع طعن أمام المحكمة المختصة بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول فعلى المحكمة الطلب من دائرة الأراضي والمساحة للتأشير على صحيفة السجل العقاري لذلك المال بوقوع طعن بإجراءات التنفيذ .

٣. 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 القضايا 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 يوماً من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون وبدون إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية عليه.

٤. يقوم مدير تسجيل الأراضي مقام رئيس التنفيذ في المعاملات الجاري تنفيـذها لـدى دوائر التسجيل المختصة بتاريخ نفاذ أحكام هذا القانون المعدل .

باستقراء نصوص البنود (أ ، ب ، ج) من الفقرة (٣) من المـادة المـذكورة يتبـين ان المشرع :

١. أخذ بمبدأ رجعية القوانين بالنسبة للتبليغات المتعلقة بمعاملات التنفيذ على الأموال غير المنقولة التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام القـانون رقـم ٨ لـسنة ٢٠٠٩ في ٢٠٠٩/٣/١ واعتبر تلك التبليغات صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعـن فيها بالتزوير سواءً أتمت وفقاً لأحكام قانون أصول المحاكمات المدنيـة أو تعليمـات تنفيذ معاملات تنفيذ سندات الدين الصادرة عن مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بما في ذلك تبليغات معاملات التنفيذ موضوع القضايا التي لا زالت منظورة أمام المحاكم مما يخالف قرار الهيئة العامة لمحكمة التمييز رقم ٢٠٠٧/٢٠٤٤ تاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٦ والقرار المطعون فيه الذي جاء اتباعاً له .

٢. لم يأخذ بالمبدأ المشار إليه فيما يتعلق بتبليغات معاملات التنفيـذ علـى المـال غيـر المنقول، الذي كان بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/١ مسجلاً باسم المحال عليه ، ولم يتم إحـداث إنشاءات عليه أو تحسينات جوهرية فيه .

إذ تجري التبليغات في هذه الحالة وفقاً لأحكام قانون أصول المحاكمات المدنيـة إعمـالاً لحكم المادة ١٣/أ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتعديلاته رقـم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ .

ولمعرفة أي القاعدتين القانونيتين المشار إليهما أعلاه هي الواجبة التطبيق علـى الحالـة المعروضة لا بد من التحقق إن :

- كان المال غير المنقول مسجلاً باسم المحال عليه بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/١ أم لا ؟ .
- وإن كانت قد أحدثت عليه إنشاءات أو تحسينات جوهرية أم لا ؟ .

الأمر الذي يتعين معه نقض القرار المطعون فيه .

لذلك نقرر نقض القرار المذكور وإعادة الأوراق إلى مصدرها للسير في الدعوى حسب الأصول على ضوء ما بيناه)) .

بعد اتباع النقض أعيد قيد الدعوى لدى محكمة الاستئناف برقم ٢٠٠٩/٤٢٢٤٤ وبتاريخ ٢٠١٢/١/٣٠ أصدرت محكمة الاستئناف قرارها برد الاستئنافين موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن المرحلة الاستئنافية من التقاضي يدفعها المستأنفان مناصفة .

لم يلقَ هذا القرار قبولاً لدى مساعد المحامي العام المدني فطعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة التمييز المشار إليها في مقدمة هذا القرار .

وعن أسباب التمييز جميعها من الأول وحتى التاسع وجميعها مآلها واحد وهو تخطئة محكمة الاستئناف فيما خلصت إليه بقرارها الطعين بتأييدها لقرار محكمة الدرجة الأولى الذي قضى : (بإبطال إجراءات البيع بالمزاد العلني التي تمت على قطعة الأرض رقم (٥١١) حوض (٧) الطهطور الشمالي من أراضي عمان وقرار الإحالة القطعية الصادر بموجبها وسند التسجيل وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل تلك الإجراءات وتضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة) وتضمين المستأنفين مدير تسجيل أراضي عمان وبنك المؤسسة العربية المصرفية مبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن المرحلة الاستئنافية) .

وفي ذلك نجد إنه وعلى ضوء قرار النقض الصادر عن محكمتنا بهيئتها العامة بتشكيل سابق ومغاير بالقرار رقم ٢٠٠٨/٢٥٩٦ تاريخ ٢٠٠٩/٧/٢ وحيث إن محكمة الاستئناف قد قررت اتباع النقض ، وحيث ثبت ومن خلال أوراق الدعوى والبينات المقدمة فيها بأن الإحالة القطعية للعقار موضوع الدعوى قد تمت على المدعى عليه الأول زياد عبد الوهاب عبد الجواد الفلاح بتاريخ ٢٠٠٤/٧/٢٢ أي قبل تاريخ ٢٠٠٨/١٢/١ بمدة طويلة كما أنه قد تبين من خلال الكشف الذي أجري على العقار موضوع الدعوى من قبل محكمة الاستئناف وتحت إشرافها أنه لم تجرِ على العقار موضوع الإحالة أية إنشاءات أو تحسينات جوهرية بعد الإحالة وعلى ضوء أحكام الفقرة (٣/أ ،ب،ج) للمادة (١٥) المعدلة لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ فإن جميع التبليغات

التي تمت لغايات إتمام إجراءات تنفيذ سند الدين على العقار موضوع الدعوى هي تبليغات صحيحة وحيث إن محكمة الاستئناف قد انتهت إلى غير ذلك فإن قرارها الطعين قد جـــاء مشوباً بالخطأ في تفسير وتطبيق القانون وأسباب التمييز ترد عليه وتوجب نقضه .

لذلك نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها للسير بالدعوى على ضـــوء ما بيناه وإجراء المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ١٠ جمادى الأولى سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ٢٠١٤/٣/١١م.

عضـــــــو	عضـــــــو	القاضي المترئـــــس
عضـــــــو	عضـــــــو	عضـــــــو
عضـــــــو	عضـــــــو	عضـــــــو

رئيس الديـــــوان

دقـــــق / غ.د