محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــــة :

٢٠١٣/٣٨٩٦

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

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

عبـد الله الثانـي ابـن الحسيـن المعظـم

الهيئـة الحاكمـة برئاسـة القاضـي السيـد حسـن حبـوب

وعضويـة القضـاة السـادة

ناصـر التـل، هانـي قاقيـش، باسـم المبيضيـن، حابـس العبدالـلات

==========

المميـــــز :-

==========

أيمـن محمـد سعيـد الخصاونـة .

وكلاؤه المحامون زاهر جردانة وعلاء جردانة ومحمد الحاج عمر .

المميـز ضـدهما :-

==========

١. مدير تسجيل أراضي السلط ويمثله المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

٢. بنـك الأردن / شركـة مساهمـة عامـة .

وكلاؤه المحامون أسامة سكري وماهر ادعيس وعمر كرومة .

بتاريـخ ٢٠١٣/٤/٣ قـدم هـذا **التمييـز** للطعن في القرار الـصادر عـن **محكمة استئناف حقوق عمان** في القـضية رقـم (٢٠١٢/٢٣٤١٧) فـصل ٢٠١٣/٣/٦ **والمتضمـن** بعد اتباع النقض بموجب **قرار محكمة التمييـز** رقـم (٢٠١١/١٤١٥) **فصل** ٢٠١٢/٥/٢٧ رد الاستئناف وتصديق القرار المستأنف الصادر **عن محكمـة بدايـة حقـوق السلـط** رقـم (٢٠٠٨/٢٠٠) **فصـل** ٢٠٠٩/٣/٢٢ **والقاضـي** برد الـدعوى وتضمين **المدعـي** الرسوم والمصاريف وتضمين **المستأنف** الرسوم والمصاريف **ومبلغ** (٧٥٠) **ديناراً** أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي **توزع مناصفة بين المستأنف عليهما** .

وتتلخـــص أسبـــاب التمييز فـــي الآتـــــــــي :-

أولاً :- **أخطأت المحكمة** بعدم الحكم بإبطال الإجراءات والتبليغات التي تمت على **معاملة تنفيذ سند الرهن رقم (٩٦/١٨٧)** .

ثانيـــــاً :- **أخطأت المحكمة** بعدم إبطال الإجراءات والتبليغات لكون **المميـــــز** ينكر تبلغـــه أي إنـــذارات مزعومة **وأن تبليغ المميز** بالنشر قد جاء مخالفاً للقانون .

ثالثـــــاً :- **أخطأت المحكمة** بعدم الأخذ بعين الاعتبـــار بـــأن **المديـــن الأصلـــي فـــــي سنـــد الرهـــن شركـــة الأساليب الدولية للتجارة والصناعة** قـــد تـــــم **تصفيتها بتاريخ** ٢٠٠٠/٩/٢١ مما يتوجب وقف إجراءات التنفيذ .

رابعـــــاً :- **أخطأت المحكمة** في اعتبار أن **المميز** لم يطعن **في لائحة استئنافه** ببطلان **تقدير قيمة العقار من قبل مساح واحد وليس بواسطة لجنة من ذوي الخبرة** .

خامســـاً :- **أخطأت المحكمة** بعـــدم **إبطال معاملة التنفيذ** لأنها تركت **لعدة مرات لأكثر من مدة ستة أشهر** .

لهـــــذه الأسباب طلب وكلاء المميز قبول التمييز شكلاً وفي الموضـــوع نقـــض القرار المميز .

بتاريـــــــخ ٢٠١٣/٦/١٠ قدم وكيلا المميز ضده الثاني لائحة جوابية طلبا فـــي نهايتهـــا قبولهـــا شكـــلاً وفـــي الموضـــوع تأييـــد القـــرار المميـــز .

القـــــــــــــــــــــــــــرار

==========

لـــــدى التدقيـــــق والمداولـــــة نجـــــد إن وقائع هذه الدعوى تـــشير إلـــى أن المدعـــــــي :- أيمن محمد سعيد الخصاونة . أقام الدعوى الحقوقية لدى محكمة بدايـــة السلط بمواجهة المدعى عليهما :-

١. مدير تسجيل أراضي السلط / يمثله المحامي العام المدني .
٢. بنـــــــــــــــــــك الأردن .

وموضوعهـــــــــا :- إبطال إجراءات معاملة تنفيذ سند تـــأمين ديـــن - قيمـــة الدعوى (٥٥٠٠٠) دينار .

للأسبـــــاب الـــــواردة فـــي لائحـــة الدعـــوى .

باشـــرت محكمة بداية السلط نظر الدعوى وبعد اســـتكمال إجـــراءات التقاضـــي أصدرت بتاريخ ٢٠٠٩/٣/٢٢ حكماً تحت الرقم (٢٠٠٨/٢٠٠) قضت فيه برد الدعوى مع تضمين المدعي الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة توزع مناصفة بين المدعى عليهما .

لم يرتضِ المدعي بهذا القرار فطعن فيه استئنافاً حيث أصدرت محكمـــة اســـتئناف عمان بتاريخ ٢٠١٠/٩/٢٧ قرارها رقم (٢٠٠٩/٥٥٠٦٤) قضت فيـــه بفـــسخ القـــرار المستأنف والحكم بإبطال إجراءات البيع بالمزاد العلني الواقع على قطعة الأرض موضوع الدعوى وقرار الإحالة الصادر بموجبها وسند التسجيل الصادر باسم المدعى عليه/ بنـــك الأردن ، وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل تلك الإجراءات . مع تضمين المدعى عليهـــا الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي .

لم يرتضِ وكيل إدارة قضايا الدولة والمدعى عليه الثـــاني بنـــك الأردن بقـــضاء محكمة الاستئناف فطعنا فيه تمييزاً كل بلائحة طعن منفـــصلة تـــضمنت أســـباب طعنـــه والمشار إليها في مطلع هذا القرار .

وأصـــدرت محكمتنـــــا بتاريـــــخ ٢٠١٢/٥/٢٧ قرارها رقـــم (٢٠١١/١٤١٥) والـــــذي جـــاء فيـــــه :-

وفي الرد على أسباب الطعنين التمييزيين :-

وعن الطعن التمييزي الأول المقدم من وكيل إدارة قضايا الدولة :

وعن السببين الأول والثاني :- وفيهما ينعى الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بتطبيق أحكام القانون رقم (٨) لسنة (٢٠٠٩) . وعندما قررت أن التبليغات الجارية بهذه الدعوى غير مشمولة بأحكام الفقرة (أ) من المادة (٣/١٥) وبالنتيجة التي توصلت إليهـــا عندما حكمت ببطلان إجراءات البيع بالمزاد العلني وقرار الإحالة .

وفي ذلك نجد رداً على هذين السببين :-

إن المدعي أقام دعواه لدى محكمة البداية بتـــاريخ ٢٠٠٨/٥/٢٠ وصـــدر قـــرار المحكمة بتاريخ ٢٠٠٩/٣/٢٢ وأنه أثناء نظرها لدى محكمة الدرجة الأولى صدر القانون رقم (٨) لسنة (٢٠٠٩) المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٤٦) لسنة (١٩٥٣) وقد بدأ نفاذ هذا القانون المعدل بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١ كما تضمن القـــانون المعدل إلغاء المادة (١٥) من القانون الأصلي واستحدث نص جديد للمادة (١٥) جـــاء فيـــــه مـــــا يلـــــــي :-

الفقـــــرة (٣ : أ) تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام هذا القانون صحيحة ومنتجة لآثارها .

(ب) تسري أحكام البند (أ) من هذه الفقرة على ما لم يكن قد تم الفصل فيـــه مـــن القضايا المنظورة أمام المحاكم .

وحيث إن هذا القانون المعدل يطبق وفقاً للبند (ب) من الفقرة الثالثة بأثر فـــوري على القضايا المنظورة أمام المحاكم، وبما أنه قد بدأ نفاذ القانون المعدل فـــي ٢٠٠٩/٣/١ وكانت الدعوى منظورة لدى محكمة البداية فهو ينطبق عليها بأثر فوري .

وإن هذا النص بالصيغة المعدلة وكما وردت في القانون رقم (٨) لـــسنة (٢٠٠٩) يقضي باعتبار جميع التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل في معاملات تنفيذ سندات الدين صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية بغض النظر عن كيفية حصول هذه التبليغات ما لم يطعن فيها بالتزوير .

وعلى ضوء هذا التعديل الذي ينطبق على هذه الدعوى فإن جميع التبليغـــات التـــي تمت بها وأجرتها دائرة التسجيل تعتبر صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية حيث لـــم يطعـــن فيها بالتزوير **وفقاً للمادة (١٥/٣/أ) من القانون** .

أما الاستثناء الذي أورده المشرع في **المادة (١٥/٣/ج)** من القانون المعدل **فقد جاء نصه كما يلي :-**

يستثنى من أحكام البندين (أ و ب) من الفقرة (٣) التبليغات المتعلقـــة بـــإجراءات 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 .

وحيث إن تطبيق الاستثناء من **أحكام البندين (أ و ب) من الفقرة الثالثة من المـــادة (١٥)** يعني عدم اعتبار التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل قبل نفاذ أحكام هذا القـــانون صحيحة ومنتجة لآثارها ، وبمعنى آخر يمكن الطعن في بطلان الإجراءات وإقامة الدعوى للحكم بعدم صحة التبليغات إذا تحققت شروط الاستثناء المذكور وحينئذ يجوز للمحكمة أن تقضي بصحة أو عدم صحة التبليغات وفقاً لوقائع الدعوى . إلا أن تطبيق هذا الاســـتثناء رهن **بتوافر شرطين :**

الأول : إن المال غير المنقول كان مسجلاً باسم المحال عليه العقار **قبل تسعين يوماً** من نفاذ أحكام القانون المعدل وبما أن القانون المعدل أصبح نافذاً في ٢٠٠٩/٣/١ فيجـــب أن يكون العقار مسجلاً **قبل تسعين يوماً** من هذا التاريخ أي **خلال التسعين يوماً** الـــسابقة لنفاذ القانون أي خلال الفترة ما بين ٢٠٠٨/١٢/١ **وحتى** ٢٠٠٩/٣/١ .

وعليه فإن العقار الذي سجل في تلك الفترة يمكن الطعن في إجراءات التبليغات التي تمت بإجراءات تنفيذه لأن تسجيله يكون حديثاً عند نفاذ القانون ولن يضار المشتري مـــن دعوى إبطال التبليغات إذا أقيمت ضده .

والثانـــي : أن لا يكون قد جرى إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية علـــى هـــذا العقار ، ففي هذه الحالة لن يضار المشتري من دعوى إبطال التبليغات .

وبالنتيجة فإن كان التسجيل قد تم قبل **أكثر من تسعين يوماً أي قبـــل** ٢٠٠٨/١٢/١ فيطبق القانون المعدل المتضمن صحة التبليغات . أما إذا كان التسجيل قد تم قبل **أقل مـــن تسعين يوماً أي بعد** ٢٠٠٨/١٢/١ فيطبق الاستثناء الذي يجيز الطعن في التبليغـــات إذا توافر شرط عدم استحداث منشآت .

وعليه وعلى ضوء ما تقدم : وطالما أن **إحالة العقار موضوع هذه الدعوى** كان قد تم **قبل** ٢٠٠٨/١٢/١ وأن الثابت أنه أحيل إحالة قطعية على المزاود بنك الأردن **بتـــاريخ** ٢٠٠١/١٠/١٥ ، فإن القانون المعدل ينطبق عليها بمعنى أن التبليغات التي تمـــت فيهـــا صحيحة ومنتجة لآثارها طالما لم يطعن فيها بالتزوير .

(تمييز حقوق رقم ٢٠١٠/١٦٢٣ هيئة عامة) .

وحيث خلص **القرار المطعون فيه** إلى نتيجة مخالفة **فإن ما ورد بهذين السببين يرد عليه مما يتعين نقضه .**

وعن الطعن التمييزي الثاني : المقدم من الطاعنة / شركة بنك الأردن .

وعن كافة أسباب الطعن :- والتي تنصب على تخطئة **محكمة الاستئناف** بالنتيجـــة التي توصلت إليها .

فإنـــــه وعلـــى ضـــــوء مـــا توصلنا إليه بردنا على السببين الأول والثاني من أسبـــاب الطعـــن الأول المقـــدم مـــن وكيـــل إدارة قضايـــا الدولـــة مـــا يكفـــي للـــرد علـــى هـــذه الأسبـــاب فنحيـــل إليهـــا تحاشيـــاً للتكـــــرار .

لذلـــك ودون التعـــرض للسبـــب الثالـث مـن أسبـاب تمييـــز وكيـــل إدارة قضايـا الدولـــة نقـــرر نقـــض القـــرار المطعـــون فيـــه وإعـــادة الأوراق إلـــى مصدرهـــا لإجـــراء المقتضـــى القانونـــي .

وبعـد إعادة الدعوى منقوضـة إلـى محكمة استئناف عمان قيدت لديها مجـدداً بالرقـم (٢٠١٢/٢٣٤١٧) وبعد اتباعها للنقض واستكمال إجراءات المحاكمة أصـدرت بتاريـخ ٢٠١٣/٣/٦ حكمـاً وجاهيـاً والمتضمـــن رد الاستئناف وتـصديق القـرار المستأنف مع تضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي توزع مناصفة بين المستأنف عليهما .

لم يرتضِ المستأنف (المدعي) بهذا القرار فطعن فيه تمييزاً بتـاريخ ٢٠١٣/٤/٣ وتبلغ المميز ضده بنك الأردن بتاريخ ٢٠١٣/٦/٣ وتقدم بلائحتـه الجوابيـة بتـاريخ ٢٠١٣/٦/١٠ .

<u>ورداً علـــى أسبـــاب التمييـــز :-</u>

<u>وعن الأسباب الأول والثاني والثالث والخامس :-</u>

التي تنصب على تخطئة محكمة الاستئناف بعدم الحكم بإبطال الإجراءات والتبليغات التي تمت على معاملة تنفيذ سند الرهن رقم (٩٦/١٨٧) وفـي ذلـك نجـد إن محكمتنـا وبقرارها رقم (٢٠١١/١٤١٥) تاريخ ٢٠١٢/٥/٢٧ والذي قررت محكمة الاسـتئناف اتباعه قد اعتبرت في هذا القرار إن التبليغات التي تمت في هذه الدعوى صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية طالما لم يطعن فيها بالتزوير كما هو مبين في هذا القرار .

وبالتالـي فإنـه لا يجوز معاودة الطعن بذلك مرة أخرى لسبق الفصل فيه بقـرار قطعي مما يتعين معه رد هذه الأسباب .

<u>وعـــن السبـــب الرابـــع :-</u>

الذي يخطئ فيه المميز محكمة الاستئناف فيما ذهبت إليه بأن المميـز لم يطعن في لائحة الاستئناف المقدمة منه ببطلان تقدير قيمة العقار من قبل مساح .

وفي ذلك نجد ومن الرجوع للائحة الاستئناف المقدمة من الطاعن وللسبب الثـــاني منها فإن الطاعن قد خطأ محكمة البداية بعدم إبطال الإجراءات والتبليغات التي تمت على معاملة تنفيذ سند الرهن رقـــم (٩٦/١٨٧) ولم يطعن في تقدير قيمة العقار .

وحيث إن ما جاء بهذا السبب لم يكن محلاً للطعـــن أمـــام محكمـــة الاستئنـــــاف ولا يجوز إثارته أمام محكمتنا لأول مرة وإن ما توصلت إليه محكمـــة الاســـتئناف فـــي قرارها يكون في محله مما يتعين معه رد هذا السبب .

لهـــذا وتأسيســـاً علـــى مـــا تقـــدم نقـــرر رد التمييـــز وتأييـــد القـــــرار المطعـــون فيـــه وإعـــادة الأوراق إلـــى مصدرهـــا .

قراراً صـــدر بتاريـــخ ٢٠ جمادى الآخرة سنـــة ١٤٣٥هـ الموافـــق ٢٠١٤/٤/٢٠م.

عضـــــــــــو عضـــــــــــو القاضـــي المترئـــس

عضـــــــــــو عضـــــــــــو

رئيـــس الديـــــوان

دقـــــــــق/ غ . ع