محكمة التمييز الأردنية

بصفتها :**الحقوقية**

رقم القضية:٢٠١٥/١٤٣٦

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 حمارنة ، محمد متروك العجارمة ، محمد أمين الحوامدة

محمـد المحادين ، محمـود العبابنـة ، ناصـر التـل ، هاني قاقيش

المميـــــز: أحمد نمر علي هارون بصفته الشخصية وبصفته المفـوض بـالتوقيع عن شركة أبناء نمر علي هارون .
وكيله المحامي حسين الزعبي .

المميز ضـدهما: ١- مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .
٢- شركـة بنك المؤسسـة العربيـة المصرفيـة .
وكيـلاها المحاميان خـالد زكـي وخالد فيـاض .

بتاريخ ٢٠١٥/٢/٥ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠١٤/١٦٧٢٢ فصل ٢٠١٥/١/٦ والقاضي بعد اتباع قـرار الـنقض الصادر عن محكمة التمييز رقم ٢٠١٣/٢١٤٥ تاريخ ٢٠١٤/٣/١١ بفسخ القـرار المـستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٠٠٤/٣٦٠٢ تـاريخ ٢٠٠٦/٥/٣٠ والحكم برد الدعوى وتضمين المدعي الرسوم والمصاريف ومبلغ ٧٥٠ ديناراً أتعاب محامـاة عن مرحلتي التقاضي وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

ويتلخص سببا التمييز بما يلي :

١- أخطأت محكمة الاستئناف في تطبيق القانون الساري المفعول عند تنفيذ سند تأمين الدين كان يجيز إجراءات التبليغ بوساطة أفراد الشرطة وهذا مخالف للقانون الساري المفعول عند التنفيذ ووفقاً لقرار الهيئة العامة الذي أكد بعدم صحة التبليغ من قبل أفراد الشرطة وبالتالي لا تعتبر التبليغات صحيحة .

٢- وبالتناوب أخطأت محكمة الاستئناف في عدم البحث بكافة أسباب الدعوى غير التبليغات إذ إن البنود (ت ، ث ، ج ، ح) من البند الثالث من لائحة الدعوى تتناول بطلان الإجراءات المتعلقة لسند التأمين .

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

القـــــــــــرار

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 المـدعى علـيهم الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة .

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

نظرت محكمة الاستئناف في الطعنين وأصدرت بتـاريخ ٢٠٠٦/١٢/١٣ قرارهـا رقـم ٢٠٠٦/٤٠٠٠ بالأكثرية بفسخ القرار المستأنف ورد دعوى المستأنف ضدهما وتـضمين المستأنف ضدهما الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتـي 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) دينـاراً أتعـاب محاماة عن مرحلتي التقاضي يدفعها المستأنفان مناصفة .

لم يلقَ هذا القرار قبولاً لدى المدعى عليهما الثاني والثالـث (بنـك المؤسـسة العربيـة المصرفية ومدير تسجيل أراضي عمان ممثلاً بالمحامي العام المدني) فطعن كل منهما فيه تمييزاً .

بتاريخ ٢٠٠٩/٧/٢ أصدرت محكمة التمييز وبهيئتها العامة قرارها رقـم ٢٠٠٨/٢٥٩٦ بنقض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها للسير في الـدعوى حـسب الأصـول 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 رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ قبل تعديلها بالقانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠١ هي الواجبة التطبيق بشأن 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 تـم الفـصل فيـه مـن 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 العقـار قبـل 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 .

وبتاريخ ٢٠١٤/٣/١١ أصدرت محكمتنا وبهيئتها العامة قرارها رقم ٢٠١٣/٢١٤٥ القاضي بنقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها والذي جاء فيه:

(**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 جاء مشوباً بالخطأ في تفسير وتطبيق القانون وأسباب التمييز ترد عليه وتوجب نقضه .

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

بعد النقض والإعادة سجلت الدعوى مجدداً لدى محكمة الاستئناف بالرقم ٢٠١٤/١٦٧٢٢ وفي اليوم المعين وبعد تلاوة قرار النقض وسماع أقوال الفرقاء حول اتباع النقض من عدمه قررت المحكمة المذكورة اتباع النقض واستكملت إجراءات التقاضي وأصدرت بتاريخ ٢٠١٥/١/٦ حكمها الذي قضت فيه بفسخ الحكم المستأنف والحكم برد دعوى المدعي بصفته المذكورة في لائحة الدعوى وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ ٧٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي .

لم يرتضِ المدعي بصفته المذكورة في لائحة الدعوى بالقرار الاستئنافي رقم ٢٠١٤/١٦٧٢٢ المشار إليه سالفاً وطعن فيه تمييزاً للسببين اللذين أوردهما في لائحة تمييزه المقدمة بتاريخ ٢٠١٥/٢/٥ والتي تبلغها المميز ضده بتاريخ ٢٠١٥/٢/١٦ .

وفي الرد على سببي التمييز :

وعن السبب الأول والمنصب على تخطئة محكمة الاستئناف من حيث تطبيق القانون على وقائع الدعوى من حيث جواز إجراءات التبليغ بوساطة أفراد الشرطة وهذا مخالف للقانون الساري المفعول عند التنفيذ ومن حيث ما توصلت إليه أنه لم يتم إحداث تحسينات على العقار وأنه ما يزال باسم المزايد الأخير .

وعن ذلك نجد إن محكمتنا وبقرارها رقم ٢٠١٣/٢١٤٥ تاريخ ٢٠١٤/٣/١١ قد عالجت ما ورد في هذا السبب إذ جاء بقرارنا المذكور أن الإحالة القطعية للعقار موضوع الدعوى قد تمت على المدعى عليه الأول زياد عبد الوهاب عبد الجواد الفلاح بتاريخ ٢٠٠٤/٧/٢٢ أي قبل ٢٠٠٨/١٢/١ وكذلك تبين من خلال الكشف الذي أجري على العقار من قبل محكمة الاستئناف وتحت إشرافها أنه لم تجر على العقار موضوع الإحالة أية إنشاءات أو تحسينات جوهرية بعد الإحالة وأن جميع التبليغات التي تمت لغايات إتمام إجراءات تنفيذ سند الدين على العقار موضوع الدعوى هي تبليغات صحيحة الأمر الذي لا يجوز معه إعادة البحث في هذا الطعن مجدداً والذي يتعين معه رد هذا السبب .

وعن السبب الثاني والمنصب على تخطئة محكمة الاستئناف فيما توصلت إليه بقرارها المطعون فيه من أن المدعي قد استند في أسباب دعواه إلى الادعاء ببطلان إجراءات التنفيذ وأنه لم يثبت دعواه ولم تبحث في باقي أسباب الدعوى الواردة في البنود (ت ، ث ، ج ، ح) والثابتة من خلال الملف التنفيذي .

ومن الرجوع إلى لائحة دعوى المدعي المميز نجد إن ما يشير إليه في طعنه في البنود (ت ، ث ، ج ، ح) تنصب على تخطئة مدير تسجيل الأراضي تبليغ الشركة المدينة وضع اليد بالنشر والخطأ في الإعلان عن بيع العقار وتبليغ الكفلاء والمدين الإنذار النهائي بواسطة النشر وفي وصف العقار .

وبالنسبة للطعن المتعلق بالتبليغات فقد توصلت محكمتنا بقرارها رقم ٢٠١٣/٢١٤٥ تاريخ ٢٠١٤/٣/١١ أن جميع التبليغات التي تمت لغايات إتمام إجراءات تنفيذ سند الدين على العقار موضوع الدعوى هي تبليغات صحيحة الأمر الذي لا يجوز معه إعادة البحث في هذا الطعن مجدداً .

أما فيما يتعلق بالخطأ في وصف العقار المشار إليه في البند (ح) من لائحة الدعوى فـــإن الجهة الطاعنة (المدعية) لم توضح وجه الخطأ في وصف العقار حتى تتمكن محكمتنـــا من معالجة ذلك والرد عليه وما جاء بهذا البند ورد بصيغة الإبهام والعموم ممـــا يتعـــين الالتفات عنه .

وعليه وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد التمييز وتأييد القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ١٤ شوال سنة ١٤٣٦ هـ الموافق ٢٠١٥/٧/٣٠م.

عضـــــــو نائب الرئيس	عضـــــــو نائب الرئيس	برئاسة القاضي نائب الرئيس
عضـــــــو نائب الرئيس	عضـــــــو نائب الرئيس	عضـــــــو نائب الرئيس
عضـــــــو نائب الرئيس	عضـــــــو نائب الرئيس	عضـــــــو نائب الرئيس

رئيس الديـــــوان

دقـــــق / غ.د