محكمة التمييز الأردنية
بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :٢٠٠٠/٣٧٥
رقم القرار :

المملكة الاردنية الهاشمية
وزارة العـــدل

القـــــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة باجراء المحاكمة واصدار الحكم باسم
حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الاردنية الهاشمية
عبدالله بن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد بادي الجراح
وعضوية القضاة السادة
احمد ابو الغنم ، راكان حلوش ، غازي عازر ، كامل الحباشنه

المميـــــزه : اميره كشوره بصفتها وكيله عن اولادها زياد وعماد وفؤاد وخالد وزيد وصباح وعاليه وايمان وتغريـــد وعصام ادهم قطان والوصيه على القاصر زيد وكيلتهم المحاميه ميس سلام

المميز ضدهم ١ -المحامي العام المدني ٢-مدير تسجيل اراضي عمان ٣ -بنك كرندليز/ وكيله المحامي بسام ابو رصاع

بتاريخ ٢٠٠٠/١/١١ قدم هذا التمييز وذلك للطعن بالحكم الصادر عـن محكمة استئناف عمان في القضيه الحقوقيه رقـم ٩٩/٤٨٥ تـاريخ ٩٩/١٢/٢٠ والقاضي بتصديق القرار الصادر عن محكمة بداية حقوق عمـان فـي القضيـه الحقوقيه رقم ٩٣/٢٥٦٨ تاريخ ٩٩/١/١٢ .

وتتلخص اسباب التمييز بما يلي :-

١ - اخطأت محكمة الاستئناف باعتبارها التعليمات الصادرة عن دائـــرة الاراضـــي والمساحه لها قوة القانون لانها صادرة بموجب نظام تسجيل الاراضي والنظـــام صادر بموجب القانون ٠

٢ - اخطأت محكمة الاستئناف باعتبار تبليغات الانذارات العدليه والاعلانات التي قام بها مدير تسجيل الاراضي انها تمت وفق تعليمات مدير دائرة اراضي والمساحة وانها لذلك موافقه للقانون ٠

٣ - اخطأت محكمة الاستئناف بتطبيق تعليمات مدير دائرة الاراضي علـــى اجـــراء معاملة وضع اليد وتبليغ مورث المستأنفه والاعلان عن البيع وفق هذه التعليمات ذلك ان كافة الاجراءات يجب ان تتم وفق احكام المادتين ٨٣ و ٩٥ من قـــانون الاجراء ٠

٤ - اخطأت محكمة الاستئناف باعتبارها التبليغ بالنشر بالصحف المحليه هـــو تبليـــغ صحيح ٠

٥ - اخطأت المحكمة الموقره باعتبارها ان الوصف الوارد في الاعلانات عن البيـــع الذي يتضمن ان الارض سليخ هو وصف صحيح ٠

٦ - اخطأت المحكمة الموقره اذ انها اعتبرت ان زيد أدهم كان قاصر ورغـــم ذلـــك اعتبرت ان البيع لم يتم على عطاء يخص القاصر ٠

٧ - اخطأت المحكمة بعدم الالتفات الى ان معاملة وضع اليد التي تمت على العقـــار موضوع الدعوى هي معاملة غير صحيحه ومخالفة للقانون ٠

٨ – اخطأت محكمة الاستئناف بعدم الالتفات الى ان البنك الدائن لا يجوز له ان يدخل في اجراءات البيع بالمزاد العلني ٠

٩ – اخطأت محكمة البداية في عدم توجيه نظرها لاحكام المادة ١٣٥٣ من القـــانون المدني ٠

١٠ – خالفت محكمة الاستئناف المادة ٩٦ من قانون الاجراء التي لا تجيز بيع العقار بثمن بخس يقل كثيراً عن قيمته الحقيقيه ٠

لهذه الاسباب تلتمس المميزة قبول التمييز شكلاً وفسخ القرار المميـــز والـــزام المميز ضدهم بالرسوم والمصاريف واتعاب المحاماه ٠

وبتاريخ ٢٠٠٠/١/٢٧ تقدم وكيل المميز ضده الثالث بلائحة جوابيه انتهى فيها الى الطلب بقبولها شكلاً ورد التمييز موضوعاً وتصديق القـــرار المميـــز وتضميـــن المميزة الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماه ٠

القـــــــــرار

بالتدقيق والمداوله قانوناً نجد ان المميزين قد تقدموا بهذا التمييز للطعن بقـــرار محكمة استئناف عمان رقم ٩٩/٤٨٥ الصادر بتـــاريخ ٩٩/١٢/٢٠ والقـــاضي بـــرد الاستئناف وتصديق حكم محكمة بداية عمان القاضي برد دعوى المدعين وتضمينهـــم الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماه ٠

ونجد ان واقعة الدعوى تتلخص في ان المدعين (المميزين) اقـــاموا الدعـــوى الحقوقيه البدائيه رقم ٩٣/٢٥٦٨ يطلبون فيها ابطال بيع مزاد علني تم علـــى قطعـــة الارض رقم (٤١) حوض (٣٣) حي رقم (٢٣) من اراضـــي عمـــان التـــي كـــانت موضوعه تأميناً لدين بنك كرندليز ٠

وحيث ان المدعين هم ورثة الى الكفيل المرحوم ادهم قطـــان قـــد راعـــوا ان الاجراءات التي تمت من قبل المدعى عليهم باطلة ومخالفة للقانون ولـــم يتبلغـــوا أي تبليغ ولم تجر الاعلانات بشكل قانوني فطلبوا بفسخ كافة الاجراءات بالمعاملـــه وفـــق احكام القانون ٠ وبنتيجة المحاكمه امام محكمة البداية قـــررت رد الدعـــوى وصـــدق القرار استئنافاً ٠

لم يرتض المدعون بذلك وطعنوا به تمييزاً للأسباب الوارده بلائحة التمييز ٠

وعن السببين الأول والثاني : نجد ان محكمة الاستئناف قد اجابت على هذيـــن السببين اجابة وافيه ومعللة تعليلاً سائغاً ومقبولاً ولا مبرر لاعادة ذلك مما يتعيـــن رد هذين السببين ٠

وعن السبب الثالث ان الاجراءات التي تتم في بيع عقار موضوع تأميناً لديـــن لدى دائرة التسجيل تتم وفق الاجراءات المنصوص عليها في قانون وضـــع الامـــوال غير المنقوله تأميناً للدين ولكن التبليغ يتم وفق الاصول المبينه في قانون الاجراء الى المدين او ورثته فإن هذا السبب غير وارد ويتعين رده ٠

وعن السبب الرابع فإن هذا السبب غير وارد اذ ان أي شـــخص لا يوجـــد لـــه عنوان واضح ويتعذر تبليغه يتم تبليغه بالنشر في صحيفتين محليتين يوميتيـــن علـــى الاقل وبالصاق صورة عن الورقه على لوحة الاعلانات حسبما تقضي بذلك المادة ١٢ من الاصول المدنيه ٠

وبما ان عناوين الورثه في الولايات المتحده غير معروفه فلا مجـــال لتطبيــق احكام المادة ١٣ من الاصول ويكون هذا السبب غير وارد يتعين رده ٠

وعن السبب الخامس لقد اثبتت ورقة التحقيق وكافة الوثائق المبرزه اثناء عملية وضع اليد ان الارض سليخ ولا زالت كذلك عند وضع اليد عليها ولم يـــرد أي دليـــل قانوني ينفي ذلك ٠ لذا فإن هذا السبب مستوجب الرد ويتعين رده ٠

وعن السبب السادس ان العقار المرهون بيع سداداً للدين وحيث انه لا تركه الا بعد سداد الديون لذلك فإن الادعاء بأن البيع تم على عقار القاصر زيد مخالف للحقيقه والواقع لأن العقار المرهون هو ملك المورث الكفيل ولا تنتقل التركه الى الورثـــه الا بعد سداد الدين ويكون هذا السبب غير وارد ويتعين رده ٠

وعن السبب السابع : لقد ورد بورقة التحقيق ان مدير تسجيل الاراضي وبرافقه الخبير ذهبا الى الارض موضوع الدعوى بتاريخ ٨٣/٦/٥ وثبتـــا علـــى ان الارض سليخ وكذلك كانت في ٨٥/٥/٧ عندما ادعى ابراهيم العرموطي بانه مستأجر للارض وقام بتجريفها من اجل انشاء محطة بنزين لذلك تكون معاملة وضـــع اليـــد صحيحـــة واعطيت وصفاً حقيقياً للأرض ويكون هذا السبب غير وارد ويتعين رده ٠

وعن السبب الثامن لا يوجد بقانون وضع الاموال غير المنقوله تأميناً للديـــن او غيره من القوانين ما يمنع الدائن المرتهن من الدخول في اجراءات بيع العقار المرهون بالمزاد العلني كما ان المادة الثالثه من القانون المشار اليه سمحت للبنك ان يشترى اية اموال غير منقوله وضعت تأميناً لدينه لذلك يكون هذا السبب غير وارد ويتعين رده ٠

وعن السبب التاسع ، لقد اشترطت المادة (١٢) من قانون وضع الاموال غـــير المنقوله تأميناً للدين ٠ اذا انقضت مدة الادانه لم يؤد الدين تتولى دائرة التسجيل بيـــع

المحل الذي وضع تأميناً للدين بناء على طلب الدائن او ورثته ... ويبـــاع العقـــار المرهون للشخص الذي تجرى الاحالة القطعيه عليه والذي تقدم بثمن اكثر من غيره ، لذلك يكون هذا السبب غير وارد ويتعين رده .

وعن السبب العاشر :- ان قانون وضع الاموال غير المنقوله تأميناً للدين رقـــم ٤٦ لسنة ٥٣ وتعديلاته هي التي تطبق على بيع هذا العقار .

وقد نصت المادة ٣/١٣ من القانون المشار اليه اذا لم يؤد الدين خـــلال المهلـــة المذكورة (خلال اسبوع ١/١٣) ولم يصدر قرار من رئيس المحكمة البدائيه بارجـــاء البيع بوضع المحل المذكور في المزايده لمدة ٤٥ يوماً ثم لمدة خمسة عشر يوما على ان لا يقبل خلال المدة الثانيه ضم اقل من ٣٪ على بدل المزايده الاخيره وبعد الانهاء من المزايده تجرى الاحاله القطعيه للشخص الذي تقدم بثمن اكثر من غيره .

لذلك يكون ما ورد بهذا السبب غير وارد ويتعين رده .

وعليه واستناداً لما تقدم نقرر رد اسباب التمييز وتأييد القرار المميـــز واعـــادة الاوراق .

قراراً صدر بتاريخ ٢٩جمادى الاولى سنة ١٤٢١هـ الموافق ٢٠٠٠/٨/٢٩

عضو	**عضو**	**القاضي المترئس**
رئيس الديوان	**عضو**	**عضو**

دقق

م ض