محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــة :

٢٠٠٦/٢٧٩

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار

الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبدالله الثاني إبن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد عبد الله السلمان

وعضوية القضاة السادة

نايف الإبراهيم ، إياد ملحيس ، نسيم نصراوي ، أحمد المومني

التمييـــــــز الأول وقـــــدم بتـــــاريخ ٢٠٠٥/١١/١٤

المميـــــــز : مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

المميز ضـــده : إبراهيم يعقوب شاهين وكيله المحامي حابس الشبول .

التمـــــييز الثـــــاني وقـــــدم بتـــــاريخ ٢٠٠٥/١١/٢١

المميـــــــزة : شـــركة الإنمـــاء للإستثمارات والتسهيلات / وكيلها المحامي محمد فارس الطراونة .

المميز ضده : إبراهيم يعقوب شاهين / وكيله المحامي حابس الشبول .

قـــدم فـــي هذه القضية تمييزان للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمـــان رقـــم ٢٠٠٥/٢٥١ تاريخ ٢٠٠٥/١٠/٢٤ المتضمن فسخ قرار محكمة بداية حقوق عمـــان رقـــم ٩٩/٣٨٨ تـــاريخ ٢٠٠٣/١١/١٩ والحكـــم بإبطال إجراءات البيع والإحالة وتضمين المستأنف عليهم الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

<u>وتتلخص أسباب التمييز الأول بما يلي :</u>

١- أخطـــأت محكمة الاستئناف بتفسير تطبيق نص المادة الثالثة من تعليمات معاملات تنفيذ الدين لسنة ١٩٥٣ .

٢- أخطأت محكمة الاستئناف بالحكم على الخزينة بالرسوم والمصاريف والأتعاب.

وطلب المميز قبول التمييز ونقض القرار المميز للأسباب الواردة في اللائحة التمييزية المقدمة منه .

وتتلخص أسباب التمييز الثاني بما يلي :

١- أخطأت محكمة الاستئناف في قراءة المادة الثالثة من تعليمات معاملات تنفيذ الدين لسنة ١٩٥٣ .

٢- أخطأت محكمة الاستئناف بقراءة المادة الثالثة من تعليمات معاملات تنفيذ الدين بمعزل عن الفقرة ٣ من المادة ١٣ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين .

٣- أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها لأنها لم تأخذ بالإعتبار أن قانون وضع الأموال تأميناً للديـــن والتعلـــيمات لسنة ١٩٥٣ لم تتضمنا في نصوصهما ما من شأنه أن يلحق صفة البطلان بالإجراءات الخاصة بالمدد على فرض مخالفة الإجراءات .

٤- أخطأت محكمة الاستئناف لأنها لم تأخذ بالإعتبار أن على من يتمسك بالبطلان أن يثبت ما أصابه من ضرر جراء هذا البطلان .

٥- أخطـــأت محكمـــة الاستئناف لأنها لم تأخذ بالإعتبار أن الإعلانات التي تمت قد حققت مفاعيلها في عملية البيع للعقار بالمزاد العلني .

وطلـــب وكـــيل المميز قبول التمييز ونقض القرار المميز للأسباب الواردة في لائحته التمييزية .

وقدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب فيها رد التمييزين وتصديق القرار المميز.

الـــقـــــــــــــــرار

بعد التدقيق والمداولة تبين أن وقائع الدعوى ومجرياتها تتلخص في أن المدعي إبراهيم يعقوب شاهين يملك قطعة الأرض رقم ٤٦٨ حوض رقم ٤ من أراضي خلدا ، وقد تم بيعها وما عليها من إنشاءات بالمزاد العلني بواسطة مدير تسجيل أراضي شمال عمـــان تنفـــيذ السند مدانية رقم ٤٣٠ بتاريخ ١٩٨٦/٣/١٦ وضعت فيه الأرض تأميناً لديـــن الدائـــن عـــبد الفـــتاح فتحـــي غزال ، وأحيل المزاد العلني على شركة الإنماء للاستثمارات والتسهيلات .

ويدعي المدعي أن إجراءات بيع قطعة الأرض باطلة بسبب المخالفات القانونية التي وقعت خلالها ، مما حدا به لاقامة هذه الدعوى بتاريخ ١٩٩٩/١١/١ لدى محكمة

بدايـــة حقـــوق عمان ضد مدير تسجيل أراضي شمال عمان الذي تمت إجراءات البيع بواســـطته ، وضـــد المدعى عليه الثاني عبد الفتاح فتحي غزال الذي تم البيع بناء على طلـــبه ، وضد المدعى عليها الثالثة شركة الإنماء للاستثمارات والتسهيلات التي أحيل عليها المزاد .

وبعد نظر الدعوى من محكمة البداية أصدرت قرارها رقم ٩٩/٣٨٨/خ بتاريخ ٢٠٠٣/١١/١٩ المتضـــمن رد دعوى المدعي مع تضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ خمســـمائة ديـــنار أتعـــاب محاماة تقسم مناصفة بين المحامي العام المدني وبين وكيل المدعي عليها الثالثة ، في ضوء ما توصلت إليه من صحة إجراءات البيع .

وبتاريخ ٢٠٠٣/١٢/١٥ طعن المدعي استئنافاً بالقرار المذكور حيث أصدرت محكمـــة اســـتئناف عمان قرارها رقم ٢٠٠٤/٦٢١ بتاريخ ٢٠٠٤/٣/٢٩ القاضي برد الاستئناف وتصديق القرار المستأنف .

لـــم يـــــرض المدعـــــي بالقـــــرار المذكـــــور فطعـــــن به تمييزاً حيـــث أصـــدرت محكمة التمييز حكماً برقم ٢٠٠٤/٣٠٦٩ تاريخ ٢٠٠٥/٢/٢٢ جاء فيـــــه .

حـــيـــث أن التمـــييز مقـــــدم ضمـــــن المـــــدة القانونيـــــة فنقـــرر قبـــوله شكـــلاً .

وفـــي الموضـــوع وعن السبب الأول للتمييز الذي ينصب على تخطئة محكمة الاستئناف برد الطعن الوارد على التقرير المقدم بالكشف على الأرض نجد أن محكمة الاستئناف قد اطلعت على التقرير وهو ورقة التحقيق المنظم أثناء وضع اليد على قطعة الأرض وتبين لها أن جميع البيانات والمعلومات عن القطعة قد جاءت وافية بالغرض ، وحيـــث أن ما ورد بقرارها جاء مطابقاً لما تضمنته ورقة التحقيق فعليه فإن هذا السبب يغدو غير وارد على القرار .

وعـــن الســـبب الثاني للتمييز الذي ينصب على تخطئة محكمة الاستئناف بعدم مراعاة المدد القانونية لإعلانات البيع .

وفي ذلك نجد أن محكمة الاستئناف في معرض ردها على السبب الخامس من أسباب الاستئناف المتعلق بإعلانات البيع بالمزاد العلني ومدد الإعلانات ذكرت بصورة

مقتضـــبة (... أن المقصود هو الإعلان بحد ذاته وليس المدة) ولم تتعرض في ردها إلـــى مـــدد الإعلانات للتثبت من مدى مطابقتها لاحكام القانون ، وحيث أن التقيد بمدد الإعلانـــات هو من المسائل الجوهرية في إجراءات البيع بالمزاد ، فإن قرار المحكمة بهذا الخصوص جاء قاصراً ومعيباً مما يجعل هذا السبب وارداً على القرار المميز .

وعـــن باقـــي أســـباب التمييز ومحصلتها قصور محكمة الاستئناف في معالجة أســـباب الطعـــن وعدم تطرقها لتعليمات تنفيذ الدين ومطابقة الإجراءات لها ، نجد أن محكمـــة الاســـتئناف بصـــدد ردهـــا على السببين الثاني والثالث من أسباب الاستئناف بخصـــوص البيـــنة المشـــتركة لأطراف النزاع قد عللت ردها بما يلي : (أن محكمة الدرجـــة الأولى قامت بمعالجة الدعوى معالجة وافية من حيث البحث بصحة إجراءات المزاد والإعلانات التي تمت ووضع اليد .

وفي ذلك نجد أن محكمة الاستئناف باعتبارها محكمة موضوع يقتضي منها أن تثبـــت الوقـــائع بنفســـها من خلال وزنها للبينات الواردة بالدعوى وبما لها من سلطة تقديـــرية فـــي اعتمادها وترجيحها لا أن يقتصر اعتمادها في وزن البينة واستخلاص الوقائع على محكمة الدرجة الأولى ، يضاف إلى ذلك أن ردها على أسباب الطعن كان مشوباً بالقصور مما يجعل أسباب التمييز المشار إليها واردة على القرار المميز .

لـــذا وفي ضوء ما تقدم نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق لمصدرها لإجراء المقتضى .

لـــدى إعـــادة الأوراق إلى محكمة استئناف عمان قررت اتباع النقض والسير بالدعوى على هدي ما جاء فيه ولغايات بسط الرقابة على أعمال دائرة تسجيل أراضي شـــمال عمـــان المتعلقة ببيع العقار موضوع الدعوى تنفيذاً لسند الإدانة قررت تكليف وكيل المستأنف بإحضار صورة مصدقة عن معاملة إجراءات تنفيذ سند الدين واضحة الـــتاريخ من حيث وقوع الإجراء المتعلق بكل مستند منذ بداية طلب البيع وحتى نهايته وخاصة إعلانات البيع بالصحف المحلية .

وقـــد وردت معاملـــة تنفـــيذ ســـند الديـــن رقـــم ٤٣٠ تاريخ ٨٣/٣/١٦ في جلســـــــــــة ٢٠٠٥/١٠/٥ وبنتـــيجة المحاكمة أصدرت حكماً برقم ٢٠٠٥/٢٥١ تاريـــــــــــخ ٢٠٠٥/١٠/٢٤ وتوصلت فيه إلى أن دائرة الأراضي بالكشف على

العقـــار بـــتاريـــــخ ٩٤/٧/١ ونظمـــت ورقة تحقق تضمنت الأوصاف الكاملة لقطعة الأرض موضوع سند الإدانة .

وبـــأن دائـــرة تســـجيل أراضي شمال عمان تنفيذاً لنص المادة ٣ من تعليمات معـــاملات تنفيذ الدين لسنة ٥٣ قامت بنشر ثلاث إعلانات متتابعة في جريدة الرأي بأن العقار موضوع الدعوى مطروح للبيع بالمزاد العلني وبأن الإعلان الأول نشر في عدد جريدة الرأي رقم ٨٧٣٣ تاريخ ٩٤/٧/٢٠ لمدة ٤٥ يوم .

وبأن الإعلان الثاني قد تم نشره في عدد جريدة الرأي رقم ٨٧٥٠ تاريـــــخ ٩٤/٨/٦ لمدة ٣٠ يوم وبأن الإعلان الثالث تم نشره في جريدة الرأي عدد رقم ٨٧٦٦ تاريخ ٩٤/٨/٢٢ لمدة ١٥ يوم .

وبأن الإعلان الرابع تم نشره في ٩٤/٩/١٠ لمدة ١٥ يوم .

وبـــأن الإعـــلان الخامس قد تم نشره في ٩٤/٩/٢٦ لمدة ٤٥ يوماً لمن يرغب بضم ٣% .

وبـــأن محكمة الاستئناف توصلت بأن الإعلان الأول تنتهي مهلته بتاريـــــخ ٩٤/٩/٣ وبأن الإعلان الثاني قد نشر في ٩٤/٨/٦ قبل أن تنتهي مدة الإعلان الأول .

وبأن الإعلان الثالث قد نشر بتاريخ ٩٤/٨/٢٢ قبل انقضاء مدة الإعلان الثاني البالغة ٣٠ يوماً .

وخلصت محكمة الاستئناف إلى أن مخالفة المادة الثالثة من التعليمات يجعل هذه الإجراءات باطلة وفي ضوء ذلك قضت بفسخ الحكم المستأنف وإعلان بطلان إجراءات البيع والإحالة التي تمت على قطعة الأرض موضوع الدعوى رقم ٤٦٨ حوض ٤ من أراضـــي خلدا قضاء عمان وإعادة الحال إلى ما كانت عليه وتضمين المستأنف عليهم الرسوم والمصاريف عن مرحلتي التقاضي ومبلغ ٧٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هاتين المرحلتين تدفع بالتساوي من المستأنف عليهم .

أ- لـــم يرض مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته بهذا القرار فطعن فيه تمييزاً للسببين المبسوطين باللائحة المقدمة منه بتاريخ ٢٠٠٥/١١/١٤ .

ب- لم ترض المدعى عليها شركة الإنماء للإستثمارات والتسهيلات بهذا القرار فطعنت فيه تمييزاً للأسباب المبسوطة باللائحة المقدمة من وكيلها بتاريخ ٢٠٠٥/١١/٢١ .

وفي الرد على أسباب الطعنين التمييزين :

وعـــن السبب الأول من التمييز المقدم من مساعد المحامي العام المدني وكافة أسباب الطعن التمييزي المقدم من شركة الإنماء للإستثمارات والتسهيلات .

نجـــد أن المادة الثانية من معاملات تنفيذ الدين الصادرة بالإستناد للمادة ١١/١٠ من نظام تسجيل الأراضي رقم ١ لسنة ١٩٥٣ قد نصت على ما يلي :

(بعـــد إتمـــام معاملة وضع اليد على المال غير المنقول الموضوع تأميناً للدين تنشر ثلاثـــة إعلانات متتابعة إما في الجريدة الرسمية أو في إحدى الجرائد المحلية وتعلق نسخة عـــن كـــل منها في دائرة التسجيل وفي المحل الكائن فيه العقار الموضوع تأميناً للدين وفي المكان الذي يزدحم فيه الناس على أن تكون الفاصلة بين نشر كل إعلان وآخر خمسة عشر يومـــاً وعلى أن يعلن في الإعلان الأول منها أن المال غير المنقول مطروح للبيع في المزاد العلني لمدة ٤٥ يوماً وفي الثاني لمدة ٣٠ يوماً وفي الثالث لمدة ١٥ يوماً .

والـــذي يفهـــم من نص هذه المادة أن نشر إعلان البيع الأول بالمزاد تكون مدته ٤٥ يوماً يضاف إليها مدة خمسة عشر يوماً كمهلة فاصلة بينها وبين مهلة النشر الثانية .

وبـــأن نشـــر إعـــلان البيع بالمزاد العلني الثاني لمدة ٣٠ يوماً يكون بعد انتهاء مدة الخمســـة عشر يوماً التالية لانتهاء مدة النشر الأول أي بعد مرور ٦٠ يوماً من بداية النشر الأول وبـــــأن نشر إعلان البيع بالمزاد الثالث تكون لمدة ١٥ يوماً تبدأ هذه المدة بعد انتهاء مدة النشر في الإعلان الثاني لمدة خمسة عشر يوماً أي بعد مائة وخمسة أيام .

وحيـــث أن دائـــرة تســـجيل أراضي شمال عمان لم تراع تطبيق هذه المدد في نشر إعلانات البيع الثلاثة بحيث أن نشر إعلان البيع الثاني قد وقع ضمن مدة سريان إعلان البيع الأول وبأن إعلان البيع الثالث قد وقع ضمن مدة إعلان البيع الثاني .

وحيـــث أن المراد من هذه الإعلانات للبيع بالمزاد العلني هي إعلام الجمهور بوجود العقـــار المطـــروح للبـــيع بالمزاد العلني وأن المدد المحددة لنشر هذه الإعلانات بالبيع هي لإتاحة الفرصة لأكبر عدد ممكن للإطلاع عليها والدعوة للمشاركة في المزايدة بحيث كل ما

زاد عـــدد المزاودين حكماً كانت فرصة مالك العقار المطروح للبيع في المزاد العلني في أن يباع العقار بثمن أعلى وأكبر .

وحيـــث أن مخالفـــة دائرة تسجيل الأراضي لهذه التعليمات هي مخالفة لإجراء جسيم يترتـــب عليه البطلان فتكون ما توصلت إليه محكمة الاستئناف في قرارها المطعون فيه من حيث إبطال إجراءات المزايدة والإحالة التي تمت على قطعة الأرض موضوع الدعوى متفقاً والقانون وتكون هذه الأسباب غير واردة على القرار المطعون فيه ويتعين ردها .

وعن السبب الثاني من سببي طعن المحامي العام المدني والذي ينعي فيه على محكمة الاستئناف خطأها بالحكم على الخزينة بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

وفي ذلك نجد أن مدير تسجيل أراضي شمال عمان المكلف بتنفيذ سند تأمين الدين قد أخطأ بتنفيذها من سند تأمين الدين ونتيجة لذلك قضى بإبطال إجراءات المزايدة والإحالة .

وبالتالي فإن الحكومة مسؤولة عن أعمال موظفيها وحيث أن المدعي قد ربح الدعوى فـــي مواجهة المدعى عليهم وعليه وطبقاً للمادة ١٦١ و ١٦٦ من قانون أصول المحاكمات المدنية فإن الحكم على المحامي العام المدني مع باقي المدعى عليهم بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة يكون متفقاً والقانون ويكون هذا السبب مستوجباً الرد .

وتأسيســاً على ما تقدم نقرر رد الطعنين التمييزيين وتأييد الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق لمصدرها .

قـــراراً صـــدر بتاريخ ٢٠ ربيع الثاني سنة ١٤٢٧هـــ الموافـــق ٢٠٠٦/٥/١٨م

عضـــــو مخالف **عضـــــو** **القاضي المترئـــــس**

عضـــــو **عضـــــو مخالف**

رئيـــس الديـــوان

دقـــق

قرار المخالفة المعطى من العضو القاضي نسيم نصراوي

اخـــتلف مـــع الأكثرية المحترمة في النتيجة التي توصلت إليها في ردها على أسباب التمييزين وأرى رداً على السبب الأول من تمييز مساعد المحامي العام المدني وكافة أسباب تميـــيز شـــركة الإستثمارات والتسهيلات أن المادة الثالثة من معاملات تنفيذ الدين الصادرة بالإســـتناد للمادة ١١/١٠ من نظام تسجيل الأراضي رقم ١ لسنة ١٩٥٣ قد نصت على ما يلي :

بعـــد إتمام معاملة وضع اليد على المال غير المنقول تأميناً للدين تنشر ثلاثة إعلانات متـــتابعة ..... على أن تكون الفاصلة بين نشر كل إعلان وآخر خمسة عشر يوماً وعلى أن يعلـــن فـــي الإعلان الأول منها أن المال غير المنقول مطروح للمزاد العلني لمدة ٤٥ يوماً وفي الثاني لمدة ثلاثين يوماً وفي الثالث لمدة ١٥ يوماً .

وتطبيقاً لنص المادة الثالثة أرى ما يلي :

١- إذا تـــم نشر الإعلان الأول بتاريخ ٢٠٠٦/١/١ على سبيل المثال فإن مدة الـــ ٤٥ يوماً تنتهي في ٢٠٠٦/٢/١٤ .

٢- حيث أن الفاصلة بين نشر الإعلان الأول والإعلان الثاني ١٥ يوماً فإن الإعلان الثاني يتوجب نشره في ٢٠٠٦/١/١٥ وتكون مدته ثلاثين يوماً تنتهي في ٢٠٠٦/٢/١٤ .

٣- وحيـــث أن الإعلان الثالث يتوجب نشره بعد الإعلان الثاني بمدة ١٥ يوماً فإن الإعلان الثالـــث يتوجب نشره في ٢٠٠٦/١/٣١ ولمدة (١٥) يوماً تنتهي هذه المـــــدة فـــــي ٢٠٠٦/٢/١٤ .

وعلـــيه فإن كافة الإعلانات الثلاثة تنتهي مدتها في ٢٠٠٦/٢/١٤ أي بعد (٤٥) يوماً مـــن نشر الإعلان الأول وهذا ما تؤكده المادة ٧/ب من ذات التعليمات والتي نصت على ما يلي :

إذا لـــم يظهر طالب للأموال غير المنقولة المطروحة بالمزايدة العلنية عند انتهاء مدة الـــ (٤٥) يوماً على مدير التسجيل أن يقرر توقيف المعاملة حتى ظهور طالب جديد لها .

وعلـــيه فإن المدة المنصوص عليها في المادتين الثالثة والفقرة (ب) من المادة السابعة هـــي ٤٥ يومـــاً وليس أكثر من ذلك كما ذهبت إليه الأكثرية المحترمة ، فأرى نقض القرار وإعادة الأوراق لمصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

قـــراراً صـــدر بتاريخ ٢٠ ربيع الثاني سنة ١٤٢٧هـــ الموافـــق ٢٠٠٦/٥/١٨م

رئيـــــس الديـــــوان **العضـــــــو المخالف**

دقـــــق

ل/م

قرار المخالفة المعطى من القاضي إياد ملحيس
في الدعوى الحقوقية التمييزية رقم ٢٠٠٦/٢٧٩

أخالف الأكثرية المحترمة في ردها على أسباب التمييزين وأرى رداً على السبب الأول مـــن تميـــيز مســـاعد المحامي العام المدني وكافة أسباب تمييز شركة الإنماء للإستثمارات والتسهيلات أن المادة الثالثة من معاملات تنفيذ الدين المبين نصها آنفاً في هذا القرار جاءت واضـــحة كل الوضوح ويفهم منها دون لبس أنه بعد إتمام معاملة وضع اليد على المال غير المـــنقول الموضـــوع تأميناً للدين تنشر ثلاثة إعلانات متتابعة تكون المدة بين نشر الإعلان الأول مـــنها والثانـــي خمسة عشر يوماً والمدة بين نشر الإعلان الثاني والثالث خمسة عشر يوماً أخرى وأن يبين في الإعلان الأول أن المال غير المنقول معروض للبيع بالمزاد العلني لمـــدة ٤٥ يوماً وأن يبين في الإعلان الثاني أن هذا المال مطروح للبيع بالمزاد العلني لمدة ثلاثيـــن يومـــاً وكذلك يبين في الإعلان الثالث أن المال غير المنقول مطروح بالمزاد العلني للمـــدة التـــي تبقـــت وهي خمسة عشر يوماً الأمر الذي يجعل ما ورد في الإعلانات الثلاثة بخصـــوص المدد متفقاً مع بعضه البعض وحيث أن محكمة الاستئناف فسرت هذه المادة بما يخالف ما أوردناه فتكون أخطأت في تطبيق أحكام هذه المادة على وقائع الدعوى وحيث أن الأكـــثرية المحترمة ارتأت إضافة إلى ما ذهبت إليه محكمة الاستئناف خطأ أن نص المادة الثالـــثة المشـــار إليه يوجب أن تكون هناك مدة فاصلة بعد انتهاء مدة كل إعلان وقبل نشر الإعـــلان الذي يليه مدتها خمسة عشر يوماً فتكون أمعنت في الخروج على النص وعلى ما يستخلص منه وعلى ما قصده المشرع وعلى المصلحة العامة وعلى مصلحة جميع الأطراف في الدعوى وتوضيحاً لذلك نبين ما يلي :

أولاً : إذا أخذنـــا بالمفهوم الذي أخذت فيه محكمة الاستئناف نكون خرجنا على ما ورد في الـــنص من أن الإعلانات الثلاث تكون متتابعة وأن تكون المدة بين نشر كل إعلان منها والذي يليه خمسة عشر يوماً إذ تكون المدة بين نشر الإعلان الأول والثاني ٤٥ يوماً تبعاً لتفسير محكمة الاستئناف وستين يوماً إذا أخذنا بتفسير الأكثرية المحترمة والأمر ذاته ينطبق على المدة الفاصلة بين نشر الإعلان الثاني والثالث وهذا الخروج على النص لا مبرر له فالنص واضح كل الوضوح ولا يحتمل التأويل .

ثانـــياً : لـــو كـــان قصـــد واضـــع هـــذا الـــنص مـــا توصـــلت إلـــيه محكمة الاستئناف أو الأكـــثرية المحـــترمة لكان وضع النص بالصيغة التي ورد فيها لا مبرر له ولا مـــنطق فيه فلماذا يذكر في الإعلان الأول أن المال غير المنقول مطروح للمزاودة

لمـــدة ٤٥ يوماً وفي الثاني لمدة ٣٠ يوماً وفي الثالث لمدة ١٥ يوماً بل يكون الأكثر منطقية حسبما توصلت إليه محكمة الاستئناف أن يذكر في كل من الإعلانات الثلاثة أنـــه مطروح للمزاودة لمدة ثلاثين يوماً فتكون مجموع المدد الثلاث ٩٠ يوماً وهي المدة التي توصلت إليها محكمة الاستئناف أو أن يذكر في كل إعلان من الإعلانات الـــثلاث أنـــه مطروح في المزاد العلني لمدة ٤٠ يوماً فتكون مجموع المدد الثلاث ١٢٠ يومـــاً وهي ما توصلت إليه الأكثرية المحترمة وحيث أن واضح النص أورده بالصيغة التي جاء فيها والتي تتمشى بكل سهولة ومنطقية وما أوردناه حول تفسيرنا له فيكون تفسيرنا هو المتفق مع قصد المشرع وصراحة النص .

ثالـــثاً : إن من بديهيات تفسير النصوص القانونية أن نأخذ بعين الإعتبار أن المشرع يراعي فـــيما يشـــرعه أن لا يخالف المنطق وأن يهدف إلى تحقيق ما فيه المصلحة العامة وكذلـــك الخاصـــة بقدر الإمكان وبما يتمشى مع العدل وأنه ينأى بنفسه عن إلحاق ضـــرر غـــير مبرر بأي شخص أو جهة وهذا ما يتحقق بتفسيرنا نص المادة الثالثة مدار البحث بأن مجموع المدد الثلاثة التي نصت عليها هي خمسة وأربعين يوماً لا ٩٠ يومـــاً كما ذهبت إلى ذلك محكمة الاستئناف ولا ١٢٠ يوماً كما ذهبت إلى ذلك الأكـــثرية المحترمة ذلك أن مدة الخمسة وأربعين يوماً كافية لكي يتمكن من يرغب بالدخول في المزاودة من فعل ذلك أما إذا تطاولت هذه المدة إلى ٩٠ يوماً أو ١٢٠ يومـــاً الأمـــر الذي يوجب على من يرغب من الإشتراك بالمزاودة أن يجمد المبلغ الـــذي ســـيزاود فيه وأن لا يستفيد منه طيلة مدة المزاودة دون أن يكون ضامناً بأنه سيستفيد بالنتيجة من هذا التجميد الذي فيه ضرراً لا مجادلة فيه الأمر الذي يقلل إلى حـــد كبير من عدد الراغبين في الدخول بالمزايادات الأمر الذي يلحق ضرراً محتماً فـــي أصـــحاب الأموال غير المنقولة التي تطرح للبيع بالمزاودة وبطالبي طرح هذه الأموال بالمزاودة لأن صاحب العقار يحرم من بيع عقاره بالثمن الأعلى الذي يمكن الحصول عليه وطالب التنفيذ يحرم من استرداد قسم أكبر من الحق الذي له في ذمة المدين إضافة إلى ذلك أن هذا التفسير دون موجب من النص يبعد صاحب الحق عن الوقت الذي يسترد فيه حقه وجميع هذه الأمور ينأى المشرع بنفسه عنها .

رابعـــاً : يضـــاف إلـــى ما ذكر أننا عندما نفسر نصاً قانونياً فيجب أن لا نأخذه بمعزل عن النصـــوص الأخرى التي وردت في التشريع الذي ورد فيه فنصوص أي قانون أو نظـــام أو تعلـــيمات تكون مكملة لبعضها البعض وتؤخذ كوحدة واحدة ولا يجوز أن نفســـر بعـــض نصوصه بما يخالف بعضها الآخر فإذا ما رجعنا إلى معاملات تنفيذ

الديـــن الـــذي نحن بصدد تفسير المادة الثالثة منها والتي تعتبر بحكم التشريع لأنها صـــادرة بالإســـتناد إلـــى المادة العاشرة من نظام تسجيل الأراضي رقم (١) لسنة ١٩٥٣ وبالتالي تعتبر جزءاً منه نجد أن الفقرة (ب) من المادة السابعة منها قد نصت على ما يلي :

((إذا لـــم يظهر طالب للأموال غير المنقولة المطروحة بالمزاودة العلنية عند انتهاء مدة الـــ٤٥ يوماً على مدير التسجيل أن يقرر توقيف المعاملة حتى ظهور طالب لها)) ومع أنـــه لا مجـــال لـــتأويل نص المادة الثالثة التي نحن بصدد تفسيرها لخلاف ما ورد في هذه المخالفة فإن هذا النص يؤكد ذلك .

ويضاف أيضاً إلى كل ما أوردناه أن المشرع أورد في الفقرة (ج) من المادة (٣) من قـــانون وضـــع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠١ والتي جاءت معدلة للمادة (١٣) من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ والتي تبحث في بيع المال غير المنقول الموضوع تأميناً للدين ما يلي : ((بعد أن يصبح تقرير وضع اليد وتقدير القيمة قطعياً يقوم مديـــر تسجيل الأراضي بوضع المال في المزايدة لمدة خمسة وأربعين يوماً بثلاث إعلانات متتالية مدة كل منها خمسة عشر يوماً وعلى من ... إلخ)) .

ومـــع أن هـــذا التعديل لا يسري على هذه الدعوى لأنه صدر لاحقاً للمعاملات مدار البحث فيها إلا أنه يبين مفهوم المشرع للمدة التي يراها مناسبة لوضع المال بالمزاودة العلنية خلالهـــا مـــتفق في ذلك مع ما توصلنا إليه حول تفسير نص المادة الثالثة من معاملات تنفيذ الدين .

لهذا وتأسيساً على ما تقدم وخلافاً لرأي الأكثرية المحترمة أرى نقض القرار الطعين وإعادة الأوراق إلى مصدرها للسير في الدعوى على هدي ما جاء في هذه المخالفة .

قـــراراً صـــدر بتاريخ ٢٠ ربيع الثاني سنة ١٤٢٧هـــ الموافـــق ٢٠٠٦/٥/١٨م

رئيـــــس الديـــــوان **العضـــــــو المخالف**

دقـــق

ل/م