محكمة التمييز الأردنية

بصفتها: الحقوقية

رقم القضيـــــة :

٢٠١١/٢٣٣

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصـــادر مـــن محكمـــة التمييـــز الماذونـــة بإجراء المحاكمـــة وإصدار

الحكـم باسـم حضـرة صاحـب الجلالـة ملـك المملكـة الأردنية الهاشميـة

عبـد الله الثانـي ابـن الحسيـن المعظـم

الهيئـة الحاكمـة برئاسـة القاضـي السيـد حسن حبوب

وعضويـــــــــة القضـــــــاة الســـــــادة

د. عبد القادر الطورة، ناصر التل، أحمد الخطيب، أحمد طاهر ولد علي

المميـــــــز: سامي إسماعيل عبد المجيد أبو طالب.

وكيله المحامي أحمد أبو رمان.

المميـز ضـدهما: ١- مدير دائرة الأراضي والمساحة جنوب عمـان بالإضـافة لوظيفتـه ويمثله وكيل قضايا إدارة الدولة.

٢- شركة البنك العربي.

وكيلها المحامي أحمد مرعب.

بتاريـــخ ٢٠١٠/١٠/٢٧ قدّم هذا التمييز للطعن في الحكـم الـصادر عـن محكمـة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم ٢٠٠٩/٥٤٩٩٣ فصل ٢٠١٠/٩/٢٨ القاضي: (بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق جنوب عمان في الدعوى رقم ٢٠٠٧/٨٧٠ فصل ٢٠٠٨/١٠/٢٣ والحكم برد الدعوى عن المستأنف الأول وكيل إدارة قـضايا الدولـة المنتدب بصفته ممثلا لمدير تسجيل أراضي جنوب عمان لعدم الخصومة وبـذات الوقـت رد الدعوى عن المستأنفة الثانية شركة البنك العربي لصحة الإجراءات التي تمت في تنفيذ سـند التأمين المتعلق بقطعة الأرض موضـوع الـدعوى وتـضمين المـستأنف عليـه الرسـوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً بدل أتعاب محاماة للمـستأنفين بالتـساوي عـن مرحلتـي التقاضي).

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي:-

١- أخطأت محكمة استئناف حقوق عمان برد دعوى المميز مخالفة بذلك أحكام القـانون مخالفة صريحة إذ لم تقم محكمة الاستئناف بمعاينة العقار الذي ما زال مسجلاً باسـم

المحال عليه المميز عليه الثاني شركة البنك العربي. وفيما إذا تم إحداث منـشآت أو تحسينات جوهرية عليه أم لا.

٢- أخطأت محكمة الاستئناف برد الدعوى عن المميز ضده الأول وكيـل إدارة قـضايا الدولة المنتدب بصفته ممثلاً لمدير تسجيل أراضي جنوب عمان لعدم الخصومة وذلك لخلو وكالة المحامي من اسم المدعى عليه مدير تسجيل أراضي جنوب عمان مخالفـة بذلك أحكام القانون ذلك أن الوكالة قد تضمنت كل الشروط اللازمة لصحة الوكالة وأن عدم ذكر اسم المدعى عليه في هذه الوكالة لا يشكل جهالة فاحشة.

٣- أخطأت محكمة الاستئناف بمخالفة نص المادة (١٢٨) من الدستور الأردني ذلـك أن القانون لا يسري بأثر رجعي ولو أراد المشرع ذلك لنص عليه بنص خاص حيث أن الدعوى مقامة بتاريخ ٢٠٠٧/١١/٢١ قبل صدور القانون المعدل لوضـع الأمـوال غير المنقولة تأميناً للدين وعليه فإن مدة التقادم الطويل هي التي تـسري علـى هـذه الدعوى .

لهذه الأسباب يطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلا ونقض القرار المميز موضـوعاً والحكم ببطلان إجراءات المزايدة وقرار الإحالة القطعية وإعادة تسجيل العقار باسم المميز وتضمين المميز ضدهم الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

بتاريخ ٢٠١٠/١١/٨ قدم وكيلا المميز ضده الثاني لائحة جوابية قبول الجواب شـكلاً ورد التمييز موضوعاً وتصديق القرار المميز وتضمين المميز الرسوم والمصاريف.

القـــــــــرار

بعد التدقيق والمداولة نجد أن المدعي قد أقام الدعوى البدائية الحقوقية رقم ٢٠٠٧/٨٧٠ لدى محكمة بداية حقوق جنوب عمان بمواجهة المدعى عليهما:

١- شركة البنك العربي م. ع.

٢- مدير دائرة الأراضي والمساحة لجنوب عمان، موضوعها: إبطال إجراءات قيمتهـا خمسة وعشرين ألف دينار، **على سند من القول:**

أولاً: بتاريخ ٢٠٠٠/٢/٣ نظم المدعى عليه الأول مع المدعي سند تأمين دين مقابل أموال غير منقولة يحمل الرقم ٦٣ على البناء القائم على كامل قطعة الأرض رقم ٣٨٦١ حوض ١ عويس من أراضي القويسمة قضاء عمان والتي يملكها المدعي.

ثانياً: باشر المدعى عليه الأول بإتمام معاملة تنفيذ الدين رقم ٢٠٠٦/١٣ على المدعي بما في ذلك من تبليغات للمزايدة الأولى والثانية والثالثة والرابعة والخامسة مع العلم أن التبليغات بما فيها العقارات تمت عن طريق النشر في صحيفتي الغد والدستور ولم تراعِ أصول التبليغ وفق قانون أصول المحاكمات المدنية وحسب المادة ١٣ فقرة ١ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين.

ثالثاً: أن المزاد قد رسا على الدائن فقط ولم يتسنَ للمزاد أن يرسو على أحد غيره بنصف القيمة المقدرة البالغة ٣٢٦٢٥ ديناراً أردنياً مع العلم أن قيمة البناء المقام على قطعة الأرض رقم ٣٨٦١ بالإضافة لقطعة الأرض في الوقت الراهن تزيد على ذلك بمقدار الضعف عما قدر العقار بتاريخ ٢٠٠٢/٥/٢٧.

رابعاً: إن عملية المزاودة لم تتم وفقاً لقانون التنفيذ وإجراءاته أو لدى المحاكم وإنما تمت عن طريق دائرة الأراضي والمساحة جنوب عمان ممثلة بالمدعى عليه الثاني.

خامساً: بتاريخ ٢٠٠٥/١٠/٢٥ وهو تاريخ الإعلان الخامس والمنشور في جريدتي الدستور والغد وتاريخ ٢٠٠٦/١/١٩ الذي صدر خلال قرار الإحالة القطعية الأخير كان المدعي موقوفاً في مركز إصلاح وتأهيل سواقة ولم يتسنَ له القيام بما هو لازم وسيثبت ذلك لاحقاً.

نظرت محكمة بداية جنوب عمان الدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضي فيها على النحو الوارد بمحاضرها أصدرت بتاريخ ٢٠٠٨/١٠/٢٣ قرارها الذي قضت فيه بإبطال إجراءات البيع بالمزاد العلني التي تمت على معاملة تنفيذ الدين رقم ٢٠٠٦/١٣ الجارية على قطعة الأرض رقم ٣٨٦١ حوض ١ من أراضي قرية القويسمة وفسخ البيع بالمزاد العلني وإبطال قرار الإحالة على المزاود الأخير وفسخ وإبطال جميع سندات التسجيل الصادرة باسمه وإبطال تباليغ إخطارات التجديد وقرار الإحالة وعدم الحكم بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة للجهة المدعية لعدم المطالبة بها.

لم يرضَ المدعى عليهما بهذا القرار فطعنا فيه استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان للأسباب الواردة بلائحة استئناف كل منهما حيث أصدرت بتاريخ ٢٠١٠/٩/٢٨ قرارها رقم ٢٠٠٩/٥٤٩٩٣ الذي قضت فيه بفسخ الحكم المستأنف ورد الدعوى عن المستأنف الأول

وكيل إدارة قضايا الدولة المنتدب بصفته ممثلاً لمدير تسجيل أراضي جنـــوب عمـــان لعـــدم الخصومة وبذات الوقت رد الدعوى عن المستأنفة الثانيـــة شـــركة البنـــك العربـــي لـــصحة الإجراءات التي تمت في تنفيذ سند التأمين المتعلق بقطعة الأرض موضوع الدعوى وتضمين المستأنف عليه الرسوم والمصاريف ومبلغ ٧٥٠ دينارا أتعاب محاماة للمستأنفين بالتساوي عن مرحلتي التقاضي وتأييد الحكم المستأنف فيما عدا ذلك. .

لم يرضَ المدعي سامي بالقرار الاستئنافي فطعن فيه تمييزا للأســباب الــواردة بلائحـــة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠١٠/١٠/٢٧.

وبتاريخ ٢٠١٠/١١/٨ قدم وكيل المميز ضده البنك العربي لائحة جوابية طلب في نهايتها رد التمييز وتصديق القرار المميز وتضمين المميز الرسوم والمصاريف.

عن أسباب الطعن:-

نجد أن محكمة الاستئناف وبقرارها المطعون فيه قد توصلت إلى ما يلي :

(.... اعتبار التبليغات التي تمت عن طريق مركز أمن الأشرفية صحيحة ما دام أن العقار ما زال مسجلاً باسم المحال عليها شركة البنك العربي ولم تحـــدث منـــشات أو تحـــسينات جوهرية عليه .... وان المشرع ورغبة منه في استقرار المعاملات اصدر القانون المعـــدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ لقانون وضع الأموال غير المنقولة واعتبر التبليغات التي تمت قبل نفاذ أحكامه صحيحة .... وعلى ضوء ذلك قضت تلك المحكمة بفسخ القرار المستأنف والحكـــم برد الدعوى عن المستأنف الأول وكيل إدارة قضايا الدولة المنتدب بـــصفته ممـــثلا لمـــدير تسجيل أراضي جنوب عمان لعدم الخصومة ورد الدعوى عن المستأنفة الثانية شركة البنك العربي لصحة الإجراءات التي تمت في تنفيذ سند التامين المتعلق بقطعة الأرض موضـــوع الدعوى ....).

ونجد أن معاملة تنفيذ سند التأمين رقم ٦٣ المعاملة رقم ٨ تاريخ ٢٠٠٠/٢/٣ قد تم طلب طرحها للتنفيذ من قبل الإدارة العامة في البنك العربي بموجب الكتـــاب رقـــم د م ن/٣٦٥٣ تاريخ ٢٠٠١/٩/٢٣ الموجه إلى مدير تسجيل أراضي جنوب عمـــان وان دائـــرة تـــسجيل أراضي جنوب عمان باشرت بتوجيه التبليغات للمدين والكفيل بواسطة مركز أمن الأشرفية سواء كانت التبيلغات للإخطارات أو معاملة وضع اليد.

وحيـــــث نجد أن المشرع وبموجب المادة ٦ من القانون المعدل لقانون وضـــع الأمـــوال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ قد ألغي المـــادة ١٥ مـــن القـــانون الأصـــلي واستعاض عنه بنص جديد.

وباستقراء نصوص البنود أ، ب، ج من الفقرة ٣ من المادة المذكورة تبين أن المشرع:-

١- أخـــذ بمبدأ رجعية القوانين بالنسبة للتبليغات المتعلقة بمعاملات التنفيذ على الأمـــوال غير المنقولة التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ في ٢٠٠٩/٣/١ واعتبر تلك التبليغات صحيحة منتجة لآثارها ما لـــم يطعـــن فيها بالتزوير سواء تمت وفقاً لأحكام قانون أصول المحاكمات المدنيـــة أو تعليمـــات تنفيذ سندات الدين موضوع القضايا التي لا زالت منظورة أمام المحاكم.

٢- لـــــم يأخـــــذ بالمبدأ المشار إليه فيما يتعلق بتبليغات معاملات التنفيذ علـــى المـــال غير المنقول:-

- الذي كان بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/١ مسجلا باسم المحال عليه.
- ولم يتم إحداث إنشاءات عليه أو تحسينات جوهرية فيه.

إذ تجري التبليغات في هذه الحالة وفقاً لقانون أصول المحاكمات المدنية إعمـــالاً لحكـــم المادة ١٣/ا من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتعديلاتـــه رقـــم ٤٦ لـــسنة ١٩٥٣.

وحيث أن القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولـــة تأمينـــاً للدين قد صدر قبل الفصل في هذه الدعوى فإن ما ورد فيه من نـــصوص تكـــون واجبـــة التطبيق على وقائعها عملا بأحكام المادة ٦/٣/ب من القانون ذاته.

وحيث أن محكمة الاستئناف أشارت بقرارها المطعون فيه إلى اعتبار التبليغات التي تمت عن طريق مركز أمن الأشرفية صحيحة ما دام العقار مسجلاً باسم المحال عليهـــا شـــركة البنك العربي ولم تحدث منشآت أو تحسينات جوهرية عليه.

وحيث أن قرار الإحالة القطعية النهائية لقطعة الأرض موضوع الدعوى على المـــزاود الأخير البنك العربي- المميز ضده - كان بتاريخ ٢٠٠٦/١/١٩ أي قبـــل ٢٠٠٨/١٢/١ أي قبل ٩٠ يوماً من نفاذ أحكام القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٦ ولم تنتقل ملكيتها إلى الغير

ولم يقم المحال عليه – المميز ضده البنك العربي- بإجراء أي تحسينات أو إنشاءات على العقار موضوع الدعوى.

وعليه فإن معاملة التنفيذ وإجراءات التبليغ مشمولة بالاستثناء الوارد في الفقرة (أ) من المادة ٣/١٥ من القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ وأن القانون الواجب التطبيق هو قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين قبل التعديل النافذ في ٢٠٠٩/٣/١ المادة ١/١٣ منه والتي توجب إجراء التبليغ وفق أحكام قانون أصول المحاكمات المدنية بواسطة المحضرين وفق ما ذهب إليه اجتهاد الهيئة العامة رقم ٢٠٠٧/٢٠٥٨ ورقم ٢٠٠٧/٢٠٤٤ و ٢٠١٠/٤١٧).

وبما أن التبليغات جرت بواسطة مركز الأمن العام فتعتبر الإجراءات باطلة.

وحيث أن محكمة الاستئناف لم تقم بتطبيق المفهوم القانوني للقانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ وسارت على خلافه فيكون قرارها المميز واقعا في غير محله ومستوجبا للنقض لورود هذه الأسباب عليه.

لهذا وبناءً على ما تقدم، نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف لإجراء المقتضى القانوني في ضوء ما بّيناه.

قرارا صدر بتاريخ ٤ شعبان سنة ١٤٣٢ هـ الموافق ٢٠١١/٧/٦ م.

عضـــــو عضـــــو القاضـــي المترئـــس

عضـــــو عضـــــو

رئيـــس الديـــوان

دقـــق: م.س