

وزارة العدل

القرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية
عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١١/٣٨٦٤

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد أحمد المومني .

وعضوية القضاة السادة

محمد طلال الحمصي، محمد أمين الحوامدة ، جميل المحادين، داود طبييلة.

المميزون :

١- منتصر محمد فهيم الذنبيات .

٢- مرام محمد فهيم الذنبيات / بصفتها من ورثة المرحوم محمد فهيم سالم

الذنبيات بالإضافة للتركة وبصفتها الشخصية .

وكيلهما المحامي محمد غالب أبو عبود .

المميز ضدهم :

١- أحمد خالد محمد القماز بصفته أحد ورثة المرحوم خالد محمد

المفلح القماز بالإضافة للتركة وبصفته الشخصية .

وكيلاه المحاميان فايز القماز ورضوان أبو حسان .

٢- شركة بنك الإسكان للتجارة والتمويل .

٣- مدير تسجيل أراضي شرق عمان بالإضافة لوظيفته ويمثله

المحامي العام المدني .

بتاريخ ٢٠١١/٥/١٩ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر

عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠١٠/٩١٢٢) فصل ٢٠١٠/٧/٨

القاضي برد الاستئناف وتصديق القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق شرق

عمان في الطلب رقم (٢٠٠٩/١٣٤) فصل ٢٠١٠/١/٢١ القاضي بقبول الطلب المقدم من

المستدعي ورد دعوى المستدعي ضدهما رقم (٢٠٠٨/٥٠٦) لمرور الزمن المانع من سماع الدعوى وتضمن المستدعي ضدهما الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة للمستدعي والمدعى عليهما بنك الإسكان ومدير تسجيل أراضي شرق عمان بالإضافة لوظيفته وتضمن الجهة المستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً مقابل أتعاب المحاماة عن مرحلة الاستئناف .

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي :

١. أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها برد الاستئناف وتصديق القرار لعدة مرور الزمن .

٢. أخطأت المحكمة بتطبيق وتأويل القانون على الوقائع طالما خلصت إلى أن الاستناد إلى أحكام المادة الخامسة من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (٥١) لسنة ١٩٥٨ هو استناد في غير مكانه.

٣. أخطأت محكمة الاستئناف في تطبيق وتأويل نص المادتين (٤٤٩) و (٣/١٦٨) من القانون المدني على الوقائع ، حيث إن موضوع الدعوى فسخ وإبطال معاملة تنفيذ الدين رقم (٩٠/٣) حيث إن العقار موضوع معاملة تنفيذ الدين قد جرت عليه التسوية ولا تسري عليه مدة مرور الزمن استناداً لنص المادة الخامسة من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (٥١) لسنة ١٩٥٨ .

٤. أخطأت محكمة الاستئناف بمخالفتها اجتهادات محكمة التمييز في هذا الموضوع ومنها القرار رقم (١٩٩٩/٩١٠) هيئة عامة تاريخ ٢٠٠١/٥/٩ .

٥. أخطأت محكمة الاستئناف بتأييدها لمحكمة الدرجة الأولى بقبول طلب المستدعي ورد دعوى المستدعي ضدهما (المدعيين) لعدة مرور الزمن

المانع من سماع الدعوى بالاستناد إلى نص المادتين (٤٤٩) و (٣/١٩٨) من القانون المدني .

٦. أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها في قرارها حيث جاء القرار مفتقراً للتسبيب والتعليل وقد جاء ردها على أسباب الاستئناف مقتضياً وغير مستند لأي أساس قانوني أو واقعي .

- هذه الأسباب طلب وكيل المميزين قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز .
- بتاريخ ٢٣/٦/٢٠١١ قدم وكيل المميز ضده (بنك الإسكان) لائحة جوابية طلباً في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز .
- بتاريخ ١/٦/٢٠١١ قدم وكيل المميز ضده الأول (أحمد القماز) لائحة جوابية طلباً في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز .

القرار

لدى التدقيق والمداولة نجد أن المدعين منتصر محمد فهيم الذنبيات ومرام محمد فهيم الذنبيات بصفتهما من ورثة محمد فهيم سالم الذنبيات بالإضافة للتركة وبصفتهما الشخصية أقاما الدعوى رقم (٢٠٠٨/٥٠٦) لدى محكمة بداية حقوق شرق عمان بمواجهة المدعى عليهما :

- ١- شركة بنك الإسكان للتجارة والتمويل المساهمة العامة .
- ٢- مدير تسجيل أراضي شرق عمان بالإضافة لوظيفته .

طالبين فيها فسخ وإبطال معاملة تنفيذ الدين رقم (٩٠/٣) المتعلقة بتنفيذ حجز أموال غير منقولة وطلب وضع إشارة حجز تأميناً لدين بنك الإسكان والتي تمت على قطعة الأرض رقم (٣٨٣٥) حوض (٢) الونانات من أراضي ماركا - شرق عمان وما عليها من إنشاءات وإبطال جميع التبليغات والإجراءات والمزايدة والإحالة والبيع التي تمت على قطعة الأرض وإعادة الحال إلى ما كانت عليه وإبطال كافة البيوع اللاحقة.

وقد استند المدعيان في دعواهما إلى الوقائع التالية :

١. منح المدعى عليه الأول إلى والد المدعيين المرحوم محمد الذنبيات تسهيلاً مصرفياً (قرض) بقيمة ٢٥٠٠٠ دينار والموثق بعقد الاقتراض رقم (٨١/٣٤/٧٠٣) تاريخ ١٩٨١/١١/٢٨ بكفالة عقاره قطعة الأرض رقم (٣٨٣٥) حوض ٢ الونانات من أراضي ماركا / شرق عمان جزءاً من الدرجة الثانية بموجب سند طلب وضع إشارة حجز رقم (١١٢١٣/٨١/٣٤/٧٠٣) تاريخ ١٩٨١/١١/٢٨ والمسجل لدى مدير تسجيل أراضي عمان تحت الرقم (١٢٣٣) تاريخ ١٩٨١/١١/٢٩.
٢. كان العقار ذاته مرهوناً من الدرجة الأولى لبنك البتراء بموجب سند تأمين الدين رقم (١١٣) في المعاملة رقم (٧) تاريخ ١٩٨١/٩/١ والمنظم من قبل مدير تسجيل أراضي عمان لقاء دين مقداره ٢٢٠٠٠ دينار.
٣. قامت المدعى عليها الأولى وبموجب كتابها رقم ١٠/٥/٤ تاريخ ١٩٨٨/١٠/٣٠ بالإيعاز للمدعى عليه الثاني لاتخاذ الإجراءات اللازمة بحق والد المدعيين لتنفيذ الدين والسير بإجراءات بيع العقار رقم (٣٨٣٥) حوض (٢) الونانات وعليه قام المدعى عليه الثاني بالسير بإجراءات التنفيذ / البيع.
٤. وجه المدعى عليه الثاني لوالد المدعيين (المرحوم محمد فهميم) إنذاراً خطياً لتأدية المبالغ المقرضة بطريق وضع الأموال غير المنقولة تأميناً لدين إنذاراً أولياً بتاريخ ١٩٨٩/٢/٧ ووجه المدعى عليه الثاني الكتاب رقم (٤٠٢/١/٦) ١٩٨٩/٢/٧ لمدير شرطة محافظة العاصمة لتبليغ والد المدعيين الإنذار الأولي المشار إليه في البند السابق ووجه رئيس مركز أمن البيادر الكتاب رقم (٢٦٢) تنفيذ ١٠٥ تاريخ ١٩٨٩/٢/٩ إلى المدعى عليه الثاني والذي يشعر بقيام الشرطة بتبليغ والد المدعيين الإنذار الأولي وأن تبليغ والد المدعيين عن طريق

الشرطة والمراكز الأمنية يشكل مخالفة واضحة وصريحة لأحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين لسنة ١٩٥٣ وللמادة ١٣ منه على وجه التحديد والتي اشترطت أن يكون التبليغ وفق الأصول المبينة في قانون أصول المحاكمات المدنية الذي يستوجب أن يكون التبليغ بواسطة الموظف المختص المحضر وهذا ما استقر عليه اجتهاد محكمة التمييز في العديد من قراراتها الأمر الذي يترتب عليه بطلان التبليغ.

٥. إن بطلان إجراءات تبليغ الإنذار الأولي الموجه إلى والد المدعين يجعل من جميع الإجراءات اللاحقة التي تمت في معاملة التنفيذ باطلة سناً للقاعدة القانونية (ما بني على باطل فهو باطل).

٦. وبالتناوب وبدون إجحاف بما سبق فإن جميع الإجراءات التي تمت في معاملة تنفيذ الدين موضوع الدعوى والتي تم بموجبها إحالة العقار موضوع الدعوى على المدعى عليها الأولى ونقل ملكيته لها قد تمت بصورة باطلة ومخالفة للقانون.

٧. وبالتناوب أخطأ المدعى عليه الثاني وخالف أحكام المادّة (١٣) / (٣/ب) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين حيث لم يبلغ المدين (والد المدعين) تقرير اللجنة بوضع اليد وتقدير قيمة العقار حتى يتسنى له الاعتراض لدى مدير عام دائرة الأراضي والمساحة خلال ١٥ يوماً من تاريخ تبليغه.

٨. إن كافة إعلانات المزايمة قد تم نشرها بجريدة يومية واحدة فقط وهذا مخالف لأحكام المادّة (١٣) / (٣/ح) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين والتي نصت على (يتم نشر كل إعلان منصوص عليه في هذا القانون وكذلك الإنذار النهائي الموجه للمدين وفقاً لأحكام هذه المادّة في جريدين يوميتين محليتين على الأقل ...).

٩. وبالتناوب فإن كافة إعلانات المزايمة قد خلت من وصف العقار وصفاً كاملاً ولم يذكر بها القيمة المقدرة وكذلك خلت من ذكر البديل الأخير الذي وصلت إليه المزايمة الأمر الذي يشكل أيضاً مخالفة واضحة لأحكام المادّة (١٣) / (٣/ح) من قانون الأموال غير منقولة تأميناً للدين.

١٠. وبالتناوب ، إن المدد التي وردت في إعلانات المزايدة هي مدد غير صحيحة وتخالف أحكام المادة (١٣) / (٣/ج) من قانون وضع الأموال غير منقولة تأميناً للدين.
١١. إن مدة الإعلان الأول هي ٤٥ يوماً والمادة ١٣/٣/ج اشترطت أن تكون مدة الإعلان الأول ١٥ يوماً والثاني ١٥ يوماً والثالث ١٥ يوماً ولو سلمنا جدلاً بصحة مدة الإعلان الأول وهي ٤٥ يوماً على اعتبار أن الفقرة ٣ من المادة ١٣ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين قبل التعديل اشترطت في مدة الإعلان الأول ٤٥ يوماً إلا أنها اشترطت أن تكون المدة في الإعلان الثاني ١٥ يوماً وكذلك بعد تعديلها أيضاً إلا أنه وبالرجوع إلى مدة الإعلان الثاني في معاملة تنفيذ الدين موضوع هذه الدعوى نجدها ٣٠ يوماً الأمر الذي لم يرد في القانون لا قبل التعديل ولا بعده.
١٢. أخطأ المدعى عليه الثاني حيث سمح للمدعى عليها الأولى بالدخول في المزايدة وتملك العقار فيما بعد دون حصولها على موافقة مجلس الوزراء بذلك وأن في ذلك مخالفة واضحة لنص المادة (٣) من قانون وضع الأموال غير منقولة تأميناً للدين.
١٣. أخطأ المدعى عليه الثاني حيث سمح لبنك البتراء أيضاً بالدخول في المزايدة دون حصوله على موافقة مجلس الوزراء بذلك.
١٤. إن تبليغ والد المدعيين الإنذار النهائي تم بطريقة غير أصولية ومخالفة للقانون حيث إنه تم عن طريق الشرطة ابتداءً وقررت الشرطة بشهادة أحد الأشخاص إنه مجهول مكان الإقامة وهذا مخالف لقانون وضع الأموال غير منقولة تأميناً للدين وللمادة ١/١٣ منه والتي اشترطت أن يكون التبليغ وفق الأصول المبينة في قانون أصول المحاكمات المدنية عن طريق الموظف المختص.
١٥. وبالتناوب ، فإن تبليغ الإنذار النهائي لوالد المدعيين وإن تم نشره بجريديتين إلا أن المدة الواردة فيه وهي ثلاثون يوماً تشكل مخالفة صريحة لأحكام المادة ١٣/٣/د من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين والتي اشترطت أن تكون المدة ١٥ يوماً.
١٦. نتيجة لبطلان التبليغات والإجراءات تملك المدعى عليها قطعة الأرض موضوع الدعوى بعد الإحالة القطعية عليها بمبلغ ٣١٠٠٠ دينار.

١٧. قامت المدعى عليها بالتصرف بالأرض موضوع الدعوى بعد أن تملكها نتيجة إجراءات باطلة ومخالفة للقانون ببيعها إلى آخرين.
١٨. حيث إن المدعى عليها الأولى تملك الأرض موضوع الدعوى نتيجة إجراءات باطلة فإن بيعها الأرض إلى آخرين يكون باطلاً سنداً للقاعدة القانونية (ما بني على باطل فهو باطل).
١٩. إن قيام المدعى عليه الثاني بنقل ملكية الأرض موضوع الدعوى إلى المدعى عليها الأولى بمبلغ ٣١٠٠٠ دينار بناءً على إجراءات باطلة من بدايتها إلى نهايتها وقيام المدعى عليها الأولى ببيعها إلى آخرين أضراً بالمدعين ضرراً فاحشاً.
٢٠. إن المدعين على استعداد لدفع فرق الرسم في حال تكليفهم من المحكمة .

وأثناء نظر الدعوى تقرر إدخال المالك الأخير للعقار موضوع الدعوى أحمد خالد محمد القماز بالإضافة لتركه والده خالد محمد القماز والذي قدم الطلب رقم ١٣٤/ط/٢٠٠٩ لرد الدعوى لعلّة مرور الزمن وبعد أن انتقلت المحكمة لنظر الطلب على نحو ما هو وارد فيه قررت بتاريخ ٢٠١٠/١/٢١ قبول الطلب ورد دعوى الجهة المدعية.

لم يرتض المدعيان الحكم قطعاً فيه استئنافاً وأصدرت محكمة استئناف عمان رقم (٢٠١٠/٩١٢٢) بتاريخ ٢٠١٠/٧/٨ قضت فيه ببرد الاستئناف وتصديق القرار المستأنف وتضمين الجهة المستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة.

لم يرتض المدعيان الحكم الاستئنافي قطعاً فيه تمييزاً للأسباب المبسطة في اللائحة المقدمة بتاريخ ٢٠١١/٥/١٩ .

بتاريخ ٢٠١١/٦/١ قدم المميز ضده أحمد خالد محمد القماز لائحة جوابية ضمن المدة القانونية ، وبتاريخ ٢٠١١/٦/٢٣ قدم بنك الإسكان للتجارة والتمويل لائحة جوابية وكان قد تبلغ لائحة الاستئناف بتاريخ ٢٠١١/٦/٦ فتكون مقدمة بعد المدة القانونية فنقرر ردها شكلاً .

وعن جميع أسباب الطعن التمييزي وفيها يخطئ الطاعنان محكمة الاستئناف ببرد الدعوى لعلّة مرور الزمن بالاستناد لأحكام المادتين (٤٤٩ و ٣/١٦٨) من القانون المدني وعدم تطبيقها المادة الخامسة من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم ٥١ لسنة ١٩٥٨ .

وفي ذلك نجد أن المادة (٥) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم ٥١ لسنة ١٩٥٨ تنص على أنه :

(لا تسري مدة مرور الزمن على الأموال غير المنقولة التي تمت التسوية فيها) .

فإن ذلك ينصرف إلى التصرف بالأموال غير المنقولة التي تمت التسوية فيها والتي تشكل سبباً لاكتساب الملكية .

وأن المشرع قرر في المادة (٥/أ) أن حيازة الأموال غير المنقولة التي تمت فيها التسوية لا تكسب الحائز حقاً فيها ما لم يكن هذا الحق مسجلاً في دوائر التسجيل المختصة (قرار تمييز هيئة عامة رقم ٢٠٠٥/٢١٨٩) .

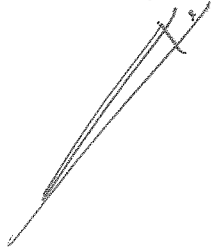
وحيث إن موضوع هذه الدعوى هو إبطال معاملة تنفيذ الدين والمتمثل بسند حجز أموال غير منقولة تأميناً لدين بنك الإسكان فإنه ينطبق على هذه الدعوى أحكام التقادم (مرور الزمن) كما هو الحال بالنسبة لأي حق مدعى به وتأسيساً على ذلك ينطبق على سماع هذه الدعوى أحكام التقادم الطويل المنصوص عليها في المادة (٣/١٦٨) من القانون المدني حيث لم تحدد نصوص قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين مدة معينة لسقوط الدعوى بالتقادم وعلى ذلك جرى قضاء محكمتنا (أنظر قرارات تمييز حقوق ٢٢٢ و ٥٥ و ٢٠٠٤/٢٥٨١ و ٢٠٠٥/٧٩٧ و ٢٠٠٦/٢٩١ و ٢٠٠٦/١٣٥٣ و ٢٠٠٦/١٦٣٤) .

وحيث تبين لمحكمة الاستئناف أن آخر إجراء تم على معاملة التنفيذ كان في ٩٠/٢/١ وهو قرار الإحالة القطعية وأن الدعوى أقيمت في ٢٠٠٨/١١/٦ وبالتالي فهي مقامة بعد أكثر من خمسة عشر عاماً مما يترتب عليه أن الدعوى مستوجبة الرد لمرور الزمن ، وحيث جاء هذا القرار موافقاً للقانون واجتهاد محكمتنا فإن أسباب الطعن لا ترد عليه مما يستوجب ردها .

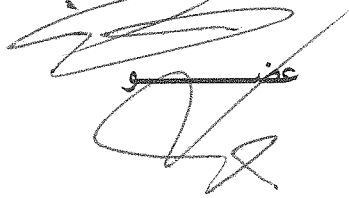
لـ هذا نقرر رد الطعن التمييزي وتأييد القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ٢٥ جمادى الأولى سنة ١٤٣٣ هـ الموافق ٢٠١٢/٤/١٧ م.

القاضي المترئس



عضو



عضو

عضو



رئيس الديوان

دقيق ب.ع

