محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١٣/٢٤٧٤

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار

الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد أحمد المومني

وعضوية القضاة السادة

محمد الحوامدة ، د٠خلف الرقاد ، محمود البطوش ، زاهي الشلبي

المميـــــــــز : محمود بدوي إبراهيم ناصر ٠

وكيله المحامي فيصل السعايدة ٠

المميـــــز ضدهم : ١ – مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته ٠

٢ – مدير تسجيل أراضي الشونة الجنوبية بالإضافة لوظيفته ٠

ويمثلهما المحامي العام المدني ٠

٣ – بنك الإسكان للتجارة والتمويل ٠

وكيلاه المحاميان عصام حدادين والمناب عبد الرزاق النسور ٠

٤ – عادل محمد عبد القادر شاهين.

وكيله المحامي حمدي الجريري.

بتاريـــخ ٢٠١٣/٣/٢٦ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمـــة اســـتئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠١٢/٣٦١٩٠ بتاريخ ٢٠١٣/٣/٧ القاضي بنتيجته بعد اتبـــاع النقض بموجب قرار محكمة التمييز رقم ٢٠١١/٣٣٢٨ بتاريخ ٢٠١٢/٩/٢٥ " فسخ القـــرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق السلط فـــي القـــضية رقـــم ٢٠٠٧/٣٥٤ بتـــاريخ ٢٠١٠/٦/١٥ فيما يتعلق برد المحكمة على الأسباب الأول والثاني والثالث والرابع والخامس من أسباب الاستئناف وبالوقت ذاته الحكم بعدم الأخذ بما جاء فيها من حيـــث التقـــادم لعـــدم وروده وتصديق القرار المستأنف فيما عدا ذلك وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف مناصفة بين الطرفين ٠

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي :

أولاً : أخطأت المحكمة وخالفت القانون والأصول والمواد ١٦٠ و٣/١٨٨ و٥ من قـــانون أصول المحاكمات المدنية من جهة رد الدعوى لعلة مرور الزمن عملاً بالمادة ٢/١٥/أ مـــن قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين ٠

ثانياً : وبالتناوب ، أخطأت المحكمة بقولها أن تقرير كشف ووضع اليد موافـــق للقـــانون والأصول ولم تعالج الطعون الواردة على التقرير وترد عليها بوضوح وتفصيل وكان قرارها مخالفاً للمادتين ١٦٠ و٤/١٨٨ من قانون أصول المحاكمات المدنية ٠

ثالثاً : أخطأت المحكمة وخالفت القانون إذ لم تعالج كيفية إجراءات البيع بـــالمزاد العلنـــي وموافقتها لصحيح القانون ٠

رابعـــاً : أخطأت المحكمة وخالفت القانون بعدم البحث بأقوال الشاهد / المختـــار محمـــود الشطي على الصفحتين (١٩ و٢٠) خلافاً للأصول ٠

خامساً : أخطـــــأت المحكمة وخالفت القانون بقولها : إن الغايـــــة من الكشف ما هـــو إلا للاستئناس طالما أن مآل القضية إلى المزاد العلني وبالتالي الإحالة بالمبلغ على المـــزاود الأخير حسب الأصول ٠

سادساً : القرار المميز غير معلل ومسبب حسب الأصول ويشوبه فساد فـــي الاســـتدلال والتفسير الخاطئ لأحكام القانون ٠

لهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز ٠

بتاريخ ٢٠١٣/٦/٤ قدم وكيل المميز ضده (بنك الإسكان) لائحة جوابيـــة طلـــب فـــي نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز ٠

الـــــــــــــــــقـــــــــــــــــرار

بالتدقيـــــق والمداولة نجد إن وقائع هذه الدعوى تتلخص في أن المدعي محمود بدوي إبراهيم ناصر كان قد أقام هذه الدعوى ضد المدعى عليهم كل من :

١ – مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته ٠

٢ – مدير تسجيل أراضي الشونة الجنوبية بالإضافة لوظيفته ٠

٣ – بنك الإسكان للتجارة والتمويل ٠

٤ – عادل محمد عبد القادر شاهين ٠

للمطالبة بإبطال جميع إجراءات المزايدة والإحالة والبيع التي تمت على حصص المدعي في قطعة الأرض رقم (١٧) من حوض رقم (١١) المشيدة الشرقي من أراضي الكفرين والصادرة عن مدير تسجيل أراضي الشونة الجنوبية بموجب معاملة تنفيذ الدين رقم (٢٠٠٠/١) لإشارة الحجز رقم (٩٥/٢٥) تاريخ ١٩٩٥/٨/٦ وإلغاء سند التسجيل الصادر باسم المدعى عليه الرابع وإبطال كافة التصرفات القانونية اللاحقة التي تمت عليها بعد ذلك وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل إجراءات البيع بالمزاد وإعادة تسجيل قيد الحصص المباعة باسم المدعي وذلك للأسباب الواردة في لائحة الدعوى مع تضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة ٠

بتاريخ ٢٠١٠/٦/١٥ أصدرت محكمة بداية حقوق السلط قرارها رقم ٢٠٠٧/٣٥٤ والمتضمن رد دعوى المدعي مع تضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة توزع بين المدعى عليهم بالتساوي ٠

لم يرضَ المدعي بهذا القرار فطعن فيه استئنافاً ٠

بتاريخ ٢٠١١/٥/٢٤ أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها رقم ٢٠١٠/٣٧٧١١ المتضمن رد الاستئناف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف و ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة لوكيل بنك الإسكان عن هذه المرحلة ٠

لم يقبل المدعي بهذا القرار فطعن فيه تمييزاً ٠

وكـــانت محكمتنا بتاريخ ٢٠١٢/٩/٢٥ قد أصدرت حكماً برقم ٢٠١١/٣٣٢٨ توصلت فيه لما يلي :

((**وعن الأسباب الأول والثاني والثالث والرابع والخامس** والتي ينعى فيها المميز على محكمة الاستئناف خطأها بتطبيق أحكام المادة ١٥/٢/أ من القانون المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ على وقائع هذه الدعوى وفي ذلك نجد أنه لم يرد في القانون المعدل المشار إليه إلـــى أن أحكام المادة ١٥/٢/أ منه والتي تقضـــي بأنه: (لا يجوز للمدين الطعن بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول بعد سنة من تاريخ تسجيله باسم المزاود الأخير ما لم يكن الطعن بالتزوير) بأن ما ورد في المادة المذكورة يسري بأثر رجعي على ما لم يكن قد تم الفصل فيه من القضايا المنظورة أمام المحاكم أسوة بما ورد بالبندين (٣/أ و ب) من المادة (١٥) من القانون المشار إليه وبالتالي فإن ما توصلت إليه محكمة الاستئناف بتطبيق ما ورد بأحكام الفقرة المشار إليها على موضوع هذه القضية يكون مخالفاً للأصول والقانون وبالتالي فإن ما ورد بهذه الأسباب يرد على القرار المميز مما يتعين عليه نقضه .

لهذا ودون حاجة لبحث ما ورد بباقي أسباب التمييز نقرر نقض القرار المميز وإعادة القضية إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني)) .

بعد إعادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف قررت اتباع النقض .

وبتاريخ ٢٠١٣/٣/٧ أصدرت حكماً برقم ٢٠١٢/٣٦١٩٠ قضت فيه فسخ القرار المستأنف وبالوقت ذاته عدم الأخذ بما جاء فيها من حيث التقادم وتصديق القرار فيما عدا ذلك وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة .

لم يقبل المدعي بهذا القرار فطعن فيه تمييزاً .

ثم قدم وكيل المدعى عليه بنك الإسكان والتجارة والتمويل لائحة جوابية .

بالرد على أسباب التمييز :

وعن السبب الأول المنصب على تخطئة محكمة الاستئناف برد الدعوى فيما يتعلق بالأسباب الأول والثاني والثالث والرابع والخامس من أسباب الاستئناف لعلة مرور الزمن عملاً بالمادة ١٥/٢/أ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين ٠

في ذلك نجد إن قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ لم يرد فيه ما يشير إلى أن أحكام المادة ١٥/٢/٣ من القانون ذاته تسري بأثر رجعي على ما لم يكن قد تم الفصل فيه من القضايا المنظورة لدى المحاكم أسوة بما ورد بالبندين ٣/أ وب من المادة ١٥٥ من القانون المشار إليه وإنه لا مجال لتطبيق أحكام المادة ١٥/٢/أ من القانون المذكور على وقائع الدعوى وأن نص المادة المشار إليها لا يطبق بأثر رجعي على القضايا المفصولة والتي لا زالت قيد النظر ، ذلك إنه ليس للقانون الجديد أثر رجعي على ما تم من مراكز وأثار قانونية في ظل القانون القديم لأن للقانون الجديد أثر مباشر يسري على كل ما يقع بعد نفاذه ٠

وحيث خلصت محكمة الاستئناف للنتيجة ذاتها فيكون قرارها في محله مما يقتضي رد هذا السبب ٠

وعن باقي أسباب التمييز التي تدور حول تقرير الكشف ووضع اليد وإجراءات البيع بالمزاد العلني والإنذارات والمناداة وعدم بحث أقوال المختار محمود الشطي وأن القرار غير معلل ومشوب بفساد الاستدلال ٠

رداً على ذلك نجد إن تقرير الكشف ومعاملة وضع اليد على القطعة موضوع الدعوى وحصص المدعي فإن تقرير الكشف منظم وموقع حسب الأصول ومبين فيه نوع العقار وأوصافه وحدوده وكافة مشتملاته وما فيه من إنشاءات وأشجار وتم تقدير الأرض وما عليها وما ورد في الإنذارات الأولية والنهائية حيث وصف كامل للعقار والمزاد العلني وإن كافة الإجراءات تمت بطريقة سليمة وصحيحة وجرت المزاودة بناء على ذلك وتمت الإحالة القطعية لحصص المدعي على المدعى عليه عادل شاهين بعد دفع الثمن وجرى تسجيل الحصص باسمه وقد عالجت محكمة الاستئناف كافة أسباب الاستئناف معالجة قانونية صحيحة بشكل ينفي عنه القصور في التعليل والتسبيب مما يتعين معه رد هذه الأسباب ٠

لهذا نقرر رد التمييز وتأييد القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها ٠

قـــــراراً صـــدر بتاريـــخ ٢ محـــــــرم سنة ١٤٣٥هـ الموافق ٢٠١٣/١١/٦ م

عضـــــو | عضـــــو | القاضي المترئـــس

عضـــــو | عضـــــو

رئيس الديـــوان

دقـــــق س٠هـ