محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية٢٠١٣/٣٥٦١

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصـادر مـن محكمـة التمييـز المأذونـة بإجـراء المحاكمـة وإصـدار الحكـم باسـم حضـرة صاحـب الجلالـة ملـك المملكـة الأردنيـة الهاشميـة عبـد الله الثانـي ابـن الحسيـن المعظـم

الهيئـة الحاكمـة برئاسـة القاضـي السيـد فايـز حمارنـة

وعضويـة القضـاة السـادة

محمـد المحاديـن، هانـي قاقيـش، د. فـؤاد الدرادكـة، زاهـي الشلبـي

المميـــــــــــــــــز :-

جاســـــر فـــــارس هـــــزاع رشيـــــد .

وكلاؤه المحامون فايز الخوالدة وسهى جبريل وعواد الدعجة .

المميـــــــز ضـــــدهم :-

١. شركـة بنـك الأردن (وليـس كمـا ورد خطـأ بلائحـة التمييـز شركـة بنـك الاستثمار العربـي الأردنـي) .

وكيلهـا المحاميان أسامة السكري وماهـر دعيـس .

٢. مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته .

٣. وزارة الأراضـي والمساحـة .

٤. المحامي العام المدنـي بالإضافـة لوظيفته .

بتاريـخ ٢٠١٢/٤/٤ قـدم هذا التمييـز للطعن فـي القرار الـصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠١١/٣٥٦٨٣) فـصل ٢٠١٢/٣/٧ والمتضمـن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المـستأنف الـصادر عـن محكمة بداية حقوق عمان في الـدعوى رقـم (٢٠١٠/٢٧١٨) بتـاريخ ٢٠١٠/٣/١٦

والمقدم للطعن في القرار الصادر في الطلب رقم (١٧٠٩/ط/٢٠١٠) والطلب رقم (١٦٥٦/ط/٢٠١٠) والمقدمين في الدعوى البدائية الحقوقية رقم (٢٧١٨/٢٠١٠) والقاضي بنتيجته (رد الطلب ١٧١٠/ط/٢٠١٠) المقدم من وكيل إدارة قضايا الدولة بعدم الاختصاص المكاني وقبول الطلب رقم (١٧٠٩/ط/٢٠١٠) والطلب رقم (١٦٥٦/ط/٢٠١٠) ورد دعوى المستدعى ضده رقم (٢٧١٨/٢٠١٠) وتضمين المستدعى ضده الرسوم والمصاريف وتضمين المستدعى ضده في الدعوى رقم (٢٧١٨/٢٠١٠) مبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة للمستدعين المدعى عليهم في الدعوى الأصلية) مع تضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة للمستأنف عليهم عن هذه المرحلة من التقاضي .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :-

١. خالفت المحكمة بعدم معالجة أسباب الاستئناف معالجة وافية كونها أغفلت الرد على كافة أسباب الاستئناف ولم تعالجها بصورة مفصلة وواقعية مما يجعل قرارها غير معلل .

٢. أخطأت المحكمة بتطبيق أحكام المادة (١/٢/١٥) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين حيث إن الطعن ينصب على بطلان الإجراءات لمخالفتها أحكام القانون وليس على العيب فيها .

٣. أخطأت المحكمة عند تطبيق أحكام المادة (أ/٢/١٥) من قانون وضع الأموال غير المنقولة رغم أن البطلان ينصب على صحة الإجراءات لمخالفتها للقانون .

٤. أخطأت المحكمة بتطبيق أحكام القانون لعدم مراعاتها أن عقد بيع العقار من العقود الشكلية وإن البطلان الذي يرد على مثل هذه البيوع لا يسقط بمرور الزمن .

٥. أخطأت المحكمة بمخالفة أحكام قانون التسوية وقانون التصرف بالأموال غير المنقولة والمادة الخامسة من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة وتعديلاته رقم (٥١) لسنة (١٩٥٨) .

٦. أخطأت المحكمة بعدم معالجة سبب الاستئناف المتعلق بإجراءات البيع والتنفيذ الباطلة لوقوع تزويد فيها .

٧. أخطأت المحكمة بعدم معالجتها في قرارها أن قائمة المناداة التي وقع عليها المختار باطلة لوقوع تزوير فيها (مع عدم التسليم بصحة التعليمات ابتداءً) .

٨. أخطأت الحكمة بمخالفة أحكام المادة (١٥/٢/أ) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين حيث لم تراعِ المحكمة أن الطعن المقدم من المستأنف ينصب على عدم صلاحية التعليمات للتنفيذ لمخالفتها أحكام القانون .

٩. إن نص المادة (١٥) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين المعدل مخالفاً لأحكام الدستور حيث إن الاستثناءات الواردة فيها من شأنها إضاعة الحقوق المستقرة .

لهذه الأسباب التمس وكيل المميز قبول لائحة التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

القـــرار

بعد التدقيق والمداولة قانوناً نجد إن أوراق الدعوى تشير إلى أن المدعي جاسر فارس هزاع رشيد / وكلاؤه المحامون فايز الخوالدة وعواد الدعجة وسهى جبريل، كان بتاريخ ٢٠١٠/١٠/٢٤ قد تقدم بالدعوى الابتدائية الحقوقية رقم (٢٠١٠/٢٧١٨) لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة المدعى عليهم :-

١. بنك الأردن .
٢. مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته يمثله وكيل إدارة قضايا الدولة .
٣. دائرة الأراضي والمساحة يمثلها وكيل إدارة قضايا الدولة .

للمطالبـــة بإبطـــال إجـــراءات تنفيـــذ سند دين وبيع بالمزاد العلني وفسخ عقـــد بيـــع وإعادة الحال إلى ما كان عليه بقيمة (٢٠) ألف دينار .

علـــــــى سنـــــــد مـــــن القـــــول :-

١. يملك المدعي ما مساحة (٢٤) حصة من أصل (٩٦) حصة من قطعة الأرض رقـــم (٥) حوض (٩) مريزيقة من أراضي عطل الرصيفة .

٢. قام المدعي بتاريخ ١٩٩٢/٦/٤ بوضع قطعة الأرض الموصوفة أعلاه تأميناً لـــدين بذمته للمدعى عليه الأول .

٣. قام المدعى عليه الأول بتاريخ ١٩٩٤/١٢/١٣ بطرح سند التـــأمين الواقـــع علـــى حصص المدعي في قطعة الأرض موضوع الدعوى لتنفيـــذه عـــن طريـــق دائـــرة الأراضي والمساحة مديرية تسجيل الأراضي والمساحة / الزرقاء .

٤. قام المدعى عليه الثاني بتنفيذ سند الدين بناءً على طلب المدعى عليه الأول وطرح العقار موضوع الدعوى للبيع بالمزاد العلني .

٥. بتاريخ ١٩٩٦/١٠/١ تمت إحالة العقار موضوع الدعوى إحالـــة قطعيـــة لعهـــدة المدعى عليه الأول .

٦. إن إجراءات تنفيذ سند الدين من كشف ووضع يد وتبليغ ومزاودة وإعلان ومنـــاداة وإحالة تمت بصورة باطلة مخالفة للأصول والقانون مما اضـــطر المـــدعي لإقامـــة هـــذه الدعـــوى .

باشـــرت محكمة بداية حقوق عمان النظر بالدعوى وفي أول فرصة أتيحت لوكيـــل إدارة قضايا الدولة أفاد بأنه تقدم بالطلب رقـــم (٢٠١٠/ط/١٧١٠) لرد الدعوى قبل الدخول بالأساس لعدم الاختصاص المكاني والطلب رقـــم (٢٠١٠/١٧٠٩) رد الدعوى قبل الدخول بالأساس لعلة

مرور الزمن ملتمساً وقف السير بالدعوى والانتقال لرؤية الطلبين ، فقررت المحكمة وقف السير بالدعوى والانتقال لرؤية الطلبات .

وتبين بأن المدعى عليها الأولى شركة بنك الأردن كانـت قـد تقـدمت بالطلـب رقـم (١٦٥٦/ط/٢٠١٠) لرد الدعوى قبل الدخول بالأساس لعلة مرور الزمن المانع من سماعها .

علـــــى سنـــــد مـــــن القـــــول :-

أولاً :- أقام المستدعى ضـده أمـام محكمـة بدايـة حقـوق عمـان الـدعوى رقـم (٢٠١٠/٢٧١٨) موضوعها إبطال إجراءات تنفيذ سند دين وفسخ عقد بيع .

ثانيـاً :- إن دعوى المدعي مستوجبة الرد سنداً لأحكام المادة (١٥/٢/أ) مـن قـانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين .

ثالثـاً :- وبالتنـــاوب ، فإنها مردودة سنداً لأحكام المادة (٥٨) من قانون التجارة .

كما تبين بأن المدعى عليه وكيل إدارة قضايا الدولـة كـان قـد تقـدم بالطلـب رقـم (١٧٠٩/ط/٢٠١٠) لرد الدعوى قبل الدخول بالأساس لعلة مرور الزمن من سـماع الـدعوى بمواجهة المدعي (المستدعى ضده) جاسر فارس .

علـــــى سنـــــد مـــــن القـــــول :-

أولاً :- أقام المستدعى ضده بمواجهة مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفتـه ومديرية تسجيل أراضي الزرقاء وهذه الدعوى للمطالبة بإبطال سند رهن على قطعـة الأرض رقم (٥) حوض (٩) من أراضي عطل الرصيفة .

ثانياً :- إن دعوى المستدعى ضده مردودة لعدم جواز سماعها لمرور الزمن المحدد في المادة (١٥/٢/أ) من قانون رقم (٨) لسنة (٢٠٠٩) .

باشـــرت محكمة بداية حقوق عمان بنظر الطلبات جميعها وبعـــد اســـتكمال إجـــراءات التقاضي أصدرت بتاريـــــخ ٢٠١٠/٣/١٦ قرارهـــــا المتضمـــــن :-

١) رد الطلب رقم (١٧١٠/ط/٢٠١٠) المقدم من وكيل إدارة قـــضايا الدولـــة لعـــدم الاختصاص المكاني .

٢) وقبول الطلب رقـــم (١٧٠٩/ط/٢٠١٠) والطلـــب رقـــم (١٦٥٦/ط/٢٠١٠) ورد دعوى المستدعى ضده رقم (٢٠١٠/٢٧١٨) وتضمين المستدعى ضده الرســـوم والمـــصاريف وتـــضمين المـــستدعى ضـــده (المـــدعي) فـــي الـــدعوى رقـــم (٢٠١٠/٢٧١٨) مبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة للمستدعين (المدعى علـــيهم) في الدعوى الأصلية .

لـــم يقبـــل المستدعى ضده (المدعي) بقضـــاء محكمة الدرجة الأولى فطعـــــن بـــالحكم الصادر عنها استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان التي نظرت الطعن مرافعـــة وبعـــد اســـتكمال إجـــراءات التقاضـــي أصـــدرت بتاريـــــخ ٢٠١٢/٣/٧ قرارهـــا رقـــم (٢٠١١/٣٥٦٨٣) ويتضمـــــــن :-

رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمـــصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة للمستأنف عليهم عن هذه المرحلة من التقاضي .

لـــم يقبـــل المستدعى ضده المستأنف (المميـــــز) بالقرار الاستئنافي المشار إلى منطوقه أعـــلاه فطعـــــن فيـــــه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠١٢/٤/٤ ضمن المهلة القانونية .

بتاريـــــخ ٢٠١٢/٤/١٨ تبلـــغ المحامي العام المدني لائحة التمييز ولم يتقـــدم بلائحـــة جوابيـــة .

بتاريـــخ ٢٠١٣/٩/٢٥ تبلـــغ وكيل المدعى عليها شركة بنك الأردن (المميـــز ضـــدها) ولـــم يتقـــدم بلائحة جوابية .

ورداً على أسبـــــاب الطعن :-

وعـــــن السبـــــــب الأول :-

الذي يخطئ فيه **الطاعن محكمة الاستئناف** بعدم معالجتها أسباب الاستئناف معالجة وافيـــة **مما يجعل قرارها غير معلل** .

حيث إن **أسباب الطعن الاستئنافي** جاءت جميعها منصبة على **تخطئة محكمة الاســتئناف بتطبيق أحكام المادة (١٥) من القانون المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقـــم (٨) لسنـــة (٢٠٠٩)** فإنها بذلك لا تكون قد **خالفت أحكام المادة (٤/١٨٨) من قـــانون أصول المحاكمات المدنية وبالتالـــــــي** فإن قرارها ووفق ما استقر عليه **اجتهاد محكمتنا** معلل تعليلاً قانونياً كافياً ، **مما يتعين رد هذا السبب** .

وعن الأسباب الثاني والثالث والسادس والسابع والثامن والتاسع :-

التـــي تـــدور حـــول **تخطئة محكمة الاستئناف بتطبيق أحكام المادة (١٥/٢/أ) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين** رغم إن **البطلان** ينـــصب علـــى صـــحة الإجـــراءات لمخالفتها القانون ولوقوع تزوير في هذه الإجراءات **وإن نص المادة (١٥) المـــذكورة مخالفـــة لأحكام الدستور** .

وفي ذلك نجد إن **هذه الدعوى** أقيمت في ظل سريان القانون المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين **رقم (٨) لسنة (٢٠٠٩)** حيث تم تـــسجيلها **بتـــاريخ ٢٠١٠/١٠/٢٤ وبالتالـــــي** فإن اعتبار التبليغات المتعلقة بإجراءات التنفيذ صحيحة يتفق وأحكام القانون المذكور **هذا من ناحية** .

ومن ناحية أخرى نجد إن **الطعـــــن** بالتزوير في إجراءات التنفيذ لا يمكن التمـــسك بـــه بمجرد القول إذ لا بد من إثبات هذا **التزويـــــر** من قبل من يتمسك به وبغير ذلك يبقـــى زعمـــاً بحاجة إلى دليل .

ومـــن ناحيـــة ثالثـــة لا نجد مع أحكام المادة (١٥) من القانون المعدل رقم (٨) لـــسنة (٢٠٠٩) المشار إليه آنفاً أي مخالفة لأحكام الدستور مما يتعين رد هذه الأسباب .

وعـــــن السبيـــــــن الرابـــــع والخامـــــــس :-

ومفادهما تخطئة محكمة الاستئناف بتطبيق أحكام القانون على الدعوى لعدم مراعاتها بأن عقد بيع العقار من العقود الشكلية وإن البطلان في مثل هذه الحالة لا يسقط بمرور الزمن ومن ثـــم فـــإن القـــــرار جاء مخالفاً لأحكام قانون تسوية الأراضي والمياه وأحكام قانون التـــصرف بالأموال غير المنقولة وأحكـــام المـــادة (٥) مـــن القانـــون المعدل للأحكام المتعلقة بـــالأموال غير المنقولة وتعديلاتـــه رقـــم (٥١) لسنـــــة (١٩٥٨) .

وفي ذلك نجد إن طرح سند تأمين الدين للتنفيذ أمام دوائر التنفيذ يخـــضع لإجـــراءات خاصة نظمها قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وقانون التنفيذ ويصار إلى طرحها بالمزاد العلني في حالة عدم إقدام المدين على الوفاء بالدين الأمر الذي يخرج هذه الحالة مـــن تطبيق أحكام قانون تسوية الأراضي والمياه وقانون التصرف بالأموال غير المنقولة والقـــانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة أي أنه لا مجال لإعمال هذه القوانين على وقائع هذه الدعوى .

وقـــد نصـــت المـــادة (١٥/٢/أ) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأمينـــاً للـــدين المعدل علـــــى مـــــا يلـــــي :-

(لا يجـــوز للمديـــن الطعـــن بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول بعد ســـنة مـــن تاريخ تسجيله باسم المزاود الأخير ما لم يكن الطعن بالتزوير) .

ولما كان الثابت أن القانون المعدل المذكور أصبح نافذاً اعتبـــاراً مـــن ٢٠٠٩/٣/١ وإن المميـــز (المدعـــي) تقدم بدعواه بتاريـــخ ٢٠١٠/١٠/٢٤ أي بعد نفاذ هذا القانون فيغدو هـــو القانون الواجب التطبيق على وقائع هذه الدعوى .

وحيث إن المدة المشار إليها في البند السابق من الفقرة (٢) من المادة (١٥) من القانون المذكور هي مدة سقوط وليست مدة تقادم وإن العقار موضوع الدعوى أحيل على المزاود الأخير وسجلت باسمه بتاريخ ١٩٩٧/٦/٧ فإن دعوى المميز (المدعي) والحالة هذه تكون غير مسموعة قانوناً لإقامتها بعد مضي المدة وهي سنة من تاريخ تسجيل العقار باسم المزاود الأخير حيث أقامها بتاريخ ٢٠١٠/١٠/٢٤ مما يستوجب رد هذين السببين .

وحيث توصلت محكمة الاستئناف إلى النتيجة التي توصلنا إليها فإنها تكون قد طبقت أحكام القانون تطبيقاً سليماً وأسباب الطعن لا ترد على قرارها المطعون فيه .

لهـــذا وتأسيســـاً علـــى مـــا تقـــدم نقـــرر رد الطعـــن التمييـــزي وإعـــــادة الأوراق إلـــى مصدرهـــا لإجـــراء المقتضـــى القانونـــي .

قـــراراً صـــدر بتاريـــخ ١٥ جمادى الأولى سنـــة ١٤٣٥ هـ الموافـــق ٢٠١٤/٣/١٦م.

عضـــــــو عضـــــــو القاضي المترئـــــس

عضـــــــو

رئيس الديـــــوان

دقـــــق / غ . ع