محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــة :

٢٠١٣/٣٩١٥

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 فايز حمارنة

وعضويـة القضـاة السـادة

محمـد المحادين، هانـي قاقيش، د. فـؤاد الـدرادكـة، زاهي الشلبـي

التمـييز الأول :-

المميـز:- مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته.

المميز ضدها:- الشـركة العامة للصناعات الهندسية/ ويمثلها المفوض بالتوقيع عنها عمـر منكـو.

وكلاؤها المحامون عمر النابلسي وعثمان محمد وزيد النابلسي.

التمـييز الثاني :-

المميـز:- بنك الإنماء الصناعي/ وكيله المحامي أحمد أبو عرقوب.

المميز ضدها:- الشـركة العامة للصناعات الهندسـية .

وكيلاها المحاميان عمر النابلسي وقاسم تقي الدين.

قدم في هذه القضية تمييـزان الأول بتـاريخ ٢٠١١/١٢/٢٩ والثـاني بتـاريخ ٢٠١٢/١/٤، وذلك للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقـوق عمـان فـي القضية رقم (٢٠١٠/٣٦٥٠٦) فصل ٢٠١١/١٢/٥ القاضي : (بقبول الاستئناف موضوعاً وفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق جنوب عمان في القـضية رقـم (٢٠٠٨/٨١٥) فصل ٢٠١٠/٥/٣٠ وبالوقت ذاته الحكم ببطلان كافة إجراءات سند الدين موضوع هذه الدعوى الوارد على قطعة الأرض رقم (٣٠٧) حوض (١٠) اليتيمـة مـن

أراضي النقيرة قرية عمان وفسخ قرار الإحالة القطعية وأية عقود أخرى وأية وقوعـــات وفسخ وإلغاء سندات التسجيل الصادرة بموجبها وإعادة الحال إلى ما كانت عليه وإلـــزام دائرة التسجيل المختصة بإصدار سند تسجيل بذلك مع إلزام المـــدعى علـــيهم بالرســـوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي).

<u>وتتلخص أسباب التمييز الأول بمـــا يلـــي :-</u>

١- أخطأت المحكمة بالنتيجة التي خلصت إليها من حيث إبطالها لكافة إجـــراءات ســـند الدين موضوع الدعوى كون هذه الدعوى قد أقيمت أثناء تنفيذ سند تأمين الدين وقبل الإحالة القطعية على المزايد الأخير.

٢- وبالتناوب، أخطأت المحكمة بتطبيق أحكام القانون رقم (٨) لـــسنة ٢٠٠٩ المعـــدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وخاصة المادة (١٥) منه.

٣- وبالتناوب، أخطأت المحكمة بإلزام الجهة الممثلة من قبل المميز بالرسوم والمصاريف والأتعاب كون الخصومة هي خصومة شكلية وليست طرفاً أساسياً في الدعوى.

لهذه الأسباب طلب المميز قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز .

<u>وتتلخص أسباب التمييز الثاني بما يلي :-</u>

١- أخطأت المحكمة في معالجة الدفع المتعلق بالخصومة حيث إن المميز تمـــسك فـــي جوابها على لائحة استئناف المميز ضدها بأن دعواها غير صحيحة وسابقة لأوانها.

٢- أخطأت المحكمة فيما توصلت إليه، حيث إن نصوص القانون وضع الأمـــوال غيـــر المنقولة تأميناً للدين جميعها تؤكد على أن دعوى إبطال البيع بالمزاد العلني يجب أن تقام على الجهة التي تملكت العقار بالمزاد العلني لأن التمسك بالمزاد هو الذي يعطي الصفة والمصلحة في إقامة الدعوى.

٣- أخطأت المحكمة فيما توصلت إليه، حيث إن العبرة في صحة إقامة الـــدعوى عنـــد إقامتها، وإن المميز ضده أقام الدعوى على المميزة قبل أن تمتلـــك العقـــار بـــسنتين فتكون دعواها في غير محلها .

٤- لقد جاء القرار المميز في غير محله لمخالفة أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين المعدل وذلك أن القانون المعدل رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ النافـذ المفعـول بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١ قد اعتبر جميع إجراءات التنفيذ الجارية علـى الأمـوال غيـر المنقولة لغايات بيعها بالمزاد العلني صحيحة وقانونية.

٥- لقد جاء القرار المميز في غير محله لأن جميع إجراءات البيع بالمزاد العلني كانـت صحيحة ومنتجة لآثارها .

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

بتاريخ ٢٠١٢/١/٢٢ قدم وكيلا المميز ضدها لائحة جوابية طلب فـي نهايتهـا قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز.

القـــــــــــــرار

بالتـدقـيق والمـداولـــة نجـــد إن وقائع هذه الدعوى تتحصل في أن أقامت المدعية الشركة العامة للصناعات الهندسية م.ع.م ، ويمثلها المفوض بالتوقيع عنها السيد عمر منكو هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق جنوب عمان بمواجهة المدعى عليهم :-

١- بنك الإنماء الصناعي.

٢- مدير تسجيل أراضي جنوب عمان بالإضافة إلى وظيفتـه ويمثله المحـامي العـام المدني.

٣- مدير تسجيل أراضي الموقر بالإضافة إلى وظيفته ويمثله المحامي العام المدني.

٤- يوسف شعبان حسين المشني .

للمطالبة بفسخ وإبطال المزايدة العلنية على قطعة الأرض رقـم (٣٠٧) حـوض (١٠) اليتيمة من أراضي النقيرة – قرية عمان، من مرحلة الإنذارات الأولية وفسخ وإبطال قرارات البيع والإحالة النهائية على المزايد الأخير وفسخ وإبطال جميع سـندات التـسجيل الصادرة باسم المزايد المدعى عليه الرابع وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التنفيذ .

وخلاصة وقائع الدعوى أن المدعية شركة مساهمة عامة محدودة المسؤولية مسجلة برقم (٢٧٦) تاريخ ١٩٩٥/٢/٢٨ يمثلها المدير العام عمر منكو بموجب الشهادة الصادرة عن مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجـارة، وبتـاريخ ١٩٩٨/٧/٢٩ وضـعت المدعية عقارها الكائن في قطعة الأرض رقم (٣٠٧) حوض (١٠) اليتيمة من أراضـي النقيرة – قرية عمان تأميناً للدين بموجب كتاب طلب وضع إشارة حجز على الأموال غير المنقولة للمقترضين (سند تأمين دين) أمام دائرة تسجيل أراضي جنوب عمان المختـصة مكانياً لصالح المدعى عليه الأول، وبتاريخ ٢٠٠٥/٥/٥ باشرت المدعى عليهـا الأولـى بتنفيذ السند أمام المدعى عليه الثاني المختص مكانياً في ذلك التاريخ لبيع عقار المدعيـة المؤمن بالسند المذكور، وبتاريخ ٢٠٠١/٨/٢٧ قام المدعى عليه الثاني بـإجراء باطـل ومخالف للقانون بتوجيه إنذار للمدعية بوساطة مركز الأمن لـسداد المبـالغ المقترضـة بطريقة وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين، وتم إحالة متابعة معاملة تنفيذ الدين على عقار المدعية إلى المدعى عليه الثالث على سند أنه أصبح مختصاً في متابعة معـاملات تنفيذ الدين على العقارات التي تقع ضمن دائرة اختصاصه، واستناداً لتلـك الإجـراءات الباطلة استمر المدعى عليهم الأول والثاني والثالث في إجراءات البيع والإعلان عن عقار المدعية بالمزاد العلني حيث تقدم المدعى عليه الرابع بالمزايدة على العقار وصدر قـرار إحالة قطعي ونهائي بالبدل الموضوع منها بتاريخ ٢٠٠٨/٨/١٢، إن كافة إجراءات تنفيذ سند تأمين الدين موضوع الدعوى والتي تمت أمام المدعى عليهما الثاني والثالث قد تمت بصورة باطلة ومخالفة لأحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للـدين وقـانون أصول المحاكمات المدنية الأمر الذي اقتضى إقامة هذه الدعوى .

وبنتيجة المحاكمة أمام محكمة الدرجة الأولى أصدرت قرارها الذي قضت فيه رد دعوى المدعية مع تضمينها الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة تدفع مناصفة للمدعى عليهما الأول وممثل المدعى عليهما الثاني والثالث .

لم يلاقِ هذا القرار قبولاً من قبل المدعية فطعنت فيه استئنافاً، وقـررت محكمـة استئناف عمان بقرارها رقم (٢٠١٠/٣٦٥٠٦) تاريخ ٢٠١١/١٢/٥ فسخ القرار المستأنف وبالوقت ذاته الحكم ببطلان كافة إجراءات سند الدين موضوع هذه الدعوى الوارد علـى قطعة الأرض رقم (٣٠٧) حوض (١٠) اليتيمة من أراضي النقيرة قرية عمـان وفـسخ قرار الإحالة القطعية وأية عقود أخرى وأية وقوعات وفسخ وإلغـاء سـندات التـسجيل

الصادرة بموجبها وإعادة الحال إلى ما كانت عليه وإلزام دائرة التسجيل المختصة بإصدار سند تسجيل بذلك مع إلزام المدعى عليهم بالرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي .

لم يلاقِ هذا القرار قبولاً من المدعى عليه الأول وممثل المدعى عليهما الثاني والثالث وطعنا فيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحتي تمييزيهما المقدمتين ضمن المدة القانونية وتبلغ وكيل المميز ضدها لائحة التمييز المقدمة من المدعى عليه الأول بتاريخ ٢٠١٢/١/١٢ وقدم لائحة جوابية بتاريخ ٢٠١٢/١/٢٢.

<u>وفي الرد على أسباب التمييزين:-</u>

وعن السبب الأول من أسباب تمييز مساعد المحامي العام المدني والأسباب الأول والثاني والثالث من أسباب تمييز المدعى عليه (المميز) بنك الإنماء الصناعي والمنصبة على تخطئة محكمة الاستئناف فيما توصلت إليه وعدم ردها دعوى المدعية (المميز ضدها) الشركة العامة للصناعات الهندسية لأن دعواها غير صحيحة وسابقة لأوانها إذ إن الدعوى أقيمت أثناء تنفيذ سند تأمين الدين وقبل الإحالة القطعية على المزايد الأخير .

وعن ذلك نجد إن المادة (٦/١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ قد أجازت للمدينين حق الاعتراض على ما أجرته دوائر التسجيل من معاملات إلى المحاكم وإن هذه الاعتراضات لا تؤخر معاملة المزايدة والإحالة وهذا أيضاً ما أكد عليه نص المادة الرابعة فقرة (٦) من القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ وما جاء أيضاً بالفقرتين (أ وب/١٥/٢) من القانون ذاته أي أنه يحق للمدينين الاعتراض على إجراءات معاملة البيع لدى المحاكم قبل الانتهاء من المزايدة وتسجيل العقار باسم المزايد الأخير وحيث إن الجهة المدعية قد أقامت هذه الدعوى بتاريخ ٢٠٠٨/١٠/٢٩ للطعن في الإجراءات التي تمت أمام دائرة الأراضي والمساحة قبل هذا التاريخ حيث إن المدعى عليه الأول بنك الإنماء الصناعي قد باشر تنفيذ سند الدين أمام المدعى عليه الثاني مدير تسجيل أراضي جنوب عمان بتاريخ ٢٠٠٥/٥/٥ فعليه تكون دعوى الجهة المدعية صحيحة وغير سابقة لأوانها وهذا ما أكده الطاعن مساعد المحامي العام المدني في السبب الأول من أسباب تمييزه حيث أورد في هذا السبب أن الدعوى قد أقيمت أثناء تنفيذ سند تأمين الدين فعليه يكون ما جاء بهذه الأسباب مستوجباً للرد.

وعن السبب الثاني من أسباب تمييز مساعد المحامي العام المدني نجد إن الطـــاعن لـــم يبين أوجه خطأ محكمة الاستئناف بتطبيق أحكام القانون رقم (٨) لـــسنة ٢٠٠٩ المعـــدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وخاصة المادة (١٥) منه حتـــى تـــتمكن محكمتنا من الرد على ذلك ومعالجته وعليه نقرر الالتفات عما جاء بهذا السبب .

وعن السبب الثالث من أسباب تمييز مساعد المحامي العام المدني والمنصب على تخطئة محكمة الاستئناف بإلزام الجهة التي يمثلها بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

وحيث إن الجهة التي يمثلها الطاعن قد حكم عليها فعليه يكون الحكم بإلزامها مـــع باقي المحكوم عليهم بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة متفقاً وأحكام المادة (١٦٦) من قانون أصول المحاكمات المدنية فعليه يكون ما جاء بهذا السبب غير وارد ويتعين رده.

وعن السببين الرابع والخامس من أسباب تمييز المميز بنك الإنماء الـــصناعي واللـــذين يورد فيهما المميزان الاستثناء الوارد في المادة (٣/ج) من القانون المعدل رقـــم ٨ لـــسنة ٢٠٠٩ لا يشمل إجراءات البيع والتنفيذ الجارية علـــى العقـــار موضـــوع الـــدعوى وإن إجراءات البيع بالمزاد العلني كانت صحيحة كما أن المميز ضده لم يعترض في لائحـــة دعواه بالطعن في تزوير أي من هذه الإجراءات مما يعني صحتها وعدم شمولها بـــالفقرة (٣/ج) وبما أن محكمة الاستئناف قد ذهبت إلى خلاف ذلك فيكون قرارها في غير محله.

وفي هذا نجد إن العقار موضوع الدعوى لا يزال مسجلاً باسم المحال عليه الأخير بنك الإنماء الصناعي وإنه لم تجرِ أية تحسينات جوهرية عليه وبالتالي تستثنى التبليغـــات الجارية في معاملة التنفيذ الطعنية من أحكام البندين (أ وب) من المادة (٣/١٥) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين المعدل بالقانون رقـــم (٨) لـــسنة ٢٠٠٩ أي أن التبليغات الجارية في معاملة التنفيذ الطعنية تنطوي تحت الاستثناء الوارد في البند (ج) من المادة (٣/١٥) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين المعدل بالقانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ وعلى ضوء ذلك فإن أحكام المادة (١/١٣) من قانون وضع الأموال غيـــر المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ المعدل بالقانون رقم (٨) لـــسنة ٢٠٠٩ هـــي الواجبة التطبيق على وقائع هذه الدعوى .

ومن خلال الرجوع إلى قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقـــم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ وتعديلاته نجد إن المادة (١٣) منه تنص على أنه (.....يتوجب على دائرة

التسجيل إذ طلب إليها بيع مال غير منقول بالاستناد للمادة (١٢) من هذا القانون أن تبلـــغ وفقاً للأصول المبينة في قانون أصول المحاكمات المدنية المدين....بلزوم أداء الدين خلال ثلاثين يوماً كما يتم تبليغهم جميع الإخطارات المترتبـــة علـــى معاملـــة التنفيـــذ بـــنفس الطريقة...).

وحيث إن دائرة تسجيل الأراضي أجرت التبليغات في معاملة تنفيـــذ ســـند الـــدين موضوع الدعوى بوساطة رئيس مركز أمن الموقر استناداً للتعليمات الصادرة عن مـــدير عام دائرة الأراضي والمساحة واستناداً للمادتين (١٠و١١) من نظام تسجيل الأراضي رقم (١) لسنة ١٩٥٣ فإنه والحالة هذه تكون قد طبقت تعليمات صادرة عـــن موظـــف عـــام تتعارض مع أحكام قانون الإجراء والأصول المدنية ووضع الأموال غير المنقولة تأمينـــاً للدين رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ قبل تعديله مما يوجب اعتبار كافة إجراءات البيـــــع باطلة ولا تتفق وأحكام القانون خاصة ما جاء بالإنذار النهائي حيث تم تبليغه بالنشر دون اتباع الأصول القانونية ووفقاً لأحكام المواد (٧و٨و٩) من الأصول المدنية حيث لم يتم تحرير مذكرة تبليغ بهذا الخصوص مما يجعل تبليغ الإنذار النهائي بالنشر سابقاً لأوانه ويترتـــب عليه البطلان عملاً بأحكام المادة (١٦) من قانون أصول المحاكمات المدنية فعليه يكـــون تطبيق الاستثناء الوارد في المادة (٣/ج) من القانون المعدل رقم ٨ لـــسنة ٢٠٠٩ يـــشمل إجراءات البيع والتنفيذ الجارية على العقار موضوع الدعوى وبالتالي تكون إجراءات البيع بالمزاد العلني غير صحيحة وهذا ما ذهبت إليه محكمة الاستئناف في قرارها المطعـــون فيه مما يتعين معه رد هذين السببين .

وعليه وتأسيساً على ما تقدم نقرر بالأكثرية رد التمييزين وتأييد القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريـــخ ١٧ جمادى الآخرة سنـــة ١٤٣٥ هـــ الموافـــق ٢٠١٤/٤/١٧م.

عضـــــــــو	عضـــــــــو
عضـــــــــو	عضـــــــــو
رئيـــس الديـــوان	

القاضـــــي المترئـــــس

مخـــــالف

دقـــــق/ أ . ك

قـــــــرار المخالفة المعطى من القاضـــــــي فايز حمارنة
فـــــــي القضية الحقوقية التمييزية رقـــــم ٢٠١٣/٣٩١٥

أخالف الأكثرية المحترمة فيما توصلت إليها حيث إنه وبالرجوع إلى لائحة الـدعوى أجد إن المدعي يطالب وضمن طلباته (فقرة ٢) الحكم بفسخ وإبطال إجـراءات المزايـدة العلنية الجارية على قطعة الأرض رقم (٣٠٧) وفسخ قرارات البيع والإحالة النهائية على المزايد المدعى عليه الرابع وكذلك فسخ وإلغاء جميع سندات التسجيل الـصادرة باسـمه وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التنفيذ وتسجيل العقار باسم المدعية.

وحيث إن الدعوى وعند إقامتها لم تكن قطعة الأرض موضوع الدعوى محالة باسم أي من المدعى عليهم وإنما كانت لا تزال مسجلة باسم المدعي .

فإن المطالبة بإبطال إجراءات المزاد التي لم تكتمل والمطالبة بفـسخ وإلغـاء جميـع سندات التسجيل باسم المدعي هي مطالبة سابقة لأوانها .

وإننـــــي أرى وخلافاً لرأي الأكثرية نقض القرار المطعون فيـه علـى اعتبـار أن الدعوى سابقة لأوانها وأرى إعادة الدعوى لإجـراء المقتضى القانوني.

قراراً صدر بتاريـخ ١٧ جمادى الآخرة سنـة ١٤٣٥ هـ الموافـق ٢٠١٤/٤/١٧م.

القاضـــــي المترئـــــس

المخـــــالف

رئيـس الديـوان

دقـــــق/ أ . ك