محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية ٢٠١٣/٣٩١٩

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 :-

نديـــم أيـــوب شاغـــور .

وكـلاؤه المحامـون مـروان الحسيـن وسمر الحسين

ووائل المومني ونصيـر العواملة وفارس الحسيـن .

المميـــــــــــــــز ضـــده :-

مساعد المحامي العام المدنـي بالإضافـة لوظيفتـه .

بتاريـــــــــخ ٢٠١٣/٦/١٣ قـدم هذا التمييـز للطعن في الحكم الـصادر عـن محكمة استئناف حقـوق عمـان فـي الـدعوى رقـم (٢٠١٣/٨٦٩٤) فـصل ٢٠١٣/٤/٢ القاضـــــي : (بفسخ القرار المستأنف الصادر عـن محكمـة بدايـة حقـوق عمـان فـي الطلـب رقـم (٢٠١٢/ط/١٥١٦) المقـدم لـرد الـدعوى رقـم (٢٠١٢/١٢٩٢) فصـل ٢٠١٣/١/١٣ والحكـم بـرد دعـوى المدعـــي وتـضمينه الرسوم والمصاريف ومبلـغ (٧٥٠) دينـاراً بـدل أتعـاب محامـاة عـن مرحلتـي التقاضـي تدفـع لصالـح الخزينـة) .

وتتلخـــص أسبـــاب التمييـــز بمـــا يلـــي :-

١) أخطـأت محكمـة الاستئنـاف ولم تلاحظ أن من قام ويقـــوم بإعـداد وتنظـيم قائمـة المزايـدة هـو موظـف عـام ولا يجوز الطعن فيما قام به بهذه القائمة إلا بالتزويـر والتي هي منظمة من قبل موظف عام وموقعة من قبله .

٢) أخطـأت محكمـة الاستئنـاف ولم تلاحظ أن قيام الموظـف العـام فـي دائـرة الأراضي والمساحة في غرب عمان بتثبيت تاريخ المزاد العلني بقائمـة المزايـدة بتاريخ يصادف عطلة رسمية هـو تزويـر لأنهـا تحريـف للحقيقـة ذلـك أن قائمة المزايدة تعد من قبـل موظـف دائـرة الأراضـي وهـو موظـف عـام .

٣) أخطـأت محكمـة الاستئنـاف عندما ذهبت في قرارها وعلى الصفحة (٤) منـه بالقـول إن ثبوت قيام موظف دائرة الأراضي بإجـراء مـزاد يـوم عطلـة رسميـة لا يشكل تزويراً ولا يتعدى أن يكون خطأ شكلياً في الإجراءات فكيف تـم بيع بالمزاد العلني يوم عطلة رسمية ؟ وهل أن اتخاذ أي إجراء يوم عطلة رسمية هو خطأ شكلي أم تحريف للحقيقة والواقع ؟

٤) إن التزويـر واضح وصريح في معاملة البيع بالمزاد العلنـي ، وهـو تحريـف للحقيقة في الواقع والبيانات ، حيث تم إجراء بيع بالمزاد يوم عطلة رسمية ، وهذا لا يمكن أن يتم في يوم عطلة رسمية ، إذ لا يجوز البيع في يوم عطلـة رسـمية واعتبار البيع أنه تم في يوم غير عطلة رسمية لأن ذلك يعتبر تحريفـاً للحقيقـة وليس خطأ شكلياً .

٥) لقد تم الاحتجاج بالمحرر المنظم من قبل الموظف العام وحيث إن البيـع بـالمزاد العلني في يوم عطلة رسمية فـإن كافة عناصر التزوير متوفرة في هـذه الحالـة وليس خطأ شكلياً كما ذهبت إلى ذلك محكمة الاستئناف بقرارها المميز .

٦) لقـد نص قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين أنه لا يجـوز الطعـــن فـــي إجراءات البيع بالمزاد العلني بعد مرور سنة على تسجيل العقار باسم المزايد الأخير وقد استثنى من ذلك الطعن بالتزوير .

٧) إن تثبيت تاريخ يصادف عطلة رسمية والزعم بإجراء بيع بالمزاد العلني في يـوم عطلة رسمية هو تزوير واضح في محرر رسمي وهو قائمة المزايدة والمنظمة من قبل موظف عام وهو موظف دائرة تسجيل أراضي غرب عمان .

٨) إن المميز طعن بالتزوير بإجراءات البيع بالمزاد العلني وهو طعن ثابـت بموجـب التاريـخ المثبـت على قائمة المزايـدة والـذي تـم يـوم عطلة رسـمية وهـو ثابت بموجب البـلاغ الصـادر عن رئاسة الوزراء .

لهـــذه الأسبـاب يطلب وكلاء المميز قبول التمييز شـكلاً ونقـض القـرار المميـز موضوعاً ورد طلب المميز ضده وإعادة القضية إلى محكمة الاستئناف للسير بها حسبما جـاء بلائحة الدعوى وإبطال إجراءات قطعة أرض المدعي (المميـز) وما عليهـا مـن إنـشاءات بالمزاد العلني وتضمين المميز ضده الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

بتاريـخ ٢٠١٣/١٠/٣٠ قـدم المميـز ضده بالإضافة لوظيفته لائحة جوابيـة طلـب فـي نهايتها قبول الجواب شكلاً ورد التمييز شكـلاً و / أو موضوعـاً وتـصديـق القـرار المميـز وتضميـن المميـز الرسـوم والمصاريـف والأتعـاب .

القـــــــــــــــــــــرار

بالتدقيـــــق والمداولـــــة القانونيـــــة نجـــــد إن وقائع هذه الدعوى تـشير إلـــى أن المدعـي نديـــم أيـــوب شاغـــور أقام هـذه الدعوى لدى محكمة بدايـة حقـوق عمـان بمواجهـة المدعـى عليهـم : -

١. المحامي العام المدني ممثلاً لمدير تسجيل أراضي عمان .
٢. مديـــر تسجيـــل أراضـــي عمـــان بالإضافة لوظيفته .

٣. بنـــــك الإسكـــان للتجـــارة والتمويـــل .
٤. الشركـــة الأردنيـــة للاستثمـــارات العقاريـــة .

بموضـــــوع : إبطال إجراءات بيع بالمزاد العلني وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبـــل البيع لقطعة الأرض رقم (٦٠٤) حوض (٢٦) عبدون الشمالي الغربي من أراضي عمان ومـــا عليها من إنشـــاءات .

مؤسســـاً دعـــواه وفقـــاً للوقائـــع الـــواردة فـــي لائحـــة الدعـــوى وهـــي :-

١) يملك المدعي قطعة الأرض رقـــم (٦٠٤) حـــوض (٢٦) عبدون الـــشمالي الغربـــي مـــن أراضي عمان .

٢) بتاريـــــخ ١٩٩١/١٠/٢٣ قـــام المـــدعي بوضـــع العقـــار تأمينـــاً لـــدين (شركة نديم شاغور وشريكه وشركة دلال أزوقة وشـــريكه) بمبلـــغ (١٠٠) ألـــف دينـــار سجل تحت الرقـــم (٦٧١) وبتاريـــخ ١٩٩٢/١/٨ قام بوضع العقار أيـــضاً تأميناً لدين (المؤسسة العالمية لأجهزة الاتصالات والتجارة) من الدرجة الثانية بقيمة (٥٠) ألـــف دينـــار سجل تحت الرقم (٦) وبتاريخ ١٩٩٣/٤/٥ تم وضـــع العقـــار أيضاً تأميناً لدين (المؤسسة العالمية لأجهزة الاتصالات والتجارة) بقيمة (١٠٠) ألف دينار من الدرجة الثالثة سجل تحت الرقم (٣١٢) وجميع هـــذه الرهونـــات لـــصالح المدعى عليه الثالث .

٣) قام المدعى عليه الثالث بالطلب من المدعى عليه الثاني بتنفيذ ســـندي الـــدين ذوي الرقمين (٦٧١ و ٦) .

٤) وبالفعل تم بيع العقار (قطعة الأرض رقم ٦٠٤) بكاملها وما عليها من منشآت وهي عبارة عن فيلا وحديقة حولها بالمزاد العلني وأحيل العقار علـــى المـــدعى عليهـــا الرابعة .

٥) تم تنفيذ سندات الرهن المذكورة لدى المدعى عليه الثاني وارتكب في معاملة التنفيذ أخطاء فاحشة منها التزوير ومخالفة النظام العام مما ألحق ضرراً بالغاً بالمدعي .

٦) كما تم إجراء مزاد علني بتاريخ ١٩٩٨/١/٢٩ علماً بأن هذا اليوم يصادف عطلة رسمية وهي عطلة عيد الفطر بموجب البلاغ الرسمي رقم (٢) لسنة (١٩٩٨) تاريخ ١٩٩٨/١/٢٢ الصادر عن رئاسة الوزراء وهو تاريخ مثبت على القائمة المعدة لتصديق مأمور التسجيل على وقوع المناداة في المركز (أي في دائرة تسجيل أراضي عمان) .

٧) إن وضع تاريخ للبيع بالمزاد العلني الذي يصادف عطلة رسمية هو تزوير واضح في محرر رسمي .

٨) كما إن إجراء البيع في عطلة رسمية مخالف للنظام العام والقانون يوجب إبطال كافة إجراءات البيع بالمزاد لمخالفتها أبسط قواعد القانون والنظام العام ولوقوع التزوير والتي ألحقت جميعها ضرراً بالغاً بالمدعي الأمر الذي يجعل من تنفيذ الدين باطلاً .

ولدى نظر محكمة الدرجة الأولى للدعوى تقدم مساعد المحامي العام المدني بالطلب رقم (١٥١٦/ط/٢٠١٢) لرد الدعوى قبل الدخول بالأساس لعلة مرور الزمن حيث قررت محكمة الدرجة الأولى وقف السير بالدعوى والانتقال لرؤية الطلب .

وبنتيجة النظر في الطلب أصدرت محكمة الدرجة الأولى قرارها المستأنف والمتضمن رد الطلب والعودة لرؤية الدعوى الأصلية وإرجاء البت بالرسوم والمصاريف والأتعاب لحين إصدار حكم فاصل في الدعوى الأصلية .

لم يرتضِ مساعد المحامي العام المدني بقضاء محكمة الدرجة الأولى فطعن فيه استئنافاً حيث أصدرت محكمة الاستئناف قرارها رقم (٢٠١٣/٨٦٩٤) تاريخ ٢٠١٣/٤/٢ تدقيقاً قضت فيه بفسخ القرار ورد الدعوى مع الرسوم والمصاريف والأتعاب .

لم يرتضِ المدعي بقضاء محكمة الاستئناف فطعن فيه تمييزاً للأسباب الـواردة بلائحـة التمييز المقدمة من وكيله على العلم بتاريخ ٢٠١٣/٦/١٣ وتبلغ المساعد لائحة التمييز بتـاريخ ٢٠١٣/١٠/٢٩ وتقدم بلائحة جوابية بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٣٠ ضمن المدة القانونية .

وردا على أسباب التمييز :-

ومفادها جميعاً تخطئة محكمة الاستئناف إذ لم تلاحظ أن من قام بإعداد وتنظيـم قائمـة المزايدة هو موظف عام ولا يجوز الطعن فيما قام به بهذه القائمة إلا بالتزوير .

وتخطئتها أيضاً بعدم مراعاة أن الموظف العام في دائرة الأراضي والمساحة فـي غـرب عمان قام بتثبيت تاريخ المزاد العلني بقائمة المزايدة بتاريخ يصادف عطلة رسمية هـو تزويـر وتحريف للحقيقة .

في ذلك نجد إن المستفاد من أحكام المادة (١٥/٢/أ) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأمينـاً للـدين وتعديلاتـه رقـم (٤٦) لـسنة (١٩٥٣) والتـي نـصت علـى :- (لا يجوز للمدين الطعن بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول بعد سنة من تاريخ تسجيله باسم المزاود الأخير ما لم يكن الطعن بالتزوير) .

والمـادة (٣/أ) مـن القـانون ذاتـه نـصت علـى :- (تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام هذا القـانون المعـدل صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير) .

الذي يفهم من هذا النص أن المدة الواردة فيه هي مدة سقوط وليس مدة مرور الزمن .

وبالتالـي فإن ميعاد السقوط من النظام العام ويجوز للمحكمة إثارته من تلقاء نفسهـا .

وباستعراض لائحة الدعوى نجد إن المدعي يطلب الحكم ببطلان إجراءات تنفيذ سـندات الرهن بالاستناد إلى أن إجراء المزاد العلني بتـاريخ ١٩٩٨/١/٢٩ كما هو وارد بقائمة المزايدة تاريخ مزور كونه صادف ذلك اليوم عطلة رسمية عيد الفطر السعيد .

وعليـــه فإن إيراد عبارة إجـــراء المزايـــدة العلنيـــة بقائمـــة المزايـــدة تـــم بتاريـــخ ١٩٩٨/١/٢٩ وهو يوم عطلة رسمية فإن ذلك لا يرقى إلى درجة التزوير المنصوص عليهـــا بالمادة (٢٦٠) مـــن قانون العقوبات ولا أي حالة من الحالات التي حددتها المادة (٢٦٢) مـــن القانـــون ذاتـــه / حـــالات التزويـــر .

وحيث عالجت محكمة الاستئناف ذلك في متن قرارها وتوصلت إلى أن ما حصل لا يعدو عن كونه خطأ شكلياً في الإجراءات .

وحيث إن الطعن بإجراءات التنفيذ الشكلية لا يجوز للمديـــن التقدم بالطعن فيها بعد مرور ســـنـــة من تاريخ تسجيلـــه باســـم المزايد الأخير وفقاً للمادة (١٥/٢/أ) من القـــانون ســـالف الإشارة .

وحيث إن الدعوى الماثلة أقيمت بعد مرور تلك السنة مما يتعين ردها .

وحيث إن النتيجة التي توصلت إليها محكمة الاستئناف سائغة ولها أصل ثابت في الأوراق فتكون هذه الأسباب غير واردة على الحكم المطعون فيه مما يتعين ردها .

لهذا نقرر رد الطعن التمييزي وتأييد الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قـــراراً صـــدر بتاريـــخ ١٤ جمادى الآخرة سنـــة ١٤٣٥ هـــ الموافـــق ٢٠١٤/٤/١٤م.

القاضي المترئـــــس

عضـــــــــو

عضـــــــــو

عضـــــــــو

عضـــــــــو

رئيس الديـــــوان

دقـــــق / غ . ع