محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية:٢٠١٣/٤١٢٨

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية
عبدالله الثاني إبن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد حسن حبوب
وعضوية القضاة السادة
ناصر التل ، هاني قاقيش ، باسم المبيضين ، حابس العبداللات

المميز:-

مصلح محمود الصالح الخليفات.

وكيلاه المحاميان عامر ونهاء القضاة.

المميز ضدهما :-

١- بنك الإسكان للتجارة والتمويل.

٢- الشركة الأردنية للاستثمارات العقارية.

وكيلهما المحامي عبدالرزاق النسور.

٣- مدير تسجيل أراضي السلط بالإضافة لوظيفته ويمثله مساعد المحامي العام المدني.

بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٧ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠١١/٨٣٨) فصل ٢٠١١/٩/٢٨ والقاضي بعد اتباع النقض رقم (٢٠١٠/١١٨٣) تاريخ ٢٠١٠/١٢/٥ بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق السلط بالدعوى رقم (٢٠٠٦/٢٩٣) تاريخ ٢٠٠٨/١٠/٣٠ ورد دعوى المدعي (المستأنف ضده) وتضمينه الرسوم والمصاريف عن جميع مراحل التقاضي وتضمينه مبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة عن جميع المراحل تدفع مناصفة بين المستأنف الأول والمستأنفين في الاستئناف الثاني.

ويتلخص سبب التمييز بما يلي :-

١- أخطأت محكمة الاستئناف بتطبيق أحكام القانون المعدل الوارد على قانون وضع الأموال المنقولة تأميناً للدين وأن هذا الأمر لا خلاف عليه إلا أن المستقر عليه فقهاً وقانوناً وتواترت عليه اجتهادات المحاكم هو وجوب اتباع الشرطة و/أو المحضرين أثناء التباليغ للأصول والقانون كون التعديل قد طال اعتبار الشرطة جهة مخولة بإجراء التباليغ في حال وجود شرطين وهما وجود بيع للغير و/أو وجود تحسينات على العقار ولم يعتبر التباليغ صحيحة بشكل مطلق إذ يشوب التباليغ بحد ذاته البطلان إذ لم يراع بإجراء التباليغ الأصول القانونية والمحددة بالمادة الخامسة وما يليها من قانون أصول المحاكمات المدنية وبالرجوع إلى ملف الدعوى تجد محكمتكم أنه قد شاب إجراء التباليغ مخالفات قانونية تمثلت في عدم تنظيم مذكرة تبليغ لبيان اسم الشخص (الشرطي) الذي قام بإجراء التبليغ ومشروحاته حسب واقع الحال ولم يراع فيه تاريخ اليوم والشهر والساعة.

لهذا السبب طلب وكيلا المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

وبتاريخ ٢٠١٢/١٠/٣١ تقدم وكيل المميز ضدهما الأول والثاني بلائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً وتأييد القرار المميز كما وتقدم ممثل المميز ضده الثالث بتاريخ ٢٠١٣/١١/٢٠ بلائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً وتأييد القرار المميز.

القـــــرار

بعد الإطلاع على أوراق الدعوى وتدقيقها قانوناً نجد إن وقائعها تتلخص في أن المدعي مصلح محمود الصالح الخليفات وكيلاه المحاميان عامر القضاة ونهى القضاة قد أقام هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق السلط ضد المدعى عليهم :-

١- مدير تسجيل أراضي السلط بالإضافة إلى وظيفته يمثله المحامي العام المدني.

٢- بنك الإسكان للتجارة والتمويل وكيلته المحامية رنا أرناؤوط .

٣- الشركة الأردنية للاستثمارات العقارية وكيلها المحامي خلدون الشرايري.

٤- عبد الله محمد الحمدان أبو هزيم.

موضوعها إبطال جميع إجراءات المزايدة والإحالة والبيع وعقود البيع التي تمت على قطعة الأرض رقم (١٢٠) حوض رقم (٨٠) وادي الدلال من أراضي السلط والصادرة عن مدير تسجيل أراضي السلط بموجب معاملة تنفيذ الدين رقم (١٩٩٨/١٠) لإشارة الحجز رقم ١٩٩٣/٤٩٦ تاريخ ١٩٩٣/٧/١٩ وإبطال كافة التصرفات وعقد البيع رقم (٢٠٠٣/٨٧١) تاريخ ٢٠٠٣/٦/٢ وإعادة الحال إلى ما كانت عليه مقدرة لغايات الرسوم بمبلغ (٣٠٠٠) دينار.

نظرت محكمة بداية حقوق السلط الدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠٠٨/١٠/٣٠ قرارها رقم (٢٠٠٦/٢٩٣) المتضمن ما يلي : " تقرر المحكمة إبطال إجراءات البيع بالمزاد العلني الجارية على قطعة الأرض العائدة للمدعي رقم (١٢٠) حوض رقم (٨٠) وادي الدلال من أراضي السلط المستندة لإشارة الحجز رقم (١٩٩٣/٤٩٦) تاريخ ١٩٩٣/٧/١٩ وإبطال كافة التصرفات اللاحقة عليها ومنها عقد البيع رقم (٢٠٠٣/٨٧١) المنظم لدى مدير تسجيل أراضي السلط بتاريخ ٢٠٠٣/٦/٢ وإعادة الحال إلى ما كانت عليه وتضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة.

لم يرتض المدعى عليهم بهذا القرار وطعنوا فيه استئنافاً حيث تقدم مساعد المحامي العام المدني باستئنافه بتاريخ ٢٠٠٨/١١/٤.

وتقدم المدعى عليهما بنك الإسكان للتجارة والتمويل والشركة الأردنية للاستثمارات العقارية باستئنافهما بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/٣.

كما تقدم المدعى عليه عبد الله محمد حمدان أبو هزيم باستئناف انضمامي بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/٤ مع المستأنفين بنك الإسكان للتجارة والتمويل والشركة الأردنية للاستثمارات العقارية .

نظرت محكمة الاستئناف الدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١٠/١/٦ قرارها رقم (٢٠٠٩/١٨٤٧٨) المتضمن رد الاستئنافين الأول والثاني وتأييد القرار المستأنف .

لم يرتض مساعد المحامي العام المدني بهذا القرار وطعن فيه تمييـزاً طالبـاً نقـضه للأسباب الواردة بلائحة التمييز المقدمة منه بتاريخ ٢٠١٠/١/١٤.

كما لم يرتض المدعى عليهما بنك الإسكان للتجـارة والتمويـل والـشركة الأردنيـة للاستثمارات العقارية بهذا القرار وطعنا فيه تمييزاً طالباً نقضه للأسـباب الـواردة بلائحـة التمييز المقدمة من وكيلهما بتاريخ ٢٠١٠/١/٢٧ وأن محكمـة التمييـز أصـدرت بتـاريخ ٢٠١٠/١٢/٥ الحكم رقم (٢٠١٠/١١٨٣) والذي جاء فيه :-

((<u>وفي الرد على أسباب التمييزين معاً: -</u>

<u>وعن السبب الثاني من أسباب تمييز</u> مساعد المحامي العام المدني وسببي تمييز بنـك الإسكان للتجارة والتمويل والشركة الأردنية للاستثمارات العقارية والتي ينعى فيها المميزون على محكمة الاستئناف خطأها عندما اعتبرت التبليغات الجارية بواسـطة المركـز الأمنـي استناداً لأحكام المادة (١/١٣) من قانون الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتعليمـات تنفيـذ سندات الدين لسنة ١٩٥٣ باطلة.

وفي ذلك نجد أنه قد صدر وقبل الفصل في هذه الدعوى القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ النافذ المفعول اعتباراً من ٢٠٠٩/٣/١ المنشور في عدد الجريدة الرسمية رقم (٤٩٥٢) ص ٩٠٧ قانون معدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين حين نصت الفقرة (أ) مـن المادة الخامسة عشرة منه على ما يلي : -

" تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل قبل نفاذ أحكـام القـانون المعـدل صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير".

والمستفاد من هذه المادة أن المشرع قد أخذ بمبدأ رجعية القـوانين بالنـسبة للتبليغـات المتعلقة بمعاملات التنفيذ على الأموال غير المنقولة التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل إنفاذ أحكام القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ في ٢٠٠٩/٣/١ واعتبرت تلك التبليغات صـحيحة منتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير سواء تمت وفقاً لأحكام قانون أصـول المحاكمـات المدنية أو تعليمات تنفيذ سندات الدين الصادر عن مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بما في ذلك تبليغات معاملات التنفيذ موضوع القضايا التي لازالت منظورة أمام المحاكم .

وبذلك يغدو ما توصلت إليه محكمة الاستئناف بقرارها المميز فيه مخالفة للقانون ممـــا يتعين نقض القرار المميز ليتسنى لمحكمة الاستئناف مراعاة لذلك .

لهـــــــــــــــذا وبناءً على ما تقدم ودون حاجة لبحث باقي أسـباب تمييـز مساعد المحامي العام المدني على ضوء النتيجة التي توصلنا إليها نقـرر نقـض القـرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني)).

اتبعت محكمة الاستئناف حكم النقض وأصدرت بتـاريخ ٢٠١١/٩/٢٨ الحكـم رقـم (٢٠١١/٨٣٨) وجاهياً اعتبارياً بحق المستأنف ضده قضت فيه بفسخ الحكم القرار المستأنف ورد الدعوى وتضمين المدعي الرسوم والمصاريف عن جميع مراحل التقاضي ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة عن جميع المراحل.

لم يقبل المستأنف ضده بهذا الحكم ولكونه لم يتبلغ الحكم الاستئنافي المذكور فقد طعـن فيه تمييزاً على العلم بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٧ وتبلغ المميز ضدهما هذه اللائحة وقدما لائحتين جوابيتين عليها وأن محكمتنا وبتاريخ ٢٠١٤/٦/٤ كلفت الطاعن تمييزاً بـدفع مبلـغ (١٩٦) ديناراً فرق رسم عن طعنه التمييزي ضمن مهلة خمسة أيام من تاريخ تبليغه وأنه قد تبلغ هذا التكليف بتاريخ ٢٠١٤/٦/٢٥ ودفع هذه الرسوم بتـاريخ ٢٠١٤/٦/٣٠ بموجـب وصـول المقبوضات رقم (٠٧١٢٨٣٩٤) .

<u>وعن سبب التمييز</u> والذي يخطئ فيه الطاعن محكمة الاستئناف بتطبيق أحكام القـانون المعدل الوارد على قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين.

وفي ذلك نجد إن محكمة الاستئناف وبعد أن اتبعت حكم النقض توصلت إلى أنه وقبـل الفصل في الدعوى المعروضة عليها فقد صدر القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ النافذ اعتباراً من ٢٠٠٩/٣/١ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين والـذي نـصت المـادة (١٥/أ) منه على (تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل قبل نفاذ أحكام القـانون المعدل صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير).

وتوصلت إلى أن المستفاد من هذه المادة أن المشرع قد أخذ بمبـدأ رجعيـة القـوانين بالنسبة للتبليغات المتعلقة بمعاملات التنفيذ على الأموال غير المنقولة التـي أجرتهـا دوائـر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ واعتبـرت تلـك التبليغـات صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير سواء تمت وفقاً لأحكام قـانون أصـول المحاكمات المدنية أو تعليمات تنفيذ سندات الدين الصادرة عن مدير دائرة الأراضي والمساحة بما في ذلك تبليغات معاملات التنفيذ موضوع القضايا التي لازالت منظورة أمـام المحـاكم وانتهت إلى أن التبليغ الذي تم عن طريق الشرطة هو تبليغ سليم وعلى خلاف ما انتهت إليه محكمة الدرجة الأولى.

وحيث إن محكمة الاستئناف قد فسرت أحكام المادة (١٥) من القانون رقـم (٨) لـسنة ٢٠٠٩ تفسيراً قانونياً سليماً وتوصلت إلى نتيجة تتفق واجتهاد محكمة التمييز بالنـسبة لهـذه المادة ما دام أن إجراءات البيع بالمزاد العلني قد تمت قبل ٢٠٠٩/٣/١ ولم يرد على التبليغات التي أجرتها دائرة تسجيل أراضي السلط أي طعن في التزوير يكون ما توصلت إليه قد وافق القانون وهذا السبب يكون متعيناً الرد.

لهـــــــــــــذا وبالبناء على ما تقدم نقرر رد الطعن التمييزي وتأييد الحكـم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قـراراً صـدر بتاريخ ١ ذي القعـــدة سنـة ١٤٣٥هـ الموافـق ٢٠١٤/٨/٢٧م

عضـــــــــو عضـــــــــو القاضـــي المترئـــس

عضـــــــــو عضـــــــــو

رئيـــس الديـــوان

دقـــــــــق

س.أ

h13-4128 س.أ