محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــــة :

٢٠١٤/١٥٤٣

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصـــادر مـــن محكمـــة التمييـــز المأذونـــة بإجـــراء المحاكمـــة وإصـــدار الحكـــم باســـم حضـــرة صاحـــب الجلالـــة ملـــك المملكـــة الأردنيـــة الهاشميـــة

عبـــد الله الثانـــي ابـــن الحسيـــن المعظـــم

الهيئـــة الحاكمـــة برئاســـة القاضـــي السيـــد نايـــف الإبراهيـــم

وعضويـــــــة القضـــــــاة الســـــــادة

جميـــل المحاديـــن، فهـــد المشاقبـــة، ناجـــي الزعبـــي، عـــادل الشـــواورة .

==========

المميـــــــــز :-

وكيل تفليسة جمال سعيد أبو عيشة وخالد جمال أبو عيشة .

وكيله المحامي السيد محمد جاسر .

المميـــــــز ضدهمـــــا :-

١- شركة بنك الاستثمار العربي المساهمة العامة المحدودة .

وكيلها المحامي محمد عبندة .

٢- مدير تسجيل أراضي عمان بالإضافة لوظيفته ويمثله المحامي العام المدني .

بتاريـــــخ ٢٠١٤/٢/٦ تقـــم المميـــز بهـــذا التمييـــز للطعن في قرار محكمة استئناف حقوق عمان رقم (٢٠١٢/٣١١١٠) تاريـــــخ ٢٠١٣/١/٧ القاضـــي بـــرد الاستئنـــاف وتأييد القـــرار المستأنـــف وتضميـــن المستأنف الرسوم والمصاريف وأتعاب المحامـــاة .

طالبـــاً قبـــول التمييـــز شكـــلاً وموضوعاً ونقـــض القـــرار المطعـــون فيـــه للسببـــــــن التاليـــــــن :-

١. إن القرار المميز معيب بفساد الاستدلال ومخالفة القـانون والخطـأ فـي تطبيقـه وتأويلـه وتفسيـره فقد أخطأت محكمة الاستئناف في اعتقادها بأن الحكـم بـشهر الإفلاس لا يكون معجل التنفيذ بمجرد صدوره من محكمة أول درجة وإنمـا مـن تاريخ صدور قرار محكمة التمييز وحيث بنت قرارها على هذا الاعتقـاد الخـاطئ وقضت بأن إجراءات البيع بالمزاد تمت قبل أن يصبح جمال وخالـد أبـو عيـشة مفلسين دون اعتبار لحكم محكمة البداية الذي قرر الإفلاس ، الذي يعتبـر معجـل التنفيذ .

٢. أخطأت محكمة الاستئناف باعتبار التبليغ الذي تم للمفلس بالذات صـحيحاً ومنتجـاً لآثاره مستندة إلى القانون رقم (٨) لسنة (٢٠٠٩) المعدل لقانون وضـع الأمـوال غير المنقولة تأميناً للدين ذلك أن التبليغات التي أجرتها دوائـر التـسجيل بواسـطة المراكز الأمنية وفق الفقرة (٣/أ) من قانون وضع الأموال غير المنقولة رقم (٨) لسنة (٢٠٠٩) قبل نفاذ أحكامه تكون صحيحة عندما يتم تبليغ الجهـة المطلـوب تبليغها ، ذلك أن تبليغ المفلس بمعزل عن وكيل التفليسة والقاصر بدلاً من الوصـي والمحجور عليه بدلاً من القيم يعتبر باطلاً.

وبتاريـــخ ٢/٢٠ و ٢٠١٤/٣/١٢ تقدم المميز ضدهما بلائحتين جوابيتين طلبا في ختامهما قبولهما شكلاً ورد التمييز موضوعاً وتأييد القرار المميز .

القـــــــــــــــــــــرار

بالتدقيـــــق والمداولـــــة نجد إن وقائع هذه القضية تتلخص في أنه :-

بتاريـــخ ٢٠٠٤/٤/٧ أقام المدعي المحامي محمد خلاد بصفته وكيل تفليـسة جمال سعيد أبو عيشة وخالد جمـال أبـو عيـشة وآخـرون الـدعوى الحقوقيـة رقـم (٢٠٠٤/١٠٤٢) لدى محكمة بداية عمان ضد المدعى عليهما :-

١. شركة بنك الاستثمار العربي المساهمة العامة المحدودة .
٢. مدير تسجيل أراضي عمان بالإضافة لوظيفته يمثله المحامي العام المدني .

طالبـــــــاً :-

١. إصدار القرار المستعجل بوقف إجراءات التنفيذ وتسطير كتاب بذلك إلى دائرة تسجيل أراضي عمان ودائرة التنفيذ في عمان .

٢. الحكم بفسخ البيع الجاري بالمزاد العلني على قطعـة الأرض رقـم (١٠٨٨) حوض (٢٥) عبدون الشمالي وتضمين المدعى عليهما الرسوم والمـصاريف وأتعاب المحاماة .

ســـــنداً إلـــــى الوقـــــائع التـــــي أوردهـــــا بلائحـــــة دعـــــواه .

نظـرت محكمة بداية عمان الدعوى وبعد استكمالها إجـراءات التقاضـي فيهـا أصدرت بتاريـخ ٢٠٠٥/٧/١٣ قراراً في القـضية الحقوقيـة رقـم (٢٠٠٤/١٠٤٢) يتضمـــــن رد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمـصاريف ومبلـغ (٥٠٠) دينـار أتعاب محاماة للمدعى عليهما مناصفة بينهما .

لم يرضَ المدعي بالقرار المذكور فطعن فيه استئنافاً .

بتاريـــخ ٢٠٠٦/٢/٢١ قررت محكمة استئناف عمان في القضية الحقوقية رقم (٢٠٠٥/٣٩٤٣) ولغياب وكيل المستأنف إسقاط الاستئناف وتضمين المـستأنف الرسـوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة للخزينة عن هذه المرحلة .

جددت القضية الاستئنافية برقم (٢٠٠٨/٣٧١٨٩) .

نظرت محكمة استئناف عمان القضية وبعد استكمالها إجـراءات التقاضـي فيهـا أصدرت بتاريخ ٢٠٠٩/٤/٩ قرارها رقـم (٢٠٠٨/٣٧١٨٩) يتـضمن رد الاسـتئناف

وتأييد القرار المستأنف من حيث النتيجة وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلـــغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة من التقاضي .

لـــم يـــرضَ المـــدعي فـــي القـــرار المـــذكور فطعـــن فيـــه تمييـــزاً .

بتاريـــــــخ ٢٠١٠/٦/١٤ أصدرت محكمة التمييز بهيئتها العادية قـــراراً فـــي القضية الحقوقية رقم (٢٠٠٩/٣٦٧٢) يقضي بنقض القرار المميز وجاء فيه :-

((وعـــــن أسبـــاب التمييـــــز جميعهـــــا :-

فمن استقراء نصوص البنود (أ و ب و ج) من الفقرة (٣) من المادة (١٥) مـــن قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتعديلاته رقم (٤٦) لسنة (١٩٥٣) يتبين أن المشرع :-

١) أخذ بمبدأ رجعية القوانين بالنسبة للتبليغات المتعلقـــة بمعـــاملات التنفيـــذ علـــى الأموال غير المنقولة التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام القانون رقم (٨) لسنة (٢٠٠٩) في ٢٠٠٩/٣/١ واعتبر تلك التبليغات صحيحة منتجـــة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير سواء تمت وفقاً لأحكام قانون أصول المحاكمات المدنية أو تعليمات تنفيذ سندات الدين الصادرة عن مدير عام دائـــرة الأراضـــي والمساحة بما في ذلك تبليغات معاملات التنفيذ موضوع القضايـــا التـــي لا زالت منظورة أمام المحاكم .

٢) لم يأخذ بالمبدأ المشار إليه فيما يتعلق بتبليغات معاملات التنفيذ على المال غيـــر المنقول : -

" الذي كان بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/١ مسجلاً باسم المحال عليه .
"ولم يتم إحداث إنشاءات عليه أو تحسينات جوهرية فيه .
إذ تجري التبليغات في هذه الحالة وفقاً لأحكام قانون أصول المحاكمات المدنيـــة إعمالاً لحكم المادة (١٣/أ) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأمينـــاً للـــدين

وتعديلاته رقم (٤٦) لسنة (١٩٥٣) ولمعرفة أي القاعدتين القانونيتين المشار إليهما أعلاه هي الواجبة التطبيق على الحالة المعروضة لا بد من التحقق إن :-

" كان المال غير المنقول مسجلاً باسم المحال عليه بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/١ أم لا .
" كانت قد أحدثت عليه إنشاءات أو تحسينات جوهرية أم لا .
الأمر الذي يتعين معه نقض القرار المطعون فيه)) .

لدى إعادة القضية إلى محكمة الاستئناف سجلت مجدداً لديها برقم (٢٠١٠/٢٨٢٥٤) .

نظرت محكمة الاستئناف القضية وبعد اتباعها النقض وسماع أقوال ومرافعات أطراف الدعوى أصدرت بتاريخ ٢٠١١/٥/١٩ قرارها رقم (٢٠١٠/٢٨٢٥٤) القاضي برد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف من حيث النتيجة وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة من التقاضي .

لم يرضَ المدعي بالقرار المذكور فطعن فيه تمييزاً .

وبتاريخ ٢٠١٢/٧/٣٠ وفي القضية رقم (٢٠١١/٣٧١٧) أصدرت محكمة التمييز قرارها التالي :-

((وعن السبب الأول : المنصب على تخطئة محكمة الاستئناف بتطبيق الفقرة (٣/أ) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٨) لسنة (٢٠٠٩) دون بحث ما إذا كان التبليغ يجب أن يوجه للمفلس أم لوكيل التفليسة وحيث وجهت التبليغات للمفلس فتكون باطلة لمخالفتها لأحكام القانون .

في ذلك وفيما يتعلق بالشق الثاني من هذا السبب والمتعلق بتوجيه التبليغات بحال إفلاس المدين للمدين أم لوكيل التفليسة .

في ذلك نجد إن المميز كان قد أثار ما أثاره بهذا الشق من هذا السبب في السببين الأول والثاني من أسباب استئنافه إلا أن محكمة الاستئناف لم تتعرض بقرارها لهذين

السببين مكتفية بمعالجتها موضوع القضية من خلال تطبيق أحكام القانون المعـدل رقـم (٢٠٠٩/٨) على موضوعها وهو الواجب التطبيق من حيث صحة التبليغات دون التعرض لمدى قانونية الجهة التي وجهت إليها تلك التبليغات الأمر الذي يعيب قرارهـا مـن هـذه الناحية ويتعين نقضه .

لهذا وتأسيساً على ما تقدم ودون التعرض لبـاقي أسـباب التمييـز واللائحتـين الجوابيتين نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعـادة الأوراق إلـى مـصدرها لإجـراء المقتضى القانوني)) .

اتبعت محكمة الاستئناف الـنقض وبتـاريخ ٢٠١٤/١/٧ وفـي القـضية رقـم (٢٠١٢/٣١١١٠) أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها المشار إليه في مقدمـة هـذا القرار .

لم يرتضِ وكيل التفليسة بالقرار الاستئنافي فطعن فيه بهذا التمييز .

وعن سببي التمييز :-

الدائرين حول تخطئة محكمة الاستئناف عندما اعتبرت أن تبليغ المفلس بالذات تـم صحيحاً ومنتجاً لآثاره القانونية مع أن التبليغ يجب أن يكون لوكيل التفليسة .

وفي هذا وبالرجوع إلى أوراق الدعوى يتبـين أنـه بتـاريخ ١٩٩٤/٦/١٤ أقـدم المدعوان جمال سعيد أبو عيشة وخالد جمال أبو عيشة على تنظيم سند تأمين الدين رقـم (٥٤٧) معاملة رقم (٦٢) لدى مديرية تسجيل أراضي عمان غب الطلب بموجبه تم وضع كامل قطعة الأرض رقم (١٠٨٨) حوض (٢٥) الشمالي الشرقي قرية عبـدون تأمينـاً لصالح بنك الاستثمار العربي الأردني لقاء دين للبنك مبلغ (٢٥٠٠٠٠) دينار بالإضـافة إلى الفوائد .

وإنه وبنتيجة تخلف المدينين جمال وخالد عن سداد الدين المذكور للبنك طلب هـذا الأخير بتاريخ ٢٠٠١/١/١٧ من مدير تسجيل أراضي عمان المباشرة بإجراءات التنفيـذ على القطعة المذكورة وما عليها وباشرت مديرية التـسجيل إجـراءات التنفيـذ وتوجيـه

الإنذارات لكل من المدينين جمال وخالد كما وجهت لهما التقرير المنظم من قبـــل اللجنـــة المكلفة بالكشف على العقار ومحضر وضع اليد وبعد استكمال إجـــراءات البيـــع بـــالمزاد العلني من قبل مديرية تسجيل أراضي عمان وتوجيه الإنذار النهائي لكل من المدينين جمال وخالد تم تسجيل قطعة الأرض المذكورة **بتاريخ** ٢٠٠٢/٧/٢٣ باسم شركة بنك الاستثمار (الدائنة) كون العقار أحيل عليها إحالة قطعية .

وكان **وبتاريخ** ٢٠٠١/١٠/١٥ قد صدر قرار من محكمة بداية عمان يحمل الـــرقم (٢٠٠١/٢٦٤٦) تقرر فيه الحكم بإشهار إفلاس المدينين جمال وخالد واعتبارهما متوقفين عن الدفع من **تاريخ** ٢٠٠٠/٤/١٥ **وتعيين الأستاذ محمد خلاد وكيلاً للتفليسة** وتم الطعن بالقرار المذكور استئنافاً وتمييزاً حيث تصدق بموجب قـــرار محكمـــة الاســـتئناف رقـــم (٢٠٠٢/٢٣٧) **تاريخ** ٢٠٠٢/٥/٢٦ وتأييد القرار الاستئنافي بموجـــب قـــرار محكمـــة التمييز **رقم** (٢٠٠٢/٢٢٤٣) **تاريخ** ٢٠٠٢/١٠/١٧ .

وبتاريخ ٢٠٠٤/٤/٧ أقام وكيل التفليسة هذه الدعوى للمطالبة بفسخ البيع بـــالمزاد العلني على قطعة الأرض المذكورة آنفاً على سند من القول :-

بأن إجراءات البيع بالمزاد العلني بجميع مراحلها تمت بصورة مخالفة للقـــانون وأن تبليغ المفلسين إجراءات البيع بالمزاد العلني باطلة .

ونجد إن جوهر الفصل في هذه الدعوى وعلى ضوء ما جاء بسببي الطعن التمييزي يتوقف على بيان ما إذا كان تبليغ المدينين جمال سعيد أبو عيشة وخالد جمال أبو عيـــشة الإنذارات وإجراءات البيع بالمزاد العلني صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية بعـــد صـــدور الحكم بشهر الإفلاس من محكمة البداية **بتاريخ** ٢٠٠١/١٠/١٥ وحتى تـــاريخ اكتـــساب الحكم الدرجة القطعية **بتاريخ** ٢٠٠٢/١٠/١٧ **أم لا** ؟ وبمعنى آخر هل يجوز تبليغ المدين المفلس إجراءات البيع بالمزاد العلني بعد صدور حكم الإفلاس بحقه وقبل اكتسابه الدرجة القطعية أم أن التبليغات يجب أن توجه إلى وكيل التفليسة خلال هذه المرحلة ؟ .

وفي هذا فإن الحكم الصادر عن محكمة البداية بشهر الإفلاس لا يعتبر حكماً قطعياً من تاريخ صدوره وإنما يعتبر حكماً قابلاً للطعن وفقاً لأحكام المادة (٣٢٤) مـــن قـــانون التجارة ويخضع للقواعد العامة المتعلقة بطرق الطعن ولا يعتبر قطعياً إلا باستنفاد طـــرق

الطعن أو بانتهاء مدة الطعن دون الطعن به وأن من حق المدين الذي تقـــرر إفلاســـه أن يطعن بالحكم الصادر بحقه (**تمييز حقوق رقـــم ١٩٩٨/٢٥٤٠**) تـــاريخ ١٩٩٩/٢/٢٨ الأمر الذي يبنى عليه أن صدور الحكم بشهر الإفلاس من محكمة الدرجة الأولى لا يسلب أهلية المدين المفلس إلا باكتساب الحكم الصادر بحقه الدرجة القطعية .

وحيث إن حكم الإفلاس الصادر بحق **المدينين جمال سعيد أبو عيشة وخالد جمـــال أبو عيشة** لم يكتسب الدرجة القطعية إلا بتاريخ صـــدور قـــرار محكمـــة التمييـــز فـــي ٢٠٠٢/١٠/١٧ **فيكون المدينين جمال وخالد** والحالة هذه قد فقدا أهلية المخاصمة بمعزل عن وكيل التفليسة بهذا التاريخ وليس من تاريخ صدور حكم محكمة البداية بالإفلاس .

وحيث إن إجراءات التنفيذ على قطعة الأرض موضوع الدعوى قد بـــدأت **بتـــاريخ** ٢٠٠١/١/١٧ وانتهت بتسجيل العقار باسم شركة بنك الاستثمار العربي المساهمة العامـــة المحدودة **بتاريخ** ٢٠٠٢/٧/٢٣ أي قبل اكتساب حكم الإفلاس الـــصادر بحـــق المـــدينين الدرجة القطعية فيكون إصدار وتوجيه التبليغات المتعلقة بإجراءات البيع بـــالمزاد العلنـــي موضوع الدعوى إلى المدينين جمال وخالد قبل اكتساب حكم الإفلاس الدرجـــة القطعيـــة صحيحاً وقبل أن يفقدا أهليتهما بالمخاصمة بمعزل عن وكيل التفليسة **الأمر الـــذي يتعـــين معه رد الطعن من هذه الجهة .**

لذلك ودون حاجة للرد على اللائحة الجوابية لأن في ردنا على سببي التمييز مـــا يكفي للرد عليها نقرر رد التمييز وتأييد القرار المطعون فيه .

قراراً صدر بتاريخ ٥ ذي القعدة سنـــة ١٤٣٥ هـــ الموافـــق ٢٠١٤/٨/٣١م.

==========

عضـــــــو عضـــــــو القاضـــــي المترئـــس

عضـــــــو عضـــــــو

رئيـــس الديـــوان

دقـــــــق

غ . ع