محكمة التمييز الأردنية

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٤/١٧٣٣

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد محمد متروك العجارمة

وعضوية القضاة السادة

محمود العبابنة، يوسف ذيابات، د. عيسى المومني، محمود البطوش

التمييـــز الأول:

المميـــــــز: مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته.

المميز ضـــده: مروان نعيم عبد السلام الحرباوي.

وكيلاه المحاميان وائل المومني ونواش النهار.

التمييـــز الثاني:

المميـــــــزة: شركة بنك الاستثمار العربي الأردني المساهمة العامة.

وكلاؤها المحامون رجائي الدجاني ويزيد صلاح ومحمد علي عبنده و"محمد شريف" جراح وبشار عموري وأحمد حمـــدان وعمر عبد العزيز الحاج علي وأنس ياسين وممـــدوح عـــواد وهشام عبندة.

المميز ضـــده: مروان نعيم عبد السلام الحرباوي.

وكيلاه المحاميان وائل المومني ونواش النهار.

قدِّم في هذه الدعوى تمييزان الأول بتاريخ ٢٠١٣/١٢/١٩ مقدم من مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته والثاني بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٢٤ مقدم من شركة بنك الاستثمار العربي الأردني المساهمة العامة وذلك للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠١٣/٢١١٢٠ تاريخ ٢٠١٣/١١/٢٦ المتضمن بعد اتباع قرار النقض الصادر عن محكمة التمييز رقم ٢٠١٢/٤٠٨ تاريخ ٢٠١٣/٥/٧ قبول الاستئنافين الأصليين الأول والثاني موضوعاً وفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان في القضية رقم ٢٠٠٨/٢٩١٣ تاريخ ٢٠٠٩/١/٢٩ من حيث إبطال التبليغات التي أجرتها دائرة التسجيل واعتبارها صحيحة وقبول الاستئناف التبعي موضوعاً بأسبابه كافة وتأييد القرار المستأنف من حيث النتيجة التي خلصت إليها محكمة الدرجة الأولى بهذا القرار المستأنف لا من حيث التعليل والتسبيب وتضمين المدعى عليهما (المستأنفان في الاستئنافين الأول والثاني أصلياً) الرسوم والمصاريف عن هذه المرحلة ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن المرحلة ذاتها من مرحلتي التقاضي.

<u>وتتلخص أسباب التمييز الأول في الآتي:</u>

١- أخطأت محكمة استئناف عمان في قرارها بعدم رد دعوى المدعي بمواجهة الجهة التي يمثلها المميز.

٢- أخطأت المحكمة بعدم معالجة ما ورد بأسباب الاستئناف المقدم من مساعد المحامي العام المدني بشكل مفصل وخاصة السبب الثاني.

٣- أخطأت المحكمة بمعالجة ما ورد بكتاب مدير عام دائرة الأراضي والمساحة رقم ١٩٠٧٦/٥/٢ تاريخ ٢٠٠١/٤/٣٠.

لهذه الأسباب طلب المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

وتتلخص أسباب التمييز الثاني في الآتي:

١- أخطأت المحكمة في قرارها ا لمميز بقبول الاستئناف التبعي ومد أثره ليشمل المميزة رغم أن الاستئناف التبعي قُدِّم بمواجهة مساعد المحامي العام المدني.

٢- خالفت المحكمة القانون والأصول إذ إن دعوى المميز ضده قد أصبحت مستوجبة للإسقاط لمرور الزمن المانع من سماعها.

٣- أخطأت المحكمة عندما لم تراعِ أن الاستئناف التبعي المقدم من المميز ضده مستوجب للرد شكلاً لتقديمه ممن لا يملك الحق بتقديمه إذ سبق وأن تقرر إعلان إعساره بحكم قضائي وتكون وكالته قد انتهت من تاريخ صدور قرار محكمة البداية.

٤- أخطأت المحكمة عندما قررت قبول الاستئناف التبعي على زعم أن المدعو محمد الهلول هو موظف غير مختص بالتوقيع على معاملات الإحالة الأولية والقطعية.

٤- (مكرر) أخطأت المحكمة عندما اعتبرت أن إعلانات البيع لم تنشر أو تعلق على لوحة إعلانات مديرية تسجيل أراضي ناعور بالإضافة لعدم إبراز موافقة مجلس الوزراء على دخول المميزة بالمزاد.

٥- إن قرار المحكمة معيب بعيب فساد الاستدلال من ناحية استخلاص الوقائع وتطبيقها على القانون.

٦- أخطأت المحكمة بعدم رد دعوى المميز ضده شكلاً لعدم القبول ولعدم جواز سماعها باعتبار أن لا سند في القانون يدعمها أو يقبلها.

٧- خالفت المحكمة في قرارها المميز القانون إذ إن الإجراء لا يكون باطلاً إلا إذا نص القانون على بطلانه أو شابه عيب جوهري ترتب عليه ضرر للخصم وإن جميع إجراءات تنفيذ سند الدين تمت حسب الأصول.

٨- أخطأت المحكمة وخالفت القانون عندما لم تراعِ أن المميز ضده كان يتبلغ جميع إجراءات التنفيذ أصولياً مما يجعل مزاعمه مردودة وغير مسموعة قانوناً.

لهذه الأسباب طلب وكلاء المميزة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

القـــــــــــرار

بالتدقيق والمداولة نجد إن وقائع هذه الدعوى تشير إلى أن المدعي مـــروان نعـــيم عبد السلام الحرباوي قد أقام الدعوى رقم ٢٠٠٨/٢٩١٣ لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة المدعى عليهما:

١- **مدير تسجيل أراضي ناعور ويمثله المحامي العام المدني.**

٢- **بنك الاستثمار العربي الأردني.**

وموضوعها إبطال إجراءات بيع بالمزاد العلني وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل البيع في قطع الأراضي ذوات الأرقام (١٨٦ و١٨٧ و١٨٨) حوض (٣٠) العمرية مـــن أراضي ناعور وذلك للأسباب الواردة بلائحة الدعوى.

نظرت محكمة بداية عمان الدعوى وبعد استكمال إجـــراءات الـــدعوى أصـــدرت قرارها رقم ٢٠٠٨/٢٩١٣ تاريخ ٢٠٠٩/١/٢٩ والذي قضى:

١- الحكم بإبطال إجراءات معاملة تنفيذ سند تأمين الدين رقم (٩٤) معاملـــة رقـــم ٢٠٠١/٢٩ الواقع على قطع الأراضـــي ذوات الأرقـــام (١٨٦ و١٨٧ و١٨٨) حوض رقم (٣٠) العمرية من أراضي ناعور من مرحلة تبليغ الإنذار الأولـــي الموجه للمدعي وكافة الإجراءات المستندة له وإعادة الحال إلى ما كانت عليه.

٢- عملاً بالمادتين (١٦١ و١٦٦) من قانون أصول المحاكمات المدنيـــة تـــضمين المدعى عليهما الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعي ومبلغ (٥٠٠) دينـــار أتعاب محاماة للمدعي.

لم يرضَ المدعى عليهما بهذا القرار فطعن كل منهما فيه استئنافاً بلائحة مستقلة كما تقدم المدعي بلائحة استئناف تبعي للطعن فيه.

وبتـــاريخ ٢٠١١/١٠/١١ أصـــدرت محكمـــة اســـتئناف عمـــان قرارهـــا رقـــم ٢٠١٠/١٣٧٠٧ الذي قضى بما يلي:

١- قبول الاستئنافين الأصليين وفسخ القرار المستأنف من حيث إبطال التبليغات التي أجرتها دائرة التسجيل واعتبارها صحيحة.

٢- قبول الاستئناف التبعي موضوعاً وفسخ القرار المستأنف ورد الدعوى.

٣- تضمين المستأنفين أصلياً الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة.

لم يرضَ المدعى عليهما بهذا القرار فطعن كل منهما بهذا القرار تمييزاً.

وبتاريخ ٢٠١٣/٥/٧ قررت محكمة التمييز بقرارها رقم ٢٠١٢/٤٠٨ ما يلي:

((وقبل التعرض لأسباب الطعن:

نجد إن الفقرات الحكمية في القرار الاستئنافي موضوع الطعن في هذه القضية قد جاءت متناقضة ويكتنفها الغموض بالفقرتين الأولى والثانية حيث تضمنت الفقرة الأولى منه قبول الاستئنافين المقدمين من المدعى عليهما موضوعاً وفسخ القرار المستأنف من حيث إبطال التبليغات التي أجرتها دائرة التسجيل واعتبارها صحيحة، وتضمنت الفقرة الثانية من القرار ذاته قبول الاستئناف التبعي المقدم من المدعي موضوعاً وفسخ القرار المستأنف ورد الدعوى لبطلان الإجراءات التي تمت في معاملة التنفيذ إضافة لما تضمنته الفقرة الثالثة من حيث تضمين المستأنفين (المدعى عليهما) الرسوم والمصاريف و(٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة الأمر الذي يعيب القرار المميز ويتعين نقضه.

لهذا ودون التعرض لأسباب التمييز نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق لإصدار القرار المقتضى على ضوء ما بيناه)).

أعيدت الدعوى إلى محكمة الاستئناف حيث قامت باتباع النقض ومن ثم أصدرت قرارها رقم ٢٠١٣/٢١١٢٠ بتاريخ ٢٠١٣/١١/٢٦ المتضمن ما يلي:

١- قبول الاستئنافين الأصليين الأول والثاني موضوعاً وفسخ القرار المستأنف من حيث إبطال التبليغات التي أجرتها دائرة التسجيل واعتبارها صحيحة.

٢- قبول الاستئناف التبعي موضوعاً بأسبابه كافة وتأييد القرار المستأنف من حيث النتيجة التي خلصت إليها محكمة الدرجة الأولـــى بهـــذا القـــرار المستأنف لا من حيث التعليل والتسبيب.

٣- تضمين المدعى عليهما المستأنفين في الاستئنافين الأول والثاني أصـــلياً الرسوم والمصاريف عن مرحلة الاستئناف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعـــاب محاماة عن تلك المرحلة.

لم يرتضِ كل من مساعد المحامي العام المدني وشركة بنـــك الاســـتثمار العربـــي الأردني المساهمة العامة بالقرار الاستئنافي المشار إليه وتقدم كل منهمـــا بتمييـــزه للطعن فيه.

وفي الرد على أسباب الطعنين التمييزيين:

وعن السبب الرابع مكرر من أسباب الطعن التمييزي المقـــدم مـــن شـــركة بنـــك الاستثمار العربي المتعلق بالشق الثاني منه والذي تنعى فيه الطاعنة على محكمـــة الاستئناف خطأها بما توصلت إليه بقرارها المطعون فيه لعدم إبراز موافقة مجلس الوزراء على دخول المزايدة بالمزاد العلني حيث إن الطاعنة أحضرت الموافقة من وزير المالية.

وللرد على ذلك نجد إن الثابت من أوراق الدعوى ببيناتها أن المدعي كـــان يملـــك قطع الأراضي ذوات الأرقام (١٨٦ و١٨٧ و١٨٨) حوض رقم ٣٠ العمرية مـــن أراضي ناعور وأنه وضع هذه العقارات تأميناً للدين الذي اقترضه من شركة بنـــك الاستثمار العربي الأردني البالغ (٢٢٠٠٠٠) دينار بالسند رقم ٩٤.

وبسبب عدم التزام المدعي بتسديد هذا المبالغ قامت المدعى عليها بتنفيذ سند الدين ونتيجة المزاد فقد تم إحالة العقارات السالفة الذكر على المزايد وهي الجهة المدعى عليها شركة بنك الاستثمار.

وحيث إن دخول الشركات والأشخاص المعنوية بإجراءات المزايدة لتملك العقارات محكوم بضوابط بينتها وحددتها الأحكام ذات الصلة فقد نصت المادة الثالثـــة مـــن قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ وتعديلاته بأنه (يحق للبنك أو الشركة بموافقة مجلس الوزراء أن يشتريا أية أموال غيـــر منقولـــة وضعت تأميناً لدينها) يسري هذا القانون على موضوع الدعوى قبل تعديله بموجب القانون رقم ١٩ لسنة ٢٠٠٨.

ونصت المادة (٤) من تعليمات معاملات تنفيذ الدين لسنة ٢٠٠٢ الصادرة بالاستناد لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لـــسنة ١٩٥٣ وتعديلاتـــه (لا يحق لأي أجنبي أو لأي بنك أو شركة مصرح لها بتعاطي العمل في المملكـــة الأردنية الهاشمية الدخول في المزايدة إلا بعد الحـــصول علـــى موافقـــة مجلـــس الوزراء...).

الأمر المستفاد من أحكام المواد السابقة أن على الشخص المعنوي الحصول علـــى موافقة مجلس الوزراء لغايات الدخول في المزاد العلني وتملك العقـــار المرهـــون لصالحه حال عرضه للبيع.

وحيث إن الجهة الطاعنة وهي شركة بنك الاستثمار العربي الأردني لم تحصل على هذه الموافقة قبل الدخول بالمزايدة على العقارات موضوع الـــدعوى والتـــي كـــان بنتيجتها إحالة قطع الأراضي موضوع الدعوى وتسجيلها باسم البنك.

أما ما قدم من الجهة الطاعنة بحصولها على الموافقة الصادرة من وزير الماليـــة لا تفي بمتطلبات الأحكام السابقة لأنها صدرت من جهة غير مختصة ولا تملك إصدار صلاحية إصدارها لتلك الموافقة مما يعني أن قرارات الإحالة وتـــسجيل العقـــارات المشار إليها بقطع الأراضي وتسجيلها باسم المزايد وهي الشركة المـــدعى عليهـــا مخالفة لأحكام القانون ويتعين معه إعلان بطلان الإجراءات المتعلقة بهذه الإحالـــة النهائية.

مما يجعل معه أنه كان على محكمة الاستئناف التثبت فيما إذا كانت المدعى عليهـا الطاعنة حصلت على موافقة مجلس الوزراء أم لا ولما لم تفعل ذلك فيكون قرارها مستوجباً النقض لورود هذا الشق عليه.

لهذا ودون حاجة لبحث باقي أسباب الطعنين نقرر نقض القـرار المطعـون فيـه وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ٢٠ جمادى الأولى سنة ١٤٣٦ هـ الموافق ٢٠١٥/٣/١١م

عضـــــــو نـــائب الرئيس | عضـــــــو نـــائب الرئيس | برئاســـة القاضـــي

عضـــــــو | عضـــــــو نـــائب الرئيس

رئيس الديـــــوان

دقـــــق / س.ع