

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

الصادر من محكمة التمييز المأدونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية
عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم
الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد فايز حمارنة
وعضوية القضاة السادة

محمد المحادين ، هاني قافيش ، د. فؤاد الدرادكة ، زاهي الشلبي

المميز : تيسير رجب سليم النسور .

وكيلاه المحاميان جمال الدباس وعبد الحليم الحيارى .

المميز ضدهما : ١ - بنك الإسكان للتجارة والتمويل .

وكيلاه المحاميان عصام حدادين والمناب عبد الرزاق النسور.

٢ - مدير تسجيل أراضي السلط بالإضافة لوظيفته .

يمثله المحامي العام المدني .

بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٢ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف
حقوق عمان في القضية رقم ٢٠١٢/٢٨١٥٧ بتاريخ ٢٠١٢/٩/٢٧ والمتضمن رد الاستئناف
موضوعاً وتأيد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق السلط في القضية رقم
٢٠٠٩/٩٨ بتاريخ ٢٠١٢/٤/٢٤ والقاضي (الحكم برد دعوى المدعي عن المدعى عليهما
لعدم قيامها على أساس صحيح من الواقع والقانون ولمرور الزمن المسقط لها وتضمينه
الرسوم والمصاريف المترتبة على هذه الدعوى وكامل المصاريف ونصف الرسوم المترتبة
على الطلب رقم ٢٠٠٩/ط/٤٩ ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة تدفع للمدعي عليهما
بالتساوي) وتضمنين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة تدفع
مناصفة للمستأنف عليهما .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

١ - أخطأت المحكمة بما ذهبت إلى انه لا يشترط عند تنظيم سند الدين والرهن أن يتم من قبل مدير عام دائرة تسجيل الأراضي أو من يفوضه خطياً لهذه الغاية مخالفة بذلك أحكام القانون وما استقر عليه الاجتهاد القضائي .

٢ - أخطأت المحكمة بردها الدعوى اعتماداً على أن المميز لم يقدم دعواه على أساس الطعن بالتزوير ذلك إن موضوع الدعوى هو المطالبة بالبطلان .

٣ - أخطأت المحكمة بردها للدعوى اعتماداً على أن المميز لم يقدم أية بينة على بطلان سند تأمين الدين .

٤ - أخطأت المحكمة حين ردت الدعوى استناداً لمرور الزمن ، ذلك أن البطلان لم يرد نص خاص على جدولته .

٥ - أخطأت المحكمة عندما ذهبت بأنه لا يجوز الطعن بسند الرهن لكون مدير عام تسجيل الأراضي لم يفوض الخبراء خطياً وشخصياً من قبله لإجراء الكشف ومعاملة وضع اليد قبل تنظيم سند الرهن .

٦ - أخطأت المحكمة في قولها إن الطعن ببطلان سند الرهن وكتاب مدير عام بنك الإسكان لا يطعن به إلا بالتزوير .

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

وبتاريخ ٢٥/٣/٢٠١٤ قدم وكيل المميز ضده الأول لائحة جوابية طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً ورد التمييز .

القرار

بالتدقيق والمداولة قانوناً نجد إن أوراق الدعوى تشير إلى أن المدعي تيسير رجب سليم النسور / وكبلاه المحاميان عبد الحليم الحياياري وجمال الدباس كان بتاريخ ٢٠٠٩/٣/٣٠ قد تقدم بالدعوى الابتدائية الحقوقية رقم ٢٠٠٩/٩٨ لدى محكمة بداية حقوق السلط بمواجهة المدعى عليهم:

١. بنك الإسكان للتجارة والتمويل / فرع السلط .
٢. مدير تسجيل أراضي السلط بالإضافة لوظيفته .
٣. المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

للمطالبة بإبطال إجراءات رهن العقار رقم (٣٦) حوض رقم (٦٠) وادي كديش من أراضي السلط وسندات الدين المتعلقة بالعقار ذاته وإبطال إجراءات وضع اليد والتنفيذ والبيع بالمزاد العلني للعقار رقم (٣٦) حوض رقم (٦٠) والمفرز منه العقار رقم (٢٠٣) حوض (٦٠) وادي كديش من أراضي السلط وإبطال تليغات وإجراءات المزايمة وإعلانات البيوع المنشورة بالصحف اليومية المتعلقة بالعقار آنف الذكر، وذلك لقاء دين البنك المدعى عليه والبالغ ١٢٨٧٠ ديناراً .

على سند من القول :

أولاً : كان المدعي قد اقترض بموجب سندات الدين ذوات الأرقام (٤٩٩) تاريخ (١٩٩٤/٦/٢٦) و(٤٧٢) تاريخ ١٩٩٤/٧/٢٧ و(١٢٧) تاريخ ١٩٩٥/٣/٢١ و(١٧٧) تاريخ ١٩٩٦/٧/٩ من بنك التجارة والتمويل فرع السلط ، وتم وضع إشارة الحجز والتأمين على حصص المدعي المملوكة له على الشبوع في العقار رقم (٣٦) حوض (٦٠) وادي كديش من أراضي السلط (٥٥) حصة من أصل (٢٤٠) حصة لدى دائرة أراضي السلط بشكل غير أصولي ومخالف للقانون ذلك إن مندوب البنك الذي قام بإجراء الحجز غير مفوض بشكل قانوني كما أن سندات الرهن غير موقعة من مدير أراضي السلط .

ثانياً : بعد وضع إشارة الحجز والتأمين للدين على حصص المدعي ولصالح المدعى عليه قامت دائرة الأراضي في السلط بإجراءات وضع اليد على العقار موضوع الدعوى خلافاً لأحكام القانون والأصول وهذا واضح من خلال تقرير وضع اليد الجاري من قبل دائرة الأراضي وذلك من جهة عدد الخبراء الذين قاموا بالكشف على العقار، حيث جاء تقرير

الكشف مخالفاً للقانون والأصول والواقع وذلك حسب ما نصت عليه المادة (١٣/٣/١) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين لسنة (١٩٥٣) وتعديلاته.

ثالثاً : بتاريخ ٢٣/٢/٢٠٠٠ قامت دائرة تسجيل أراضي السلط بإعلان أول لبيع حصص المدعي بالعقار في صحيفة الرأي عدد رقم (١٠٧٥٩) وكذلك إعلان ثاني بتاريخ ٢٠/٣/٢٠٠٠ وبنفس الصحيفة عدد رقم (١٠٧٨٥)، كما تم إعلان للمرة الثالثة بتاريخ ١٢/٤/٢٠٠٠ وبنفس الصحيفة وبالعدد رقم (١٠٨٠٨) ثم تم الإعلان للمرة الرابعة بتاريخ ٢٢/٦/٢٠٠٠ وبنفس الصحيفة وبالعدد رقم (١٠٨٧٩) ثم تم الإعلان للمرة الخامسة بتاريخ ٢٦/٩/٢٠٠١ وبنفس الصحيفة وبالعدد رقم (١١٣٤٥٠) ثم جرى الإنذار النهائي بتاريخ ٢١/١١/٢٠٠١ وبنفس الصحيفة وبالعدد رقم (١١٣٩٦) حيث تمت إجراءات البيع والمزاودة من قبل دائرة تسجيل أراضي السلط خلافاً لأحكام القانون والأصول علماً بأنه لم يتم تبليغ المدعي كافة المعاملات بشكل أصولي على الرغم من أن له عنوان ثابت ومعروف، وكل ذلك واضح من خلال محاضر البيع والمزاودة، ولم تراعى دائرة الأراضي الأصول القانونية عند إجراءات البيع بالمزاد العلني.

رابعاً : بعد انتهاء مدة إعلانات المزادة فقد رست عملية المزاد وبيع العقار المرهون والموضوع تأميناً للدين على المزاد الأخير بنك الإسكان للتجارة والتمويل (المدعي عليه الأول) بمبلغ (٢٠٩٨٠) عشرين ألفاً وتسعمئة وثمانين ديناراً خلافاً لأحكام القانون والأصول، حيث لم يكن مندوب المزاد (بنك الإسكان والتمويل) له أي صفة قانونية لتمثيل البنك بشكل أصولي.

خامساً : بتاريخ ٣١/٥/٢٠٠١ صدر قرار محكمة صلح حقوق السلط بالدعوى رقم ١٠٧/١٠٧/٢٠٠٠ فصل ٣١/٥/٢٠٠١ إزالة الشبوع بالعقار رقم (٣٦) حوض (٦٠) وادي كديش من أراضي السلط، حيث أفرز العقار إلى القطع ذوات الأرقام (٢٠٣/٢٠٢/٢٠١) وقد اختص المدعي بالعقار رقم (٢٠٣) حوض (٦٠) من أراضي وادي كديش السلط- وكانت محكمة الصلح قد قامت بإجراء الكشف والخبرة على العقار لغايات إزالة الشبوع، حيث تبين من خلال هذا التقرير والذي اعتمده المحكمة بأن هناك فرق شاسع فيما بين تقرير وضع اليد الذي أجرته دائرة أراضي السلط وبين التقرير المقدم للمحكمة وهذا الفرق تبين من حيث عدد الأشجار والإنشاءات والآبار وقيمة التقدير للحصص مما ألحق ضرراً بالمدعي.

باشرت محكمة بداية حقوق السلط النظر بالدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١٢/٤/٢٤ حكمها المتضمن :

رد دعوى المدعي عن المدعى عليهما لعدم قيامها على أساس صحيح من الواقع والقانون ولمرور الزمن المسقط لها وتضمينه الرسوم والمصاريف المترتبة على هذه الدعوى وكامل المصاريف ونصف الرسوم المترتبة على الطلب رقم ٢٠٠٩/ط/٤٩ ومبلغ ٥٠٠ دينار بدل أتعاب محاماة تدفع للمدعى عليهما بالتساوي .

لم يقبل المدعي (المستأنف) بقضاء محكمة الدرجة الأولى فطعن بالحكم الصادر عنها استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان التي نظرت الطعن تدقيقاً وأصدرت بتاريخ ٢٠١٢/٩/٢٧ حكمها رقم ٢٠١٢/٢٨١٥٧ ويتضمن :

رد الاستئناف موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً بدل أتعاب محاماة تدفع مناصفة للمستأنف عليهما .

لم يقبل المدعي المستأنف (المميز) بالحكم الاستئنافي المشار إلى منطوقه أعلاه فطعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة التمييز المقدمة بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٢ وحيث تبلغ الحكم الاستئنافي بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٣ فيكون التمييز مقدماً ضمن المهلة القانونية .

بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٩ تبلغ المدعى عليهما (المميز ضدتهما) لائحة التمييز فتقدم وكيل المميز ضده بنك الإسكان بلائحة جوابية بتاريخ ٢٠١٤/٣/٢٥ ضمن المهلة القانونية ، في حين لم يتقدم المحامي العام المدني بلائحة جوابية .

ورداً على أسباب الطعن جميعها التي تدور حول تخطئة محكمة الاستئناف ومن قبلها محكمة البداية بتطبيق القانون حينما ذهبنا إلى أن التفويض لا يشترط أن يكون خطياً ، ومن أن المميز لم يقم دعواه على أساس الطعن بالتزوير ولم يقدم أية بينة على بطلان سند تأمين الدين ، كما أخطأت بردها الدعوى استناداً إلى مرور الزمن ولم تجز للمميز تقديم بينة لإثبات عدم وجود التفويض ومن حيث قولها إن الطعن في بطلان سند الرهن وكتاب مدير عام بنك الإسكان لا يتم إلا بالتزوير .

وفي ذلك نجد من رجوعنا إلى سندات التأمين موضوع الدعوى أنها طرحت للتفويض لدى دائرة أراضي السلط بناء على طلب خطي من قبل مدير عام بنك الإسكان وفقاً لما هو ظاهر من التوقيع المنسوب إليه وخاتم البنك وقد تم وضع إشارة الحجز وفقاً لأحكام المادة ٦١ من قانون بنك الإسكان وتعديلاته رقم ٤ لسنة ٩٧٤ وبناء على هذا الطلب الخطي تم وضع إشارة الحجز ، هذا من ناحية .

ومن ناحية أخرى فإننا نجد باستعراضنا لسندات الرهن موضوع الدعوى أنها موقعة من مدير تسجيل أراضي السلط وممهورة بخاتم دائرة تسجيل أراضي السلط ولا يوجد في بينات الدعوى ما يشير إلى أن هناك شكاً بأن التوقيع على كتاب البنك بوضع إشارة الحجز أو التوقيع على سندات الرهن لا تعود إلى مدير البنك أو مدير تسجيل أراضي السلط .

وحيث إن مثل هذه السندات تعتبر من السندات الرسمية وفقاً لأحكام المادتين ٦ و٧ من قانون البيئات وإن المادتين ٥ و٦ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين لم تشترطاً أن يكون التفويض خطياً ، فإنها من السندات الرسمية التي لا يجوز الطعن فيها إلا بالتزوير وإزاء ذلك فإن البيئة الشخصية لإثبات عكس ما ورد في هذه السندات يغدو أمراً غير مقبول .

وفيما يتعلق بأن دعوى البطلان لا يشملها إلا التقادم الطويل فإننا نجد إنه سبق للمميز ضده الأول أن تقدم بطلب لرد الدعوى لعدة مرور الزمن سجل بالرقم ٤٩/ط/٢٠٠٩ وسبق أن صدر حكم يقضي بقبول الطلب ورد الادعاء من ناحية المطالبة بإبطال إجراءات البيع بالمزاد العلني الجارية على قطعة الأرض رقم ٣٦ حوض ٦٠ من أراضي السلط ورد الطلب فيما يتعلق بالمطالبة بإبطال إجراءات وضع العقار تأميناً للدين وقد اكتسب هذا الحكم الدرجة القطعية وبالتالي لا يجوز التمسك بأمر تم البت فيه .

وحيث إن المادة ١٥/٢/أ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين نصت على أنه لا يجوز للمدين الطعن بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول بعد سنة من تاريخ التسجيل باسم المزاد الأخير ما لم يطعن بالتزوير ، فإن هذه المدة هي مدة سقوط ، ولما كان الثابت أن العقار موضوع الدعوى قد أحيل إحالة قطعية ونهائية على المميز ضده الأول بتاريخ ٦/١٢/٢٠٠١ وسجل باسمه بتاريخ ٢٨/١/٢٠٠٢ ثم انتقلت ملكية هذا العقار إلى المدعو محمد إبراهيم محمد الخريسات بموجب عقد البيع رقم ٢٠٠٥/٣٠٦٦ بتاريخ ١٠/٧/٢٠٠٥ ،

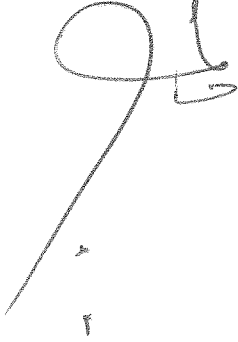
في حين أن الدعوى سجلت بتاريخ ٢٠٠٩/٣/٣٠ فإن مقتضى ذلك أن الدعوى مقامة بعد انقضاء المدة المنصوص عليها في المادة ١٥/٢/أ من القانون المشار إليه أعلاه و/أو لم يطعن بسندات التأمين المشار إليها بالتزوير حتى يصار إلى مد المدة بما يتجاوز السنة المنصوص عليها في المادة ١٥/٢/أ من القانون المذكور الأمر الذي يستتبع رد هذه الأسباب .

وحيث توصلت محكمة الاستئناف إلى النتيجة التي انتهينا إليها فإنها تكون قد قضت بما ينفق وصحيح القانون وأسباب الطعن لا ترد على حكمها المطعون فيه .

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد الطعن التمييزي وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ٦ ذي القعدة سنة ١٤٣٥هـ الموافق ٢٠١٤/٩/١ م

القاضي المترئس

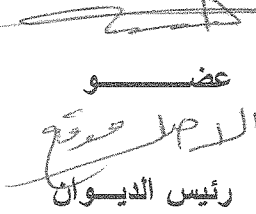


عضو



عضو

عضو



رئيس الديوان

دقيق س. هـ

