محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــة :

٢٠١٤/٣٣٣٩

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 حسن حبوب

وعضويـــة القضـــاة الســـادة

د. مصطفـــى العساف، ناصـــر التل، حابـــس العبـــداللات، خضر مشعل

الممـــيزة :- غادة يوسف محمد أبو حلتم/ وكيلها المحامي أحمد المصري.

المميز ضدهـــم :- ١- شركة بنك الأردن/ وكيلها المحامي أسامة البكري.

٢- مدير تسجيل أراضي عمان بالإضافة لوظيفته- يمثله المحـــامي العام المدني.

٣- مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفتـــه يمثلـــه المحامي العام المدني.

بتاريـــخ ٢٠١٤/٣/١٦ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمـــة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠١٢/٢١٠١) تاريخ ٢٠١٣/١٠/٣٠ المتـــضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان في القضية رقم (٢٠١٠/٢٠٨٧) تاريخ ٢٠١١/١٠/١٩ المتـــضمن (رد دعـــوى المدعيـــة وتضمين المدعية الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة مناصـــفة بـــين المدعى عليهما) وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) دينـــاراً أتعـــاب محاماة توزع مناصفة بين المستأنف ضدهما الأول والثاني عن هذه المرحلة من مراحـــل التقاضي .

<u>وتتلخص أســـباب التمييز فـــي الآتـــي:-</u>

١- أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها في قرارها وكان قرارها غيـــر معلل تعليلاً كافياً وصحيحاً.

٢- أخطأت المحكمة برد الدعوى رغم أن إجراءات التنفيذ التي تم تعديلها قد استندت إلى إجراءات باطلة إذ إن إجراء الخبرة لم يتم تحت القسم القانوني كما أن تقرير الخبـــرة جاء مبهماً وغير واضح ولا يتفق مع القانون.

٣- أخطأت المحكمة برد الدعوى رغم أن البطلان لا يسري عليه التقادم حيث إن معاملة وضع اليد على العقار باطلة وإن تقرير الكشف على العقار مبهم وغير واضح.

٤- إن جميع التبليغات التي تمت هي تبليغات باطلة لاستنادها إلى معاملة وضع يد باطلة كما أن التبليغات التي تمت بالنشر احتوت على أخطاء من حيث رقم معاملـــة تنفيـــذ الدين.

٥- أخطأت المحكمة عندما لم تبين أثر أن الموظف المختص بسماع الإقرار بالدين غير مخول بهذا ولا يجوز التفويض بذلك الأمر الذي يبطل التـــصرف الـــذي قـــام بـــه والتصرفات اللاحقة له.

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

بتاريخ ٢٠١٤/٣/٣١ قدم وكيل المميز ضدها الأولى لائحة جوابية طالبـــاً فـــي نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز موضوعاً .

القـــــــــــــــــرار

بتاريـــــــخ ٢٠١٠/٨/٥ أقامت المدعية غادة يوسف محمد أبو حلـــتم الـــدعوى البدائية الحقوقية رقم (٢٠١٠/٢٠٨٧) لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة المـــدعى عليهم :-

١- شركة بنك الأردن.

٢- مدير تسجيل أراضي عمان بالإضافة لوظيفته .

٣- مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته.

٤- وكيل إدارة قضايا الدولة.

وموضوعها: إبطال إجراءات مزاودة وتنفيذ على الشقة رقم (١٨٩٧/١٠١) وتوابعها في قطعة الأرض رقم (١٨٩٧) من حوض أم أذينة الجنوبي رقم (٢٠) من أراضي عمـــان والتي تمت بموجب معاملة التنفيذ رقـــم (٢٠٠٧/٢١) تـــاريخ ٢٠٠٧/١١/٢٦ مؤســـسة دعواها على الوقائع التالية :-

١- تملك المدعية العقار الذي هو عبارة عن الشقة رقم (١٨٩٧/١٠١) وتوابعها في قطعة الأرض رقم (١٨٩٧) من حوض أم أذينة رقم (٢٠) أراضي عمان.

٢- قامت المدعية برهن الشقة لصالح المدعى عليه الأولى بموجب معاملة ســـند الـــرهن رقم (٢٥٨٥) تاريخ ٢٠٠٦/٦/٤ والتي قامت بدورها بتنفيذ الدين بموجب المعاملـــة رقم (٢٠٠٧/٢١) تاريخ ٢٠٠٧/١١/٢٦ لدى المدعى عليه الثاني حيث أحيلت علـــى المدعى عليها الأولى .

٣- إن التبليغات التي تمت عند تنفيذ المعاملة غير قانونية وبالتالي فإن إجـــراءات البيـــع والمزاودة التي استندت على تبليغات باطلة وما بني على الباطل فهو باطل وبالتـــالي فإن معاملة تنفيذ الدين باطلة .

٤- لم يتم مراعاة المدد بين نشر إعلانات البيع بالمزاد العلني مما يعد مخالفـــة جـــسيمة للقانون وبطلاناً في إجراءات التنفيذ .

٥- إن جميع إجراءات التنفيذ مخالفة للقانون مما يستوجب إلغاءها وفسخ عقود البيع التي تمت على الشقة استناداً على الإحالة إلى المدعى عليها الأولى وبالتالي إعادة الحـــال إلى ما كانت عليه كون الإجراءات باطلة.

٦- إن الموظف المختص بسماع إجراءات الدين غير مخول بهذا ولا يجوز التفويض بهذا الأمر الذي يبطل التصرف الذي قام به والتصرفات اللاحقة له.

الأمر الذي دفع المدعية لإقامة هذه الدعوى مقـــدرة قيمـــة هـــذه الـــدعوى بمبلـــغ (١٦٨٥٠٠) دينار.

وبعد السير بإجراءات المحاكمة وبنتيجة الدعوى قضت المحكمة بتاريخ ٢٠١١/١١/١٩ برد دعوى المدعية وتضمين المدعية الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة مناصفة بين المدعى عليهما .

لم ترتضِ المدعية بالحكم الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان فطعنت فيه استئنافاً وقيد الاستئناف بالرقم (٢٠١٢/٢١٠١)، وبعد نظر الدعوى مرافعة واستكمال الإجراءات قضت محكمة استئناف عمان بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٣٠ برد الاستئناف موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف وتضمين المستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة توزع مناصفة بين المستأنف ضدهما الأول والثاني عن هذه المرحلة من التقاضي.

لم ترتضِ المستأنفة بالحكم الصادر عن محكمة استئناف عمان فطعنت فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٦ بعد أن كان تبليغ الحكم المستأنف بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٦ قيد التمييز بالرقم (٢٠١٤/٣٣٣٩) طلبت في ختام اللائحة التمييزية قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز.

<u>وعن أسباب التمييز :-</u>

وعن السبب الأول ومفاده تخطئة محكمة استئناف عمان بالنتيجة التي توصلت إليها وجاء قرارها غير معلل .

نجد إن هذا السبب جاء عاماً وغير محدد ومفصل والقرار المستأنف أتى موافقاً لحكم المادة (١٦٠) من قانون أصول المحاكمات المدنية مما يتعين معه رد هذا السبب.

وعن باقي أسباب التمييز : نجد إن دعوى المميزة أقيمت بتاريخ ٢٠١٥/٨/٥ في ظل قانون وضع الأموال غير المنقولة رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ الذي بدأ نفاذه من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١ ونجد إن تسجيل الشقة باسم المميز ضده الأول (بنك الأردن) تم بتاريخ ٢٠٠٧/١١/٢٦ بموجب الشهادة الصادرة عن مدير تسجيل أراضي شرق عمان فإن القانون الواجب إعماله وتطبيقه هو القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ (لطفاً انظر القرار التمييزي رقم ٢٠١٣/٢٤٧٤ تاريخ ٢٠١٣/١١/١٦) وحيث إن المادة (١٥/٢/أ) منه قد نصت (لا يجوز للمدين الطعن بإجراءات التنفيذ على المال غير

المنقول بعد سنة من تاريخ تسجيله باسم المزاود الأخير ما لم يكن الطعن بالتزوير) وحيث إن مدة السنة المنصوص عليها في المادة سالفة الذكر من قانون وضـــع الأمـــوال غيـــر المنقولة تأميناً للدين هي مدة سقوط قد انقضت ومدد السقوط من النظام العام وبالتالي فإن الدعوى تعتبر مقامة بعد مرور تلك السنة .

(قرار تمييز رقم ٢٠١٢/٧٤٤ تاريخ ٢٠١٢/٦/٣) مما يتعين معـــه رد بـــاقي أســـباب التمييز.

وحيث جاء القرار المستأنف متفقاً مع القانون لهـــذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد التمييز وتأييد الحكم المميز وإعادة الأوراق إلـــى مصدرها .

قراراً صدر بتاريـــخ ٢٧ ربيع الثاني سنـــة ١٤٣٦ هـــ الموافـــق ٢٠١٥/٢/١٧م.

عضـــــــو **عضـــــــو** **برئاسة القاضـــي نائب الرئيس**

نائب الرئيـــس **نائب الرئيـــس**

عضـــــــو **عضـــــــو**

رئيـــس الديـــوان

دقـــــق/ أ . ك

H14-3339 أ . ك