محكمة التمييز الأردنية

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٤/٣٥٢

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 .

المميـــــــز : مساعد المحامي العام بالإضافة لوظيفته .

المميز ضـــده : سلامة محمد الوادي المناصير .
وكيله المحامي الأستاذ جهاد مطيع .

بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٧ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠١٠/٢٦٦١٦) فصل ٢٠١١/١/٦ والمتضمن رد الاستئناف الصادر عن محكمة بداية حقوق شرق عمان في الدعوى رقم (٢٠٠٨/٥١١) تاريخ ٢٠١٠/٢/٩ والقاضي : (بإبطال إجراءات تنفيذ سند تأمين الدين رقم (٩٧/٦١٠) معاملة رقم (٣٣) وكافة الإجراءات المستندة إليه وتضمين المدعى عليهما الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة) وتضمين الجهة المستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة .

وتتلخص أسباب التمييز في الآتي :

١. أخطأت المحكمة بالنتيجة التي توصلت إليها وبعدم رد الدعوى .
٢. أخطأت المحكمة بعدم مراعاتها لما صدر من تشريع معدل وقبل الفصل في موضوع هذه الدعوى .

٣. أخطأت المحكمة وناقضت نفسها بالنتيجة التي توصلت إليها بخصوص كيفية إجراء التبليغات دون مراعاة تعليمات تنفيذ سندات الدين .
٤. وبالتناوب ، أخطأت المحكمة بالنتيجة التي توصلت إليها بعدم مراعاتها بأن دائرة الأراضي قامت بالإجراءات المطلوبة وفقاً للقانون والأصول .
٥. أخطأت المحكمة بعدم معالجتها لأسباب الاستئناف المقدم من قبل الجهة المميزة.
٦. أخطأت المحكمة برد الاستئناف المقدم من الجهة التي أمثلها بتأييد الحكم المستأنف دون سند قانوني .
٧. أخطأت المحكمة بإلزام الجهة المميزة بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .
٨. جاء قرار محكمة الاستئناف يفتقر إلى التعليل والتسبيب القانوني السليمين ومليء بالتناقضات .

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

القـــــــــــــــــــــرار

لدى التدقيـــــق والمداولـــــة قانوناً نجد إن وقائعها تشير إلى أن المدعي سلامة محمد الوادي المناصير كان قد أقام هذه الدعوى بتاريخ ٢٠٠٨/١١/١٣ والمسجلة تحت الرقم (٢٠٠٨/٥١١) لدى محكمة بداية حقوق شرق عمان ضد المدعى عليهما :

١. فهد فايق محمود المجالي .
٢. مدير تسجيل أراضي غرب عمان .

للمطالبة بإبطال سند دين وإبطال إجراءات المزايدة والإحالة وفسخ سندات التسجيل والبيوع والافراز بالإضافة إلى الرسوم والمصاريف والأتعاب مقدراً دعواه لغايات الرسم بمبلغ ٣٠٠٠٠ دينار .

(١) لم يراعي المدعى عليهم أحكام نص المادة (١٣) من قانون وضع الأمـــوال غير المنقولة تأميناً للدين حيث إن الإنذار الأول قد تم توجيهه للمدعي بواسطة مدير مركز أمن مرج الحمام بتاريخ ٩٨/٢/٢٦ والذي قـــام بـــدوره بتبليغـــه للمدعي بشكل أصولي وغير قانوني حيث إن مدير مركز أمن مـــرج الحمـــام جهة غير اختصاص مما يجعل معه الإجراءات غير مكتملة وبالتالي يـــشوبها البطلان .

(٢) وبالتناوب فإن إجراءات تبليغ الإنذار الثاني والنهائي قد تم تبليغها بواسطة مركـــز أمن مرج الحمام بتاريخ ٩٨/٩/٦ والتي تعتبر تباليغ غيـــر صـــحيحة ومخالفـــة للقانون وتتعارض مع أحكام المادة (١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتتعارض كذلك مع أحكام قانون أصول المحاكمـــات المدنيـــة التـــي حددت أحكام الجهة التي يتم التبليغ بواسطتها ولم يكن أفراد الـــضابطة العدليـــة (الأمن العام) إحدى هذه الجهات كي تقوم بعملية التبليغ مخالفة بـــذلك أحكـــام قانون أصول المحاكمات المدينة وكذلك وما اســـتقر عليـــه الاجتهـــاد القـــضائي مما يجعل جميع الإجراءات التي جرى التنفيذ والتبليغ بواسطتها والتي كانت تـــتم بواسطة مراكز أمن مرج الحمام باطلة بالإضافة إلى ما لحقهـــا مـــن إجـــراءات ومستوجبة الفسخ .

(٣) خالف المدعى عليهم أحكام المادة (٣/١٣) مـــن قـــانون وضـــع الأمـــوال غير المنقولة تأميناً للدين بأن لم يتبلغ المدعي التقرير المنظم من قبـــل لجنـــة وضع اليد .

(٤) وبالتناوب فإنه لم يتم تنظيم تقرير وضع اليد وتقدير القيمة حسبما تتطلبه المادة (٣/١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين والتي تشترط أن تكون لجنة وضع اليد وتقدير القيمة مكونة من ثلاث أشـــخاص ذوي خبـــرة ويكون أحدهم على الأقل من خارج الدائرة وهو الأمر الذي لم يتوفر في هـــذا التقرير حيث تم التقدير من قبل خبير واحد فقط هو المساح (أيمن أبو رمان) مع عدم الالتزام بالمدة القانونية المقررة وهي عشرة أيام .

(٥) خالف المدعى عليهما أحكام المادة (٣/١٣/ج د) من قانون وضـــع الأمـــوال غير المنقولة تأميناً للدين بأن لم يلتزموا بالمدة المقررة بالقانون من حيث المدة بين الإعلانات حسب المادة أعلاه .

(٦) خالفت إجراءات التنفيذ أحكام القانون كذلك بعدم التزامهـــا بالمـــدد المحـــددة بالمناداة كل أسبوع عن بيع الأموال غير المنقولة مما يجعل معه سبباً إضافياً لبطلان الإجراءات .

(٧) لم يلتزم المدعى عليهما بنص المادة (٣/١٣ ج) من قانون وضـــع الأمـــوال غير المنقولة للدين من حيث عدم الالتزام بالبدل المقرر من بدء المزايدة .

(٨) خالف المدعى عليهما أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة للدين وكـــذلك قانون بند رقم (٣) فقرة (٢) من لائحة الدعوى) حيث تم التبليغ من جهة غير ذات اختصاص (الأمن العام مما يجعل معه هذا الإجراء باطل بالإضافة لما سبق .

(٩) خالف المدعى عليهما أحكام القانون بقرار الإحالة القطعية مع الأخذ أن قيمـــة المزايدة الأخيرة كان فيها إجحاف بحق المدعي حيث تمت الإحالة بمبلغ يصل لنصف قيمة التقدير للأرض موضوع الدعوى مع عدم التسليم بقيمة التقـــدير لقيمة الأرض لما فيه من انتقاص من قيمة الأرض وإجحاف للمدعي مخـــالف بذلك أحكام المادة (٣/١٣/د) من قانون وضع الأموال غير المنقولة للدين .

(١٠) خالف المدعى عليهما أحكام المادة (٣/١٣/ح) من قانون وضـــع الأمـــوال غير المنقولة للدين من حيث لم يتم النشر في جريدتين رسميتين وكذلك الإنذار النهائي حسب أحكام المادة أعلاه وكذلك تعليق الإعلان فـــي مكـــان واضـــح للعيان في دائرة تسجيل الأراضي المختصة .

(١١) بالتناوب ، وبالاستناد إلى كل ما سبق من الأخطاء الـــشكلية والموضـــوعية والتي تجعل معاملة تنفيذ سند الدين وما لحقها من إجراءات باطلـــة بطلانـــاً مطلقاً وبالتناوب فقد قام المدعى عليه الأول بإفراز القطعة موضوع الـــدعوى مستندة جميعها على إجراءات باطلة ومستوجبة الفسخ .

نظرت محكمة الدرجة الأولى الدعوى على النحو المعين في محاضرها وبتاريخ ٢٠١٠/٢/٩ أصدرت قرارها المتضمن الحكم بإبطال إجراءات تنفيذ سند الدين رقم (٩٧/٦١٠) معاملة رقم (٣٣) التي تمت على حصص المدعي في قطعة الأرض رقم (٩٣) حوض رقم (١) القصير قرية البحاث وادي السير من مرحلة تبليغ الإنذار العدلي الموجه للمدعي وكافة الإجراءات المستندة إليه .

لم يلقَ القرار المذكور قبولاً لدى المدعى عليها دائرة التسجيل يمثلها المحامي العام المدني الذي طعن فيه بالاستئناف بتاريخ ٢٠١٠/٢/١٧ حيث أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها تدقيقاً رقم (٢٠١٠/٢٦٦١٦) تاريخ ٢٠١١/١/٦ والمتضمن رد الاستئناف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة .

لم يلقَ القرار المذكور قبولاً لدى المدعى عليها دائرة تسجيل غرب عمان يمثلها مساعد المحامي العام المدني فطعن فيه بالتمييز بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٧ والذي تبلغه حسب الأصول بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٣ ولم يقدم المدعي جواباً عليه .

وفي الرد على أسباب التمييز :

وعن الأسباب الأول والثاني والثالث والرابع والسادس وفيها ينعى الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بالنتيجة التي خلصت إليها وعدم مراعاة القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ والنافذ المفعول بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١ وهو القانون المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين والذي اعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دائرة التسجيل قبل نفاذ أحكام هذا القانون صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير مما يجعل القرار المطعون قد جاء على غير مقتضى القانون المذكور ما دامت التبليغات التي أجرتها دائرة التسجيل كانت صحيحة بالاستناد إلى هذا القانون .

وفي ذلك فإن الثابت من أوراق الدعوى وبيناتها ومحاضرها أن المميز ضـــده / المدعي كان يملك حصصاً في قطعة الأرض رقم (٩٣) حـــوض رقـــم (١) القصير / قرية البحاث التابعة لوادي السير وأنه قد رهن حصصه في قطعة الأرض للمدعى عليه فهد نايف محمود المجالي بموجب سند تأمين دين لدى دائرة الأراضي والمساحة رقم (٩٧/٦١٠) تاريخ ١٩٩٧/١٠/١٦ مقابل مبلغ وقدره ثلاثون ألـــف دينار وأن المدعى عليه المذكور كان قد تقدم بتاريخ ١٩٩٨/٢/٢١ باستدعاء إلـــى مدير تسجيل أراضي غرب عمان لتنفيذ سند الرهن على الحصص المرهونـــة فـــي قطعة الأرض وأن دائرة التسجيل باشرت بالتنفيذ وبتاريخ ١٩٩٩/٧/١٦ تم إحالـــة الحصص المملوكة للمدعي سلامة في قطعة الأرض على المدعى عليه فهد باعتباره المزاود الذي رسا عليه المزاد بمبلغ ١٩٩١٩ ديناراً وأن المـــدعي أقـــام الـــدعوى الماثلة بتاريخ ٢٠٠٨/١١/١٣ ضد المدعى عليهما لإبطال إجراءات تنفيذ سند الدين وفسخ سندات التسجيل والقول أن إجراءات المزاد والبيع قد استندت إلـــى تبليغـــات غير صحيحة ومخالفة للقانون وأن محكمة البداية قد أبطلت إجراءات البيـــع علـــى حصص المدعي في قطعة الأرض لأنها استندت إلى تبليغات تمت بواسطة مركـــز أمن مرج الحمام ولم تتم بواسطة المحضر المخصص وفق أحكام المادة (٦) مـــن قانون أصول المحاكمات المدنية وأنه قد وردت مشروحات مـــن دائـــرة التـــسجيل مؤرخة في ٢٠٠٨/١١/٦ تفيد بأن العقار موضوع الدعوى مسجل باســـم المحـــال عليه / المدين بدون إحداث منشآت .

ومن الرجوع إلى المادة (٣/١٥) من القانون المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ والمعمول به من تاريخ نشره فـــي الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١ فقد نصت على ما يلي :

(أ – تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام هذا القانون المعدل صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير .

ب – تسري أحكام البند (أ) من هذه الفقرة على ما لم يكن قد تم الفصل فيه مـــن القضايا المنظورة أمام المحاكم .

ج – يستثنى من أحكام البندين (أ ، ب) مـن هـذه الفقـرة التبليغـات المتعلقـة بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول الذي كان مسجلاً باسم المحال عليه العقار قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون وبدون إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية عليه) .

والمستفاد مما سبق أن العقار الذي جرى بيعه بالمزاد العلني إذا كان مـسجلاً باسم المحال عليه قبل تسعين يوماً من نفاذ القانون المعدل أي قبـل ٢٠٠٨/١٢/١ فيطبق عليه القانون المعدل من حيث اعتبار جميع التبليغات التي جرت في سـبيل تنفيذ سند الدين صحيحة ولا يطعن فيها إلا بالتزوير .

أما إذا كان تسجيل العقار باسم المحال عليه قبل أقل من تسعين يوماً من نفـاذ القانون المعدل أي بعد ٢٠٠٨/١٢/١ وقبل ٢٠٠٩/٣/١ فيطبق الاسـتثناء والـذي يجيز الطعن بصحة التبليغات إن توافر شرط عدم إحداث منشآت وعدم انتقال العقار إلى شخص آخر غير المحال عليه .

وبمعنى آخر فإن جميع التبليغات التي جرت علـى معـاملات التنفيـذ قبـل ٢٠٠٨/١٢/١ تعتبر صحيحة سواء جرى إحداث منشآت أم لا أو بقي العقار باسـم المحال عليه أو انتقل إلى شخص آخر أما بعد ذلك التاريخ وحتـى نفـاذ القـانون المعدل فيسري عليها الاستثناء الوارد في القانون المعدل والعلة من ذلك كلـه هـو حماية المشتري قبل ٢٠٠٨/١٢/١ من دعوى إبطال التبليغـات والحـرص علـى استقرار ملكياتهم مما شاب معاملة التنفيذ من بطلان التبليغات .

وحيث إن الثابت من كتاب مدير تسجيل أراضي غرب عمان والصادر بتاريخ ٢٠٠٨/١١/٦ تحت عنوان لمن يهمه الأمر والمحفوظ في ملف الدعوى أن معاملـة التنفيذ في الدعوى الماثلة والتي جرى بموجبها بيع حصص المـدعي فـي قطعـة الأرض موضوع الدعوى عن طريق المزايدة التي رسـت علـى الـدائن بتـاريخ

١٩٩٩/٧/١١ فإن مؤدى ذلك أن جميع التبليغات التي جرت في سبيل تنفيـــذ ســـند الدين تعد صحيحة ولا يجوز الطعن فيها إلا بالتزوير .

وحيث إن محكمة الاستئناف قد توصلت إلى خلاف ذلك فيكون قرارهـــا فـــي غير محله وهذه الأسباب ترد عليه ويتعين نقضه .

لهذا وتأسيساً على ما تقدم ودون الحاجة للرد على باقي أسباب التمييز نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

قـــراراً صـــدر بتاريـــخ ١٢ رمضان سنة ١٤٣٥ هـــ الموافق ٢٠١٤/٧/١٠ م

عضـــــــــو عضـــــــــو القاضي المترئس

عضـــــــــو عضـــــــــو

رئيس الديـــــوان

دقـــــق أ ش