محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٥/١١٦٧

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

الهيئـــة الحاكمـــة برئاســـة القاضـــي السيـــد فايز حمارنـــة

وعضويـــــة القضـــــاة الســـــادة

محمد المحاديـن ، هانـــي قاقيش ، يوسف ذيابات ، د. فؤاد الدرادكـــة

د. عيســـى المومني، محمـــد البيرودي، عادل الشواورة ، محمد ارشيدات

المميـــــــــــــزون:-

١. انتصار كامل مصطفى غزال.

٢. محمد حلمـــي محمد ناصيف.

٣. أحمد حلمـــي محمد ناصيف.

٤. عبد الناصـــر حلمي محمد ناصيف.

٥. أشرف حلمـــي محمد ناصيف.

٦. سها حلمـــي محمـــد ناصيف.

٧. ليندا حلمـــي محمـــد ناصيف.

وكلاؤهم المحامون أسامة سكري ورامي سكري وناجح البسطامي وأنور سكري

المميـــــز ضدهمـــــــا:-

١. شركة البنك التجاري الأردني المساهمة العامة المحدودة (بنك الأردن والخليج سابقاً)
وكـــلاؤه المحـــامون محمـــود الغـــزو وســـعود حـــرز الله وعمـــاد أبـــو ســـلمى

٢. مدير تسجيل أراضي جنوب عمان بالإضافة لوظيفته يمثله المحامي العـــام المـــدني

بتاريـــــــــخ ٢٠١٤/١٢/٧ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عـــن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠١٢/٢٣١٢٤) بتاريخ ٢٠١٤/١١/٢٠ القاضي: (بعد اتباع قرار النقض الصادر عن محكمـــة التمييـــز فـــي القـــضية رقـــم (٢٠١١/١٨٠٣) تاريخ ٢٠١٢/٤/٣٠ فسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بدايـــة حقوق جنوب عمان في الدعوى رقم (٢٠٠٧/٧٤٩) تاريخ ٢٠٠٨/٦/٢٢ ورد دعـــوى

المدعين وتضمينهم الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي).

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي :-

١. أخطأت محكمة الاستئناف في قرارها إذ قررت اتباع النقض إلا أنها أخطأت من حيث النتيجة وذلك عندما لم تبحث في أسباب الطعن المتعلقة بإجراءات التنفيذ والبيع.

٢. أخطأت محكمة الاستئناف في قرارها إذ إنها لم تبحث في البينات و/أو تدقيق الإجراءات و/أو في مدى صحتها.

٣. أخطأت محكمة الاستئناف في قرارها إذ لم تعالج البينات المقدمة في الدعوى وتطبيق القانون عليها بخصوص أسباب النقض التي بحثتها محكمة التمييز في قرارها رقم (٢٠١١/١٨٠٣).

٤. أخطأت محكمة الاستئناف في قرارها إذ لم تقم بالرد على الطعون المثارة من الجهة المميزة حول الإنذارات وتقرير الكشف وتقرير وضع اليد والإعلانات.

٥. أخطأت محكمة الاستئناف في قرارها بعدم معالجتها بطلان تقرير وضع اليد والكشف وجاء قرارها مجملاً دون البحث في البينات المقدمة.

٦. وبالتناوب أخطأت محكمة الاستئناف بعدم معالجتها أن تقرير الكشف لم يتم تنظيمه من قبل مدير تسجيل الأراضي وإنما تم من قبل مساح لم يثبت انتدابه أو أنه موظف لدى الدائرة مما يشكل سبباً لبطلان الإجراءات.

٧. أخطأت محكمة الاستئناف بعدم معالجتها بطلان عدم تعليق نسخة من الإنذار في دائرة التسجيل المختصة ووضعه في مكان بارز في محل إقامة المميزين.

٨. أخطأت محكمة الاستئناف بعدم معالجة إعلانات البيع والتي يتوجب سنداً للمادة (٣) من تعليمات تنفيذ سندات الدين أن تنشر ثلاثة إعلانات متتابعة وتعلق في دائرة التسجيل والمحل الكائن فيه العقار.

٩. أخطأت محكمة الاستئناف بعدم معالجتها بطلان إجراءات المزاودة إذ إن المادة (٤) من تعليمات معاملات تنفيذ الدين نصت على المناداة مرة كل أسبوع وبالرجوع إلى قائمة المزاودة لم تتم المناداة كل أسبوع.

١٠. أخطأت محكمة الاستئناف بعدم معالجة الإحالة القطعية حيث أحيل العقار على المزاود الأخير رغم أنه تم إجراء المزاودة بصورة مخالفة للمادة (١١) من التعليمات.

١١. أخطأت محكمة الاستئناف فيما ذهبت إليه في قرارها أنه لم يرد ولم يثبت أنه توجد عيوب جوهرية في معاملة التنفيذ إذ إنها لم تقم ببحث وتدقيق كافة إجراءات التنفيذ حتى تصل إلى هذا الحكم.

لهـــــــــــــــــذه الأسباب طلب وكلاء المميزين قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

القـــرار

بعـــــــد التدقيـــــق والمداولة نجد إن وقائع هذه الدعوى تـــتلخص فـــي أن المدعين كل من :-

١- انتصار كامل مصطفى غزال.

٢- محمد حلمي محمد ناصيف.

٣- أحمد حلمي محمد ناصيف.

٤- عبد الناصر حلمي محمد ناصيف.

٥- أشرف حلمي محمد ناصيف.

٦- سها حلمي محمد ناصيف.

٧- ليندا حلمي محمد ناصيف.

بصفتهم الشخصية / وبصفتهم ورثة المرحوم حلمي محمد ناصيف كانوا قد أقاموا هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق جنوب عمان ضد المدعى عليهما :

(١)مدير تسجيل أراضي جنوب عمان بالإضافة لوظيفته/ يمثله المحامي العام المدني.

(٢)شركة البنك التجاري الأردني -بنك الأردن والخليج سابقاً .

بموضـــــــــــــوع :-

إلغاء وإبطال سند/ سندات التسجيل وكافة إجراءات المزايدة والإحالة وعقود البيع التي تقع على قطعتي الأرض رقمي (٤٥ و ٨٦) من حوض (٨٣) العيادات قرية أم العمـــد مـــن

أراضي عمان بموجب معاملة تنفيذ الدين لسند التأمين رقم (٢٥٦) معاملة رقم (٧٠) تـــاريخ ١٩٩٨/٣/١٤ وإعادة الحال إلى ما كانت عليه.

وخلاصة الدعوى أن المدعى عليها الثانية شركة مصرفية واسمها الحالي شركة البنـــك التجاري الأردني.

وأن مورث المدعين المرحوم حلمي ناصيف كان قد وضع القطعتين ذاتي الرقمين (٤٥ و ٨٦) من حوض رقم (٢) العيادات/ قرية أم العمد من أراضي عمان المشار إلى مساحة كل منهما تأميناً لتسهيلات شركة محمد حلمي محمد ناصيف وشركاه (مؤســـسة الثقـــة للتجـــارة العالمية) لصالح المدعى عليها الثانية بموجب سند الدين رقم (٢٥٦) معاملة رقم (٧٠) بقيمة (٨٠٠٠٠٠) دينار وأن القطعتين الموضوعتين تأميناً للدين عبـــارة عـــن مـــزارع وأبنيـــة وملحقاتها.

وبعد أن توفي المرحوم حلمي ناصيف عام ١٩٩٨ انحصر إرثه في ورثته المدعين.

ولما طلبت المدعى عليها الثانية من المدعى عليه الأول تنفيذ سند الدين أعلاه ولدى قيام المدعى عليه الأول بإجراءات التنفيذ والتي ترتب عليها إحالة العقار موضوع الدعوى وســـند التأمين على بنك الأردن والخليج في حينه، الأمر الذي تم فيه ارتكاب عدة أخطاء ومخالفـــات من قبل مدير التسجيل مما يترتب عليها بطلان ما قام به من إجراءات تتعلق بتقرير الكـــشف وتقدير القيمة وتبليغ الإنذارات وإجراء المزاودة والإحالة القطعية وفق ما هو مبـــين بلائحـــة الدعوى ومن أن إحالة العقار على المدعى عليها الثانية إحالة قطعية وتسجيل العقار باســـمها بموجب إجراءات باطلة ومخالفة للقانون الأمر الذي يستوجب الإلغاء والإبطال لما تـــم مـــن إجراءات وإعادة الحال لما كانت عليه مما اقتضى إقامة هذه الدعوى.

<u>وبعد استكمال إجراءات التقاضي لدى محكمة الدرجة الأولى وما بعد الإسقاط أصدرت قرارها في الدعوى رقم ٢٠٠٧/٧٤٩ القاضي :-</u>

بإعلان بطلان كافة إجراءات تنفيذ سند الدين رقم (٢٥٦) معاملة رقـــم (٧٠) تـــاريخ ١٩٩٨/٣/١٤ المتعلق بالقطعتين ذاتي الرقمين (٤٥ و ٨٦) من الحوض رقم (٢) العيـــادات من أراضي أم العمد جنوب عمان وفسخ قرار الإحالة القطعية وأية عقود أخرى وفسخ وإلغاء

سندات التسجيل باسم مورث المدعين مع إلزام المدعى عليهما بالرسوم والمصاريف ومبلـــغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة.

الأمر الذي لم يلقَ قبولاً من البنك التجاري الأردني ولا من مـــساعد المحـــامي العـــام المدني إذ بادر كل طرف للطعن بالقرار استئنافاً وفق ما ورد بلائحة استئنافه من أسباب .

وقررت محكمة الاستئناف بقرارها رقم (٢٠٠٨/٤٥٨٣٨) تاريخ ٢٠٠٩/٦/٢٢ فـــسخ القرار المستأنف ورد دعوى المدعين وتضمينهم الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) دينـــاراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي للمستأنفين مناصفة.

لم يرتضِ المدعون بالقرار الاستئنافي وطعنوا فيه تمييزاً للأسباب التي أوردهـــا فـــي لائحة التمييز المقدمة من وكيلهم بتاريخ ٢٠٠٩/٧/٢١.

<u>وبتاريخ ٢٠١٠/١٠/١٧ كانت محكمتنا قد أصـــدرت قرارهـــا رقـــم ٢٠٠٩/٣٤٠٤ بالأكثرية والذي قضت فيه:-</u>

<u>((وفي الرد على أسباب التمييز :-</u>

<u>وعن الـــسبب الأول</u> الذي جاء فيه أن المميزين يتمسكون بأن القانون المعـــدل لقـــانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين شابه مخالفة الدستور وبالتالي فهو غير قـــانوني ولا يعتبر من ضمن القوانين المستوجب الاحتكام لها بالمنازعات.

إن هذا الطعن مردود حيث أناطت المادة (٩/أ/٧) من قانون محكمة العدل العليا بهـــذه المحكمة حق الرقابة القضائية على دستورية القوانين وقد جاء هذا النص مطلقـــاً والمطلـــق يجري على إطلاقه الأمر الذي يترتب عليه الالتفات عما جاء بهذا السبب .

<u>وعن السببين الثاني والثالث</u> المنصبين على تخطئة محكمة الاستئناف فيما توصلت إليه في قرارها المطعون فيه باعتبار تبليغ الإنذارات الأولية التي أجرتها دائرة التسجيل صحيحة ومنتجة لآثارها.

وعن ذلك نجد إن ما يستفاد من أحكام الفقرة الثالثة من المادة الخامسة عشر من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ أن المشرع قد اعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام هذا القانون أي قبل ٢٠٠٩/٣/١ صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير.

وحيث إن المشرع قد قصد من هذا التعديل تصحيح الإجراء على اعتبار أن التبليغات التي تتم عن طريق الشرطة صحيحة ولم يقصد التبليغ ذاته إذ أن التبليغ عن طريق الشرطة يجب أن يتم وفق أحكام القانون أي أن تكون ورقة التبليغ مستوفية لمتطلبات المادة الخامسة من قانون أصول المحاكمات المدنية.

أي أن يتم التبليغ على موطنه أي مكان إقامته.

وحيث إن محكمة البداية قد توصلت في قرارها إلى أن الإنذارات قد أرسلت على العنوان (شميساني – قرب فندق الكومودور) في حين أن عنوان المدعين هو مرج الحمام وليس الشميساني وبالتالي فإن التباليغ أرسلت إلى عنوان وهمي حيث إن عنوان المدعين الحقيقي كان معروفاً بالنسبة للجهة الدائنة طالبة تنفيذ سند الدين وذلك من خلال ملف القضية التنفيذية رقم ٦٩ لسنة ٢٠٠٢ (المسلسل رقم ٧ من قائمة بينات المدعين) وحيث إن محكمة الاستئناف قد عالجت تبليغ الإنذارات الأولية من حيث تصحيح إجراء التبليغ وفق أحكام الفقرة الثالثة من المادة الخامسة عشرة من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين فقط ولم تبحث في مدى قانونية ورقة التبليغ ذاتها ومدى صحة الإجراءات التي تتبع التبليغ على ضوء ذلك من حيث إجراءات التبليغ بالنشر وفق أحكام المادة ١/١/ز من تعليمات تنفيذ الدين وحجبت نفسها عن ذلك فعليه يكون ما جاء بهذين السببين يرد على القرار المطعون فيه من هذه الناحية مما يستوجب نقضه.

<u>وعن السببين الرابع والخامس</u> المتعلقين ببطلان تقرير وضع اليد والكشف .

وفي ذلك نجد المادة (٥/أ) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين نصت على أن يقوم مدير الأراضي بالكشف على المال غير المنقول وتنظيم تقرير بذلك يتضمن الوصف الدقيق للعقار وأن يوقع هذا التقرير من قبل الدائن والمدين كما أن المادة (١٣) من

القانون المذكور وبفقراتها (٣/أ و ٣/ب و ٣/ج) قد نصت على (... يقرر مـــدير التـــسجيل خلال عشرة أيام من وضع اليد على المال المطلوب بيعه وتقدير قيمته بواسطة لجنة من ذوي الخبرة يشكلها لهذا الغرض لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة : ... ولكل من الـــدائن والمـــدين الاعتراض لدى مدير عام دائرة الأراضي والمساحة على تقرير اللجنة ... بعـــد أن يـــصبح تقرير وضع اليد وتقدير القيمة قطعياً يقوم مدير التسجيل بوضع المال في المزايدة).

كما نصت المادة (٧٢) من قانون التنفيذ (... ينتقل المأمور مع الخبير إلى مكان العقار لتقدير قيمته ووضع اليد عليه وتنظيم محضر بذلك ... ويجب أن يشتمل المحضر على رقـــم العقار ومساحته وحدوده وأوصافه وقيمته المقدرة وبيان ما إذا كان المدين ساكناً فيه أو أنـــه مشغول من الغير واسمه ومستنده في الأشغال) .

وحيث نجد إن محكمة الاستئناف قد حجبت نفسها عن ذلك ولم تعالج ما أشـــرنا إليـــه بشكل مفصل وواضح وعلى ضوء البينة الشخصية المقدمة فيما يتعلق بوصف العقار وصـــفاً دقيقاً يشمل ما عليه من منشآت فعليه يكون ما جاء بهذين السببين يرد على القرار المطعـــون فيه من هذه الناحية.

<u>وعن الأسباب السادس والسابع والثامن والتاسع والعاشر</u> المتعلقة ببطلان تبليغ المدينة الإنذار الأول وتعليقه بدائرة التسجيل ومكان يزدحم فيه الناس ومراعاة مـــدد المنـــاداة علـــى المزاودة والمدد الفاصلة بين نشر إعلانات المزاودة المنصوص عليها في تعليمات معـــاملات تنفيذ الدين.

وحيث إن محكمة الاستئناف وفي قرارها المطعون فيه لم توضح توافر ذلك وهل تمت هذه الإجراءات وفقاً لأحكام القانون وتعليمات معاملات تنفيذ الدين وحجبت نفسها عن ذلك.

فعليه يكون ما جاء بهذه الأسباب يرد على القرار المطعون فيه مما يستوجب نقضه .

لهذا وبناءً على ما تقدم وعلى ضوء ردنا على أسباب التمييز من الثاني وحتى العاشر نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى)).

بعد النقض والإعادة أعيد قيد الدعوى مجدداً لدى محكمة استئناف عمان وسجلت تحت الرقم (٢٠١٠/٤٠٠٩٨).

وبعد تلاوة قرار النقض رقم (٢٠٠٩/٣٤٠٤) تاريخ ٢٠١٠/١٠/١٧ ومطالعة الفرقاء حوله وبتاريخ ٢٠١١/٣/٨ قررت محكمة الاستئناف عدم اتباع قرار النقض والإصرار على قرارها السابق لذات العلل والأسباب .

لم يقبل المميزون بالحكم الاستئنافي فطعن فيه وكيلهم تمييزاً للأسباب الواردة بلائحة التمييز المقدمة منه بتاريخ ٢٠١١/٣/٢١ ضمن المدة القانونية والتي تبلغها وكيل المميز ضدها شركة البنك التجاري الأردني المساهمة العامة المحدودة (بنك الأردن والخليج سابقاً) بتاريخ ٢٠١١/٣/٢٣ كما تبلغه المميز ضده الثاني مساعد المحامي العام المدني بصفته ممثلاً لمدير تسجيل أراضي جنوب عمان بالإضافة لوظيفته بتاريخ ٢٠١١/٣/٣٠ ولم يقدم أي منهما لائحة جوابية.

<u>وبتاريخ ٢٠١٢/٤/٣٠ أصدرت محكمتنا قرارها رقم (٢٠١١/١٨٠٣) جاء فيه :-</u>

<u>((ورداً على أسباب التمييز :</u>

<u>وعن السبب الأول</u> ومفاده أن المميزين يتمسكون بأن القانون المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين شابه مخالفة الدستور وبالتالي فهو غير قانوني ولا يعتبر من ضمن القوانين المتوجب الاحتكام لها بالمنازعات.

في ذلك نجد إن محكمتنا سبق وأن عالجت هذا السبب بموجب قرار النقض رقم (٢٠٠٩/٣٤٠٤) تاريخ ٢٠١٠/١٠/٧ ذلك أن المادة (٩/أ/٧) من قانون محكمة العدل العليا أناطت بهذه المحكمة حق الرقابة القضائية على دستورية القوانين، وقد جاء هذا النص مطلقاً والمطلق يجري على إطلاقه مما يترتب على ذلك الالتفات عما جاء بهذا السبب .

<u>وعن السببين الثاني والثالث</u> ومفادهما تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها باعتبار تبليغ الإنذارات الأولية التي أجرتها دائرة التسجيل على معاملة التنفيذ صحيحة ومنتجة لآثارها.

في ذلك نجد إن المستفاد من أحكام الفقرة الثالثة من المادة الخامسة عشرة من القانون المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ النافذ المفعـــول اعتباراً من تاريخ ٢٠٠٩/٣/١، أن المشرع أخذ بمبدأ رجعيـــة القـــوانين بالنـــسبة لجميـــع التبليغات المتعلقة بمعاملات التنفيذ على الأموال غير المنقولة والتي أجرتها دوائر تـــسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ في ٢٠٠٩/٣/١.

واعتبر تلك التبليغات صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية ما لم يطعن فيهـــا بـــالتزوير، سواء تمت وفقاً لأحكام قانون أصول المحاكمات المدنية أو تعليمات تنفيـــذ ســـندات الـــدين الصادرة عن مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بما في ذلك تبليغـــات معـــاملات التنفيـــذ موضوع القضايا التي لا زالت منظورة أمام المحاكم كما هو مفهوم من سياق الفقـــرة (٣/أ) من المادة (١٥) سالفة الإشارة.

ولم يأخذ بهذا المبدأ فيما يتعلق بتبليغات معاملات التنفيذ على المال غير المنقول وفقـــاً للاستثناء الوارد في المادة (١٥/٣/ج) من القانون المعدل فقد جاء النص كما يلي (يستثنى من أحكام البندين (أ) و (ب) من هذه الفقرة التبليغات المتعلقة بإجراءات التنفيذ على المال غيـــر المنقول الذي كان مسجلاً باسم المحال عليه العقار قبل تسعين يوماً من تـــاريخ نفـــاذ هـــذا القانون وبدون إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية عليه).

وبمقتضى هذا الاستثناء إذا توافرت شروطه أنه لا تعتبر التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل قبل نفاذ هذا القانون صحيحة ومنتجة لآثارها ويمكن الطعـــن ببطلانهـــا وتجـــري التبليغات في هذه الحالة (حالة تطبيق الاستثناء) وفقاً لأحكام قانون أصول المحاكمات المدنية بمعنى آخر يمكن الطعن فيها وبعدم صحتها لأنها جرت بواسطة الشرطة.

وتطبيق هذا الاستثناء يكون على المال غير المنقول الذي كان مسجلاً باســـم المحـــال عليه العقار قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ هذا القانون، أي أن يكون العقد قد ســـجل باســـم المحال عليه قبل التسعين يوماً السابقة لنفاذ القانون أي في الفترة مـــن ٢٠٠٨/١٢/١ حتـــى ٢٠٠٩/٣/١.

وعلة ذلك أن البيع والإحالة يكون في فترة زمنية قريبة لن يضار المشتري من دعوى إبطال التبليغات إذا أقيمت ضده والشرط الثاني الملازم لهذه المادة أن لا يكون قـد جـرى إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية على العقار وعلة ذلك أيضاً أن لا يضار المشتري مـن دعوى إبطال التبليغات فلا يكون قد تكلف مالاً أنفقه على العقار لإحداث منشآت أو تحسينات جوهرية، ولغايات معرفة أي من القاعدتين القانونيتين المشار إليهما هي الواجبـة التطبيـق على الحالة المعروضة لا بد من التحقق مما يلي:

١. إذا كان المال غير المنقول مسجلاً باسم المحال عليه العقار قبل تسعين يوماً مـن نفاذ القانون المعدل.
٢. إذا كان قد أحدث عليه بناء أو تحسينات جوهرية أم لا .

ونجد إن محكمة الاستئناف كانت قد عالجت الدعوى بعد استعراضها للمادة (١٥/٢/أ) من القانون المشار إليه والتي تنص (لا يجوز للمدين الطعن بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول بعد سنة من تاريخ تسجيله باسم المزاود الأخير ما لم يكن الطعن بالتزوير.

فإن المقصود بهذه الفقرة أن حكمها يسري على الدعاوى التي تقام بعد نفاذ أحكام هذا القانون الذي أصبح نافذاً في ٢٠٠٩/٣/١ ولا تسري على الدعاوى التي كانت مقامة قبل نفاذ أحكامه كما هو الحال بالدعوى الماثلة.

كما نجد إن محكمـــة الاستئناف لم تعالج الدعوى وفقاً للاستثناء الـــوارد بالفقـــرتين (ب) و (ج) من هذه المادة لأن المشرع هدف من هذه النصوص حماية الغير حـــسن النيـــة الذي انتقلت إليه ملكية العقار المبيع بالمزاد العلني وفقاً لما سبق الإشارة إليه (ونـــشر بهـــذا الخصوص قرار تمييز حقوق هيئة عامة رقم ٢٠١٠/١٦٢٣ فصل ٢٠١٢/٣/٦).

وحيث إن محكمة الاستئناف لم تتحقق من ذلك لغايات تطبيق أحكام الاستثناء الـــوارد في الفقرة (٣) من المادة (١٥) من القانون المعدل المشار إليه.

وحيث إن هذا الأمر ضروري للفصل في الدعوى يكون القرار المطعون فيـــه ســـابقاً لأوانه وهذه الأسباب ترد عليه وتوجب نقضه.

وعن باقي أسباب التمييز ومفادها تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها باعتبار أن ما جرى من إجراءات في معاملة التنفيذ من حيث الإنذارات وتقريـــر الكـــشف ووضع اليد أنها نظمت وفقاً للقانون والأصول.

فإن الطعن بهذا الشكل يشكل طعناً ببطلان معاملة تنفيذ الدين وما جـــرى بهـــا مـــن إجراءات عدا مسألة التبليغات .

وأنه وفقاً لأحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٤٦) لـــسنة ٥٣ فقد رسم طريق تنفيذ سندات الدين وفقاً لأحكام المـــواد (٥ و ١٢ و ١٣) منـــه والتعليمـــات الصادرة بمقتضاه.

وحيث إن محكمة الاستئناف قد حجبت نفسها عن معالجـــة هـــذه الأســـباب واكتفـــت باستعراض الفقرة (٢/أ) من المادة (١٥) من القانون المذكور إذ كان عليها أن تعالج الدعوى وفقاً لأحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين والتعليمات على اعتبار أن هـــذه أسباب أخرى تخرج عن الطعن بالتبليغات وحيث لم تفعل تكون قد خالفت القانون وخالفـــت أحكام المادة (٤/١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية وتكون هذه الأسباب ترد علـــى الحكم المميز وتوجب نقضه.

لهذا نقرر نقض الحكم المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها للامتثال لقـــرار الـــنقض وإجراء المقتضى القانوني)).

بعد إعادة الدعوى إلى محكمة الاستئناف وتلاوة قرار النقض الصادر عن الهيئة العامة لمحكمة التمييز اتبعت المحكمة ما ورد في القرار .

وبعد استكمال إجراءات المحاكمة أصدرت المحكمة قرارها رقم (٢٠١٢/٢٣١٢٤) تاريخ ٢٠١٤/١١/٢٠ المتضمن فسخ القرار المستأنف ورد دعوى المدعين وتضمينهم الرسوم والمصاريف ومبلغ سبعمئة وخمسين ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي.

لم يرضَ المستأنف ضدهم (المدعون) بالقرار حيث استدعوا تمييزه للأسباب الواردة في لائحة التمييز .

<u>وللرد على أسباب التمييز جميعها</u> ومفادها النعي على القرار المطعون فيه الخطأ من حيث معالجة الدعوى وأن محكمة الاستئناف رغم اتباعها ما ورد بقرار النقض إلا أنها لم تتبع ما ورد في القرار وخاصة ما يتعلق بإجراءات التنفيذ.

فإنه وبالرجوع إلى قرار محكمتنا رقم (٢٠١١/١٨٠٣) تاريخ ٢٠١٢/٤/٣٠ فقد تضمن النقض معالجة الدعوى وفقاً للاستثناء الوارد في الفقرتين (ب، ج) من المادة (١٥/٢/أ) من القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ كما تضمن النقض ضرورة معالجة الطعن المتعلق بإجراءات التنفيذ.

وإن محكمة الاستئناف وبعد اتباعها ما ورد بقرار النقض الصادر عن الهيئة العامة لمحكمة التمييز عالجت موضوع التبليغات معالجة وافية وتقرر رد هذا الشق من الدعوى.

وإن ما توصلت إليه محكمة الاستئناف من هذه الناحية واقع في محله.

أما بالنسبة للطعن بإجراءات التنفيذ فإن محكمة الاستئناف وبعد اتباعها ما ورد بقرار النقض قامت بمعالجة هذا الشق من الدعوى بشكل مقتضب وورد في القرار (وبما أن الإجراءات تمت من قبل دائرة التسجيل خلال عشرة أيام من وضع اليد على المال غير المنقول وحيث إن باقي إجراءات المزايدة تمت وفقاً لأحكام المادة (١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة .... وأحكام المواد (٥ و ١ و٦) من تعليمات تنفيذ الدين.....).

وحيث إن محكمة الاستئناف لم تناقش كيف توصلت إلى النتيجة بأن الإجراءات تمت وفق أحكام القانون فإن قرارها والحالة هذه مشوب بعيب الاستدلال.

وبالتالي فإن أسباب الطعن وبحدود ما تم توضيحه ترد على القرار المطعون فيه وتوجب نقضه.

لهـــذا نقـــــرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني.

قراراً صـــدر بتاريـــخ ٢٩ شعبـــان سنة ١٤٣٦ هـ الموافـــق ٢٠١٥/٦/١٦م

عضـــو نائب الرئيس عضـــو نائب الرئيس برئاسة القاضي نائب الرئيس

عضـــو نائب الرئيس عضـــو نائب الرئيس عضـــو نائب الرئيس

عضـــو عضـــو عضـــو

رئيس الديـــوان

دقـــق

س.أ