محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــة: ٢٠١٦/٢٥

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 محمد أمين الحوامـــدة

وعضويـــة القضـــاة الســـادة

محمود البطـــوش ، حابـــس العبداللات ، خضـــر مشعل، محمد ارشيدات

المميـــــــــــــــــــــــــــــــز :-

حازم حسين محمد الأسعد/عراقي الجنسية /وكيله المحامي شاكر الداوود.

المميـــز ضـــــــــــــــــــــــــــــــدهم :-

١) بنك المال الأردني (كابيتال بنك)/ وكيله المحامي عامر الطرزي

٢) مدير تسجيل أراضي عمان بالإضافة لوظيفته

٣) رئيس تنفيذ محكمة بداية عمان بالإضافة لوظيفته/يمثلهما المحامي العام المدني .

٤) عصام إلياس البخيت البخيت / وكيله المحامي عصام الزعبي.

lawpedia.jo

بتاريـــــــــــــــــخ ٢٠١٥/١١/٢٩ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في الـــدعوى رقـــــم (٢٠١٥/١٠٧٥٠) تاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٨) المتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأييد القـــرار المـــستأنف (الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان فـــي الـــدعوى رقـــم (٢٠١٣/٢٨١) تـــاريخ ٢٠١٤/٦/١٨) القاضي : (برد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلـــغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة للمدعى عليهم وإلغاء مفعول القرار الصادر عن قاضـــي الأمور المستعجلة على ذمة هذه الـــدعوى بتـــاريخ ٢٠١٣/٢/٢٦ بخـــصوص منـــع التصرف على الشقة الجنوبية من طابق التسوية رقم (-١٠١) الواقعة علـــى قطعـــة الأرض (٥٧٥) حوض خربة عبدون لما بعد اكتساب الحكم الدرجة القطعية) وتضمين

المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً بدل أتعاب محاماة للمستأنف ضدهم عن هذه المرحلة وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي:-

١- جاء القرار المميز مخالفاً للأصول كما خلا من التسبيب والتعليل ومن الرد على كافة أسباب الاستئناف.

٢- أخطأت محكمة الاستئناف بتفسير وتأويل نص المادة (١٤/أ) من قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين رقم (٤٧) لسنة ٢٠٠٦.

٣- أخطأت محكمة الاستئناف عند استدلالها بقرار محكمة التمييز رقم (٢٠١٥/٣١٩٣) كون موضوعه دعوى شفعة وكان عليها أن ترجع إلى قرارات محكمة التمييز التي تخص موضوع عقد الرهن والقيد الموضوع لمنع التصرف.

٤- خالفت محكمة الاستئناف ما استقر عليه اجتهاد التمييز القاضي بأن رهن الأموال الممنوعة من التصرف يعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً من تاريخ إنشاء السند و/أو تنظيمه.

٥- خالفت محكمة الاستئناف ما استقر عليه اجتهاد محكمة التمييز القرار الصادر عن الهيئة العامة رقم (٢٠١٤/٣٠٣٥).

lawpedia.jo

٦- أخطأت محكمة الاستئناف باعتبار أن العبارة المدونة في متن السند التنفيذي (تفهم الدائن أنه لا يحق له التنفيذ قبل مرور ثلاث سنوات من تاريخ التسجيل في ٢٠٠٦/١٠/١٧) لأن هذا الشرط فرضته دائرة الأراضي والمساحة سنداً لنص المادة (١٤/أ) من قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين رقم (٤٧) لسنة ٢٠٠٦.

٧- وبالتناوب أخطأت المحكمة باعتبار أن عدم تمسك المدعي بعدم صحة طرح سند تأمين الدين أمام رئيس التنفيذ كونه سابقاً لأوانه يعتبر أنه تنازل عن حق التمسك بهذا الدفع لأن صاحب الحق بالتنازل عن هذا القيد هو الجهة التي فرضته أو وضعت القيد لمصلحتها.

٨- وبالتناوب أخطأت المحكمة باعتبار أن عدم تمسك المدعي بعدم صحة طرح سند تأمين الدين أمام رئيس التنفيذ كونه سابقاً لأوانه يعتبر أنه تنازل عن حق التمسك بهذا الدفع إذ أخطأت المحكمة باعتبار أن عدم التمسك بهذا الدفع أمام رئيس التنفيذ يعني التنازل الضمني عنه لعدم وجود سند قانوني كما أن هذا الطعن من النظام العام ويجوز إثارته في أي مرحلة وحتى بعد انتهاء القضية التنفيذية رقم (٢٠٠٩/٥٥٠).

٩- أخطأت المحكمة باعتبار أن تقديم الاستئناف للطعن بجميع إجراءات التنفيذ والتبليغات وغيرها تعتبر قانوناً تنازلاً ضمنياً عن حقوق المدعي بالتمسك بأن الدعوى سابقة لأوانها.

١٠- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم الحكم بإبطال جميع الإجراءات التنفيذية بالدعوى رقم (٢٠٠٩/٥٥٠) لأنها سابقة لأوانها ومخالفة للأصول والقانون لوجود شرط المنع الذي جزاء مخالفته البطلان.

لهذه الأسباب يطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

lawpedia.jo

وبتاريخ ٢٠١٥/١٢/٧ قدم وكيل المميز ضده (عصام البخيت) لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز.

وبتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٧ قدم وكيل المميز ضده (بنك المال الأردني) لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز.

القرار

بالتدقيق والمداولة نجد إن واقعة الدعوى وعلى ما يشير إليه الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق تتلخص في أن المدعي / حازم حسين محمد الأسعد أقام بتاريخ ٢٠١٣/١/٢٩ الدعوى رقم (٢٠١٣/٢٨١) لدى محكمة بداية حقوق عمان في مواجهة المدعى عليهم:-

١- بنك المال الأردني (كبيتال بنك).
٢- مدير تسجيل أراضي عمان بالإضافة لوظيفته / يمثله المحامي العام المدني.
٣- رئيس تنفيذ محكمة بداية عمان بالإضافة لوظيفته / يمثله المحامي العام المدني.
٤- عصام إلياس البخيت.

موضوعها :-

١- فسخ وإبطال وبطلان إجراءات التنفيذ والمزاودة والتسجيل وبطلان تبليغات في القضية التنفيذية رقم (٢٠٠٩/٥٥٠ ع).
٢- منع تصرف بعقار.

مقدرة لغايات الرسوم بمبلغ (١٧٢٢٠٠) دينار .

وذلك على سند من القول:-

١- المدعي عراقي الجنسية ويملك الشقة الجنوبية من طابق التسوية رقم (١٠١) الواقعة على قطعة الأرض رقم (٥٧٥) حوض خربة عبدون رقم (٢٨) من أراضي عمان .

٢- بتاريخ ٢٠٠٧/٥/٣٠ قام المدعي بتنظيم سند دين لدى دائرة تسجيل أراضي عمان لصالح المدعى عليه الأول على الشقة المشار إليها أعلاه بمبلغ (١٧٢٢٠٠)دينار بموجب سند تأمين الدين رقم ١٥٢٠ وبموجب الشروط الخصوصية الواردة في السند فقد تفهم الدائن (المدعى عليه الأول /البنك) بأنه لا يحق له التنفيذ على العقار قبل مرور ثلاث سنوات من تاريخ التسجيل الواقع بتاريخ ٢٠٠٦/١٠/١٧ أي أن التاريخ الذي يحق للدائن بموجبه التنفيذ يقع في ٢٠٠٩/١٠/١٨ وهذا بإقرار الدائن وموافقته الصريحة بموجب سند الرهن.

٣- بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٢١ قام المدعى عليه الأول بطرح سند الدين موضوع هذه الدعوى لدى دائرة تنفيذ محكمة بداية عمان في القضية التنفيذية ذات الرقم (٢٠٠٩/٥٥٠ع) أي قبل مضي المدة القانونية بأربعة شهور وقبل زوال السبب المانع من التنفيذ والبالغة مدته ثلاث سنوات والممهورة بتوقيع المدعى عليه الأول وإقراره وتعهده بذلك .

٤- وتبعاً لإجراءات تنفيذية وقانونية باطلة ومخالفة للقانون والأصول وفي ظل إجراءات باطلة تمت بغياب المدعي فقد قام المدعى عليه الرابع (المزاود) بتسجيل العقار العائد

lawpedia.jo

للمدعي باسمه استناداً إلى كتاب تسجيل منعدم الأثر وقام المدعى عليه الثاني بتسجيل العقار لصالح المدعى عليه الرابع دون مراعاة للأصول وبصورة لا ترتب أثراً في مواجهة المدعي وذلك على النحو التالي:-

- لا يحق للدائن (المدعى عليه الأول) ابتداءً طرح السند للتنفيذ خلال المدة التي تفهم بها بأنه لا يحق له فيها التنفيذ فبإقراره تعهد بأنه لا يستطيع طرح السند إلا بمضي مدة ثلاث سنوات وبالرجوع إلى تاريخ التنفيذ تجد المحكمة بأنه طرح السند قبل مضي المدة المشار إليها بأربعة أشهر تقريباً .

- إن جميع التبليغات التي تمت في الدعوى التنفيذية رقم (٢٠٠٩/٥٥٠ ع) هي إجراءات تنفيذية باطلة بطلاناً مطلقاً حيث إن المدعي كان خارج البلاد ولم يتبلغ أي تبليغ أصولي وفقاً لما اشترطه القانون حتى أن وكالة المحامي (هلال سعيد) المحفوظة بالملف والتي تم بموجبها تقديم ثلاث لوائح استئناف بالإضافة إلى طلبات إنكار الدين هي وكالة لا تحمل توقيع المدعي وبالتناوب فإن تاريخ توقيع الوكالة التي تم الحضور وتقديم الطلبات بموجبها لم يكن المدعي داخل الأراضي الأردنية ولم يقم بتوقيع وكالة لمحامٍ في تلك الفترة .

- وبالتناوب فيما يخص الإخطارات التنفيذية والإخطارات التي تمت بالنشر تجد المحكمة بأنها تضمنت المخالفة القانونية والتي ترتب البطلان وذلك على النحو التالي :-

lawpedia.jo

- تم توجيه إخطارات تنفيذية باطلة تضمنت بأن عنوان المدعي يقع في (عبدون – قرب السفارة الأمريكية – شارع الأمويين بناية رقم ٧) في حين عنوان المدعي وبموجب تقرير وضع اليد الباطل في مضمونه وإجراءاته وعلى الصفحة الثانية منه تضمن بأن رقم البناية (١٠) وليس (٧) وبالتالي فإن التبليغات على العنوان الذي قام البنك المدعى عليه بتوجيه الإخطارات إليه هو عنوان خاطئ لا يجوز الاستناد إليه في الحصول على قرار بالتبليغ بالنشر مما يجعل من جميع الإخطارات التنفيذية باطلة و/أو سابقة لأوانها –مع تمسك المدعي بأنه لا يحق للدائن (المدعى عليه الأول) التنفيذ ابتداءً.

- تأكيداً لما تقدم ذكره فقد قام المدعى عليه الثاني (البنك) بتوجيه تبليغ إخطار وضع اليد للمدعي على عنوانه الحقيقي وهو البناية (١٠) وليس (٧) مما يؤكد البطلان واعتبار التبليغات التي تمت سابقة لأوانها .

- إن الإخطار التنفيذي والمنصوص عليه في المادة ١٣ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين نص على أن مدة إخطار تأدية المبالغ هي ثلاثون يوماً وبالرجوع إلى الإخطارات التنفيذية الباطلة والمستندة إلى معاملة التنفيذ الباطلة فقد تم توجيه الإخطار التنفيذي لمدة سبعة أيام وحتى عندما قرر رئيس التنفيذ إعادة التبليغات وفقاً لنص المادة (١٣) المشار إليها والتي استند إليها المدعى عليه الثاني في التبليغ بالنشر فقد قام بنشر الإخطار التنفيذي بالصحف لمدة سبعة أيام وليس ثلاثين يوماً كما هو صادر عن رئيس التنفيذ استنادا لأحكام القانون ولقرار رئيس التنفيذ .

٥- استناداً لما تقدم ذكره تجد عدالتكم بأن المدعى عليه الأول قام بطرح سند تأمين الدين لدى دائرة تنفيذ محكمة بداية عمان سابق لأوانه وبالتالي فإن أي إجراء تم بالاستناد إليه هو إجراء باطل لكون الإجراء سابقاً لأوانه ومخالفاً للقانون والأصول فما بني على باطل فهو باطل وقد قام المدعى عليه الثالث (سعادة رئيس تنفيذ محكمة بداية عمان) بالتنفيذ وإصدار قرارات مخالفة للقانون وسابقة لأوانها مما أدى إلى قيام المدعى عليهما الرابع والثاني بالقيام بإجراءات انبنت على إجراءات باطلة بغض النظر ودون التعرض إلى صحتها من عدم صحتها أيضاً وبالتناوب فقد وقع أيضاً في معاملة التنفيذ حصول إجراءات ومنها وجود وكالة من محامٍ ممن لا يملك صفة الدخول في الدعوى لكونه ليس وكيلاً ولم يقم المدعي بتوكيله مما يجعل جميع الإجراءات التي تمت في الدعوى التنفيذية من بدايتها وقبل بدايتها إجراءات باطلة وسابقة لأوانها وأثرها منعدم ومتهتك الأركان لا يسري في مواجهة المدعي بأي وجه من الوجوه.

وبتاريخ ٢١٤/٦/١٨ حكمت محكمة أول درجة برد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة للمدعى عليهم وإلغاء مفعول قرار قاضي الأمور المستعجلة على ذمة الدعوى المؤرخ في ٢٠١٣/٢/٢٦ بخصوص منع التصرف على الشقة الجنوبية من طابق التسوية رقم (-١٠١) الواقعة على قطعة الأرض رقم (٥٧٥) حوض قرية عبدون لما بعد اكتساب الحكم الدرجة القطعية .

lawpedia.jo

لم يلقَ الحكم الابتدائي قبولاً من المدعي فطعن فيه استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان قيديا بالرقم (٢٠١٥/١٠٧٥٠) وبتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٨ أصدرت قرارها الوجاهي القاضي برد الاستئناف موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف.

لم يلقَ الحكم الاستئنافي قبولاً من المدعي فطعن فيه تمييزاً بلائحة مسددة الرسم قيدت ضمن الميعاد بتاريخ ٢٠١٥/١١/٢٩ طالباً نقضه لأسباب بينها في لائحة التمييز.

تبلغ المميز ضدهم المحامي العام المدني وعصام إلياس وبنك المال فقدم كل من المميز ضدهما عصام وبنك المال لائحة جوابية طلب في ختامها رد التمييز وتأييد القرار المطعون فيه.

<u>ورداً على أسباب التمييز:-</u>

<u>١- وعن الأسباب من الثاني حتى العاشر</u> وفي حاصلها يخطئ الطاعن محكمة الاستئناف بالنتيجة التي وصلت إليها بتفسير خاطئ للمادة (١٤/أ) من قانون إيجار الأموال غير المنقولة والشرط المدون على السند التنفيذي المتضمن أن الدائن تفهم أنه لا يحق له التنفيذ قبل مرور ثلاث سنوات من تاريخ التسجيل وهو شرط من النظام العام، وإن ما توصلت إليه بخصوص ذلك الشرط من أن الدائن لم يتمسك به مخالف للنظام العام واجتهادات محكمة التمييز.

lawpedia.jo

وفي ذلك نجد إن واقعة الدعوى تتلخص في أن المدعي وهو عراقي الجنسية تملك الشقة الجنوبية رقم (-١٠١ طابق تسوية) الواقعة على قطعة الأرض رقم (٥٧٥) حوض (٢٨) قرية عبدون .

وبتاريخ ٢٠٠٧/٥/٣٠ قام بتنظيم سند دين لدى دائرة التسجيل لصالح المدعى عليه / بنك المال الأردني لقاء مبلغ (١٧٢٢٠٠) دينار وفق الشروط الخاصة الواردة في السند وبتاريخ ٢٠٠٩/٦/٢١ قام المدعى عليه / البنك بطرح سند الدين لدى دائرة تنفيذ محكمة بداية عمان في القضية التنفيذية رقم (٢٠٠٩/٥٥٠ ع) حيث بيعت بالمزاد العلني بواسطة دائرة التنفيذ وتم تسجيلها باسم المزاود الأخير عصام إلياس عن طريق مديرية أراضي عمان وأن

المدعي تقدم بدعواه هذه لفسخ عقد البيع وإبطال إجراءات التنفيذ والتسجيل للعقار موضوع الدعوى على أساس أن المدعى عليه الأول / الدائن في سند الدين قد تفهم بأنه لا يحق له التنفيذ على العقار قبل مرور ثلاث سنوات من تاريخ التسجيل الواقع في ٢٠٠٦/١٠/١٧ حسب ما هو ثابت من سند الرهن وأن المدعى عليه قام بطرح سند الدين للتنفيذ بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٢١.

وتأسيساً على ما تقدم فإن واقعة الدعوى محكومة بقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ وقانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين رقم (٤٧) لسنة ٢٠٠٦.

وبالرجوع للمادة (١٤/أ) من قانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين رقم (٤٧) لسنة ٢٠٠٦ نجد إنها تنص على أنه ((لا يجوز لأي شخص طبيعي غير الأردني أو لأي شخص معنوي تملك مالاً غير منقول وفقاً لأحكام هذا القانون أن يتصرف فيه بنقل ملكيته بأي صورة كانت قبل مضي ثلاث سنوات من تاريخ تملكه إذا كان للسكن وخمس سنوات إذا كان لأي غرض آخر وذلك تحت طائلة البطلان إلا إذا حصل على موافقة الوزير بتنسيب من المدير شريطة مراعاة أحكام هذا القانون والتشريعات النافذة ذات العلاقة)) .

lawpedia.jo

وحيث إن شرط المنع من التصرف الوارد في هذه المادة مقرر للمصلحة العامة ولم يتقرر هذا الشرط لمصلحة الأجنبي الأمر الذي لا يجوز معه للأجنبي أن يتمسك بهذا الشرط ابتداء كونه لم يتقرر لمصلحته هذا من جهة.

ومن جهة أخرى نجد من الرجوع لملف التنفيذ رقم (٢٠٠٩/٥٥٠ع) أن وكيل المدعي -المحكوم عليه في الدعوى التنفيذية - المحامي هلال كامل الوكيل بموجب وكالة خاصة مصادق عليها من قبله وموقعه قبل الموكل بتاريخ ٢٠١٠/٣/١ (ضمن فترة وجود المدعي في المملكة الأردنية الهاشمية) حسب قيود دائرة الإقامة والحدود قد حضر إجراءات التنفيذ مراراً ولم يتمسك بأن طرح السند التنفيذي سابق لأوانه الأمر الذي يعني ضمناً أن المدين تنازل عن هذا الشرط وهو لمصلحته في مواجهة الدائن/ البنك الأمر الذي ينبني عليه أن تكون إجراءات التنفيذ ومباشرتها متفقة وأحكام القانون.

وحيث إن محكمة الاستئناف قد خلصت للنتيجة ذاتها في قرارها فإن أسباب الطعن لا ترد عليه فنقرر ردها .

٢- وعن السبب الأول وفيه ينعى الطاعن على القرار المطعون فيه عيب القصور في التعليل.

وبالرجوع للقرار الاستئنافي نجد إنه تضمن عرضاً موجزاً لوقائع الدعوى وطلبات الخصوم ودفاعهم وأسباب الحكم ومنطوقة وسائر متطلبات المادة (١٦٠) أصول مدنية مما يتعين معه رد هذا السبب.

لهذا نقرر رد الطعن التمييزي وتأييد القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ٩ رجب سنة ١٤٣٧ هـ الموافق ٢٠١٦/٤/١٧م

عضو عضو عضو برئاسة القاضي نائب الرئيس

نائب الرئيس

عضو عضو

رئيس الديوان

دقق

س.أ

lawpedia.jo