

السادة / هيئة الأوراق المالية المحترمين

للمضيعة

الموضوع :- شركة الجميل للاستثمارات العامة رقم المنشأة الوطني (200030693) بدعوة عمان
المفوض بالتوقيع عنها عارف جميل بركات / وكيله المحامي محمد ابو شنب .* السيد صالح
* السيدة روان

تحية واحترام ...

بصفتي وكيلاً عن شركة الجميل للاستثمارات العامة فاننا نحيطكم علماً بان شركة الجميل
للاستثمارات العامة قد اقامت القضية البدائية رقم 2016/4293 بداية حقوق عمان ضد كل
من :-

٤/١٤

1:- معالي وزير العدل بالاضافة الى وظيفته .

2:- رئيس تنفيذ محكمة بداية عمان بالاضافة الى وظيفته .

3:- مأمور تنفيذ محكمة بداية عمان بالاضافة الى وظيفته .

4:- مدير دائرة الاراضي والمساحة بالاضافة الى وظيفته .

5:- بنك المال الاردني .

6:- قسطة جبر محفوظ بطشون .

والتي موضوعها ابطال اجراءات التنفيذ في القضية التنفيذية رقم (2013/14808 ع)
التي تمت بواسطة دائرة تنفيذ محكمة بداية عمان على قطعة الارض رقم (1574) حوض
رقم (20) ام اذينه الجنوبي رقم (23) وما عليها من انشاءات .وبتاريخ 2018/2/28 صدر قرار محكمة بداية حقوق عمان في القضية البدائية اعلاه
والمتضمن الحكم بالغاء وابطال اجراءات البيع التي تمت بالدعوى التنفيذية رقم
2013/14808 ع التي تمت بموجب سند الرهن وفسخ سند التسجيل الذي تم بموجبه
وابطاله وابطال فسخ اي بيوع وعقود بيع اخرى تمت على قطعة الارض رقم 1574
حوض 20 واعادة الحال الى ما كان عليه .راجيا التكرم بالافصاح عن قرار الحكم اعلاه واعادة ثقة المساهمين بشركة الجميل والغاء
الغرامات المترصده على شركة الجميل للاستثمارات لديكم حتى تتمكن الشركة من تصويب
اوضاعه حسب الاصول .

مرفقا صورة عن قرار الحكم الابتدائي المشار اليه اعلاه .

واقبلوا الاحترام

وكيل شركة الجميل للاستثمارات

الكا هي محمد ابراهيم

هيئة الأوراق المالية
الدائرة الإدارية - الديوان

12 - نيسان - 2018

الرقم المسلسل : 1760

الجهة المتخصصة : إفصاح

تأريخ

السلكة الأردنية الهاشمية

السلطة القضائية

القرار

الصادر من قبل هيئة القاضي د. فايز الشجراوي

المأذون بإجراء المحاكمة وإصدار الحكم باسم صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية عيد الله الثاني ابن الحسين المعظم

بتاريخ ٢٠١٦/١٢/١٣

أقامت المدعية:

شركة الجميل للاستثمارات العامة رقم المنشأة الوطني (٢٠٠٠٣٠٦٩٣) المفوض بالتوقيع عنها عارف جميل عارف بركات وكلاؤها المحامون/ سليمان الختاتنة ومحمود النجداوي ويعقوب الزيود ولؤي اليميني ومحمد فريحات ومحمود الشعار.
عنوانها: جبل عمان / الدوار الثالث / خلف مستشفى عمان / عمارة رقم (٨).

هذه الدعوى بمواجهة المدعى عليهم:-

١. معالي وزير العدل بالإضافة الى وظيفته.
٢. رئيس تنفيذ محكمة بداية عمان بالإضافة الى وظيفته.
٣. مأمور تنفيذ محكمة بداية عمان بالإضافة الى وظيفته.
٤. مدير دائرة الاراضي والمساحة بالإضافة الى وظيفته.
يمثلهم المحامي العام المدني.
٥. بنك المال الأردني.
عنوانها : عمان / الشميساني.
٦. قسطه جبر محفوظ بطشون (بموجب طلب الإدخال رقم ٢٠١٧/ط/١٨٩) وكيله الأستاذ مراد معروف.

موضوع الدعوى:

١. بطلان إجراءات التنفيذ في القضية التنفيذية رقم (٢٠١٣/١٤٨٠٨ع) التي تمت بواسطة دائرة تنفيذ محكمة بداية عمان على قطعة الأرض رقم (١٥٧٤) حوض رقم (٢٠) أم أذينة الجنوبية لوحة رقم (٢٣) وما عليها من إنشاءات.
٢. وضع إشارة منع التصرف على قطعة الأرض رقم (١٥٧٤) حوض رقم (٢٠) أم أذينة الجنوبية لوحة رقم (٢٣) وما عليها من إنشاءات.
٣. طلب مستعجل لوقف السير بإجراءات التنفيذ في القضية التنفيذية رقم (٢٠١٣/١٤٨٠٨ع) والمنفذ فيها سند الرهن رقم (١٥٧٤).
٤. طلب إجراء الكشف المستعجل بواسطة خبراء مختصين في مجال محطات المحروقات والعقار والكهرباء والآلات والبناء والديكور، لإثبات واقع الحال على قطعة الأرض رقم (١٥٧٤) حوض (٢٠) أم أذينة الجنوبية لوحة (٢٣) من أراضي عمان وما عليها من إنشاءات وملحقات وتوابع.

قيمة الدعوى :

٢٠٠٠٠٠٠٠ مليوني دينار .

بالمحاكمة الجارية علناً،،،

بحضور وكيل المدعية ومساعد المحامي العام المدني ممثل المدعى عليهم الاول والثاني والثالث والرابع ووكيل المدعى عليه بنك المال الاردني تليت لائحة الدعوى ووكيل المدعي كررها وطلب ابراز حافظة مستنداته بكافة محتوياتها وإجازة البينة الشخصية والتمس وكيل المدعى عليه بنك المال الاردني والمساعد ابراز حافظة مستنداتها بكافة محتوياتها من ثم ورد الطلب رقم ٢٠١٧/٢٦٢٩/ط ومن ثم التمس وكيل المدعي اسقاط طلب الالزام رقم ٢٠١٧/٢٦٢٩ وقدم المسلسل رقم ٣ من البينات الموجودة تحت يد الغير وبذلك استكمل البينة من ثم قررت المحكمة ابراز حافظة مستندات المدعي بالمبرز م/١ وعدم اجازة البينة الشخصية وإبراز حافظة مستندات المدعى عليه الخامس بنك المال بالمبرز م ١/ع وإبراز حافظة مستندات الوكيل بالمبرز م ٢/ع وإبراز حافظة مستندات

طالب الادخال بالمبرز م ع / ٣ وبخصوص طلب رد الدعوى لعدم الاختصاص النوعي تقرر المحكمة ضم الطلب للدعوى على ان يصل الفصل به عند الفصل بالموضوع ومن ثم قدم وكيل المدعي مرافعته الخطية وتقع على ١٢ صفحة ومن ثم قدم الوكيل المدني مرافعته الخطية وتقع على صفحتين وقدم وكيل المدعي عليه بنك المال الاردني مرافعته الخطية وتقع على ١٤ صفحة وقدم وكيل طالب الادخال عن المدعي عليه مرافعته الخطية وتقع على ٧ صفحات وحيث تم التدقيق اعلان اختتام المحاكمة.

بالتدقيق نجد المحكمة أن المدعية اقامت الدعوى بمواجهة المدعي عليهم على سند من القول:

أولاً: تملك المدعية قطعة الأرض رقم (١٥٧٤) حوض (٢٠) أم أذينة الجنوبي لوحة رقم (٢٣) من أراضي عمان وما عليها من انشاءات.

ثانياً: قام المدعي عليه الخامس (بنك المال الأردني) بتنفيذ سند الرهن رقم (١٥٧٦) تاريخ ٢٠١٠/١٢/١٩ والبالغة قيمته (٢٠٠٠٠٠٠) مليوني دينار أردني لدى دائرة تنفيذ محكمة بداية عمان بالقضية الرقم (٢٠١٣/١٤٨٠٨ع).

ثالثاً: قامت دائرة تنفيذ محكمة بداية عمان بموجب القضية التنفيذية رقم (٢٠١٣/١٤٨٠٨ع) ببيع قطعة الأرض رقم (١٥٧٤) حوض (٢٠) أم أذينة من أراضي عمان وما عليها من بناء وانشاءات بالمزاد العلني دون ان تراخ الاصول والاجراءات الواجب اتباعها حسب احكام وقواعد القانون.

رابعاً: بالرغم من ان كافة الاجراءات المتبعة امام دائرة تنفيذ عمان بموجب الدعوى التنفيذية رقم (٢٠١٣/١٤٨٠٨ع) جاءت مخالفة للأصول والقانون الا انها استمرت في التنفيذ على اموال المدعية ((قطعة الأرض رقم (١٥٧٥) حوض رقم (٢٠) ام اذينة من اراضي عمان والمقام عليها محطة محروقات المرخصة بموجب رخصة المهن رقم ٣٦/٨ زهران شركة ام اذينة للمحروقات والرخصة ٣٨٢٣/٨ شركة محطة ام اذينة للمحروقات والرخصة رقم ٣٠٦٠/٨ زهران شركة الجميل للاستثمارات محطة محروقات والرخصة رقم ٣٨٢٣/٨ شركة محطة ام اذينة للمحروقات بناشر وكهرباء سيارات والرخصة رقم

٤٣٣٦/٨ شركة سامي جميل بركات مكتب استشارات مالية وعقارية بالإضافة الى انشاءات ومواد اخرى)) وقد باشرت دائرة تنفيذ محكمة بداية عمان اجراءات التنفيذ بإجراء معاملة وضع اليد على قطعة الأرض المشار اليها اعلاه .

خامساً: ان مباشرة اعمال التنفيذ على اموال المحكوم عليه يوجب على دائرة التنفيذ المختصة ان تقوم بإخطار المحكوم عليه على عنوانه حسب الاجراءات التي حددها القانون.

سادساً: لقد باشرت دائرة تنفيذ محكمة بداية عمان اجراءات التنفيذ دون تبليغ المدينة (المدعية) ودون تبليغ من يصح تبليغه حسب الأصول والقانون ، بل استند رئيس التنفيذ في قراراته الى تبليغ باطل شكلاً لاحتوائه على الشطب بالقلم شطب العنوان الصحيح المثبت على سند الرهن واعتماد عنوان وهمي وغير صحيح مضافاً بخط اليد ولا يوجد على التبليغ اية اختتام رسمية تعود لدائرة التنفيذ المختصة مما يترتب على ذلك بطلان التبليغ وكافة الاجراءات التي بنيت على هذا التبليغ لمجانبتها الأصول والقانون.

سابعاً: من اطلاع محكمتم الموقرة على العنوان المثبت على التبليغ الصادر عن دائرة التنفيذ دائرة تنفيذ محكمة بداية عمان تجد ان هذا العنوان المثبت على نسخة التبليغ هو عنوان وهمي وغير حقيقي ولا يعود للمدعية أو وكيلها حيث تجد ان التبليغ مرسل على العنوان الوهمي التالي (جبل عمان - بجانب شركة التأمين الأردنية - شركة الجميل للاستثمارات المالية) في حين أن هذا العنوان لا يعود للمدعية او وكيلها والعنوان الصحيح والمتفق عليه والمثبت على سند الرهن الذي تم تنفيذه في القضية التنفيذية رقم (٢٠١٣/١٤٨٠٨ع) هو ام انينه-بجانب الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي-شارع سعد بن ابي وقاص.

ثامناً: ان الإخطار مبلغ على عنوان لا يعود للمدعية ولا وكيلها وحيث ان العنوان لا يخص المدعية او وكيلها فان اجراء التبليغ يغدو مخالف للأصول والقانون.

تاسعاً: التبليغ موضوع الدعوى تم بشكل مخالف لأحكام وقواعد القانون المقررة ، فلم يراع المحضر الأصول الواجبة بنص المادة ٥/١٠ من قانون أصول المحاكمات المدنية كون المدعية شخص اعتباري (شركة) ولم يتم تبليغ أي من الأشخاص المنصوص على

تبلغهم الاخطار التنفيذي في ذات المادة لغايات السير باجراءات التنفيذ وعليه فان التبليغ وهذه الحالة بعد مخالفاً للقانون ومشوب بالبطلان.

عاشراً: لقد حدد القانون بشكل واضح وصريح وتفصيلاً كافة الاجراءات الواجب إتباعها ، وحيث أن كافة القواعد القانونية التي قررها المشرع الأردني تهدف الى حماية حقوق المتداعين وحقوق الغير وان عدم مراعاة هذه القواعد القانونية المقررة يترتب عليه البطلان سنداً لأحكام وقواعد القانون وبما ان جميع الاجراءات التي تمت في القضية التنفيذية رقم (٢٠١٣/١٤٨٠٨ع) جاءت مبنية على الاخطار التنفيذي الباطل وما بني على باطل فهو باطل وهذا ما نصت عليه المادة رقم (١٠٦) من قانون التنفيذ كونها تقع ضمن اختصاص قاضي الموضوع.

الحادي عشر: من خلال مطالعة محكمتمكم الموقرة تجد بأن وكيل المدعى عليه الخامس (بنك المال الأردني) ذكر في المحضر رقم (٢) تاريخ ٢٠١٤/٢/٢٠ من ملف القضية التنفيذية رقم (٢٠١٣/١٤٨٠٨ع) بأنه لم يتبلغ أي من الأشخاص المخولين بالتبليغ عن المدين والذي كان حرياً برئيس التنفيذ اتباع الأصول القانونية بإعادة التبليغ على العنوان الصحيح مما يترتب على ذلك بطلان جميع الاجراءات التي بنيت على القرار الصادر بتاريخ ٢٠١٤/٢/٢٠.

الثاني عشر: السند التنفيذي رقم (١٥٧٦) موضوع القضية التنفيذية رقم (٢٠١٣/١٤٨٠٨ع) هو عبارة عن سند رهن منظم لدى كاتب عدل الأراضي ومن خلال اطلاع محكمتمكم الموقرة على السند تجد أن تاريخ استحقاقه هو (غيب الطلب) وحسب احكام وقواعد القانون يجب ان يتم مطالبة المدين قبل التنفيذ عليه لاثبات الامتناع وليصبح السند قابلاً للتنفيذ وفقاً لما نصت عليه المادة (٦) من قانون التنفيذ التي نصت على ما يلي (لا يجوز التنفيذ الا بسند تنفيذي اقتضاء لحق محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء....) وبالنظر الى السند تجد المحكمة أن حلول اجل الوفاء مرتبط بمطالبة الدائن مدينة قبل اللجوء الى دائرة التنفيذ وقبل اتخاذ اي اجراء قضائي وحيث أن الدائن لم يقم بمطالبة مدينه ولم يثبت ذلك ب (اعذار) كون السند يخلوا من تاريخ الاستحقاق واستند فقط على (غيب الطلب) فان السند يفقد احد اركانها الأساسية وبالتالي فان السند وهذه الحالة لا يعد سنداً قابلاً للتنفيذ لعدم تحقق الشرط المحدد بالقانون وهو حلول الأجل.

الثالث عشر: من خلال مطالعة محكماتكم الموقرة لملف القضية التنفيذية رقم (٢٠١٣/١٤٨٠٨ع) المحضر رقم ٤ تجد بأن رئيس التنفيذ انتخب خبراء لغايات وضع اليد على العقار موضوع الدين وتقدير قيمته ولم يبين رئيس التنفيذ الأسس الذي اعتمد عليها في انتخابهم ولم يقدم اي من الخبراء ما يثبت بأنه مؤهل (مجاز) لهذه الغاية سيما وان الخبير المنتخب ايمن المعايطه ليس مجاز لدى دائرة الأراضي والمساحة صاحبة الاختصاص في اجازة الخبراء العقاريين.

الرابع عشر: لقد نص قانون التنفيذ في المادة رقم (١١٥) من صراحة (يطبق قانون اصول المحاكمات المدنية فيما لم يرد عليه نص في هذا القانون) وبالرجوع الى المحضر رقم (٦) من محاضر القضية التنفيذية رقم (٢٠١٣/١٤٨٠٨ع) فانه تم ذكر وعلى لسان مأمور التنفيذ بأن الخبراء قاموا بحلف اليمين امام مأمور التنفيذ وليس امام القاضي وفي هذا الاجراء مخالفة واضحة وصريحة لمنطوق نص المادة (٣/٨٣) من قانون اصول المحاكمات المدنية ، مما يجعل اساس تقرير الخبرة باطلاً وغير صحيح لمخالفته القانون.

الخامس عشر: لم يبين (الخبراء) المنتدبين الأسس والمبادئ التي اعتمدوا عليها في تقريرهم في تخمين وتقدير قيمة العقار والمنشآت المقامة عليه وتوابع العقار وموجوداته وملحقاتها مما يجعل تقريرهم مبهماً ومشوباً بعيوب جوهرية لعدم الدقة وعدم مراعاة الأسس العلمية في عملهم وكونهم ليسوا اهل اختصاص.

السادس عشر: من خلال مطالعة محكماتكم الموقرة لتقرير الخبرة على الصفحة رقم (٣) من ذات التقرير ، فقد تم ذكر بأن العقار يشتمل على محطة غبار زيت ولم يقم الخبراء بتقدير قيمة هذه المحطة ، ولم يتم احتساب قيمتها في التقرير النهائي الذي تم اعتماده من قبل رئيس التنفيذ مما يجعل تقرير الخبرة وكذلك التقدير النهائي غير صحيح وغير منصف بحق المدين وأمواله.

السابع عشر: وبالتناوب فان الخبراء المنتدبين لم يقوموا بوصف العقار وصفاً "دقيقاً" وخاصة فيما يتعلق بالبناء علماً بأن البناء يحتوي على عماره تجاريه مؤلفه من عدة طوابق ومكاتب لم يتم ذكرها في تقرير الخبره كما وأثن الخبراء لم يبينوا الية تقدير سعر المتر

الواحد للبناء من جهة الموقع التجاري المميز والوضع العام للبناء مما يجعل تقرير الخبيرة مجحفاً وغير صحيح.

الثامن عشر: ان تقرير الخبيرة باطلا كون الخبراء لم يبينوا في تقريرهم كيفية تحديد سعر المتر الواحد فيما يتعلق : بالكافتيريا والمطالآت الخلفيه ولم يأخذوا بعين الاعتبار للوضع العام للديكور والبلاط والأثاث الموجود فيها والمعدات المستخدمه فيها.

التاسع عشر: أن الخبراء لم يبينوا كيف تم تقدير قيمة الأرض او المعيار الذي تم الاستناد اليه في تنفيذ هذه الغايه ولم يتم الرجوع الى دائرة الأراضي والمساحه لتعزيز تقريرهم بالقيمه الحقيقيه لسعر متر الارض كما هو مثبت لدى دائرة الاراضي في حالة نقل الملكيه للعقار ، سيما وان موقع العقار مميز ولا يوجد سوا تلك المحطه (موضوع السند) لتلك المنطقه وان ثمن العقار الفعلي يتجاوز القيمه المقدره بكثير.

عشرون :ان تقرير الخبيرة باطل كونه قد خلا من تقدير كثير من موجودات المحطه ومرفقاتها من قبل اهل الأختصاص ومنها على سبيل الذكر لا الحصر :العدادات والمضخات وخزانات المحروقات تحت الأرض ، وبهذا يكون التقرير صادر عن غير أهل اختصاص ، مما يجعله باطلا وبحاجه الى اعاده تخمين من قبل خبراء مختصين في هذا المجال لمرعاة الكلفة التأسيسيه والقيمه الفعلية لهذه الموجودات والمرفقات.

واحد وعشرون: لم يراع الخبراء قيمة رخصة تأسيس المحطه- كونها بحاجه لخبير مختص في هذا المجال - حيث ان لها قيمة عالية كان من الواجب ذكرها في تقرير الخبيرة ،ولهذا ولكل ما سبق ذكره فان تقرير الخبيرة قد جاء باطلا ومجحفاً وغير واقعي ولا منطقي وفيه هدر لأموال المدين وضياح لحقوقه وفيه الاثراء على حساب المدين ، وفي هذا مخالفة صريحة وواضحة للقانون.

اثنان وعشرون: ان اعلان بيع العقار بواسطة دائرة التنفيذ بالوصف المحدد من قبل الخبراء والذي جاء مخالفاً للواقع والأصول والقانون يشكل مخالفة لأحكام وقواعد القانون ومما يترتب عليه بطلان اعلانات البيع بالمزاد العلني كون تقرير الخبيرة باطلاً .

ثلاثة وعشرون: لقد خالف الدائن صريح القانون وكذلك رئيس التنفيذ بتجاهل الغاية من الاعلان بواسطة النشر وهي جلب عدد من المزايدين بالاعتماد في اعلانات البيع على

صحف ليست واسعة الانتشار جريدتي الانباط والديار (رغم ضخامة المبلغ المطالب به وان دل هذا انما يدل على سوء نية الدائن وتعده الإضرار بالمدين.

رابع وعشرون: لقد تجاهل نص المادة (٣/١٣) فقره د من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين بعدم توجيه اخطار للمدين بالقرار الصادر في المحضر رقم (٢٧) والمتضمن انذار المدين انذاراً نهائياً بلزوم تأدية الدين وتوابعه سيما وان هذا القرار الصادر في المحضر (٢٧) تاريخ ٢٩/١١/٢٠١٥ اجراء يستوجب اخطار المدين وحيث ان هذا الاجراء لم يتم فتعدوا الاجراءات اللاحقة سابقة لأوانها مما يترتب عليه بطلان جميع هذه الاجراءات.

خمس وعشرون: ان كافة الاجراءات المتبعة والمتخذة في القضية التنفيذية مخالفة للأصول والقانون ومشوبة بالبطلان.

ست وعشرون: لقد حدد القانون بشكل واضح مفصل وصريح كافة الاجراءات الواجب اتباعها لبيع الأموال غير المنقولة بموجب احكام وقواعد قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وقانون التنفيذ وحيث ان كافة القواعد القانونية التي قررها المشرع الأردني تهدف لحماية حقوق المتداعين والغير وان عدم مراعاة هذه القواعد القانونية المقررة يترتب عليه البطلان سنداً لأحكام وقواعد القانون.

هذه الوقائع ثابتة للمحكمة من خلال ما يلي:

١- صورة طبق الاصل عن شهادة لمن يهمل الامر تبين المفوض بالتوقيع عن الشركة المدعية .

٢- صورة عن سند تسجيل ومخطط اراضي ومخطط موقع تنظيمي قطعة الارض رقم ١٥٧٤ حوض ٢٠ ام اذينة الجنوبي من اراضي عمان وما عليها من انشاءات وملحقات .

٣- صورة طبق الاصل عن سند الرهن رقم ١٥٧٦ المنظم على قطعة الارض رقم ١٥٧٤ حوض رقم ٢٠ ام اذينة الجنوبي والمنفذ في القضية التنفيذية رقم ٢٠١٣/١٤٨٠٨.ع.

- ٤- صورة طبق الاصل عن الاخطار التنفيذي في القضية التنفيذية رقم
٢٠١٣/١٤٨٠٨ ع.
- ٥- صورة طبق الاصل عن المحضر التنفيذي رقم ٢ في القضية التنفيذية رقم
٢٠١٣/١٤٨٠٨ ع.
- ٦- صورة طبق الاصل عن المحضر التنفيذي رقم ٦ في القضية التنفيذية رقم
٢٠١٣/١٤٨٠٨ ع.
- ٧- صورة طبق الاصل عن المحضر التنفيذي رقم ٢٧ في القضية التنفيذية رقم
٢٠١٣/١٤٨٠٨ ع.
- ٨- صورة طبق الاصل عن تقرير الخبرة الذي تم في القضية التنفيذية رقم
٢٠١٣/١٤٨٠٨ ع على قطعة الارض رقم ١٥٧٤ حوض ٢٠ ام اذينة الجنوبي.

بتطبيق القانون على الوقائع الثابتة نجد المحكمة:

اولاً:- فيما يتعلق بالشق المتعلق بالادعاء ببطلان الاخطار التنفيذي وبطلان تقرير وضع اليد والكشف مما يترتب عليه بطلان اجراءات البيع والاحالة القطعية وردا على ذلك تجد المحكمة ان المدعية شركة الجميل للاستثمارات العامة هي شخص اعتباري وبما ان المشرع في المادة ١٠ من قانون اصول المحاكمات المدنية حدد كيفية تبليغ الشركة وتجد المحكمة وبالرجوع إلى الملف التنفيذي وبما يتعلق بالاخطار التنفيذي ان المحضر قام بالشرح (بعد الذهاب للعنوان المراد تبليغه بالذات ولتعذر المطلوب تبليغه بالذات فتمت بعرض التبليغ على الموظفين المستخدمين بالشركة ورفضوا الاستلام والتوقيع يوم الثلاثاء ٢٦/١١/٢٠١٨ الساعة ١١.٤٠ ظهرا)

وحيث نصت المادة ١٠ من قانون اصول المحاكمات المدنية:

مع مراعاة اجراءات التبليغ المنصوص عليها في اي قانون آخر تسلم الاوراق القضائية على الوجه الآتي :

١.

٢.

٣.

..... ٤

٥. ما يتعلق بالشركات والجمعيات وسائر الأشخاص الاعتبارية الاخرى ، تسلم الاوراق القضائية في مراكز ادارتها لمن ينوب عنها قانونا او احد القائمين على ادارتها او احد الشركاء المتضامنين او لمن يقوم مقام أي من هؤلاء ، واذا لم يكن لها مركز ادارة فتسلم هذه الاوراق لاي من الاشخاص المذكورين من غير المستخدمين في مركزها سواء بشخصه او في محل عمله او في موطنه الاصلي او المختار ، واذا كان التبليغ متعلقا بفرع الشركة فيسلم الى الشخص المسؤول عن ادارته او من ينوب عنه قانونا .

..... ٦

..... ٧

..... ٨

..... ٩

وتجد المحكمة بالرجوع إلى هذا الاخطار انه ورد عنوان المحكوم عليه عمان - ام اذينة - شارع سعد بن ابي وقاص - مبنى رقم ٤٥ - محطة محروقات ام اذينة .
وبالرجوع إلى سند الرهن نجد المحكمة ان عنوان المدعي شركة الجميل للاستثمارات العامة ام اذينة - بجانب الشركة المتخصصة للتاجير التمويلي - شارع سعد بن ابي وقاص .

وبينما تم شطب العنوان الوارد على مذكرة الاخطار وتم وضع عنوان جديد جبل عمان بجانب شركة التامين الأردنية - شركة الجميل للاستثمارات العامة وبالتالي فان المحكمة لا تستطيع بسط رقابتها فيما يتعلق بهذا الاخطار اين الجهة التي توجه إليها المحضر بالتبليغ هل العنوان الوارد على مذكرة الاخطار والذي تم شطبه ام العنوان الذي تم اضافته بخط اليد أو العنوان الوارد على سند الرهن.

وبالتالي فإن تبليغ المدعية المحكوم عليها تم بصورة غير اصولية وغير قانونية مما يجعل من التبليغ تبليغاً باطلاً وغير منتج ولا يرتب أي أثر .

وعلى هذا جاء قرار محكمة التمييز الاردنية /مدني رقم ٢٠١٥/٢٥٢١ (هيئة عادية)
تاريخ ٢٤/٣/٢٠١٦/منشورات مركز عدالة

١. إذا كانت المدعى عليها الأولى (شركة بسام ناجي جورجيس وشريكه) هي شركة
توصية بسيطة وهي مسجلة لدى الجهات الرسمية فان المادة (٥/١٠) من قانون أصول
المحاكمات المدنية قد رسمت طريقاً لتبليغها بحيث تسلم الأوراق القضائية في مركز
إدارتها لمن ينوب عنها قانوناً أو أحد القائمين على إدارتها أو أحد الشركاء المتضامنين
أو من يقوم مقام أحد هؤلاء. وحيث الثابت من خلال شهادة تسجيل الشركة بأن المفوض
بالتوقيع عن المدعى عليها الأولى هو المدعى عليه الثانية دون أن يرد اسم للمتبلغ محمد
الشوبكي الذي تبلغ عنها بصفته مستخدم مسؤول في الشركة. وبالتالي فإن تبليغ المدعى
عليهما تم بصورة غير أصولية وغير قانونية مما يجعل من التبليغ تبليغاً باطلاً وغير
منتج في هذه الدعوى ولا يرتب أي أثر وبالتالي تكون دعوى المدعي سابقة لأوانها
ومستوجبة الرد.

ثالثاً: فيما يتعلق بتقرير وضع اليد:

ان رئيس التنفيذ انتخب خبراء لغايات وضع اليد على العقار موضوع الدعوى وتقدير
القيمة وتجد المحكمة بالرجوع إلى المادة ٧١ من قانون التنفيذ والتي نصت يطبق اصول
المحاكمات المدنية فيما لم يرد عليه نص في هذا القانون .

نصت المادة ٧١ من قانون التنفيذ:

يقرر الرئيس وبناء على طلب اي من ذوي الشأن او المحكوم عليه طرح العقار بالمزاد
العلمي ويقوم المأمور بوضع اليد على العقار مستعيناً بخبير او اكثر يسميه الرئيس .

ونصت المادة ٧٢ من ذات القانون:

أ . ينتقل المأمور مع الخبير إلى مكان العقار لتقدير قيمته ووضع اليد عليه وتنظيم محضر
بذلك وللرئيس التفويض باستعمال القوة الجبرية عند الضرورة.

ب. يجب ان يشتمل المحضر على رقم العقار ومساحته وحدوده وأوصافه وقيمه المقدرة
وبيان ما إذا كان المدين ساكناً فيه أو أنه مشغول من الغير واسمه ومستنده في الأشغال .

ونصت المادة ١١٧ من قانون التنفيذ :

يطبق قانون اصول المحاكمات المدنية فيما لم يرد عليه نص في هذا القانون.

ونصت المادة ٨٣ من قانون اصول المحاكمات المدنية (قبل التعديل باعتبار هذا النص ساري المفعول على وقائع الدعوى):

- ١- للمحكمة في اي دور من ادوار المحاكمة ان تقرر الكشف والخبرة من قبل خبير او اكثر على اي مال منقول او غير منقول او لاي امر ترى لزوم اجراء الخبرة عليه . فاذا اتفق الفرقاء على انتخاب الخبير او الخبراء وافقت المحكمة على تعيينهم والا تولت انتخابهم بنفسها ويتوجب عليها ان تبين في قرارها الاسباب الداعية لاجراء الكشف والخبرة والغاية من ذلك مع تحديد مهمة وتامر بايداع النفقات وتعيين الجهة المكلفة بها ويجوز لها ان تقوم بالكشف بكامل هيئتها او تنتدب احد اعضائها للقيام به .
- ٢: يجوز للمحكمة ان تقوم بالكشف والخبرة بكامل هيئتها او ان تنتدب احد اعضائها للقيام بذلك .

٣. بعد ايداع نفقات الكشف والخبرة يدعو رئيس المحكمة او القاضي الذي تنتدبه المحكمة من اعضائها الخبير او الخبراء والفرقاء للاجتماع في الزمان والمكان المعينين ويبين للخبير او الخبراء المهمة الموكولة اليهم ويسلمه الاوراق اللازمة او صوراً عنها ويحلفه اليمين بان يؤدي عمله بصدق وامانة ويحدد للخبير او الخبراء ميعادا لايداع التقرير واذا لم يتمكن من ابداء الخبرة اثناء الكشف ينظم محضرا بهذه الاجراءات يوقع من الحاضرين .
٤. بعد ايداع تقرير الخبرة يبلغ كل من الفرقاء نسخة عنه ثم يتلى علنا في الجلسة وللمحكمة من تلقاء نفسها او بناء على طلب احد الخصوم ان تدعو الخبير للمناقشة ولها ان تقرر اعادة التقرير اليه او اليهم لاكمال ما ترى فيه من نقص او تعهد بالخبرة الى آخرين ينتخبون حسب الاصول .

وبناء على هذه النصوص تجد المحكمة ان المشرع وفي المادتين ٧١ و ٧٢ من قانون

التنفيذ حدد وظيفة مامور التنفيذ وهي:

- ١- وضع اليد على العقار .

٢- تنظيم محضر وضع اليد .

وبالتالي فإنه فيما لم يرد عليه نص في قانون التنفيذ يجب العودة إلى احكام قانون اصول المحاكمات المدنية تحديدا المادة ٨٣ من قانون اصول المحاكمات المدنية وبالتالي فإن قيام مامور التنفيذ بتحليف الخبراء اليمين القانونية خروجاً عن الصلاحيات المعطاة له اذ لم يرد بقانون التنفيذ ان مامور التنفيذ هو الذي يقوم بتحليف الخبراء اليمين لان تحليف الخبراء من وظيفة رئيس التنفيذ استنادا لسببين :

الاول ان المشرع وفي نصوص قانون التنفيذ حدد واجبات مامور التنفيذ صراحة .
ثانيا ان المشرع وفي نصوص قانون التنفيذ حدد واجبات رئيس التنفيذ صراحة بالإضافة إلى القيام باجراءات الكشف والخبرة المنصوص عليها بالمادة ٨٣ من قانون التنفيذ ومنها تحليف الخبراء اليمين اذ لو اراد المشرع ان ينص على قيام مامور التنفيذ بتحليف الخبراء اليمين لنص على ذلك وهذا ما لم يذكره المشرع .
مما يبني على ذلك ان قيام مامور التنفيذ بتحليف الخبراء اجراء مخالف للقانون ويترتب عليه بطلان معاملة وضع اليد .

ثالثا فيما يتعلق بتقرير وضع اليد بتدقيق المحكمة لهذا التقرير تجد المحكمة انه اعتراه الكثير من الخلل والعيوب ومنها عدم تقدير قيمة بعض المنشآت ومنها :

١- محل غير الزيت وتبلغ مساحته $44 = 4 \times 11$ متر مربع من بلاط السيراميك السقف من الباطون والارضية من بلاط الموزايكو ويوجد ٦ فوق المحل .

٢- محل بيع الاطارات وتبلغ مساحته ٣٢ متر مربع تقريبا ويوجد به سدة ارضية من السيراميك والواجهة امامية من الزجاج .

٣- غرفة ملابس عمال وهي عبارة غرف صغيرة عدد ٢ بمساحة ٥ متر مربع وهي من ضمن الطابق الارضي .

٤- مظلة العدادات الرئيسية مظلة تتكون من الاعمدة وسقف من الباطون بابعاد ١٥ م \times ٧ م جزء من السقف عليه بناء غرفة مكتب ومع مستوى عقدة الطابق الارضي فان مساحة المظلة $7 \times 15 = 105$ م

- ٥- بناء السدة فوق محل بيع الاطارات هو عبارة عن مكاتب عدد ٢ + حمام يتكون من مقعدة ومغسلة + شطافة افرنج تبلغ مساحته ٣٥ م .
- ٦- الجزء الاول من الطابق الارضي يحتوي صالة عدد ٢ مكاتب ارضية ومطبخ صغير
- ٧- التدفئة المركزية
- ٨- مكرر الدرج + دريزين حديد

وبالرجوع إلى تقرير الخبرة تجد المحكمة ان جميع ما ذكرته بالفقرات السابقة لم يتم تقدير قيمتها من قبل الخبراء الامر الذي يؤدي إلى ضعف الرغبة والاقبال إلى الدخول بالمزايدة خلافا لاحكام قانون التنفيذ بالإضافة إلى ان عدم وصف العقار المعطن عن بيعه بالمزاد العلني وصفا دقيقا يؤدي إلى التقليل من القيمة الحقيقية وبالتالي الحاق الضرر بالمدين . ((وعلى هذا جاء قرار محكمة التمييز الاردنية بصفتها الحقوقية رقم ١٩٩٥/١٥٧ (هيئة خماسية) تاريخ ١٠/٤/١٩٩٥/منشورات مركز عدالة

* عدم وصف العقار المعطن عن بيعه بالمزاد العلني تنفيذا لسند الدين وعدم ذكر مكان وجود العقار ومنطقة تنظيمه والاشارة الى الابار الارتوازية والمخازن الموجودة ضمن العقار ومساحة المصنع المقام على العقار، الامر الذي يؤدي الى ضعف الرغبة والاقبال الى الدخول بالمزايدة مخالف لاحكام المادة (٩٢ / ٢) من قانون الاجراء التي اوجبت ان يتضمن اعلان البيع جميع اوصاف العقار عند وضع اليد، وعليه فان الحكم المستأنف القاضي بالغاء جميع اجراءات البيع في محله وموافق للقانون)).

وراجع قرار محكمة التمييز رقم ٢٠١١/١٠٩٨ هيئة خماسية تاريخ ٢٠١١/٦/١ .

هذا من جانب ومن جانب اخر انه ورد بالتقرير بعض المصطلحات المبهمة وذلك على الصفحة قبل الاخيرة حيث ذكر الخبراء انه (تم تقدير البناء انشائيا فقط) ولكن المحكمة تستخلص من هذه العبارة ان الخبراء لم يقوموا بتقدير قيمة الادوات والعدد والالات الموجودة مما يبني على ذلك ان تقرير الخبرة قد اعتراه النقص والجهالة.

وتجد المحكمة بالرجوع إلى ذات التقرير ان هناك رخص مهنية سارية المفعول للعقار موضوع الدعوى ومنها رخصة محروقات عدد ٢ ورخصة بناشر وكهرباء سيارات

ورخصة مكتب استشارات مالية ومكتبية قام الخبراء بتقدير قيمة قطعة الارض بصفة اجمالية دون تفصيل لثمان المتر المربع الواحد واثر الرخصة على العقار موضوع الدعوى حيث قاموا بتقدير سعر المتر بمبلغ ١٢٠٠ دينار جملة وتفصيلا.
مما ينبغي على ذلك ان تقرير وضع اليد اعتراه الكثير من النقص والغموض لما من ذلك من اثر من عرض العقار للبيع .

وعليه تأسيساً لما تقدم تقرر المحكمة ما يلي:

- ١- عملاً بأحكام المادة ١٥ من قانون وضع الأموال الغير منقولة تأميناً للدين الحكم بإلغاء وإبطال إجراءات البيع التي تمت بالدعوى التنفيذية رقم ٢٠١٣/١٤٨٠٨ ع التي تمت بموجب سند الرهن وفسخ سند التسجيل الذي تم بموجبها وإبطاله وإبطال فسخ اي بيوع وعقود بيع أخرى تمت على قطعة الأرض رقم ١٥٧٤ حوض ٢٠ ام اذينة الجنوبي لوحة رقم ٢٣ من اراضي عمان وإعادة الحال إلى ما كان عليه.
- ٢- عملاً بأحكام المادتين ١٦١ و١٦٦ من الأصول المدنية تضمنين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف ومبلغ ١٠٠٠ دينار أتعاب محاماة .

قراراً وجاهياً قابلاً للاستئناف صدر باسم حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني

ابن الحسين وأفهم علناً بتاريخ ٢٠١٨/٢/٢٨

القاضي

الكتابة

رائد ابو سارة