

## وزارة العدل

## القرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار  
الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية  
عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد أحمد المومني  
وعضوية القضاة السادة  
محمد طلال الحمصي، هاني قاقيش، محمد الرجوب، محمد البدر

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١٠/١٢٩٦

التمييز الأول :-

التمييز :- مساعد النائب العام / إربد المنتدب من المحامي العام المدني .

التمييز ضده :- حسن يوسف شاكر منسي / وكيله المحامي بكر أبو عبيد.

التمييز الثاني :-

التمييز :- نصر عبد الله حسن ياسين / وكيله المحامي بكر نمر أبو عبيد.

التمييز ضده :- حسن يوسف شاكر منسي / وكيله المحامي قصي بني ملح.

قدم في هذه القضية تمييزان الأول بتاريخ ٢٠١٠/٢/٧ ومقدم من مساعد النائب  
العام والثاني بتاريخ ٢٠١٠/٢/٢٨ وذلك للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف  
حقوق إربد في القضية رقم (٢٠١٠/٥٥) فصل ٢٠١٠/١/٣١ المتضمن رد الاستئنافين  
موضوعاً وتأبيد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق إربد رقم  
(٢٠٠٨/١٧٨٦) فصل ٢٠٠٩/١١/١٩ القاضي :-

(( ١- الحكم بإبطال التبليغات الجارية في معاملة تنفيذ سندات الدين ذوات الأرقام  
٩٣/٤٤٥ تاريخ ١٩٩٣/٦/١٩ رقم المعاملة (٢٦) و ٩٥/٨٨٩ تاريخ  
١٩٩٥/١٢/١٠ رقم المعاملة (٢٣) واعتبار جميع الإجراءات اللاحقة لهذه

التبليغات والمتعلقة بملف معاملة تنفيذ هذه السندات في معاملة تنفيذ سندات الدين رقم (٢٠٠٢/٢) تاريخ ٢٠٠٢/١/٣٠ باطلة.

٢- وإبطال قرار الإحالة القطعية الصادر بمقتضاها وإبطال سندات التسجيل الصادرة بموجب ذلك وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبلها وذلك بإعادة تسجيل قطعة الأرض رقم (٢٦٨) حوض رقم (٢) المطارق البارحة من أراضي إربد باسم مالكة السابق المدعي حسن يوسف شاكر منسي وتضمن المدعى عليهما الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة مناصفة بينهما المدعي)).

وتتلخص أسباب التمييز الأول بما يلي :-

- ١- أخطأت المحكمة بعدم الرد على كافة أسباب الاستئناف بشكل مفصل ودقيق ، وفقاً لأحكام المادة (٤/١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية .
- ٢- أخطأت المحكمة بقرارها المتضمن تأييد قرار محكمة الدرجة الأولى بإبطال معاملة تنفيذ الدين مع أن كافة إجراءات التبليغ تمت بصورة سليمة ووفق أحكام القانون .
- ٣- أخطأت المحكمة بعدم رد الدعوى كون جميع إجراءات البيع تمت بصورة أصولية وقانونية وكافة البيانات المقدمة من الجهة المدعى عليها أثبتت ذلك .
- ٤- أخطأت المحكمة بقرارها المتضمن إلزام المدعى عليها بالرسوم والمصاريف والأتعاب مع أن الإجراءات التي قامت بها الجهة المدعى عليها صحيحة وموافقة للقانون وباشرها موظفون مختصون .
- ٥- القرار المميز غير معلل تعليلاً قانونياً كافياً .

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

وتتلخص أسباب التمييز الثاني بما يلي :-

- ١- أخطأت محكمة الدرجة الثانية عندما نظرت وفصلت الدعوى الاستئنافية تدقيقاً ولم تنظرها مرافعة مع الأخذ بعين الاعتبار أن قيمة الدعوى ثلاثون ألف دينار .

٢- أخطأت محكمة الدرجة الأولى عندما لم تأخذ بأسباب الاستئناف من حيث الطعن بالوكالة التي تم بموجبها قيد ومتابعة الدعوى لبطلان الوكالة المذكورة .

٣- أخطأت محكمة الدرجة الأولى والثانية من حيث عدم تطبيق نص المادة (١٥/٢/أ) من قانون المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ .

٤- أخطأت محكمتا الدرجة الأولى والثانية بعدم تطبيق القانون المعدل المشار إليه أعلاه (المادة ١٥/٣/ب+أ) والتي تنص على انه : ( تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام هذا القانون المعدل صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير ) .

٥- أخطأت محكمتا الدرجة الأولى والثانية بأن طبقا أحكام الفقرة (ج/٣/١٥- من ذات القانون المعدل ) مع أن أحكام هذه الفقرة ليست واجبة التطبيق وإنما أحكام الفقرتين ( أ+ب/١٥- من ذات القانون المعدل ) .

٦- أخطأت محكمتا الدرجة الأولى والثانية بعدم الأخذ بتوجه المشرع الصريح والضمني بعدم سماحه بإقامة مثل هذه الدعوى لما تمثله من ضرر كبير على مبدأ استقرار المعاملات العقارية .

٧- أخطأت محكمتا الدرجة الأولى والثانية بعدم إجراء الخبرة الفنية على العقار موضوع الدعوى لبيان انه لم تجر عليه أية تحسينات جوهرية وبالتالي إلزام الخزينة بما تصادق عليه من لا يمثلها وبما اقر به آخر .

٩- ان كافة التبليغات الجارية في معاملة البيع موضوع الدعوى موافقة للقانون حيث نصت المادة (٦) من الأصول المدنية على أن : ( كل تبليغ بواسطة المحضرين ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ....) وحيث ان تعليمات تنفيذ الدين لسنة ٢٠٠٢ الصادرة بموجب القانون رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ الفقرة (ب) : تنص على انه يتم تبليغ الإنذارات بواسطة رجال الأمن العام التابع لهم مكان إقامة المطلوب تبليغهم أو مكان عملهم الأمر الذي يعني بأن التبليغات تمت بصورة موافقة للأصول وللقانون .

١٠- أخطأت محكمة الدرجة الأولى والثانية بعدم إجازة سماع البينة الشخصية لإثبات واقعة إشغال المميز ضده لجزء من العقار موضوع الدعوى كمستأجر طيلة الفترة السابقة لإقامة هذه الدعوى .

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

## القرار

وبالتدقيق والمداولة نجد أن المدعي / المميز ضده قد أقام بتاريخ

٢٠٠٨/٨/١٩ الدعوى رقم (٢٠٠٨/١٧٨٦) لدى محكمة بداية إربد بمواجهة كل من:-

١- مدير تسجيل أراضي إربد بالإضافة لوظيفته .

٢- نصر عبد الله حسن ياسين .

بموضوع إبطال تبليغات وإبطال إجراءات البيع بالمزاد العلني وفسخ وإبطال سند التسجيل الصادر عن تنفيذ سندي تأمين الدين رقم (٤٤٥) تاريخ ١٩٩٣/٦/١٩ ورقم (٨٨٩) تاريخ ١٩٩٥/١٢/١٠ الواقعين على قطعة الأرض رقم (٢٦٨) حوض (٢) المطارق من أراضي البارحة ومطالبة بعطل وضرر وقدر دعواه بمبلغ (٣٠١٠) دنانير لغايات الرسوم وقد أسسها على سند من القول :-

بأنه في التاريخين أعلاه قام برهن قطعة الأرض المذكورة مساحتها (٥٨٦) م<sup>٢</sup> لصالح البنك العقاري المصري العربي بموجب سندي تأمين الدين المذكورين سابقاً وانه بتاريخ ٢٠٠٠/٣/٢٠ قام البنك بتنفيذ سندي الرهن لدى دائرة تسجيل أراضي إربد وتم إحالة قطعة الأرض لصالح المدعى عليه الثاني وصدر له سند تسجيل وان كافة الإجراءات والتبليغات التي تمت في البيع جرت بصورة مخالفة للقانون والأصول .

باشرت محكمة البداية نظر الدعوى فقدم مساعد المحامي العام المدني الطلب رقم (٢٠٠٨/٤١٧) لرد الدعوى ببطل العطل والضرر قبل الدخول بالأساس لمرور الزمن وتقرر بتاريخ ٢٠٠٩/٣/٢٩ رد المطالبة بالعطل والضرر وإرجاء البت بالرسوم والمصاريف لحين البت في الدعوى الأصلية والانتقال لنظر الدعوى .

وبعد أن استكملت إجراءات المحاكمة على النحو المبين بمحاضر الدعوى أصدرت المحكمة بتاريخ ٢٠٠٩/١١/١٩ حكمها المتضمن ما يلي :-  
١- الحكم بإبطال التبليغات الجارية في معاملة تنفيذ سندات الدين ذوات الأرقام (٩٣/٤٤٥ و ٩٥/٨٨٩) واعتبار جميع الإجراءات اللاحقة لهذه التبليغات والمتعلقة بملف معاملة تنفيذ هذه السندات باطلة .

٢- إبطال قرار الإحالة الصادر بمقتضاها وسندات التسجيل الصادرة بموجب ذلك وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبلها وذلك بإعادة تسجيل قطعة الأرض رقم (٢٦٨) حوض (٢) المطارق البارحة من أراضي إربد باسم مالكة السابق ( المدعي ) وتضمن المدعى عليهما الرسوم والمصاريف وخمسمائة دينار أتعاب محاماة مناصفة بينهما لصالح المدعي .

لم يقبل مساعد المحامي العام المدني بهذا الحكم كما لم يقبل به المدعى عليه الثاني فطعنا فيه باستئنافين حيث قررت محكمة استئناف إربد في القضية رقم (٢٠١٠/٥٥) بتاريخ ٢٠١٠/١/٣١ رد الاستئنافين موضوعاً وتأييد القرار المستأنف .

لم يقبل المساعد والمدعى عليه الثاني بالقرار الاستئنافي فطعنا فيه تمييزاً حيث قدم المساعد طعنه بتاريخ ٢٠١٠/٢/٧ وقدم المدعى عليه الثاني طعنه بتاريخ ٢٠١٠/٢/٢٨ وكلاهما ضمن المهلة القانونية حيث تبلغ المساعد القرار المذكور بتاريخ ٢٠١٠/٢/٣ وتبلغه المدعى عليه الثاني بتاريخ ٢٠١٠/٢/٩ .  
وتبلغ وكيل المميز ضده لائحتي التمييز ولم يقدم جواباً عليها .

وعن أسباب تمييز المدعى عليه الثاني ( نصر ياسين ) :-

وفيما يتعلق بالسبب الأول من حيث نظر الاستئناف تدقيقاً فإن الطاعن لم يطلب نظره مرافعة وبهذا فإن نظر الطعن تدقيقاً لا يخالف القانون مع الإشارة إلى أن قيمة الدعوى ليست ثلاثين ألف دينار وإنما بقدر بدل الإحالة وهو (٣٦٠٥٠) ديناراً وعليه فإن هذا السبب مستوجب الرد .

وعن السبب الثاني من حيث الطعن بصحة الوكالة التي أقيمت بموجبها الدعوى .

فإن الوكالة المشار إليها قد تضمنت الخصوص الموكل به وأسماء الخصوم والمحكمة التي ستقام أمامها الدعوى ومصادق عليها من المحامي الوكيل وموقعة من الموكل .

وعليه فإن هذا السبب مستوجب الرد .

وعن الأسباب الثالث والرابع والخامس والسادس والسابع والتاسع ( ولا يوجد سبب ثامن ) .

والتي ينعى فيها الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بعدم تطبيق أحكام القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ ( المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين ) بصورة صحيحة والخطأ بتطبيق المادة (١٥/٣/ج) من القانون المذكور وأن الواجب التطبيق هو المادة (١٥/أ+ب) من القانون .

ورداً على هذه الأسباب التي هي مناط الفصل في الدعوى فإن القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين قد تضمن إلغاء المادة (١٥) من القانون الأصلي ووضع نصاً جديداً للمادة (١٥) جاء فيها فقرة (٣) : -

أ- تعتبر جميع التبليغات التي أجزتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام هذا القانون صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير .

ب- تسري أحكام البند (أ) من هذه الفقرة على ما لم يكن قد فصل فيه من القضايا المنظورة أمام المحاكم .

وهذا التعديل يُطبق على القضايا المنظورة أمام المحاكم وقت صدوره والتي لم يكن قد فصل فيها .

وحيث صدر القانون في ٢٠٠٩/٣/١ وكانت هذه الدعوى منظورة فهو ينطبق عليها بأثر فوري .

وتفسير هذا النص وتطبيقه يقتضي اعتبار جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي في معاملات تنفيذ الدين صحيحة ومنتجة لآثارها والمقصود بذلك التبليغات بواسطة الشرطة وفقاً لتعليمات تنفيذ الدين .  
وعليه فإنه يتعين بحث ما إذا جرت التبليغات بصورة أصولية بغض النظر عن الجهة التي أجرت هذه التبليغات فإن كانت موافقة للأصول كانت معاملة التنفيذ أصولية .

أما الاستثناء 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 غير المنقول الذي كان مسجلاً باسم المحال عليه العقار قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ هذا القانون وبدون إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية عليه .

ومقتضى هذا الاستثناء انه لا تعتبر التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل قبل نفاذ هذا القانون صحيحة ومنتجة لآثارها بمعنى آخر يمكن الطعن فيها وبعدم صحتها لأنها جرت بواسطة الشرطة وتطبيق هذا الاستثناء يكون على : المال غير المنقول الذي كان مسجلاً باسم المحال عليه العقار قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ هذا القانون أي أن يكون العقار قد سجل باسم المحال عليه قبل التسعين يوماً السابقة لنفاذ القانون أي في الفترة من ٢٠٠٨/١٢/١ وحتى ٢٠٠٩/٣/١ وعلة ذلك أن البيع والإحالة يكون في فترة زمنية قريبة لن يُضار المشتري من دعوى إبطال التبليغات إذا أقيمت ضده .

والشرط الثاني الملازم لهذه المدة أن لا يكون قد جرى إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية على العقار وعلة ذلك أيضاً ان لا يُضار المشتري من دعوى إبطال التبليغات فلا يكون قد تكلف مالياً أنفقه على العقار لإحداث منشآت أو تحسينات جوهرية عليه.

وفي ضوء هذا التفسير الذي توصلت إليه محكمتنا يتعين البت بهذه الدعوى ، وعليه فإن اعتماد المحكمة على أن العقار مسجل باسم المحال عليه منذ عام ٢٠٠٠ لم يكن في محله وبالتالي لا إنتاجية لكون العقار قد أجريت عليه تحسينات أم لم تجر ، لأن الشرط الأول لم يتحقق وهو أن يكون العقار مسجلاً باسم المحال عليه في الفترة من ٢٠٠٨/١٢/١ حتى ٢٠٠٩/٣/١ على النحو الذي أشرنا إليه .

وحيث توصلت محكمة الاستئناف لخلاف ما توصلنا إليه فإن هذه الأسباب ترد على القرار المميز وتوجب نقضه .

وعن السبب العاشر من حيث عدم قبول البيئة الشخصية لإثبات واقعة إشغال المميز ضده لجزء من العقار موضوع الدعوى كمستأجر طيلة الفترة السابقة لإقامة هذه الدعوى فقد كان على محكمة الاستئناف الاستجابة لهذا الطلب ومن ثم تبحث إنتاجية البيئة المذكورة في طلب إبطال إجراءات بيع العقار موضوع الدعوى بعد وزن وتقدير مجمل البيّنات المقدمة في الدعوى وما إذا كان ذلك يعتبر تنازلاً من المدعي بطلب إبطال البيع وعليه فإن هذا السبب يرد على القرار المميز ويوجب نقضه .

وعن أسباب تمييز مساعد المحامي العام المدني :-

وفيما يتعلق بالسبب الأول ومع مراعاة ردنا على أسباب تمييز المدعي عليه الثاني التي أوجبت نقض القرار المميز فإن محكمة الاستئناف قد ردت على أسباب الاستئناف مما يوجب رد هذا السبب .

وعن السببين الثاني والثالث من حيث تخطئة محكمة الاستئناف فيما توصلت إليه بتأييد الحكم بإبطال معاملة تنفيذ الدين فإن في ردنا على أسباب تمييز المدعي عليه التي أخذت بها محكمتنا وقضت بنقض القرار المميز استناداً إليها ما يعتبر رداً على هذين السببين .

وعن السبب الرابع من حيث الحكم بالرسوم والمصاريف والأتعاب .  
فإن البحث بهذا السبب سابق لأوانه في ضوء ما توصلت إليه محكمتنا بنقض القرار المميز .

وعن السبب الخامس وينعى فيه الطاعن على القرار المميز بأنه غير معلل تعليلاً قانونياً كافياً .

فإن ردنا على أسباب تمييز المدعي عليه الثاني التي أخذت بها محكمتنا وقررت نقض القرار استناداً إليها يستفد الغاية من هذا السبب .



لهذا نقرر نقض القرار المميز وإعادة الدعوى إلى مصدرها للسير بها في ضوء ما بيناه وإجراء المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ١٥ صفر سنة ١٤٣٢ هـ الموافق ٢٠/١/٢٠١١م.

البقاضي المترئس



عضو



عضو



عضو



عضو



رئيس الديوان



دقق/ أ. ك

