

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 د. محمود الرشدان
وعضوية القضاة السادة

فهد المشاقبة ، يوسف ذيابات ، د. عيسى المومني ، محمد البدور

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٠/٢٨٧٩

المميز: مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته

المميز ضده: وليد رافت تميم الخطيب
وكيله المحامي اياد ابو

بتاريخ ٢٠١٠/٥/٣ قدم هذا التمييز للطعن في الحكم الصادر عن
محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم ٢٠٠٩/٣٥٦٩٤
تاريخ ٢٠١٠/٤/٢٦ والمتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر
عن محكمة بداية حقوق شمال عمان رقم ٢٠٠٣/٣٠٨
والقاضي: (إعلان بطلان معاملة تنفيذ سند الدين رقم ١١٩٣ الجارية على قطعة
الأرض موضوع الدعوى رقم ٤٦ حوض ٧ تلاع أم سومرة دابوق وإلزام المدعى عليهما
بالرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة توزع بينهما بالتساوي) وتضمن
المستأنف مبلغ خمسين دينار أتعاب محاماة عن هذه المرحلة.

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

١- أخطأت محكمة الاستئناف والبداية باستخلاصهما وقائع الدعوى رغم أن جميع الإجراءات التي قامت بها المحكمة كانت وفق قانون وضع الأموال الغير منقولة تأميناً للدين وتعليمات تنفيذ الدين الصادر بموجبه.

٢- وبالتناوب أخطأت محكمة الاستئناف بتأييد القرار المستأنف والحكم بإبطال كافة إجراءات البيع بالمزاد العلني وإلزام الجهة المميزة بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة كونها لم ترتكب أي خطأ بالإجراءات ولم تكن سبباً فيها.

٣- أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها بالرغم من أن جميع الإجراءات التي قام بها مدير التسجيل و/أو دائرة التسجيل المختصة كانت وفقاً لأحكام القانون وتعليمات تنفيذ الدين وموافقة لأحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وموافقة لأحكام تعليمات تنفيذ الدين الصادرة بالاستناد للمادة (١١) من نظام تسجيل الأراضي رقم (١) لعام ١٩٥٣ وموافقة لأحكام مواد النظام المذكور وموافقة لقانون أصول المحاكمات المدنية ولا يوجد أي إجراء يصلح أساساً للطعن به أو البحث سواء من حيث الإنذارات و/أو التبليغ و/أو أي إجراءات أخرى وقد جاءت جميعها موافقة للأصول والقانون.

٤- أخطأت محكمة الاستئناف بتأييد محكمة البداية ببطلان الإجراءات والتبليغات دون سند قانوني فلا يقبل الطعن بالبطلان ما دام لم يتغير أي شيء في جوهر الموضوع.

٥- إن القرار المميز مخالف للقانون والأصول حيث أن جميع الإجراءات التي قام بها مدير التسجيل موافقة لأحكام القانون وإن الإنذارات والتبليغات وأي إجراء آخر هي جميعها موافقة للأصول والقانون.

لهذا الأسباب يطلب المميز قبول لائحة التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

وبتاريخ ٢٣/٥/٢٠١٠ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية للرد على لائحة التمييز طلب في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً ورد التمييز.

القرار

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى وتدقيقها والمداولة قانوناً نجد أن وقائعها تتلخص في أن المدعي وليد رأفت تميم الخطيب وكيله المحامي اياد البو قد اقام هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق شمال عمان ضد المدعى عليهما :

- ١- شركة البنك الأهلي الأردني المساهمة العامة المحدودة .
- ٢- مدير تسجيل أراضي شمال عمان بالإضافة لوظيفته يمثله المحامي العام المدني يطالب فيها بإبطال إجراءات تنفيذ سند الدين الموصوفة بلائحتها لمخالفتها قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ وتعليمات معاملات تنفيذ الدين ومنع مطالبة المدعى عليهما من مطالبته بقيمة سند الدين لقيمتيه مع الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

بتاريخ ٢٠/٢/٢٠٠٧ حكمت المحكمة بإعلان بطلان معاملة تنفيذ سند الدين رقم ١١٩٣ الجارية على قطعة الأرض رقم ٤٦ حوض ٧ تلاع ام سومرة دابوق وإلزام المدعى عليهما بالرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة توزع بينهما بالتساوي .

لم يرتض مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته بالحكم فطعن فيه استئنافاً وبتاريخ ٣١/١٠/٢٠٠٧ وفي القضية رقم ٢٤١٧/٢٠٠٧ قررت محكمة استئناف حقوق عمان رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وتضمين المستأنف مبلغ خمسين ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف .

لم يرتض مساعد المحامي العام المدني بالقرار الاستئنافي المذكور فطعن فيه تمييزاً.

وعن أسباب التمييز:

وبالنسبة للأسباب ١-٣ فإن المشرع الأردني وبمقتضى الفقرة الثالثة من المادة ١٥ من القانون المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ النافذ المفعول اعتباراً من ٢٠٠٩/٣/١ اعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذه صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير وتسري أحكامه على ما لم يكن قد تم الفصل فيه من القضايا المنظورة أمام المحاكم واستثنى من ذلك التبليغات المتعلقة بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول الذي كان مسجلاً باسم المحال عليه العقار قبل تسعين يوماً من تاريخ ٢٠٠٩/٣/١ وبدون إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية عليه وذلك بهدف حماية الغير حسن النية الذي انتقلت إليه ملكية العقار المباع بالمزاد العلني.

وحيث يتبين أن العقار موضوع الدعوى أحيل إحالة قطعية على البنك الأهلي الأردني بتاريخ ٢٠٠٢/٣/٢٦ ولم يرد في أوراق الدعوى ما يفيد فيما إذا كان العقار المذكور ما زال مسجلاً باسم المحال عليه لغايات تطبيق المادة ١٥/٣ ج من القانون المشار إليه الأمر الذي يغدو معه القرار المطعون فيه سابقاً لأوانه مما يوجب نقضه.

لذلك ودون حاجة لبحث باقي أسباب التمييز نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها للسير بالدعوى حسب الأصول .

وبعد إعادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف نظرت المحكمة الدعوى وقررت إتباع النقض والسير على هدي ما ورد بقرار محكمة التمييز وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١٠/٤/٢٦ قرارها رقم ٢٠٠٩/٣٥٦٩٤ المتضمن رد الاستئناف موضوعاً وتأيد القرار المستأنف وتضمين المستأنف مبلغ ٥٠ دينار أتعاب محاماة عن هذه المرحلة.

لم يرتض مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته بهذا القرار وطعن عليه تمييزاً طالباً نقضه للأسباب الواردة بلائحة التمييز المقدمة منه بتاريخ ٢٠١٠/٥/٤.

وفي الرد على أسباب التمييز جميعاً والتي مؤداها واحد وهو تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها بالرغم من أن جميع الإجراءات التي قامت بها الجهة المميزة كانت وفق أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وتعليمات تنفيذ الدين الصادر بموجبه .

وفي ذلك نجد انه وقبل الفصل بهذه الدعوى صدر القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين الذي نفذت أحكامه اعتباراً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية في ٢٠٠٩/٣/١ .

وحيث أن المادة ٣/١٥ منه نصت على ما يلي:

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

٢- تسري أحكام هذا البند (أ) من هذه الفقرة على ما لم يكن قد تم الفصل فيه من القضايا المنظورة أمام المحاكم .

٣- يستثنى من أحكام البندين (أ) و(ب) من هذه الفقرة التبليغات المتعلقة بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقولة الذي كان مسجلاً باسم المحال عليه العقار قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون وبدون إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية.

وعليه فإن المشرع استثنى من تطبيق أحكام البندين (أ) و(ب) الواردة في هذه المادة التبليغات المتعلقة بإجراءات التنفيذ إذا تحققت الشروط التالية :

١- أن يكون العقار مسجلاً باسم المحال عليه قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون أي قبل ٢٠٠٨/١٢/١ .

٢- أن لا يكون المحال عليه نقل ملكية العقار محل التنفيذ إلى شخص آخر .

٣- أن لا يكون المحال عليه العقار قد أحدث منشآت أو تحسينات جوهرية عليه .

ولما كان هذا القانون أصبح ساري المفعول قبل الفصل في هذه الدعوى بصورة
قطعية فإن أحكامه هي الواجبة التطبيق عليها.

وحيث أن العقار موضوع الدعوى قد أحيل إحالة قطعية على البنك الأهلي الأردني
بتاريخ ٢٦/٣/٢٠٠٢ وأنه ما زال مسجلاً باسمه كما هو ثابت من كتاب مدير تسجيل
أراضي شمال عمان رقم ١٤/٣/١٢١ تاريخ ٩/٨/٢٠٠٩ وأنه لم يتم إجراء أية إضافات
أو تحسينات جوهرية أو منشآت من قبل المحال عليه كما هو ثابت أمانة عمان الكبرى
رقم ٤٤٤/٢/١١ تاريخ ١٣/٣/٢٠١٠ كما يتطلب الاستثناء الوارد في البند (ج) من الفقرة
(٣) من المادة ١٥ من القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ وبذلك تغدوا الإجراءات
المتعلقة بالبيع باطلة.

وحيث أن محكمة الاستئناف قد توصلت بقرارها المميز لهذه النتيجة فتكون قد
أصابت صحيح القانون مما يتعين معه رد التمييز لعدم ورود أسبابه عليه .

لهذا وبناءً على ما تقدم نقرر رد التمييز وتأييد القرار المميز
وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ٢٩ صفر سنة ١٤٣٢ هـ الموافق ٢٠١١/٢/٣ م

القاضي المترس

عضو

عضو

عضو

عضو

الأهل موافق

رئيس الديوان

دقيق / رش