محكمة التمييز الأردنية

بصفتهـــا : الحقوقية

رقم القضية:٢٠١٠/٣٤٤٨

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــــدل

القـــــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمـــة وإصـــدار

الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئـــة الحاكمـــة برئاســـة القاضـــي السيـــد نسيم نصـــراوي

وعضويـــــة القضـــــاة الســـــادة

محمد سعيد الشريدة ، قاسم المومنـــي، غريب الخطايبة ، ماجد الغباري

التمييـــــــــــــــــــــز الأول:-

المميـــــــــــــــــــــزان: -

١ ٠ منذر واصف عمر المصري . ٢. سلوى شاهر ضامن بركات.

وكيلاهما المحاميان رامي فوزي الحموي وخميس قلفاط .

المميـــــــز ضـــــــــدهما:-

١ ٠ عادل أحمد عبد الله مسامح . ٢. هيا عبد المجيد الحيـــاري.

وكيلهما المحامي جمال صلاح دكيدك .

التمييز الثانـــــــــــــــــي:-

المميـــــــــــــــــــــز: -

مساعـــد المحامـــي العـــام المدنـــي بالإضافة لوظيفته

المميـــــــز ضـــــــــدهما:-

١ ٠ عادل أحمد عبد الله مسامح . ٢ ٠ هيا عبد المجيد الحياري.

وكيلهما المحامي جمال صلاح دكيدك .

h10-3448 س.أ

قدم في هذه القضية تمييزان الأول بتاريخ ٢٠١٠/٣/١٠ مقدم من المميزين منذر واصف عمر المصري وسلوى شاهر ضامن بركات والثاني بتاريخ ٢٠١٠/٥/٢٧ مقدم من مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته وذلك للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم (٢٠٠٩/٤٩٤١) فصل ٢٠٠٩/١٢/٦ والقاضي:(بفسخ حكم محكمة بداية حقوق عمان الصادر بتاريخ ٢٠٠٨/٩/٩/ في الطلبين رقمي (٢٠٠٨/ط/٣٧٣ و ٢٠٠٨/ط/٣٩٩) والذي قضى بقبول الطلبين ورد دعوى المستأنفين ضد المستأنف عليهم من الأول ولغاية الرابع وتضمينهم الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة) المقدمين في الدعوى البدائية الحقوقية رقم (٢٠٠٨/٤٢٩).

<u>وتتلخص أسباب التمييز الأول بما يلي:-</u>

أولاً: أخطأت محكمة الاستئناف فيما توصلت إليه لأن موضوع الاستئناف لا يتعلق بالمميزين.

ثانياً: أخطأت المحكمة فيما توصلت إليه ملتفتة عن نص المادة (١٥/٣/أ) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ المعدل بموجب القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ التي اعتبرت أن جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام القانون المعدل رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ تعتبر صحيحة.

ثالثاً : أخطأت محكمة الاستئناف فيما توصلت إليه من أن محكمة البداية أخطأت بتطبيق المادة (١٦٨/٣) من القانون المدني دون مراعاة المادة (٥) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (٥١) لسنة ١٩٥٨.

رابعاً : أخطأت محكمة الاستئناف بتطبيق حكم المادة (٥) من القانون رقم (٥١) لسنة ١٩٥٨ وتعديلاته بمعزل عن المادة (٣) من القانون ذاته والقانون المدني على وجه الإجمال وبالقول أن القانون رقم (٥١) لسنة ١٩٥٨ هو قانون خاص أولى بالتطبيق بالرغم من أن المادة (٥) من القانون سالف الذكر لا تتناول عقود البيع المسجلة لدى دائرة التسجيل في العقارات المملوكة.

خامساً : أخطأت المحكمة بعدم مراعاتها جوهر القانون الذي يهدف إلى تنظيم التعامل بين الأفراد واستقرار المعاملات بمرور الوقت.

سادساً: يلتمس المميزان اعتبار المذكرة التوضيحية المقدمة لدى محكمة الاستئناف جزءاً من هذه اللائحة.

لهـــــــــــــــــذه الأسباب يلتمس المميزين قبول تمييزهما شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

بتاريــــــــــــــــخ ٢٠١٠/٣/٢٤ قدم وكيل المميز ضدهما لائحة جوابيـــة طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز موضوعاً.

<u>ويتلخص سبب التمييز الثاني في الآتي:-</u>

- أخطأت محكمة الاستئناف في النتيجة التي توصلت إليها كون هذه الدعوى واجبة الرد بسبب التقادم المسقط المانع من سماع الدعوى سنداً لأحكـام المـادة (٢/١٥/أ) مـن القانون المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩.

لهــــــــــــــذا السبب يلتمس المميز قبول تمييزه شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

<u>الـــــــــــــقــــــــــــــــرار</u>

بعــد التدقيـــــــق والمداولـــة : نجد أن وقائع هذه الدعوى تتلخص بإقامـة المدعيين / المميز ضدهما :-

١ . عادل أحمد عبد الله مسامح .

٢ . هيا عبد المجيد الحياري .

هذه الدعوى بمواجهة المدعى عليهم : -

١- مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته .

٢- مدير تسجيل أراضي عمان بالإضافة لوظيفته .

يمثلهما المحامي العام المدني.

٣- شركة البنك الأهلي الأردني بصفته الخلف القانوني لشركة بنك فيلادلفيا للاستثمار الناتجة عن دمج شركة بيت التمويل الأردني شركة داركو للاستثمار والإسكان.

٤- منذر واصف عمر المصري .

٥- سلوى شاهر ضامن بركات.

لدى محكمة بداية حقوق عمان وموضوعها :-

١ . إعلان بطلان سند الرهن .

٢ . إبطال إجراءات التنفيذ التي تمت على العقار القائم على قطعة الأرض رقم (٢٢٩) حوض (٢١) أم أذينة من أراضي عمان وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التنفيذ .

٣ . طلب إجراء المحاسبة على حسابات المدعي الأول لدى المدعى عليه الثالث.

وأثناء نظر الدعوى رقم (٢٠٠٨/٤٢٩) تقدم المدعى عليهما الرابع والخامسة بالطلب رقم (٢٠٠٨/ط/٣٧٣) وموضوعه طلب رد الدعوى شكلاً لمرور الزمن.

وقدم مساعد المحامي العام المدني بصفته ممثلاً للمدعى عليهما الأول والثاني الطلب رقم (٢٠٠٨/ط/٣٩٩) وموضوعه طلب رد الدعوى لمرور الزمن وبعد ضم الطلب رقم (٢٠٠٨/ط/٣٩٩) لملف الطلب رقم (٢٠٠٨/ط/٣٧٣) واستكمال إجراءات التقاضي أصدرت قرارها بالطلب المذكور أعلاه بتاريخ ٢٠٠٨/٩/٩ والقاضي :-

١- قبول الطلبين ورد دعوى المستدعى ضدهما رقم (٢٠٠٨/٤٢٩) عن المستدعيين والمحامي العام المدني بالشق منها المتضمن إبطال سند الرهن وإبطال إجراءات التنفيذ التي تمت على العقار المقام على قطعة الأرض رقم (٢٢٩) حوض (٢١) أم أذينة.

٢- تضمين المستدعى ضدهما الرسوم والمصاريف التي تكبدها المستدعيين بالطلب رقم (٢٠٠٨/ط/٣٧٣) والمحامي العام المدني ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة مناصفة بيت المستدعيين بالطلب رقم (٢٠٠٨/ط/٣٧٣) والخزينة.

٣- العودة لرؤية الدعوى رقم (٢٠٠٨/٤٢٩/خ) بالشق منها المتضمن طلب إجراء المحاسبة على حسابات المدعي الأول لدى المدعى عليه الثالث .

لم يلق القرار المذكور قبولاً لدى المدعيين فطعنا فيه إستئنافاً.

وبتاريـــــــــــخ ٢٠٠٩/١٢/٦ أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها بالـدعوى رقم (٢٠٠٩/٤٩٤١) والقاضي بفسخ القرار المستأنف وإعادة الأوراق إلى مصدرها للسير بالدعوى على ضوء ما جاء في القرار واستئخار النظر بالرسوم والمصاريف والأتعاب لحين البت بالدعوى موضوعاً.

لم يلقَ القرار المذكور قبولاً لدى المدعى عليهما الرابع والخامـسة منـذر واصـف وسلوى شاهر فطعنا فيه بالتمييز الأول وطعن فيه مساعد المحامي العام المدني بالتمييز الثاني على للأسباب الواردة في تمييز كلاً منهما.

بالتدقيق وفيما يتعلق بالتمييز الثاني المقدم من مساعد المحامي العام المدني نجـد أن القرار المميز صدر تدقيقاً بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/٦ وأن مساعد المحامي العام المدني كان قد تقدم بطلب إذن لتمييز القرار المذكور بتاريخ ٢٠١٠/٣/٢٣ واحتصل على إذن بتمييـز القـرار المذكور .

إلا إننا نجد أن الطعن بالقرار المميز والمقدرة قيمته بالحد الأعلى للرسوم لا يحتـاج إلى إذن تمييز وأن مساعد النائب العام تقدم بتمييزه بتاريخ ٢٠١٠/٥/٢٧.

وحيث نجد أن مساعد النائب العام قد علم بالقرار المميز بتاريخ ٢٠١٠/٣/٢٣ وتقدم بتمييزه بتاريخ ٢٠١٠/٥/٢٧ فيكون هذا التمييز مقدماً بعد فوات المدة القانونية الأمر الـذي يتعين رده شكلاً.

أما فيما يتعلق بالتمييز المقدم من المدعى عليهما منذر واصف وسلوى شاهر.

وبالرد على أسباب التمييز المقدم منهما والذي ينعى فيها المميـزان علـى محكمـة الاستئناف خطأها بفسخ القرار المستأنف فيما يتعلق بمرور الزمن .

وفي ذلك نجد أن سند تأمين الدين المتعلق بقطعة الأرض موضوع الدعوى قـد تـم تنظيمه بتاريخ ١٩٨٥/١١/١٦ ونتيجة لعدم قيام المدعيين بسداد الدين موضوع سند التـأمين المشار إليه تم تنفيذ هذا السند من قبل الدائن .

وبتاريخ ١٩٨٨/٥/١٣ تم إحالة العقار موضوع سند الدين المشار إليه إحالة قطعيـــة على المزاود بيت التمويل الأردني .

وبتاريخ ٢٠٠٨/٢/٥ أقام المدعيان الدعوى رقم (٢٠٠٨/٤٢٩) للمطالبات الـــواردة فيها ومن ضمنها ما يتعلق بالمميزان إبطال عقد بيع العقار موضوع الدعوى لهمـــا وإعـــادة الحال إلى ما كانت عليه قبل الرهن والتنفيذ.

وفي ذلك ومن الرجوع إلى القرار محل الطعن نجد أن محكمة الاستئناف استندت في حكمها إلى المادة الخامسة من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولـــة رقـــم (٥١) لسنة ١٩٥٨ والتي تنص على ما يلي : (على الرغم مما ورد في أي قانون آخـــر لا تسري مدة مرور الزمن على الأموال غير المنقولة التي تمت فيها التسوية).

وحيث تجد محكمتنا أن حكم هذه المادة مستقر بالعديد من قرارات محكمة التمييز على أن التقادم المبحوث عنه فيها هو التقادم الجاري على حيازة الأرض حيازة غير مستندة إلـــى معاملة رسمية بنقل الملكية إلى الحائز ، وهذا مستفاد من قانون تسوية الأراضي والمياه لسنة ١٩٥٢ الذي اعتبر تسجيل الأرض باسم شخص بمقتضى جدول التسجيل المستند إلى جـــدول الحقوق النهائي حجة قاطعة على ملكيته لها بحيث لا يجوز لأحد غيره أن يكتسب حقـــاً فـــي ملكيتها لأي سبب كان إلا بناء على معاملة رسمية تجري في دائرة التسجيل كما هو وضـــح من المادة (١٦) منه ، وأن المادة الخامسة المذكورة قد منعت سماع التقادم علـــى الأراضـــي التي تمت فيها التسوية حتى لا يكون التقادم وحده مكسباً لحق الملكية. إذ لـــو جـــاز اعتبـــار التقادم مكسباً لحق الملكية لأدى ذلك إلى المساس بالقيود النهائية المدونة في السجلات وإهدار الحجية التي أضفاها القانون على هذه القيود وخلق نزاعات على الملكية خلافاً للغايـــة التـــي وضع قانون التسوية من أجلها.

وعليه فإذا كانت يد المدعى عليه تستند إلى معاملة رسمية بنقل الملكية إليه في دائرة التسجيل، فإن التقادم يسري على هذه المعاملة اعتبار من تاريخ إتمامها شأنها في ذلك شـــأن كافة التصرفات الرسمية التي تتم في دائرة التسجيل فلا تسمع الدعوى لإبطالها إذا أقيمت بعد مرور مدة التقادم.

ونشير بهذا الخصوص إلى القرارات التالية :-

١٩٦٨/١٢٧	هيئة خماسية.
١٩٧٨/١٩١	هيئة خماسية.
٢٠٠٤/١٧٨٨	هيئة خماسية.
٢٠٠٥/٢١٨٩	هيئة عامة.

بعد توضيح ما استقر عليه الاجتهاد القضائي بخصوص تطبيق حكم المادة الخامسة من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (٥١) لسنة ١٩٥٨ والذي يتعلق بالتقادم الجاري على الحيازة غير المستندة إلى معاملة رسمية بنقل الملكية إلى الحائز ومن الرجوع إلى وقائع الدعوى الماثلة ، نجد واستناداً إلى كتاب مدير تسجيل أراضي عمان رقم (٢٠٠٧/١٢/١٢) تاريخ ٢٠٠٧/١٢/٩ (البند الثاني من قائمة بينات المميز ضدهما – الجهة المدعية –) أن ملكية العقار موضوع الدعوى قد انتقلت إلى المميزان بتاريخ ١٩٩٠/٧/١٥ بموجب معاملة بيع رسمية لدى دائرة التسجيل وبالتالي فإن حكم المادة الخامسة المشار إليها والتي استندت إليها محكمة الاستئناف في قرارها محل الطعن لا ينطبق عليها ، ذلك أن حيازة المميزان للعقار موضوع الدعوى تستند إلى معاملة رسمية بنقل الملكية وبالتالي كان على محكمة الاستئناف أن تفصل في الدفع المتعلق بالتقادم على هذا الأساس لا على الأساس المنصوص عليه في المادة الخامسة من القانون رقم (٥١) لسنة ١٩٥٨.

وعليه نقرر نقض الحكم المميز وإعادة القضية إلى محكمة الاستئناف لإجراء المقتضى.

قراراً صدر بتاريخ ٧ ذي القعدة سنة ١٤٣٢ هـ الموافق ٢٠١١/١٠/٥م

عضو عضو القاضي المترئس

عضو عضو

رئيس الديوان

دقق

دقق

س.أ

h10-3448 س.أ