محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١٠/٣٨٣٧

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

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

الهيئـــة الحاكمـــة برئاســـة القاضـــي السيـــد أحمد المومني .

وعضويـــــة القضـــــاة الســـــادة

محمد طلال الحمصي ، هاني قاقيش ، محمد الرجوب ، ماجد الغباري .

التمييز الأول:-

المميـــز :-

مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

المميز ضده :-

محمد حمد يعقوب قبلان .

وكيله المحامي عمران العبداللات .

التمييز الثاني :-

المميـــزة :-

شركة بنك الأردن .

وكيلاها المحاميان أسامة سكري وماهر ادعيس .

المميز ضده :-

محمد حمد يعقوب قبلان بصفته الشخصية وبصفته عـن عبـد العزيـز صـادق البطيخي .

وكيله المحامي عمران العبداللات .

ب.ع ٣٨٣٧-١٠h

قُـــــــدم في هذه القضية تمييزان الأول بتاريخ ٢٠٠٩/١٠/٢٥ ومقدم من مساعد المحامي العام المدني والثاني بتاريخ ٢٠١٠/١/١٢ ومقدم من شركة بنك الأردن وذلك للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف عمان في القضية رقـــــم ٢٠٠٨/٣٩٦٨٢ فصل ٢٠٠٩/١٠/١٩ القاضي (برد الاستئنافات الثلاثة موضوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية عمان في القضية رقم ٢٠٠٧/٦٥٩ فصل ٢٠٠٨/٣/٣٠ القاضي الحكم بإبطال معاملة تنفيذ سند الرهن رقم ٤٩٩ معاملة رقم ١٧٤ الجارية على قطعة الأرض رقم ٣٣٢١ حوض ٣ خنيفسة من أراضي شرق عمان وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل البدء بإجراء التنفيذ وتضمين المدعى عليهما مبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة للمدعي مع تضمين المستأنفين الأول والثاني الرسوم والمصاريف ومبلغ ٧٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي تدفع مناصفة من المستأنفين).

وتتلخـــــــص أســـــباب التمييـــــــز الأول بمـــــا يلـــــي :-

١. أخطأت محكمتا الاستئناف والبداية باستخلاص وقائع الدعوى والنتيجة التي توصلت إليها بالرغم من أن جميع الإجراءات التي قامت بها المميزة كانت وفق أحكام القانون.
٢. وبالتناوب أخطأت محكمة الاستئناف بتأييد القرار المستأنف ذلك إن المميزة 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 كانت وفقاً لأحكام القانون وقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين والتعليمات الصادرة بمقتضاه .
٤. أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها بتأييد محكمة البداية ببطلان الإجراءات والتبليغات دون سند أو أساس قانوني .
٥. إن القرار المميز مخالف للقانون والأصول ذلك أن جميع الإجراءات التي قام بها مديـــــر التسجيل وفقـــــاً لأحكام القانون وتعليمات تنفيذ الدين وموافقاً للأصول والقانون .

لهـــــــــــــــذه الأسباب يطلب المميز قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز .

وتتلخـــــــص أســـــباب التمييـــــــز الثاني بمـــا يلـــــي :-

أولاً :- أخطأت محكمة الاستئناف بما توصلت إليه من جهة تقريرها وجود مجموعة مخالفات ترتب البطلان ذلك أن ما توصلت إليه من هذه الجهة لا أساس له في القانون .

ثانياً :- أخطأت محكمة الاستئناف بما توصلت إليه من نتيجة لجهة اعتبارها أن إقامة الدعوى من المدعي بصفته المبينة في الدعوى لا يخالف القانون وذلك لمـــــا يلـــــي:-

١- إن المدعي أقام الدعوى بصفته الشخصية ولم يثبت في الدعوى أنه مالك للعقار أو لأي جزء منه .

٢- إن المدعي أقام الدعوى بصفته وكيلاً عن عبد العزيز البطيخي وأن الوكالة موضوع الطعن وسنداً لنص المادة ١/١١ من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة تأميناً لدين منتهية ويجعل الدعوى مقامة ممن لا يملك الحق بتقديمها .

ثالثاً :- إن قرار محكمة الاستئناف مخالف لأحكام المادة ١١/هـ من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة لسنة ١٩٥٨ .

لهـــــــــــــذه الأسباب يطلب وكيلا المميزة قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز .

القـــــــــــــرار

بـــــــــالتدقـــــــيق والمداولـــــــــة نجد أن وقائع الدعوى تشير إلـــى أن المدعي محمد حمد يعقوب قبلان بصفته الشخصية وبصفته وكيلاً عـــن عبـــد العزيـــز صادق أقام الدعوى الحقوقية رقم ٢٠٠٧/٦٥٩ بمواجهة المدعى عليهما :-

١- بنك الأردن .

٢- مدير تسجيل أراضي عمان .

للمطالبة بإبطال إجراءات تنفيذ سند تأمين الدين رقم ٤٩٩ مقامة رقم ١٧٤ الجـــاري على قطعة الأرض ٣٣٢١ حوض رقم ٣ خنيفسة من أراضي شرق عمان وإعادة الحـــال إلى ما كانت عليه قبل إجراءات التنفيذ وفسخ كافة عقود البيع والوكالات وسندات التسجيل الصادرة بعد قرار الإحالة على سند من القول :-

إن المدعي عبد العزيز صادق كان يملك قطعة الأرض رقم ٣٣٢١ حوض ٣ خنيفسة من أراضي شرق عمان وقام بتنظيم وكالة خاصة تحمل الرقم ٨٦/٦٩٣ للمـــدعي محمـــد قبلان بوضع قطعة الأرض رقم ٣٣٢١ حوض ٣ تأميناً للدين بموجب سند تأمين الدين رقم ٤٩٩ معاملة رقم ١٧٤ لصالح المدعى عليه بنك الأردن .

وبتاريخ ١٩٩١/٣/١٩ طلب المدعى عليه بنك الأردن من المدعى عليه الثاني مدير تسجيل الأراضي السير بإجراءات التنفيذ إحالة العقار إحالة قطعية إلى عهدة المدعى عليـــه الأول وأن المدعى عليه الثاني ارتكب العديد من المخالفات القانونية مما يوجب إبطال تلـــك الإجراءات .

باشرت محكمة بداية حقوق عمان نظر الدعوى وبعد استكمال إجـــراءات التقاضـــي وبتاريخ ٢٠٠٨/٣/٣٠ أصدرت حكماً برقم ٢٠٠٧/٦٥٩ قضت فيه إبطال المعاملـــة رقـــم ١٧٤ الجارية على قطعة الأرض رقم ٣٣٢١ حوض رقم ٣ من أراضـــي شـــرق عمـــان وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل البدء بإجراءات التنفيذ وتضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة .

لم يرضَ المدعى عليهما بهذا القرار فطعنا فيه استئنافاً .

وتقدم المدعي باستئناف تبعي وبتاريخ ٢٠٠٩/١/١٩ أصدرت محكمـــة الاســـتئناف حكماً برقم ٢٠٠٨/٣٩٦٨٢ قضت فيه رد الاستئنافات الثلاث وتضمين المستأنفين الرســـوم والمصاريف ومبلغ ٧٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي مناصفة .

لم يرضَ مساعد المحامي العام المدني وشركة بنك الأردن بهذا القرار فطعنـــا فيـــه تمييزاً .

وفي الرد على أسباب التمييزين :-

وعن أسباب التمييز المقدم من مساعد المحامي جميعاً والأسباب الأول والثاني والثالث من تمييز بنك الأردن ومفادها :- تخطئة محكمة الاستئناف باعتبار جميع الإجراءات والإنذارات وإجراءات البيع بالمزاد العلني وما تلاها والتي قامت بها دوائر التسجيل باطلة وأن معاملة تنفيذ سند الدين تمت بصورة مخالفة للقانون .

في ذلك نجد أن قطعة الأرض رقم ٣٣٢١ حوض رقم ٣ خنيفسة من أراضي شرق عمان قد وضعت تأميناً للدين بموجب سند الدين رقم ٤٩٩ معاملة رقم ١٩٤ لصالح المدعى عليه بنك الأردن في ظل قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ٥٣ قبل تعديله بالقانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ باعتباره القانون الواجب التطبيق .

وحيث أن محكمة الاستئناف طبقت احكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٣٥ والقانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠١ وتعليمات تنفيذ الدين لسنة ١٩٥٣ وأغفلت احكام القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ .

وحيث أن المادة ٣/١٥ من القانون المعدل قد نصت :-

أ- تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل قبل نفاذ احكام هذا القانون المعدل صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير .

ب- تسري احكام البند (أ) من هذه الفقرة على ما لم يكن قد تم الفصل فيه من القضايا المنظورة أمام المحكمة .

ج- يستثنى في احكام البندين (أ و ب) من هذه الفقرة التبليغات المتعلقة بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول الذي كان مسجلاً باسم المحال عليه العقار قبل ٩٠ يوماً من تاريخ نفاذ احكام هذا القانون وبدون إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية عليه .

وحيث أن أحكام هذا القانون تتعارض مع احكام القانونين اللذين اعتمدتهما محكمة الاستئناف .

وحيث أن هذه الدعوى لا زالت منظورة أمام المحاكم فقد كان على محكمة الاستئناف أن تطبق احكام القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ المعدل للقانون رقم ٤٦ لسنة ٥٣ قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وأنه تبين مدى انطباق أحكامه على الدعوى .

وحيث أنها ذهلت عن تطبيق احكام القانون المذكور فيكون قرارها مستوجب للنقض لورود هذه الأسباب عليه .

وعن السبب الثاني من تمييز المدعى عليه بنك الأردن :- المنصب على تخطئة محكمة الاستئناف باعتبار المدعي أقام الدعوى بصفته الشخصية ولم يبين في الدعوى أنه مالك للعقار وبالتالي فإنه لا ينتصب خصماً لأي من المدعى عليهما .

في ذلك نجد أن المدعو محمد قبلان قام بالتوقيع على الوكالة الخاصة المحررة للمحامي عمران العبداللات بصفته الشخصية وبصفته وكيلاً عن عبد العزيز صادق البطيخي بموجب الوكالة رقم ٨٦/٦٩٣ وبهذا الخصوص لا ينتصب خصماً لأي من المدعى عليهما بصفته الشخصية وإنما ينتصب خصماً للمدعى عليهما في هذه الدعوى بصفته وكيلاً عن عبد العزيز صادق البطيخي .

ذلك أن العقار رقم ٣٣٢١ حوض ٣ من أراضي شرق عمان تعود ملكيته للمدعو عبد العزيز صادق وأن مجرد تنظيم وكالة خاصة غير قابلة للعزل بشأن ذلك العقار لمصلحة المدعو محمد قبلان لا يجعله مالكاً لذلك العقار ولا يجعله خصماً للمدعى عليهما بصفته الشخصية وإن كان المدعو محمد قبلان قد قام برهن ذلك العقار لمصلحته بالاستناد لهذه الوكالة ذلك أن المادة ١١ من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم ٥١ لسنة ١٩٥٨ قبل تعديلها قد نصت صراحة :- ((إن الوكالات ببيع أو فراغ أموال غير منقولة التي ينظمها ويصدقها كاتب العدل لتمكين الوكيل من بيع وفراغ هذه الأموال إلى شخص آخر تعمل بها دوائر التسجيل خلال مدة خمس سنوات من تاريخ تنظيمها أو تصديقها وتعتبر ملغاة إذا لم تنفذ أحكامها لدى تلك الدوائر خلال المدة المذكورة الأمر الذي يترتب عليه أن مدة صلاحية الوكالة فيما يتعلق بالبيع أو الفراغ تعتبر نافذة لمدة خمس سنوات من تاريخ تنظيمها في حين تنفي الوكالة بأخذه فيما

يتعلق بالتصرفات الواردة فيها دون التنفيذ لمدة خمس سنوات إلا في الحالات التي تنتهي بها الوكالة .

كما أن الفقرة (هـــ) من المادة (١١) المشار إليها قد نصت على انه لا يجوز أن تتضمن الوكالة غير قابلة بالعزل أي تصرف تخول الوكيل حق توكيل غيره ولا يعمـــل بأي نص يخالف احكام هذه الفقرة لأن المنع يتعلق بالرهن والبيع وما منع ذلك أن المنـــع لا يمتد إلى توكيل المحامين ذلك أن العديد من الدعاوى التي لا يجوز إقامتها إلا بواسطة المحامين وعليه فإن إقامة الدعوى وتوكيل المحامين في محله **ممـــا يقتـــضي رد هـــذه الأسباب .**

لذا نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى .

قـــراراً صـــدر بـــتاريخ ٢٤ جمادى الأولى ســـنة ١٤٣٢ هـــ الموافـــق ٢٠١١/٤/٢٨م

عضـــــــو	**عضـــــــو**	**القاضـــــي المترئـــــس**
عضـــــــو	**عضـــــــو**	

رئيس الديوان

دقـــق/ ب.ع