محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــــة :

٢٠١١/١٤١٥

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصـادر مـن محكمـة التمييـز المأذونـة بإجـراء المحاكمـة وإصـدار الحكـم باسـم حضـرة صاحـب الجلالـة ملـك المملكـة الأردنيـة الهاشميـة

عبـد الله الثانـي ابـن الحسيـن المعظـم

الهيئـة الحاكمـة برئاسـة القاضـي السيـد نسيـم نصـراوي

وعضويـة القضـاة السـادة

محمـد سعيـد الشريـدة، قاسـم المومنـي، غريب الخطايبة، غصبـي المعايطـة

==========

التمييـز الأول :-

المميـز :-

==========

وكيل إدارة قضايا الدولة المنتدب بالإضافة لوظيفته .

المميـز ضـده :-

==========

أيمـن محمـد سعيـد الخصاونـة .

وكيلـه المحامـي زاهـر جردانـة .

التمييـز الثاني :-

المميـزة :-

==========

شركـة بنـك الأردن / ش . م . ع .

وكيلاها المحاميان / أسامة سكري وماهر دعيس .

المميـز ضـده :-

==========

أيمـن محمـد سعيـد الخصاونـة .

وكلاؤه المحامون زاهـر جردانـة ورائد بريزات وعلاء جردانة .

قـــدم فـــي هذه القضية تمييزان الأول بتاريخ ٢٠١٠/١٠/١٤ ومقدم من وكيـــل إدارة قضايا الدولـــة والثانـــــي بتاريخ ٢٠١٠/١٠/٢٦ ومقـــدم من شركة بنـــك الأردن وذلك للطعن في القرار الـــصادر عـــن محكمـــة اســـتئناف عمـــان فـــي الـــدعوى رقـــم (٢٠٠٩/٥٥٠٦٤) **بتاريـــخ ٢٠١٠/٩/٢٧ والقاضـــــي** : (بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق السلط في الـــدعوى **رقـــم** (٢٠٠٨/٢٠٠) **بتـــاريخ ٢٠٠٩/٣/٢٢** والحكم بإبطال إجراءات البيع بالمزاد العلني الواقع على قطعة الأرض موضوع هذه الدعوى وقرار الإحالة الصادر بموجبها وسند التسجيل الصادر باسم المدعى عليه بنك الأردن وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل تلك الإجراءات مع تضمين المدعى عليها الرسوم والمصاريف **ومبلغ (٧٥٠) ديناراً** أتعاب محاماة لصالح المدعي) .

وتتلخـــص أسبـــاب التمييز المقدم من وكيل إدارة قضايا الدولة :-

---

أولاً :- أخطأت المحكمة بتطبيق أحكام القانون **رقم (٨) لسنة (٢٠٠٩)** المعدل لقانون وضع الأموال المنقولة تأميناً للدين عندما قررت أن التبليغات الجاريـــة في هذه الدعوى غير مشمولة بأحكام الفقرة (أ) من المادة (٣/١٥) .

ثانيـــــاً :- **وبالتنـــاوب** أخطأت المحكمة عندما حكمت ببطلان إجراءات البيع بالمزاد العلني وقرار الإحالة .

ثالثـــــاً :- أخطأت المحكمة عندما قررت إلزام الجهة المميزة بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

لهـــــذه الأسباب يطلب المميز قبول التمييـــز شـــكلاً ونقـــض القـــرار المميـــز .

بتاريـــــــخ ٢٠١٠/١٠/٢٥ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابيـــة طلـــب فـــي نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز .

وتتلخـــص أسبـــاب التمييـــز المقـــدم مـــن شركة بنـــــك الأردن :-

١. القرار المميز انطوى على مخالفة المادة (١٥) من قانون وضع الأمـــوال غير المنقولـــة تأمينـــاً للدين من حيث عدم مراعاة بأن الطعن في إجـــراءات التنفيذ لا يجوز بعد سنة من تاريخ التسجيل باسم المزاود الأخير .

٢. أخطأت المحكمة بما توصلت له وخلافاً لأحكام المادة (٢٤) من قانون أصول المحاكمات المدنية التي اشترطت توافر أمور معينة قبل الحكم بالبطلان .

٣. القرار المميز مخالف لأحكام المادة (١٦٨) من القانون المدني .

٤. القرار المميز لم يتضمن الإجابة والرد على دفوع المميزة .

لهـــذه الأسباب يطلب وكيل المميزة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز .

بتاريـــخ ٢٠١٠/١١/٣٠ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتهـــا قبولها شكلاً ورد التمييز .

القـــــــــــــــــــــــــرار

==========

لـــــدى التدقيـــــق والمداولـــــة نجـــــد أن وقائع هذه الدعوى تـــشير إلـــى أن المدعـــــــي :- أيمن محمد سعيد الخصاونة . أقام الدعوى الحقوقية لدى محكمة بدايـــة السلط بمواجهة المدعى عليهما :-

١. مدير تسجيل أراضي السلط / يمثله المحامي العام المدني .
٢. بنـــــــــــــــــــــك الأردن .

وموضوعهـــــــا :- إبطال إجراءات معاملة تنفيذ سند تـــأمين ديـــن – قيمـــة الدعوى (٥٥٠٠٠) دينار .

للأسبـــــاب الـــــواردة فـــي لائحـــة الدعـــوى .

باشـــرت محكمة بداية السلط نظر الدعوى وبعـــد اســـتكمال إجـــراءات التقاضـــي أصدرت **بتاريخ** ٢٠٠٩/٣/٢٢ **حكماً تحت الرقم** (٢٠٠٨/٢٠٠) **قضت فيه** برد الدعوى مع تضمين المدعي الرسوم والمصاريف **ومبلغ** (٥٠٠) **دينار** أتعاب محاماة توزع مناصفة بين المدعى عليهما .

لم يرتضِ المدعي بهذا القرار فطعن فيه استئنافاً حيث أصدرت محكمـــة اســـتئناف عمان **بتاريخ** ٢٠١٠/٩/٢٧ **قرارها رقم** (٢٠٠٩/٥٥٠٦٤) **قضت فيـــه** بفـــسخ القـــرار المستأنف والحكم بإبطال إجراءات البيع بالمزاد العلني الواقع على قطعة الأرض موضوع الدعوى وقرار الإحالة الصادر بموجبها وسند التسجيل الصادر باسم المدعى عليه/ بنـــك الأردن ، وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل تلك الإجراءات . مع تضمين المدعى عليهـــا الرسوم والمصاريف **ومبلغ** (٧٥٠) **ديناراً** أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي .

لم يرتضِ وكيل إدارة قضايا الدولة والمدعى عليه الثاني بنك الأردن بقضاء محكمة الاستئناف فطعنا فيه تمييزاً كل بلائحة طعن منفصلة تضمنت أسباب طعنه والمشار إليهـــا في مطلع هذا القرار .

وفي الرد على أسباب الطعنين التمييزيين :-

وعن الطعن التمييزي الأول المقدم من وكيل إدارة قضايا الدولة :

وعن السببين الأول والثاني :- وفيهما ينعى الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بتطبيق أحكام القانون **رقم** (٨) **لسنة** (٢٠٠٩) . وعندما قررت أن التبليغات الجارية بهذه الدعوى غير مشمولة **بأحكام الفقرة** (أ) **من المادة** (٣/١٥) وبالنتيجة التي توصلت إليهـــا عندما حكمت ببطلان إجراءات البيع بالمزاد العلني وقرار الإحالة .

وفي ذلك نجد رداً على هذين السببين :-

إن المدعي أقام دعواه لدى محكمة البداية **بتـــاريخ** ٢٠٠٨/٥/٢٠ وصـــدر قـــرار المحكمة **بتاريخ** ٢٠٠٩/٣/٢٢ وأنه أثناء نظرها لدى محكمة الدرجة الأولى صدر القانون رقم (٨) **لسنة** (٢٠٠٩) المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٤٦)

لسنة (١٩٥٣) وقد بدأ نفاذ هذا القانون المعدل **بتاريخ** ٢٠٠٩/٣/١ كما تضمن القـانون المعدل **إلغاء المادة** (١٥) من القانون الأصلي **واستحدث نص جديد للمادة** (١٥) **جاء فيه ما يلي** :-

الفقـــــرة (٣ : أ) تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام هذا القانون صحيحة ومنتجة لآثارها .

(ب) تسري أحكام البند (أ) **من هذه الفقرة** على ما لم يكن قد تم الفصل فيـه مـن القضايا المنظورة أمام المحاكم .

وحيث إن هذا القانون المعدل يطبق **وفقاً للبند** (ب) **من الفقرة الثالثة** بأثر فـوري على القضايا المنظورة أمام المحاكم، وبما أنه قد بدأ نفاذ القانون المعدل فـي ٢٠٠٩/٣/١ وكانت الدعوى منظورة لدى محكمة البداية فهو ينطبق عليها بأثر فوري .

وإن هذا النص بالصيغة المعدلة وكما وردت في القانون رقم (٨) لـسنة (٢٠٠٩) يقضي باعتبار جميع التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل في معاملات تنفيذ سندات الدين صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية بغض النظر عن كيفية حصول هذه التبليغات ما لم يطعن فيها بالتزوير .

وعلى ضوء هذا التعديل الذي ينطبق على هذه الدعوى فإن جميع التبليغـات التـي تمت بها وأجرتها دائرة التسجيل تعتبر صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية حيث لـم يطعـن فيها بالتزوير **وفقاً للمادة** (١٥/٣/أ) **من القانون** .

أما الاستثناء الذي أورده المشرع في **المادة** (١٥/٣/ج) من القانون المعدل **فقد جاء نصه كما يلي** :-

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

وحيث إن تطبيق الاستثناء من **أحكام البندين (أ و ب) من الفقرة الثالثة من المـــادة** (١٥) يعني عدم اعتبار التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل قبل نفاذ أحكام هذا القـــانون صحيحة ومنتجة لآثارها ، وبمعنى آخر يمكن الطعن في بطلان الإجراءات وإقامة الدعوى للحكم بعدم صحة التبليغات إذا تحققت شروط الاستثناء المذكور وحينئذ يجوز للمحكمة أن تقضي بصحة أو عدم صحة التبليغات وفقاً لوقائع الدعوى . إلا أن تطبيق هذا الاســـتثناء رهن **بتوافر شرطين** :

الأول : إن المال غير المنقول كان مسجلاً باسم المحال عليه العقار **قبل تسعين يوماً** من نفاذ أحكام القانون المعدل وبما أن القانون المعدل أصبح نافذاً في ٢٠٠٩/٣/١ فيجـــب أن يكون العقار مسجلاً **قبل تسعين يوماً** من هذا التاريخ أي **خلال التسعين يوماً** الـــسابقة لنفاذ القانون أي خلال الفترة ما بين ٢٠٠٨/١٢/١ **وحتى** ٢٠٠٩/٣/١ .

وعليه فإن العقار الذي سجل في تلك الفترة يمكن الطعن في إجراءات التبليغات التي تمت بإجراءات تنفيذه لأن تسجيله يكون حديثاً عند نفاذ القانون ولن يضار المشتري مـــن دعوى إبطال التبليغات إذا أقيمت ضده .

والثانـــي : أن لا يكون قد جرى إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية علـــى هـــذا العقار ، ففي هذه الحالة لن يضار المشتري من دعوى إبطال التبليغات .

وبالنتيجة فإن كان التسجيل قد تم قبل **أكثر من تسعين يوماً أي قبـــل** ٢٠٠٨/١٢/١ فيطبق القانون المعدل المتضمن صحة التبليغات . أما إذا كان التسجيل قد تم قبل **أقل مـــن تسعين يوماً أي بعد** ٢٠٠٨/١٢/١ فيطبق الاستثناء الذي يجيز الطعن في التبليغـــات إذا توافر شرط عدم استحداث منشآت .

وعليه وعلى ضوء ما تقدم : وطالما أن إحالة العقار موضوع هذه الدعوى كان قد تم **قبل** ٢٠٠٨/١٢/١ وأن الثابت أنه أحيل إحالة قطعية على المزاد وبنك الأردن **بتـــاريخ** ٢٠٠١/١٠/١٥ ، فإن القانون المعدل ينطبق عليها بمعنى أن التبليغات التي تمـــت فيهـــا صحيحة ومنتجة لآثارها طالما لم يطعن فيها بالتزوير .

(تمييز حقوق رقم ٢٠١٠/١٦٢٣ هيئة عامة) .

وحيث خلص القرار المطعون فيه إلى نتيجة مخالفة فإن ما ورد بهذين السببين يرد عليه مما يتعين نقضه .

وعن الطعن التمييزي الثاني : المقدم من الطاعنة / شركة بنك الأردن .

وعن كافة أسباب الطعن :- والتي تنصب على تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها .

فإنه وعلى ضوء ما توصلنا إليه بردنا على السببين الأول والثاني من أسباب الطعن الأول المقدم من وكيل إدارة قضايا الدولة ما يكفي للرد على هذه الأسباب فنحيل إليها تحاشياً للتكرار .

لذلك ودون التعرض للسبب الثالث من أسباب تمييز وكيل إدارة قضايا الدولة نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ٦ رجب سنة ١٤٣٣هـ الموافق ٢٠١٢/٥/٢٧م.

عضو عضو القاضي المترئس

عضو عضو

رئيس الديوان

دقق/ غ . ع