محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : **الحقوقية**

رقم القضية: ٢٠١١/٢٨٣٧

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

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

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد نسيم نصراوي
وعضوية القضاة السادة
محمد سعيد الشريدة، قاسم المومني، غريب الخطايبة، غصبي المعايطة

التمييز الأول :

المميـــــز: وكيـــــــــل إدارة قـــــــــضايا الدولـــــــــة

المميز ضدهم:

١. ريمـــــــــا عزمـــــــــي جميـــــــــل عـــــــــزو
(ولـيس ريـم عزمـي جميـل عـزو كمـا ورد خطـأ فـي اللـوائح السـابقة)
٢. ورثة المرحوم ضيف الله عبد الجليل القبلان بالإضافة إلى التركة وهم:
١. هـــــشام ضـــــيف الله عبـــــد الجليـــــل قـــــبلان.
٢. حليمـــــة عبـــــد الـــــرزاق الـــــشريفات.
٣. محمـــــد ضـــــيف الله عبـــــد الجليـــــل قـــــبلان.
٤. هاشـــــم ضـــــيف الله عبـــــد الجليـــــل قـــــبلان.
٥. ســـــهام ضـــــيف الله عبـــــد الجليـــــل قـــــبلان.
٦. ســـــناء ضـــــيف الله عبـــــد الجليـــــل قـــــبلان.
٧. ناديـــــة ضـــــيف الله عبـــــد الجليـــــل قـــــبلان.
٨. آمـــــال ضـــــيف الله عبـــــد الجليـــــل قـــــبلان.
٩. أحمـــــد ضـــــيف الله عبـــــد الجليـــــل قـــــبلان.
١٠. هـــــدى ضـــــيف الله عبـــــد الجليـــــل قـــــبلان.

وكـــــــــيلهم المحـــــــــامي إبـــــــــراهيم الجغبيـــــــــر.

التمييز الثاني:

المميـــــــــز:

بنـــــــــك الإســـــــــكان للتجـــــــــارة والتمويـــــــــل

وكـــــــــيلاه المحاميـــــــــان عـــــــــصام حـــــــــدادين وســـــــــوزي البنـــــــــا

المميز ضدهم:

١. ريمـــــــــا عزمـــــــــي جميـــــــــل عـــــــــزو

٢. ورثة المرحوم ضيف الله عبـد الجليـل القـبلان بالإضـافة إلـى التركـة وهـم:

١. هـــــــشام ضـــــــيف الله عبـــــــد الجليـــــــل قـــــــبلان.

٢. حليمـــــــة عبـــــــد الـــــــرزاق الـــــــشريفات.

٣. محمـــــــد ضـــــــيف الله عبـــــــد الجليـــــــل قـــــــبلان.

٤. هاشـــــم ضـــــيف الله عبـــــد الجليـــــل قـــــبلان.

٥. ســـــهام ضـــــيف الله عبـــــد الجليـــــل قـــــبلان.

٦. ســـــناء ضـــــيف الله عبـــــد الجليـــــل قـــــبلان.

٧. ناديـــــة ضـــــيف الله عبـــــد الجليـــــل قـــــبلان.

٨. آمـــــال ضـــــيف الله عبـــــد الجليـــــل قـــــبلان.

٩. أحمـــــد ضـــــيف الله عبـــــد الجليـــــل قـــــبلان.

١٠. هـــــدى ضـــــيف الله عبـــــد الجليـــــل قـــــبلان.

بواســـــطة وكـــــيلهم المحـــــامي إبـــــراهيم الجغبيـــــر

قدم في هذه القضية تمييزان الأول بتاريخ ٢٠١١/٤/٢٧ مقدم من وكيل إدارة قضايا الدولة والثاني بتاريخ ٢٠١١/٥/٤ مقدم من بنك الإسكان للتجارة والتمويل وذلك للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف عمان في الدعوى رقم ٢٠١٠/١٧٨٠٧ تاريخ ٢٠١١/٤/١١ المتضمن رد الاستئنافين الأصليين الأول والثاني ورد الاستئناف التبعي وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان رقم ٢٠٠٨/١٩٢٢ تاريخ ٢٠٠٩/٢/١٨ القاضي: **(بالحكم بإبطال معاملة تنفيذ سند الرهن رقم ٤٩٤ معاملة رقم ٦٤ الجارية على قطعة الأرض رقم ٨٨٠ حوض ٥ قرية المدورة طبربور وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل البدء**

بإجراءات التنفيذ وتضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف ومبلـــغ ٥٠٠ دينـــار أتعـــاب محاماة) دون الحكم لأي من الطرفين بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

وتتلخص أسباب التمييز الأول في الآتي:

١. أخطأت محكمة الاستئناف في قرارها المميز كون وكالة وكيل المدعين غير موافقة للشكل والقانون.
٢. أخطأت محكمة الاستئناف وذلك لأن دعوى المدعين مردودة لانعدام الخصومة.
٣. أخطأت محكمة الاستئناف ذلك أن مخاصمة الجهة الممثلة من وكيل إدارة قـــضايا الدولـــة هي مخاصمة شكلية.
٤. أخطأت محكمة الاستئناف وذلك في عدم تطبيق نصوص قانون وضـــع الأمـــوال غيـــر المنقولة فيما يتعلق بالتبليغات.
٥. أخطأت محكمة الاستئناف في عدم تطبيق نصوص تعليمات تنفيذ الدين لسنة ١٩٥٣ والتي كانت سارية المفعول أثناء إجراءات التنفيذ.
٦. أخطأت محكمة الاستئناف في نتيجة قرارها الذي جاء مخالفاً لأحكام المادة ٤/١٨٨ مـــن قانون أصول المحاكمات المدنية من حيث عدم معالجة أسباب الاستئناف جميعهـــا وجـــاء القرار غير معلل.

لهذه الأسباب طلب المميز قبول تمييزه شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

وتتلخص أسباب التمييز الثاني بما يلي:

١. أخطأت محكمة الاستئناف في التطبيق القانوني على وقائع الدعوى وكان عليهـــا إعمـــال نص المادة ١٥ فقرة ٣ من القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ قانون وضع الأموال غيـــر المنقولة تأميناً للدين.
٢. أخطأت محكمة الاستئناف باعتبارها أن جميع التبليغات التي تمت على معاملة تنفيذ الدين باطلة على الرغم أنها صحيحة وتمت وفق تعليمات تنفيذ الدين الصادرة بموجـــب قـــانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين.

٣. إن جميع إجراءات التبليغ والبيع بالمزاد والإحالة والتسجيل موافقة لأحكام القانون.

لهذه الأسباب طلب المميز قبول تمييزه شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

بتاريخ ٢٠١١/٦/٣٠ قدم وكيل المميز ضدهم لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز موضوعاً.

القـــــــــــــــــــرار

بالتدقيق والمداولة نجد أن وقائع هذه الدعوى تتلخص في أنه بتاريخ ٢٠٠٨/٥/١٩ أقام المدعون:

أولاً:

ريمـا عزمـي جميـل عـزو.

ثانياً:

ورثة المرحوم ضيف الله عبد الجليل قبلان الدعجة بالإضافة إلى التركة وهم:

١. هـشام ضـيف الله عبـد الجليـل قـبلان.

٢. حليمـة عبـد الـرزاق الـشريفات.

٣. محمـد ضـيف الله عبـد الجليـل قـبلان.

٤. هاشـم ضـيف الله عبـد الجليـل قـبلان.

٥. سـهام ضـيف الله عبـد الجليـل قـبلان.

٦. سـناء ضـيف الله عبـد الجليـل قـبلان.

٧. ناديـة ضـيف الله عبـد الجليـل قـبلان.

٨. آمـال ضـيف الله عبـد الجليـل قـبلان.

٩. أحمـد ضـيف الله عبـد الجليـل قـبلان.

١٠. هـدى ضـيف الله عبـد الجليـل قـبلان.

هذه الدعوى في مواجهة المدعى عليهم:

١. **مدير تسجيل أراضي عمان بالإضافة لوظيفته.**

٢. **بنك الإسكان للتجارة والتمويل.**

٣. **إسماعيل عبد الله حامد المصري.**

يطالبون فيها بإبطال كافة إجراءات التنفيذ التي تمت على سند تـــأمين الـــدين رقـــم ٤٩٤ تاريخ ٩٧/٩/٢٢ التي تمت على قطعة الأرض رقم ٨٨٠ حوض ٥ قرية المدورة / طبـــرور وإبطال إجراءات البيع بالمزاد العلني وذلك للأسباب الواردة في لائحة الدعوى مـــع تـــضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

بتاريخ ٢٠٠٩/٢/١٨ أصدرت محكمة بداية حقوق عمان قرارها المتضمن إبطال معاملـــة تنفيذ سند الرهن رقم ٤٩٤ معاملة رقم ٦٤ الجارية على قطعة الأرض رقم ٨٨٠ حـــوض ٥ قرية المدورة/ طبربور وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل البدء بإجراءات التنفيذ مع تضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف و ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة.

لم يرض المدعى عليهما مساعد المحامي العام المدني وبنك الإسكان للتجـــارة والتمويـــل فطعنا فيه استئنافاً وتقدم المدعون باستئناف تبعي وذلك للأسباب الواردة في استئناف كل منهم.

بتاريخ ٢٠١١/٤/١١ أصدرت محكمة استئناف عمـــان قرارهـــا رقـــم ٢٠١٠/١٧٨٠٧ والمتضمن رد الاستئنافين الأصليين والاستئناف التبعي وتأييد القرار المستأنف دون الحكم لأي من المستأنفين بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

لم تقبل المدعى عليهما وكيل إدارة قضايا الدولة وبنك الإسكان للتجارة والتمويـــل بهـــذا القرار فطعنا فيه تمييزاً وللأسباب الواردة في تمييز كل منهما وتقدم المميز ضـــدهم بلائحـــة جوابية.

<u>وعن السبب الأول من أسباب تمييز المدعى عليه وكيل إدارة قضايا الدولة</u> والذي ينعـــى فيه المميز على محكمة الاستئناف خطأها كون وكالة وكيل المـــدعين غيـــر موافقـــة للـــشكل والقانون.

وفي ذلك نجد أن المميز لم يوضح في هذا السبب سبب مخالفة وكالة وكيل المدعين للشكل والقانون وبالتالي فإن ما ورد بهذا السبب جاء بصيغة غامضة ومبهمة وعامة ولا يصلح للطعن مما يتعين معه الالتفات عما ورد به.

وعن السببين الثاني والثالث من أسباب هذا التمييز واللذين ينعى فيهما المميز على محكمة الاستئناف خطأها بعدم رد الدعوى لعدم صحة الخصومة وأن مخاصمة الجهة التي يمثلها هي مخاصمة شكلية.

وفي ذلك نجد أن مخاصمة الجهة التي يمثلها المميز وهو مدير تسجيل أراضي شرق عمان هو ضروري لصحة الفصل بهذه الدعوى حيث إن مدير التسجيل المذكور هو الذي قام بتنفيذ معاملة سند الرهن موضوع الدعوى وبالتالي فإن ما ورد بهذين السببين لا يرد على القرار المميز مما يتعين معه ردهما.

وعن السببين الرابع والخامس من أسباب هذا التمييز وعن جميع أسباب تمييز بنك الإسكان والتجارة والتي ينعى فيهما المميزان على محكمة الاستئناف خطأها باعتبار التبليغات التي تمت بمعاملة التنفيذ هي تبليغات باطلة.

وفي ذلك نجد أن دعوى المدعين أقيمت بتاريخ ٢٠٠٨/٥/١٩ وأن محكمة الدرجة الأولى قد أصدرت قرارها بهذه القضية بتاريخ ٢٠٠٩/٢/١٨ وأنه أثناء نظر هذه الدعوى أمام محكمة الاستئناف صدر القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ وقد بدأ نفاذ القانون المعدل في ٢٠٠٩/٣/١ وتضمن القانون المعدل إلغاء المادة ١٥ من القانون الأصلي حيث وضع نص جديد للمادة المذكورة جاء فيه ما يلي:

(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 فيه من القضايا المنظورة أمام المحاكم).

ونشير ابتداءً إلى أن هذا القانون المعدل يطبق وفقاً للبند (ب) من الفقرة (٣) بأثر فـوري على القضايا المنظورة أمام المحاكم وحيث بدأ نفاذ القانون المعـدل فـي ٢٠٠٩/٣/١ وكانـت الدعوى منظورة أمام محكمة الاستئناف فهو ينطبق عليها بأثر فوري .

وتفسير هذا النص بصيغته المعدلة كما وردت في القانون رقـم ٨ لـسنة ٢٠٠٩ يقتـضي اعتبار جميع التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل في معاملات تنفيذ سندات الـدين صـحيحة ومنتجة لآثارها القانونية بغض النظر عن كيفية حصول هذه التبليغات ووفقاً للأسباب الموجبـة لصدور هذا التعديل فقد كان الداعي لذلك الأحكام القضائية التي قضت ببطلان التبليغات التـي كانت قد تمت بواسطة قوات الدرك أو قوات الأمن خلال إجراءات التنفيذ وفقاً لتعليمات تنفيـذ سندات الدين وكانت مخالفة لأحكام قانون أصول المحاكمات المدنية ورأى المـشرع أن ذلـك الأمر كان يهدد استقرار الملكيات العقارية لأعداد كبيرة من المواطنين خصوصاً من آلت إلـيهم الملكية بحسن نية (الأسباب الموجبة المرفقة بمشروع القانون المعـدل الموجهـة مـن رئـيس الوزراء إلى رئيس مجلس النواب).

وعلى ضوء هذا التعديل الذي ينطبق على هذه الدعوى فإن جميع التبليغات التي تمت بهـا وأجرتها دائرة تسجيل أراضي شرق عمان تعتبر صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية حيـث لـم يطعن فيها بالتزوير وفقاً للمادة (١٥/٣/أ) من القانون.

أما الاستثناء الذي أورده المشرع في المادة ١٥/٣/ج وفقاً للقانون المعدل فقد جاء الـنص كما يلي :

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

نشير ابتداءً إلى أن تطبيق الاستثناء من أحكام البندين (أ) و (ب) من الفقرة (٣) من المادة (١٥) يعني (عدم اعتبار التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل قبل نفاذ أحكـام هـذا القـانون صحيحة ومنتجة لآثارها – وبمعنى آخر – يمكن الطعن في بطلان الإجراءات وإقامة الـدعوى للحكم بعدم صحة التبليغات إذا تحققت شروط الاستثناء المذكور، وحينئذ للمحكمـة أن تقـضي بصحة أو عدم صحة التبليغات وفقاً لوقائع الدعوى).

وتطبيق الاستثناء رهن بتوافر شرطين:

الشرط الأول : أن المال غير المنقول كان مسجلاً باسم المحال عليه العقار قبل تسعين يوماً من نفاذ أحكام القانون المعدل .

وتفسير ذلك : أن القانون المعدل أصبح نافذاً في ٢٠٠٩/٣/١ وأن الشرط الأول مقتضاه أن العقار المحال مسجل قبل تسعين يوماً من نفاذ القانون أي خلال التسعين يومـــاً الـــسابقة لنفـــاذ القانون وبمعنى آخر في الفترة ما بين ٢٠٠٨/١٢/١ حتى ٢٠٠٩/٣/١.

فهذا العقار الذي سجل في تلك الفترة يمكن الطعن في إجـــراءات التبليغـــات التـــي تمـــت بإجراءات تنفيذه لأن تسجيله يكون حديثاً عند نفاذ القانون ولن يضار المشتري من دعوى إبطال التبليغات إذا أقيمت ضده.

والشرط الثاني الملازم لهذه المدة : أن لا يكون قد جرى إحـــداث منـــشآت أو تحـــسينات جوهرية على هذا العقار فبهذه الحالة أيضاً لن يضار المشتري من دعوى إبطال التبليغات لأنـــه لا يكون قد أجرى أية إنشاءات أو تحسينات جوهرية على العقار، وعليه فإن كان التسجيل قبـــل أكثر من تسعين يوماً أي قبل ٢٠٠٨/١٢/١ فيطبق القانون المعدل المتضمن صـــحة التبليغـــات وإن كان التسجيل قبل أقل من تسعين يوماً أي بعد ٢٠٠٨/١٢/١ فيطبق الاستثناء الذي يجيـــز الطعن في التبليغات إن توافر شرط عدم إحداث منشآت والقول بغير هذا التفسير من حيث المدة الزمنية يخرج التعديل عن هدفه الأساسي وهو حماية المشترين قبل ٢٠٠٨/١٢/١ من دعـــوى إبطال التبليغات والحرص على استقرار ملكياتهم رغم ما شـــاب المعاملـــة مـــن بطـــلان فـــي التبليغات.

كما أن القول بأن المقصود أن يكون العقار مسجلاً باسم المحال عليـــه قبـــل ٢٠٠٨/١٢/١ يجعل من الممكن تطبيق الاستثناء على جميع البيوع بالمزاد التي جرت قبل صـــدور القـــانون وبالتالي يمكن الطعن في التبليغات التي جرت فيها وهو ما لم يقصده المشرع إطلاقاً، كما يتضح من الأسباب الموجبة للتعديل وهو استقرار الملكية ولا يتأتى ذلك إلاّ بحماية من سُـــجل العقـــار باسمه قبل تاريخ ٢٠٠٨/١٢/١ وليس بعده.

وعليه وعلى ضوء ما سبق بيانه وحيث إن إحالة المال غير المنقول موضوع هذه الدعوى كان قد تم قبل ٢٠٠٨/١٢/١ فإن القانون المعدل ينطبق عليها بمعنى أن التبليغات التي تمت فيها صحيحة منتجة لآثارها طالما لم يطعن فيها بالتزوير، وهذا ما استقر عليه اجتهاد محكمة التمييز بقرارها الصادر عن الهيئة العامة رقم ٢٠١٠/١٦٢٣.

وحيث نجد أن محكمة الاستئناف قد توصلت بقرارها إلى خلاف هذه النتيجة فإن قرارها من هذه الناحية يكون مخالفاً للأصول والقانون مما يتعين عليه نقضه.

لهذا وبالاستناد لما تقدم ودون حاجة لبحث ما ورد بباقي أسباب تمييز وكيل إدارة قضايا الدولة نقرر نقض القرار المميز وإعادة القضية إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني.

قراراً صدر بتاريخ ١٧ رجب سنة ١٤٣٣ هـ الموافق ٢٠١٢/٦/٧

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

القاضي المترئس

عضو

دقق / ف ع