

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

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

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد نسيم نصراوي

وعضوية القضاة السادة

محمد سعيد الشريدة، قاسم المومني، غريب الخطابية، غصبي المعاينة

المميزان :-

١. جورج بولس بطرس نورسي .
 ٢. سعاد نعمة الله العيسى .
- وكيلهما المحامي عزام زلوم .

المميز ضدتهما :-

١. مساعد المحامي العام المدني بالإضافة إلى وظيفته - ممثلاً عن مديرية تسجيل أراضي غرب عمان .
٢. البنك الأهلي الأردني - وكلاؤه المحامي فارس سليمان النابلسي وسليمان النابلسي وعمر العطوط ونجد النابلسي وأشرف القماز .

بتاريخ ٢٠١١/١/٣٠ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في الدعوى رقم (٢٠٠٩/٤٨٣١) تاريخ ٢٠١٠/١٢/٢٩ القاضي بفسخ قرار محكمة بداية حقوق غرب عمان رقم (٢٠٠٧/٢٥٩) تاريخ ٢٠٠٨/٦/٢٤ فيما يتعلق ببطلان كافة التبليغات والإنذارات وبطلان كافة عقود البيع والإزام مديرية تسجيل أراضي غرب عمان بإعادة الحال إلى ما كانت عليه ورد الاستئناف التبعين ورد دعوى المدعي المستأنف عليه أصلياً بالاستئناف الأول والثاني المستأنف عليهما تبعياً وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي مناصفة بين المستأنفين أصلياً في الاستئناف الأول والثاني .

ويتلخص سبب التمييز بما يلي :-

١- أخطأت محكمة الاستئناف بإغفالها و / أو ذهولها عن الفصل في طلبات ودفع المميزين مما أثر على نتيجة القرار وهذان الدفاعان هما : الدفع المتعلق بالنظام العام ومفاده أن سند تأمين الدين موضوع الدعوى منظم من شخص غير مختص بتنظيمه والدفع المتعلق بعدم شمول الإذن الصادر عن رئاسة الوزراء للمميز ضده الثاني (البنك الأهلي الأردني) لكامل مساحة حصص المميزين في العقار موضوع الدعوى .

٢- أخطأت محكمة الاستئناف كون القرار المميز مبني على مخالفة القانون وأن تطبيق القانون على وقائع الدعوى هو من اختصاص المحكمة التي لا تنقيد بطلب طرفي الخصومة بتطبيق قانون معين ومن واجبات المحكمة تطبيق القواعد القانونية وبالتالي فإن طلب تطبيق القانون المعدل رقم (٨) لسنة (٢٠٠٩) لا يقيد المحكمة سواء من حيث التثبت ابتداءً من صحة تنظيم سند الدين موضوع الدعوى أو من حيث مراعاة أن المادة (٣/١٥) من القانون المعدل رقم (٨) لسنة (٢٠٠٩) لم ترد بشكل مطلق بل ورد عليها استثناءات يتوجب بحثها قبل تطبيق التعديل .

لهذين السببين طلب وكيل المميزين قبول تمييزهما شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

بتاريخ ٢٠١١/٣/١٣ قدم وكيل المميز ضدها الثانية لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز موضوعاً .

الـقـرـار

بالتدقيق والمداولة نجد أن المدعين قد تقدموا بهذه الدعوى لدى محكمة

بداية حقوق غرب عمان بمواجهة المدعى عليهم كل من :-

- ١ . البنك الأهلي الأردني - عمان .
- ٢ . مدير تسجيل أراضي غرب عمان بالإضافة لوظيفته .
- ٣ . رمزي مشهور حديثة الجازي .
- ٤ . إبراهيم رايق سعود النابلسي .
- ٥ . البنك الأردني الكويتي .

وموضوعها :-

١. دعوى بطلان إجراءات معاملة تنفيذ سند دين وبيع عقار بالمزاد العلني .
٢. طلب مستعجل لمنع تصرف .

وقد أسس المدعيان دعواهما على الوقائع :-

يملك المدعيان حصتان من قطعة الأرض رقم (١٨٩٩) حوض (١٥) خربة الصوفية من أراضي وادي السير غرب عمان وكامل الشقة رقم (٢٠١) من البناء المقام على قطعة الأرض رقم (١٨٩٩) والشقة عبارة عن فيلا مقامة على قطعة الأرض رقم (١٨٩٩) بنظام الفلل المتلاصقة وهي مؤلفة من جزء من طابق تسوية مساحتها (٥٥) متراً وطابق أرضي مساحته (١٨٦) متراً مربعاً وطابق أول مع سطح مساحته (١٦٠) متراً مربعاً ويحيط بالفيلا حديقة من (٣) جهات وقد قام المدعيان بوضع العقار الموصوف أعلاه تأميناً للدين الذي اقترضته شركة جورج وسعاد نوري من المدعي البنك الأهلي الأردني بموجب سند الدين رقم (٩٥/١١٠) تاريخ ١٩٩٥/٣/٢٠ .

ونتيجة إخلال الجهة المدعية بسداد الدين طلب البنك الأهلي من مدير تسجيل أراضي غرب عمان بالسير بإجراءات بيع العقار في المزاد العلني وقد قام مدير تسجيل أراضي غرب عمان بوضع العقار موضوع سند الدين رقم (٩٥/١١٠) بالمزاد العلني ورسا على الطالب الأخير البنك الأهلي الأردني وأحيل عليه إحالة قطعية وسجل العقار باسمه وقد قام البنك الأهلي ببيع العقار موضوع الدعوى للمدعى عليه الثالث رمزي مشهور حديثة الجازي بموجب عقد البيع رقم (١٧٥) تاريخ ٢٠٠٥/٢/١٠ ثم قام المدعى عليه الثالث ببيع العقار للمدعى عليه الرابع إبراهيم رايق سعود النابلسي بموجب عقد البيع رقم (٣٦٣) تاريخ ٢٠٠٦/١/٢٦ . ثم قام المدعى عليه الرابع إبراهيم بوضع العقار موضوع الدعوى تأميناً للدين لصالح المدعى عليه الخامس البنك الأردني الكويتي بموجب سند الدين رقم (٢٠٠٦/١٠١) بتاريخ ٢٠٠٦/٢/١ وقد تقدم بهذه الدعوى لإبطال إجراءات معاملة تنفيذ سند الدين رقم (٩٥/١١٠) بزعم أن كافة الإجراءات باطلة .

وبعد نظر الدعوى واستكمال إجراءات المحاكمة أصدرت محكمة الدرجة الأولى

قرارها الذي جاء فيه :-

سنداً للمواد (١/١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين ولاجتهادات محكمة التمييز ومن ضمنها قرار الهيئة العامة رقم (٢٠٠٧/٢٠٤٤) وسنداً للمادتين (١٠ و ١١) من قانون البيئات والمواد (١٦ و ٢٤ و ١٦١ و ١٦٤ و ١٦٦) من قانون أصول المحاكمات المدنية والمادة (٤/٤٦) من قانون نقابة المحامين تقرر المحكمة ما يلي :-

١. بطلان كافة التبليغات والإذارات التي تمت بواسطة مركز أمن البيادر الخاصة بمعاملة التنفيذ لسند الدين رقم (٩٥/١١٠) تاريخ ٩٥/٣/٢٠ وبطلان كافة إجراءات معاملة التنفيذ المترتبة على ذلك بما في ذلك بيع العقار بالمزاد العلني وإعادة الحال لما كانت عليه قبل المباشرة بإجراءات تنفيذ سند التأمين (٩٥/١١٠).
 ٢. وبناءً على ما سبق تقرر المحكمة بطلان كافة عقود البيع اللاحقة التي وقعت على قطعة الأرض وهي عقد البيع رقم (٢٠٠٢/١٧٥) من المدعى عليه الأول للمدعى عليه الثالث رمزي الجازي في ٢٠٠٢/٢/١٠ وبطلان عقد البيع رقم (٢٠٠٦/٣٦٣) من المدعى عليه الثالث رمزي الجازي للمدعى عليه الرابع رايق النابلسي وإبطال سند التأمين رقم (٢٠٠٦/١٠١) والمنظم فيما بين المدين الراهن رايق النابلسي والدائن المرتهن المدعى عليه الخامس البنك الأردني الكويتي .
 ٣. إلزام مدير تسجيل أراضي غرب عمان بإعادة الحال لما كانت عليه قبل المباشرة بإجراءات تنفيذ سند التأمين رقم (٩٥/١١٠) وإعادة تسجيل العقار باسم المدعيين .
 ٤. تضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمئة دينار أتعاب محاماة تدفع من المدعى عليهم جميعاً بالتساوي .
- لم يرض مساعد المحامي العام المدني والبنك الأهلي الأردني فطعن كل منهما استئنافاً لدى محكمة استئناف عمان كما طعن المدعيان بهذا القرار باستئنافين تبعيين الأول ضد المستأنف أصلياً مدير تسجيل أراضي عمان والاستئناف التبعي الثاني ضد البنك الأهلي الأردني .

نظرت محكمة استئناف عمان الدعوى مرافعةً وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت قرارها رقم (٢٠٠٩/٤٨٣١) تاريخ ٢٩/١٢/٢٠١٠ والذي قضى بما يلي :-

١. رد الاستئنافين التبعيين .
٢. رد دعوى المدعي المستأنف عليه أصلياً بالاستئنافين الأول والثاني وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتى التقاضي مناصفة بين المستأنفين أصلياً في الاستئنافين الأول والثاني .

لم يرض المدعيان بهذا القرار فطعننا فيه تمييزاً .
ورداً على أسباب التمييز :-

السبب الأول : والذي ينعى فيه المميزان على محكمة الاستئناف خطأها بعدم البت في طلبات ودفع المميزين مما أثر من حيث النتيجة في قرارها المطعون فيه وهما الدفع الأول المتعلق بالنظام العام مفاده أن سند تأمين الدين موضوع الدعوى وهو سند رسمي منظم من شخص غير مختص بتنظيمه .

الدفع الثاني :-

عدم حصول الإذن من مجلس الوزراء على الدخول بالمزاد على كامل العقار .

وفي ذلك وبالنسبة للدفع الأول فإننا نجد أن الكتاب الصادر عن مدير عام دائرة الأراضي والمساحة والموجه لمدير أراضي غرب عمان (٩٦٥٦/١٢/٨) تاريخ ٢٦/٤/١٩٩٥ والذي تضمن تفويض الموظف مفلح يونس أبو شريعة باستماع إقرارات كافة العقود نيابة عن مدير تسجيل أراضي غرب عمان بالإضافة إلى الكتاب الصادر عن مدير تسجيل أراضي غرب عمان رقم (١٨١٩) تاريخ ١٢/١١/٢٠٠٩ وقد تضمن بأن الموظف الذي قام بالاستماع لإقرار السند المذكور هو مفلح يونس عبد الله الشراعية والذي كان مفوضاً باستماع الإقرار بموجب الكتاب رقم (٩٦٥٦/١٢/٨) تاريخ ٢٦/٤/١٩٩٥ وكان الموظف المفوض عند استماع الإقرار يعمل بمسمى مساعد مدير .

كما يستفاد من أحكام المادة (٤) من تعليمات تسجيل الأراضي لسنة (١٩٥٢) أن مدير عام دائرة تسجيل الأراضي قد فوض مساعدي مدير تسجيل الأراضي الاستماع إلى إقرار الطرفين المتعاقدين في مركز دائرة التسجيل .

وحيث إن الموظف مفلح يونس عبد الله الشريعة هو مساعد مدير تسجيل أراضي غرب عمان ومفوض من قبل المدير خطياً وبموجب التعليمات فيكون الموظف الذي استمع إقرار الأطراف في سند الدين رقم (٩٥/١١٠) مخولاً ومفوضاً بالاستماع لهذا الإقرار ويكون السند منظماً وفقاً للأصول والقانون أنظر قرار تمييز (٢٠٠٩/٣٦١٩) .

أما بالنسبة لموافقة مجلس الوزراء على تملك البنك الأهلي الأردني للعقارات .

وفي ذلك نجد أن الفقرة (ب) من المادة (٦) من تعليمات تنفيذ الدين الصادر عن مدير دائرة الأراضي والمساحة بالاستناد للمادة (١١) من نظام تسجيل الأراضي رقم (١) لسنة (١٩٥٣) قد نصت لا يحق لأي أجنبي أو أي شريك أو شركة مصرح لها بتعاطي العمل في المملكة الأردنية الهاشمية الدخول في المزايدة إلا بعد الحصول على موافقة مجلس الوزراء وبذلك فإننا نجد أن هذا النص قد تضمن أنه لا يجوز دخول المزايدة إلا بعد الحصول على موافقة مجلس الوزراء وجاء هذا النص مطلقاً دون أن يرد بهذا النص أنه يجب تحديد مساحة المال المطروح بالمزاد العلني أو قيمته .

كما أن هذه القاعدة وضعت الغرض مراقبة مجلس الوزراء على الأشخاص المعنويين لضمان عدم تملكهم للعقارات إلا بالقدر الضروري لممارسة أعمالهم لذا فإنه لا مصلحة للشخص الذي يبيع عقاره بالمزاد العلني التمسك بهذا الشرط لأنه لا يجوز أن يتمسك بالبطان إلا من شرع البطان لمصلحته هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن الإجراء لا يكون باطلاً إلا إذا نص القانون على بطلانه أو شابه عيب جوهري ترتب عليه ضرر للخصم وحيث إن المشرع لم يورد نصاً ببطلان البيوع التي تتم دون الحصول على موافقة مجلس الوزراء كما أن المميز لم يقدم أية بينة تثبت أنه قد تضرر نتيجة إحالة كامل العقار على المميز ضده دون موافقة مجلس الوزراء على كامل العقار .

لهذا وحيث إن مجلس الوزراء قد وافق للمميز ضده البنك الأهلي الدخول بالمزايدة وتم إحالة المال غير المنقول على المميز ضده فإن هذه الإحالة صحيحة ومنتجة لآثارها وأن ما جاء بهذا السبب لا يرد على القرار المميز مما يتوجب رده .

وعن السبب الثاني :- والذي ينعي فيه المميز على محكمة الاستئناف خطأها كون القرار المميز مبني على مخالفة القانون . وأن تطبيق القانون على وقائع الدعوى هو من اختصاص المحكمة التي لا تنفيد بطلب طرفي الخصومة تطبيق قانون معين ومن واجبات المحكمة تطبيق القواعد القانونية . وبالتالي فإن طلب تطبيق القانون المعدل رقم (٨) لسنة (٢٠٠٩) لا يقيد المحكمة سواء من حيث التثبيت ابتداءً من صحة تنظيم سند الدين موضوع الدعوى وسواء من حيث مراعاة أن المادة (٣/١٥) من القانون المعدل رقم (٨) لسنة (٢٠٠٩) لم ترد بشكل مطلق بل ورد عليها استثناءات متعددة في الفقرة (ج) من ذات المادة يتوجب بحثها قبل تطبيق التعديل .

وفي ذلك فإننا نجد أن القانون رقم (٨) لسنة (٢٠٠٩) المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين قد أصبح نافذاً بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١ وأثناء فترة تقديم الاستئناف وأن أحكام المادة (١٥) من هذا القانون تنطبق على هذه الدعوى .

وبالرجوع للبند (ج) من الفقرة (٣) من المادة (١٥) من القانون ذاته والتي تنص :-

ج- يستثنى من أحكام البندين (أ) و (ب) من هذه الفقرة التبليغات المتعلقة بإجراءات 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 .

ويعني الاستثناء من أحكام البندين (أ) و (ب) من الفقرة (٣) من المادة (١٥) عدم اعتبار التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل قبل نفاذ أحكام القانون صحيحة ومنتجة لآثارها ويمكن الطعن فيها .

ونجد أن الاستثناء مرهون بشرطين وهما :-

أن يكون المال غير المنقول مسجلاً باسم المحال عليه قبل تسعين يوماً من نفاذ القانون أي أنه يكون مسجلاً خلال تسعين يوماً من نفاذ القانون انظر قرار تمييز رقم (٢٠١١/٢٤٣١) والشرط الثاني وهو ملازم له من حيث المدة أن لا يكون قد جرى إحداث منشآت أو تحسينات .

وحيث إن العقار غير المنقول انتقلت ملكيته إلى المدعى عليه الثالث والمدعى عليه الثالث باع العقار إلى المدعى عليه الرابع وبذلك فإن العقار غير مسجل باسم المحال عليه وانتقلت ملكيته قبل أكثر من تسعين يوماً وبذلك فإن شروط الاستثناء غير متوفرة وأن جميع التبليغات التي أجرتها دائرة أراضي غرب عمان في هذه المعاملة صحيحة ومنتجة لآثارها ولم يطعن فيها بالتزوير .

أما بالنسبة لصحة سند الدين فإن المحكمة قد أجابت على ما أثاره وكيل المميزين في السبب الأول ونقرها مما توصلت إليه وتحاشياً للتكرار نحيل إليه وبذلك فإن هذا السبب لا يرد على القرار المميز مما يتوجب رده .

وعن اللائحة الجوابية المقدمة .

وعن السبب الأول بأن الوكالة التي أقيمت بموجبها الدعوى لا تخول الوكيل الطعن بصحة السند .

وفي ذلك ومن الرجوع إلى وكالة وكيل المدعيين نجد أن الخصوص الموكل به هو إقامة الدعوى لإبطال معاملة سند الدين وبذلك فإن الخصوص الموكل به هو الطعن بكل إجراء مخالف للقانون يمكن أن يؤدي إلى إبطال معاملة تنفيذ سند الدين وبذلك فإن الوكالة تخول الوكيل إقامة الدعوى للطعن بصحة سند الدين وأن هذا السبب لا يرد على القرار المميز مما يتوجب رده .

وعن السبب الثاني وحيث تم الرد عليه بمعرض ردنا على أسباب التمييز وتحاشياً
للتكرار نحيل إليه .

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

قراراً صدر بتاريخ ٢٣ رجب سنة ١٤٣٣ هـ الموافق ٢٠١٢/٦/١٣ م

عضو
عضو
عضو
عضو
القاضي المتروك

رئيس الديوان

دقيق غ / ع

عبدالله