

## 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 حسن حبوب  
وعضوية القضاة السادة  
ناصر التل، هاني قاقيش، إبراهيم البطاينة، باسم المبيضين

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١٣/١١٣٧

المميز :- عمر محمد علي الحلاق / وكيله المحامي فؤاد قاسم.

المميز ضدهما : - ١ - أسامة رستم عزيز ماضي / وكيله المحامي محمود أبو رمان.

- ٢ - مساعد المحامي العام المدني.

بتاريخ ٢٠١٢/٨/١٣ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠١١/٤٥١٠) فصل ٢٠١٢/٧/١٥ القاضي بعد اتباع النقض بموجب قرار محكمة التمييز رقم (٢٠١٠/٨٣١) فصل ٢٠١١/١/١٢ فسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق السلط في القضية رقم (٢٠٠٨/٢٢١) فصل ٢٠٠٩/١/٢٩ ورد دعوى المدعي وتضمنه الرسوم والمصاريف التي تكبدها المستأنف ضدهم عن مرحلتي التقاضي ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة للمستأنف (مساعد المحامي العام المدني).

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي :-

١- خالفت المحكمة قانون أصول المحاكمات المدنية إذ جاء قرارها غير معلل وغير مسبب.

٢- خالفت المحكمة القانون من خلال مخالفتها لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين في المادة (١/٥ ج) منها والتي اشترطت أن تكون التحسينات جوهرية وأن المحكمة في قرارها لم تبين أن هذه التحسينات جوهرية أم لا .

٣- وبالتناوب، لم تتأكد المحكمة بنفسها فيما إذا كان هنالك تحسينات جوهرية أحدثها المحال عليه الأخير على العقار موضوع الدعوى ولم تطلب أية بينة من طرفي الدعوى.

٤- خالفت المحكمة القانون من خلال عدم ذكرها للبينات التي اعتمدت عليها في قرارها وكيف توصلت إلى أن المحال عليه الأخير أحدث تحسينات على العقار موضوع الدعوى.

٥- أخطأت المحكمة فيما توصلت إليه من نتيجة، ذلك أن المدعي (المميز) قام بإجراء كشف مستعجل على العقار موضوع الدعوى من خلال محكمة بداية السلط تحت الرقم (٤٣/ط/٢٠٠٩) وتبين من خلال الكشف أن المميز ضده الأول (المحال عليه الأخير) لم يقم بإحداث أية تحسينات أو مبانٍ على العقار موضوع الدعوى.

لهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز.

## القرار

بعد التدقيق والمداولة يتبين أن المميز (المدعي) كان وبتاريخ ٤/٦/٢٠٠٨ تقدم لدى محكمة بداية حقوق السلط بالدعوى رقم ٢٠٠٨/٢٢١ بمواجهة المميز ضدهما وموضوعها بطلان وفسخ إجراءات تنفيذ سند تأمين الدين رقم ٤/٢٠٠٠ تاريخ ٩/٣/٢٠٠٠ وفسخ قرار الإحالة القطعية وأية عقود أخرى متعلقة بها مقدراً قيمة دعواه بمبلغ تسعة وتسعين ألف دينار مع الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

بتاريخ ٢٩/١/٢٠٠٩ قضت تلك المحكمة بإعلان بطلان إجراءات تنفيذ سند الدين رقم ٤/٢٠٠٠ وإعادة الحال إلى ما كان عليه وإعادة تسجيل القطعة باسم المدعي وإعادة وضع إشارة التأمين على صحيفتها لصالح الدائن - المدعي عليها الأولى بنك المؤسسة العربية المصرفية و ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة.

لم يقبل المدعى عليهما مساعد المحامي العام المدني وأسامة رستم عزيز بهذا القرار فطعنا فيه استئنافاً بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/٦ وفي القضية رقم ٢٠٠٩/٣٢٤٦٢ أصدرت محكمة استئناف حقوق عمان قرارها تدقيقاً للقاضي برد الاستئنافين موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف الاستئنافية ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن المرحلة الاستئنافية.

لم يقبل المستأنفان بالقرار الاستئنافي فطعنا فيه تمييزاً كل بتمييز مستقل حيث أصدرت محكمة التمييز بتاريخ ٢٠١١/١/١٢ قرارها بالدعوى رقم (٢٠١٠/٨٣١) والذي جاء فيه:-

وعن أسباب الطعن:-

نجد أن الدعوى الماثلة أقيمت بتاريخ ٢٠٠٨/٦/٤ أي في ظل أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣.

وأن هذا القانون نظم إجراءات بيع العقار الذي تم وضعه تأميناً للدين فقد نص صراحة في المادة ١/١٣ منه على أن إجراءات التبليغ يجب أن تتم وفق قانون الإجراء.

ونجد أن معاملة بيع العقار موضوع الدعوى قد تمت وأحيل العقار على المميز ضده - المدعي - كمزاود أخير إحالة قطعية بتاريخ ٢٠٠٤/٨/١١ وأن دائرة تسجيل الأراضي قد أجرت التبليغات في معاملة تنفيذ سند الدين موضوع الدعوى بواسطة مركز أمن سحاب واستناداً للتعليمات الصادرة عن مدير عام دائرة الأراضي والمساحة استناداً للمادتين ١٠ و ١١ من نظام تسجيل الأراضي رقم ١ لسنة ١٩٥٣.

كما نجد أنه قد صدر وقبل الفصل في هذه الدعوى القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ النافذ اعتباراً من ٢٠٠٩/٣/١ المنشور في عدد الجريدة الرسمية رقم ٤٩٥٢ على الصفحة ٩٠٧ قانون معدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين.

وتبين أن المشرع وبموجب المادة ٦ من القانون المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ قد ألغى المادة ١٥ من القانون الأصلي واستعاض عنها بنص جديد جاء في الفقرة ٣ منه:-

( أ- تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام هذا القانون المعدل صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير.

ب- تسري أحكام البند أ من هذه الفقرة على ما لم يكن قد تم الفصل فيه من القضايا المنظورة أمام المحاكم.

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 عليه).

وحيث يستفاد من أحكام هذه الفقرة أن المشرع قد اعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام هذا القانون أي قبل ٢٠٠٩/٣/١ صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير ومنها القضايا التي لم يتم الفصل فيها من القضايا المنظورة، إلا أن المشرع استثنى من صحة التبليغات الحالة التي تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها في تلك المادة وقد هدف المشرع من ذلك حماية الغير حسن النية الذي انتقلت إليه ملكية العقار المباع بالمزاد العلني.

وحيث إن القانون المذكور قد صدر قبل الفصل بهذه الدعوى فإن ما ورد فيه من نصوص تكون واجبة التطبيق على وقائعها.

وحيث لم يرد في ملف الدعوى ما يفيد فيما إذا انتقلت ملكية العقار موضوع الدعوى إلى غير المميز ضده - المدعي - وتاريخ ذلك وفيما إذا كانت أحدثت على العقار المذكور منشآت أو تحسيناً جوهرية أم لا لغايات الاستثناء الوارد في البند ج من الفقرة الثالثة من المادة ١٥ سائلة الإشارة. حيث أن التحقق من هذه الوقائع هو أمر ضروري لغايات الفصل في الدعوى.

وحيث إن محكمة الاستئناف قد فصلت في الدعوى قبل التثبت مما أسلفنا كما أنها لم تعالج ما ورد في استدعاء الاعتراض المقدم من المدعي - المميز ضده - إلى مدير عام دائرة الأراضي والمساحة المؤرخ في ٢٩/٧/٢٠٠٣ مسلسل رقم ٢٩ ضمن حافظة مستندات المدعي مبرز م/١ وقد تضمن الاعتراض أن تقدير قيمة قطعة الأرض رقم ٨٧ حوض ١ من أراضي سويمية أقل من القيمة الحقيقية.....

وعليه يكون القرار المطعون فيه سابقاً لأوانه وحرماً بالنقض.

لهذا وبناءً على ما تقدم نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف لإجراء المقتضى القانوني على ضوء ما بيناه .

تم قيد الدعوى بعد النقض لدى محكمة الاستئناف بالرقم (٢٠١١/٤٥١٠) وقررت المحكمة بعد الاستماع لمطالعة فرقاء الدعوى حول قرار النقض اتباع النقض وبتاريخ ٢٠١٢/٧/١٥ أصدرت حكماً وجاهياً بالدعوى بمواجهة المستأنف الأول مساعد المحامي العام المدني والمستأنف ضده (المميز) ووجاهياً اعتبارياً بمواجهة المستأنف الثاني أسامة ماضي يقضي بفسخ القرار المستأنف ورد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف التي تكبدها المستأنف ضدهما (والصحيح المستأنفان) عن مرحلتي التقاضي ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة للمستأنف مساعد المحامي العام المدني.

لم يلقَ هذا القرار قبولاً لدى المدعي (المستأنف ضده) فطعن فيه تمييزاً للأسباب المبسوطه بلائحة التمييز المائل المقدمة منه بتاريخ ٢٠١٢/٨/١٣. وبتاريخ ٢٠١٣/٢/٢٨ تبلغ وكيل المميز ضده الأول أسامة لائحة التمييز كما تبلغها المميز ضده الثاني مساعد المحامي العام المدني بتاريخ ٢٠١٢/٩/١٠ ولم يتقدم أي منهما بلائحة جوابية عليها.

وعن أسباب التمييز جميعاً ومفادها واحد وهو تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها برد الدعوى استناداً إلى أن المحال عليه العقار موضوع الدعوى (المدعى عليه/ المميز ضده أسامة ماضي) قد أجرى تحسينات على هذا العقار بعد الإحالة.

وفي ذلك نجد أن محكمة الاستئناف قد استندت في قرارها المطعون فيه إلى توفر الاستثناء الوارد في الفقرة (٣/ج) من المادة (١٥) من القانون المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ وهو يتمثل بقيام المحال عليه العقار موضوع الدعوى (المدعى عليه أسامة ماضي) بإحداث تحسينات على العقار وهي عبارة عن إقامة أبنية وغرس أشجار.

وإن محكمة الاستئناف قد توصلت إلى هذه النتيجة من خلال الكشف المستعجل الذي أجرته محكمة بداية حقوق السلط بتاريخ ٢٠٠٩/٥/١٧ في الطلب رقم (٢٠٠٩/٤٣) المقدم من المدعي (المميز) وتقرير الخبرة المقدم في الطلب المذكور.

ومن الرجوع إلى معاملة تقرير وضع اليد الجارية بتاريخ ٢٠٠٣/٥/٢٩ على العقار موضوع الدعوى وتقرير كشف اللجنة المشكلة من قبل مدير عام دائرة الأراضي والمساحة (اللجنة الاعتراضية لإعادة وضع اليد) الجاري بتاريخ ٢٠٠٣/١١/٣ نجد أن التقريرين قد تضمننا وصفاً للأبنية والإنشاءات والأشجار القائمة على قطعة الأرض موضوع الدعوى بتاريخ كل كشف وجاء هذان التقريران متطابقين من حيث الوصف .

ونجد كذلك من الرجوع إلى تقرير الكشف المستعجل وتقرير الخبرة الذي استندت إليهما محكمة الاستئناف في قرارها أنهما تضمننا بأنه لم يطرأ أي تغيير على الأبنية والإنشاءات في قطعة الأرض وأن القطعة منذ تاريخ وقوع معاملة وضع اليد مهملة ومتروكة ومهجورة وأن بعض الأشجار الواردة في تقرير معاملة وضع اليد أصبحت يابسة نتيجة الإهمال ولم يرد في تقرير الكشف المستعجل أو تقرير الخبرة وجود أية تحسينات جرت على قطعة الأرض.

وأن ما يبنى على ذلك أن ما توصلت إليه محكمة الاستئناف يتناقض ويخالف البينة المقدمة التي اعتمدها في قرارها ويتعين قبول هذه الأسباب لورودها على القرار المطعون فيه .

لهذا نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني ومراعاة ما جاء بقرار الهيئة العامة لمحكمة التمييز رقم (٢٠١٠/١٦٢٣) تاريخ ٢٠١٢/٣/٦ الصادر بعد قرار النقض السابق.

قراراً صدر بتاريخ ٧ رمضان سنة ١٤٣٤ هـ الموافق ٢٠١٣/٧/١٦ م

القاضي المتروئس

عضو

عضو

عضو

عضو

الرئيس

رئيس الديوان

دقق/ أ. ك