محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١٣/١٥٦٨

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من مُحكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار

الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئـــة الحاكمـــة برئاســـة القاضـــي السيـــد نايـــف الإبراهيـــم .

وعضويـــة القضـــاة الســـادة

حسن حبوب ، فايز حمارنة ، أحمد المومني ، محمد متروك العجارمة .

محمد سعيد الشريدة ، جميل المحادين ، د. فؤاد الدرادكة ، محمد البدور .

التمييـــز الأول :

المميـــز :

مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته.

المميـــز ضـــده :

شركة التبغ والسجائر الأردنية المساهمة العامة (تحت التصفية) يمثلها لجنة التصفية .

وكيلهـــا المحامـــي أحمـــد أبـــو عرقـــوب .

التمييـــز الثانـــي :

المميـــزة :

شركـــة بـــنك القاهـــرة عـــمان .

وكـــلاؤهـــا المحامـــون محمد القيســـي وبشـــار الشريف وفـــادي حبايـــبة وعـــمار حـــداد وزياد أبو حصوة وسليم الحديدي وحسين الحسين .

المميـــز ضـــده :

شركـــة التبغ والسجائر الأردنية المساهمة العامة تحت التصفية / يمثلها لجنة التصفية.

وكيلهـــا المحامـــي أحمـــد أبـــو عرقـــوب .

قُـــــدم فـــي هذه القضية تمييـــــزان الأول بتاريخ ٢٠١٢/١١/١٩ ومقدم من المميز مساعد المحامي العام المدني والثاني بتاريخ ٢٠١٢/١١/٢١ ومقدم من المميزة شركة بنك القاهرة عمان للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠١٢/٢٣١٣١) بتاريخ ٢٠١٢/١٠/٢٣ القاضي بعد النقض الصادر عن محكمة التمييز بموجب القرار رقم (٢٠١١/٤٤٩٨) بتاريخ ٢٠١٢/٥/٣١ برد الاستئنافين وتأييد الحكم المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان في القضية رقـــــــــــم (٢٠٠٦/٣١١١) فصل ٢٠٠٧/٧/١٠ القاضي الحكم ببطلان تبليغ الإنذار الأول وبطلان جميع إجراءات البيع والمزايدة والإحالة التي تمت استناداً إلى التبليغات الباطلة في معاملة تنفيذ سند تأمين دين مقابل أموال غير منقولة رقـــــــــم (٥٨٠) المعاملة رقم (٣٥) تاريخ ١٩٩٧/٧/٧ الخاص بقطعة الأرض رقم (٥٥٨) حوض رقم (٢) حنو الهملان من أراضي أم قصير والمقابلين وإعادة تسجيلها باسم المدعية وتضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف ومبلـــــــــغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة مناصفة بين المدعى عليه الأول والمدعى عليهما الثاني والثالث وتضمين المستأنفة في الاستئناف الثاني الرسوم والمصاريف ومبلـــــغ (١٢٥) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلة الاستئناف .

وتتلخـــص أســـباب التمييـــز الأول في الآتـــــي :

١. إن القرار غير معلل تعليلاً كافياً .
٢. أخـــطأت المحكمـــة بعدم رد الدعوى لعدم استنادها إلى أساس قانوني سليم ذلك أن جميع إجراءات معاملة التنفيذ كانت موافقة للأصول والقانون والأحكام المنصوص عليها في قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين .
٣. أخطأت المحكمة في تطبيق القانون رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ على وقائع الدعوى ذلك أن القانون الواجب التطبيق هو القانون المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ .
٤. إن القرار المميز مخالف لأحكام القانون وخصوصاً أحكام المادة (٥/١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية .

**** لـــــــــــــهذه الأسباب طلب المميز قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز .***

وتتلخـص أســـباب التمييـــز الثانـــي في الآتـــــــي :

أولاً : القرار المميز حري بالنقض كونه جاء مخالفاً بشكل صريح للأحكام والقـانون والأصول والواقع واجتهادات محكمة التمييز .

ثانياً : أخطأت المحكمة في إصدار قرارها المتضمن عدم اتباع قرار النقض الصادر عن محكمة التمييز رقم (٢٠١١/٤٤٩٨) تاريخ ٢٠١٢/٥/٣١ والإصرار على قرارهـا السابق دون بيان العلل والأسباب التي استندت عليها في إصدار قرارها .

ثالثاً : إن ما توصلت إليه محكمتي الدرجة الأولى والاستئناف جاء مخالفاً للأصـول والقانون والواقع ، من حيث إن إجراءات التبليغات التي جرت في معاملة التنفيذ موضوع الدين جاءت باطلة ويترتب عليها بطلان كافة إجراءات معاملة التنفيذ موضوع الدعوى.

رابعاً : أخطأت المحكمة في تطبيق وتأويل نص المادة (١٥/١/أ) من قانون وضـع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ المعدل بموجب القـانون رقـم (٨) لسنة ٢٠٠٩ .

خامساً : أخطأت المحكمة وخلطت في تطبيق وتأويل أحكام نص المادة (١٥/٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ المعـدل بموجـب القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ .

خامساً (مكرر) : تكرر المميزة كافة أقوالها ومذكراتها ومرافعاتها السابقة باعتبارها توضيحاً لأسباب تمييزها وبما يتفق ونص المادة (١٩٣/٥) من قانون أصول المحاكمـات المدنية .

- ***لـــــــــــــــــهذه الأسباب طلب وكلاء المميزة قبـول التمييـز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز.***
- ***بتاريـــــــــــــــــخ ٢٠١٣/٣/٢٦ قدم وكيـل المميـز ضـدها لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع رد التمييز .***

القـــــــــــــــــــــرار

لـــــــــــدى التدقـــــــــيق والمداولـــــــــة نجد إن وقائع هذه الدعوى تشير إلى أن المدعية شركة التبغ والسجائر الأردنية المساهمة العامة ((تحت التصفية)) كانت قـد أقامت بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٥ الدعوى رقم (٢٠٠٦/٣١١١) لدى محكمة بداية حقوق عمـان ضد المدعى عليهم شركة بنك القاهرة عمان ومدير تسجيل أراضي جنوب عمان بالإضـافة لوظيفته والمحامي العام المدني بصفته ممثلاً للمدعى عليه الثـاني تطـالبهم فيهـا بإبطـال إجراءات تنفيذ ومزايدة وإحالة وإبطال بيع وفسخ وإعادة تسجيل ملكية عقار باسـم المدعيـة مقدراً لها لغايات الرسم بالحد الأعلى ، على سند من القول :

إن المدعية شركة مساهمة عامة تملك قطعة الأرض رقم (٥٥٨) حـوض حنـو الهملان رقم (٢) قرية أم قصير والمقابلين وما عليها من إنشاءات وأبنيـة ، وإن الهيئـة العامة غير العادية للشركة قررت في اجتماعها المنعقد صـباح يـوم الخمـيس الموافـق ٢٠٠٦/٩/٢١ تصفيتها اختيارياً وتعيين لجنة لهذه الغاية وإن المدعى عليها الأولى قامـت بتسجيل معاملة تنفيـذ الدين لدى دائرة تسجيل أراضي جنوب عمان علـى قطعـة الأرض وما عليها حيث باشر مدير التسجيل بإجراءات التنفيذ ، وأن جميع إجراءات التنفيذ التي قام بها المدعى عليهم على قطعة الأرض وما عليـها بما في ذلك التبليـغات والإجـراءات الأخـرى باطلة بطلاناً مطلقاً لمخالفتها أحكام القوانين والأنظـمة والاجتـهاد القـضائـي وبناءً على الإجـراءات والتبليغات الباطلة تمـت إحالة قطعة الأرض ومـا عليهـا علـى المدعى عليـها الأولى إحالـة قطعيـة ، وإن إحالة قطعـة الأرض وما عليـها على البنك المدعـى عليـه الأول وتملكه لها باطل وفي غير محلـه لأن جميـع إجـراءات التنفـيذ والإحالـة والمزايدة والبيـع اسـتندت إلى إجراءات باطلة ومعـيبة ، وإن تقدير العقـار موضوع الدعوى وما عليه مجحف بحق المدعيـة ، وإن المخالفات الجسيمة التي حـصلت في إجراءات التنفيذ والبيع والإحالة تستدعي إبطال تلك الإجراءات وإبطال ما ترتب عليهـا كما وأن المدعية تضررت من تلك الإجراءات وإن المدعى علـيهم مـسؤولون عـن تلـك الإجراءات مما اضطر المدعية لإقامة هذه الدعوى .

وبعد المحاكمة أصدرت محكمة الدرجة الأولى بتاريخ ٢٠٠٧/٧/١٠ حكمها القاضي ببطلان تبليغ الإنذار الأول وبطلان جميع إجراءات البيع والمزايدة والإحالة التي تمت استناداً إلى التبليغات الباطلة في معاملة تنفيذ سند تأمين دين مقابل أموال غير منقولة رقـم (٥٨٠) معاملـة رقـم (٣٥) تـاريخ ٩٧/٧/٧ والخاص بقطعة الأرض رقم (٥٥٨) حوض رقـم (٢) حـنو الهـملان مـن أراضي أم قصـير والمقـابلين وإعـادة تـسجيلـها باسـم المدعـية وتضمـين المدعى عليهـم الرسوم والمصاريف و (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة .

لم يرتض المدعى عليهما مساعد المحامي العام المدني وبنك القاهرة عمان بالحكم المذكور فطعن عليه كل منهما باستئنافه لدى محكمة اسـتئناف عمـان بالاسـتئناف رقـم (٢٠٠٧/١٧١٧٥) للأسباب التي ساقها كل منهما بلائحة استئنافه.

وبتاريخ ٢٠٠٨/٤/١٧ أصدرت محكمة اسـتئناف عمـان حكمهـا القاضـي بـرد الاستئنافين وتأييد الحكم المستأنف وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف و(٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة مناصفة بينهما عن مرحلة الاستئناف .

لم يلقَ هذا الحكم قبولاً لدى المدعى عليهما فطعن عليه كل منهما بتمييزه للأسباب التي ساقها كل منهما بلائحة تمييزه.

وبـــــــتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ أصـدرت محكمتنـا بهيئـة مغـايرة قرارهـا رقـم (٢٠٠٨/١٨٧٢) حـيث قـضت فيـه بنقـض القـرار المطعون فيـه وإعـادة الأوراق إلـى مصـدرها لإجـراء المقتضـى القانونـي علـى ضـوء مـا ورد بـذلك القـرار.

وبعد النقض والإعـادة اتبعـت محكمـة الاسـتئناف قـرار الـنقض وبتـاريخ ٢٠١٠/٣/٣٠ أصدرت حكمها رقم (٢٠٠٩/٣٩٢٢٧) والقاضي برد الاسـتئنافين وتأييـد الحكم المستأنف وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف و(٢٥٠) ديناراً أتعاب محامـاة مناصفة بينهما عن مرحلة الاستئناف .

لم يرتضِ مساعد المحامي العام المدني وشركة بنـــك القـــاهرة بقـــضاء محكمـــة الاستئناف فطعنا فيه تمييزاً ، حيث أصدرت محكمة التمييز بتاريخ ٢٠١١/٢/٩ القرار رقم (٢٠١٠/٢٣٠٢) الذي جاء فيه ما يلي :

((ورداً علـــــى أســـــباب التمييـــــــز الأول :

وعـــــن الســـــــبب الأول ومؤداه تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجـــة التـــي توصلت إليها وبعدم رد الدعوى ذلك أن البينات المقدمـــة من الجهة المدعية غير كافيـــة وإن بينات الجهة المدعى عليها كافية لرد الدعوى .

وفي ذلك نجد إن وزن البينة وترجيح إحداها على الأخرى هو من صلاحيات محكمة الموضوع إعمالاً لحكم المادتين (٣٣ و٣٤) من قانون البينات ولا رقابة لمحكمتنا عليها في ذلك الأمر الذي يجعل هذا السبب غير وارد على الحكم المميز ويقتضي رده.

وعـــــن الســـــــبب الثانـــــــي ومؤداه تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجـــة التي توصلت إليها وكان قرارها سابقاً لأوانه حيث إنها لم تتثبت فيما إذا قام البنـــك بـــإجراء تحسينات على العقار أم لا .

وفي ذلك نجد إن محكمة الاستئناف ورغم اتباعها النقض إلا أنها لم تكلـــف نفـــسها عناء التحقق فيما إذا تم إحداث أي إنشاءات جوهرية على هذه القطعة من قبل البنـــك الـــذي أحيلت إليه وسجلت باسمه ، الأمر الذي يجعل ما توصلت إليه بحكمها المميز جاء سابقاً لأوانه ومخالفاً للقانون وهذا السبب وارد عليه ويقتضي نقضه .

وعـــــن الســـــــببين الثالـــــث والرابـــــع ومؤداهمـــا تخطئـــة محكمـــة الاستئناف باعتبار أن التبليغات باطلة ذلك أن التبليغات صحيحة وموافقة للأصول والقـــانون وتخطئتها بالنتيجة التي توصلت إليها حيث إنه وكما هو ثابت من بينات الدعوى بـــأن دائـــرة الأراضي قد قامت بالإجراءات وفقاً للقانون ولم يرد من البينات ما يثبت أية أضـــرار لحقـــت بالمميز ضدها نتيجة هذه الإجراءات .

وفي ذلك نجد إن معاملة بيع العقار موضوع الدعوى قد تمت وأحيل العقـــار علـــى المميزة الثانية (شركة بنك القاهرة عمان) كمزاود أخير إحالة قطعية بتـــاريخ ٢٠٠٦/٧/١٣ وحيث إن دائرة تسجيل الأراضي وكما سبق بيانه أجرت التبليغات في معاملة تنفيذ سند الدين موضـــوع الدعوى بواســـطة مركـــز أمن المهاجرين ، واســـتناداً للتعليمات الصادرة عـــن مدير عام دائرة الأراضي والمساحة استناداً للمادتيـــن (١٠ و ١١) مـــن نظـــام تـــسجيل الأراضي رقم (١) لسنة ١٩٥٣ فإنه والحالـــة هـــذه تكـــون قـــد طبقـــت تعليمات صـــادرة عن موظف عام تتعارض مع أحكام قانون الإجراء وقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ قبل تعديله وبعد تعديله ، مما يتوجب اعتبار كافـــة إجـــراءات البيع باطلة وحيث إن محكمة الاستئناف توصلت بحكمها المميز إلى النتيجة ذاتها التي نقرها عليها فتكون قد أصابت صحيح القانون وهذان السببان غير واردين عليهما ويقتضي ردهما .

وعـــــن الســـــبب الخامـــــس ومؤداه تخطئـــة محكمـــة الاســـتئناف بالنتيجة التي توصلت إليها وكذلك بإلزام الجهة التي أمثلها بالرســـوم والمـــصاريف وأتعـــاب المحاماة.

وفي ذلك نجد إن مدير تسجيل أراضي جنوب عمان الذي يمثله المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته مدعى عليه في الدعوى التي أقامتها المدعية للمطالبة بإبطـــال إجـــراءات المزاودة والتنفيذ على قطعة الأرض المشار إليها في لائحة الدعوى ، وحيث إن مـــن يقـــوم بإجراءات المزاودة هم موظفو الحكومـــة ، وحيث إن المحكمـــة توصـــلت إلـــى إبطـــال الإجراءات التي تمت على قطعة الأرض موضوع الدعوى وإن المدعيـــة ربحـــت دعواهـــا لا يعني ذلك أن يحكم على المدعـــى عليـــه (الخزينـــة) بالرسوم والمصاريف وأتعـــاب المحاماة كونه الخاسر لأنه لم يصدر عنه خطأٌ موجب لتكبيد الخزينة بتلك الرسوم والنفقـــات والأتعاب ، مما يجعل هذا السبب وارداً على الحكم المميز ويستوجب نقضه .

ورداً علـــى أســـباب التمييـــز الثانـــي وجميعها مؤداها واحد مـــن حيث تخطئة محكمة الاستئناف بمخالفتها للقانون والواقع والاجتهادات القـــضائية واعتبارهـــا التبليغات بواسطة رجال الأمن باطلة ، علماً بأن الإجراءات المتخـــذة فـــي تنفـــيذ الدين تمت بصورة موافقة للقانون ولأحكام المادة (١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولـــة تأمينـــاً للدين وتخطئتها في تطبيق وتأويل القانون وبالنتيجة التي توصلت إليها وأن حكمها مبني على عيب في الاستدلال .

وفي ذلك وعلى ضـــوء قـــيام محكمـــة الاســـتئناف اتبـــاع قـــرار النقض الصادر عن محكمـــتنا رقم (٢٠٠٨/١٨٧٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ ، ثبت لها من خلال شـــهادة لمـــن يهمه الأمر الصادرة عن مدير تسجيل أراضي جنوب عمـــان رقـــم (٣٢٩/٢٤/١) تـــاريخ ٢٠١٠/١/١٤ أن قطعة الأرض رقم (٥٥٨) حوض رقم (٢) من أراضي قريـــة أم قـــصير والمقابلين موضوع ســـند تأمين الدين آلت ملكيتها بموجب معاملة (بيع تنفيذ دين) بموجـــب مستند رقـــــــم (٣٥) تاريخ ٢٠٠٦/٩/٢٥ إلى بنك القاهرة عمان ومـــا زالـــت مـــسجلة باسمه ، إلا أن محكـــمة الاســـتئناف ورغـــم اتباعـــها النقـــض لم تكلـــف نفـــسها عنـــاء التحقق فيـــما إذا تـــم إحداث أي إنشـــاءات جوهريـــة على هـــذه القطعـــة مـــن قبـــل البنـــك الـــذي أحـــيلت إليـــه وسجلت باســـمه ، الأمـــر الـــذي يجـــعل ما توصـــلت إليـــه بحكمـــها المميز جـــاء سابقاً لأوانه ومخالفاً للقانون وهذه الأسباب واردة عليـــه ويقتـــضي نقضه .

لهـــــــــــذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض الحكم المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى ومن ثم إصدار الحكم المناسب)) .

لدى إعادة الدعوى إلى محكمة الاستئناف أعيد تسجيلها تحت الـــرقم (٢٠١١/٥٧٥١) وبعد أن اتبعت النقض واستكملت إجراءات التقاضـــي أصـــدرت بتـــاريخ ٢٠١١/١٠/٢٠ قرارها بالدعوى قضت فيه برد الاستئنافين وتأييد القرار المستأنف مع تضمين المستأنفة في الاستئناف الثاني (شركة بنك القاهرة) الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٢٥) ديناراً أتعـــاب محاماة عن المرحلة الاستئنافية .

لم يرتضِ مساعد المحامي العام المدني ، وشركة بنك القاهرة / عمان بقضاء محكمـــة الاستئناف فطعنا فيه تمييزاً ، وكانت محكمتنا بتاريخ ٢٠١٢/٥/٣٠ قـــد أصـــدرت حكمـــاً برقـــــم (٢٠١١/٤٤٩٨) توصلت فيه لما يلي :

((وفـــــي الـــــرد علـــــى أســـــباب الطعـــــنين التمييـــــزيين :

وعـــــن الطعـــــن المقـــــدم مـــــن شركـــــة بـــــنك القاهـــــرة / عـــــمان وعـــــن كافـــــة أســـــباب الطعـــــن التي تنصب جميعها على تخطئة محكمـــة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها وأن القرار محـــل الطعـــن جـــاء مخالفـــاً للقـــانون رقـــــــم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ والقانون المعدل رقـــــم (٨) لسنة ٢٠٠٩ وبتفسير وتأويل

النصوص القانونية بهذين القانونين وأن المحكمة لم تتقيد بالاستثناءات الواردة فـــي المـــادة (١٥/ ٣ /ج) .

وفي ذلك نجد رداً على هذه الأسباب أن المدعية أقامت دعواها لدى محكمـــة البدايـــة بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٥ ، وصدر قرار المحكمة بتاريخ ٢٠٠٧/٧/١٠ وأنه أثناء نظرها لدى محكمة الاستئناف صدر القانون رقـــــم (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 القانون المعدل إلغاء المـــادة (١٥) مـــن القانـــــون الأصـــلي واستحدث نص جديد للمادة (١٥) جاء فيه ما يلي :

الفقرة 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 فيه مـــن القـــضايا المنظورة أمام المحاكم .

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

وإن هذا النص بالصيغة المعدلة وكما وردت في القانون رقم (٨) لسنة 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 .

وعلى ضوء هذا التعديل الذي ينطبق على هذه الدعوى فإن جميع التبليغات التي تمـــت بها وأجرتها دائرة التسجيل تعتبر صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية حيث لـــم يطعـــن فيهـــا 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 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 إن تطبيق الاستثناء من أحكام البندين (أ و ب) من الفقرة الثالثة من المادة (١٥) يعني عدم اعتبار التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل قبل نفاذ أحكام هذا القانون صحيحة ومنتجة لآثارها ، وبمعنى آخر يمكن الطعن في بطلان الإجراءات وإقامة الدعوى للحكم بعدم صحة التبليغات إذا تحققت شروط الاستثناء المذكورة حينئذٍ يجوز للمحكمة أن تقضي بصحة أو عدم صحة التبليغات وفقاً لوقائع الدعوى . إلا أن تطبيق هذا الاستثناء 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 فيجب أن يكون العقار مسجلاً قبل تسعين يوماً من هذا التاريخ أي خلال التسعين يوماً السابقة 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 من دعوى إبطال التبليغات إذا أقيمت ضده .

الثاني :- أن لا يكون قد جرى إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية على هذا العقار ، ففي هذه الحالة لن يضار المشتري من دعوى إبطال التبليغات .

وبالنتيجة أن يكون التسجيل قد تم قبل أكثر من تسعين يوماً أي قبل ٢٠٠٨/١٢/١ فيطبق القانون المعدل المتضمن صحة التبليغات . أما إذا كان التسجيل قد تم قبل أقل من تسعين يوماً أي بعد ٢٠٠٨/١٢/١ فيطبق الاستثناء الذي يجيز الطعن في التبليغات 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 المزاود بنك القاهرة / عمان

بتاريخ ٢٠٠٦/٧/١٣ ، فإن القانون المعدل ينطبق عليها بمعنى أن التبليغات التي تمت فيهـا صحيحة ومنتجة لآثارها طالما لم يطعن فيها بالتزوير (تمييز حقوق ٢٠١٠/١٦٢٣ هيئـة عامة) .

وحيث خلص القرار المطعون فيه إلى نتيجة مغايرة فإن ما أثير بهذه الأسباب يرد عليه مما يتعين نقضه .

وعـــن الطعـــن التمييـــزي المقـــدم مـــن مـــساعد المحامـــي العـــام المدنـــي :

وعـــن كافـــة أســـباب الطعـــن فإنه وعلى ضوء ما توصلنا إليه بردنا على أسباب الطعن المقدم من شركة بنك القاهرة / عمان وفي ردنا على أسباب ذلك الطعن ما يكفي للرد على هذه الأسباب فنحيل إليها تحاشياً للتكرار .

لـــــــــــذلك نقـــرر نقض القرار المطعون فيـــه وإعـــادة الأوراق إلـــى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني)) .

لدى إعادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف سجلت تحت رقم (٢٠١٢/٢٣١٣١) .

وبتاريـــــخ ٢٠١٢/١٠/٢٣ أصدرت حكماً قضت فيه عدم اتباع النقض والإصـــرار على القـــرار السابق القاضي برد الاستئنافين وتأييد القرار المستأنف وتضمين المـــستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة .

لم يقبل المدعى عليهما مساعد المحامي العام المدني وبنك القاهرة عمان بهـذا القـرار فطعنا فيه تمييزاً .

بالرد على أسباب التمييزين وحول النقض :

نجد إن الهيئة العادية لمحكمة التمييـز وبقرارهـا رقـم (٢٠١١/٤٤٩٨) الـصادر بتاريـــــخ ٢٠١٢/٥/٣١ كانت قد نقـضت القـرار وأعـادت الأوراق إلـى محكمـة الاستئناف بحدود النقض المشار إليه.

وبعد أن أعيدت الأوراق إلى محكمة الاستئناف قررت عدم اتباع الـنقض والإصـرار على القرار السابق .

وحيث نجد إن الجهة المدعية أقامت دعواها لدى محكمة البداية بتـاريخ ٢٠٠٦/١٢/٥ وصدر قرار المحكمة بتاريخ ٢٠٠٧/٧/١٠ وأثناء نظرها لدى محكمة الاسـتئناف صـدر القانون رقـــــــــم (٨) لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأمينـاً للدين رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ وقد بدأ نفاذ هذا القانون المعدل بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١ وتضمن القانون المعدل إلغاء المـادة (١٥) من القانون الأصلي حيث وضع نـص جديـد للمـادة (١٥) المذكورة جاء فيها ما يلي الفقرة (٣) :

((أ- تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام القانون صحيحة ومنتجة لآثارها .

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

وحيث إن هذا القانون المعدل يطبق وفقاً للبند (ب) من الفقرة الثالثة بأثر فوري على القضايـا المنظورة أمام المحاكم ، وحيث بدأ نفاذ القانون المعدل في ٢٠٠٩/٣/١ وكانـت الدعوى منظورة أمام المحاكم فهو ينطبق عليها بأثر فوري .

وتفسير هذا النص بصفته المعدلة كما وردت في القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ يقتضي اعتبـار جميع التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل في معـاملات تنفيـذ سـندات الـدين صحيحـة ومنتجـة لآثارها القانونية بغض النظر عن كيفية حصول هذه التبليغات وعلـى ضوء هذا التعديـل الـذي ينطبق على هذه الدعوى فإن جميع التبليغات بهـا وأجرتهـا تسجيل الأراضي تعتبر صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية حيث لم يطعن فيها بالتزوير وفقـاً للمادة (٣/١٥ / أ) من القانون .

أما الاستثناء الذي أورده المشرع في المادة (٣/١٥/ج) وفقاً للقانون المعدل فقد جـاء النص فيه:

(.... يستثنى من أحكام البندين (أ و ب) من هـذه الفقـرة التبليغـات المتعلقـة بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول الذي كان مسجلاً باسم المحال عليه العقار قبـل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون وبدون إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية عليه ...) .

نشير ابتداءً إلى أن تطبيق الاستثناء من أحكام البندين (أ و ب) من الفقـرة (٣) مـن المادة (١٥) يعني عدم اعتبار التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل قبل نفاذ أحكـام هـذا القانون صحيحة ومنتجة لآثارها وبمعنى آخر يمكن الطعن بـبطلان الإجـراءات وإقامـة الدعوى للحكم بعدم صحة التبليغات إذا تحققت شروط الاستثناء وحينئذ للمحكمة 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 تـسعين يوماً من نفاذ أحكام هذا القانون .

وبما أن القانون المعدل أصبح نافذاً في ٢٠٠٩/٣/١ فيجب أن يكون العقار مسجلاً قبل تسعين يوماً من نفاذ القانون .

وعليه فإن العقار الذي سجل في تلك الفقرة يمكن الطعن في إجراءات التبليغات التـي تمت بإجراءات تنفيذه لأن تسجيله يكون حديثاً عند نفاذ القانون ولن يضار المـشتري مـن دعوى إبطال التبليغات .

الشرط الثاني : أن لا يكون قد جرى إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية علـى هـذا العقار فهذه الحالة لا يضار المشتري من دعوى إبطال التبليغات لأنه لا يكون قد أجرى أية إنشاءات أو تحسينات جوهرية على العقار ، وعليه فإن كان التسجيل قبل أكثر من تـسعين يوماً أي قبل ٢٠٠٨/١٢/١ فيطبق القانون المعدل المتضمن صحة التبليغات أمـا إذا كـان التسجيل قد تم قبل أقل من تسعين يوماً أي بعد ٢٠٠٨/١٢/١ فيطبق الاستثناء الذي يجيـز الطعن بالتبليغات إذا توافر شرط عدم استحداث منشآت .

وعليه وعلى ضوء ما سبق بيانه وحيث إن إحالة العقار موضوع الدعوى كان قد تـم قبل ٢٠٠٨/١٢/١ وأنه أحيل إحالة قطعية على المـزاود بنـك القـاهرة عمـان بتـاريخ ٢٠٠٦/٧/١٣ فإن القانون المعدل ينطبق عليها بمعنى أن التبليغات التي تمت فيها صـحيحة ومنتجة لآثارها القانونية طالما لم يطعن فيها بالتزوير .

(راجع قرار تمييز هيئة عامة رقم ٢٠١٠/١٦٢٣ تاريخ ٢٠١٢/٣/٦) .

وحيث خلصت محكمة الاستئناف إلى خلاف ذلك فيكون قرارهـا فـي غيـر محلـه ومستوجباً للنقض لورود أسباب التمييزين عليه .

لـــــــــــــــــهذا وتأسيساً لما تقدم نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها للامتثال لقرار النقض .

قـراراً صـدر بـتاريخ ٤ ذي الحجـة سـنة ١٤٣٤ هـ الموافق ٢٠١٣/١٠/٩م

عضـــو	عضـــو	القاضـي المترئـس
عضـــو	عضـــو	عضـــو
عضـــو	عضـــو	عضـــو

رئيس الديوان

دقـق ب . ع