محكمة التمييز الأردنية

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٣/١٨٩

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 أحمد المومني

وعضوية القضاة السادة

محمد الحوامدة، د. خلف الرقاد، أحمد طاهر ولد علي، محمود البطوش

المميـــــــــز: محمد حسني عبد العزيز الدابوقي.

وكيله المحامي خليف أبو حلو.

المميز ضـــــدهم: ١- شركة بنك القاهرة عمان.

وكيلها المحامي حسين الحسين.

٢- مدير تسجيل أراضي غرب عمان بالإضافة لوظيفته ويمثلـــه المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته.

٣- حسني عبد العزيز إسماعيل الدابوقي.

بتاريخ ٢٠١١/٤/١٣ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عـــن محكمـــة استئناف حقوق عمان في القـــضية رقـــم ٢٠١٠/٢٩٥٨٩ فـــصل ٢٠١٠/١٢/٣٠ المتضمن رد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بدايـــة حقـــوق عمان في القضية رقم ٢٠٠٨/٢١٥٣ فصل ٢٠١٠/١/٤ القاضـــي: (بـــرد دعـــوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمئة دينار أتعاب محاماة للمـــدعى عليهما بنك القاهرة عمان وخزينة المملكة الأردنية الهاشمية يمثلها المحـــامي العـــام المدني بالإضافة لوظيفته) مع تضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة توزع مناصفة بين المستأنف عليهما.

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي:

١- القرار المميز جاء مخالفاً لقانون الأموال غير المنقولة تأميناً للدين لوجود الخلط ما بين القانون القديم والمعدل حيث قامت محكمة البداية بتطبيق بنود من القانون القـديم لـسنة ١٩٥٣ في حين أن محكمة الاستئناف قد أخذت جزءاً من هذا القانون وطرحت جـزءاً آخر وطبقت بعض المواد من القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ الساري المفعول.

٢- أخطأت محكمة الاستئناف بنظرها هذه الدعوى تدقيقاً إذ يتوجب رؤيتها مرافعة حـسب قانون أصول المحاكمات المدنية.

٣- أخطأت محكمة الاستئناف في تطبيق المادة (١٥/أ) من القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ حين ذهبت إلى القول بأن المشرع اعتبر التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل صحيحة ما لم يطعن فيها بالتزوير وأن المميز لم يطعن بالتزوير في هذه الإجراءات.

٤- أخطأت محكمة الاستئناف في تطبيق أحكام المادة (١٥/ج) من القانون رقم (٨) لـسنة ٢٠٠٩ حين ذهبت بقولها أنه لا مجال لتطبيق هذا الاستثناء كونه تم بيع العقار.

٥- أخطأت محكمة الاستئناف بقولها إنه لا محل لتطبيق الاستثناء الوارد في الفقرة (ج) من المادة (١٥) من القانون ذاته في حين أن الأمر مخالف للقانون حيث إن نقل الملكية من الدائن لآخرين بناء على إجراءات باطلة واستناداً إلى تباليغ غير صحيحة يجعل عمليـة البيع وعملية نقل الملكية والإحالة القطعية واردة ضمن قاعدة البطلان.

٦- أخطأت محكمة الاستئناف ومن قبلها محكمة البداية إذ إن معاملة التنفيذ المبرزة ضـمن بينات الجهة المدعية تفيد بأن قطعة الأرض مرهونة للبنك بموجب معاملتي تأمين للدين.

لهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

بتاريخ ٢٠١٢/٢/٥ قدم وكلاء المميز ضدها الأولى لائحة جوابية طلبوا فـي نهايتهـا قبولها شكلاً ورد التمييز.

بتاريخ ٢٠١١/٦/٨ قدم المميز ضده الثاني لائحة جوابية طلب في نهايتها رد التمييز.

القـــــــــــرار

بالتدقيق والمداولة نجد إن المدعي محمد حسني عبد العزيز الدابوقي أقام هذه الـــدعوى لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة المدعى عليهم:

١- **شركة بنك القاهرة عمان/ وكيلها المحامي حسين الحسين.**

٢- **مدير تسجيل أراضي غرب عمان بالإضافة لوظيفته ويمثله المحامي العام المـــدني بالإضافة لوظيفته.**

٣- **حسني عبد العزيز إسماعيل الدابوقي.**

موضوعها:

١- إبطال إجراءات بيع عقار بالمزاد العلني نفذت بواسطة مدير عام دائـــرة الأراضـــي والمساحة ومدير تسجيل أراضي غرب عمان وما تلاها من إجراءات.

٢- إبطال معاملة الإحالة القطعية وأية بيوعات تمت على العقار موضوع الدعوى.

٣- إبطال تبليغات تمت في معاملة التنفيذ على العقار في المزاد العلني لدى مدير تسجيل أراضي غرب عمان.

قيمتها: خمسون ألف دينار مقدرة لغايات الرسوم.

على سند من القول:

١- بتاريخ ١٩٨٢/٩/٢٢ تم تبليغ المدعى عليه الثالث الإنذار العـــدلي لتأديـــة المبلـــغ المستقرض بطريق وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين حيث لم يتم تبليغ المدعي بهذا الإنذار بصفته كفيلاً بتاريخ ١٩٩٠/٤/٣١.

٢- عند القيام بمعاملة طرح سند التأمين لدى مدير التسجيل كان المدعي قاصراً بالإضافة إلى أن المدعى عليه الثالث كان قد احتصل على إذن من المحكمة الـــشرعية بـــرهن أرض المدعي شريطة أن لا يعود المدعى عليه الثالث بشيء من الأقساط والرســـوم والمصاريف على المدعي.

٣- تم وضع اليد على قطعة الأرض رقم (٥٨٩) من الحوض (٩) من قرية وادي السير والعائدة للمدعي من قبل المدعى عليها الأولى لدى دائرة التسجيل.

٤- قامت الشركة المدعى عليها بنشر الإعلانات الأول والثاني والثالث والرابع والخامس والفرق الشاسع في الصحف المحلية.

٥- تم تبليغ الإنذار العدلي النهائي للمدعى عليه الثالث وبناء على طلب المدعى عليهـا الأولى من الجهة المدعى عليها الثانية تم وقف التنفيذ بناء على القرار الصادر عـن محكمة الاستئناف.

٦- قام مدير الأراضي بإعادة أوراق المعاملة إلى مـدير التـسجيل المخـتص وذلـك للاستيضاح فيما إذا كان المدعي ما زال قاصراً، وبعد وقف التنفيذ الذي استمر لمدة تزيد عن عشر سنوات باشر مدير تسجيل بإتمام معاملة البيع.

٧- على الرغم من ذلك فإن المعاملة التي توقفت والتي جرى السير بها بصورة مخالفـة للقانون.

٨- إن كافة التبليغات التي تمت في هذه المعاملة قد جرت بصورة غير قانونية مما يجعل كافة إجراءات بيع عقار المدعي بالمزاد العلني باطلة وغير صحيحة.

باشرت محكمة بداية حقوق عمان نظر الدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضي وبتاريخ ٢٠١٠/١/٤ أصدرت حكماً برقم ٢٠٠٨/٢١٥٣ قضت فيه برد دعوى المدعي مـع تـضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة.

لم يرضَ المدعي بهذا القرار فطعن فيه استئنافاً.

وبتاريخ ٢٠١٠/١٢/٣٠ أصدرت محكمة الاستئناف حكماً برقم ٢٠١٠/٢٩٥٨٩ قضت فيه برد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلـغ (٧٥٠) ديناراً توزع مناصفة بين المستأنف عليهما.

لم يقبل المدعي بهذا القرار فطعن فيه تمييزاً.

ثم قدم وكيل المدعى عليها شركة بنك القاهرة عمان لائحة جوابيـــة وكـــذلك مـــساعد المحامي العام المدني في حين لم يقدم المميز ضده حسني لائحة جوابية.

بالرد على أسباب التمييز:

وعن السبب الثاني المنصب على تخطئة محكمة الاستئناف بنظر هذه الدعوى تدقيقاً مما يجعل قرارها مخالفاً للأصول إذ يتوجب رؤيتها مرافعة.

في ذلك نجد إنه يستفاد من الفقرة (٢) من المادة (١٨٢) من قانون الأصول المدنيـــة أن محكمة الاستئناف تنظر مرافعة في الطعون المقدمة إليها في الأحكام الصادرة عن محاكم البداية في الدعاوى التي تزيد قيمتها على ثلاثين ألف دينار إذا طلب أحد الخصوم رؤيتها مرافعة.

وحيث إن المميز لم يطلب باستئنافه نظر القضية مرافعة أمام محكمة الاستئناف فيكـــون نظر القضية تدقيقاً من قبل محكمة الاستئناف متفقاً وأحكام القانون مما يتعين رد هذا السبب.

وعن الأسباب الأول والثالث والرابع والخامس والسادس المنصبة على تخطئة محكمـــة الاستئناف في تطبيق أحكام المادة (١٥) من القانون رقم ٨ لـــسنة ٢٠٠٩ حيـــث اعتبـــرت أن التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل صحيحة وأنه لا مجال لتطبيق الاستثناء كونـــه تـــم بيـــع العقار بالرغم أن القانون رقم ٤٦ لسنة ٥٣ هو الواجب التطبيق.

في ذلك نجد إن القانون المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للـــدين رقـــم ٨ لسنة ٢٠٠٩ هو الواجب التطبيق على وقائع هذه الدعوى الذي أصبح ساري المفعول من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١ حيث صدر هذا القانون قبل الفصل بالدعوى ذلـــك أن المادة (٣/١٥) من القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولـــة تأميناً للدين قد نصت:

(أ- تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفـــاذ هـــذا القـــانون المعدل صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير.

ب- تسري أحكام البند (١) من هذه الفقرة على ما لم يكن قد تم الفصل فيه من القـضايا المنظورة أمام المحاكم.

ج- يستثنى من أحكام البندين (أ وج) 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 جوهرية عليه).

يستفاد من أحكام هذه الفقرة أن المشرع اعتبر التبليغات التي أجرتهـا دوائـر تـسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام هذا القانون صحيحة ومنتجة لآثارها ومنها الدعاوى التي لم يتم الفصل فيها.

وحيث إن موضوع الدعوى ما زال قيد النظر ولم يتم الفصل فيها فإن أحكام هذا القانون هو الواجب التطبيق فيما يتعلق بالتبليغات.

كما إن المشرع وبالفقرة (ج) من المادة (١٥) المشار إليها استثنى من صـحة التبليغـات الحالة التي تتوافر فيها الشروط التالية:

(١- التبليغات المتعلقة بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول.

٢- أن يكون هذا المال غير المنقول مسجلاً باسم المحال عليه ولم تنقـل ملكيتـه إلـى شخص آخر.

٣- أن يتم التسجيل قبل (٩٠) يوماً من تـاريخ نفـاذ أحكـام هـذا القـانون أي قبـل ٢٠٠٨/١٢/١).

وحيث إن الثابت من أوراق هذه الدعوى أن العقار موضوع الدعوى قـد أحيـل إحالـة قطعية على المزاود بنك القاهرة عمان بتاريخ ٢٠٠١/١٠/٣٠ ومسجل رسـمياً باسـم البنـك بتاريخ ٢٠٠٢/٤/١٨ لغايات الاستثناء الوارد في الفقرة (١٥/٣/ج) من القانون المعدل والذي قام بدوره ببيعه إلى المدعو محمد محمود خضر في ٢٠٠٥/٥/١٦ حيث قام المـذكور ببيـع العقار لشركة الأرز التجارية التي قامت بإفراز قطعة الأرض كما هو ثابـت بكتـاب مـدير تسجيل أراضي غرب عمان فإنه لا مجال لتطبيق الاستثناء الوارد في المادة (١٥) من القانون

المشار إليه وتكون التبليغات الجارية بالدعوى مشمولة بأحكام الفقرة (٢) من المـــادة المـــشار إليها والتي اعتبرت التبليغات صحيحة سواء تمت بواسطة الشرطة والمحضرين علمـــاً بـــأن العقار مسجل باسم المحال عليه الأخير في ٢٠٠٢/٤/٢١ أي قبل ٩٠ يوماً من تـــاريخ نفـــاذ أحكام القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩.

وحيث خلصت محكمة الاستئناف للنتيجة ذاتها فيكون قرارها متفقاً وأحكام القانون ممـــا يتعين معه رد هذه الأسباب.

لذا نقرر رد التمييز وتأييد القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها.

قراراً صدر بتاريخ ٢٩ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٤ هـــ الموافق ٢٠١٣/٥/٩م

عضـــــــو	عضـــــــو	القاضي المترئـــــس
عضـــــــو	عضـــــــو	

رئيس الديـــــوان

دقـــــــق / س.ع