

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

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 محمد متروك العجارمة
وعضوية القضاة السادة

محمود العباينة ، يوسف ذيابات ، د. عيسى المومني ، محمود البطوش

التمييز الأول :

الممیزة : دائرة تسجيل أراضي إربد .

يمثلها مساعد المحامي العام المدني / إربد .

- المميز ضدهم : ١- أسامة يوسف خازر عاشور .
٢- سامي يوسف خازر عاشور .
٣- سمير يوسف خازر عاشور .
٤- خازر يوسف خازر عاشور .
وكيلهم المحامي غياث طبيبة .

التمييز الثاني :

- المميزون : ١- أسامة يوسف خازر عاشور .
٢- سامي يوسف خازر عاشور .
٣- سمير يوسف خازر عاشور .
٤- خازر يوسف خازر عاشور .
وكيلهم المحامي غياث طبيبة .

المميز ضدها : دائرة تسجيل أراضي إربد .

يمثلها مساعد المحامي العام المدني / إربد .

قدم في هذه القضية تمييزان الأول بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٣١ ومقدم من مساعد المحامي العام المدني والثاني بتاريخ ٢٠١٣/١/٢٧ ومقدم من أسامة عاشور وآخرون وذلك للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف إربد في الدعوى رقم ٢٠١٢/٤٩٩٤ بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٣٠ المتضمن رد الاستئنافين موضوعاً وتأيد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق إربد في الدعوى رقم ٢٠٠٩/٢٣٦٤ بتاريخ ٢٠١١/١٢/٢٢ القاضي بإبطال إجراءات المزايدة والإحالة والبيع الجارية بموجب معاملة تنفيذ الدين رقم ٢٠٠٩/٤ على قطعتي الأرض نوات الأرقام ٢٢٠ و ٢٢١ حوض ٥ كريزم من أراضي ايدون وإبطال سندات التسجيل الصادرة باسم المدعى عليه انطون بمقتضى معاملة التنفيذ وإبطال أية بيوع أو تصرفات تمت على هاتين القطعتين وإعادة الحال إلى ما كانت عليه في السابق بتسجيلهما بأسماء المدعين كل حسب حصته في سند التسجيل وتضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمئة دينار أتعاب محاماة (دون الحكم لأي من الطرفين بأية رسوم أو مصاريف أو أتعاب .

وتتلخص أسباب التمييز المقدمة من مساعد المحامي العام المدني فيما يأتي :

١. أخطأت المحكمة بما توصلت إليه حيث عجز المدعون عن إثبات واقعة مخالفة إجراءات التنفيذ لتعليمات معاملات تنفيذ الدين والتي تمت بصورة مخالفة لأحكام المواد (٢ و ٣ و ٤ و ٥ و ٦ و ٧) وباقي مواد تعليمات معاملات تنفيذ الدين .
٢. كان على المحكمة رد الدعوى وفقاً لأحكام المادة ١٥/٢/أ من القانون المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة للدين والتي لا تجيز للمدين الطعن بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول بعد سنة من تاريخ تسجيله باسم المزاول الأخير .
٣. أخطأت المحكمة عندما قررت رد الدعوى بالاستناد لأحكام المادة ١٤ من تعليمات معاملات تنفيذ الدين لسنة ٢٠٠٢ حيث إن حكم المادة لا يشمل المعاملات التي جرى إحالة العقار بها إحالة قطعية .
٤. أخطأت المحكمة وكان عليها التحقق من سبب ترك معاملة تنفيذ الدين والمتسبب بالترك .
٥. أخطأت المحكمة بإبطال إجراءات معاملات تنفيذ الدين حيث إن القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة وتعليمات معاملات تنفيذ الدين وخصوصاً المادة ١٤ منها لم ترتب البطلان .

٦. أخطأت المحكمة عندما قررت بأن إجراءات التبليغات التي تمت من قبل مدير تسجيل أراضي إربد بوساطة الشرطة للمدين وكفيله هي تبليغات غير قانونية .
٧. أخطأت المحكمة باعتبار تقرير الكشف المعد من قبل الخبير ياسين السكران بيئة للمدعية رغم أن تقرير الكشف تم من قبل المدعي وبناءً على طلبه ولم يتم تقرير الكشف تحت إشراف المحكمة عملاً بأحكام المادة ٨٣ من قانون أصول المحاكمات المدنية .
٨. أخطأت المحكمة بعدم الحكم للجهة المدعى عليها ببديل الرسوم والمصاريف والأتعاب .
٩. قرار المحكمة غير معلل تعليلاً قانونياً كافياً ومخالف لنص المادة ١٦٠ من قانون أصول المحاكمات المدنية .

لهذه الأسباب يطلب المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز .

بتاريخ ٢٧/١/٢٠١٣ قدم وكيل المميز ضدّهم لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز .

وتتلخص أسباب التمييز المقدم من أسامة وآخرون فيما يأتي :

١. أخطأت المحكمة بمخالفة نص المادة ٤/١٨٨ من قانون أصول المحاكمات المدنية حيث إنها لم تعالج أسباب الاستئناف التبعي بكل وضوح .
٢. وبالتناوب أخطأت المحكمة بعدم الأخذ بالإجراءات الباطلة والمخالفة للقانون التي قام بها مدير دائرة تسجيل أراضي إربد واللجنة المشكلة منه لتقرير وضع اليد واعتبار معاملة تنفيذ الدين باطلة .
٣. أخطأت المحكمة بعدم الأخذ بما توصلت إليه محكمة الدرجة الأولى وذلك بالنسبة للركيزة الثانية والمتعلقة بمسألة ترك المعاملة لأكثر من سنتين .
٤. وبالتناوب أخطأت المحكمة بعدم الأخذ بالأسباب المتعلقة بالإنذارات النهائية المنشورة في جريدتين محليتين .
٥. وبالتناوب أخطأت المحكمة بعدم اعتبار أن عدم نشر اسم المزود الأخير

ومقدار المزايدة في الإنذار النهائي مخالفاً للقانون ويترتب على ذلك بطلان لمعاملة تنفيذ الدين .

٦. أخطأت المحكمة بعدم الأخذ بما توصلت إليه محكمة الدرجة الأولى بأن أحيل العقار إحالة قطعية ونهائية بتاريخ ٢٣/١٠/٢٠٠٦ وبعد أكثر من سنتين قام بدفع فرق بدل المزاودة ناقصاً عن المزاودة الأخيرة ٦٧١٠٠ دينار فإن ذلك يبطل إجراءات البيع بالمزاد العلني لمخالفتها نص المادة ٢/٩ من تعليمات معاملات تنفيذ الدين .

٧. وبالتناوب أخطأت المحكمة عندما اعتبرت أن الإنذارات النهائية المنشورة بالصحف المحلية جزءاً لا يتجزأ من التبليغات حيث إن الإنذارات النهائية هي موجهة للعامة .

٨. أخطأت المحكمة بعدم الحكم للميزة بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

لهذه الأسباب يطلب وكيل المميزة قبول التمييز شكلاً ونقض الحكم المميز .

الـ ر ا ر

بالتدقيق في أوراق الدعوى والمدولة نجد إن المدعين :

- ١- أسامة يوسف خازر عاشور .
 - ٢- سامي يوسف خازر عاشور .
 - ٣- سمير يوسف خازر عاشور .
 - ٤- خازر يوسف خازر عاشور .
 - وكيلهم المحامي غياث طبيبة .
- قد تقدموا بهذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق إربد بمواجهة المدعى عليهم :
- ١- شركة بنك الاتحاد للادخار والاستثمار .
 - ٢- انطون جبران روفان لطفي .
 - ٣- مدير تسجيل أراضي إربد بالإضافة لوظيفته ويمثله المحامي العام المدني .
 - ٤- مدير دائرة الأراضي والمساحة بالإضافة لوظيفته ويمثله المحامي العام المدني .

يطلبوا بموجبها بطلان إجراءات التنفيذ التي تمت بموجب معاملة تنفيذ الدين رقم ٢٠٠٩/٤ على قطعتي الأرض رقم ٢٢٠ و ٢٢١ حوض رقم ٥ كريزم قرية ايدون ومنع تصرف المدعى عليه الثاني وعدم نفاذ أي تصرف بالعقار الموصوف .

وقد أسسوا الدعوى على ما يلي :

- ١- كان المدعون يملكون قطعتي الأرض رقمي ٢٢٠ و ٢٢١ حوض رقم ٥ كريزم قرية ايدون وما عليها من إنشاءات ومساحته ٩٥٥م^٢ .
- ٢- تقدم المدعين بطلب قرض إسكان من المدعى عليه الأول بتاريخ ٢٧/١١/٢٠٠١ بقيمة ٢٥٠٠٠ دينار وضماناً للقرض تم رهن قطعتي الأرض وما عليها من بناء لدى دائرة أراضي إربد بموجب سند تأمين رقم ٢٠٠١/٩٨٩ معاملة رقم ٨١ من الدرجة الأولى .
- ٣- بتاريخ ٢٢/٧/٢٠٠٤ تقدم المدعى عليه الأول بطلب لدى دائرة تسجيل أراضي إربد لغايات تنفيذ سند الدين رقم ٢٠٠١/٩٢٩ والبالغ قيمته ٢٥٠٠٠ دينار علماً بأن المدعين قد سدّدوا من أصل الدين والفوائد من تاريخ منحهم للقرض مبلغ ٢٠٤٤٥ ديناراً وحتى نهاية التنفيذ .
- ٤- تم السير بإجراءات التنفيذ لدى المدعى عليه الثالث على قطعتي الأرض ٢٢٠ و ٢٢١ وقد تم وضع اليد وتقدير العقار بتاريخ ١٧/٢/٢٠٠٥ والسير بالتنفيذ بمعاملة واحدة وهو أمر مخالف للقانون وخاصة للأحكام المتعلقة بتنفيذ قانون سند الدين حيث نصت على أن يكون التقدير ووضع اليد لكل قطعة أرض وما عليها من إنشاءات على حدا من أجل طرحها في المزاد العلني .
- ٥- وتأكيداً على ما جاء أعلاه فقد ورد بتاريخ ١٤/٤/٢٠٠٥ كتاب مدير عام دائرة الأراضي والمساحة رقم ١٠٧٧١ تضمنين السير بإجراءات المعاملة حسب الأصول وعمل قوائم إحالة ومزايدة لكل قطعة على حدا إلا أن موظف المدعى عليه الثالث قام بالإضافة على كتاب رسمي العبارة التالية (العقار متصل ولا يمكن فصله بقوائم منفصلة كما هو وارد بتقرير الكشف المرفق) .
- ٦- على الرغم من وجود المخالفات القانونية للإجراءات وعدم صحتها إلا انه تم نشر الإعلان الأول للبيع في المزاد العلني بتاريخ ١٧/٤/٢٠٠٥ وعدم الأخذ بعين الاعتبار ما ورد بكتاب مدير عام الأراضي والمساحة .
- ٧- بعد نشر الإعلان الثاني والثالث والرابع تقدم المدعى عليه الأول بتاريخ ٥/٦/٢٠٠٥

بوضع مبلغ ٥٨٧٠٥ ديناراً قيمة المزادة على قطعتي الأرض والبناء وتم عمل قائمة مزايده لدى المدعى عليه الثالث وتمت الإحالة الأولية على المدعى عليه الأول وتمت الإحالة القطعية غير نهائية وذلك بتاريخ ٢٠٠٥/٩/١٥ .

٨- بتاريخ ٢٠٠٥/١٠/٩ قام المدعى عليه الثاني بالدخول بالمزايده العلنية بمبلغ ٦١٧٠٠ دينار بعد قيامه بدفع مبلغ التأمين البالغ ١٠% من القيمة المقدرة للعقار وهو ١١٧٤١ ومن ثم تمت الإحالة النهائية القطعية عليه بتاريخ ٢٠٠٥/١٠/٩ .

٩- أ- بتاريخ ٢٠٠٥/١١/٦ تم رفع المعاملة إلى مدير عام الأراضي والمساحة لأجل التدقيق وقد أعيدت المعاملة لمدير التسجيل لإعادة نشر الإنذار النهائي للمدينين وذلك لوجود أخطاء من قبل مدير التسجيل .

ب- وبتاريخ ٢٠٠٦/٤/٢٦ ورد كتاب مدير عام الأراضي والمساحة طالباً فيه إعادة نشر الإنذار النهائي لوجود أخطاء من موظف الدائرة وقد تم نشره بتاريخ ٢٠٠٦/٥/١١ وقد تم رفع المعاملة مرة أخرى للتدقيق .

ج- بتاريخ ٢٠٠٦/٨/٣ أعيدت المعاملة مرة أخرى من قبل مدير عام الأراضي والمساحة لمدير تسجيل أراضي إربد طالباً فيه أيضاً إعادة نشر الإنذار النهائي لوجود أخطاء فيه وقد تم نشر الإنذار النهائي للمرة الثالثة بتاريخ ٢٠٠٦/١٠/٨ وتنتهي مدته خلال ١٥ يوماً .

د- بتاريخ ٢٠٠٦/١٠/٢٣ وعلى الرغم من بطلان جميع الإجراءات السابقة إلا أن المدعى عليه الثالث قرر السير بالمزاد العلني والإحالة القطعية النهائية على المزاد الثاني المدعى عليه الثاني .

١٠- أ- على الرغم من انتهاء مدة ٣٠ يوماً من تاريخ الإحالة القطعية في ٢٠٠٦/١٠/٢٣ على المزاد الثاني المدعى عليها الثاني وعدم قيامه بدفع قيمة المزايده والتي تنتهي بتاريخ ٢٠٠٦/١١/٢٣ كان يتوجب على مدير التسجيل أن يحيل العقار على المزاد الأول المدعى عليه الأول وخصم الفرق فيما بينهم لصالح المدين إلا أن ذلك لم يحدث .

ب- على الرغم مما تم ذكره في البند السابق إلا أن مدير تسجيل الأراضي والمساحة قرر بتاريخ ٢٠٠٧/٤/١٥ إعلان انتهاء المزايده العلنية واستيفاء رسوم التسجيل القانونية وطوابع الإحالة ووضع إشارة عدم التصرف لمدة سنة من تاريخ التسجيل وذلك قبل دفع قيمة المزادة .

١١- على الرغم مما تم ذكره في البند السابق من مخالفات قانونية وإجراءات باطلة فقد تم ترك معاملة التنفيذ من الفترة ٢٠٠٧/٤/١٥ ولغاية دفع قيمة المزايدة بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/٢٣ أي مدة سنة وثمانية أشهر وهي مدة أكثر من التي حددها القانون في الأحكام المتعلقة بمعاملة تنفيذ دين المنشور على الصفحة ٢١٣٣ من الجريدة الرسمية العدد رقم ٤٥٤٧ تاريخ ٢٠٠٢/٥/١٦ المادة رقم ١٤ حيث جاء فيها (إذا تأخرت المزايدة للمدة المنصوص عليها في البند السابق لأسباب قانونية أو لعدم تعقب الدائن لها ثم طلب إجراء السير بها فيقتضي إعادة المزايدة لمدة ١٥ يوم ويسار بالمعاملة من النقطة التي وصلت إليها أما إذا تركت المعاملة زيادة عن سنة تلغى المزايدة ويبدأ بها من جديد ويكون إعادة التنفيذ على نفقة الدائن كما لا يحق له الدخول بالمزايدة ببديل مزاد يقل عن المزاد السابق إذا كان سبب الترك يعود للدائن) .

وبالتالي وبناءً على ذلك فإن معاملة تنفيذ الدين رقم ٢٠٠٩/٤ التي جرت لدى المدعى عليه الثالث تستوجب الفسخ والبطلان .

١٢- على الرغم من بطلان جميع الإجراءات وإحالة العقار بمبلغ ٦١٧٠٠ دينار على المزاد المدعى عليه الثاني إلا أنه لم يتم بتسديد المبلغ كاملاً حيث قام بدفع مبلغ ١١٧٤١ ديناراً + ٤٦٧٨١ ديناراً و ٩٣١ فلساً أي ما مجموعه ٥٨٥٢٢ ديناراً و ٩٣١ فلساً وهو أقل من سعر المزادة البالغ (٦١٧٠٠) دينار بالإضافة إلى أن جميع التبليغات باطلة ومخالفة للقانون.

١٣- نتيجة المخالفة للقانون وانتهاء المزايدة قام البنك المدعى عليه الأول بأخذ مبلغ ٣٠٩٨٢ دينار من حصيلة بيع المزاد العلني مدعياً بأنه رصيد الدين حتى تاريخ ٢٠٠٩/٣/٢ وان باقي مبلغ المزادة البالغ ٢٧٥٤٢ ديناراً و ٣٩١ فلساً لا تزال في صندوق أمانات دائرة تسجيل أراضي إربد .

١٤- نتيجة المخالفات القانونية والإجراءات باطلة فقد لحق بالمدعى عليهم العطل والضرر المستمر حيث إن البناء القائم على قطعتي الأرض رقمي ٢٢٠ و ٢٢١ عبارة عن مخازن تجارية لا يستطيع المدعين استغلالها مما استدعى تقديم هذه الدعوى .

وبعد إجراء المحاكمة وسماع البيّنات أصدرت محكمة بداية حقوق إربد قرارها بالدعوى رقم ٢٠٠٩/٢٣٦٤ تاريخ ٢٠١١/١٢/٢٢ والذي قضت فيه بالحكم بإبطال إجراءات المزايدة والإحالة والبيع الجارية بموجب معاملة تنفيذ الدين رقم ٢٠٠٩/٤ على قطعتي

الأرض ذوات الأرقام ٢٢٠ و ٢٢١ حوض ٥ كريزم من أراضي ايدون وإيطال سندات التسجيل الصادرة باسم المدعى عليه انطون بمقتضى معاملة التنفيذ المذكورة وإيطال أية بيوع أو تصرفات تمت على هاتين القطعتين وإعادة الحال إلى ما كانت عليه في السابق بتسجيلها بأسماء المدعين كل حسب حصته في سند التسجيل وتضمن المدعى عليهم الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمئة دينار أتعاب محاماة .

لم يرتض مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته / إربد بالدعوى رقم ٢٠٠٩/٢٣٦٤ فطعنوا فيه باستئناف تبغي .

وبتاريخ ٢٠١٢/١٢/٣٠ أصدرت محكمة استئناف إربد قرارها رقم ١٩/ع بالدعوى رقم ٢٠١٢/٤٩٩٤ قضت فيه برد الاستئنافين موضوعاً وتأيد القرار المستأنف من حيث النتيجة لا من حيث العلل والأسباب دون الحكم لأي من الطرفين بأية رسوم أو مصاريف أو أتعاب عن هذه المرحلة لأن كلاً منهما خسر استئنافه .

لم ترتض دائرة تسجيل إربد يمثلها مساعد المحامي العام المدني اربد بقرار محكمة استئناف إربد بالدعوى رقم ٢٠١٢/٤٩٩٤ المشار إليه فطعن فيه تمييزاً ضمن المدة القانونية يطلب نقضه .

كما لم يرتض المدعون بقرار محكمة استئناف إربد المشار إليه فطعنوا فيه تمييزاً ضمن المدة القانونية يطلبوا نقضه للأسباب الواردة منهم في لائحة الطعن التمييزي .

أولاً : بالنسبة للطعن التمييزي المقدم من دائرة تسجيل أراضي إربد يمثلها مساعد المحامي العام المدني إربد:

وعن الأسباب الأولى والخامس والسادس والتي مؤداها واحد وهو تخطئة محكمة الاستئناف عندما اعتبرت التبليغات باطلة .

وفي الرد على ذلك نجد إن دعوى المدعين مقدمة بتاريخ ٢٥/١٠/٢٠٠٩ أي بعد تطبيق أحكام القانون المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ الساري المفعول بتاريخ ١/٣/٢٠٠٩ والذي طبق بأثر فوري .

ومن الرجوع للمادة ١٥ الفقرة الثالثة من القانون المذكور نجد إنها تنص على مايلي:
أ- تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام هذا القانون صحيحة ومنتجة لأثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير .

إن المستفاد من هذا النص وفق ما استقر عليه قضاء محكمة التمييز أن جميع التبليغات التي تمت بها وأجرتها دائرة تسجيل أراضي اربد تعتبر صحيحة ومنتجة لأثارها القانونية حيث لم يطعن فيها بالتزوير .

وحيث إن محكمة الاستئناف قد طبقت أحكام القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠١ قبل التعديل فإن قرارها يكون في غير محله ومستوجب النقض من هذه الناحية .

أما بالنسبة لما جاء بالمادة ١٥/٣/ج من القانون المعدل من استثناء فنجد إن المادة المذكورة نصت على ما يلي :

" 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 .

إن تطبيق هذا الاستثناء من أحكام البندين أ و ب من الفقرة ٣ من المادة ١٥ المشار إليها يعني عدم اعتبار التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل قبل نفاذ أحكام هذا القانون صحيحة ومنتجة لأثارها وبمعنى آخر يمكن الطعن ببطلان الإجراءات وإقامة الدعوى للحكم بعدم صحة التبليغات إذا تحققت شروط الاستثناء المذكور وحينئذ للمحكمة أن تقضي بصحة أو عدم صحة التبليغات وفقاً لوقائع الدعوى) .

وتطبيق الاستثناء رهن بتوافر شرطين :

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

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

فهذا 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 .

والشرط الثاني الملازم لهذه المدة : أن لا يكون قد جرى إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية على هذا العقار في هذه الحالة أيضاً لن يضار المشتري من دعوى إبطال التبليغات لأنه لا يكون قد أجرى أية إنشاءات أو تحسينات جوهرية على العقار وعليه إن كان التسجيل قبل أكثر من تسعين يوماً أي قبل ٢٠٠٨/١٢/١ فيطبق القانون المعدل المتضمن صحة التبليغات وإن كان التسجيل قبل أقل من تسعين يوماً أي بعد ٢٠٠٨/١٢/١ فيطبق الاستثناء الذي يجيز الطعن في التبليغات إن توافر شرط عدم إحداث منشآت والقول بغير هذا التفسير من حيث المدة الزمنية يخرج التعديل عن هدفه الأساسي وهو حماية المشتريين قبل ٢٠٠٨/١٢/١ من دعوى إبطال التبليغات والحرص على استقرار ملكياتهم رغم ما شاب المعاملة من بطلان في التبليغات .

كما أن القول بأن المقصود أن يكون العقار مسجلاً باسم المحال عليه قبل ٢٠٠٨/١٢/١ يجعل من الممكن تطبيق الاستثناء على جميع البيوع بالمزاد التي جرت قبل صدور القانون وبالتالي يمكن الطعن بالتبليغات التي جرت فيها وهو ما لم يقصده المشرع اطلاقاً كما يتضح من الأسباب الموجبة للتعديل وهو استقرار الملكية ولا يتأثر ذلك إلا بحماية من سجل العقار باسمه قبل تاريخ ٢٠٠٨/١٢/١ وليس بعده .

وعليه وعلى ضوء ما سبق بيانه وحيث إن التبليغات المتعلقة ببيع المال غير المنقول قد تمت قبل تاريخ ٢٠٠٨/١٢/١ وكذلك الإحالة وعليه فإن التبليغات التي تمت تعتبر صحيحة ومنتجة لأثارها طالما لم يطعن فيها بالتزوير (انظر تمييزي حقوق ٢٠١٢/٦٦٦ و ٢٠١٠/١٦٢٣) .

وحيث إن محكمة الاستئناف قد ذهبت إلى خلاف ذلك فإن قرارها مستوجب النقض لورود أسباب الطعن عليه .

يضاف إلى ذلك أن الجهة المدعية أسست الدعوى على أسباب أخرى بالإضافة إلى التبليغات فكان على محكمة الاستئناف أن تعالج جميع أسباب الطعن الاستئنافي والرد على جميع أسباب الاستئناف بصورة واضحة ومفصلة ليتسنى لمحكمتنا بسط رقابتها عليها مما يجعل قرارها مشوب بالقصور بالتعليل والتسبيب ومستوجب النقض من هذه الناحية أيضاً .

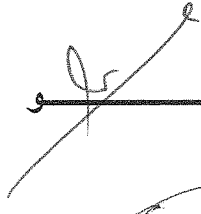
لهذا ودونما حاجة للرد على باقي أسباب الطعن المقدم من ممثل المدعى عليها والطعن المقدم من المدعين نقرر قبول الطعن التمييزي ونقض القرار المطعون فيه وإعادة أوراق الدعوى إلى مصدرها لإجراء المقتضى .

قراراً صدر بتاريخ ٢٢ رمضان سنة ١٤٣٤ هـ الموافق ٢٠١٣/٧/٣١ م

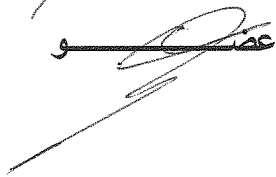
القاضي المترئس



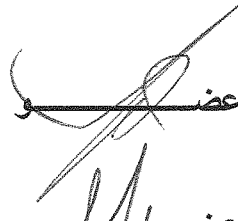
عضو



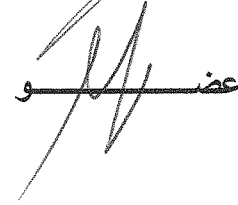
عضو



عضو



عضو



رئيس الديوان

بقي / غ.د

