

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 فايز حمارة  
وعضوية القضاة السادة

محمد المحادين ، هاني قاقيش ، د. فؤاد الدرادكة ، د. محمد الطراونة

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١٤/٢١٦٥

التمييز الأول :

المميز : مدير تسجيل أراضي إربد يمثله مساعد المحامي العام المدني / إربد .

- المميز ضده : عبد المجيد محمد عبد الحميد أبو ديل
- وكيله المحامي رائد الأشقر .

التمييز الثاني :

المميز : بنك الأردن دبي الإسلامي (بنك الإنماء الصناعي سابقاً) .  
وكلاؤه المحامون مسعود سقف الحيط وبلال قطيشات وأنمار قطيشات

- وأشرف المشاقي وعمر الحنيطي .

- المميز ضده : عبد المجيد محمد عبد الحميد أبو ديل
- وكيله المحامي رائد الأشقر .

قدم في هذه القضية تمييزان الأول بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٠ ومقدم من مدير تسجيل أراضي إربد يمثله مساعد المحامي العام المدني والثاني بتاريخ ٢٠١٤/٤/٧ ومقدم من بنك الأردن دبي الإسلامي وذلك للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق إربد في الدعوى رقم ٢٠١٢/٨٥١٦ بتاريخ ٢٠١٤/٣/٩ والقاضي بعد اتباع النقض الصادر عن محكمة التمييز في الدعوى رقم ٢٠١١/٢٢٨٤ بتاريخ ٢٠١٢/٤/١٧ (برد الاستئنافيين المقدمين من مساعد المحامي العام المدني وبنك الإنماء الصناعي (بنك الأردن دبي الإسلامي) وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق إربد في الدعوى رقم ٢٠٠٨/٧٥٦ بتاريخ ٢٠١٠/١/١٩ وتضمنين المستأنفين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعي

في مرحلة الاستئناف ومبلغ مئتين وخمسين ديناراً (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة لصالح المدعي وفسخ القرار المستأنف فيما يتعلق بالشركة العربية العقارية للإدارة والاستثمار المندمجة في الشركة العربية الوطنية للتأجير ورد الدعوى عنها لعدة أسباب عدم الخصومة كون وكالة وكيل المدعي لم يختصهما ابتداءً وتضمن المدعي الرسوم والمصاريف التي تكبدتها عن مرحلتها التفاضلي ومبلغ ٧٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هاتين المرحلتين) .

وتتلخص أسباب التمييز الأول بما يلي :

أولاً : أخطأت محكمة البداية بالنتيجة التي توصلت إليها وجاء قرارها غير معلل التعليل الوافي ولم تناقش دفوع وبيانات الجهة المدعى عليها .

ثانياً : أخطأت المحكمة بعدم رد الدعوى لعدة أسباب عدم توافر الخصومة حيث إن مدير تسجيل أراضي إربد لا ينتصب خصماً للمدعي في هذه الدعوى .

ثالثاً : أخطأت محكمة الدرجة الأولى بعدم رد الدعوى لعدم الإثبات حيث لم يتقدم المدعي بأية بينة قانونية تثبت دعواه وتربط المدعى عليها بما يدعي في لائحة دعواه .

رابعاً : إن قيود دائرة الأراضي والمساحة الصادرة بمقتضاها سندات التسجيل هي قيود رسمية لا تقبل الطعن إلا بالتزوير .

خامساً : أخطأت المحكمة بإبطال عقود البيع ذلك أن المدعى عليها تقوم بأداء واجبها بنقل الملكية بناء على الطلب ووفقاً للأصول وأحكام القانون ووفقاً لمستندات قانونية صحيحة صادرة عن جهات مختصة لم يتم الطعن فيها آنذاك ، وبالتالي فلا علاقة له بهذه الدعوى .

لهذه الأسباب طلب المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز .

وتتلخص أسباب التمييز الثاني بما يلي :

١ - أخطأت محكمة الاستئناف عندما قامت بتطبيق وتأويل قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٩ لسنة ٢٠٠٩ تطبيقاً خاطئاً وخاصة نص المادة (٣/١٥) منه على وقائع هذه الدعوى .

٢ - أخطأت محكمة الاستئناف في تطبيق وتأويل القانون عندما قررت أن التبليغات الجارية على معاملة تنفيذ الدين التي تمت على العقار موضوع الدعوى مستثنية من أحكام البندين (أ وب) من المادة (٣/١٥) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٩ لسنة ٢٠٠٩ .

٣ - أخطأت محكمة الاستئناف في تطبيق وتأويل القانون عندما قررت أن التبليغات الجارية على معاملة تنفيذ الدين التي تمت على العقار موضوع الدعوى تطوي تحت البند (ج) من المادة (٣/١٥) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٩ لسنة ٢٠٠٩ وهو إسناد خاطئ من قبل محكمة الموضوع .

٤ - أخطأت محكمة الاستئناف في تطبيق نص المادة (١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٩ لسنة ٢٠٠٩ على وقائع هذه الدعوى .

٥ - وبالتناوب أخطأت محكمة الاستئناف في تطبيق قانون أصول المحاكمات المدنية على التبليغات التي تمت في معاملة تنفيذ الدين التي جرت على العقار موضوع الدعوى .

٦ - أخطأت محكمة الاستئناف بعدم اعتبار كافة التبليغات التي تمت في معاملة تنفيذ الدين التي جرت على العقار موضوع الدعوى صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية والتي على ضوءها تم اعتبار كافة الإجراءات اللاحقة لهذه التبليغات باطلة وإعادة إجراءات تنفيذ سند الدين على العقار موضوع الدعوى وفقاً للأصول والقانون ، وبالتالي إبطال قرار الإحالة القطعية وإعادة الحال كما كان عليه .

٧ - أخطأت محكمة الاستئناف عندما اعتبرت تعليمات معاملات تنفيذ الدين قد جاءت مخالفة لأحكام المادة (١/١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٩ لسنة ٢٠٠٩ .

٨ - أخطأت محكمة الاستئناف بعدم رد الدعوى لعلّة سقوطها بمرور الزمن .

لهذه الأسباب طلب وكلاء المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز .

## القرار

بالتدقيق والمداولة نجد إن المدعي عبد المجيد محمد عبد الحميد أبو ديل قد تقدم لدى محكمة بداية حقوق إربد بمواجهة المدعى عليهم :

- ١ - مدير تسجيل أراضي إربد بالإضافة لوظيفته ويمثله المحامي العام المدني .
- ٢ - بنك الإنماء الصناعي - إربد .
- ٣ - الشركة العربية العقارية للإدارة والاستثمار - عمان .

وموضوعها : إبطال إجراءات البيع بالمزاد العلني وإبطال تبليغات وفسخ وإلغاء معاملات البيع الجارية على قطعة الأرض ذات الرقم (٧٣) حوض (٥) مرج أبو الثلج من أراضي قرية كبر - إربد المتعلقة بتنفيذ سند الرهن رقم ٢٣ المؤرخ في ١٩٩٤/٥/٨ وإعادة الحال إلى ما كانت عليه وقد قدر دعواه بمبلغ ٣١٠٠ دينار وأسس دعواه على الوقائع التالية :

(١) المدعي وبصفته مدينا قام برهن قطعة الأرض العائدة له رقم (٧٣) حوض رقم (٥) مرج أبو الثلج - قرية كبر من أراضي إربد بموجب سند الرهن رقم (٢٣) المؤرخ في ١٩٩٤/٥/٨ لصالح بنك الإنماء الصناعي .

(٢) قام المدعى عليه الثاني بتنفيذ سند الرهن المذكور لدى المدعى عليها الأولى للبيع بالمزاد العلني .

(٣) تمت إحالة العقار المذكور إحالة قطعية على المزاد الأخير المدعى عليه الثالث .

(٤) زعم المدعي أن التبليغات والإجراءات التي تمت واتخذت لبيع قطعة الأرض المذكورة وما عليها تنفيذاً لسند الدين مخالفة للقانون والأصول والإجراءات كذلك جاءت مخالفة للقانون .

وطلب غب المحاكمة والثبوت إصدار القرار بإبطال كافة الإجراءات والتبليغات الصادرة في معاملة تنفيذ سند الدين رقم ٢٣ المؤرخ في ١٩٩٤/٥/٨ وإبطال كافة الإجراءات التي تمت بناء عليه وفسخ قرار الإحالة القطعية وإبطال سندات التسجيل الصادرة بموجب ذلك وإعادة تسجيل العقار باسم المالك السابق وإعادة الحال إلى ما كانت عليه وتضمين الجهة المدعى عليها الرسوم والمصاريف .

وبعد أن نظرت محكمة الدرجة الأولى الدعوى واستكملت إجراءات المحاكمة أصدرت قرارها رقم ٢٠٠٨/٧٥٦ تاريخ ٢٠١٠/١/١٩ والذي قضى بما يلي :

١ - الحكم بإبطال التبليغات الجارية في معاملة تنفيذ سندات الدين رقم (ف أ ١٨٧/٩٤/٢٢) تاريخ ١٩٩٤/٥/٨ واعتبار جميع الإجراءات اللاحقة لهذه التبليغات والمتعلقة بملف معاملة تنفيذ هذه السندات في معاملة تنفيذ سند الدين رقم ٨ لسنة ١٩٩٨ تاريخ ١٩٩٨/٤/٥ باطلة .

٢ - وإبطال قرار الإحالة القطعية الصادر بمقتضاها وإبطال سند التسجيل الصادر بموجب ذلك وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبلها وذلك بإعادة تسجيل قطعة الأرض رقم (٧٣) حوض رقم (٥) مرج أبو الثلج - كبر من أراضي إربد باسم مالكة السابق المدعي عبد المجيد محمد عبد الحميد أبو ديل وتضمنين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة لصالح المدعي .

لم يرض المدعى عليهم كل من وكيل إدارة قضايا الدولة بالإضافة لوظيفته والشركة العربية الوطنية للتأجير وبنك الأردن دبي الإسلامي فطعن كل منهما بهذا القرار استئنافاً .

وبتاريخ ٢٠١١/٤/١٠ أصدرت محكمة استئناف إربد قرارها رقم ٢٠١٠/١٢٦٦ والذي قضى برد الاستئنافات الثلاثة موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمنين المستأنفين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعي في مرحلة الاستئناف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة .

لم يرض المدعى عليهم المستأنفون بهذا القرار فطعن كل منهم بهذا القرار تمييزاً .

وقررت محكمتنا بقرارها رقم ٢٠١١/٢٢٨٤ تاريخ ٢٠١٢/٤/١٧ ما يلي :

( وقبل الرد على أسباب التمييزات الثلاثة وحيث إن الخصومة من النظام العام وعلى المحكمة إثارته من تلقاء نفسها نجد أن وكالة وكيل المدعي والتي أقيمت الدعوى بالاستناد إليها قد تضمنت مخاصمة المدعى عليهما كل من :

١ - مدير تسجيل أراضي إربد بالإضافة لوظيفته .

٢ - بنك الإنماء الصناعي .

وبذلك فإن الوكالة لم تتضمن مخاصمة الشركة العربية العقارية للإدارة والاستثمار أو الشركة الدامجة وهي الخلف القانوني لها الشركة العربية الوطنية للتأجير .

وحيث إن محكمة الاستئناف لم تناقش صحة مخاصمة المميرة الشركة العربية الوطنية للتأجير فيكون قرارها سابقاً لأوانه مما يتوجب نقضه .

لهذا نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى محكمة استئناف إربد لإجراء  
المقتضى القانوني والتثبت من صحة الخصومة) .

بعد النقض والإعادة سجلت الدعوى مجدداً لدى محكمة استئناف إربد بالرقم  
٢٠١٢/٨٥١٦ وفي اليوم المعين بحضور أطراف الدعوى تلت المحكمة المذكورة قرار  
النقض واستمعت إلى أقوال الفرقاء بشأن قبول النقض من عدمه ثم قررت قبول النقض  
واستكملت إجراءات التقاضي وأصدرت بتاريخ ٢٠١٤/٣/٩ قرارها المطعون فيه الذي  
قضت فيه بما يلي :

١ - رد الاستئنافين المقدمين من مساعد المحامي العام المدني وبنك الإنماء الصناعي  
(بنك الأردن دبي الإسلامي) موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفين "المدعى  
عليهم" الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعى في مرحلة الاستئناف ومبلغ متين  
وخمسين ديناراً (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة لصالح المدعى .

٢ - فسخ القرار المستأنف فيما يتعلق بالشركة العربية العقارية للإدارة والاستثمار  
المندمجة في الشركة العربية الوطنية للتأجير ورد الدعوى عنها لعل عدم الخصومة كون  
وكالة وكيل المدعى لم يختصهما ابتداءً وتضمين المدعى الرسوم والمصاريف التي تكبدها  
عن مرحلتها التقاضي ومبلغ ٧٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هاتين المرحلتين .

لم يلاق هذا القرار قبولاً من المدعى عليهما بنك الأردن دبي الإسلامي (بنك الإنماء  
الصناعي سابقاً) ومدير تسجيل أراضي إربد يمثلها مساعد المحامي العام المدني قطعنا فيه  
تمييزاً للأسباب الواردة في لائحتي تمييزيهما المقدمتين ضمن المدة القانونية .

وفي الرد على أسباب التمييز المقدم من بنك الأردن دبي الإسلامي (بنك الإنماء  
الصناعي سابقاً) .

وعن الأسباب من الأول وحتى السابع ومؤداها تخطئة محكمة الاستئناف في تطبيق  
وتأويل قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين تطبيقاً خاطئاً وخاصة نص المادة  
٣/١٥ منه واعتبار التبليغات التي تمت في معاملة تنفيذ الدين باطلّة وتخطئتها بتفسير

وتأويل النصوص القانونية وعدم تقييدها بالاستثناءات الواردة في المادة (١٥/٣/ج) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ .

وفي ذلك نجد رداً على هذه الأسباب أن المدعي أقام دعواه لدى محكمة بداية حقوق إربد بتاريخ ٢٤/٣/٢٠٠٨ وصدر قرار المحكمة بتاريخ ١٩/١/٢٠١٠ وإنه وأثناء نظرها صدر القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ وقد بدأ نفاذ هذا القانون المعدل بتاريخ ١/٣/٢٠٠٩ وتضمن القانون المعدل سالف الذكر إلغاء المادة (١٥) من القانون الأصلي واستحدث نصاً جديداً 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 من القضايا المنظورة أمام المحاكم .

وحيث إن هذا القانون المعدل يطبق وفقاً للبند (ب) من الفقرة الثالثة بأثر فوري على القضايا المنظورة أمام المحاكم ، وبما إنه قد بدأ نفاذ القانون المعدل في ١/٣/٢٠٠٩ 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 فغن جميع التبليغات التي تمت بها وأجرتها دائرة التسجيل تعتبر صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية حيث لم يطعن فيها 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 وب) 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 وب) من الفقرة الثالثة من المادة (١٥) يعني عدم اعتبار التبليغات التي أجزتها 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 حينئذ 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 على ضوء ما تقدم وطالما إن إحالة العقار موضوع هذه الدعوى كان قد تم قبل ٢٠٠٨/١٢/١ وإن الثابت أنه أحيل إحالة قطعية على المزاييد المدعى عليه بنك الإنماء



الصناعي بتاريخ ١٩٩٨/١/٣ فإن القانون المعدل ينطبق عليها بمعنى أن التبليغات التي تمت فيها صحيحة منتجة لآثارها طالما لم يطعن فيها بالتزوير .

وحيث خلص القرار المطعون فيه إلى نتيجة مغايرة فإن ما أثير في هذه الأسباب يرد عليه ويتعين نقضه .

وعن السبب الثامن والمنصب على تخطئة محكمة الاستئناف بعدم رد الدعوى لعلّة سقوطها بمرور الزمن .

وعن ذلك نجد إن المميز قد تقدم بطلب سجل تحت الرقم ٢٠٠٨/٢٢٢ لدى محكمة بداية حقوق إربد لرد الدعوى قبل الدخول بالأساس لعلّة مرور الزمن وبتاريخ ٢٠٠٩/١/٥ أصدرت المحكمة المذكورة قرارها في الطلب والذي قضت فيه برد الطلب وتصديق هذا القرار استئنافاً بالقرار الاستئنافي الصادر عن محكمة استئناف إربد رقم ٢٠٠٩/٢٤٩٥ تاريخ ٢٠٠٩/٢/٢٥ واكتسب القرار المذكور الدرجة القطعية ولا يجوز معاودة الطعن فيه مرة أخرى مما يتعين معه رد هذا السبب .

وفي الرد على أسباب التمييز المقدم من ممثل مدير تسجيل أراضي إربد مساعد المحامي العام المدني :

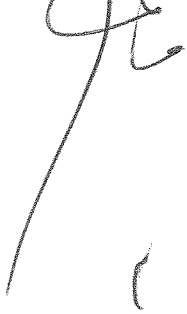
وعن السبب الثاني والمنصب على تخطئة المحكمة بعدم رد الدعوى لعلّة عدم توافر الخصومة .

وفي ذلك نجد إن مباشرة مدير تسجيل أراضي إربد لبيع قطعة الأرض موضوع الدعوى الموضوعة تأميناً للدين وإن إقامة الدعوى ضده لإبطال إجراءات البيع بالمزاد العلني وفسخ وإلغاء معاملات البيع الجارية على قطعة الأرض موضوع الدعوى وإعادة الحال إلى ما كانت عليه تجعل منه خصماً وعليه تكون خصومته متوافرة وهذا السبب غير وارد ويتعين رده .

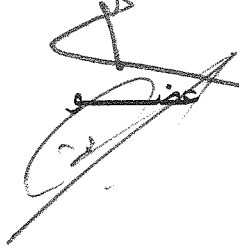
وعليه ودون الحاجة للرد على باقي أسباب التمييز المقدم من مساعد المحامي العام المدني نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى .

قراراً صدر بتاريخ ١٤ ربيع الأول سنة ١٤٣٦هـ الموافق ٢٠١٥/١/٥ م

القاضي المترئس

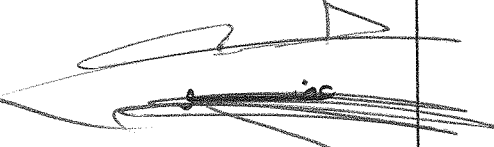


عضو



عضو

عضو



رئيس الديوان

دقيق س.هـ

