

المملكة الأردنية الهاشمية

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 نايف الإبراهيم .

وعضوية القضاة السادة

ناجي الزعبي ، محمد اليبرودي ، عادل الشواورة ، محمود البطوش .

التمييز الأول :

المميز :

مساعد المحامي العام المدني / إربد .

المميز ضده :

حسن عبد الله داخل عادي البشير .

وكيله المحامي فيصل السرحان .

التمييز الثاني :

المميز :

بنك الإسكان للتجارة والتمويل .

وكيله المحامي عمر شرايري .

المميز ضده :

حسن عبد الله داخل عادي البشير .

وكيله المحامي فيصل السرحان .

بتاريخ ١٠/٢٢ و ٢٠١٤/١١/١٦ تقدم المميزان بهذين التمييزين للطعن في قرار محكمة استئناف إربد والصادر في القضية الاستئنافية رقم (٢٠١٤/١١٢٠٩) بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٣ القاضي ببرد الاستئنافين موضوعاً وتأيد القرار المستأنف وتضمن المدعى عليه بنك الإسكان للتجارة والتمويل الرسوم والمصاريف ومبلغ مئتين وخمسين ديناراً أتعاب محاماة .

طالباً قبول التمييزين شكلاً وموضوعاً ونقض القرار المطعون فيه للأسباب المبسطة بلاحتي التمييز :

وتتلخص أسباب التمييز الأول في الآتي :

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

ثانياً : أخطأت المحكمة بعدم رد الدعوى لعدة عدم توافر الخصومة حيث إن مدير تسجيل أراضي المرفق 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 وأن كافة البيانات الخطية المقدمة من قبلها لا تثبت أي واقعة من وقائع الدعوى والمدعى عليها قد تقدمت بالبينة الكافية لرد الدعوى .

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

خامساً : وبالتناوب ، فقد أخطأت المحكمة بإبطال العقد وذلك أن المدعي يملك حصصاً بقطعتي الأرض موضوع الدعوى وأنه وبتاريخ ٢٠٠٧/١١/٥ قام المدعى عليه الثاني محمد فالح القبلان بتنظيم وكالات عدلية (مزورة) لا تحمل توقيع المدعي لدى كاتب عدل إربد تفوضه التصرف بكامل حصص المدعي بقطعتي الأرض موضوع الدعوى حيث قام المدعى عليه المذكور ببيع حصص

المدعي بقطعتي الأرض بموجب الوكالات لأشخاص آخرين ثم جرى بيعها من جديد حتى انتهت إلى ما هي عليه فأقام المدعي هذه الدعوى مطالباً بإبطال عقود البيع وسندات التسجيل الصادرة بمقتضاها _____ وإعادة قيد تلك الحصص المبيعة باسم المدعي - مع عدم التسليم - بصحة دعوى المدعي وبما ورد فيها من وقائع .

سادساً : أخطأت المحكمة بإبطال عقود البيع ذلك أن المدعي عليها تقوم بأداء واجبها بنقل الملكية بناءً 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 وأنه لا ينتصب فيها كما أن المشتري حسن النية وهو أولى بالرعاية وعلى فرض صحة ادعاء المدعي - مع عدم التسليم بصحة دعواه - فإنه لم يعلم دائرة الأراضي المختصة والكافة بما جرى بمواجهته مما يدل أن هناك رغبة في إبطال وفسخ البيع لارتفاع قيمة العقار موضوع الدعوى .

وتتلخص أسباب التمييز الثاني في الآتي :

أولاً : أخطأت المحكمة في قرارها بسبب عدم مراعاتها للقانون رقم _____ (٢٠٠٩/٨) والقرارات الصادرة عن محكمة التمييز ومنها القرار رقم (٢٠١٠/٥٥٤) تاريخ ٢٠١٠/٣/٧ وقد ورد فيه (المقصود بالاستثناء الوارد في الفقرة (٣) من المادة (١٥) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين كما عدلت بالقانون رقم _____ (٨) لسنة ٢٠٠٩ أن يكون العقار المحال بالمزاد العلني مسجلاً باسم المحال عليه خلال التسعين يوماً السابقة لتاريخ _____ ٢٠٠٩/٣/١ أي في الفترة من ٢٠٠٨/١٢/١ وحتى ٢٠٠٩/٢/٢٨ .

ثانياً : أخطأت المحكمة في قرارها بسبب عدم مراعاتها للقانون رقم _____ (٢٠٠٩/٨) من جهة صحة التبليغات والآثار التي ترتبت نتيجة هذه التبليغات .

ثالثاً : أخطأت المحكمة بالتطبيق السليم للقانون من جهة عدم مراعاة الأسباب الموجبة للقانون رقم _____ (٨) لسنة ٢٠٠٩ (مبدأ استقرار المعاملات) .

رابعاً : أخطأت المحكمة بالتطبيق السليم للقانون من جهة عدم تحققها من أية منشآت أو مستحدثات على العقار موضوع الدعوى .

خامساً : أخطأت المحكمة بإلزام البنك بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة إذ وعلى فرض وجود خطأ بتنفيذ المعاملة - مع عدم التسليم - فإن مديرية الأراضي تتحمل أي أخطاء في معرض تنفيذ معاملة البيع .

القرار

=====

بالتدقيق والمداولة نجد إن وقائع هذه الدعوى تتلخص في أنه بتاريخ ٢٣/١١/٢٠٠٩ أقام المدعي حسن عبد الله داخل عادي البشير الدعوى البدائية الحقوقية رقم (٢٠٠٩/٤٩٣) لدى محكمة بداية حقوق المفرق ضد المدعى عليهما :

- ١ - بنك الإسكان للتجارة والتمويل .
- ٢ - دائرة الأراضي والمساحة - مديرية تسجيل أراضي المفرق - يمثلها المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

للمطالب بـ بإبطال تبليغات وفسخ إجراءات مزاد مقدراً دعواه بمبلغ سبعة آلاف وتسعمئة دينار (٧٩٠٠) دينار ومؤسساً دعواه على الوقائع التالية :

أولاً : المدعي مدين للمدعى عليه (بنك الإسكان للتجارة والتمويل) بمبلغ سبعة آلاف وتسعمئة دينار (٧٩٠٠) دينار بموجب سند الدين رقم (١٩٩٤/٩٧) تاريخ ١٩٩٤/٣/٨ والمرهون بموجبه قطعة الأرض رقم (٣١) حوض رقم (٤) سما السرحان من أراضي المفرق .

ثانياً : قام المدعى عليه (بنك الإسكان للتجارة والتمويل) بتنفيذ سند الرهن رقم (١٩٩٤/٩٧) تاريخ ١٩٩٤/٣/٨ بواسطة الجهة المدعى عليها _____ (دائرة الأراضي والمساحة مديرية تسجيل أراضي المفرق) بموجب قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين .

ثالثاً : قام المدعى عليهم وأثناء تنفيذ سند الدين رقم (١٩٩٤/٩٧) بمخالفة أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وقانون التنفيذ.

بتاريخ ٢٠١٢/٥/٢٤ وفي القضية رقم (٢٠١٢/٤٩٣) أصدرت محكمة بداية حقوق المفرق قرارها المتضمن :

١- عملاً بأحكام المادتين (١٣ و ١٥) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين الحكم بإبطال معاملة الانتقال رقم (٩٤/٩٧) تاريخ ١٩٩٤/٣/٨ الجارية أمام مدير تسجيل أراضي المفرق والمتعلقة بحصص المدعي (حسن عبد الله داخل عادي البشير) بقطعة الأرض رقم (٣١) حوض رقم (٤) سيما من أراضي سما السرحان التابعة إلى مديرية تسجيل أراضي المفرق وإبطال سند التسجيل الصادر بمقتضاها وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل ذلك .

٢- تضمين المدعى عليه بنك الإسكان والتمويل الرسوم والمصاريف ومبالغ خمسمئة دينار أتعاب محاماة باستثناء مدير تسجيل أراضي المفرق لعدم ثبوت قيام أي خطأ من جانبه .

لم يرتض مساعد المحامي العام المدني وبنك الإسكان للتجارة والتمويل بالقرار فطعنا فيه استئنافاً .

وبتاريخ ٢٠١٤/٤/١٣ وفي القضية رقم (٢٠١٢/١١٢٠٩) أصدرت محكمة استئناف إربد قرارها المشار إليه في مقدمة هذا القرار .

لم يرتضِ المدعى عليهما بالقرار الاستثنائي فطعنا فيه بهذين التمييزين .

وعن أسباب التمييزين :

وبالنسبة للسبب الثاني من التمييز الأول الدائر حول تخطئة محكمة الاستئناف بعدم رد الدعوى عن دائرة تسجيل أراضي المفرق لعدم توفر الخصومة .

فإنه وبالرغم من أن ما ورد بهذا السبب من طعن جاء عاماً ومبهماً ولا يصلح سبباً للطعن فإن الثابت من أوراق الدعوى أن المدعي حسن عبد الله أقام هذه الدعوى بمواجهة المدعى عليهما بنك الإسكان للتجارة والتمويل ومديرية تسجيل أراضي المفرق للمطالبة بإبطال تبليغات وفسخ إجراءات مزاد متعلقة بتنفيذ سند الدين رقم (٩٤/٩٧) تاريخ ١٩٩٤/٣/٨ الواردة على قطعة الأرض رقم (٣١) حوض رقم (٤) سما السرحان من أراضي المفرق التي تمت من قبل مديرية تسجيل أراضي المفرق على اعتبار أن قطعة الأرض المذكورة تقع ضمن دائرة تسجيل أراضي المفرق وأن إجراءات البيع بالمزاد العلني تمت أمام الدائرة ذاتها فتكون الخصومة والحالة هذه متوفرة والدعوى مقامة بشكل صحيح مما يتعين معه رد هذا السبب .

وبالنسبة للسبب الرابع من التمييز الأول الدائر حول ذكر بأن قيد دائرة الأراضي رسمية لا يطعن فيها إلا بالتزوير فإنه وإن كان ما ورد بسجلات وقيود دائرة الأراضي من بيانات تعتبر رسمية إلا أنه لا يتمتع من إقامة دعوى للمطالبة بإبطال إجراءات بيع بالمزاد العلني إذا ما شاب إجراءات دائرة الأراضي بتنفيذ سند الدين من أخطاء ولا مجال للقول هنا بأن الطعن لا يكون إلا بالتزوير ذلك أن المشرع أعطى الحق بالطعن إذا ما شاب إجراءات البيع بالمزاد العلني من عيوب الأمر الذي يتعين معه رد هذا السبب .

وبالنسبة للسببين الأول والثاني من أسباب التمييز الثاني الدائرين حول تخطئة محكمة الاستئناف بعدم مراعاة القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ وبالأخص الفقرة الثالثة من المادة (١٥) منه المتعلقة بصحة التبليغات التي أجرتها دائرة الأراضي .

وفي هذا نجد إن المدعي (المميز ضده) حسن عبد الله داخل أقام هذه الدعوى بتاريخ ٢٣/١١/٢٠٠٩ أي بعد نفاذ أحكام القانون المعدل لقانون وضـع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ الساري المفعول بتاريخ ١/٣/٢٠٠٩ الذي طبق بأثر فوري الذي تم فيه إلغاء المادة (١٥) من القانون الأصلي (قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣) ووضع نص جديد .

ومن استقراء نص المادة (٣/١٥) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ المعدلة بالقانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ بالمادة السادسة منه يتبين أنه :

أ- تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل 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 كن 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 .

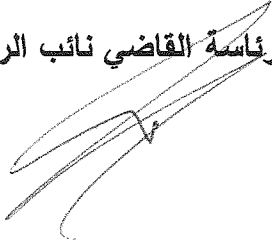
وحيث إن العقار موضوع الدعوى تم تسجيله باسم المزاد الأخير بنك الإسكان للتجارة والتمويل (المدعى عليه) بتاريخ ٢٦/٦/٢٠٠٠ والدعوى مقامة بتاريخ ٢٣/١١/٢٠٠٩ فتكون جميع التبليغات التي أجرتها دائرة تسجيل أراضي المفرق لإتمام إجراءات البيع بالمزاد العلني صحيحة وفقاً لأحكام المادة (٣/١٥) المذكورة .

وحيث إن محكمة الاستئناف لم تراعى ذلك ولم تناقش مدى نطاق أحكام المادة (٣/١٥) المذكورة على التباين موضوع هذه القضية الأمر الذي يجعل من قرارها سابقاً لأوانه ومشوباً بعيب القصور في التسبيب والتعليل ومستوجباً للنقض لورود هذين السببين عليه .

لذلك ودون حاجة للرد على باقي أسباب التمييز في هذه المرحلة نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ١٤ شعبان سنة ١٤٣٦ هـ الموافق ١/٦/٢٠١٥ م.

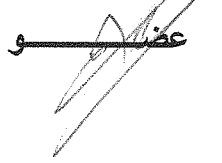
برئاسة القاضي نائب الرئيس



عضو

نائب الرئيس

عضو



عضو

عضو

رئيس الديوان

دقيق ب.ع

