محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضيـــــة :

٢٠١١/١٧٠٤

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

الصـــادر مـــن محكمـــة التمييـــز المأذونـــة بإجـــراء المحاكمـــة وإصـــدار الحكـــم باســـم حضـــرة صاحـــب الجلالـــة ملـــك المملكـــة الأردنيـــة الهاشميـــة

عبـــدالله الثانـــي ابن الحسيـــن المعظـــم

الهيئـــة الحاكمـــة برئاســـة القاضـــي السيـــد حسن حبوب

وعضويـــة القضـــاة الســـادة

د. عبد القـــادر الطورة، ناصر التل، إبراهيم البطاينة، أحمد طاهر ولد علـــي

الممـــيزون :- ١- عدنان فايز الحاج داود عودة.

٢- أحمد عصام فايز داود عودة.

٣- عامر فايز داود عودة.

٤- عبير فايز الحاج داود عودة.

٥- عائدة فايز الحاج داود عودة.

بصفتهم الشخصية وبصفتهم ورثة كل من والدهم فـــايز الحـــاج داود عودة ووالدتهم مهتاب توفيق عبده قصار .

وكيلهم المحامي تمّام القريوتي.

الممـــــيز ضدهم :- ١- مدير تسجيل أراضي عمان بالإضافة لوظيفته.

٢- سامي أنطون سلمان عويمرين.

٣- محمد فوزي سليمان محمد حبوب.

بتاريـــــخ ٢٠١١/٢/١٦ تقدم المميزون بتمييزهم ضد المميز ضدهم وذلك للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان بتاريخ ٢٠١١/١/١٩ فـــي القـــضية الاستئنافية الحقوقية رقم (٢٠١٠/٨٩٨٧)، والقاضي برد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف و(٧٥٠) ديناراً أتعاب محامـــاة عـــن مرحلتـــي التقاضي .

وتتلخص أسـباب التمييز بما يلي :-

١- خالفت محكمة الاستئناف القانون حينما ردت السبب الأول من أسباب الاستئناف مستندة إلى تفسير وتأويل خاطئ لأحكام المادة (١٥) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ حينما قررت أن المشرع اعتبر جميع التبليغات صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير، في حين أن المشرع قد قصد من هذا التعديل هو تصحيح الإجراءات باعتبار أن من صلاحية الشرطة إجراء التبليغات إلا أنه لم يقصد به عدم جواز الطعن في قانونية التباليغ ذاتها .

٢- أخطأت محكمة الاستئناف في تأويل وتفسير المادة (٧) من تعليمات معاملة تنفيذ الدين الصادرة بالاستناد للمادة (١١/١٠) من نظام تسجيل الأراضي رقم ١ لسنة ١٩٥٣ والتي توجب تحديد تواريخ قرار الإحالة المؤقت وقرار الإحالة القطعي مستندة في تأويلها (يكون الإجراء باطلاً إذا نص القانون على بطلانه....).

٣- أخطأت المحكمة بعدم الأخذ بالسبب الثاني من أسباب الاستئناف، حيث إنها لم تتطرق إلى هذا السبب ولم تجب عليه مخالفة بذلك أحكام المادة (٤/١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

لهذه الأسباب يطلب المميزون قبول التمييز شكلاً ونقض الحكم المطعون فيه موضوعاً.

القـــــــــــــرار

بعد التدقيق والمداولة نجد أن المدعين عدنان فايز الحاج داود عودة، وأحمد عصام فايز داود عودة، وعامر فايز داود عودة، وعبير فايز الحاج داود عودة، وعائدة فايز الحاج داود عودة كانوا قد أقاموا بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/١٦ الدعوى رقم (٢٠٠٨/٤٣٠٥) لدى محكمة بداية حقوق عمان ضد المدعى عليهم مدير تسجيل أراضي عمان بالإضافة لوظيفته، وسامي أنطون سلمان عويمرين، ومحمد فوزي سليمان محمد حبوب للمطالبة بإبطال وفسخ والغاء إجراءات تنفيذ سند الدين رقم (١٣٠) والجارية على قطعة الأرض رقم (٩٧٦) حوض رقم (٢٣) حي (٢) من أراضي عمان وإعادة الحال إلى

ما كانت عليه قبل إجراءات التنفيذ وإلغاء سندات التسجيل الصادرة بعد قرار الإحالة وإعادة تسجيل العقار باســـــم المدعين مقدرين لها لغايات الرســـــم بمبلـــــغ (٢٥٠٠٠) دينـــار علـــى سند من القول : إن المرحوم فايز الحاج داود عودة وورثته من بعده يملـــك قطعـــة الأرض رقم (٩٧٦) حوض رقم (٣٣) من أراضي عمان وما عليها من بناء، وإن المرحوم فايز كان بتاريخ ١٩٨١/٢/١ قد أقام برهن قطعة الأرض المذكورة تأميناً للدين لصالح بنك القاهرة عمان بقيمة (٤٥٠٠) دينار بموجب ســـند تـــأمين ديـــن رقـــم (١٣٠)، وبتـــاريخ ١٩٨١/٧/٢٤ توفي المرحوم فايز حيث انحصرت تركته فـــي أولاده المـــدعين وزوجتـــه المرحومة مهتاب توفيق عبده قصار والتي توفيت وانحصر إرثها في أولادهـــا المـــدعين، وبتاريخ ١٩٨٩/٦/١٣ قام المدعى عليه الأول بناءً على طلب بنك القاهرة عمان بتنفيذ سند تأمين الدين، وحيث إن المدعين يجهلون ما تم على قطعة الأرض من إجراءات أثناء التنفيذ سيما وأن كافة التباليغ غير القانونية كانت توجه إلى المرحوم فايز بعد وفاته ودون ورثتـــه المدعين وكون المدعى عليه الأول قد خالف الإجراءات القانونية والتعليمات القانونية منهـــا الصادرة بخصوص إجراءات التنفيذ المنصوص عليها في قـــانون وضـــع الأمـــوال غيـــر المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣، حيث لم يتم تبليغ المدين والكفيل وفقاً للأصـــول المنصوص عليها في القانون كما أن ورقة التحقق أثناء وضع اليد غير موقعة مـــن مـــدير تسجيل الأراضي وجاءت خالية من البيانات الموجودة بالنموذج وجاءت غامضة حيـــث لـــم يحدد نوع العقار وأوصافه وحدوده ومشتملاته ولم يتضمن الإعلان الوصف الصحيح للعقار ولم يتم التقيد بالتعليمات المحددة بالمادة (٣) من التعليمات، ولم يتم تعليق نسخة عن إعـــلان البيع في دائرة التسجيل و/أو المحل الذي يقع فيه العقار أو الذي يزدحم فيه الناس ولم يـــتم المناداة في المحل الذي يزدحم فيه الناس وإن قرار الإحالة القطعي صادر عن شخص غير مخول قانوناً بإعطائها مما اضطر المدعين لإقامة هذه الدعوى.

وبعد المحاكمة أصدرت محكمة الدرجة الأولى بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/٢٧ حكمها القاضي برد دعوى المدعين وتضمينهم الرسوم والمصاريف و(٥٠٠) دينار أتعاب محاماة.

لم يرتضِ المدعون بالحكم المذكور فطعنوا فيـــه لـــدى محكمـــة اســـتئناف عمـــان بالاستئناف رقم (٢٠١٠/٨٩٨٧) للأسباب التي ساقوها بلائحة استئنافهم .

وبتاريخ ٢٠١١/١/١٩ أصدرت محكمة استئناف عمـــان حكمهـــا القاضـــي بـــرد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف و(٧٥٠) دينـــاراً أتعاب محاماة لوكيل إدارة قضايا الدولة بالإضافة لوظيفته .

لم يلقَ هذا الحكم قبولاً لدى المستأنفين فطعنوا فيه تمييزاً للأســـباب التـــي ســـاقوها بلائحة التمييز والمنوه إليها أعلاه .

ورداً على أسباب التمييز :-

وعن السببين الأول والثاني : ومؤداهما مخالفة محكمة الاستئناف القـــانون حينمـــا ردت السبب الأول من أسباب الاستئناف مستندة إلى تفسير وتأويل خاطئ لأحكام المـــادة (١٥) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ حينمـــا قـــررت أن المشرع اعتبر جميع التبليغات صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بـــالتزوير، فـــي حين أن المشرع قد قصد من هذا التعديل هو تصحيح الإجراءات باعتبار أن من صلاحية الشرطة إجراء التبليغات إلا أنه لم يقصد به عدم جواز الطعن في قانونية التبـــاليغ ذاتهـــا، وفي تأويل وتفسير المادة (٧) من تعليمات معاملة تنفيذ الدين الصادرة بالاســـتناد للمـــادة (١١/١٠) من نظام تسجيل الأراضي رقم ١ لسنة ١٩٥٣ والتي توجب تحديـــد تـــواريخ قرار الإحالة المؤقت وقرار الإحالة القطعي مستندة في تأويلها (يكون الإجراء بـــاطلاً إذا نص القانون على بطلانه ..).

وفي ذلك ومن الرجوع إلى نص المادة (١٥) من قـــانون وضـــع الأمـــوال غيـــر المنقولة تأميناً للدين رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ نجد أنها نصت على :-

١- إذا أحيل المال غير المنقول على الدائن فلا يجوز له أن يتصرف في ذلك المال بالبيع أو الرهن أو المبادلة أو الهبة أو الإفراز خلال مدة سنة من تـــاريخ تـــسجيل المـــال باسمه، ويحق للمدين أو ورثته خلال تلك المدة استرداد هذا المال إذا جرى دفع بـــدل المزايدة مع الرسوم والنفقات، وتصبح تلك المدة ستة أشهر إذا أحيـــل المـــال غيـــر المنقول على شخص آخر غير الدائن .

٢- أ. لا يجوز للمدين الطعن بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول بعد سنة من تاريخ تسجيله باسم المزاود الأخير ما لم يكن الطعن بالتزوير .

ب. في حال وقوع طعن أمام المحكمة المختصة بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول، فعلى المحكمة الطلب من دائرة الأراضي والمساحة التأشير على صحيفة السجل العقاري لذلك المال بوقوع طعن بإجراءات التنفيذ .

٣- أ. تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي 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 يكن 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 عليه.

فما يستفاد من المادة المذكورة أن المشرع قد اعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام هذا القانون أي قبل ٢٠٠٩/٣/١ صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير، وطالما أن العقار الذي تم تنفيذ سند الدين عليه لم يكن قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ أحكام القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ المذكور مسجلاً باسم المحال عليه.

وحيث إن العقار موضوع الدعوى ثابت أنه تم إحالته على المزاود الأخير المدعو سامي أنطون إحالة قطعية بتاريخ ١٩٩٢/٢/٥، وحيث إن هذا المحال عليه قام ببيع هذا العقار والتنازل عنه بتاريخ ١٩٩٢/٤/١٩ إلى المدعو محمد حبوب، وحيث تم إقامة هذه الدعوى بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/١٦ الأمر الذي يجعل من التبليغات الجارية في معاملة تنفيذ سند تأمين الدين صحيحة ومنتجة لآثارها طالما لم يطعن عليها بالتزوير، وحيث لا بطلان بدون نص مما لا يؤدي عدم تحديد تواريخ قرار الإحالة المؤقت وقرار الإحالة القطعي إلى بطلان التنفيذ، وحيث إن محكمة الاستئناف توصلت إلى هذه النتيجة التي نقرها عليها

فتكون قد أصابت صحيح القانون وهذان السببان غير واردين على حكمها المطعون فيـــه ولا ينال منه ويقتضي ردهما .

وعن السبب الثالث :-

ومؤداه تخطئة المحكمة بعدم الأخذ بالسبب الثاني من أسباب الاستئناف، حيـــث إنهـــا لـــم تتطرق إلى هذا السبب ولم تجب عليه مخالفة بذلك أحكام المـــادة (٤/١٨٨) مـــن قـــانون أصول المحاكمات المدنية .

وفي ذلك نجد أنه طالما توصلت محكمة الاستئناف إلى أن العقار المطلوب إبطـــال إجراءات التنفيذ التي تمت عليه كان قبل تسعين يوماً من نفاذ أحكام القانون رقم ٨ لـــسنة ٢٠٠٩ قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين غير مسجل باسم المحال عليه ممـــا يجعل من أحكام المادة (١٥/٢/أ) من القانون المذكور التي تنص (لا يجوز للمدين الطعن بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول بعد سنة من تاريخ تسجيله باسم المزاود الأخيـــر ما لم يكن الطعن بالتزوير) هي الواجبة التطبيق وبالتالي يكون هذا الـــسبب غيـــر وارد ويقتضي رده .

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد الطعن التمييزي وتصديق الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريـــخ ٢ جمادى الأولى سنـــة ١٤٣٣ هـ المـــوافـــق ٢٠١٢/٣/٢٥م .

عضـــــــو عضـــــــو القاضـــــي المترئـــــس

عضـــــــو عضـــــــو

رئيـــس الديـــوان

دقـــق/ أ . ك