محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١١/٣١٤٨

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

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 محمد متروك العجارمة .

وعضوية القضاة السادة

فهد المشاقبة ، يوسف الذيابات ، د. عيسى المومني ، محمد البدور .

المميـــــــــز :-

خالد عبد الرحيم عبد الرحمن المفلح بصفته الشخصية وبصفته الوريث الشرعي للمرحوم والده (عبد الرحيم عبد الرحمن المفلح) بموجب حجة الإرث رقـــــــم (٣/٩٧/٢٠) تاريخ ١٩٦٥/١/٣ الصادر من محكمة عمان الشرعية .

وكيله المحامي يزن العبادي .

المميـــــــز ضده:-

مدير دائرة تسجيل السلط بالإضافة لوظيفته / ويمثله المحامي العام المدني .

==========

بتاريـــــــخ ٢٠١١/٦/٢٣ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الـصادر عـن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠٠٩/٥٢٢٣٣) فصل ٢٠١٠/١/٦ والمتضمن رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق السلط رقم (٢٠٠٨/٣٥٢) تاريخ ٢٠٠٩/٣/٣١ القاضي :- (برد الدعوى وتضمين المدعي الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة لمساعد المحامي العام المدني) .

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي:-

١- أخطأت المحكمة برد دعوى المميز وذلك بأن اعتبرت عقود ومعـــاملات الانتقال في دائرة تسجيل الأراضي والمساحة من العقود التي لا تتطلب توافق إرادتين مخالفة بذلك القانون الذي حدد صلاحيات الاســـتماع إلـــى الإقـــرار بمحتويات الانعقاد والتسجيل لمدير التسجيل أو الموظف المفوض مـــن مـــدير عام دائرة الأراضي والمساحة .

٢- وبالتناوب إن صلاحيات إجراء معاملة الانتقال والتسجيل تنعقد لمدير دائرة تسجيل الأراضي أو من يفوضه مدير عام دائرة الأراضي والتـــسجيل خطيـــاً وذلك سنداً للقانون وليس كما جاء مخالفاً للقانون في القـــرار الطعـــين حيـــث استندت محكمة الاستئناف على أن من اختصاصات كاتب التسجيل الوظيفيـــة تنظيم معاملات التسجيل بكافة أنواعها بما فيها معاملات الانتقال مخالفة بذلك الأصول والقانون حيث أنه تم إجراء معاملة الانتقال وتوقيعها وإعـــداد قائمـــة الرسوم والحصص من قبل موظف غير مفوضاً خطياً بتوقيعها ولا بتنظيمهـــا وكذلك قيامه بالتقدير والتوقيع عن مدير التسجيل .

٣- أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها برد دعوى المميـــز وذلك استناداً إلى أن قطعة الأرض موضوع الدعوى كانت أميرية عند إجراء معاملة الانتقال خلافاً للقانون ذلك أن عدم تسجيل حصص ورثة المرحـــــوم (عبد الرحيم عبد الرحمن المفلح) الانتقالية بقطعة الأرض موضوع معاملـــة الانتقال الشرعي رقم ٧٢٩/٢٠ حسب المسألة الشرعية كـــون قطـــع الأرض موضوع الدعوى تقع داخل حدود البلدية وتعتبر ملكاً بتاريخ إجراء معـــاملات الانتقال كما هو ثابت بعددي الجريدتين الرسميتين المقدمة ضمن بينات المميز.

٤- أخطأت المحكمة بأنها لم تطبق القانون ولم تناقش واقعة أن قطعة الأرض موضوع القرار الطعين كانت ملكاً بتاريخ ١٩٧٢/٢/٢٠ .

٥- وبالتناوب إن إخفاق موظف دائرة تسجيل أراضي السلط فـي إجـراءات تسجيل قطعة الأرض رتب مخالفة صريحة للأحكام المتعلقة بالانتقال الشرعي مما تغدو جميع الإجراءات التي تمت بها معاملة الانتقال الشرعي باطلة .

- ***لــــــــــــــــــــــهذه الأسباب طلب المميز قبول التمييـــز شــكلاً ونقض القرار المميز موضوعا .***

<u>القـــــــــــــــــــــــــــــــرار</u>

بالتدقيـــــــق فـــــي أوراق الدعـــــوى والمداولـــــــــة نجد أن المدعي خالـــد عبد الرحيم عبد الرحمن المفلح قد تقدم بهذه الدعوى لدى محكمة بدايـــة حقـــوق الـــسلط بمواجهة المدعى عليه مدير دائرة تسجيل أراضي السلط بالإضافة لوظيفته يمثله المحامي العام المدني يطلب بموجبها بطلان كافة إجراءات معـــاملات وعقـــد الانتقـــال بـــالإرث (للمورث) عبد الرحيم عبد الرحمن المفلح رقـــم ٧٢/٢٠ تاريـــخ ١٩٧٢/٢/٢٠ والتـــي تمت على حصص المورث بقطعة الارض رقـــم (٧٣) من حوض رقـــم (١١) الميـــدان الجنوبي من أراضي ماحص .

مؤسساً دعواه وفقاً للوقائع الواردة في لائحة الدعوى :-

١- كان مورث المدعي عبد الرحيم عبد الرحمن المفلح يملك كامـــل مـــساحة قطعـــة الأرض رقم ٧٣ حوض رقم ١١ واسم الحوض الميدان الجنوبي من أراضي مـــاحص والبالغة مساحتها ٢ دونم و١٠١ متراً.

٢- قامت دائرة تسجيل أراضي السلط بإجراء معاملة انتقال بالإرث لمورث المـــدعي عبد الرحيم عبد الـــرحمن المفلـــح بموجـــب حجـــة الإرث رقـــم ٣/٩٧/٢٠ تـــاريخ ١٩٦٥/١/٣ الصادرة عن محكمة عمان الشرعية لورثته ومنهم المدعي وعلى النحـــو التالي :-

- معاملة انتقال للمرحوم عبد الـــرحيم عبـــد الـــرحمن المفلـــح رقـــم ٧٢/٢٠ تـــاريخ ١٩٧٢/٢/٢٠ والتي تمت على حصص المورث بقطعة الأرض رقم ٧٣ من حـــوض رقم ١١ واسم الحوض الميدان الجنوبي من أراضي ماحص.

٣- لقد رافقت جميع إجراءات معاملة وعقد الانتقال بالإرث المار ذكرها على مخالفات جسيمة للقانون وللنظام العام وألحقت ضرراً بالورثة مما أدت إلى عـدم مـشروعيتها والانحدار بها إلى درجة البطلان وفيما يلي أوجه البطلان :-

- قام بجميع مراحل إجراءات معاملة الانتقال بالإرث المار ذكرها بالبند ثانياً حسبما هو مدون على طلب وعقد الانتقال بالإرث والتسجيل الموظف المدعو محمـد النابلـسي الموظف لدى دائرة تسجيل أراضي السلط بتاريخ إجراءها لمعاملات الانتقال بـالإرث المار ذكرها.

- في حين تبين من قيود دائرة الأراضي والمساحة أن المذكور بتاريخ إجراءه معاملـة الانتقال بالإرث موضوع الدعوى المار ذكرها لم يكن يحمل صفة مدير دائرة تسجيل أراضي السلط وأن مسمى وظيفته وقتئذ كان كاتب ولم يكن مفوضاً خطياً مـن مـدير عام دائرة الأراضي والمساحة بإجراء معاملات الانتقال بالإرث المار ذكرها.

- وبذلك فإن قيامه بإجراءاته يشكل مخالفة صريحة لأحكـام قـانون رسـوم تـسجيل الأراضي رقم ٢٦ لسنة ١٩٥٨ ومخالفة صريحة لتعليمات تسجيل الأراضـي التـي أناطت بالمدير حصراً لإجراء معاملات تسجيل الأراضي وخرقاً لقواعد الاختـصاص الوظيفي التي هي من النظام العام مما يجعل تصرفه باطلاً ويستتبع بطلان كافة معاملة وعقد الانتقال بالإرث تبعاً لذلك وأشير بـذلك إلـى قـرار محكمـة التمييـز رقـم ٢٠٠٧/٢٨٨٥ تاريخ ٢٠٠٨/٤/٨.

- ويضاف إلى ذلك أن قيام دائرة تسجيل أراضي السلط بتوزيع الأنصبة لورثة مـورث المدعي عبد الرحيم عبد الرحمن المفلح لمعاملة الانتقال بالإرث موضـوع الـدعوى بواقع حصة واحدة لكل منهم بالتساوي ما بين الذكر والأنثى بقطع الأراضـي المـار ذكرها هي مخالفة جسيمة للقانون وألحقت بالمورث والمدعي والورثة ضرراً فاحـشاً كون أن قطع الأراضي موضوع الدعوى تقع داخل حدود البلديات بتـواريخ إجـراء معاملات الانتقال بالإرث موضوع الدعوى فيكون نصيب الذكر مثل حظ الأنثيين.

- وتم إجراء تغييرات على أرقام القطع من تاريخ إجراء الانتقال نتيجة وقوع استملاكات وإفرازات بحيث تغيرت من رقم ٧٣ لعدة قطع بأرقام ٢٢٠ و٢٢١ و٢٢٢ ومـن ثـم تغيرت إلى الأرقام (٣٢٢ و٣١٢ و٥٠٧).

وبعد إجراء المحاكمة وسماع البينات أصدرت محكمة بداية حقوق السلط قرارهـا بالدعوى رقم ٢٠٠٨/٣٥٢ مؤرخ في ٢٠٠٩/٣/٣١ قضت فيه برد الـدعوى وتـضمين المدعي الرسوم والمصاريف ومبلغ خمسمئة دينار أتعاب محاماة للجهة المدعى عليها .

لم يرتضِ المدعي خالد عبد الرحيم عبد الرحمن المفلح بقرار محكمة بداية حقـوق السلط بالدعوى رقم ٢٠٠٨/٣٥٢ المشار إليه أعلاه فطعن فيه استئنافاً حيـث أصـدرت محكمة استئناف عمان قرارها بالدعوى رقم ٢٠٠٩/٥٢٢٣٣ تاريخ ٢٠١٠/١/٦ قـضت فيه برد الاستئناف وتأييد القرار المستأنف .

لم يرتضِ المدعي خالد بقرار محكمة استئناف عمان بالدعوى رقم ٢٠٠٩/٥٢٢٣٣ المشار إليه أعلاه فطعن فيه تمييزاً على العلم يطلب نقضه للأسـباب الـواردة بلائحـة الطعن.

وعن السببين الأول والثاني من أسباب الطعن التي جاءت بصورة مطولة خلافـاً لما تتطلبه المادة ٥/١٩٣ من قانون أصول المحاكمات المدنية والتي توجـب أن تكـون أسباب الطعن واضحة وفي بنود مستقلة والتي يمكن إيجازها بتخطئة محكمة الاسـتئناف بما توصلت إليه من أن تنظيم معاملة الانتقال والتسجيل تدخل ضمن اختـصاص كاتـب السجل رغم أن صلاحية إجراء معاملات الانتقال والتسجيل تنعقد لمدير دائـرة تـسجيل الأراضي .

نجد من الرجوع إلى أوراق الدعوى أن الثابت فيها أن الموظف محمـد النابلـسي الذي قام بتنظيم معاملة الانتقال وقائمة الرسوم والحصص بتـاريخ ١٩٧٢/٢/٢٠ كـان يعمل بوظيفة كاتب تسجيل وأن كاتب التسجيل يقوم بتنظيم معـاملات التـسجيل بكافـة أنواعها ولا يحتاج إلى تفويض خطي خاص لإجرائها لأنه يقوم بـذلك بحكـم المـسمى الوظيفي له .

كما أن الثابت من أوراق الدعوى أن معاملة الانتقال قد تمت وفق حجة حصر إرث رسمية ومصدقة من مأمور تسجيل أراضي السلط وقد مرت بمراحلها القانونيـة وعلـى جميع الجهات المختصة .

الأمر الذي ينبني عليه أن معاملة الانتقال نظمت من موظـف مخـتص وحـسب الأصول وتعتبر صحيحة.

وحيث أن محكمة الاستئناف قد توصلت إلى هذه النتيجة فيكـــون قرارهـــا موافقـــاً للقانون والأصول **وسببي الطعن لا يردان عليه ويتعين ردهما .**

وعن باقي أسباب الطعن التمييزي التي جاءت بصورة مطولة لا تخلو من الجـــدل والتي يمكن إيجازها بتخطئة محكمة الموضوع عندما اعتبرت ارض المدعي ميري رغم أنها واقعة ضمن حدود مجلس قروي ماحص وتعتبر ملك ويجب تسجيل حصص الورثة بمعاملة الانتقال على أساس أن أرض المدعي ملك وليس ميري .

وفي الرد على ذلك ومن الرجوع للمادة ٣ من قانون تحويل الأراضي من ميـــري إلى ملك رقم ٤١ لسنة ١٩٥٣ نجدها تنص على ما يلي :-

" اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون :-

١- تحول الأراضي الأميرية الواقعة ضمن المناطق البلدية من ميري إلى ملك.

٢- إذا وسعت حدود أية بلدية تحول الأراضي الأميرية التي أدخلت ضـــمن حـــدود منطقة البلدية من جراء التوسع المذكور من ميري إلى ملك اعتباراً مـــن تـــاريخ التوسع .

٣- إذا أحدثت بلدية ما تحول الأراضي الأميرية الواقعة داخل منطقة البلديـــة مـــن ميري إلى ملك ..... .

يستفاد من هذا النص أنه يتعلق بالبلديات والأراضي الواقعة ضمن حدودها أو تـــم التوسعة عليها أو عند إحداث البلدية ولا تتعلق بالمجالس القروية .

وأن المادة العاشرة من قانون تنظيم المدن والقرى رقم ٧٩ لسنة ١٩٦٦ ليس فيهـــا ما يشير إلى اعتبار المجلس القروي مجلساً بلدياً .

وحيث أن الثابت من أوراق الدعوى أن قطعة الأرض موضوع الدعوى رقـــم ٧٣ من الحوض رقم ١١ الميدان الجنوبي الواقعة ضمن حدود قرية ماحص غيـــر مـــشمولة بأحكام المادة الثالثة من قانون تحويل الأراضي الأميرية إلى ملك .

وعليه فإن إعداد قائمة الرسوم والحصص ومعاملة الانتقال الخاصة لقطعة الأرض موضوع الدعوى المشار إلى رقمها أعلاه وفق الأسهم الواردة ضمن حجة حصر الإرث والانتقال على اعتبار أنها أرض أميرية قد تمت وفق أحكام القانون والأصول.

وحيث أن قرار محكمة الاستئناف قد توصل لهذه النتيجة فيكون موافقاً للقـانون وأسباب الطعن تغدو غير واردة ويتعين ردها.

لـــــــــــــــهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر رد الطعن التمييـــزي وتأيـــد القرار المطعون فيه وإعادة أوراق الدعوى إلى مصدرها .

قـــراراً صـــدر بتاريـــخ ٢٢ شوال سنة ١٤٣٢هـ الموافـــق ٢٠١١/٩/٢٠م.

عضـــــــــــو عضـــــــــــو القاضـــي المترئـــــس

عضـــــــــــو عضـــــــــــو

رئيـــــس الديـــــوان

دقـــــــــق/ ب . ع

دقـــــــــق