

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

فهد مشاقبة، يوسف ذيابات، د. عيسى المومني، محمود البطوش

المميزان: ١. علي عادل عبد عودة .

٢. الشركة العالمية لصناعات الورق الصحي ذ.م.م .

وكلاؤهما المحامون زهير أبو الراغب ورائيا أبو الراغب ومحمد أبو
الراغب وهمام أبو الراغب .

المميز ضدهما: ١. مدير دائرة تسجيل أراضي جنوب عمان بالإضافة إلى وظيفته ويمثله
المحامي العام المدني .

٢. بنك الإسكان للتجارة والتمويل .

وكيلاه المحاميان عصام حدادين وقيس الدباس .

بتاريخ ٢٠١٢/١١/١٨ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف
حقوق عمان في القضية رقم ٢٠١١/٢٤٤٥٩ بتاريخ ٢٠١٢/٩/٢٠ القاضي بعد اتباع قرار
النقض الصادر عن محكمة التمييز رقم ٢٠١١/١١٣٠ بتاريخ ٢٠١١/٥/١٩ فسخ القرار
المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق جنوب عمان في القضية رقم ٢٠٠٦/١٤١ بتاريخ
٢٠٠٦/١٢/٢٦ وفي الوقت ذاته رد دعوى المستأنف عليهما وتضمينهما الرسوم والمصاريف

عن مرحلتي التقاضي ومبلغ ٧٥٠ ديناراً أتعاب محاماة تدفع مناصفة للمستأنفين بنك الإسكان والمحامي العام المدني .

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي :

١. إن قرار المحكمة جاء مخالفاً لأحكام المادة ١٦٠ من قانون أصول المحاكمات المدنية كما انطوى على مخالفة للقانون وخطأ في تطبيقه وتأويله وفق الوارد في المادة ١/١٩٨ من القانون ذاته .
٢. أخطأت المحكمة في رد الدعوى استناداً إلى أن العقار قد تم بيعه بعد إحالته عليه وهذا فيه مخالفة صريحة للقانون وما استقر عليه الاجتهاد .
٣. إن قرار المحكمة اتخذ مذهباً مغايراً لنقطة النقض وخلافاً للقانون مما يجعل قرارها معيباً بفساد الاستدلال وقاصراً في التسبيب والتعليل خلافاً للاستثناء الوارد في القانون المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين بأن اعتبرت جميع تبليغات معاملة تنفيذ سند الدين صحيحة .
٤. أخطأت المحكمة بالنتيجة التي توصلت إليها حيث إن القرار فيه مخالفة صريحة للقانون ذلك أنه لم يعالج تسلسل مراتب التشريع .
٥. إن القرار المطعون فيه اشتمل على مخالفة صريحة لأحكام القانون والخطأ في تطبيقه بعدم تقيد دائرة التسجيل بمدد إعلانات النشر موضوع الدعوى .
٦. انطوى القرار على مخالفة صريحة لأحكام القانون والخطأ في تطبيق نص المادة (٥) من تعليمات معاملة تنفيذ الدين .

لهذه الأسباب طلب وكلاء المميزين قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز .

بتاريخ ٢٠١٢/١٢/١٠ قدم وكيل المميز ضده الثاني لائحة جوابية طلباً في نهايتها قبولها شكلاً وفي الموضوع تصديق القرار المميز .

من قبل مدير عام دائرة الأراضي والمساحة للقيام بالاستماع التقرير للاستدانة وتنظيم
السند الباطل .

ثانياً :- وبالتناوب قام المدعى عليه الثاني الدائن بتقديم الكتاب رقم (٤٥٠٦/٢/١/١٢) بتاريخ
٢٠٠١/١٠/١٥ (المرفق رقم (٢) من المسلسل رقم (١) من البيانات الخطية للجهة
المدعية) إلى المدعى عليه الأول مدير تسجيل أراضي جنوب عمان للبدء بتنفيذ
إجراءات البيع بالمزاد العلني لسند تأمين الدين الباطل الموصوف بالبند الأول من لائحة
الدعوى .

ثالثاً :- وبالتناوب إن جميع التبليغات والإنذارات لمعاملة تنفيذ الدين رقم (٢/٢٠٠٣) لسند تأمين
الدين رهـن رقم (١٠٧٣) للمعاملة رقم (٨٤) تاريخ
(١٩٩٧/١٠/٢٢) باطلة لتبليغها من قبل جهة غير مخولة وغير مختصة بالتبليغ قانوناً .

رابعاً :- إن تبليغ الإنذار لتأدية المبلغ المستقرض تأميناً للدين للمدعي باطل بطلاناً مطلقاً ولا
يترتب أثر لتبليغه أولاً من قبل جهة غير مخولة وغير مختصة بالتبليغ ومقتضى قانون
وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وثانياً لبطلانه من ناحية الإضافة التي تمت
بمتمن التبليغ من مأمور الشرطة بعد إجراء عدة تشطيبات تارة وتدوين أسماء تارة وإن
تبليغ إشعار وضع اليد للمدعى عليه الثاني بنك الإسكان باطل بطلاناً مطلقاً لتبليغه من
قبل موظف دائرة تسجيل أراضي جنوب عمان المدعو محمود غير المختص وغير
المخول بموجب القانون بالتبليغ (المرفق رقم (١٠) من المسلسل رقم (١) من البيانات
الخطية للجهة المدعية) وإن تبليغ إشعار وضع اليد للمدعي باطل بطلاناً مطلقاً لتبليغه
من قبل الشرطة مركز أمن ضاحية الرشيد وغير المختصة وغير المخولة بموجب
القانون بإجراء التبليغ (المرفق رقم (١٣ و١٢) من المسلسل رقم (١) من البيانات الخطية
للجهة المدعية) .

خامساً :- وبناء على جميع الإجراءات الباطلة السابقة الذكر قام المدعى عليه الأول مدير
تسجيل أراضي جنوب عمان بنشر إعلان أول باطل تاريخه (٢٠٠٢/٣/١٧) (المرفق
رقم (٢٠) من المسلسل رقم (١) من البيانات الخطية للجهة المدعية) لمدة خمسة عشر
يوماً معلناً طرح العقار الموصوف بالبند أولاً موضوع الدعوى للبيع بالمزاد العلني وتم

نشر اعلانات ثانٍ وثالث ورابع المرفقات (٢١ و٢٢ و٢٣) من المسلسل رقم (١) من البيانات الخطية للجهة المدعية دون التقيد بالمدة المحددة لكل إعلان ودون التقيد بالمدة الفاصلة بين إعلان وآخر خلافاً لتعليمات الأراضي والمساحة (معاملة تنفيذ دين) وقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين .

سادساً :- إن المدعى عليه الأول لم يتقيد بالقانون حيث لم يقم المدعى عليه الأول بنشر إعلان خامس ومقتضى نص معاملة تنفيذ الدين الصادرة بالاستناد إلى المادتين (١٠ و١١) من نظام تسجيل الأراضي وتعديلاته رقم (١) لسنة (١٩٥٣) حيث أن قيمة الإحالة تنقص عن التقدير نقصاً فاحشاً مما يتوجب طرحه بالمزاد مرة أخرى بإعلان خامس ولمدة خمسة وأربعين يوماً واستمرت جميع إجراءات المزايمة الباطلة والإحالة القطعية الباطلة خلافاً لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ وتعليمات معاملة تنفيذ الدين .

سابعاً :- وبالتناوب إن جميع إجراءات المزايمة والإحالة قد تمت خلافاً لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وخلافاً لتعليمات الأراضي والمساحة (معاملة تنفيذ الدين) وخلافاً لقانون أصول المحاكمات المدنية .

ثامناً :- وبالتناوب إن معاملة وضع اليد لم تتضمن توقيع الحاضرين أو اسم منظمه .

تاسعاً :- وبالتناوب واستمرت إجراءات المزايمة (المرفق رقم ٢٧ من المسلسل رقم (١) من البيانات الخطية للجهة المدعية) والإحالة بالبند أولاً ورست على المزاد الأخير والوحيد المدعى عليه الثاني (الدائن) ولم يتم تبليغ المدعي الإنذار النهائي (المرفق رقم (٢٩) من المسلسل رقم (١) من البيانات الخطية للجهة المدعية) وتم نشر الإنذار النهائي الباطل بالنشر (المرفق رقم (٣١) من المسلسل رقم (١) من البيانات الخطية للجهة المدعية) دون تبليغ المدعي .

عاشراً :- إن معاملة تنفيذ الدين الباطلة والموصوفة بالبند الأول من لائحة الدعوى قد جرى تنفيذ إجراءاتها لدى دائرة تسجيل أراضي جنوب عمان خلافاً لقانون التنفيذ المعدل

والذي أوجب أمراً بأن تجري معاملات التنفيذ والتي وقعت تنفيذها بين عام ٢٠٠٢ و ٢٠٠٣ وجوب تنفيذها لدى دائرة التنفيذ وليس لدى دائرة تسجيل الأراضي .

نظرت محكمة بداية حقوق جنوب عمان الدعوى وبعد سماع البينة وإجراء التحقيق وسماع أقوال الطرفين ومرافعاتهم أصدرت قرارها رقم (٢٠٠٦/١٤١) وجاهياً بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٢٦ قضى برد دعوى المدعي بالشق الأول من المطالبة وهو إبطال سند الدين وإبطال إجراءات المزايدة الواقعة على قطعتي الأرض رقمي (٤٠ و٤١) من أراضي الزميلة / الغدير من أراضي جنوب عمان واعتبار المزايدة كأن لم تكن وإبطال كافة تصرفات المدعى عليهما وإعادة تسجيل العقارين باسم المدعى عليه الثاني علي عادل عبد عوده وإلزام المدعى عليهما بالمصاريف كاملة مع نصف الرسوم المدفوعة من قبل المدعى ومبلغ مائتين وخمسين ديناراً أتعاب محاماة بالتساوي بينهما .

لم يرتضِ الطرفان بهذا القرار فطعنا فيه استئنافاً ، حيث أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها رقم (٢٠٠٧/١٣٤٢) تاريخ ٢٠٠٧/١١/١٩ قضى بما يلي :

[لهذا واستناداً لما تقدم ودون الحاجة للرد على أسباب الاستئناف الأول المقدم من مساعد المحامي العام المدني لأن ردنا على أسباب الاستئناف الثاني فيه ما يكفي ويغني عن الإجابة على أسباب هذا الاستئناف وكذلك ما يكفي للرد على اللائحة الجوابية وعملاً بأحكام المادة (٣/١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية نقرر فسخ القرار المستأنف ورد دعوى المستأنف عليهما وتضمينهما الرسوم والمصاريف عن مرحلتي التقاضي ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هاتين المرحلتين تدفع مناصفة للمستأنفين بنك الإسكان والمحامي العام المدني] .

لم ترتضِ المدعية بهذا القرار فطعنت فيه تمييزاً للأسباب الواردة بلائحة التمييز المقدمة منها .

كما تقدم المطعون ضده بنك الإسكان بلائحة جوابية طلب فيها رد الطعن وتأييد القرار المطعون فيه وبتاريخ ٢٠٠٩/٣/٣٠ أصدرت محكمة التمييز قرارها رقم ٢٠٠٧/٣٤٧٤ جاء فيه ما يلي :

(و عن أسباب الطعن :-

وعن الأسباب الأولى والثاني والثالث والرابع والتاسع وحاصلها النعي على الحكم المطعون فيه خطأ تطبيق تعليمات تنفيذ الدين على معاملة المدينة محل الدعوى وذلك بعدم تطبيق قانون وضع الأموال غير المنقولة تطبيقاً سليماً .

وفي ذلك نجد إن معاملة تنفيذ سند المدينة رقم (٩٧/١٠٧٣) قد تم طلب طرحها للتنفيذ من قبل مدير بنك الإسكان بموجب كتابه الموجه إلى مدير تسجيل أراضي جنوب عمان بتاريخ ٢٠٠١/١٠/١٥ وحيث أن دائرة تسجيل جنوب عمان قد أجرت التبليغات للمدين الجهة الطاعنة بواسطة رئيس مركز أمن الرشيد سواء كانت التبليغات للإخطارات أو معاملة وضع اليد .

وحيث إن مناط الفصل في هذه الدعوى يتوقف على بيان القانون الواجب التطبيق في إجراء التبليغات إلى المدين لغايات تنفيذ معاملة سند المدينة الجاري بمعرفة دائرة تسجيل الأراضي .

وحيث نجد إن المادة (١/١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ بصيغتها المعدلة بالقانون رقم ٢٠٠١/٨ قد نصت صراحة على أن تتم إجراءات التبليغ لهذا القانون وفقاً لما ورد في قانون أصول المحاكمات المدنية .

وحيث تبين أنه قد صدرت تعليمات معاملة تنفيذ الدين لسنة ٢٠٠٢ ونصت في المادة الأولى / أولاً / ب/ ٢- بأن يتم تبليغ الإنذارات بواسطة رجال الأمن العام التابع له مكان إقامة المطلوب تبليغهم أو مكان عملهم .

وحيث نجد إنه من المستقر عليه فقهاً وقضاً أنه إذا تعارضت أحكام القانون مع النظام أو التعليمات فإن القانون هو الواجب التطبيق باعتباره أسمى مرتبة من التعليمات والنظام .

وحيث إن قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين في المادة (١ / ١٣) منه قد نصت صراحة على أنه يجب أن يطبق في إجراء التبليغات قانون أصول المحاكمات المدنية .

وحيث إن تعليمات الدين لسنة ٢٠٠٢ التي أشرنا إليها جاءت لتعالج حالة إجراء التبليغات وهي الحالة التي عالجه القانون ونصت على خلاف ما ورد في هذا القانون حينما أوجب أن تتم التبليغات بواسطة رجال الأمن .

وحيث إن قانون أصول المحاكمات المدنية قد نص صراحة في المادة السادسة منه على أن تتم التبليغات بواسطة المحضرين .

وبالبناء عليه فإنه لا محل لإعمال أي نص ورد في تعليمات تنفيذ الدين ومنها إجراء التبليغات وأن القانون الواجب التطبيق في هذه الحالة هو قانون أصول المحاكمات المدنية (تمييزات حقوق أرقام ٢٠٠٧/٥٤٨ و ٢٠٠٧/٨٥٢ و ٢٠٠٠/١٧٧٠ و ٢٠٠٥/٢٤٣ و ٢٠٠٥/٥٥١ و ٢٠٠٢/١٥١٩ و ٢٠٠٤/٨٠٣ و ٢٠٠٨/٩٨ و ٩٩/٢٥٦٦ ورقم ٢٠٠٧/٢٠٤٤ هـ . ع . و ٢٠٠٧/٢٠٥٨ هـ . ع) .

وحيث إن المعاملات الجارية في تنفيذ الدين والتي تمت أمام دائرة أراضي جنوب عمان قد تمت بواسطة رجال الأمن ولم يرد في جميع أوراق هذه الدعوى ما يفيد تنازل الجهة المدعية أو الموافقة صراحة أو ضمناً على إجراءات التنفيذ التي تمت فتعتبر هذه الإجراءات باطلة .

وحيث صدر القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين النافذ اعتباراً من ٢٠٠٩/٣/١ وحيث أن المادة (٣/١٥) منه قد نصت على :-

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 .

يستفاد من أحكام هذه الفقرة 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 ومنها القضايا التي لم يتم الفصل فيها من القضايا المنظورة إلا أن المشرع وبالفقرة (ج) من المادة المشار إليها قد استثنى من صحة التبليغات الحالة التي تتوافر فيها الشروط التالية :-

- ١- التبليغات المتعلقة بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول .
- ٢- أن يكون هذا المال غير المنقول مسجلاً باسم المحال عليه ولم تنتقل ملكيته إلى شخص آخر .
- ٣- أن يتم تسجيل المال غير المنقول قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون أي قبل ٢٠٠٨/١٢/١ .
- ٤- أن لا يقوم المحال عليه المسجل باسمه المال غير المنقول بإحداث منشآت أو تحسينات جوهرية على هذا العقار .

وقد هدف المشرع من هذا النص حماية الغير حسن النية الذي انتقلت إليه ملكية العقار المباع بالمزاد العلني .

وحيث تجد محكمتنا أن العقارين موضوع الدعوى قد أحيا إحالة قضية على بنك الإسكان للتجارة والتمويل بتاريخ ٢٠٠٢/٩/١٧ ولم يرد في أوراق الدعوى ما يشير إلى تسجيل العقارين باسم المحال عليه بنك الإسكان المذكور وفق ما تتطلبه المادة (ج/٣/١٥) من القانون المشار إليه وحيث إن التحقق من هذه الواقعة هو أمر ضروري للفصل في هذه الدعوى مما يتعين على محكمة الاستئناف مخاطبة الجهات الرسمية لبيان هذه الواقعة .

لهذا ودون حاجة لبحث باقي الأسباب . نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف لإجراء المقتضى القانوني)).

بعد أن أعيدت الدعوى إلى محكمة الاستئناف اتبعت النقض وأصدرت قرارها رقم ٢١٢٣٧/٢٠٠٩ تاريخ ٢٣/١٢/٢٠٠٩ قضى بفسخ القرار المستأنف ورد دعوى المستأنف عليهما وتضمينهما الرسوم والمصاريف عن مرحلتي التقاضي ومبلغ ٧٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هاتين المرحلتين تدفع مناصفة للمستأنفين .

وبتاريخ ١٤/٦/٢٠١٠ أصدرت محكمة التمييز قرارها بالدعوى رقم ٤١٧/٢٠١٠ قضت فيه بما يلي :

((وفي الموضوع / وعن أسباب التمييز :

وعن الأسباب الأول والثاني والثالث والتاسع وحاصلها النعي على الحكم المطعون فيه في تفسير القانون المعدل حول صحة التبليغ الجارية للجهة المدعية في معاملة إبطال بيع قطعتي الأرض موضوع الدعوى وفق قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين.

وفي ذلك نجد إن قرار النقض السابق قد أجاب على ما ورد بهذه الأسباب وتوصل إلى أن معاملة تنفيذ الدين رقم ٩٧/١٠٧٣ التي تم طرحها للتنفيذ من قبل الدائن الجهة المدعى عليها الثانية بتاريخ ١٥/١٠/٢٠٠١ لبيع قطعتي الأرض رقمي ٤٠ و ٤١ من الحوض رقم ٢ الغدير من قرية الزميلة/أراضي جنوب عمان قد تمت وفق تعليمات تنفيذ الدين لسنة ٢٠٠٢ خلافاً لأحكام المادة ١/١٣ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين المعدل بالقانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠١ الذي أوجب أن يتم التبليغ وفق قانون أصول المحاكمات المدنية ، كما توصل قرار النقض المشار إليه إلى أنه لا محل لإعمال أي نص ورد في تعليمات تنفيذ الدين وأن التبليغات يجب أن تتم بواسطة المحضرين وفق ما ذهب إليه اجتهاد الهيئة العامة رقم (٢٠٠٧/٢٠٥٨ رقم ٢٠٠٧/٢٠٤٤) وبما أن التبليغات قد جرت بواسطة رجال الأمن العام فتعتبر الإجراءات باطلة.

إضافة لما تقدم وقبل الفصل في الدعوى صدر القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ النافذ اعتباراً من ١/٣/٢٠٠٩ والذي اعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل قبل نفاذ

أحكامه صحيحة ومنتجة لأثاره إلا إذا توافرت شروط الاستثناءات الواردة في الفقرة (ج) من المادة ٣/١٥ من القانون والتي أشار إليها تفصيلاً قرار النقض السابق الذي توصل إلى أن قطعتي الأرض موضوع الدعوى أحيلتا إحالة قطعية على بنك الإسكان بتاريخ ٢٠٠٢/٩/١٧ وأعيدت الدعوى للتحقق فيما إذا جرى تسجيل قطعتي الأرض باسم البنك المذكور أم لا وفق متطلبات المادة ٣/١٥ ج من القانون .

وحيث إن محكمة الاستئناف قد استجابت لقرار النقض وثبت لديها بكتاب رسمي صادر عن مدير تسجيل أراضي جنوب عمان رقم ٢٥/٣٣/٤ تاريخ ٢٥/٣/٠٨/٢٠٠٩ جاء فيه بأنه تم تسجيل قطعتي الأرض باسم البنك المحال عليه بتاريخ ٢٠٠٣/٢/١٩ أي قبل تاريخ ٢٠٠٨/١٢/١ أي تم تسجيلها قبل ٩٠ يوماً من نفاذ أحكام القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ ولم تنتقل ملكيتها إلى الغير ولم يرد ما يثبت إجراء الدائن المحال عليه تحسينات جوهرية أو إحداث إنشاءات عليها.

وعليه فإن معاملة التنفيذ وإجراءات التبليغ مشمولة بالاستثناء الوارد في الفقرة أ من المادة ٣/١٥ من القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ وأن القانون الواجب التطبيق هي أحكام المادة ١/١٣ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين قبل التعديل النافذ في ٢٠٠٩/٣/١ والتي توجب إجراء التبليغ وفق أحكام قانون أصول المحاكمات المدنية بواسطة المحضرين بالتوضيح الذي أشرنا إليه .

وحيث إن محكمة الاستئناف رغم اتباعها للنقض لم تقم بتطبيق المفهوم القانوني للقانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ وسارت على خلافه فيكون قرارها واقعاً في غير محله من هذه الجهة وهذه الأسباب ترد عليه .

وعن السبب الرابع وحاصله النعي على الحكم المطعون فيه خطأه بتطبيق أحكام القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ بالنسبة لعدم قبول الطعن بإجراءات التنفيذ بعد مرور سنة من تسجيل العقار باسم المدين .

وفي ذلك نجد إن نفاذ أحكام القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ وسريانه بأثر رجعي ينحصر في التبليغات التي أشرنا إليها وفق الشروط الواردة في المادة ١٥ من القانون ذاته

وبخلاف ذلك فإن هذا القانون لا يسري على القضايا التي أقيمت قبل نفاذه وإن القانون الواجب التطبيق هو أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ٥٣ قبل التعديل والساري عند إقامة هذه الدعوى.

وحيث إن الحكم المطعون فيه انتهى إلى خلاف ذلك فيكون واقعاً في غير محله وحرماً بالنقض.

لهذا ودون حاجة للبحث بباقي أسباب الطعن نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة القضية إلى مصدرها لإجراء المقتضى)).

وبعد النقض والإعادة قيدت الدعوى لدى محكمة استئناف عمان بالرقم ٢٤٣٥٦/٢٠١٠ وبعد السير بإجراءات المحاكمة واتباع النقض أصدرت قرارها المؤرخ في ٢٧/١٢/٢٠١٠ الذي قضت فيه برد الاستئنافين موضوعاً وتأييد القرار المستأنف من حيث النتيجة لا من حيث التعليل والتسبيب وإلزام المدعى عليهما المستأنفين بالمصاريف كاملة مع نصف الرسم المدفوع من قبل المدعين المستأنف ضدهما أمام محكمة الدرجة الأولى وإلزام المستأنفين بكامل الرسوم والمصاريف أمام محكمتي الاستئناف والتمييز ومبلغ ٣٧٥ ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي .

لم يرتض المدعى عليه بنك الإسكان للتجارة والتمويل بقرار محكمة استئناف عمان بالدعوى رقم ٢٤٣٥٦/٢٠١٠ المشار إليه أعلاه فطعن فيه تمييزاً يطلب نقضه للأسباب الواردة في لائحة الطعن .

كما لم يرتض وكيل إدارة قضايا الدولة المنتدب بالإضافة لوظيفته بقرار محكمة الاستئناف المشار إليه فطعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة الطعن.

وبتاريخ ١٠/٢/٢٠١١ تقدم وكيل الجهة المدعية بلائحة جوابية على لائحتي الطعن التمييزي طلب من خلالها رد التمييز وتأييد القرار المطعون فيه .

بتاريخ ٢٠١١/٥/١٩ أصدرت محكمة التمييز قرارها رقم ٢٠١١/١١٣٠ الذي جاء فيه:

((أولاً: بالنسبة للطعن التمييزي المقدم من المدعى عليه (الطاعن) بنك الإسكان للتجارة والتمويل.

وعن أسباب الطعن التمييزي جميعها التي مؤداها واحد وهو تخطئة محكمة الاستئناف عندما اعتبرت التبليغات باطلة ولم تنقل ملكيتها إلى الغير وأرفق صورة عن سندي تسجيل للقطعتين موضوع الدعوى باسم المالك نعمان شاكر علي الهمشري .

وفي الرد على ذلك نجد إن محكمتنا بقراراتها المتلاحقة رقم ٢٠٠٧/٣٤٧٤ و ٢٠١٠/٤١٧ قد توصلت إلى أن معاملة تنفيذ سند الدين رقم ٩٧/١٠٧٣ قد تم طلب طرحها للتنفيذ من قبل مدير بنك الإسكان بموجب كتابه الموجه إلى مدير تسجيل أراضي جنوب عمان بتاريخ ٢٠٠١/١٠/١٥ وحيث إن دائرة تسجيل جنوب عمان قد أجرت التبليغات للمدين (الجهة المدعية) بواسطة رئيس مركز أمن الرشيد سواء كان التبليغات للإخطارات أو معاملة وضع اليد وقد توصلت محكمتنا بقراراتها المشار إليها أن قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين في المادة ١/١٣ منه قد نصت صراحة على أنه يجب أن تطبق في إجراءات التبليغات قانون أصول المحاكمات المدنية ولا محل لإعمال تعليمات تنفيذ الدين لسنة ٢٠٠٢ ومنها إجراءات التبليغ بواسطة الشرطة كون القانون أسمى مرتبة من التعليمات والنظام وقد توصلت محكمتنا أن جميع إجراءات التنفيذ تعتبر باطلة.

وقد توصلت محكمتنا إلى أنه أثناء نظر الدعوى قد صدر القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين النافذ اعتباراً من ٢٠٠٩/٣/١ ومن الرجوع للمادة ٣/١٥ نجدها قد نصت على ما يلي :

- 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 .

يستفاد من أحكام هذه الفقرة 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 ومنها القضايا التي لم يتم الفصل فيها من القضايا المنظورة إلا أن المشرع وبالفقرة (ج) من المادة المشار إليها قد استثنى من صحة التبليغات الحالة التي تتوافر فيها الشروط التالية :-

١. التبليغات المتعلقة بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول .
٢. أن يكون هذا المال غير المنقول مسجلاً باسم المحال عليه لم تنتقل ملكيته إلى شخص آخر .
٣. أن يتم تسجيل المال غير المنقول قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون أي قبل ٢٠٠٨/١٢/١ .
٤. أن لا يقوم المحال عليه المسجل باسمه المال غير المنقول بإحداث منشآت أو تحسينات جوهرية على هذا العقار .

وقد هدف المشرع من هذا النص حماية الغير حسن النية الذي انتقلت إليه ملكية العقار المباع بالمزاد العلني .

وقد توصلت محكمتنا إلى ضرورة التحقق فيما إذا كان قد تم تسجيل العقار باسم المحال عليه بنك الإسكان (الطاعن).

ومقتضى ذلك أن على محكمة الموضوع التحقق فيما إذا كان المال غير المنقول مسجلاً باسم المحال عليه ولغاية ٢٠٠٨/١٢/١ ولا تكتفي بالقول أنه قد أحيل على المحال عليه بتاريخ التنفيذ فقط ولا بد من التحقق أنه لم يتم إحداث أي إنشاءات أو تحسينات جوهرية على العقار .
(أنظر تمييز حقوق ٢٠٠٩/٣٦٧٢ و ٢٠١٠/٥٥٤ و ٢٠١٠/٤٩٩).

وحيث إن محكمة الاستئناف قد توصلت بأنه تم تسجيل الأرض باسم المدعى عليه بنك الإسكان بتاريخ ٢٠٠٣/٢/١٩ أي قبل تاريخ ٢٠٠٨/١٢/١ ودون أن تتحقق فيما إذا كان العقار

مسجل باسم المحال عليه بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/١ أي قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ وفق أحكام المادة ٥ منه مما يجعل قرارها سابقاً لأوانه ومستوجب النقض من هذه الناحية لورود أسباب الطعن عليه.

خاصة أن الطاعن (بنك الإسكان للتجارة والتمويل) قد أرفق مع لائحة الطعن التمييزي صور قيد تسجيل لقطعتي الأرض رقمي (٤٠ و ٤١) من حوض (٢) الغدير الزميلة تضمنت أن اسم مالك القطعتين هو نعمان شاكر علي الهمشري وأن محكمة الاستئناف لم تطلع على ذلك وتحدد موقفها منها وفق مقتضيات المادة ١٨٥ من قانون أصول المحاكمات المدنية.

ثانياً: بالنسبة للطعن التمييزي المقدم من ممثل مدير تسجيل أراضي جنوب عمان بالإضافة لوظيفته وكيل إدارة قضايا الدولة المنتدب .

نجد إن ما ورد بردنا على أسباب الطعن التمييزي المقدم من المدعى عليه بنك الإسكان للتجارة والتمويل يعتبر رداً عليها وتفادياً للتكرار نحيل إليها.

لهذا وعلى ضوء ردنا على أسباب الطعن التمييزي المقدم من المميز (الطاعن) بنك الإسكان للتجارة والتمويل نقرر قبول الطعن التمييزي ونقض القرار المطعون فيه وإعادة أوراق الدعوى لمصدرها لإجراء المقتضى القانوني ((.

بعد النقض والإعادة قيدت الدعوى لدى محكمة استئناف عمان بالرقم ٢٠١١/٢٤٤٥٩ واستمعت لأقوال الفريقين بخصوص النقض فقررت اتباعه وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت قرارها بتاريخ ٢٠١٢/٩/٢٠ الذي قضت فيه بفسخ القرار المستأنف وحكمت مجدداً برد دعوى المدعين وتضمينهما الرسوم والمصاريف ومبلغ ٧٥٠ ديناراً أنعاب محاماة عن مرحلتني التقاضي تدفع مناصفة للمدعى عليهما .

لم يلقَ الحكم الاستئنافي قبولاً من الجهة المدعية فطعننت فيه تمييزاً بلائحة قيدت على العلم بتاريخ ٢٠١٢/١١/١٨ طلب فيها نقض القرار المطعون فيه للأسباب الواردة في لائحة التمييز وتبلغ المميز ضددهما لائحة التمييز فقدم المميز ضدده بنك الإسكان لائحة جوابية ضمن الميعاد طلب فيها بالنتيجة رد التمييز وتأييد القرار المطعون فيه .

وقبل الرد على أسباب التمييز فإن المحكمة تجد إن لائحة التمييز قد جاءت على خلاف مقتضى المادة ٥/١٩٣ من قانون أصول المحاكمات المدنية مما اقتضى التتويه .

ورداً على أسباب التمييز :

١- وعن السبب الثاني وفيه تخطئ الجهة الطاعنة محكمة الاستئناف بردها دعوى المدعين استناداً لما أثاره المميز بنك الإسكان في أسباب طعنه بالقرار رقم ٢٤٣٥٦/٢٠١٠ بتاريخ ٢٧/١٢/٢٠١٠ من حيث إن العقار موضوع الدعوى قد تم بيعه بعد إحالته عليه إذ إنه أثاره لأول مرة أمام محكمة التمييز ولم يكن من أسباب الاستئناف المقدم منه .

وفي ذلك نجد إن تثبت محكمة الاستئناف من كون ملكية العقار موضوع الدعوى قد انتقلت من المحال عليه / بنك الإسكان إلى مالك آخر يندرج ضمن واجبها في تطبيق القانون ووفقاً لما لها من سلطة مقررة في المادة ١/١٨٥/ب من قانون أصول المحاكمات المدنية وصولاً إلى وجه الحق في الدعوى واتباعاً لقرار محكمة التمييز رقم ٢٠١١/١١٣٠ تاريخ ١٩/٥/٢٠١١ ووفقاً لما استقر عليه قضاء هذه المحكمة مما يجعل سبب الطعن غير وارد على القرار المطعون فيه فنقرر رده .

٢- وعن السبب الثالث بفقرتيه (٢٠١) وفيه تخطئ الجهة الطاعنة محكمة الاستئناف برد دعوى المدعين خلافاً لأحكام القانون بأن اعتبرت جميع تبليغات معاملة تنفيذ سند الدين موضع الدعوى صحيحة خلافاً للاستثناء الوارد في المادة ٣/١٥/ج من القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ .

وفي ذلك نجد إن محكمة التمييز قد سبق لها أن بنت بما ورد في هذا السبب في (الأحكام التمييزية الصادرة في هذه الدعوى وآخرها رقم ٢٠١١/١١٣٠) الأمر الذي لا يجوز معه لمحكمتنا معاودة بحثه ثانية مما يتعين معه الالتفات عما ورد في هذا السبب .

٣- وعن الأسباب (الرابع والخامس والسادس) وفي حاصلها يخطئ الطاعنان محكمة الاستئناف بالنتيجة التي وصلت إليها ومخالفة أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ٥٣ وتعليمات تسجيل الأراضي المستندة لنظام تسجيل الأراضي رقم ١ لسنة ٥٣ وتعليمات تنفيذ الدين واجبة التطبيق على وقائع الدعوى .

وفي ذلك نجد إن المدعيين أقاما الدعوى رقم ٢٠٠٦/١٤١ بتاريخ ٢٠٠٦/٣/١٦ لإعلان بطلان سند التأمين رقم ١٠٧٣ معاملة رقم ٨٤ تاريخ ٩٧/١٠/٢٢ وإبطال جميع إجراءات المزايمة والإحالة والبيع التي تمت على قطعتي الأرض رقمي (٤٠ و ٤١) حوض (٢) الغدير من أراضي قرية الزميلة من أراضي جنوب عمان .

وأثناء نظر الدعوى صدر القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين (رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣) وبموجبه ألغيت المادة (١٥) من القانون الأصلي وصار نص الفقرة الثالث منها كما يلي :

" 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 " .

وحيث إن الدعوى عندما صدر القانون المعدل لم تكن قد فصلت بعد فإنها محكومة بالنص المعدل وفق أحكام المادة (١٥/٣/ب) من القانون ذاته بأثر فوري فلما كان ذلك وبناء عليه فإن جميع التبليغات التي أجرتها دائرة التسجيل تعتبر صحيحة ومنتجة لآثارها على ضوء عدم الطعن بها بالتزوير كما هي حال الدعوى المعروضة وأما بخصوص الاستثناء الوارد في البند (ج) من الفقرة الثالثة من المادة (١٥) من القانون المعدل فإنها استثنت من صحة التبليغات الحالة التي تتوافر فيها الشروط التالية :

١- التبليغات المتعلقة بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول .
٢- أن يكون المال غير المنقول مسجلاً باسم المحال عليه ولم تنتقل ملكيته إلى شخص آخر .

٣- أن يتم تسجيل المال غير المنقول قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ أحكام القانون المعدل (النافذ المفعول اعتباراً من ٢٠٠٩/٣/١) أي قبل ٢٠٠٨/١٢/١ .

٤- ألا يحدث المحال عليه المال غير المنقول منشآت أو تحسينات جوهرية على المحال .

وقد جاء هذا النص من المشرع حماية للغير حسن النية الذي انتقلت إليه ملكية العقار المبيع بالمزاد العلني .

وبالرجوع إلى أوراق الدعوى نجد إن البين منها أن قطعتي الأرض موضوع الدعوى أحيلتا إحالة قطعية على بنك الإسكان بتاريخ ٢٠٠٢/٩/١٧ وسجلتا باسم بنك الإسكان بموجب معاملة التنفيذ رقم ٢٠٠٣/٢ بتاريخ ٢٠٠٣/٢/١٩ أي قبل تسعين يوماً من نفاذ أحكام القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠١ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين والنافذ المفعول بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١ أي أن التسجيل باسم المحال عليه البنك يسبق - سنوات - لتاريخ ٢٠٠٨/١٢/١ كما تبين أن ملكية العقار موضوع الدعوى قد انتقلت بموجب عقد البيع رقم ٢٠٠٧/٨٥٢ بتاريخ ٢٠٠٧/١/٢١ إلى المالك الحالي / نعمان شاكر .

وعليه وعلى ضوء كون ملكية العقار قد انتقلت لمالك آخر وهو من الغير حسني النية وكان تسجيله باسم المحال عليه بنك الإسكان قد تم بتاريخ سابق بسنوات لتاريخ ٢٠٠٨/١٢/١ الأمر الذي لا يبقى معه محل لتطبيق الاستثناء الوارد في البند (ج) من الفقرة الثالثة من المادة (١٥) من القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ على التبليغات المتعلقة بإجراءات التنفيذ في الدعوى المعروضة فتكون التبليغات والحال كذلك صحيحة ومنتجة لأثارها وهي النتيجة ذاتها التي وصلت إليها محكمة الاستئناف بقرارها الطعين مما يجعله متفقاً وأحكام القانون فتكون أسباب الطعن غير واردة عليه هذا من ناحية .

ومن الجهة الأخرى فإن معاملة التنفيذ المحفوظة بملف الدعوى تبين أن مدير تسجيل أراضي جنوب عمان قام بتبليغ الإنذارات الأولية للمدين وفق الأصول لكن الجهة المدينة لم تراجع الدائن حيث تابرت دائرة الأراضي على إجراءات البيع بالمزاد العلني وتم تنظيم تقرير وضع اليد بوساطة ثلاثة خبراء وصفوا فيه العقار وقدروا قيمته بمبلغ ١٠٥٩٤٧ ديناراً وأشعر المدينان بذلك بتاريخ ٢٠٠٢/١/١٠ دون إبداء اعتراض على القيمة المقدرة كما نشرت الإعلانات حسب الأصول أول وثانٍ وثالثٍ ولمدة ٤٥ يوماً متتالية جرت فيها المزايمة والمنازعة حيث أحيل العقار أولاً على الدائن بنك الإسكان بمبلغ ٨٩٣٩٣ ديناراً في ٢٠٠٢/٧/٣١ وأخيراً وبعد الإعلان الرابع أحيل العقار إحالة قطعية غير نهائية على البنك وصولاً لنشر الإنذار النهائي في الصحف المحلية بتاريخ ٢٠٠٢/٩/٢ وعلى لوحة

إعلانات مديرية التسجيل وانتهت مدة الإنذار دون أن يراجع المدين مدير تسجيل الأراضي المختص حيث قرر الأخير إحالة العقار موضوع الدعوى والذي قدرت قيمته بـ ١٠٥٩٤٧ ديناراً على المزاد / البنك المطعون ضده على ضوء تقديمه مبلغ ٨٩٣٩٣ ديناراً وهي تزيد على نسبة ٨٠ % من القيمة المقدرة للعقار موضوع الدعوى .

وحيث إن جميع الإجراءات المتخذة والمبينة سابقاً جاءت متفقة وأحكام المادة ١٣ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ٥٣ وتعليمات معاملة تنفيذ لسنة ٢٠٠٢ الصادرة استناداً لنظام تسجيل الأراضي رقم ١ لسنة ٥٣ فإن أسباب الطعن محل البحث تغدو غير واردة على القرار الطعين فنقرر ردها .

٤- وعن السبب الأول للتمييز وفيه ينعى الطاعنان على القرار الطعين مخالفة المادة ١٦٠ أصول مدنية .

وفي ذلك ومن الرجوع للقرار المطعون فيه نجد إنه اشتمل على عرض وقائع الدعوى وطلبات الخصوم ودفاعهم وأسباب الحكم ومنطوقه وسائر متطلبات المادة ١٦٠ أصول مدنية مما يجعل هذا السبب غير وارد على القرار المطعون فيه فنقرر رده .

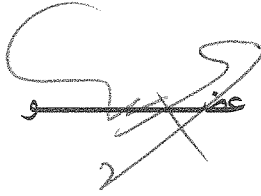
لهذا نقرر رد الطعن التمييزي وتأييد القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ١٢ جمادى الأولى سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ١٣/٣/٢٠١٤ م.

القاضي المترئس



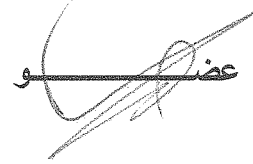
عضو



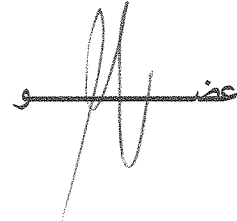
عضو



عضو



عضو



رئيس الديوان

دقيق / غ.د.

