

محكمة التمييز الأردنية

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٥/١٥٢٩

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 حسن حبوب .

وعضوية القضاة السادة

محمد المحادين ، هاني قاقيش ، د. فؤاد الدرادكة ، د. عيسى العموني .

التمييز الأول :

الممرين : مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

المميز ضده : أسعد جميل محمد أبو طه .
وكيلاه المحاميان محمد عبدالعال ويونس الزعبي .

التمييز الثاني :

الممرين :
١ - عصام إلياس البخيت البخيت .
٢ - عماد جريس حنا كرادشة .
وكيلهما المحامي عصام الزعبي .

المميز ضده : أسعد جميل محمد أبو طه .
وكيلاه المحاميان محمد عبدالعال ويونس الزعبي .

قدم في هذه الدعوى تمييزان الأول بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٤ مقدم من مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته والثاني بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١٠ و مقدم من عصام إلياس البخيت البخيت وعماد جريس هنا كراشة وذلك للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقم (٢٠١٤/٢٧٨٩٠) بتاريخ ٢٠١٤/١١/٢٦ المتضمن : بعد اتباع النقض الصادر عن محكمة التمييز في الدعوى رقم (٢٠١٤/٢٢٠) تاريخ ٢٠١٤/٥/٢٢ رد الاستئنافين موضوعاً وتأييد القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمان في الدعوى رقم (٢٠٠٨/٣٣٧٠) تاريخ ٢٠١٠/١٠/٣١) القاضي : (الحكم بإبطال إجراء تنفيذ سند الدين رقم (١٦٧) معاملة رقم (٧) الجارية على قطعة الأرض رقم (٦٥) حوض رقم (٢٣) حدب حواره من أراضي مأدبا وإعادة تسجيل الأرض باسم المدعي وتضمين المدعي عليهم الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة للمدعي) وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف بالنسبة لاستئناف كل منهم ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة للمستأنف ضده تدفع مناصفة فيما بينهما عن هذه المرحلة من مراحل الاستئناف .

وتلخص أسباب التمييز الأول بما يلي :

١. أخطأ المحكمة في تفسير وتأويل نص المادة (١٥/ج/٣) من قانون وضع الأموال غير المنقوله مخالفة بذلك اجتهاد محكمة التمييز .
٢. أخطأ المحكمة بتطبيق القانون على وقائع الدعوى الثابتة سيمانا أن إضافة طابق آخر للبناء على خلاف ما كان عليه الحال عند إجراء معاملة وضع اليد يعتبر من التحسينات الجوهرية التي يجب بوجوتها استبعاد تطبيق الاستثناء الوارد ضمن أحكام المادة (١٥/ج/٣) من قانون وضع الأموال غير المنقوله تأميناً للدين .
٣. أخطأ المحكمة بالحكم بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة على الرغم من أنها قامت بواجبها على نحو موافق للقانون والأصول كما أن الجواز الشرعي ينافي الضمان .

للهذه الأسباب يطلب المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار
المميز موضوعاً.

وتلخص أسباب التمييز الثاني بما يلي:

١. أخطأ المحكمة بقرارها المسند إلى القانون رقم ٤٦ لسنة ٥٣ وهذا القانون تم تعديله أثناء مرحلة النظر في الدعوى أمام محكمة البداية بالقانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين .
٢. أخطأ المحكمة في تطبيق القانون ذلك أنها في معالجة السبب الخامس من أسباب الاستئناف قامت بتطبيق القانون رقم ٤٦ لسنة ٥٣ وهذا القانون تم تعديله تعديلاً جوهرياً بالقانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ .
٣. أخطأ المحكمة في تفسير وتطبيق المادة (١٥/٣) من القانون المعديل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ حيث إن حالة العقار وتسجيله باسم المميزين كان في ١٥/٣/٢٠٠٤ أي قبل خمس سنوات من صدور هذا القانون وليس أقل من تسعين يوماً من تاريخ سريان القانون في ١/٣/٢٠٠٩ .
٤. أخطأ المحكمة بالنتيجة التي توصلت إليها مخالفة للاجتهد المستقر عليه أثناء نظر الدعوى (قبل النقض) وال الصادر عن محكمة التمييز والمتضمن تطبيق المادة (١٥/٣) من القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ على الإحالة التي تمت خلال الفترة من ١/١٢/٢٠٠٨ وحتى ١/٣/٢٠٠٩ مع العلم أن إحالة العقار موضوع الدعوى على المميزين كان بتاريخ ١٥/٣/٢٠٠٤ .
٥. أخطأ المحكمة باعتماد تقرير خبرة مخالفة للمادة (٨٣) من قانون أصول المحاكمات المدنية لكونه متناقضاً وجود فرق بينه وبين تقرير وضع اليد الذي أجرته دائرة الأراضي .
٦. أخطأ المحكمة في عدم إجابة طلبي المميزين بإجراء خبرة جديدة .

للهذه الأسباب يطلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز
موضوعاً.

الر ا ر

بالتقديق والمداولة نجد إن وقائع الدعوى تتحصل أنه وبموجب لائحة دعوى قدمت لدى محكمة بداية حقوق عمان قيدت بتاريخ ٢٠٠٨/٩/٩ بالرقم ٢٠٠٨/٣٣٧٠) اختصم فيها :

المدعى : أسعد جميل محمد أبو طه .

المدعى عليهم :

١ - عصام إلياس بخيت البخيت .

٢ - عماد جريش حنا كرادشة .

٣ - بنك (HSBC) الشرق الأوسط .

٤ - مدير تسجيل أراضي مأدبا بالإضافة لوظيفته يمثله المحامي العام المدني .

موضوع الدعوى : إبطال بيع وإبطال إجراءات معاملة تتفيد الدين رقم (١٧٦) معاملة (٧) تاريخ ١٩٩٧/٩/٦ الواقعة على قطعة الأرض رقم (٦٥) حوض رقم (٢٣) حدب حواره من أراضي مأدبا وإعادة تسجيل القطعة باسم المدعى مقدراً دعواه بمبلغ ٢٧٥٠٠ دينار .

وقال المدعى بياناً لواقعة الدعوى ما يلي :

١ - كان المدعى يملك قطعة الأرض رقم (٦٥) حوض (٢٣) حدب حواره الجنوبي من أراضي مأدبا الجملة قرية أم جوزة من أراضي السلط .

٢ - قامت المحامية نوال المجالي وبدون علم المدعى أو الرجوع إليه بالإقرار بمديونية عن المدعى وذلك من خلال قيامها وبموجب الوكالة العامة ذات الرقم (٩٦/٢٤٥٤) والتي تم إنتهائها بكفالة شركة حسين أبو طاعة تاريخ ١٩٩٧/٩/٦ قام المدعى بتنظيم سند الرهن رقم (١٧٦) معاملة رقم (٧)

لدى مديرية تسجيل أراضي مأدبا تم بموجبه وضع قطعة الأرض المشار إليه في البند (١) أعلى تأميناً لمصلحة الدائن المدعى عليه الثالث بنك اتش اس بي سي لضمان دين المدين شركة حسين أبو طاعة البالغة قيمتها مئة

وعشرة آلاف دينار بفائدة ١٤ % + ١% عمولة غب الطلب حيث تم التوفيق على سند الرهن المذكور من قبل المحامية نوال المجالبي بموجب الوكالة العامة ذات الرقم (٢٤٥٤ / ١٩٩٦) .

٣- تم وبناءً على طلب الدائن المدعى عليه الثالث شركة بنك اتش اس بي سي المباشرة باجراءات التنفيذ على العقار موضوع سند الرهن من قبل دائرة أراضي مأديبا وتم بنتيجة إجراءات البيع بالمزاد العلني إحالة العقار إلى عهدة المدعى عليهما الأول والثاني .

٤- إن قطعة الأرض موضوع سند الرهن رقم (٦٥) حوض (٢٣) حدب حواره الجنوبي من أراضي مأديبا ما زالت مسجلة باسم المزاودين الآخرين المدعى عليهما الأول عصام البخيت والمدعى عليه الثاني عmad هنا كرادشة .

٥- لم يتم إحداث أية منشآت أو تحسينات جوهرية على قطعة الأرض موضوع سند الرهن رقم (٦٥) حوض (٢٣) حدب حواره الجنوبي من أراضي مأديبا .

وطلب المدعى في ختام لائحة الدعوى الحكم ببطلان البيع وبطلان كافة إجراءات معاملة تنفيذ الدين الواقعه على قطعة الأرض رقم (٦٥) حوض رقم (٢٣) حدب حواره الجنوبي من أراضي مأديبا وإعادة تسجيل القطعة باسم المدعى وتضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاما .

وبنتيجة المحاكمة أمام محكمة الدرجة الأولى خلصت لقرارها الذي قضت فيه ببطل إجراءات تنفيذ سند الدين رقم (١٦٧) معاملة رقم (٧) الجارية على قطعة الأرض رقم (٦٥) حوض رقم (٢٣) حدب حواره من أراضي مأديبا وإعادة تسجيلها باسم المدعى وتضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف ومبليغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاما .

لم يرتضِ المدعى عليهما الأول والثاني وممثل المدعى عليه الرابع بهذا القرار وطعنوا فيه استئنافاً وقررت محكمة استئناف عمان بقرارها رقم

(٤٩/١١٠٤٩) تاريخ ٢٠١٣/٢/٢٧ رد الاستئنافين وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف بالنسبة لاستئناف كل منهم وبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماً للمستأنف ضده تدفع مناصفةً فيما بينهما عن هذه المرحلة .

لم يرتضى المدعى عليهما الأول والثاني وممثل المدعى عليه الرابع بالقرار الاستئنافي فطعنوا فيه تميزاً للأسباب الواردة في لائحتي تميزهما المقدمتين ضمن المدة القانونية .

وأصدرت محكمتنا بتاريخ ٢٠١٤/٥/٢٢ قرارها رقم (٢٠١٤/٢٢٠) والذي جاء فيه ما يلي :

(وعن السبب الثالث من أسباب تميز المدعى عليهما الأول والثاني نجد إن الهيئة التي أصدرت الحكم المطعون فيه وكما هو ثابت من محضر المحاكمة لجسة ٢٠١٣/٢/٢٧ والتي تم النطق بالحكم فيها مكونة من القضاة السادة عصام أبو غنيم وليث العلاونة ومنذر الشرمان والحكم المطعون فيه وكما هو واضح من الصفحة الأولى منه صادر برئاسة القاضي السيد عصام أبو غنيم والقاضيين السيدين أحمد الحباشنة ومنذر الشرمان وأن توقيع العضو الأيمان على محضر المحاكمة لجسة ٢٠١٣/٢/٢٧ ومسودة قرار الحكم يختلف عن توقيع العضو الأيمان على قرار الحكم وعليه يكون الحكم والحالة هذه مخالفاً للإجراءات التي نصت عليها المادة ١٥٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية .

وحيث إن أحكام وإجراءات أصول المحاكمات المدنية من النظام العام ولا يجوز مخالفتها فيكون الحكم محل الطعن قد صدر مخالفاً للقانون ومستوجباً للنقض .

لهذا ودون حاجة للرد على أسباب الطعن المقدم من مساعد المحامي العام المدني وبافي أسباب الطعن المقدم من المدعى عليهما الأول والثاني في هذه المرحلة نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

بعد النقض والإعادة سجلت الدعوى مجدداً لدى محكمة الاستئناف بالرقم (٢٠١٤/٢٧٨٩٠) وفي اليوم المعين وبحضور وكلاء الأطراف وبعد تلاوة قرار النقض قررت المحكمة المذكورة اتباع النقض واستكملت المحكمة إجراءات التقاضي وأصدرت بتاريخ ٢٠١٤/١١/٢٦ حكمها المطعون فيه وقضت فيه برد الاستئنافين وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف بالنسبة لاستئناف كل منهم ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة للمستأنف ضده تدفع مناصفة فيما بينهما عن المرحلة الاستئنافية .

لم يرتضِ ممثل المدعى عليه الرابع والمدعى عليهما الأول والثاني بهذا القرار وطعنوا فيه تميزاً للأسباب الواردة في لائحتي تميزهما المقدمتين ضمن المدة القانونية .

وفي الرد على أسباب التمييز :

وعن السببين الأول والثاني من أسباب التمييز المقدم من مساعد المحامي العام المدني والأسباب الأول والثاني والثالث والرابع من أسباب التمييز المقدم من المميزين (المدعى عليهما) عصام البخيت وعماد كرادشة التي تتصل جميعها على تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها وأن القرار محل الطعن جاء مخالفًا لاجتهادات محكمة التمييز بهيئتها العامة في القرارين (٢٠١٣/١٥٦٨ و ٢٠١٠/١٦٢٣) ومخالفاً للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ والقانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ وبتفسير وتأويل النصوص القانونية بهذه القانونين وأن المحكمة لم تتقييد بالاستثناءات الواردة في المادة (٣/١٥ ج) من القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ .

وفي ذلك نجد ردأً على هذه الأسباب أن المدعي أقام دعواه لدى محكمة البداية بتاريخ ٢٠٠٨/٩/٩ وصدر قرار المحكمة بتاريخ ٢٠١٠/٣١ 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 ٢٠٠٩/٣/١ وتضمن القانون المعدل إلغاء المادة (١٥) من القانون الأصلي واستحدث نص جديد للمادة (١٥) جاء فيه ما يلي :

- أ - الفقرة (٣/أ) تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ 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 بتأثير فوري على القضايا المنظورة أمام المحاكم وبما أنه قد بدأ نفاذ القانون المعدل في ٢٠٠٩/٣/١ وكانت الدعوى منظورة لدى محكمة البداية فهو يطبق عليها .

وهذا 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 فإن جميع التبليغات التي تمت بها وأجرتها دائرة التسجيل تعتبر صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية حيث لم يطعن فيها بالتزوير وفقاً للمادة (٣/أ/١٥) من القانون .

أما الاستثناء الذي أورده المشرع في المادة (٣/ج) من القانون المعدل فقد جاء نصه كما يلي :

يستثنى من أحكام البندين (أ و ب) من الفقرة (٣) من المادة (١٥) يعني عدم اعتبار التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل قبل نفاذ أحكام هذا القانون صحيحة ومنتجة لآثارها وبمعنى آخر يمكن الطعن في بطلان الإجراءات وإقامة الدعوى للحكم بعدم صحة التبليغات إذا تحقق شروط الاستثناء المذكورة حينئذ يجوز للمحكمة أن تقضي بصحّة أو عدم صحة التبليغات وفقاً لوقائع الدعوى إلا أن هذا الاستثناء رهن بتوافر شرطين :

الأول : إن المال غير المنقول كان مسجلاً باسم المحل 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 ٢٠٠٩/٣/١ و٢٠٠٩/١٢/١ .

وعليه فإن العقار الذي سجل في تلك الفترة يمكن الطعن في إجراءات التبليغات التي بإجراءات تنفيذه لأن تسجيله يكون حديثاً عند نفاذ القانون ولن يصار المشتري من دعوى إبطال التبليغات إذا أقيمت ضده .

الثاني : أن لا يكون قد جرى إحداث منشآت أو تحسينات جوهيرية على هذا العقار في 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 يحيل الطعن في التبليغات إذا توافر شرط عدم استحداث منشآت .

وعليه وعلى ضوء ما تقدم وطالما أن إحالة العقار موضوع الدعوى كان قد تم قبل ٢٠٠٨/١٢/١ وأن الثابت أنه أحيل إحالة قطعية على المزايدin

المدعى عليهم الأول عصام إلإياس بخيت البخيت والثاني عماد جريس حنا كرادشة بتاريخ ٢٠٠٤/٣/٣٠ فإن القانون المعدل ينطبق عليها بمعنى أن التبليغات التي تمت فيها صحيحة ومنتجة لآثارها طالما لم يطعن فيها بالتزوير وفقاً لأحكام المادة (١٥/٣/أ) من القانون (تمييز حقوق هيئة عامة رقم ٢٠١٠/١٦٢٣ وتمييز حقوق هيئة عامة رقم ٢٠١٣/١٥٦٨).

وعليه وحيث خلصت محكمة الاستئناف إلى خلاف ذلك فيكون قرارها في غير محله ومستوجباً للنقض لورود هذه الأسباب عليه.

لهذا وتأسيساً على ما تقدم دون الحاجة للرد على باقي أسباب التمييزين في هذه المرحلة نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني.

قراراً صدر بتاريخ ٢٥ رمضان سنة ١٤٣٦ هـ الموافق ٢٠١٥/٧/١٢ م

برئاسة القاضي نائب الرئيس

عضو

عضو

نائب الرئيس

نائب الرئيس

عضو

عضو

نائب الرئيس

نائب الرئيس

رئيس الديوان

دق / أش