

وزارة العدل

القرار

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٤/٣٩٦

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
محمود العبابنة ، يوسف ذيابات ، د. عيسى المومني ، محمود البطوش .

المميز: مدير تسجيل أراضي المفرق بالإضافة إلى وظيفته يمثلته مساعد
المحامي العام المدني / إربد .

المميز ضدّهما :

١. سمير محمد عبدالرحيم أيوب .
 ٢. رقية نجيب إبراهيم السيد .
- وكيلهما المحامي محمود أبو سل .

بتاريخ ٢٠١٣/١/٢٩ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة
استئناف حقوق إربد في القضية رقم (٢٠١٣/٥٩٠) فصل ٢٠١٣/١/١٥
والمتضمن رد الاستئناف موضوعاً والمقدم للطعن في القرار الصادر عن محكمة
بداية حقوق المفرق في الدعوى رقم (٢٠٠٨/٦١) تاريخ ٢٠١١/٣/٧ والقاضي
بنتيجته : (بإبطال إجراءات معاملة تنفيذ سند الدين رقم (٢٠٠٦/٢١٠) وتضمين
المدعى عليهما بالتساوي بينهما الرسوم النسبية والمصاريف ومبلغ ٤٠٠ دينار
أتعاب محاماة للمدعيين بعد إجراء التقاص) وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

وتتلخص أسباب التمييز في الآتي :

١. أخطأت محكمة الاستئناف برؤية هذه الدعوى تدقيقاً وكان عليها رؤيتها مرافعة لتتمكن من الفصل بها على الوجه الأكمل .
٢. أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها وجاء قرارها غير معللاً بالتعليل الوافي .
٣. أخطأت المحكمة بتفسيرها لنص المادة (٣/١٥) من قانون وضع الأموال غير المنقولة .
٤. جاء استشهاد المحكمة بقرار محكمة التمييز استشهاد بغير محله .
٥. إن البيانات المقدمة من المميز ضدهما غير كافية للحكم لهما .
٦. إن البيئة المقدمة من الجهة المميزة في الدعوى كانت كافية وبيئة المميز ضدهما جاءت قاصرة .
٧. قرار المحكمة غير معلل تعليلاً قانونياً كافياً ومخالفاً لنص المادة (١٦٠) من قانون أصول المحاكمات المدنية .

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

بتاريخ ٢٠١٤/١/٨ قدم وكيل المميز ضدهما لائحة جوابية طلب في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز .

الـ

لدى التدقيق والمداولة نجد إن وقائعها تشير إلى أن المدعين :

١. سمير محمد عبدالرحيم أيوب .
٢. رقية نجيب إبراهيم السيد .

أقاما هذه الدعوى بتاريخ ٢٠٠٦/٢/١٢ والمسجلة تحت الرقم (٢٠٠٦/١٠٦) لدى محكمة بداية شمال عمان ضد المدعى عليهما :

١. مدير تسجيل أراضي المفرق .
٢. بنك الإسكان للتجارة والتمويل .

للمطالبة بفسخ وإبطال إجراءات المزايمة والإحالة والبيع التي تمت على قطعة الأرض رقم (٩٨) حوض رقم (١١) الأفرع من أراضي عين المعمرية / المفرق مقدرين دعواهم لغايات الرسم بمبلغ ٣٠٢٠ ديناراً .

وقد أسسا دعواهما على ما يلي :

١. لقد اتفق المدعيان الأول سمير أيوب بصفتهم مقترض والمدعى عليها الثانية رقية السيد بصفتها كفيلة مع المدعى عليه الثاني على أخذ قرض وتسهيلات بقيمة مئة وخمسة وخمسون ألف دينار أردني من بنك الإسكان فرع تلاع العلي ، بكفالة عقار المدعيان رقم (٩٨) حوض (١١) من أراضي عين المعمرية - المفرق بموجب سند تأمين الدين رقم (٩٦/٢١٠) تاريخ ٩٦/٧/٨ وذلك كتأمين لسداد الدين .
٢. قام المدعى عليه الثاني بالإيعاز إلى المدعى عليه الأول باتخاذ الإجراءات اللازمة لتنفيذ سند تأمين الدين المشار إليه أعلاه لتحصيل قيمته البالغة ١٥٥٠٠ دينار وعليه قام المدعى عليه الأول بالسير بإجراءات التنفيذ / البيع .
٣. إن جميع الإجراءات التي تمت في معاملة تنفيذ الدين والتي تتعلق بسند تنفيذ الدين رقم (٩٦/ ٢١٠) بتاريخ ٩٦/٧/٨ والتي تم بموجبها إحالة العقار موضوع الدعوى على المدعى عليه الثاني ونقل ملكيته هي إجراءات باطلة ومخالفة للقانون وتعليمات التسجيل .
٤. إن كافة التبليغات والإنذارات وإعلانات البيع المضمومة إلى ملف معاملة تنفيذ الدين موضوع الدعوى سواء كانت للمدين أو الكفيل هي باطلة ومخالفة لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ وتعديلاته بموجب القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠١ ومخالفة لتعليمات التسجيل ومخالفة لقانون التنفيذ وأصول المحاكمات المدنية الأمر الذي أثر على عملية البيع والمزاودة وبالتالي أدى إلى نقص الثمن نقصاً فاحشاً .

٥. إن معاملة وضع اليد وتقرير الكشف وقرار تقدير القيمة تمت بصورة مخالفة للقانون وتعليمات التسجيل كما أن التقرير جاء مخالفاً للواقع وقد خلا من وصف وتقرير العقار حسب الطبيعة والواقع كما وأنه أغفل التقرير كثيراً من الأشياء الثابتة من حيث التاريخ والواقع وأن التقدير ينقص نقصاً فاحشاً عن ثمن المثل وأغفل التقرير كشف وضع اليد وإعلانات البيع والإنذار النهائي ما هو موجود على قطعة الأرض من المباني والمنشآت والأشجار والشوارع المعبدة والمصاطب والسناسل وأبراج الحمام ومخازن وتمديدات كهربائية ومائية تفوق القيمة المقدرة بعدة أضعاف .

٦. لم يقم المدعى عليه الأول بمراعاة المدة المنصوص عليها بالقانون وفي تعليمات التسجيل وعدم وصف العقار بالإنذار النهائي وبالتالي فإن ما بني على باطل فهو باطل .

٧. إن قيام المدعى عليه الأول بنقل ملكية كامل قطعة الأرض وما عليها إلى المدعى عليه الثاني كان بناءً على إجراءات باطلة من بدايتها إلى نهايتها أضر بالمدعين ضرراً فاحشاً سيما وأن العقار موضوع الدعوى مكون من عدة دونات الأمر الذي اضطر المدعيان لإقامة هذه الدعوى أمام محكماتكم باعتبارها صاحبة الصلاحية والاختصاص .

نظرت محكمة الدرجة الأولى الدعوى على النحو المعين بمحاضرها وقبل الدخول بالأساس تقدم المدعى عليه الثاني بنك الإسكان للتجارة والتمويل بالطلب رقم (٢٠٠٦/٨١/ط) لعدم الاختصاص المكاني حيث قررت المحكمة وقف النظر بالدعوى والانتقال لرؤية الطلب وبعد استكمال إجراءات المحاكمة في الطلب قررت بتاريخ ٢٢/١/٢٠٠٨ إعلان عدم اختصاصها المكاني للنظر في الدعوى وإحالة الأوراق إلى محكمة بداية المفرق صاحبة الاختصاص المكاني .

سجلت الدعوى مجدداً تحت الرقم (٢٠٠٨/٦١) لدى محكمة بداية المفرق ونظرت فيها على النحو المعين بمحاضرها وبتاريخ ٧/٣/٢٠١١ أصدرت قرارها المتضمن الحكم بإبطال إجراءات معاملة تنفيذ سند الدين رقم (٢٠٠٦/٢١٠) التي جرت على قطعتي الأرض رقم (٩٨ و ٩٦) حوض رقم (١١) (الأقرع اللوحة

رقم (٤٣) من أراضي عين المعمرية من أراضي المفروق وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل تنفيذها وإبطال أية بيوعات جرت عليها ورد الدعوى بموضوع طلب العطل والضرر وبدل أجر المثل وتضمن المدعى عليهما بالتساوي الرسوم النسبية (أي حسم رسوم المبلغ الذي خسره وكيعل المدعين بالبند الثاني) والمصاريف ومبلغ ٤٨٠ ديناراً أتعاب محاماة للمدعين بعد إجراء التقاص .

لم يرتض المدعى عليه ممثل مدير تسجيل أراضي المفروق بالقرار المذكور قطع فيه استئنافاً حيث أصدرت محكمة استئناف إربد قرارها تدقيقاً رقم (٢٠١٣/٥٩٠) تاريخ ٢٠١٣/١/١٥ والمتضمن رد الاستئناف موضوعاً وإعادة الأوراق إلى مصدرها .

لم يلقَ القرار المذكور قبولاً لدى المدعى عليه مدير تسجيل أراضي المفروق بتاريخ ٢٠١٣/١/٢٩ والذي تبلغه بنفس اليوم الذي قدم فيه هذا الطعن وقد تبلغ المميز ضده لائحة التمييز بتاريخ ٢٠١٤/١/٨ وقدم جواباً عليها بنفس يوم الذي تبلغ فيه .

وفي الرد على أسباب التمييز :

وعن السبب الأول وفيه ينعى الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها من حيث رؤية الدعوى تدقيقاً وكان عليها نظرها مرافعة .

وفي ذلك فإن المستفاد من أحكام المادة (١٨٢) من قانون أصول المحاكمات المدنية أنها أعطت لمحكمة الاستئناف النظر في الطعون المقدمة لديها تدقيقاً إذا كان قيمة الدعوى لا تزيد عن ثلاثين ألف دينار وأن المستفاد من الفقرة الثانية من ذات المادة أنها أعطت لمحكمة الاستئناف النظر في الطعون المقدمة مرافعة في الدعاوى التي تزيد عن ثلاثين ألف دينار إذا طلب أحد الخصوم .

وحيث إن المميز / الطاعن لدى محكمة الاستئناف لم يطلب في لائحة طعنه رؤيتها مرافعة وأن الحكم المستأنف قد صدر بحقه وجاهياً ولم تر محكمة الاستئناف

رؤيتها مرافعة فإنها لا تكون ملزمة بنظر هذا الطعن مرافعة مما يستدعي رد هذا السبب .

وعن الأسباب الثاني والثالث والرابع والخامس والسادس والسابع وفيها يعنى الطاعن على محكمة الاستئناف خطأها بالنتيجة التي خلصت إليها وفي تفسيرها للمادة (٣/١٥) من قانون وضع الأموال غير المنقولة وأن قرارها غير معطل .

وفي ذلك نجد إن الفقرة (ج) من المادة (٣/١٥) من القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ والذي بدأ نفاذه اعتباراً من تاريخ ٢٠٠٩/٣/١ قد أشار إلى الاستثناء من صحة التبليغات إذا توافرت فيها الشروط الآتية :

١. أن يكون المال غير المنقول ما زال مسجلاً باسم المحال عليه العقار .
٢. وأن يكون هذا المال مسجلاً قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون.
٣. أن لا يكون المحال عليه العقار قد أحدث منشآت أو تحسينات جوهرية على هذا المال .

أي أن الاستثناء من صحة التبليغات أن يكون المال غير المنقول مسجلاً خلال التسعين يوماً باسم المحال عليه في الفترة ما بين ٢٠٠٨/١٢/١ ولغاية ٢٠٠٩/٣/١ وأن لا يكون قد أحدث تحسينات ومنشآت على العقار .

وعليه وعلى ضوء ما سبق أن العقار الذي جرى عليه المزاد إذا كان مسجلاً قبل تسعين يوماً من نفاذ القانون المعدل أي قبل ٢٠٠٨/١٢/١ فيطبق القانون المعدل المتضمن صحة التبليغات وإن كان التسجيل قبل أقل من تسعين يوماً من نفاذ القانون أي بعد ٢٠٠٨/١٢/١ وقبل ٢٠٠٩/٣/١ فيطبق الاستثناء الذي يجيز الطعن بصحة التبليغات إن توافر شرط عدم إحداث منشآت والقول بغير ذلك يخرج التعديل الأخير للقانون من هدفه الأساس وهو حماية المشتري قبل ٢٠٠٨/١٢/١ من دعوى إبطال التبليغات والحرص على استقرار ملكياتهم مما شاب معاملة التنفيذ من بطلان في التبليغات وذلك وفق ما استقر على قضاء محكمة التمييز .

وحيث إن الثابت من أوراق الدعوى بما في ذلك الكتاب رقم (٥٦٥/٤٧٧/١٤/١) تاريخ ٢٥/١/٢٠١١ والصادر عن مدير تسجيل أراضي المفرق وأقوال وكيل المدعى عليه الثاني من محاضر القضية البدائية أن العقار موضوع الدعوى أحيل إحالة قطعية على المدعى عليه الثاني (الدائن) بنك الإسكان للتجارة والتمويل بتاريخ ١٦/١/٢٠٠٥ ولم يتم إحداث أية منشآت عليه وهو مسجل باسم الدائن والذي رسا المزاد عليه قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ مما يجعل من نص المادة (٣/١٥) السالفة الذكر والتعديل الأخير الذي جرى عليها هو الواجب التطبيق على هذه الدعوى وبالتالي فإن جميع التبليغات التي تمت من قبل دائرة التسجيل لتنفيذ إجراءات سند الدين تعتبر صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير (ينظر تمييز هيئة عامة رقم (٢٠١٣/١٥٦٨) تاريخ ٩/١٠/٢٠١٣ وتمييز رقم (٢٠١٠/١٦٢٣) تاريخ ٦/٣/٢٠١٢) .

وحيث توصلت محكمة الاستئناف إلى خلاف ذلك فيكون قرارها في غير محله وهذه الأسباب ترد عليه ويتعين نقضه .

لهذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ٢١ شعبان سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ١٩/٦/٢٠١٤ م

القاضي المنترس

عضو

عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

دقيق