محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية :

٢٠١٥/٣٨٧

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

الهيئـة الحاكمـة برئاسـة القاضـي السيـد حسـن حبـوب .

وعضويـة القضـاة السـادة

فايز حمارنـة ، محمد متروك العجارمة ، محمد أمين الحوامدة ، محمد المحادين

محمود العبابنـة ، ناصـر التل ، هاني قاقيـش ، يوسف ذيابـات .

المميـــزة :

شركة التبـغ والسجائر الأردنية المساهمة العامة تحت التصفية / تمثلها لجنة التصفية.

وكيلهـا المحامـي أحمـد أبـو عرقـوب .

المميـز ضـدهمـا :

١- مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

٢- شركة بنك القاهرة عمان .

وكلاؤها المحامون محمد القيسي وفادي حبايبة وسليم الحديدي وبثينة خشان .

بتاريـخ ٢٠١٤/١١/٤ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في القضية رقـم (٢٠١٣/٣٩٥٠٩) تاريخ ٢٠١٤/١٠/١٦ والقاضي بعد اتباع قرار النقض الصادر عن محكمة التمييز رقم (٢٠١٣/١٥٦٨) تاريخ ٢٠١٣/١٠/٩ : (بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق عمـان في الدعوى رقم (٢٠٠٦/٣١١١) تاريخ ٢٠٠٧/٧/١٠ ورد دعوى المدعية وتضمينهـا الرسوم والمصاريف ومبلـغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي توزع مناصفة فيما بين المستأنفين) .

وتتلخـــــص أســـــباب التمييـــــز بما يلـــــــــي :

١- أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها إذ عالجت مسألة قانونية سبق وأن اكتسب الحكم المتعلق بهذه المسألة حكم القضية المقضية .

٢- أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها إذ يمتنع عليها التعرض لأي نقطة بتت فيهـــا محكمة التمييز إذ إن بطلان التبليغات هو أمر مبتوت به ولا يجوز التعرض لهـذه الحجية .

٣- خالفت محكمة الاستئناف بقرارها اجتهاد محكمة التمييز رقم (٢٠١٣/٣٩١٥) إذ اعتبرت أن التبليغات الجارية عن طريق مراكز الشرطة باطلة مما يجعل البيـــع بالمزاد العلني باطلاً .

٤- وبالتنـــــــــــــــاوب ، جاء القرار المميز في غير محله لأن قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين المعدل نص صراحة على استثناء الدعاوى التي تقام خلال تسعين يوماً من تاريخ صدور القانون المعدل من إبطال إجراءات التبليغ الجاري للبيع بالمزاد العلني بحيث اعتبر هذه التبليغات صحيحة ما لم يطعن فيها بالتزوير.

٥- أخطأت المحكمة بقرارها ذلك لأن حق المميزة تعلق بقراري محكمـــــة التمييز اللذين أكدا على بطلان تبليغات بيع العقار بالمزاد العلني وبما أن هذين القرارين اكتسبا حكم القضية المقضية فلا يجوز الرجوع عنها .

- **لـــــــــــــــــــــــــهذه الأسباب يطلب المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .**

- **بتاريـــــــــــــــــــــخ ٢٠١٤/١٢/٨ قدم وكيل المميز ضدها الثانية لائحة جوابية طالباً في نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز .**

القـــــــــــــــــــــرار

لـــــــــــدى التدقـــــــــيق والمداولـــــــــة نجد إن وقائع هذه الدعوى تشير إلى أن المدعية شركة التبغ والسجائر الأردنية المساهمة العامة ((تحت التصفية)) كانت قـد أقامت بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٥ الدعوى رقم (٢٠٠٦/٣١١١) لدى محكمة بداية حقوق عمـان ضد المدعى عليهم شركة بنك القاهرة عمان ومدير تسجيل أراضي جنوب عمان بالإضـافة لوظيفته والمحامي العام المدني بصفته ممثلاً للمدعى عليه الثـاني تطـالبهم فيهـا بإبطـال إجراءات تنفيذ ومزايدة وإحالة وإبطال بيع وفسخ وإعادة تسجيل ملكية عقار باسـم المدعيـة مقدراً لها لغايات الرسم بالحد الأعلى ، **على سند من القول :**

إن المدعية شركة مساهمة عامة تملك قطعة الأرض رقم (٥٥٨) حـوض حنـو الهملان رقم (٢) قرية أم قصير والمقابلين وما عليها من إنشاءات وأبنيـة ، وإن الهيئـة العامة غير العادية للشركة قررت في اجتماعها المنعقد صـباح يـوم الخمـيس الموافـق ٢٠٠٦/٩/٢١ تصفيتها اختيارياً وتعيين لجنة لهذه الغاية وإن المدعى عليها الأولى قامـت بتسجيل معاملة تنفيـذ الدين لدى دائرة تسجيل أراضي جنوب عمان علـى قطعـة الأرض وما عليها حيث باشر مدير التسجيل بإجراءات التنفيذ ، وأن جميع إجراءات التنفيذ التي قام بها المدعى عليهم على قطعة الأرض وما عليـها بما في ذلك التبليـغات والإجـراءات الأخـرى باطلة بطلاناً مطلقاً لمخالفتها أحكام القوانين والأنظـمة والاجتـهاد القـضائـي وبناءً على الإجـراءات والتبليغات الباطلة تمـت إحالة قطعة الأرض ومـا عليهـا علـى المدعى عليـها الأولى إحالـة قطعيـة ، وإن إحالة قطعـة الأرض وما عليـها على البنك المدعـى عليـه الأول وتملكه لها باطل وفي غير محلـه لأن جميـع إجـراءات التنفـيذ والإحالـة والمزايدة والبيـع اسـتندت إلى إجراءات باطلة ومعـيبة ، وإن تقدير العقـار موضوع الدعوى وما عليه مجحف بحق المدعيـة ، وإن المخالفات الجسيمة التي حـصلت في إجراءات التنفيذ والبيع والإحالة تستدعي إبطال تلك الإجراءات وإبطال ما ترتب عليهـا كما وأن المدعية تضررت من تلك الإجراءات وإن المدعى علـيهم مـسؤولون عـن تلـك الإجراءات مما اضطر المدعية لإقامة هذه الدعوى .

وبعد المحاكمة أصدرت محكمة الدرجة الأولى بتاريخ ٢٠٠٧/٧/١٠ حكمها القاضي ببطلان تبليغ الإنذار الأول وبطلان جميع إجراءات البيع والمزايدة والإحالة التي تمت استناداً إلى التبليغات الباطلة في معاملة تنفيذ سند تأمين دين مقابل أموال غير منقولة رقم (٥٨٠) معاملة رقم (٣٥) تاريخ ٩٧/٧/٧ والخاص بقطعة الأرض رقم (٥٥٨) حوض رقم (٢) حنو الهملان من أراضي أم قصير والمقابلين وإعادة تسجيلها باسم المدعية وتضمين المدعى عليهم الرسوم والمصاريف و (٥٠٠) دينار أتعاب محاماة .

لم يرتض المدعى عليهما مساعد المحامي العام المدني وبنك القاهرة عمان بالحكم المذكور فطعن عليه كل منهما باستئنافه لدى محكمة استئناف عمان بالاستئناف رقم (٢٠٠٧/١٧١٧٥) للأسباب التي ساقها كل منهما بلائحة استئنافه.

وبتاريخ ٢٠٠٨/٤/١٧ أصدرت محكمة استئناف عمان حكمها القاضي برد الاستئنافين وتأييد الحكم المستأنف وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف و(٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة مناصفة بينهما عن مرحلة الاستئناف .

لم يلقَ هذا الحكم قبولاً لدى المدعى عليهما فطعن عليه كل منهما بتمييزه للأسباب التي ساقها كل منهما بلائحة تمييزه.

وبتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ أصدرت محكمتنا بهيئة مغايرة قرارها رقم (٢٠٠٨/١٨٧٢) حيث قضت فيه بنقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني على ضوء ما ورد بذلك القرار.

وبعد النقض والإعادة اتبعت محكمة الاستئناف قرار النقض وبتاريخ ٢٠١٠/٣/٣٠ أصدرت حكمها رقم (٢٠٠٩/٣٩٢٢٧) والقاضي برد الاستئنافين وتأييد الحكم المستأنف وتضمين المستأنفين الرسوم والمصاريف و(٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة مناصفة بينهما عن مرحلة الاستئناف .

لم يرتضِ مساعد المحامي العام المدني وشركة بنـــك القـــاهرة بقـــضاء محكمـــة الاستئناف فطعنا فيه تمييزاً ، حيث أصدرت محكمة التمييز بتاريخ ٢٠١١/٢/٩ القرار رقم (٢٠١٠/٢٣٠٢) الذي جاء فيه ما يلي :

((ورداً علـــــى أســـــباب التمييـــــــز الأول :

وعـــــن الـــســـــــبب الأول ومؤداه تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجـــة التـــي توصلت إليها وبعدم رد الدعوى ذلك أن البينات المقدمـــة من الجهة المدعية غير كافيـــة وإن بينات الجهة المدعى عليها كافية لرد الدعوى .

وفي ذلك نجد إن وزن البينة وترجيح إحداها على الأخرى هو من صلاحيات محكمة الموضوع إعمالاً لحكم المادتين (٣٣ و٣٤) من قانون البينات ولا رقابة لمحكمتنا عليها في ذلك الأمر الذي يجعل هذا السبب غير وارد على الحكم المميز ويقتضي رده.

وعـــــن الســـــــبب الثانـــــــي ومؤداه تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجـــة التي توصلت إليها وكان قرارها سابقاً لأوانه حيث إنها لم تتثبت فيما إذا قام البنـــك بـــإجراء تحسينات على العقار أم لا .

وفي ذلك نجد إن محكمة الاستئناف ورغم اتباعها النقض إلا أنها لم تكلـــف نفـــسها عناء التحقق فيما إذا تم إحداث أي إنشاءات جوهرية على هذه القطعة من قبل البنـــك الـــذي أحيلت إليه وسجلت باسمه ، الأمر الذي يجعل ما توصلت إليه بحكمها المميز جاء سابقاً لأوانه ومخالفاً للقانون وهذا السبب وارد عليه ويقتضي نقضه .

وعـــــن الســـــببين الثالـــــث والرابـــــع ومؤداهمـــا تخطئـــة محكمـــة الاستئناف باعتبار أن التبليغات باطلة ذلك أن التبليغات صحيحة وموافقة للأصول والقـــانون وتخطئتها بالنتيجة التي توصلت إليها حيث إنه وكما هو ثابت من بينات الدعوى بـــأن دائـــرة الأراضي قد قامت بالإجراءات وفقاً للقانون ولم يرد من البينات ما يثبت أية أضـــرار لحقـــت بالمميز ضدها نتيجة هذه الإجراءات .

وفي ذلك نجد إن معاملة بيع العقار موضوع الدعوى قد تمت وأحيل العقـــار علـــى المميزة الثانية (شركة بنك القاهرة عمان) كمزاود أخير إحالة قطعية بتـــاريخ ٢٠٠٦/٧/١٣ وحيث إن دائرة تسجيل الأراضي وكما سبق بيانه أجرت التبليغات في معاملة تنفيذ سند الدين موضـــوع الدعوى بواســـطة مركـــز أمن المهاجرين ، واســـتناداً للتعليمات الصادرة عـــن مدير عام دائرة الأراضي والمساحة استناداً للمادتيـــن (١٠ و ١١) مـــن نظـــام تـــسجيل الأراضي رقم (١) لسنة ١٩٥٣ فإنه والحالـــة هـــذه تكـــون قـــد طبقـــت تعليمات صـــادرة عن موظف عام تتعارض مع أحكام قانون الإجراء وقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ قبل تعديله وبعد تعديله ، مما يتوجب اعتبار كافـــة إجـــراءات البيع باطلة وحيث إن محكمة الاستئناف توصلت بحكمها المميز إلى النتيجة ذاتها التي نقرها عليها فتكون قد أصابت صحيح القانون وهذان السببان غير واردين عليهما ويقتضي ردهما .

وعـــــن الســـــــبب الخامـــــــس ومؤداه تخطئـــة محكمـــة الاســـتئناف بالنتيجة التي توصلت إليها وكذلك بإلزام الجهة التي أمثلها بالرســـوم والمـــصاريف وأتعـــاب المحاماة.

وفي ذلك نجد إن مدير تسجيل أراضي جنوب عمان الذي يمثله المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته مدعى عليه في الدعوى التي أقامتها المدعية للمطالبة بإبطـــال إجـــراءات المزاودة والتنفيذ على قطعة الأرض المشار إليها في لائحة الدعوى ، وحيث إن مـــن يقـــوم بإجراءات المزاودة هم موظفو الحكومـــة ، وحيث إن المحكمـــــة توصـــلت إلـــى إبطـــال الإجراءات التي تمت على قطعة الأرض موضوع الدعوى وإن المدعيـــة ربحـــت دعواهـــا لا يعني ذلك أن يحكم على المدعـــى عليـــه (الخزينـــــة) بالرسوم والمصاريف وأتعـــاب المحاماة كونه الخاسر لأنه لم يصدر عنه خطأٌ موجب لتكبيد الخزينة بتلك الرسوم والنفقـــات والأتعاب ، مما يجعل هذا السبب وارداً على الحكم المميز ويستوجب نقضه .

ورداً علـــى أســـــباب التمييـــــز الثانـــــــي وجميعها مؤداها واحد مـــن حيث تخطئة محكمة الاستئناف بمخالفتها للقانون والواقع والاجتهادات القـــضائية واعتبارهـــا التبليغات بواسطة رجال الأمن باطلة ، علماً بأن الإجراءات المتخـــذة فـــي تنفـــيذ الدين تمت

بصورة موافقة للقانون ولأحكام المادة (١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولـــة تأمينـــاً للدين وتخطئتها في تطبيق وتأويل القانون وبالنتيجة التي توصلت إليها وأن حكمها مبني على عيب في الاستدلال .

وفي ذلك وعلى ضـــوء قـــيام محكمـــة الاســـتئناف اتبـــاع قـــرار النقض الصادر عن محكمـــتنا رقم (٢٠٠٨/١٨٧٢) بتاريخ ٢٠٠٩/٦/٧ ، ثبت لها من خلال شـــهادة لمـــن يهمه الأمر الصادرة عن مدير تسجيل أراضي جنوب عمـــان رقـــم (٣٢٩/٢٤/١) تـــاريخ ٢٠١٠/١/١٤ أن قطعة الأرض رقم (٥٥٨) حوض رقم (٢) من أراضي قريـــة أم قـــصير والمقابلين موضوع ســـند تأمين الدين آلت ملكيتها بموجب معاملة (بيع تنفيذ دين) بموجـــب مستند رقـــــــم (٣٥) تاريخ ٢٠٠٦/٩/٢٥ إلى بنك القاهرة عمان ومـــا زالـــت مـــسجلة باسمه ، إلا أن محكـــمة الاســـتئناف ورغـــم اتباعـــها النقـــض لم تكلـــف نفـــسها عنـــاء التحقق فيـــما إذا تـــم إحداث أي إنشـــاءات جوهريـــة على هـــذه القطعـــة مـــن قبـــل البنـــك الـــذي أحـــيلت إليـــه وسجلت باســـمه ، الأمـــر الـــذي يجـــعل ما توصـــلت إليـــه بحكمـــها المميـــز جـــاء سابقاً لأوانه ومخالفاً للقانون وهذه الأسباب واردة عليـــه ويقتـــضي نقضه .

لهـــــــــــــذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض الحكم المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى ومن ثم إصدار الحكم المناسب)) .

لدى إعادة الدعوى إلى محكمة الاستئناف أعيد تسجيلها تحت الـــرقم (٢٠١١/٥٧٥١) وبعد أن اتبعت النقض واستكملت إجراءات التقاضـــي أصـــدرت بتـــاريخ ٢٠١١/١٠/٢٠ قرارها بالدعوى قضت فيه برد الاستئنافين وتأييد القرار المستأنف مع تضمين المستأنفة في الاستئناف الثاني (شركة بنك القاهرة) الرسوم والمصاريف ومبلغ (١٢٥) ديناراً أتعـــاب محاماة عن المرحلة الاستئنافية .

لم يرتضِ مساعد المحامي العام المدني ، وشركة بنك القاهرة / عمان بقضاء محكمـــة الاستئناف فطعنا فيه تمييزاً ، وكانت محكمتنا بتاريخ ٢٠١٢/٥/٣٠ قـــد أصـــدرت حكمـــاً برقـــــم (٢٠١١/٤٤٩٨) توصلت فيه لما يلي :

((وفـــي الـــرد علـــى أســـباب الطعـــنين التمييـــزيين :

وعـــن الطعـــن المقـــدم مـــن شركـــة بـــنك القاهـــرة / عـــمان وعـــن كافـــة أســـباب الطعـــن التي تنصب جميعها على تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها وأن القرار محل الطعن جاء مخالفاً للقانون رقـــم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ والقانون المعدل رقـــم (٨) لسنة ٢٠٠٩ وبتفسير وتأويل النصوص القانونية بهذين القانونين وأن المحكمة لم تتقيد بالاستثناءات الواردة فـي المـادة (١٥/ ٣ /ج) .

وفي ذلك نجد رداً على هذه الأسباب أن المدعية أقامت دعواها لدى محكمـة البدايـة بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٥ ، وصدر قرار المحكمة بتاريخ ٢٠٠٧/٧/١٠ وأنه أثناء نظرها لدى محكمة الاستئناف صدر القانون رقـــم (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 كما تضمن القانون المعدل إلغاء المـادة (١٥) مـن القانـــون الأصـلي واستحدث نص جديد للمادة (١٥) جاء فيه ما يلي :

الفقرة ٣ : أ : تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام هذا القانون صحيحة ومنتجة لآثارها .

ب. تسري أحكام البند (أ) من هذه الفقرة على ما لم يكن قد تم الفصل فيه مـن القـضايا المنظورة أمام المحاكم .

وحيث إن هذا القانون المعدل يطبق وفقاً للبند (ب) من الفقرة الثالثة بأثر فوري على القضايا المنظورة أمام المحاكم ، وبما أنه قد بدأ نفاذ القانون المعدل في ٢٠٠٩/٣/١ وكانت الدعوى منظورة لدى محكمة البداية فهو ينطبق عليها .

وإن هذا 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 تمـــت بها وأجرتها دائرة التسجيل تعتبر صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية حيث لـــم يطعـــن فيهـــا بالتزوير وفقاً للمادة (١٥/٣/أ) من القانون .

أما الاستثناء الذي أورده المشرع في المادة (١٥/٣/ج) من القانون المعدل فقد جاء نصه كما يلي :

يستثنى من أحكام البندين (أ و ب) من الفقرة (٣) التبليغات المتعلقة بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول الذي كان مسجلاً باسم المحال عليه العقار قبل تـــسعين يومـــاً مـــن تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون وبدون إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية عليه .

وحيث إن تطبيق الاستثناء من أحكام البندين (أ و ب) من الفقرة الثالثة مـــن المـــادة (١٥) يعني عدم اعتبار التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل قبل نفاذ أحكام هـــذا القـــانون صحيحة ومنتجة لآثارها ، وبمعنى آخر يمكن الطعن في بطلان الإجراءات وإقامة الدعوى للحكم بعدم صحة التبليغات إذا تحققت شروط الاستثناء المذكورة حينئذٍ يجوز للمحكمـــة أن تقضي بصحة أو عدم صحة التبليغات وفقاً لوقائع الدعوى . إلا أن تطبيق هـــذا الاســـتثناء رهن بتوافر شرطين :

الأول : إن المال غير المنقول كان مسجلاً باسم المحال عليه العقار قبل تسعين يوماً مـــن نفاذ أحكام القانون المعدل وبما أن القانون المعدل أصبح نافـــذاً فـــي ٢٠٠٩/٣/١ فيجب أن يكون العقار مسجلاً قبل تسعين يوماً من هذا التاريخ أي خلال التـــسعين يوماً السابقة لنفاذ القانون أي خلال الفترة ما بين ٢٠٠٨/١٢/١ وحتى ٢٠٠٩/٣/١ وعليه فإن العقار الذي سجل في تلك الفترة يمكن الطعن في إجـــراءات التبليغـــات التي تمت بإجراءات تنفيذه لأن تسجيله يكون حديثاً عند نفاذ القانون ولـــن يـــضار المشتري من دعوى إبطال التبليغات إذا أقيمت ضده .

الثاني : أن لا يكون قد جرى إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية على هذا العقار ، ففـــي هذه الحالة لن يضار المشتري من دعوى إبطال التبليغات .

وبالنتيجة أن يكون التسجيل قد تم قبل أكثر من تسعين يوماً أي قبـــل ٢٠٠٨/١٢/١ فيطبق القانون المعدل المتضمن صحة التبليغات . أما إذا كان التسجيل قد تم قبل أقـــل مـــن تسعين يوماً أي بعد ٢٠٠٨/١٢/١ فيطبق الاستثناء الذي يجيز الطعن في التبليغات إذا توافر شرط عدم استحداث منشآت .

وعليه وعلى ضوء ما تقدم : وطالما أن إحالة العقار موضوع هذه الدعوى كان قد تم قبل ٢٠٠٨/١٢/١ وأن الثابت أنه أحيل إحالة قطعية على المزاود بنـــك القـــاهرة / عمـــان بتاريخ ٢٠٠٦/٧/١٣ ، فإن القانون المعدل ينطبق عليها بمعنى أن التبليغات التي تمت فيهـــا صحيحة ومنتجة لآثارها طالما لم يطعن فيها بالتزوير (**تمييز حقوق ٢٠١٠/١٦٢٣ هيئة عامة**) .

وحيث خلص القرار المطعون فيه إلى نتيجة مغايرة فإن ما أثير بهذه الأسباب يرد عليه مما يتعين نقضه .

وعـــــن الطعـــــن التمييـــــزي المقـــدم مـــن مســـاعد المحامـــــي العـــــام المدنـــــي :

وعـــــن كافـــــة أســـــباب الطعـــــن فإنه وعلى ضوء ما توصلنا إليه بردنا على أسباب الطعن المقدم من شركة بنك القاهرة / عمان وفي ردنا على أسباب ذلك الطعن ما يكفي للرد على هذه الأسباب فنحيل إليها تحاشياً للتكرار .

لـــــــــــــــذلك نقـــرر نقض القرار المطعون فيـــه وإعـــادة الأوراق إلـــى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني)) .

لدى إعادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف سجلت تحت رقم (٢٠١٢/٢٣١٣١) .

وبتاريـــــــخ ٢٠١٢/١٠/٢٣ أصدرت حكماً قضت فيه عدم اتباع النقض والإصـــرار على القـــــرار السابق القاضي برد الاستئنافين وتأييد القرار المستأنف وتضمين المـــستأنفة الرسوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هذه المرحلة .

لم يقبل المدعى عليهما مساعد المحامي العام المدني وبنك القاهرة عمان بهـذا القـــرار فطعنا فيه تمييزاً .

كانت محكمة التمييز بموجب القـــرار رقـــم (٢٠١٣/١٥٦٨) تـــاريخ ٢٠١٣/١٠/٩ قضت:

((بالرد على أسباب التمييزين وحول النقض :

نجد إن الهيئة العادية لمحكمة التمييـــز وبقرارهـــا رقـــم (٢٠١١/٤٤٩٨) الـــصادر بتاريـــــــــخ ٢٠١٢/٥/٣١ كانت قد نقـــضت القـــرار وأعـــادت الأوراق إلـــى محكمـــة الاستئناف بحدود النقض المشار إليه.

وبعد أن أعيدت الأوراق إلى محكمة الاستئناف قررت عدم اتباع الـــنقض والإصـــرار على القرار السابق .

وحيث نجد إن الجهة المدعية أقامت دعواها لدى محكمة البداية بتـــاريخ ٢٠٠٦/١٢/٥ وصدر قرار المحكمة بتاريخ ٢٠٠٧/٧/١٠ وأثناء نظرها لدى محكمة الاســـتئناف صـــدر القانون رقـــــــــــم (٨) لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأمينـــاً للدين رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ وقد بدأ نفاذ هذا القانون المعدل بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١ وتضمن القانون المعدل إلغاء المـــادة (١٥) من القانون الأصلي حيث وضع نـــص جديـــد للمـــادة (١٥) المذكورة جاء فيها ما يلي الفقرة (٣) :

((أ- تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام القانون صحيحة ومنتجة لآثارها .

ب- تسري أحكام البند (أ) من هذه الفقرة على ما لم يكن قد تم الفصل فيه من القضايـــا المنظورة أمام المحاكم)) .

وحيث إن هذا القانون المعدل يطبق وفقاً للبند (ب) من الفقرة الثالثة بأثر فوري على القضايـــا المنظورة أمام المحاكم ، وحيث بدأ نفاذ القانون المعدل في ٢٠٠٩/٣/١ وكانـــت الدعوى منظورة أمام المحاكم فهو ينطبق عليها بأثر فوري .

وتفسير هذا النص بصفته المعدلة كما وردت في القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ يقتضي اعتبـــار جميع التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل في معـــاملات تنفيـــذ ســـندات الـــدين صحيحـــة ومنتجـــة لآثارها القانونية بغض النظر عن كيفية حصول هذه التبليغات وعلـــى ضوء هذا التعديـــل الـــــذي ينطبق على هذه الدعوى فإن جميع التبليغات بهـــا وأجرتهـــا تسجيل الأراضي تعتبر صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية حيث لم يطعن فيها بالتزوير وفقـــاً للمادة (٣/١٥ / أ) من القانون .

أما الاستثناء الذي أورده المشرع في المادة (٣/١٥/ج) وفقاً للقانون المعدل فقد جـــاء النص فيه:

(.... يستثنى من أحكام البندين (أ و ب) من هـــذه الفقـــرة التبليغـــات المتعلقـــة بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول الذي كان مسجلاً باسم المحال عليه العقار قبـــل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون وبدون إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية عليه ...) .

نشير ابتداءً إلى أن تطبيق الاستثناء من أحكام البندين (أ و ب) من الفقـــرة (٣) مـــن المادة (١٥) يعني عدم اعتبار التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل قبل نفاذ أحكـــام هـــذا القانون صحيحة ومنتجة لآثارها وبمعنى آخر يمكن الطعن بـــبطلان الإجـــراءات وإقامـــة

الدعوى للحكم بعدم صحة التبليغات إذا تحققت شروط الاستثناء وحينئذ للمحكمة أن تقـــضي بصحة أو عدم صحة التبليغات وفقاً لوقائع الدعوى وتطبيق الاستثناء رهن بتوافر شرطين :

الشرط الأول : أن المال غير المنقول كان مسجلاً باسم المحال عليه العقار قبل تـــسعين يوماً من نفاذ أحكام هذا القانون .

وبما أن القانون المعدل أصبح نافذاً في ٢٠٠٩/٣/١ فيجب أن يكون العقار مسجلاً قبل تسعين يوماً من نفاذ القانون .

وعليه فإن العقار الذي سجل في تلك الفقرة يمكن الطعن في إجراءات التبليغات التـــي تمت بإجراءات تنفيذه لأن تسجيله يكون حديثاً عند نفاذ القانون ولن يضار المـــشتري مـــن دعوى إبطال التبليغات .

الشرط الثاني : أن لا يكون قد جرى إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية علـــى هـــذا العقار فهذه الحالة لا يضار المشتري من دعوى إبطال التبليغات لأنه لا يكون قد أجرى أية إنشاءات أو تحسينات جوهرية على العقار ، وعليه فإن كان التسجيل قبل أكثر من تـــسعين يوماً أي قبل ٢٠٠٨/١٢/١ فيطبق القانون المعدل المتضمن صحة التبليغات أمـــا إذا كـــان التسجيل قد تم قبل أقل من تسعين يوماً أي بعد ٢٠٠٨/١٢/١ فيطبق الاستثناء الذي يجيـــز الطعن بالتبليغات إذا توافر شرط عدم استحداث منشآت .

وعليه وعلى ضوء ما سبق بيانه وحيث إن إحالة العقار موضوع الدعوى كان قد تـــم قبل ٢٠٠٨/١٢/١ وأنه أحيل إحالة قطعية على المزايـــد بنـــك القـــاهرة عمـــان بتـــاريخ ٢٠٠٦/٧/١٣ فإن القانون المعدل ينطبق عليها بمعنى أن التبليغات التي تمت فيها صـــحيحة ومنتجة لآثارها القانونية طالما لم يطعن فيها بالتزوير .

(راجع قرار تمييز هيئة عامة رقم ٢٠١٠/١٦٢٣ تاريخ ٢٠١٢/٣/٦) .

وحيث خلصت محكمة الاستئناف إلى خلاف ذلك فيكون قرارهـــا فـــي غيـــر محلـــه ومستوجباً للنقض لورود أسباب التمييزين عليه .

لـــــــــــــــــــهذا وتأسيساً لما تقدم نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى مصدرها للامتثال لقرار النقض)).

بعد النقض والإعادة أعيد قيد الـدعوى مجـدداً لـدى محكمـة الاسـتئناف سـجلت برقـــــم (٢٠١٣/٣٩٥٠٩) وبعد تلاوة قرار النقض رقم (٢٠١٣/١٥٦٨) تـاريخ ٢٠١٣/١٠/٩ الصادر عن الهيئة العامة ومطالعة الفرقاء حوله قررت محكمـة الاسـتئناف اتباع النقض وبتاريخ ٢٠١٤/١٠/١٦ أصدرت حكمها الذي قضت فيه عملاً بأحكام المـادة (٣/١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية قبول الاستئنافين موضوعاً وفـسخ القـرار المستأنف ورد دعوى المدعية وتضمينها الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي توزع مناصفة فيما بين المستأنفين .

لم ترتضِ شركة التبغ والسجائر الأردنية المساهمة العامة تحت التصفية يمثلهـا لجنـة التصفية بالحكم الاستئنافي فطعنت فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠١٤/١١/٤ ضمن المدة والتي تبلغها وكيل المميز ضدها شركة بنك القاهرة عمان وقدم لائحة جوابية طلـب فيهـا رد التمييـز موضوعاً كما تبلغها مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته ولم يقدم لائحة جوابيـة وقررت محكمتنا تكليف المميزة بدفع فرق الرسم الذي تم دفعه ضمن المدة .

ورداً علـــى أسبـــاب الطعـن :

وعن الأسبـاب الأول والثانـــي والثالـــث والخامـــس ومفادها تخطئة محكمة الاستئناف بأن قرارها جاء في غير محله لمعالجـــــة مسألة قانونية سـبق وأن اكتـسب الحكم المتعلق بهذه المسألة حكم القضية المقضية .

حيث سبق وأن نظرت هذه الدعوى قبل النقض الأخير الصادر عن الهيئة العامـــــة لمحكمة التمييز مرتين وفي القرارين الصادرين عنها أيدت أن التبليغات الجاريـة لغايـات بيع العقار موضوع الدعوى بالمزاد العلني مشوبة بالبطلان لأن إجراءات البيع تمـت عـن طريق المراكز الأمنية ، وبالتالي ما ذكرناه أصبح أمر مبتوت فيه وطالما تعـرض القـرار المميز لما سبق لمحكمة التمييز وأن بتت به بموجب القرارين الصادرين رقـــــــــــم

(٢٠١٠/٢٣٠٢) تاريخ ٢٠١١/٢/٩ ورقـــــــم (٢٠٠٨/١٨٧٢) تاريـــــــخ ٢٠٠٩/٦/٧ ، فإن ذلك يعني نقضاً لحجية القرارين المذكورين مما يجعـــــل هذا القـــرار في غير محله .

في ذلك نجد إنه على ضوء إصرار محكمة الاستئناف على قرارها رقـــــــــــــم (٢٠١٢/٢٣١٣١) تاريخ ٢٠١٢/١٠/٢٣ وعدم اتباع قرار النقض رقـــم (٢٠١١/٤٤٩٨) الصادر عن الهيئة العادية لمحكمة التمييز بتـــاريخ ٢٠١٢/٥/٣١ انعقـــدت الهيئـــة العامـــة لمحكمة التمييز بموجب القرار رقم (٢٠١٣/١٥٦٨) تاريخ ٢٠١٣/١٠/٩ والذي قضت به بتطبيق أحكام القانون رقـــــــــــــم (٨) لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأمينا للدين رقـــــــــــــم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ والذي بدأ نفاذه بتاريـــخ ٢٠٠٩/٣/١ وتضمن القانون المعدل إلغاء المادة (١٥) من القانون الأصلـــــــــــــي ووضع نص جديد للمادة (١٥) المذكورة .

وبما أن هذا القانون أي القانون المعدل وفقاً للبند (ب) من الفقرة الثالثة يطبـــق بـــأثر فوري على القضايا المنظورة أمام المحاكم حيث بدأ نفاذ القانون المعدل بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١ وكانت الدعوى منظورة أمام المحاكم فإن هذا القانون ينطبق عليها بأثر فوري .

وحيث اتبعت محكمة الاستئناف قرار الهيئة العامة المشار إليه وتوصلت بعد تطبيقهـــا لأحكام المادة (١٥) سالفة الإشارة بكافة بنودها وراعت الاستثناءات الـــواردة فيهـــا بـــأن العقار موضوع الدعوى تم إحالته إحالة قطعية قبل ٢٠٠٨/١٢/١ وأنه أحيل على المزايـــد الأخير بنك القاهرة عمان بتاريخ ٢٠٠٦/٧/١٣ وتوصلت إلى أن التبليغات قد تمت صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية طالما لم يطعن فيها بالتزوير فتكون قد طبقت القانون تطبيقاً سليماً .

أما بشأن ما يجادل به وكيل الطاعنة بأن القرارين الصادرين بهذه الدعوى قبل رؤيتهـــا من الهيئة العادية يعتبر بحكم القضية المقضية فإنه لا أثر لهذين القرارين على ضوء صدور قرار الهيئة العامة وبالدعوى ذاتها المنظورة مما يتعين رد هذه الأسباب .

وعن السبب الرابع ومفاده جاء القرار المميز في غير محله لأن قانون وضع الأمـــوال غير المنقولة تأميناً للدين المعدل ينص صراحة على استثناء الدعاوى التي تقام خلال تسعين يوماً من تاريخ صدور القانون المعدل من إبطال إجراءات التبليغ الجـــاري للبيـــع بـــالمزاد العلني بحيث اعتبر هذه التبليغات صحيحة ما لم يطعن فيها بالتزوير ، أما الـــدعوى التـــي أقيمت قبل التسعين يوماً من صدور القانون المعدل فإن التبليغات الجارية بوساطة المراكـــز الأمنية تعتبر باطلة وهو أمر مقرر بموجب النص القانوني .

في ذلك نجد إن اجتهاد محكمتنـــا قـــد اســـتقر منـــذ صـــدور قـــرار الهيئـــة العامـــة رقـــــــــــــــــم (٢٠١٠/١٦٢٣) تاريخ ٢٠١٢/٣/٦ والـــذي تـــم بموجبـــه الرجوع عن أي اجتهاد سابق مخالف والذي اعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام هذا القانون صحيحة ومنتجة لآثارها والذي ابتدأ تنفيذه بأثر فوري على القضايا المنظورة أمام المحاكم ما لم يطعن فيها بالتزوير ، وحيث توصـــلت محكمـــة الاستئناف لذلك مما يتعين رد هذا السبب.

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

قراراً صدر بتاريخ ٢٢ ذي القعدة سنة ١٤٣٦ هـ الموافق ٢٠١٥/٩/٦م.

==========

عضـــــو	**عضـــــو**	**برئاسة القاضي نائب الرئيس**
عضـــــو	**عضـــــو**	**عضـــــو**
عضـــــو	**عضـــــو**	**عضـــــو**

رئيس الديوان

دقـــق ب . ع