

محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ١٠٥٢ / ٢٠١٩

الملكية الأردنية الهاشمية  
وزارة العدل  
قرار  
 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 أحمد المومني .  
وعضوية القضاة السادة

التم بيز الأول :

الحمد لله رب العالمين

بنك الإسكان للتجارة والتمويل .

وكيله المحامي عمر شرایری .

المميـزـةـ:ـ ٥ـ١ـ حـسـنـ عـبـدـ اللهـ دـاـخـلـ عـادـيـ الـبـشـيرـ .ـ وـكـيلـهـ الـمـحـامـيـ فـيـصـلـ السـرـحانـ .ـ

## التمرين الثاني :

المقدمة

مساعد المحامي العام المدني / إربد .

الحادي عشر

حسن عبد الله داخل عادي البشير .

وكيله المحامي فيصل السرحان .

بتاريخ ١٧ و ١٨ / ٢٠١٦ تقدم المميزان بهذين التمييزين للطعن في قرار محكمة استئناف إربد الصادر في القضية الاستئنافية رقم (٢٠١٥/١٢٤٧١) تاريخ ٢٠١٦/١/١٠ المتضمن الإصرار على قرارها السابق وعدم اتباع النقض .

طالبين قبول التمييز شكلاً وموضوعاً ونقض القرار المطعون فيه للأسباب المبسطة بالتحتى التمييز :

وتتلخص أسباب التمييز الأول بما يلى :

أولاً : أخطأ المحكمة في قرارها بسبب عدم مراعاتها للقانون رقم (٢٠٠٩/٨) والقرارات الصادرة عن محكمة التمييز ومنها القرار رقم (٢٠١٠/٥٥٤) تاريخ ٢٠١٠/٣/٧ .

ثانياً : أخطأ المحكمة في قرارها بسبب عدم مراعاتها للقانون رقم (٢٠٠٩/٨) من جهة صحة التبليغات والآثار التي ترتب نتيجة هذه التبليغات ذلك أن صحة تبليغ تقرير وضع اليد ومضي المدة القانونية وعدم الاعتراض عليه حسب الإجراءات المتبعة في حينه يجعل منه ورقة رسمية لا يجوز الطعن به إلا بالتزوير ومن جهة أخرى إن إجراء خبرة جديدة مخالفة للقانون لعدم القانونية من إجرائها لاختلاف الزمن بين الخبرة التي أجرتها دائرة الأراضي عام ١٩٩٩ التي جرت في ٢٠١٤ أي بمرور ١٥ عاماً .

ثالثاً : أخطأ المحكمة بالتطبيق السليم للقانون من جهة عدم مراعاة الأسباب الموجبة للقانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ ( مبدأ استقرار المعاملات ) .

رابعاً : أخطأ المحكمة بالتطبيق السليم للقانون من جهة عدم تتحققها من أيّة منشآت أو مستحدثات على العقار موضوع الدعوى .

خامساً : أخطأ المحكمة بإلزام البنك بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة إذ وعلى فرض وجود خطأ بتنفيذ المعاملة مع عدم التسليم فإن مديرية الأراضي تتحمل أي أخطاء في معرض تنفيذ معاملة البيع .

وتخلص أسباب التمييز الثاني في الآتي :

أولاً : أخطأت محكمة الاستئناف بعدم اتباع النقض والإصرار على القرار .

ثانياً : أخطأت محكمة البداية بالنتيجة التي توصلت إليها و جاء قرارها غير معلل التعليل الوافي ولم تناقش دفوع وبيانات الجهة المدعى عليها .

ثالثاً : أخطأت المحكمة بعدم رد الدعوى لعنة عدم توافر الخصومة حيث إن مدير تسجيل أراضي المفرق لا ينتمي خصماً للمدعى في هذه الدعوى .

رابعاً : أخطأت محكمة الدرجة الأولى بعدم رد الدعوى لعدم الإثبات حيث لم يتقدم المدعى بأية بينة قانونية تثبت دعواه وترتبط المدعى عليها بما يدعي في لائحة دعواه إن كافة البيانات الخطية المقدمة من قبلها لا تثبت أي واقعة من وقائع الدعوى والمدعى عليها قد تقدمت بالبينة الكافية لرد الدعوى .

خامساً : إن قيود دائرة الأراضي والمساحة الصادرة بمقتضاهما سندات التسجيل هي قيود رسمية لا تقبل الطعن إلا بالتزوير .

سادساً : وبالتأويب ، فقد أخطأ المحكم ببطلان العقد وذلك أن المدعى يملك حصرياً بقطعتي الأرض موضوع الدعوى وأنه وبتاريخ ٢٠٠٧/١٥ قام المدعى عليه الثاني محمد فالح القبلان بتنظيم وكالات عدلية ( مزورة ) لا تحمل توقيع المدعى لدى كاتب عدل إريد تفويضه التصرف بكل حصن المدعى بقطعتي الأرض موضوع الدعوى حيث قام المدعى عليه المذكور ببيع حصن المدعى بقطعتي الأرض بموجب الوكالات لأشخاص آخرين ثم جرى بيعه من جديد حتى انتهت إلى ما هي عليه فأقام المدعى هذه الدعوى مطالبًا بإبطال عقود البيع وسندات التسجيل الصادرة بمقتضاهما .

سابعاً : أخطأ المحكم بإبطال عقود البيع ذلك أن المدعى عليها تقوم بأداء واجبها بنقل الملكية بناءً على الطلب ووفقاً للأصول وأحكام القانون ووفقاً لمستدات قانونية صحيحة صادرة عن جهات مختصة لم يتم الطعن فيها .

آنذاك وبالتالي لا علاقة له بهذه الدعوى وأنه لا ينتصب فيها كما أن المشتري حسن النية وهو أولى بالرعاية وعلى فرض صحة ادعاء المدعي - مع عدم التسليم بصحة دعواه- فإنه لا يعلم دائرة الأراضي المختصة والكافة بما جرى بمواجهته .

ثامناً : قرار المحكمة غير مطل تعليق لا قانونياً ومخالفاً لنص المادتين ( ١٦٠ و ١٨٨ ) من قانون أصول المحاكمات المدنية .

\* وبتاريخ ٢٠١٦/٢/٢١ قدم وكيل الممیز ضده بالتمییز لاثنتین جوابیین طلب في ختام كل منهما قبولها شكلاً ورد التمییز موضوعاً.

## الـ رـار

---

بالتدقيق والمداولة نجد إن وقائع هذه الدعوى تتلخص في أنه بتاريخ ٢٠٠٩/١١/٢٣ أقام المدعي حسن عبد الله داخل عادي البشير الدعوى البدائية الحقوقية رقم ( ٤٩٣ ) لدى محكمة بداية حقوق المفرق ضد المدعي عليهما :

١- بنك الإسكان للتجارة والتمويل

٢- دائرة الأراضي والمساحة - مديرية تسجيل أراضي المفرق - يمثلها المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته .

المطالبـة ببطلان تبليغات وفسخ إجراءات مزاد مقدراً دعواه بمبلغ سبعة آلاف وتسعمئة دينار ( ٧٩٠٠ ) دينار ومؤسسـاً دعواه على الواقع التالية :

أولاً : المدعي مدين للمدعي عليه ( بنك الإسكان للتجارة والتمويل ) بمبلغ سبعة آلاف وتسعمئة دينار ( ٧٩٠٠ ) دينار بموجب سند الدين رقم ( ١٩٩٤/٩٧ ) تاريخ ١٩٩٤/٣/٨ والمرهون بموجبه قطعة الأرض رقم ( ٣١ ) حوض رقم ( ٤ ) سما السرحان من أراضي المفرق .

ثانياً : قام المدعي عليه ( بنك الإسكان للتجارة والتمويل ) بتنفيذ سند الرهن رقم ( ١٩٩٤/٩٧ ) تاريخ ١٩٩٤/٣/٨ بواسطة الجهة المدعي عليه دائرة الأراضي والمساحة مديرية تسجيل أراضي المفرق ) بموجب قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين .

ثالثاً : قام المدعي عليهم وأثناء تنفيذ سند الدين رقم ( ١٩٩٤/٩٧ ) بمخالفة أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وقانون التنفيذ .

بتاريخ ٢٠١٢/٥/٢٤ وفي القضية رقم ( ٢٠١٢/٤٩٣ ) أصدرت محكمة بداية حقوق المفرق قرارها المتضمن :

- ١ عملأً بأحكام المادتين ( ١٣ و ١٥ ) من قانون وضع الأموال غير المنقوله تأميناً للدين الحكم بإبطال معاملة الانتقال رقم ( ٩٤/٩٧ ) تاريخ ١٩٩٤/٣/٨ الجارية أمام مدير تسجيل أراضي المفرق المتعلقة بحصص المدعي ( حسن عبد الله داخل عادي البشير ) بقطعة الأرض رقم ( ٣١ ) حوض رقم ( ٤ ) سيما من أراضي سما السرحان التابعة إلى مديرية تسجيل أراضي المفرق وإبطال سند التسجيل الصادر بمقتضاهما وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل ذلك .

- ٢ تضمين المدعي عليه بنك الإسكان والتمويل الرسوم والمصاريف ومبانٍ خمسة دينار أتعاب محاماً باستثناء مدير تسجيل أراضي المفرق لعدم ثبوت قيام أي خطأ من جانبه .

لم يرتض مساعد المحامي العام المدني وبنك الإسكان للتجارة والتمويل بالقرار فطعنا فيه استئنافاً .

وبتاريخ ٢٠١٤/٤/١٣ وفي القضية رقم ( ٢٠١٢/١١٢٠٩ ) أصدرت محكمة استئناف إربد قرارها القاضي :

برد الاستئنافين موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المدعى عليه (بنك الإسكان للتجارة والتمويل) الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعى في مرحلة الاستئناف ومبليغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة لصالح المدعى عن هذه المرحلة.

لم يرتضي المدعى عليهما بالقرار الاستئنافي فطعننا فيه تمييزاً.

وبتاريخ ٢٠١٥/٦/٢٤ وفي القضية رقم (٢٠١٥/٦٢٤) أصدرت محكمة التمييز قرارها التالي :  
(( وعن أسباب التمييزين : ))  
وبالنسبة للسبب الثاني من التمييز الأول الدائر حول تخطئة محكمة الاستئناف  
بعدم رد الدعوى عن دائرة تسجيل أراضي المفرق لعدم توفر الخصومة .

فإنه وبالرغم من أن ما ورد بهذا السبب من طعن جاء عاماً ومهماً ولا يصلح سبباً للطعن فإن الثابت من أوراق الدعوى أن المدعي حسن عبد الله أقام هذه الدعوى بمواجهة المدعي عليهما بنك الإسكان للتجارة والتمويل ومديرية تسجيل أراضي المفرق للمطالبة بإبطال تبليغات وفسخ إجراءات مزاد متعلقة بتنفيذ سند الدين رقم (٩٤/٩٧) بتاريخ ١٩٩٤/٣/٨ الواردة على قطعة الأرض رقم (٣١) حوض رقم (٤) سما السرحان من أراضي المفرق التي تمت من قبل مديرية تسجيل أراضي المفرق على اعتبار أن قطعة الأرض المذكورة تقع ضمن دائرة تسجيل أراضي المفرق وأن إجراءات البيع بالمخالفة العلني تمت أمام الدائرة ذاتها فتكون الخصومة والحالة هذه متوفرة والدعوى مقامة بشكل صحيح مما يتعين معه رد هذا السبب .

الحق بالطعن إذا ما شاب إجراءات البيع بالمزاد العلني من عيوب الأمر الذي يتعين معه رد هذا السبب .

وبالنسبة للسبعين الأول والثاني من أسباب التمييز الثاني الدائرين حول تخطئة محكمة الاستئناف بعدم مراعاة القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ وبالخصوص الفقرة الثالثة من المادة (١٥) منه المتعلقة بصحة التبليغات التي أجرتها دائرة الأراضي .

وفي هذا نجد إن المدعي (المميز ضده) حسن عبد الله داخل أقام هذه الدعوى بتاريخ ٢٠٠٩/١١/٢٣ أي بعد نفاذ أحكام القانون المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ الساري المفعول بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١ الذي طبق بأثر فوري الذي تم فيه إلغاء المادة (١٥) من القانون الأساسي (قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣) ووضع نص جديد .

ومن استقراء نص المادة (٣/١٥) من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ المعدلة بالقانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ بالمادة السادسة منه يتبيّن أنه :

- أ- تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل 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 البنددين (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 تحسيفات جوهيرية .

وحيث إن العقار موضوع الدعوى تم تسجيجه باسم المزاود الأخير بنك الإسكان للتجارة والتمويل (المدعي عليه) بتاريخ ٢٠٠٠/٦/٢٦ والدعوى مقامة بتاريخ

٢٠٠٩/١١/٢٣ فتكون جميع التبليغات التي أجرتها دائرة تسجيل أراضي المفرق لإتمام إجراءات البيع بالمخالفة العلني صحيحة وفقاً لأحكام المادة (٣/١٥) المذكورة.

وحيث إن محكمة الاستئناف لم تراع ذلك ولم تناقش مدى انطباق أحكام المادة (٣/١٥) المذكورة على التبليغ موضوع هذه القضية الأمر الذي يجعل من قرارها سابقاً لأوانه ومشوباً بعيوب القصور في التسبيب والتعليق ومستوجباً للنقض لورود هذين السببين عليه.

ذلك دون حاجة للرد على باقي أسباب التمييز  
في هذه المرحلة نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء  
المقتضى القانوني).

لم يرتكب المدعى عليهما بالقرار الاستئنافي فطعنا فيه بهذين التمييزين.  
لدى إعادة القضية إلى محكمة الاستئناف سجلت مجدداً بالرقم  
(٢٠١٥/١٢٤٧١) وبتاريخ ٢٠١٦/١/١٠ أصدرت قرارها المتضمن  
عدم اتباع النقض والإصرار على القرار السابق.

لم يرتكب المدعى عليهما بالقرار الاستئنافي فطعنا فيه بهذين التمييزين.

lawpedia.jo

وعن أسباب التمييز:  
 وبالنسبة للأسباب الأولى والثانية والثالث من أسباب التمييز الأولى والسبب الأول  
من أسباب التمييز الثاني الدائرة حول تخطئة محكمة الاستئناف بعدم اتباع النقض  
 وعدم مراعاة القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ وبالخصوص الفقرة الثالثة  
من المادة (١٥) منه المتعلقة بصحة التبليغات التي أجرتها دائرة الأراضي.

وفي هذا وبالرجوع إلى أوراق الدعوى يتبيّن أن الهيئة العادلة  
لمحكمة التمييز كانت وبقرارها رقم (٢٠١٥/٦٢٤) تاريخ ٢٠١٥/٦/١ قد قررت نقض القرار الصادر عن محكمة استئناف إربد بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٣  
في القضية رقم (٢٠١٢/١١٢٠٩) لأنها لم تناقش مدى انطباق أحكام المادة (٣/١٥)  
من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩.

الساري المفعول بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١ الذي طبق بأثر فوري والذي تم فيه إلغاء المادة (١٥) من القانون الأصلي رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ ووضع نص جديد وأن محكمة الاستئناف وبقرارها المطعون فيه قررت عدم اتباع النقض والإصرار على قرارها السابق.

وبحكمتنا بهيئتها العامة وباستعراضها لأوراق الدعوى يتبين لها أن المميز بنك الإسكان للتجارة والتمويل كان وفي السبب الرابع عشر من أسباب استئنافه قد أثار دفعاً مفاده (.....إن جميع الإجراءات والتبليلات التي تمت على قطعة الأرض موضوع القضية ومعاملة تنفيذ الدين كانت صحيحة ومتغيرة مع النصوص القانونية وتأكيد ذلك ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة (١٥) من قانون وضع الأموال غير المنقوله تأميناً للدين رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ الساري المفعول بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١.....) وإن محكمة الاستئناف لم ترد على هذا الدفع رغم إبراده نص المادة (١٥) المذكورة في قرارها المنقوض.

وحيث إن محكمة التمييز بهيئتها العادية كانت قد أعادت القضية إلى محكمة استئناف إربد لمناقشة ومراعاة مدى انطباق أحكام المادة (١٥) من قانون وضع الأموال غير المنقوله تأميناً للدين رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ الساري المفعول بتاريخ ٢٠٠٩/٣/١ الذي طبق بأثر فوري على التبليلات موضوع تنفيذ سند تأمين الدين موضوع هذه القضية التي ينحصر أثرها في اعتبار التبليلات قبل نفاذ أحكامه صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير ولا يمتد أثرها إلى باقي إجراءات معاملة تنفيذ سند التأمين.

وحيث إن محكمة الاستئناف لم تراع ما جاء بقرار النقض الصادر عن الهيئة العادية لمحكمة التمييز وأصرت على قرارها السابق فيكون إصرارها على قرارها المنقوض واقعاً في غير محله ومخالفاً للقانون مما يتعمّن نقضه لورود هذه الأسباب عليه.

ذلك دون حاجة للرد على باقي أسباب التمييز الأول وأسباب التمييز الثاني واللاحظتين الجوابيتين في هذه المرحلة نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لامثال لقرار النقض في حدود نقطة النقض ومن ثم إصدار القرار المقتضى .

قراراً صدر بتاريخ ٢٣ شوال سنة ١٤٣٧ هـ الموافق ٢٨/٧/٢٠١٦ .

برئاسة القاضي نائب الرئيس

عضو و

عضو و

نائب الرئيس

نائب الرئيس

عضو و  
نائب الرئيس

عضو و  
نائب الرئيس

عضو و  
نائب الرئيس

عضو و  
نائب الرئيس

عضو و



رئيس الديوان

د. ق. ب. ع.