محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية:٢٠٠٩/١٨٠٢

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــــدل

القـــــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم بإسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية

عبدالله الثاني إبن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد نايف الابراهيم

وعضوية القضاة السادة

د. محمود الرشدان ، نسيم نصراوي ، محمد سعيد الشريدة ، قاسم المومني

التمييز الأول :

المميـــــــز: مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته

المميز ضـــده: معتصم لطفي أمين خنفر

وكيله المحامي هيثم الكايد

التمييز الثاني :

المميـــــــزة: شـــــركة البنك التجاري الأردني المساهمة العامة المحـــدودة (بنك الأردن والخليج سابقاً)

وكيلاها المحاميان عماد أبو سلمى ومحمود الغزو

المميز ضـــده: معتصم لطفي أمين خنفر

وكيله المحامي هيثم الكايد

قدم في هذه القضية تمييزان الأول بتاريخ ٢٠٠٩/٤/٥ ومقدم من مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته والثاني بتاريخ ٢٠٠٩/٤/٢٧ ومقدم من شركة البنك التجاري الأردني وذلك للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان في

القضية رقم ٢٠٠٨/٢٣٢٤٣ فصل ٢٠٠٩/٣/٣٠ القاضي: (بفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق مادبا رقم ٢٠٠٣/٥٧ فصل ٢٠٠٤/٤/٢٩ والحكم ببطلان سند تنفيذ الدين وبطلان معاملة التنفيذ المتعلقة به وكافة الإجراءات وذات الصلة بذلك وتضمين الجهة المستأنف عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة بالتساوي ما بين البنك والمحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته) .

وتتلـــــخص أســـباب التمـــــييز الأول بما يلـــــــي :

١- أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها عندما قررت بطـــلان معاملـــة التنفيذ المتعلقة بهذه القضية ذلك أنه بعد صدور القانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٩ القانون المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تاميناً للدين .

٢- وبالتناوب أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها عنـــدما اعتبـــرت أن تنظيم سند الدين موضوع هذه الدعوى قد تم من قبل موظف غير مفوض خطياً مـــن قبل المدير العام .

٣- وبالتناوب أخطأت محكمة الاستئناف التحقق فعلياً من صفة منظم السند لا أن تكلـــف وكيل المستأنف بتقديم مشروحات بذلك أن الذي قام بتنظيم سند الـــدين هـــو شـــخص مفوض ويملك تنظيم مثال هذه السندات.

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

بتاريخ ٢٠٠٩/٤/٢١ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتهـــا قبـــول اللائحة الجوابية شكلاً وموضوعاً ورد التمييز .

وتتلـــــخص أســـباب التمـــــييز الثاني بما يلـــــــي :

١- أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها المميز عندما لم تتحقق من صحة الكتـــاب المقـــدم من وكيل المستأنف كما طلبت منها محكمة التمييز حيث أن المحكمة لمك تتحقق مـــن

صحة الكتاب المقدم من المميز ضده قبل النقض واكتفت بالاشارة إلى ذلـــك الكتـــاب واعتبرته صحيحاً بدون أن تتحقق من صحته.

٢- أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها عندما ذكرت أن الموظف منير الشوابكة ليس لـــه أي ذكر أو توقيع على سند التأمين مدار البحث وذلك في معرض معالجتهـــا للكتـــاب المقدم من (البنك التجاري الأردني) الذي يحمل تاريخ ٢٠٠٨/٦/٤ على الرغم مـــن أن الكتاب مبين فيه انه قد تم تحويل المعاملة إلـــى موظـــف مخـــتص وهـــو منيـــر الشوابكة.

٣- أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها المميز عندما ذكرت أن السند موضوع الدعوى تم توقيعه من قبل عبد الكريم النمر بصفته مدير تسجيل أراضي مادبا الذي قـــام بأخـــذ إقرارات الفريقين ومن ثم التصديق عليه حيث أن هذه النتيجة ليس لهـــا أصـــل فـــي الدعوى .

٤- أخطأت المحكمة عندما اكتفت بالاطلاع على صورة سند الرهن المقدم مـــن المـــدعي معتصم خنفر ابتداءً في هذه القضية وهي النسخة الموقعة من قبل السيد عبـــد الكـــريم النمر وقد غاب عن بالها البطلان لا ينسحب على مستند مرفق امامها فقـــط بـــل أن البطلان الذي قررته سينسحب اثره على كامل معاملة سند الرهن .

٥- أن دائرة الأراضي تقوم بالاحتفاظ بنسخة من سندات الرهن ضـــمن ســـجل خـــاص ليسهل الرجوع إليه عند الطلب من الأطراف أو أي شخص معني وهو مـــا يـــسمى عندهم (الدفتر) وهذه النسخة هي النسخة التي قـــدمت ابتـــداءً لمحكمـــتكم مـــن قبـــل المستأنف (المدعي).

٦- أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها المميز حيث أن ما أشارت إليـــه محكمـــتكم مـــن التحقق من صفة الموظف الذي قام بتنظـــيم ســـند الـــرهن وعلـــى الـــرغم مـــن أن المشروحات التي احضرها الزميل الفاضل والتي تفيد أن الموقع على الـــسند المقـــدم لمحكمتكم هو مساح فإن المشروحات المقدمة من قبل المستأنف عليه والصورة طبـــق الأصل عن سند الرهن المرفق به بدلان على أن الموقع على الـــسند هـــو موظـــف مختص مفوض بالاستماع إلى الإقرارات وتنظيم سندات الرهن وهو الموظف منيـــر الشوابكة وليس المساح عبد الكريم النمر .

٧- أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها المميز حيث أن ما يدل على صحة سند الدين هـــو ما ورد في كتاب مدير أراضي مادبا المؤرخ في ٢٠٠٨/٦/٤ والذي ورد بـــه (بعـــد الرجوع إلى قيود سندات التأمين رقم ٩٨/٥٢٥ تاريخ ١٩٩٨/١١/٨ المعاملـــة رقـــم (٤) تبين البيانات العاملة المذكورة أعلاه قد تم تحويلها بذلك التاريخ من قبـــل مـــدير التسجيل إلى مستمع الاقرار السيد منير الشوابكة حيث قام بـــإجراء التـــأمين حـــسب الأصول وكذلك كتاب مدير عام دائرة الأراضي والمساحة .

لهـــــــذه الأسباب يطلب وكيل المميزة قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

بتاريخ ٢٠٠٩/٥/١٨ قدم وكيل المميز ضده لائحة جوابية طلب في نهايتهـــا قبـــول اللائحة الجوابية شكلاً وموضوعاً ورد التمييز .

القـــــــــــــــــرار

بعـــــــد التدقيق والمداولة قانوناً نجد أن المدعي (المميز ضده) معتـــصم لطفـــي أمين خنفر أقام هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق مادبا بمواجهة المدعى عليهما :

١- شركة بنك الأردن والخليج / الذي حل محله بعد إقامـــة الـــدعوى البنـــك التجـــاري الأردني كخلف قانوني له (المميز).
٢- مدير تسجيل أراضي مادبا بالإضافة لوظيفته.
٣- المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته (المميز).

وذلك للمطالبة بإبطال معاملة تنفيذ سند الرهن رقم ٢٥٨ معاملة رقـــم ٤ المتعلقـــة بقطعة الأرض رقم ١٠ حوض ١٢ من أراضي مادبا مقدراً قيمة الدعوى بمبلغ ٢٥٠ ألف دينار على سند من القول بأنه وبتاريخ ٢٠٠١/٤/٢٥ دون علم المدعي باشـــرت الجهـــة

المدعى عليها بتنفيذ سند الرهن المذكور وبموجب إجراءات وتبليغات مخالفة للأصول والقانون مما اقتضى إقامة الدعوى.

بتاريخ ٢٠٠٤/٤/٢٩ وبعد أن استكملت محكمة البداية إجراءات المحاكمة أصدرت حكمها في الدعوى رقم ٢٠٠٣/٥٧ الذي قضى برد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف ومبلغ ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة.

لم يقبل المدعي بالحكم فطعن فيه استئنافاً وبتاريخ ٢٠٠٧/٦/٢٠ أصدرت محكمة استئناف عمان حكمها في الدعوى رقم ٢٠٠٦/٢٦٤٦ الذي قضى برد الاستئناف وتصديق القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة للمستأنف ضدهما.

لم يقبل المدعي بالحكم فطعن فيه تمييزاً وبتاريخ ٢٠٠٨/٤/٨ أصدرت محكمة التمييز قرارها رقم ٢٠٠٧/٢٨٨٥ الذي قضى بنقض الحكم محل الطعن وإعادة الأوراق إلى مصدرها وذلك للتثبت من صحة البينة التي قدمها وكيل المستأنف (المدعي) وهي الكتاب الصادر عن مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بالوكالة حول الصفة الوظيفية للشخص الذي قام تنظيم سند الدين موضوع الدعوى المدعو عبد الكريم النمر ومدى صلاحيته في تنظيمه.

بعد إعادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف وبعد أن قررت إتباع ما ورد في قرار النقض واستكملت إجراءات المحاكمة أصدرت بتاريخ ٢٠٠٩/٣/٣٠ حكمها في الدعوى رقم ٢٠٠٨/٢٣٢٤٣ الذي قضى بفسخ القرار المستأنف وبذات الوقت الحكم ببطلان (سند تنفيذ الدين) المشار إليه وبطلان معاملة التنفيذ المتعلقة به وكافة الإجراءات ذات الصلة بذلك وتضمين الجهة المستأنف عليها الرسوم والمصاريف ومبلغ ٧٥٠ ديناراً أتعاب محاماة بالتساوي بين الطرفين.

لم يلق القرار قبولاً من المدعى عليها شركة البنك التجاري الأردني المساهمة العامة المحدودة / الخلف القانوني لبنك الأردن والخليج سابقاً فطعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة التمييز المقدمة منها .

كما لم يقبل به مساعد المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته فطعـــن فيـــه تمييـــزاً للأسباب الواردة في لائحة التمييز المقدمة من قبله.

وقدم المميز ضده لائحتين جوابيتين على لائحتي التمييز المقدمة من المميزين يطلب فيهما من حيث النتيجة ردهما.

ورداً على أسباب التمييز المقدم من المميزة شركة البنك التجاري الأردني:

وعن السبب الأول والذي تنعى فيه المميزة على محكمة الاستئناف خطأهـــا بعـــدم التحقق من صحة الكتاب المقدم من وكيل المستأنف حول الموظف الذي نظم سند الـــرهن موضوع الدعوى وصفته وصلاحيته في تنظيمه بشكل أصولي.

وفي ذلك نجد أن دعوى المدعي من حيث الأساس كانت تنصب على الطعـــن فـــي إجراءات تنفيذ سند الرهن موضوع الدعوى من حيث التبليغات التي تمـــت والإجـــراءات الواجب اتباعها لتنفيذ السند وان محكمة البداية ردت دعوى المدعي كما جاء فـــي مقدمـــة القرار .

ولدى الطعن استئنافاً آثار المدعي (المستأنف) طعناً يتضمن أن الموظف الذي قـــام بتنظيم سند الرهن موضوع الدعوى (عبد الكريم محمد الحاج نمر) غير مفـــوض بتنظـــيم وتوقيع ذلك السند إلا أن محكمة الاستئناف ردت هذا الطعن استناداً إلى أنه لم يتم اثارتـــه أمام محكمة البداية.

لدى الطعن تمييزاً في القرار الاستئنافي قررت محكمة التمييز نقض القرار وإعـــادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف للتثبت من موضوع الطعن باعتبار أن صحة تنظـــيم ذلـــك السند يتعلق بالنظام العام وبالتالي يمكن اثارته في أي مرحلة من مراحل المحاكمة.

لدى إعادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف للتثبت من صحة ذلك الطعن قـــدم وكيـــل (المميزة) كتاباً صادراً عن مدير تسجيل أراضي مادبا بشير إلى أنه بعد الرجوع إلى قيود

سندات التأمين رقم ٩٨/٢٥٢ (وهو سند تأمين الدين موضوع هذه الـدعوى) تبـين بـأن المعاملة المذكورة تم تحويلها بذلك التاريخ أي ١٩٩٨/١١/٨ إلى مستمع الإقـرار الـسيد منير الشوابكة حيث قام بإجراء التأمين حسب الأصول وارفق صورة عن سـند التـأمين المذكور المشار إليه في الكتاب .

وحيث تجد محكمتنا من بينات الدعوى أنه بتاريخ ١٩٩٨/١١/٨ كان الموظف منير الشوابكة مفوضاً وفق الأصول بتنظيم سندات تأمين الدين بينما الموظـف (عبـد الكـريم محمد الحاج نمر) لم يكن مفوضاً بذلك وبأن سند تأمين الدين الموجود في معاملـة تنفيـذ سند الرهن يحمل توقيع (عبد الكريم محمد الحاج نمر) فقد توصلت محكمة الاستئناف إلى أن سند الرهن موضوع الدعوى المنظم من الموظف عبد الكريم محمد الحاج نمر يعتبـر باطلاً وتنتزع عنه الصفة الرسمية والتفتت عن كتاب مدير تسجيل أراضي مادبـا تـاريخ ٢٠٠٨/٦/٤ الذي قدمه وكيل المميزة باعتبار أن السند موضـوع الـدعوى موقـع مـن الموظف عبد الكريم .

وحيث تجد محكمتنا أن المميزة أرفقت مع لائحة التمييز كتابـاً توضـيحياً للكتـاب تاريخ ٢٠٠٨/٦/٤ الصادر عن مدير تسجيل أراضي مادبا يشير فيه إلى أن قيود سـندات التأمين رقم ٩٨/٢٥٢ تاريخ ١٩٩٨/١١/٨ المعاملة رقم (٤) – وهو سند التأمين موضوع الدعوى – تبين بأن المعاملة المذكورة قد تم تحويلها بذلك التاريخ من قبل مـدير تـسجيل إلى مستمع الإقرار الموظف منير الشوابكة وعند الرجوع إلى سـندات التـأمين المرفقـة بطلب التأمين الذي بموجبه تم التأمين موقعة ومصدق عليها مـن قبـل الموظـف منيـر الشوابكة علماً بأنه يوجد توقيع على الدفتر من قبل عبد الكريم النمر.

بنـــــاء عليه وحيث أن محكمة الاستئناف التفتت عن بينة رسـمية مقدمـة لهـا ومرفق بها سند تأمين يحمل نفس رقم سند تأمين الدين موضوع الدعوى وموقع عليه مـن شخص مفوض وحيث تم توضيح ذلك في الكتاب المرفق مع لائحة التمييز بعد أن التفتـت عما ورد فيه محكمة الاستئناف الأمر الذي يتوجب معه نقض القرار محل الطعن وإعـادة الأوراق إلى مصدرها للتثبت من الظروف التي أحاطت بتنظيم سند تـأمين الـدين رقـم ٩٨/٢٥٢ تاريخ ١٩٩٨/١١/٨ من حيث مستمع الإقرار على ضوء ما ورد فـي كتـاب

مدير تسجيل أراضي مادبا تاريخ ٢٠٠٨/٦/٤ والكتاب اللاحق المرفق مع لائحة التمييـــز الموضح لمضمون الكتاب المشار إليه .

ووجود توقيع على الدفتر من قبل عبد الكريم النمر ووجود توقيع للمذكور على سند تأمين الدين الموجود في معاملة التنفيذ موضوع الطعن في هذه الدعوى بينما يشير مـــدير تسجيل مادبا في كتابه المشار إليه إلى أن مستمع الإقرار هو الموظـــف المفـــوض منيـــر الشوابكة ودعوة مدير تسجيل أراضي مادبا لجلب أصل المعاملة لاطلاع المحكمة عليهـــا وتقديم شهادته حول السند المشار إليه للوصول إلى الحقيقة الذي يتوجب بناء الحكم عليهـــا في هذه الدعوى.

بناء عليه ودون حاجة للرد على بقية أسباب التمييز أو ما جاء في لائحة التمييز المقدمة من المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته واللائحتين الجوابيتين نقرر نقـــض الحكم محل الطعن وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني.

قـــــراراً صـــدر بتاريـــخ ٢٧ رمضان سنة ١٤٣٠ هـــ المـــــوافق ٢٠٠٩/٩/١٧م

عضـــــــــو **عضـــــــــو** **القاضي المترئس**

عضـــــــــو **عضـــــــــو**

رئيس الديـــــوان

دقـــــق / ر ش