محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية : ٢٠٠١/١٣٣١

رقم القرار :

المملكة الاردنية الهاشمية
وزارة العـــدل

القـــرار

الصادر من محكمة التمييز المأذونة باجراء المحاكمة واصدار الحكم باسم
حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الاردنية الهاشمية
عبدالله بن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد مصباح ذياب .
وعضوية القضاة السادة
محمد عثمان ، محمود دهشان ، بسام العتوم ، فوزي العمري .

المميز : زيد خالد ظاهر الفايز/ وكيله المحامي محمد عصام المومني.
المميز ضدها : رابحه سنيال زيدان صويص/ وكلاؤها المحامون خلف مساعده وعلي عبد الغني ومنتهى حميدات .

موضوع التمييز :

القرار الصادر عن محكمة استئناف عمان في القضية رقم ٢٠٠٠/٢٦١٩ بتاريخ ٢٠٠١/٢/٧ القاضي برد استئناف المميز وتصديق القرار المستأنف وتضمين المستأنف الرسوم والمصاريف ومبلغ ٢٥٠ دينارا أتعاب محاماه .

أما القرار المستأنف رقم ٩٧/١٧٢٠ الصادر عن محكمة بداية عمان بتاريخ ٢٠٠٠/٥/٧ فقد تضمن إبطال سند تأمين الدين رقم ٩٥/٤٤٣ المنظم لدى دائرة تسجيل أراضي السلط بتاريخ ٩٥/١١/١٥ الواقع على قطعة الأرض رقم ٣٠٩ حوض رقم ١٤ من قرية الفحيص ومنع المدعى عليه (المميز) من مطالبة المدعية (المميز ضدها) بمبلغ مائة ألف دينار وتثبيت قرار وقف تنفيذ السند.

قدم المميز هذا التمييز بتاريخ ٢٠٠٠/٣/٢١ بعد أن حصل على قرار تـــأجيل الرســوم بتاريخ ٢٠٠١/٣/١٣ للطعن بالقرار الاستئنافي المشار إليه طالباً نقضه للأسباب التالية :-

أولاً : أخطأت محكمة الاستئناف باصدارها قرار متناقض ومخالف للقانون ، فالمدعيـــه (رابحة) كانت قد نظمت سند توكيل خاص وكلفت بموجبه الوكيل عماد الســـماوي بـــالتصرف المطلق بكامل قطعة الأرض رقم ٣٠٩ حوض رقم ١٤ من أراضي الفحيص بما في ذلك رهنها مما يجعل قيامه برهن القطعة مقابل دين .

ثانياً : وبالتناوب أخطأت محكمة الاستئناف عندما لم تأخذ بما هو وارد في متـــن ســـند التأمين إذ أن تنظيم السند تم بحضور المميز ضدها والسند ناطق بما فيـــه وواضـــح منـــه أن المميز ضدها حضرت أمام مدير تسجيل أراضي السلط ولا يجوز اثبات عكس ما ورد فيـــه إلا بالتزوير .

ثالثاً : أخطأت محكمة الاستئناف بعدم معالجتها وردها على أسباب الاستئناف والدفـــوع المثارة بها ومنها عدم الاستيضاح من المدعية حول قبضها لقيمة الرهن وأن زوجها قام باجراء الرهن بمعرفتها .... الخ .

تبلغت المميز ضدها لائحة التمييز بتاريخ ٢٠٠١/٤/٧ ولم تجب عليها .

الــقـــــــــــــــــــــــــــــرار

بعد التدقيق والمداولة نجد أن وقائع الدعوى ومجرياتها تتلخص في أن المدعية (المميـــز ضدها) تملك قطعة الأرض رقم ٣٠٩ حوض رقم ١٤ أم عليا من أراضي الفحيص .

وبتاريخ ٩٥/١١/١٥ جرى تنظيم سند تأمين دين على القطعة لدى مدير تسجيل أراضي السلط من قبل فريقي المداينة الفريق الأول عماد فرح السماوي كمدين ووكيل للمدعية (رابحـــة سنيال) والفريق الثاني زيد خالد الفايز كدائن ، وتضمن سند التأمين أن المدين استدان من الدائن مبلغ مائة ألف دينار ويحمل سند التأمين الرقم ٩٥/٤٤٣ ورقم المعاملة ٩٥/٢٣ .

وتدعي المدعية أنها تلقت انذاراً من مدير تسجيل أراضي السلط يتضمن أنها اقـــترضت من المدعى عليه (المميز) المبلغ المذكور لقاء تأمينه بالمعاملة المشار إليهـــا ، وتبيـــن لهـــا أن

وكيلها عماد فرح سماوي هو الذي قام بالتوقيع على المعاملة ، وهي تنكر معاملة الدين وتنكـــر أية معرفة لها بالمدعى عليه كما تنكر أي حق لوكيلها بالاستدانه ، فأقامت هذه الدعـــوى لـــدى محكمة بداية عمان ضد المدعى عليه زيد خالد الفايز بتاريخ ٩٧/٥/١١ لإبطال ســـند التـــأمين ومنع المدعى عليه من مطالبتها بالمبلغ وقد استصدرت قراراً بوقف تنفيذ سند التأمين .

وبتاريخ ٢٠٠٠/٥/٧ أصدرت محكمة بداية عمان القرار رقم ٩٧/١٧٢٠ القاضي بإبطال سند تأمين الدين ومنع المدعى عليه من مطالبة المدعية بالمبلغ المدون بالسند وتثبيت قرار وقف التنفيذ .

طعن المدعى عليه استئنافاً بالقرار المذكور فأصدرت محكمة الاســـتئناف القـــرار رقـــم ٢٠٠٠/٢٦١٩ بتاريخ ٢٠٠١/٢/٧ المتضمن رد الاستئناف وتصديق القرار المســـتأنف وهـــو الوارد مفصلاً في مطلع هذا القرار .

لم يرتض المدعى عليه بالقرار الاستئنافي فطعن به تمييزاً بتاريخ ٢٠٠١/٣/٢١ بعد أن حصل على قرار بتأجيل رسوم التمييز بتاريخ ٢٠٠١/٣/١٣.

وعن أسباب التمييز مجتمعة التي تنصب على تخطئة محكمة الاستئناف بما قضت بـــه من تصديق لقرار محكمة البداية .

وفي ذلك نجد أن محكمة الاستئناف قد أسست حكمها على أن الذي استدان مبلـــغ الديـــن البالغ مائة ألف دينار من الدائن زيد الفايز (المميز) هو عماد فرح الســـماوي وكيـــل المدعيـــة (المميز ضدها) الموكل في موضوع التصرف بقطعة أرضها المرهونه لقاء تأمين الدين ، وأن المذكور غير مخول بالاستدانه ووضع الأرض تأميناً للدين ، وأن تصرفه بذلك قد تجاوز حدود وكالته ورتبت المحكمة البطلان على هذا التصرف وواضح من لائحة الدعوى أن المدعية قـــد أنكرت علمها بتصرف وكيلها في هذا الشأن وتنصلت منه ، كما أنكرت أية معرفة لها بـــالدائن زيد الفايز .

وأننا من تدقيق سند تأمين الدين رقم ٩٥/٤٤٣ الجاري على قطعة أرض المدعية (رقـــم ٣٠٩ حوض رقم ١٤ من أراضي بلدة الفحيص) لدى مدير تسجيل السلط نجد أن مطلع وقـــائع السند ورد به ما يلي :-

(بتاريخ ١٩٩٥/١١/١٥ حضر لديّ أنا مدير تسجيل السلط كل من المدين " رابحة سنيال عوان زيدان صويص " بكفالة عقارها المقيمة في الفحيص فريقاً أولاً والدائن زيد خالد ظـــاهر الذياب المقيم في الشميساني فريقاً ثانياً وبمواجهة الشهود والمعرفين والموقعين في ذيله طلبـــوا إليّ أن أنظم سند تأمين بأن الفريق الأول استدان من الفريق الثاني مبلغاً وقدره مائة ألف دينار لا غير بلا فائدة غب الطلب من تاريخ هذا السند وأن الأول وضع أمواله غير المنقولة المحرره أوصافها أعلاه تأميناً للدين المذكور ..... الخ) .

وعند توقيع الأطراف على السند وقّع عن المدعيه تحت كلمة المدين وكيلها " عماد فرح ابراهيم السماوي " بموجب وكالته عنها المنظمة لدى كاتب العدل برقـــم ٩٥/٨١٥٠ وتـــاريخ ٩٥/١٠/٨ التي تخوله كامل التصرفات بقطعة الأرض المذكورة بما في ذلك اجـــراء الرهـــن عليها .

وحيث أن سند التأمين ينطق بما فيه فإنه قد تضمن صراحة أن المدعية " رابحة سنيال " قد حضرت بنفسها لدى مدير التسجيل أثناء معاملة تنظيم سند المداينة وتأمين الدين على أرضها إلى جانب وكيلها مما يعتبر حضورها موافقة واجازة لمحتويات المعاملة مع التنوية بأن المدعو عماد فرح السماوي حسبما ردّده الخصم في مرافعاته هو زوجها إلى جانب كونه وكيلها .

وحيث أن محكمة الاستئناف قد أغفلت واقعة حضور المدعية أثناء عملية تنظيـــم ســـند التأمين وما بني عليها من نتائج فإن قرارها يغدو قاصراً يستوجب النقض وأسباب التمييز وارده عليه .

لذا نقرر بالأكثرية نقض القرار المميز واعادة الأوراق لمصدرها للسير بها على ضوء ما بيناه .

قراراً صدر في ١١ رمضان لسنه ١٤٢٢هـ الموافق ٢٠٠١/١١/٢٦م.

القاضي المترئس

عضو مخالف

عضو

عضو مخالف

عضو

رئيس الديوان

دقق

ت.ح

قرار المخالفة المعطى من القاضي محمد عثمان
في الدعوى التمييزية رقم ٢٠٠١/١٣٣١

بعد الاطلاع على الأوراق ، والتدقيق فيها ، والمداولة قانوناً ، فإني لا أتفق مع الأكثرية المحترمة فيما انتهت إليه ، نتيجة وتسبيباً ،

ذلك أنه لما كان من المقرر بحكم المادة ٨٤٠ من القانون المدني ، إن ولاية التصـــــرف للوكيل لا تثبت إلا بحدود التوكيل .

وبالبناء على ذلك ، فإن التوكيل بالرهن لا يترتب عليه تخويل الوكيل بالاستدانه بالوكالة عن الموكل أو الاقرار بدين عليه ، وإنما يقتصر أثره على تخويل الوكيل بـــأن يرهـــن العيـــن لضمان دين أو التزام على الموكل أو على غيره يلتزمان به لشخص آخـــر ، وبذلـــك يخـــرج الوكيل عن حدود وكالته إذا أقر بأن موكله مدين لشخص ما ، ومثل هذا الاقرار لا ينفذ بحـــق الوكيل .

ولما كان العقد ، أي عقد ، لا يتم إلا بتوافق أرادتين ، أي ايجاب مقترن بقبول ، بحيـــث إذا نشأ خالصاً مما يمكن أن يعتوره من الشوائب التي قد تعمل على بطلانه ، أو ما إلى ذلك من فسخ أو تعديل ، فإن العقد يستكمل قوته الملزمه ويتحتم على كل من المتعاقدين أن يقوم بتنفيـــذ ما التزم به وبحسن نية باعتباره قانونهما الخاص وذلك فيما لا يخالف القانون أو النظام العام أو الأداب العامة .

وتفريعاً على ذلك ، ولما كان للعقد الصحيح المستوف لشروطه ، ما للقانون من الـــزام ، فإن الخطأ في شكل العقد أو وصفه أو آثاره القانونية ، وكل ما يتعلق بالتطبيق القانوني الخاطئ يخضع لرقابة محكمة التمييز ،

ولما كان الثابت من سند الرهن المطلوب الغائه وفكه ، إن انشاءه تم من قبل وكيل المميز ضدها المدعو عماد فرح ابراهيم اشتيوي السماوي استناداً إلى سند الوكالة العدلية الخاصة رقم ٩٥/٨١٥٠ ، وأقر فيه الوكيل باسنداته موكلته لمبلغ مائة ألف دينار من الدائن الممـــيز رهـــن العقار رقم ٣٠٩ حوض ١٤ أم عليا المملوك للمميز ضدها ، ضماناً لسداد هذا الدين .

وترتيباً على ما تقدم ذكره في أعلاه ، من قواعد ، وحيث أن السند بالصيغة الوارد فيهـــا قد حدد حدود الوكالة بحيث لم يمتد ليشمل الحق بالاستدانه للموكله أو له ولا الاقرار بمديونيـــة الموكله للغير ، وبالتالي فإنه لا حق للوكيل ولا يملك ولاية التصرف فيما أقر به في سند الرهن موضوع الدعوى .

ويكون بذلك قد خرج عن حدود وكالته ، مما ينبني عليه عدم نفاذ تصرفه بحق موكلتـــه المميز ضدها لأنه غير مفوض بالاقرار عنها بالدين ، وبطلان سند المداينة والرهن الذي بنـــي عليه ، وعلى ذلك فإن الحكم بتقرير بطلان سند تأمين الدين موضوع الدعوى وفك الرهن ومنع المميز من مطالبة المميز ضدها بالمبلغ المذكور بلائحة الدعوى لا يخالف القانون .

أما القول بأن المميز ضدها حضرت بنفسها لدى مدير التسجيل أثناء معالمة تنظيم ســـند المداينة وتأمين الدين برهن أرضها ، وأن الوكيل هو زوجها ، وأن حضورها والحالـــة هـــذه يعتبر موافقة واجازة منها لمحتويات المعاملة ، فلا أرى هذا الرأي ، ذلك أنـــه لـــم يـــرد فـــي الأوراق أي توقيع على المعاملة ، ولم يرد ما يثبت حضورها أمام مأمور التسجيل ، والثابت أن الوكيل عماد سماوي هو الذي حضر ووقع المعاملة بصفته وكيل المميز ضدها ، والقول بغـــير ذلك يكون تحميلاً لألفاظ العقد بأكثر مما تحتمله .

وحيث أن محكمة الاستئناف فيما انتهت إليه من نتيجة تكون قـــد اســـتخلصت الواقعـــة استخلاصاً سليماً وطبقت عليها القانون تطبيقاً سديداً ، فيكون الطعن غير وارد على قرارها مما يتعين رده .

لهذا أخالف الأكثرية المحترمة فيما ذهبت إليه وأرى رد التميـــيز موضوعـــاً وتصديـــق القرار المميز .

قراراً صدر بتاريخ ١١ رمضان لسنه ١٤٢٢هـــ الموافق ٢٠٠١/١١/٢٦.

العضو المخالف

رئيس الديوان

دقق

ت.ح

قرار المخالفة المعطى من القاضي بسام العتوم
في القضية الحقوقية رقم ٢٠٠١/١٣٣١

أرى وخلافاً لما ذهبت إليه الأكثرية المحترمة أنه وبعد استعراض ملف الدعوى وما قدم فيه من بينات وخاصة الاتفاقية الموقعة بين المميز والمدعو عماد والذي ورد بها اشارة واضحة إلى سند الرهن رقم ٩٥/٤٤٣ من حيث استيفاءه للقيمة الوارده بهـــذا الســـند والاســـتدعاءات المقدمة منه إلى مدير تسجيل أراضي السلط من أجل فك سند الرهن المشار إليـــه والمحفوظـــة جميعها ضمن المبرز م/١ تشير إلى عدم أحقية المميز بما ورد بهذا السند من مطالبـــات هـــذا بالاضافه إلى أن حضور المدعية (المميز ضدها) إلى دائرة التسجيل وقت تنظيم السند المشـــار إليه لا يعني موافقتها على الرهن إذ كان بامكانها توقيعه بنفسها ما دامت حـــاضرة ولا حاجـــة لتوقيع وكيلها عنها على سند بمثل هذه الأهمية .

وعليه وعلى ضوء ما تقدم أرى أن جميع أسباب التمييز غير وارده على القرار المميـــز من حيث النتيجة ومستوجبه الرد .

قراراً صدر بتاريخ ١١ رمضان لسنة ١٤٢٢هـــ الموافق ٢٠٠١/١١/٢٦م.

العضو المخالف

رئيس الديوان

دفع

ت.ح