محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية: ٢٠٠٤/١٧٦٥

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

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 محمد الخرابشة

وعضوية القضاة السادة

د. محمد فريحات، حسن حبوب، خليفة السليمان، محمد طلال الحمصي

المميـــــــزان: ١. مؤسسة العبسي التجارية

٢. زينب محمد عبد الهادي

وكيلهما المحامي الدكتور محمود الكيلاني

المميز ضدهما: ١. البنك العقاري العربي

وكيله المحامي رضوان مبيضين

٢. المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته

بـــتاريخ ٢٠٠٤/٢/٢٣ قـــدم هذا التمييز للطعن بالقرار الصادر عن محكمة استئناف حقـــوق معان وجاهياً اعتبارياً بحق المميزين بتاريخ ٢٠٠٣/١٠/١٩ والمبلغ إليهما بتاريخ ٢٠٠٤/١/٢٥ والمتضمن رد الاستئناف وتأييد الحكم الصادر عن محكمة بداية حقوق العقبة في القضية رقم ٩٦/١٠ بتاريخ ٢٠٠١/٥/٣١.

وتتلخص أسباب التمييز بما يلي :

١. أخطـــأت محكمـــة استئناف معان ومن قبلها محكمة بداية العقبة فيما ذهبتا إليه لجهة القـــول أن مؤسســـة العبسي الفندقية السياحية قامت بتدوير رصيد حسابها باسم شركة العبسي التجارية الفندقية السياحية.
٢. أخطأت محكمة استئناف معان ومن قبلها محكمة بداية العقبة فيما ذهبتا إليه لجهة القول بـــأن الحساب الخاص باسم الشركة العبسي التجارية متمم وتابع للعقد الأصلي المؤرخ في ١٩٩١/٧/١.

٣. أخطأت محكمتا استئناف معان وبداية العقبة فيما ذهبتا إليه لجهة اعتمادهما ما ورد في عقـد الاعـتماد المؤرخ في ٩٤/١٠/٢٤ بأن قطعة الأرض رقم ٦٨ حوض ١٥ من أراضي العقبة ضمان للدين.

٤. أخطـأت محكمـة اسـتئناف معان ومحكمة بداية العقبة فيما ذهبتا إليه لجهة أن ذمة مؤسسـة العبسـي الـتجارية هي ذات ذمة مؤسسة العبسي التجارية الفندقية السياحية وذهلتا من حكم القانون بخصوص استقلال ذمة كل منهما عن الأخرى.

وطلب المميزان قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع قبوله على نحو ما ورد في أسبابه ونقض القرار المميز وإجراء المقتضى القانوني.

وبتاريخ ٢٠٠٤/٣/٧ تبلغ وكيل المميز ضده الأول لائحة التمييـز وقدم بتاريـخ ٢٠٠٤/٣/١٤ لائحة جوابية طلب قبولها شكلاً ورد التمييز شكلاً وبالتناوب رده موضوعاً وتصديق الحكم المميز وتضمين المميزين الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

وتـبلغ ممثل المحامي العام المدني لائحة التمييز بتاريخ ٢٠٠٤/٣/٢٥ ولم يقدم لائحة جوابية .

القـــــــرار

وبعـد التدقـيق والمداولة نجد أن المدعيين (المميزين) كانا وبتاريخ ١٩٩٦/٢/١٥ قد أقاما الدعوى الحقوقية رقم ٩٦/١٠ لدى محكمة بداية حقوق العقبة بمواجهة المدعى عليهما المميـز ضـدهما البـنك العقاري العربي ومدير تسجيل أراضي العقبة بالإضافة لوظيفته بموضوع منع مطالبة المدعى عليه الأول (البنك العقاري العربي) للمدعيين بأية مبالغ مالية وإلغـاء سند تأمين الدين مقابل أموال غير منقولة رقم ٩١/٢٥ رقم المعاملة ٩١/٤ ووقف إجـراءات تنفـيذ سند الدين رقم ٩١/٢٥ التي يقوم بها المدعى عليه الثاني (مدير تسجيل أراضـي العقـبة) كإجراء مستعجل باعتبار التنفيذ من الأمور التي لا يمكن تداركها بفوات الوقت، وقدرا دعواهما بعشرة آلاف دينار لغايات الرسوم.

وتتلخص وقائع دعواهما بما يلي :

١. وضـعت المدعية الثانية العقار رقم ٦٨ حوض ١٥ من أراضي العقبة تأميناً للقروض والسلف والاعتمادات والكفالات والتسهيلات الائتمانية التي ستنشأ أثراً لعلاقات تعاقدية

فـــيما بيـــن المدعية الأولى والمدعى عليه الأول بمبلغ مائة ألف دينار وهو سند تأمين الدين رقم ٩١/٢٥ معاملة رقم ٩١/٤.

٢. نشـــأت العلاقة العقدية فيما بين المدعية الأولى والمدعى عليه الأول من خلال حساب جاري مدين رقم ٥٢٢.

٣. إن تنظـــيم سند الدين رقم ٩١/٢٥ كان ضماناً للتسهيلات التي سيمنحها المدعى عليه الأول بموجـــب كشـــف الحساب رقم ٥٢٢ ولم يكن مقابل مبلغ نقدي تم دفعه لمجرد تنظيم السند.

٤. اقفل الحساب الجاري مدين فيما بين المدعية الأولى والمدعى عليه الأول على نحو تم تسديد كامل الرصيد ولم يبق للمدعى عليه الأول بذمة المدعية الأولى أية أموال.

٥. خلـــط المدعـــى علـــيه الأول علاقاته المصرفية مع المدعية الأولى الناشئة عن عقد الجـــاري مديـــن والمـــنفذ بالحساب رقم ٥٢٢- خلطها - بعلاقاته مع شركة العبسي الـــتجارية الفندقية والسياحية ذات الرقم ٢٧٤٢٣ الناشئة عن عقد آخر نظم فيما بين الطرفيـــن على نحو ليس هناك أي ارتباط مما أوقعه في خطأ اعتقد تأسيساً عليه أن شركة العبسي التجارية الفندقية والسياحية تملك المدعية الأولى ولم ينتبه إلى أن شركة العبســـي التجارية الفندقية مسجلة بالاسم التجاري ذو الرقم ٤٤٦٥٠ ويدعى (مؤسسة العبســـي الـــتجارية والفندقـــية والســـياحية) وهذه المؤسسة تختلف في شخصيتها عن المؤسســـة المدعية وأسمها مؤسسة العبسي التجارية الفندقية المسجلة برقم يختلف عن رقم المؤسسة التي تملكها شركة العبسي كاسم تجاري.

٦. امتـــنع المدعى عليه الأول عن تزويد المدعيين بأي كشف حساب يبين نتيجة علاقاته مع المدعية الأولى.

٧. بادر المدعى عليه الأول بالطلب إلى المدعى عليه الثاني بتنفيذ سند الدين.

٨. وجهـــت المدعـــية الأولـــى إنذاراً عدلياً برقم ٩٥/١٨٦٤ تاريخ ١٩٩٥/٨/٣٠ تطلب بموجـــبه مـــن المدعى عليه الأول بيان رصيدها الدائن أو المدين كما تقدمت المدعية الثانـــية بمشروحات موجهة من محكمة بداية العقبة إلى المدعى عليه الأول لبيان قيمة المطالبة التي يدعيها.

٩. العقـــار الموضوع تأميناً للدين فندق مصنف من الدرجة الأولى في مدينة العقبة مكون مـــن أربـــع طوابق وروف ويحتوي على (٢٥) غرفة ودخله السنوي أكبر من مقدار المبلغ المرهون لأجله.

وطلـــب المميزان بلائحة دعواهما وقف تنفيذ معاملة سند الرهن رقم ٩١/٢٥ والحكم بمـــنع المدعى عليه الأول من مطالبة المدعى عليهما (ويقصد المدعيين) بأية مبالغ وإلغاء سند تأمين الدين رقم ٩١/٢٥ المنظم لدى المدعى عليه الثاني بموجب المعاملة رقم ٩١/٤ وتضمين المدعى عليهم الرسوم والنفقات وأتعاب المحاماة.

نظـــرت محكمـــة الدرجة الأولى الدعوى وخلال إجراءات المحاكمة تم تكليف وكيل المدعييـــن بدفع فرق الرسم وقام بدفعه وفي ضوء البينة المقدمة في الدعوى قضت بتاريخ ٢٠٠١/٥/٣١ بـــرد دعـــوى المدعيين بشقيها وإلغاء قرار وقف إجراءات تنفيذ سند الدين وتضمين المدعيين الرسوم والمصاريف وخمسمائة ديناراً أتعاب محاماة للمدعى عليه الأول وخمسمائة ديناراً أتعاب محاماة لممثل المحامي العام المدني.

ولم يرتض المدعيان بذلك الحكم فطعنا فيه استئنافاً حيث قررت محكمة استئناف حقوق معـــان في القضية رقم ٢٠٠١/١١٤ بتاريخ ٢٠٠٣/١٠/١٩ رد الأسباب من الأول ولغاية الرابع من أسباب الاستئناف وفسخ الحكم المستأنف من جهة حكمه للمستأنف ضدهما بمبلغ خمســـمائة ديـــنار لكل منهما وبذات الوقت الحكم بمبلغ خمسمائة ديناراً للمستأنف ضدهما مناصـــفة عـــن المرحلة الابتدائية ومائتين وخمسين ديناراً مناصفة عن المرحلة الاستئنافية وتأييد باقي الحكم برد دعوى المدعيين بشقيها بمنع المطالبة وإلغاء سند الرهن.

وحيـــث لـــم يرتض المدعيان بالقرار الاستئنافي فقد طعنا فيه تمييزاً للأسباب الواردة بلائحة التمييز.

<u>وعن أسباب التمييز :</u>

<u>وفيما يتعلق بالسببين الأول والثاني فإن البينات المقدمة بهذه الدعوى هي :</u>

١. عقـــد تســـهيلات مـــؤرخ فـــي ٩١/٧/١ بقيمة أربعة آلاف (٤٠٠٠) دينار المدين به (مؤسســـة العبسي التجارية والفندقية بكفالة زينب محمد إسماعيل عبد الهادي بموجب رهن عقار بسند تأمين رقم ٩١/٢٥ (السند موضوع الدعوى).
٢. عقـــد تســـهيلات مـــؤرخ في ٩١/٧/١ بقيمة أربعين ألف (٤٠٠٠٠) دينار المدين به مؤسســـة العبســـي التجارية والفندقية بكفالة زينب محمد إسماعيل عبد الهادي بموجب رهن عقار بسند تأمين رقم ٩١/٢٥ (السند موضوع الدعوى).

٣. عقـــد تســـهيلات مـــؤرخ ٩٣/٤/١٥ بقيمة (٥٦٠٠٠) دينار المدين به شركة العبسي التجارية والفندقية والسياحية ورد به أن الضمان / رهن عقاري.

وفي البند ٢٨ يقر الكفيل أنه وضع عقاره المبينة أوصافه في سند التأمين رقم ٩١/٢٥ تاريخ ٩١/٧/٢ تأميناً لهذا الاعتماد.

وورد بهذا العقد أنه:

يعتبر هذا العقد تابعاً ومتمماً للعقد الأصلي المؤرخ ٩١/٧/١.

٤. عقد تسهيلات مؤرخ ٩٤/١٠/١٤ :

المدين به: شركة العبسي التجارية والفندقية والسياحية

بقيمـــــة: مائة ألف دينار

بضمـــان: رهن عقاري من الدرجة الأولى بقيمة مائة الف دينار

وجاء في البند ٢٨ منه أنه :

يقـــر الكفيل انه وضع عقاره المبينة أوصافه في سند التأمين رقم ٩١/٢٥ تاريـــــخ ٩١/٧/٢ تأميناً لهذا الاعتماد.

وجاء بنهاية العقد ما يلي :

يعتبـــر هـــذا العقد توحيداً للالتزامات المترتبة بذمة الفريق الثاني بحساب جاري مدين والناتجة عن العقود المنظمة بين الفريق الأول والثاني بتاريـــــخ ٩١/٧/١ وتاريـــخ ٩١/٧/١ وبـــتاريخ ٩١/٧/١ وتاريخ ٩٣/٤/١٥ الخاصة بنفس الحساب وأن هذا العقد هـــو عبارة عن توحيد للإلتزامات التي كانت قائمة بحساب الجاري مدين والتي اطلع عليها الفريق الثاني واقر بصحتها.

وتجـــد محكمتـــنا أن المدعية المميزة الثانية زينب لم تنكر صراحة توقيعها على هذه العقود.

ذلك أن وكيل المدعية المميزة قد أشار في مرافعته أمام محكمة استئناف معان (ص١٤ مـــن المحضر) أن المدعية زينب (وضعت عقارها تأميناً لدين ترتب بذمة المستأنفة الأولى مؤسســـة العبســـي وهـــي ملتزمة إلى حين إقفال دين هذه المؤسسة وقد اقفل، ولكنها غير ملتـــزمة بضـــمان ديـــن آخر على عاتق شركة العبسي التجارية لأنها لم توثق عقداً يحمل عقارهـــا التزاماً بسداد دين تلك الشركة، وحتى لو كانت المستأنفة الثانية زينب وقعت على عقد تسهيلات مصرفية على المستأنف ضدها باعتبارها كفيلة لدين شركة العبسي).

ويســـتفاد مـــن هذا القول أن وكيل المدعية زينب ينازع فقط بأنها لم توثق عقداً يحمّل عقارهـــا الـــتزاماً بسداد دين تلك الشركة ، ولو أنها وقعت عقد تسهيلات تكفل به الشركة المذكورة.

واســـتناداً لمـــا تقـــدم وبالرجوع إلى العقد المقصود وهو المؤرخ في ٩٤/١٠/١٤ فقد تضـــمن الاتفاق صراحة على أن الكفيل يقر بأنه وضع عقاره المبينة أوصافه بسند التأمين رقم ٩١/٢٥ تاريخ ٩١/٧/٢ تأميناً لهذا الاعتماد.

وعليه فإن مناط الفصل بهذه الدعوى هو :

هل يرتـــــب الرهن القائم سابقاً أثره فيما يتعلق بالتسهيلات الواردة في العقد المؤرخ ٩٤/١٠/١٤ أم لا؟

وبالـــرجوع إلـــى المـــادة ١٣٢٣ من القانون المدني فإن الرهن التأميني لا ينعقد إلاّ بتســـجيله، ومـــؤدى ذلك أن الضمان الوارد بسند التأمين رقم ٩١/٢٥ لا يسري على العقد المؤرخ ٩٤/١٠/١٤ لعدم مراعاة أحكام المادة ١٣٢٣ من القانون المدني المشار إليها.

هـــذا من جهة ، إلاّ أنه من جهة أخرى لما كان قد تم الاتفاق بين طرفي العقد المؤرخ ٩٤/١٠/١٤ بـــأن هذا العقد توحيد للإلتزامات التي كانت قائمة بموجب العقود السابقة ولما كانت العقود السابقة معقودة مع مؤسسة العبسي التجارية وكان مضمونة بالرهن العقاري ، فـــإن مؤدى ذلك أن يبقي سند التأمين رقم ٩١/٢٥ (الرهن العقاري) ضامناً للدين بالمقدار الـــذي كـــان مترتباً بذمة مؤسسة العبسي التجارية قبل تدويره وتحويله ليصبح بذمة شركة العبســـي الـــتجارية لاختلاف شخصية كل منهما واستقلال ذمة كل منهما عـــــن الأخرى، ونجد بالرجوع لكشوف البنك أن تدوير الرصيد تم بتاريخ ٩١/١٢/٣١ وكان مقـــــداره (٥١٧٦٦,٠٥٢) ديـــناراً حيث ظهر هذا الرصيد في نهاية الكشف الخاص بالمؤسسة بذلك التاريخ أنه رصيد مدور.

كما ظهر في بداية الكشف الخاص بالشركة بذات التاريخ أيضاً أنه رصيد مدور.

وبالتالـــي فـــإن المدعية زينب تعتبر كفيلة بعقارها وبموجب سند الرهن رقم ٩١/٢٥ بحدود هذا المبلغ الذي أحيل بتاريخه إلى شركة العبسي التجارية والفندقية والسياحية، وأما مـــا زاد عن هذا المبلغ فهي كفيلة شخصية دون أن يكون عقارها ضامناً لهذه الزيادة، مما

يـــتوجب منع مطالبتها بهذه الزيادة وعليه وحيث أن القرار المميز لم يراع هذه المسألة فقد جاء على نحو مخالف لما هو ثابت بالبينة مشوباً بالقصور في التعليل وفساد في الاستدلال من البينة مما يجعله حرياً بالنقض لهذين السببين .

وعن السبب الثالث والرابع من حيث التمسك بأن عقد الرهن عقد شكلي لا يرتب أثره إلاّ بالتسجيل وأن ذمة مؤسسة العبسي مستقلة عن ذمة شركة العبسي.

فإن في ردنا على السببين الأول والثاني وتوضيح تفصيلات العقود المبرمة مع المميز ضـــده الأول وعلاقـــة المديونية الخاصة بكل من مؤسسة العبسي وشركة العبسي وأثرها بالنسبة للمميزتين، ما يعتبر رداً على هذين السببين.

لهذا نقرر نقض القرار المميز وإعادة الدعوى لمحكمة الاستئناف للسير بها وفق ما بيناه وإصدار الحكم المقتضى.

قراراً صدر بتاريخ ١ جمادى الأولى سنة ١٤٢٦ هـ الموافق ٢٠٠٥/٦/٨م

القاضي المترئس عضـــــو عضـــــو

عضـــــو عضـــــو

رئيس الديـــوان

دقق / ف ع