محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : الحقوقية

رقم القضية:٣١٠١ /٢٠٠٥

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

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد محمد الخرابشة

وعضوية القضاة السادة

بسام العتوم ، عادل الخصاونة ، خليفة السليمان ، محمد الحمصي .

المميـــــــزه: عزيزة عبد الله عبده أبو قورة

وكيلها المحامي حسين العمري .

المميز ضدها: هيفاء عبد الله عبده أبو قورة

وكيلها المحامي يونس عمر .

بتاريخ ٢٠٠٥/٨/٢١ تقدمت المميزة بهذا التمييز للطعن بالقرار الصادر عن محكمة إســتئناف حقــوق عمان بتاريخ ٢٠٠٥/٧/٢٦ في القضية رقم ٢٠٠٥/١٦٧ المتضمن رد إســتئناف المميــزة للقرار المستأنف الصادر عن قاضي محكمة بداية حقوق عمان بصفته قاضياً للأمور المستعجلة بتاريخ ٢٠٠٥/٧/٧ في القضية رقــم ٢٠٠٥/١٧٥٢ القاضــي ((بوقــف تنفــيذ ســند التأمــين رقم ٩٨/١١١٠ لحين البت بالدعوى)) وتصديق القرار المســتأنف بعــد حصولها على إذن بذلك من القاضي المفوض من رئيس محكمة التمييز بقراره رقم ٢٠٠٥/١٦٠١ تاريخ ٢٠٠٥/٨/١٧ .

طالبة قبول التمييز شكلاً وموضوعاً ونقض القرار المميز لأسباب تتخلص بما يلي :-

١- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم بحث أسباب الاستئناف والرد عليها مخالفة بذلك المادتين ٧ و ٦/١٣ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين .

٢- أخطأت محكمة الاستئناف بعدم بحث توافر شروط القضاء المستعجل .

٣- أخطــأت محكمــة الاســتئناف ومن قبلها قاضي الأمور المستعجلة بعدم دعوة الخصوم ونظر الطلب مرافعة لا تدقيقاً .

٤- أخطـــأت محكمـــتا الموضوع بإصدار القرار دون وجود أية بينة تؤيد ما جاء بلائحة الدعوى أو الطلب المستعجل .

٥- أخطـــأت محكمـــة الاستئناف ومن قبلها قاضي الأمور المستعجلة بعدم تكليف المدعية بتقديم كفالة مصرفية تساوي مقدار الضرر الذي سيلحق بالمميزة جراء وقف التنفيذ .

٦- أخطـــأت محكمـــتا الموضـــوع بعدم تسبيب القرار وعدم مراعاة الخصومات المتعددة بين أطراف الدعوى .

٧- أخطأت محكمة الاستئناف ومن قبلها قاضي الأمور المستعجلة بعدم التحقق من ملاءة الكفيل الذي قدمته المميز ضدها .

٨- أخطـــأت محكمـــة الاســـتئناف بعدم وزن البينة التي تقدمت وأرفقتها مع لائحة الاستئناف والمتمثلة بالإقرار القضائي الصادر عنها في القضية ٩٩/٢٢٩٠.

القـــرار

بالتدقـــيق والمداولة يتبين أن المميز ضدها كانت وبتاريخ ٢٠٠٥/٦/٢٩ قد تقدمت لدى محكمـــة بدايـــة حقوق عمان بالدعوى رقم ٢٠٠٥/١٧٥٢ بمواجهة المميزة ومدير تسجيل أراضي جنوب عمان بالإضافة لوظيفته طالبة :-

١- فسخ و/ أو أبطال سند تأمين دين مقابل أموال غير منقولة .

٢- رفع إشارة الرهن عن قطع الأراضي موضع الدعوى .

٣- وقف تنفيذ سند الرهن رقم ٩٨/١١١٠ تاريخ ١٩٩٨/١٠/٣ .

مع الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

بـــتاريخ ٢٠٠٥/٧/٧ أصـــدر قاضي محكمة بداية حقوق عمان بصفته قاضي الأمور المســـتعجلة قـــراراً يقضـــي بوقف تنفيذ إجراءات التنفيذ على حصص المستدعية في قطع الأراضـــي ذوات الأرقـــام ٤٤ و ٤٧ ، ٤٨ ، ٥١ ، ٥٣ من حوض رقم ٧ مغبة القصير المؤمـــنة بموجب سند التأمين رقم ٩٨/١١١٠ لدى مدير تسجيل أراضي جنوب عمان لحين البت بالدعوى .

بـــتاريخ ٢٠٠٥/٧/٢٦ وفي القضية رقم ٢٠٠٥/١٦٧ أصدرت محكمة إستئناف حقوق عمان قرارها المميز المشار إليه في مستهل هذا القرار .

وعن أسباب التمييز :-

وبالنســـبة للســـبب الأول فإن مراجعة المحاكم من قبل المدينين بسندات الإدانة المتعلقة بمعاملات التأمين المنظمة من قبل دوائر التسجيل بمقتضى المادة ٦ من قانون وضع الأموال غيـــر المنقولة تأميناً للدين رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ وتعديلاته بشأن الإعتراض على ما أجرته دوائـــر التسجيل من معاملات لبيع الأموال غير المنقولة الموضوعة تأميناً للدين وفقاً للمادة ١٣ مـــن القانـــون المشار إليه لا تسوغ أبداً تأخير معاملات المزايدة والإحالة والتخلية كما تقضي بذلك الفقرة السادسة من هذه المادة .

وحـــيث أن القـــرار الصادر عن قاضي الأمور المستعجلة المؤيد بالقرار المميز ذهب مذهباً مخالفاً فإن هذا السبب يرد على القرار المميز ويوجب نقضه .

لـــذلك ودون حاجة لبحث باقي أسباب التمييز نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق لمصدرها للسير بالدعوى حسب الأصول .

قراراً صدر بالأكثرية بتاريخ ٢٧ رمضان سنة ١٤٢٦ هـ الموافق ١/١١/ ٢٠٠٥م

عضـــــــو عضـــــــو القاضي المترئس

عضـــــــو عضـــــــو

مخـــــالـــف

رئيس الديـــــوان

دقق / ر . و

قـــرار المخالفة
المعطى من القاضي محمد طلال الحمصي
في القضية التمييزية رقم ٢٠٠٥/٣١٠١

خلافاً لرأي الأكثرية المحترمة أجد أن المميز ضدها المدعية هيفاء عبد الله أبو قورة قد تقـــدمت بالدعـــوى رقـــم ٢٠٠٥/١٧٥٢ لدى محكمة بداية حقوق عمان بمواجهة شقيقتها المدعى عليها عزيزة أبو قورة بموضوع فسخ و/أو أبطال سند تأمين دين مقابل أموال غير منقولة ورفع إشارة الرهن عن أموال غير منقولة ، وتضمنت الدعوى طلباً مستعجلاً لوقف تنفيذ سند الرهن رقم ٩٨/١١١٠ تاريخ ١٩٩٨/١٠/٣ وهو السند موضوع الدعوى.

وأن المدعـــية أســـست دعواها على سند من القول بأن سند الرهن المشار إليه هو سند صوري .

وقد قدمت المدعية لغايات الطلب البينة المقدمة لغايات الدعوى .

وأجد أن طلب وقف تنفيذ سند الرهن يدخل ضمن إختصاص قاضي الأمور المستعجلة إذ أنه من المسائل التي يخشى عليها من فوات الوقت وهي القاعدة العامة في الإختصاص النوعي لقاض الأمور المستعجلة بموجب المادة ٣٢ من قانون أصول المحاكمات المدنية.

وأن هـــذا الطلـــب ينطوي على عنصري الإختصاص لقاضي الأمور المستعجلة وهي عنصـــر الإستعجال أي الخطر المحدق بالحق المراد حمايته والذي تعتبر معه المسألة مما يخشى عليه من فوات الوقت فيما إذا تم تنفيذ سند الرهن المدعى بصوريته فبهذه الحالة قد يلحق بالمدعية ضرر لا يمكن تلافيه ولو لجأت إلى القضاء العادي.

والعنصـــر الثانـــي عـــدم المســـاس بأصل الحق ، فإن وقف تنفيذ سند الرهن المدعى بصـــوريته لا يمس أصل الحق بمعنى أنه لا يغير في المراكز القانونية لأطراف الدعوى فيبقـــى الدائن دائناً ويبقى المدين مديناً إلا أنه يتم وقف التنفيذ لحين البت بالإدعاء بصورية السند .

وعلـــيه فإن الطلب المقدم من المدعية يدخل في نطاق الطلبات المستعجلة واختصاص قاضي الأمور المستعجلة .

والسؤال الآن : هل يجوز وقف تنفيذ سند تأمين الدين مقابل أموال غير منقولة ؟.
بالـــرجوع إلـــى المادة ٦/١٣ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين فإنها تنص على أنه :

إذا كـــان للمدينـــين إعتراضـــات على ما أجرته دوائر التسجيل من معاملات وراجعوا المحاكم فإن هذه المراجعة لا تسوغ أبداً تأخير معاملات المزايدة والإحالة والتخلية .

وهـــذا الـــنص هو ما ارتكزت إليه الأكثرية المحترمة فيما توصلت إليه بالنتيجة بنقض القرار المميز .

وأجـــد خلافـــاً لرأي الأكثرية المحترمة أن هذه الفقرة من المادة ١٣ تقرأ مع الفقرات السابقة لها والمتعلقة بإجراءات تنفيذ السند أي معاملات تنفيذه لدى دائرة التسجيل .

وعلـــيه فإن المقصود بالمادة ٦/١٣ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين هـــو مـــا أجـــرته دائـــرة التســـجيل من معاملات لتنفيذ هذا السند وفيما إذا كان للمدينين إعتراضات على ما تضمنته تلك الإجراءات كبطلان التبليغ والمزايدة وما إلى ذلك .

وعلـــيه فإنه فيما عدا معاملات التنفيذ فإنه إن كان للمدينين أي طعون حول سند تأمين الـــدين فيحق لهم مراجعة المحكمة المختصة لتقديم الدعوى وطلب وقف تنفيذ السند ، ومن ذلك ما هو مدعى به في هذه الدعوى إذ تدعي المدعية / المميز ضدها أن سند تأمين الدين هو سند صوري .

وأجد أنه في ضوء ظاهر البينة التي قدمتها المدعية لغايات الدعوى والطلب المستعجل وتحســـس هـــذه البيـــنة ومن ذلك ورقة الضد الصادرة عن المحامي حسني زاده (وكيل المدعـــى علـــيها المميـــزة عزيـــزة) والتي تشير بظاهر ما ورد بها أن سند تأمين الدين موضـــوع الدعـــوى هـــو ســـند صوري والغاية منه كانت فقط للإحتجاج به في القضية الإجرائية رقم ٩٨/١٧٧٩ب لصالح (هيفاء) وكذلك بإستعراض ظاهر الرســـالة مسلسل (٥) المـــوجه مـــن المدعى عليها المميزة (عزيزة) إلى المدعية المميز ضدها (هيفاء)

فتشـــير بظاهرها إنها تتعلق بالإرث من شقيقهما محمد وأن المسألة ليست مسألة نقود ولو كانـــت كـــذلك لكـــانت (عزيزة) طالبتها أي طالبت (هيفاء) بالعشرة آلاف دينار التي اقترضـــتها لشراء بيت وهذه الرسالة تحمل بظاهرها تاريخ ٢٥/شباط/٢٠٠٤ وهو تاريخ لاحق للسند المدعى بصوريته .

وعلـــيه وحـــيث أن ما تدعيه المدعية من صورية السند وما أبرزته من بينات تسعف بظاهرها للإستجابه لطلبها بوقت تنفيذ هذا السند ، فإن القرار المميز إذ توصل لهذه النتيجة يكون في محله وأسباب التمييز لا ترد عليه .

لهـــذا أرى خلافـــاً لـــرأي الأكثـــرية المحترمة رد التمييز وتأييد القرار المميز وإعادة الأوراق لمصدرها .

قراراً صدر بتاريخ ٢٧ رمضان سنة١٤٢٦ هـــ الموافق ١/١١ /٢٠٠٥م

عضـــــو مخالـــف

رئيس الديـــــوان

دقق / ر . و