محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : **الحقوقية**

رقم القضية: ٢٠١٣/٢٣٣٥

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العـــدل

القـــرار

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

عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد نايف الإبراهيم

وعضوية القضاة السادة

جميل المحادين، ناجي الزعبي، غريب الخطايبة، عادل الشواورة

المميـــزة:

فاطمـــــة عبـــــد القـــــادر نجـــــم قبيعـــــة

وكيلهـــــا المحـــــامي محمـــــد الخطيـــــب

المميز ضده:

نـــــضال ســـــميح محمـــــود صـــــايمة

وكيلـــــه المحـــــامي بـــــشر الخطيـــــب

بتاريخ ٢٠١٣/٥/٢٨ تقدمت المميزة بهذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف إربد بتاريخ ٢٠١٢/٤/٢٨ في القضية رقم ٢٠١٢/١٤٨٦٩ المتضمن رد الاستئنافين موضوعاً وتأييد القرار المستأنف من حيث النتيجة الذي توصلت إليها محكمة الدرجة الأولى لا من حيث التعليل والتسبيب وتضمين المستأنفة فاطمة عبد القادر نجم قبيعة الرسوم والمصاريف التي تكبدها المستأنف عليه عن مرحلة الاستئناف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة.

طالبة قبول التمييز شكلاً وموضوعاً ونقض القرار المطعون فيه للأسباب التالية:

١. أخطأت محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها عندما أسست قرارها على بطـــلان سند الرهن لعلة تجاوز الوكيلة (فاطمة ناصر) لحدود وكالتها.

٢. إن رهن الشقة تم بناء على وكالة صحيحة وتخول الوكيلة بالرهن والاقتراض ، والمطلق يجري على إطلاقه ولا يقيد وإن تصرفات الوكيلة ملزمة للموكل.

٣. لقد فسرت محكمة الاستئناف أحكام المادتين ٤٤ و ٥١ من قانون البينات تفسيراً خاطئـــاً وإن ما أشارت له في قرارها يخرج عن موضوع الدعوى والسبب الذي بنيت عليه.

٤. أخطأت محكمة الاستئناف بالاستناد إلى أحكام المادتين ٨٣٦ و ١٣٢٥ من القانون المدني ذلك أن موضوع الدعوى طلب بطلان سند رهن وليس بطلان تصرفات الوكيل وبالتـــالي فإن ما ذهبت إليه محكمة الاستئناف في هذا الشأن يشكل طعناً لم يُثر من قبـــل الخـــصوم وليس محل نزاع وخروجاً على طلبات الخصوم والقضاء بما لم يطالب بـــه (مـــع عـــدم التسليم بأية واقعة ومع التمسك بصحة سند الوكالة وسند الرهن وآثاره).

٥. لم تعلل محكمة الاستئناف قرارها تعليلاً سليماً وسائغاً ومقبولاً وفق البينات المقدمة.

٦. خالفت محكمة الاستئناف ما ورد بمضمون سند الوكالة حيث ورد في متنها (وينوب عني بالبيع والرهن وفك الرهن ...) وقد نصت المادة ١٣٢٥ من القانون المدني على جـــواز رهن ملك الغير إذا أجاز المالك الحقيقي بسند موثق، وبالتالي فإن سند الرهن لـــه صـــفة رسمية لا يطعن بها إلاّ بالتزوير ويعتبر حجة على الكافة.

٧. لقد قامت محكمة الاستئناف بالخلط بين أقوال المميزة أمامها فيما يتعلق بسندي الرهن رقم (٤٦١) المتعلق بابنها حسن وأقوالها فيما يتعلق بسند الرهن رقم (١٠٤٧) الذي أفادت فيه أنه لصالحها وصالح ابنها حسن.

القـــرار

بالتدقيق والمداولة نجد أن وقائع هذه الدعوى تتلخص في أنه بتـــاريخ ٢٠١١/٧/٤ أقـــام المدعي نضال سميح محمود صايمة هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق إربد ضد المـــدعى عليهما :

١. مدير تسجيل أراضي إربد يمثله عطوفة المحامي العام المدني بالإضافة لوظيفته.
٢. فاطمة عبد القادر نجم قبيعه.

موضوعها إبطال عقد الرهن رقم ١٠٤٧ تاريخ ٢٠١٠/١٠/٥ الواقع على الشقة الـــسكنية القائمة على قطعة الأرض رقم (٣٩) حوض (٥) كريزم من أراضي إربد وإعادة الحال إلى ما كانت عليه وقد أسس المدعي دعواه على ما يلي:

١. يملك المدعي شقة سكنية في البناية القائمة على قطعة الأرض رقم (٣٩) حوض (٥) أكريزم من أراضي إربد.

٢. قام المدعي بشراء ستوديوهات سكنية من شخص يدعى محمد عز الدين أحمد عقيلان في شارع الجامعة في مدينة إربد.

٣. المدعو محمد عقيلان ذمته مشغولة لابن المدعى عليها الثانية بدين قيمـــة (٤٠٠٠٠) دينار.

٤. أثناء سفر المدعي إلى الإمارات العربية قام المدعو محمد عقيلان بإيهام زوجة المدعي بأنه سيقوم بنقل ملكية الاستوديوهات التي اشتراها المدعي منه في شارع الجامعة لقاء رهن ذات الاستوديوهات له لحين تسديد كامل قيمتها وطلب منها الحضور إلى مديرية تسجيل أراضي إربد لإجراء معاملة نقل الملكية والرهن نيابة عن زوجهـــا المـــدعي كونها وكيله عنه بموجب الوكالة العامة رقم ٢٠٠٦/١٧١٨٧.

٥. عند حضور زوجة المدعي لمديرية تسجيل أراضي إربد طلب منها المدعو محمد عقيلان الجلوس ريثما يكمل الإجراءات اللازمة وعند المناداة عليها توجهت إلى الموظف المسؤول هناك بحضور المدعو محمد وهناك قامت بالتوقيع على سند رهن رقم ١٠٤٧ تاريخ ٢٠١٠/١٠/٥ ظناً منها بأنها تقوم بطابو الشقق التي اشتراها زوجها من المدعو محمد عقيلان ورهن الشقق لمحمد عقيلان لحين استكمال دفع قيمة الشقق كما تم إيهامها في حين إنها قامت برهن الشقة العائدة لزوجها لمصلحة الراهنة المدعى عليها الثانية دون علم منها.

٦. فوجئ المدعي بعد حوالي ٨ شهور بابن المدعى عليها الثانية المدعو حسن رشيد الشخشير يتصل بشقيق المدعي يطالبه بتسديد قيمة الرهن وعندها علم المدعي بأنه وزوجته كانا ضحية عملية احتيال فقام المدعي بتقديم شكوى احتيال لمدعي عام إربد وتكونت على أثرها الدعوى البدائية الجزائية رقم ٢٠١١/٣٧١ وصدر قرار حكم المحكمة بداية جزاء إربد بإدانة المدعوين محمد عز الدين عقيلان ومجدي عز الدين عقيلان بجرم الاحتيال والحكم على كل واحد منهما بالحبس مدة ستة أشهر والرسوم والغرامة مئة دينار والرسوم واكتسب الحكم الدرجة القطعية .

٧. عقد الرهن رقم (١٠٤٧) تاريخ ٢٠١٠/١٠/٥ باطل لعلة الغلط في محل العقد سنداً لأحكام المادة ١٥٢ التي تنص على أنه (إذا وقع الغلط في ماهية العقد أو في شرط من شروط الانعقاد أو في المحل بطل العقد) وحيث إن المدعي بوكالة زوجته أبرم عقد شراء عقار وعقد رهن العقار للمدعو محمد ثم تبين أن محل العقد الحقيقي هو عقار آخر بسبب الاحتيال على موكلته فيغدو العقد باطلاً لهذا السبب ولا ترد عليه الإجازة .

نظرت محكمة بداية حقوق إربد الدعوى وبتاريخ ٢٠١٢/٦/٢٨ وفي القضية رقم ٢٠١١/٦٦٧ أصدرت قرارها المتضمن :

١. الحكم بإبطال عقد الرهن رقم (١٠٤٧) تاريخ ٢٠٠٩/١٠/٥ المنظم لدى مديرية تسجيل أراضي إربد واعتباره لاغياً وكأن لم يكن وإعادة الحال إلى ما كانت عليه في السابق قبل إبرام ذلك العقد وذلك برفع إشارة الرهن عن قيد الشقة موضوع العقد المذكور.

٢. تضمين المدعى عليها فاطمة قبيعه الرسوم والمصاريف ومبلغ (٥٠٠) دينار أتعـــاب محاماة لكون دائرة الأراضي لم تتسبب بوقائع الدعوى ومخاصمتها شكلية.

لم يرتض مساعد المحامي العام المدني والمدعى عليهـــا فطعنـــا فيـــه اســـتئنافاً بتـــاريخ ٢٠١٢/٤/٢٨ وفي القضية رقم ٢٠١٢/١٤٨٦٩ أصدرت محكمة استئناف إربد قرارها المشار إليه في مقدمة هذا القرار .

لم ترتض المدعى عليها فاطمة بالقرار الاستئنافي فطعنت فيه بهذا التمييز .

<u>وعن أسباب التمييز :</u>

<u>وبالنسبة للأسباب الأول والثالث والرابع والخامس من أسباب التمييز</u> الدائرة حول تخطئة محكمة الاستئناف بالنتيجة التي توصلت إليها عندما قضت ببطلان سند الرهن على ســـند مـــن القول بأن الوكيلة فاطمة ناصر تجاوزت حدود وكالتها مع أن ذلك يخرج عن موضوع الدعوى والسبب الذي أسست عليه.

فمن الرجوع إلى لائحة الدعوى يتبين أن المدعي أسس دعواه على واقعة أن عقد الـــرهن موضوع الدعوى رقم ١٠٤٧ تاريخ ٢٠١٠/١٠/٥ باطل لعلة الغلط في محل العقد وأنه بوكالة زوجته أبرم عقد شراء عقار وعقد رهن العقار للمدعو محمد عقيلان ثم تبين أن محـــل العقـــد الحقيقي هو عقار آخر بسبب الاحتيال على موكلته زوجته وإن محكمة الاســـتئناف وبقرارهـــا المطعون فيه لم تتعرض إلى سبب الدعوى الذي أقيمت بالاستناد إليه ولم تعالج الأسباب الأول والثاني والرابع والخامس والثامن والتاسع من أسباب استئناف الطاعنة فاطمة عبد القادر نجـــم بكل وضوح وكفاية تمكن محكمتنا من بسط رقابتها هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن محكمة الاستئناف فصلت الدعوى على أساس أن الوكيلة فاطمة ناصر صالح تجاوزت حدود الوكالـــة العامة رقم ٢٠٠٦/١٧١٨٧ تاريخ ٢٠٠٦/١٠/١٦ المعطاة لها من زوجهـــا المـــدعي نـــضال سميح محمود عندما قامت برهن شقة هذا الأخير موضوع الدعوى مع أن مسألة تجاوز الوكيل حدود الوكالة من عدمه ليست من النظام العام حتى تتعرض لها المحكمة من تلقاء نفسها كمـــا

ذهبت إلى ذلك محكمة الاستئناف وإنما هي من حقوق الخصوم التي يجب إثارتها أثناء نظـــر الدعوى فيكون القرار المطعون فيه والحالة هذه مشوباً بعيب القصور في التـــسبيب والتعليـــل ومخالفاً لأحكام المادة ٤/١٨٨ من قانون أصول المحاكمات المدنية مما يتعين معه نقضه لورود هذه الأسباب عليه.

لذلك ودون حاجة لبحث باقي أسباب التمييز في هذه المرحلة نقرر نقض القرار المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ٢ ذي الحجة سنة ١٤٣٤ هـ الموافق ٢٠١٣/١٠/٧م

عضـــــــو	عضـــــــو	القاضي المترئـــــس
عضـــــــو	عضـــــــو	

رئيس الديـــــوان

دقـــــــق / ف ع