

محكمة التمييز الأردنية

بصفتها: الحقوقية

رقم القضية: ٢٠١٤/١٣٠٨

المملكة الأردنية الهاشمية

وزارة العدل

القرار

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 حسن حبوب .  
وعضوية القضاة السادة

فائز حمارنة ، محمد متروك العجارمة ، محمد أمين الحوامدة  
جميل المحاذين ، ناصر التل ، فهد المشاقبة ، يوسف نياط ، محمد البدور .

الممتنع: جمال عبدالفتاح محمد سعد .

وكيله المحامي فيصل الرواشدة .

المميت ضد لها: حنان توفيق عبدالفتاح محمد سعد .

وكيلها المحامي نبيه أيوب .

بتاريخ ٢٠١٤/٢/١٦ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق مuan في القضية رقم ( ٢٠١٣/٧٦٥ ) فصل ٢٠١٤/١/١٩ القاضي عدم اتباع النقض الصادر عن محكمة التمييز رقم ( ٢٠١٢/٤٠٢٤ ) تاريخ ٢٠١٣/٢/٥ والإصرار على القرار السابق الصادر عن محكمة الاستئناف رقم ( ٢٠١٠/١٥١٧ ) تاريخ ٢٠١١/١/١٦ لذات العلل والأسباب الواردة فيه .

وتلخص أسلوب التمرين في الآتي :

١. أخطأ محاكم الاستئناف من حيث الشكل عندما اتبعت النقض وسمعت أقوال الفرقاء ثم أصدرت قرارها بعدم اتباع النقض والإصرار على قرارها السابق رقم ( ٢٠١٠/١٥١٧ ) .

٢. خالفت محكمة الاستئناف العديد من اجتهادات محكمة التمييز في الموضوع ذاته من أن قيام الوكيل برهن قطعة الأرض موضوع الوكالة لمصلحة المميز جمال هو تصرف باطل يخرج عن مضمون الخصوص الموكل به بالرغم من أن الوكالة أطلقت للوكيل حرية التصرف في قطعة الأرض العائدة له ومن ضمن ذلك رهن هذه القطعة بنص صريح بالوكالة.
٣. أخطأت محكمة الاستئناف بعدم الأخذ بنص الوكالة الذي يستفاد منه أن للوكيل الحق في رهن قطعة الأرض رقم (٦٨) حوض رقم (١٩) العقبة سواء أكان الرهن لصالح الوكيل أم لصالح أي شخص آخر لأن النص بالتوكيل جاء مطلقاً وغير مقيد بشرط .
٤. أخطأت المحكمة بالقول أن سند التأمين ( عقد الرهن ) باطل مخالفة بذلك أحكام المادة ( ١٦٨ ) من القانون المدني لأن العقد الباطل هو ما ليس مشروعاً بأصله ووصفه إلا أن هذا العقد انعقد صحيحاً ولا يطعن به إلا بالتزوير لأنه عقد رسمي .
٥. أخطأت محكمة الاستئناف بعدم اعتبار المدعية أنها أجازت عقد الرهن إذ لم تقم الدعوى إلا في عام ٢٠٠٩ أي بعد مرور خمسة عشر سنة ومما يشكل قرينة على إجازة العقد .
٦. أخطأت محكمة الاستئناف بعدم اعتبار الوكالة الخاصة التي بموجبها أجرى الوكيل الرهن رغم أنها تخوله إجراء هذا الرهن فقد تصرف بحدود وكالته لأن الموكلة ( المدعية ) أطلقت له حرية التصرف في ملكها .
٧. أخطأت المحكمة بإبطال سند الرهن إذ إن الوكالة رقم ( ٦٨/٢٠١٩ ) هي وكالة خاصة وقد باشر الوكيل الأمور المعينة فيها وهي الرهن لمن يشاء وفقاً لأحكام المادة ( ٨٣٦ ) من القانون المدني .
٨. أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها إذ لم يرد نص في عدم إجازة رهن الوكيل لمصلحته الشخصية كما أن الوكيل تصرف بحدود وكالته المنصوص على إجراء الرهن فيها دون تحديد .

لهذه الأسباب يطلب المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

بتاريخ ٢٠١٤/٣/١٣ قدم وكيل المميز ضدها لامة جوابية طالباً في  
نهايتها قبولها شكلاً ورد التمييز .

القرار

بعد التدقيق والمداولة قانوناً نجد إن المدعية حنان توفيق عبدالفتاح محمد سعد  
أقامت بتاريخ ٢٠٠٩/٢/٢٤ لدى محكمة بداية حقوق العقبة الدعوى رقم  
( ٢٠٠٩/١٤ ) لمطالبة المدعى عليهم :

١. توفيق عبدالفتاح محمد سعد .
٢. جمال عبدالفتاح محمد سعد .
٣. مدير تسجيل الأراضي بالإضافة لوظيفته .

بإلغاء عقد الرهن رقم ( ١٩٩٤/٦٧ ) موضوع المعاملة رقم ( ١٩٩٤/١٠ )  
وإلغاء كفالة الدين الناتج عن هذا العقد البالغ قيمته ٨٠٠٠٠ دينار ، بالاستاد  
للوقائع التالية :

١. تملك المدعية وتتصرف بقطعة الأرض رقم ( ٦٨ ) حوض ( ١٩ ) لوحدة  
( ٣٦ ) المنطقة السكنية الخامسة من أراضي العقبة .
٢. بتاريخ ١٩٨٦/١٢/٢ وكلت المدعية المدعى عليه الأول والدها بقطعة الأرض  
رقم ( ٦٨ ) حوض ( ١٩ ) لوحدة ( ٣٦ ) التي تملكها بموجب وكالة خاصة  
رقم ( ١٩ ) تاریخ ١٩٨٦/١٢/٢ خولته بموجبها حق البيع لمن  
يشاء وبالثمن الذي يراه مناسباً والرهن وفك الرهن ....
٣. تفاجأت المدعية بأن والدها الوكيل بالوكالة المذكورة أعلاه قد وضع إشارة  
الرهن رقم ( ١٩٩٤/٦٧ ) موضوع المعاملة رقم ( ١٩٩٤/١٠ ) على هذه  
الأرض مقابل دين قيمته ثمانون ألف دينار لصالح الدائن شقيقه جمال

المدعى عليه الثاني وبصفته مدين شخصي والمدعية كفيلة لهذا الدين بعقارها المذكور.

٤. لقد ورد في متن سند الرهن بصفة المدين المدعى عليه الأول وكيل عن المالكة حنان بموجب الوكالة الخاصة رقم ( ٢٠١٨ / ١٩٩٤ ) .

٥. إن سند الرهن باطل وواجب الإبطال والإلغاء للأسباب التالية :

١. إن الوكالة الخاصة رقم ( ٢٠١٨ / ١٩٨٦ ) المشار إليها بسند الرهن لا تعود للمدعية ولا للوكالة التي أعطتها المدعية لوكيلها والدها وإنما تعود لشخص آخر حسب منطوقها وأنها تقدمها مع قائمة بيناتها لبيان الخطأ في ذلك .

٢. وبالنناوب وعلى سبيل صحة رقم الوكالة والخطأ والجهل فإن سند الرهن باطل لأنه لا يجوز للوكيل أن يرهن مال موكله لضمان دين شخصي له لأنه يشكل مخالفة لأحكام الوكالة بالقانون المدني .

٣. وبالنناوب أيضاً وعلى فرض أن الرقم ورد من قبيل الخطأ والجهل فإن الوكالة الخاصة العائدة للمدعية المذكورة رقم ( ٢٠١٩ / ١٩٨٦ ) لا تتضمن حق الوكيل برهن مال موكله لحسابه الخاص .

٤. وبالنناوب أيضاً إن الوكالة الخاصة العائدة للمدعية المذكورة رقم ( ٢٠١٩ / ١٩٨٦ ) بالبند الثاني أعلاه لم تنص على أنه يجوز للوكيل وضع قطعة الأرض موضوع الوكالة الخاصة ككفالة لضمان أي دين لأن عقد الكفالة يحتاج إلى توكيل خاص وعقد الكفالة ليس من أعمال الإدارة والإشراف .

٥. إن الرهن تم بموجب وكالة منتهية الصلاحية حيث نصت المادة ( ١١ / ١ ) من قانون رهن الأموال غير المنقوله لضمان الدين رقم ( ٥١ / ١٩٥٨ ) الساري المفعول آنذاك أنه لا يجوز العمل بالوكالة التي تتعلق بحق التصرف والبيع والرهن العقاري و/أو الحجز إذا انقضى عليها خمس سنوات وخاصة أنه لا يتعلق حق الوكيل بها .

٦. وبالنناوب إن المدعية لم تجز مثل هذا التصرف من الوكيل ولم تتوافق عليه لا صراحة ولا ضمناً .

٧. لقد أخطأ مدير تسجيل أراضي العقبة بإيقاع الرهن على القطعة العائدة للمدعية رقم (٦٨) حوض (١٩) المنطقة السكنية الخامسة المذكورة بموجب الوكالة الخاصة رقم (١٩٨٦/٢٠١٨) لأنها لا تتعلق بموكلتي وكذلك وعلى فرض الخطأ والسوء فإن الوكالة الصادرة رقم (١٩٨٦/٢٠١٩) عن موكلتي منتهية الصلاحية ولا يجوز إيقاع الحجز على الأرض بموجبها.

باشرت محكمة البداية نظر الدعوى وبعد استكمال إجراءات التقاضي أصدرت بتاريخ ٢٠١٠/٤/٢٠ الحكم وجاهياً قضت فيه بما يلي :

١. إبطال عقد الرهن الملقى على قطعة الأرض رقم (٦٨) حوض (١٩) لوحدة (٣٦) المنطقة السكنية الخامسة من أراضي العقبة بموجب سند تأمين دين مقابل أموال غير منقوله رقم (٩٤/٦٧) معاملة رقم ١٠ لسنة ١٩٩٤ المنظم لدى المدعي عليه الثالث وإلزام المدعي عليهم بفك الرهن الملقى على قطعة الأرض المذكورة .
٢. إلزام المدعي عليهما الأول والثاني بالرسوم والمصاريف ومبلاع ٥٠٠ دينار أتعاب محاماة للمدعية تدفع مناصفة بينهما .
٣. عدم الحكم بإلزام المدعي عليه الثالث بأية رسوم أو مصاريف أو أتعاب محاماة لعدم ثبوت أي خطأ ينسب إليه .

لم تقبل المدعية والمدعي عليه جمال بهذا الحكم فطعنا فيه استئنافاً وإن محكمة استئناف حقوق عمان أصدرت بتاريخ ٢٠١١/١/١٦ الحكم رقم (٢٠١٠/١٥١٧) بغياب المستأنف عليه توفيق وحضور باقي الأطراف قضت فيه برد الاستئنافين دون الحكم لأي من المستأنفين بأية رسوم أو مصاريف أو أتعاب محاماة لأن كلاً منها خسر استئنافه وتضمين المستأنفة حنان مبلغ ٢٥٠ ديناراً أتعاب محاماة للمحامي العام المدني .

لم يقبل المستأنفان حنان وجمال بقضاء محكمة الاستئناف فطعنا فيه تمييزاً بتاريخ ٢٠١١/١٣ كل واحد منهما بتمييز مستقل وأصدرت محكمة التمييز القرار رقم ( ٢٠١١/١٧٠٠ ) تاريخ ٢٠١١/١٠/٩ جاء فيه :

(( وعن أسباب تمييز الطاعن جمال عبدالفتاح محمد سعد التي تنصب على الطعن بما توصلت إليه محكمة الاستئناف عندما اعتبرت قيام الوكيل برهن قطعة الأرض لمصلحة الطاعن جمال هو تصرف باطل يخرج عن مضمون الخصوص الموكل به وتجاوز حدود وكتله .

نجد من استعراض سند التوكيل رقم ( ١٩٨٦/٢٠١٩ ) المنظم لدى كاتب عدل العقبة بتاريخ ١٩٨٦/١٢/٢ أن المدعية حنان توفيق عبدالفتاح سعد قد وكلت عن نفسها وعوضاً عن شخصها والدها المدعى عليه الأول توفيق عبدالفتاح سعد في بيع قطعة الأرض رقم ( ٢ ) مؤقت من المنطقة الخامسة التي تحمل الرقم النهائي ( ٦٨ ) في إدارة تسجيل أراضي العقبة إلى أي شخص كان وفي قبض الثمن وفي رهنها وفك رهنها وفي تسجيلها لدى مديرية تسجيل أراضي العقبة وفي التوقيع على جميع المعاملات الرسمية ....

وإن الوكيل المذكور بالاستناد لهذه الوكالة قام بتاريخ ١٩٩٤/٦/٢١ برهن هذه القطعة بموجب سند تأمين الدين مقابل أموال غير منقوله رقم ( ١٩٩٤/٦٧ ) لصالح المدعى عليه الثاني جمال عبدالفتاح محمد سعد مقابل مبلغ ٨٠ ألف دينار بفائدة ١٢ % .

وحيث يتضح من هذه الوكالة أن المدعية قد وكلت والدها برهن قطعة الأرض رقم ( ٦٨ ) وبيعها وفك الرهن .

وحيث إن من حق الوكيل استناداً لهذه الوكالة رهن أموال المدعية سواء أكان الرهن لصالحه أو لصالح أي شخص آخر لأن النص جاء مطلقاً وغير ملتف على شرط بما يجعل جواز الرهن لصالح الوكيل أو الغير نوع من التبرع ...

ت/ح ١٩٩٩/٤١٩ وحيث لا يوجد مما قام به المدعى عليه الأول ما يخالف القانون يكون ما توصلت إليه محكمة الاستئناف أمام ذلك مخالفًا للقانون ومستوجباً للنقض لورود هذه الأسباب عليه .

وعن أسباب تمييز الطاعنة حنان توفيق عبدالفتاح محمد سعد فإن معالجتنا لأسباب طعن المدعى عليه جمال يجعل من معالجة أسباب طعنها التمييري غير ذات جدوى .

لهذا وبناءً على ما تقدم نقرر على ضوء معالجة أسباب طعن المدعى عليه (المستأنف) جمال نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها (إجراء المقتضى القانوني) .

بعد إعادة الدعوى إلى محكمة استئناف معان أصدرت القرار رقم (٢٠١١/١٩٠٦) تاريخ ٢٠١٢/٥/٧ قررت فيه عدم اتباع النقض والإصرار على القرار السابق لذات العلل وأسباب الواردة فيه .

لم يرتضِ المدعى عليه جمال بالقرار الاستئنافي فطعن فيه تمييزاً وأصدرت الهيئة العامة في محكمة التمييز القرار رقم (٢٠١٢/٤٠٢٤) تاريخ ٢٠١٣/٢/٥ جاء فيه :

#### (( ورداً على أسباب التمييز : ))

وعن السبب الأول ومقاده تخطئة محكمة الاستئناف بعدم اتباع حكم النقض . وفي ذلك نجد إن ما يستفاد من أحكام المادة (٢٠٢) من قانون أصول المحاكمات المدنية أنها حددت الإجراءات التي على محكمة الاستئناف اتباعها في حالة نقض حكمها من قبل محكمة التمييز وهي :

١. دعوة الفرقاء في الدعوى في يوم تعينه لهذه الغاية .
٢. بعد تلاوة قرار النقض تسمع المحكمة أقوال الفرقاء حول ما جاء بهذا القرار .

٣. ثم بعد ذلك قبول النقض والسير بالدعوى وفق ما جاء فيه أو أن تصر على حكمها السابق .

وفي حالتنا المعروضة وحيث أصرت محكمة استئناف معان على قرارها السابق فإن ذلك يوجب عليها أن تحرر حكماً بالإصرار يتضمن جميع عناصر الحكم القضائي وفق أحكام المادة (١٦٠) من قانون أصول المحاكمات المدنية وأن يشمل ذلك ردها السابق على أسباب الاستئناف عملاً بالمادة (٤/١٨٨) من القانون ذاته دون أن تضيف أسباباً وعللاً جديدة لم يتضمنها القرار السابق دون أن تناقش أسباب النقض ، الأمر الذي يجعل هذا السبب وارداً على الحكم المطعون فيه ( قرار محكمة التمييز رقم ( ٢٠١١/٣٢٧٤ ) تاريخ ٢٠١١/٤/٣٢٧٤ ٢٠١١ هيئة عامة ورقم ( ٢٠١٢/٣٩٩ ) تاريخ ٢٠١٢/٤/٣ هيئة عامة ) .

وحيث إن محكمة الاستئناف لم تراع ما سلف بيانه بقرار الإصرار فيغدو قرارها مخالفًا للقانون ويتعين نقضه .

لهذا وتأسيساً على ما تقدم ودونما حاجة للتعرض لما يلي الأسباب نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى مصدرها لإجراء المقتضى القانوني )) .

بعد إعادة الدعوى إلى محكمة الاستئناف اتبعت النقض وأصدرت القرار رقم ( ٢٠١٣/٧٦٥ ) تاريخ ٢٠١٤/١/١٩ قضت فيه بالإصرار على قرارها رقم ( ٢٠١٠/١٥١٧ ) تاريخ ٢٠١١/١/١٦ لذات العلل وأسباب الواردة فيه .

لم يرتضى المدعي عليه جمال عبدالفتاح محمد سعد القرار فطعن فيه تمييزاً .

وبتاريخ ٢٠١٤/٣/١٣ تقدم وكيل المميز ضدها بلائحة جوابية ضمن المدة .

ورداً على أسباب التمييز :

وعن السبب الأول فإن الدعوى أعيدت إلى محكمة الاستئناف بموجب قرار الهيئة العامة لمحكمةا رقم ( ٢٠١٢/٢٠٢٤ ) وذلك لتدارك عدم تحريرها حكماً بالإصرار يتضمن جميع عناصر الحكم القضائي .

وقد أبعت محكمة الاستئناف النقض من هذه الجهة وسارت على هديه وأصدرت القرار المميز موافقاً لتوجيهات محكمتنا مارست فيه حقها في الإصرار على قرارها رقم ( ٢٠١٧/١٥١٧ ) تاريخ ٢٠١٠/١/١٦ المنوح لها بموجب المادة ( ٢٠٢ ) من قانون أصول المحاكمات المدنية وليس في ذلك مخالفة للقانون من هذه الجهة مما يتquin رد هذا السبب .

وعن باقي أسباب وجميعها تصب على الطعن بما توصلت إليه محكمة الاستئناف وأصرت عليه في قرارها عندما اعتبرت قيام الوكيل برهن قطعة الأرض لمصلحة الطاعن جمال هو تصرف باطل يخرج عن مضمون الخصوص الموكل به وتجاوز حدود وكالته .

نجد من استعراض سند التوكيل رقم ( ١٩٨٦/٢٠١٩ ) المنظم لدى كاتب عدل العقبة بتاريخ ١٩٨٦/١٢/٢ أن المدعية حنان توفيق عبدالفتاح سعد قد وكلت عن نفسها وعوضاً عن شخصها والدها المدعى عليه الأول توفيق عبدالفتاح سعد في بيع قطعة الأرض رقم ( ٢ ) مؤقت من المنطقة الخامسة التي تحمل الرقم النهائي ( ٦٨ ) في إدارة تسجيل أراضي العقبة إلى أي شخص كان وفي قبض الثمن وفي رهنها وفك رهنها وفي تسجيلها لدى مديرية تسجيل أراضي العقبة وفي التوقيع على جميع المعاملات الرسمية ....

وإن الوكيل المذكور بالاستناد لهذه الوكالة قام بتاريخ ١٩٩٤/٦/٢١ برهن هذه القطعة بموجب سند تأمين الدين مقابل أموال غير منقوله رقم ( ١٩٩٤/٦٧ ) لصالح المدعى عليه الثاني جمال عبدالفتاح محمد سعد مقابل مبلغ ٨٠ ألف دينار بفائدة ١٢ % .

وحيث يتضح من هذه الوكالة أن المدعية قد وكلت والدها برهن قطعة الأرض رقم ( ٦٨ ) وبيعها وفك الرهن .

وحيث إن من حق الوكيل استناداً لهذه الوكالة رهن أموال المدعية سواء أكان الرهن لصالحه أو لصالح أي شخص آخر لأن النص جاء مطلقاً وغير معلق على

شرط بما يجعل جواز الرهن لصالح الوكيل أو الغير نوع من التبرع ...  
ت/ح ١٩٩٩/٤١٩ وحيث لا يوجد ماما قام به المدعي عليه الأول ما يخالف  
القانون.

فإن ما توصلت إليه محكمة الاستئناف وأصرت عليه في قرارها المطعون فيه مخالف للقانون ويغدو قرارها مستوجب النقض لورود هذه الأسباب عليه .

لهذا نقرر نقض القرار المميز وإعادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف للامتناع  
لقرار النقض ومن ثم إجراء المقتضى .

قراراً صدر بتاريخ ٥ ذي القعده سنة ١٤٣٥ هـ الموافق ٢٠١٤/٨/٣١ م

القاضي المترئس و عضو و عضو  
رئيس الديوان

دُقَق / أَشْ

✓