محكمة التمييز الأردنية

بصفتها : **الحقوقية**

رقم القضية: ٢٠١٥/٣٠٨

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 محمد أمين الحوامدة

وعضوية القضاة السادة

محمود البطوش، حسين السكران، حابس العبد اللات، خضر مشعل

المميـــز: نـــضال ســـميح محمـــود صـــايمة

وكيلـــه المحـــامي بـــشر الخطيـــب

المميز ضدهما: ١. المحـــامي العـــام المـــدني بالإضـــافة لوظيفتـــه

٢. فاطمـــة عبـــد القـــادر نجـــم قبيعـــة

وكيلهـــا المحـــامي محمـــد الخطيـــب

بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٨ قدم هذا التمييز للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق إربد في الدعوى رقم ٢٠١٣/١٦٣٧٨ تاريخ ٢٠١٤/١١/٩ القاضي بعد اتباع النقض في الدعوى رقم ٢٠١٣/٢٣٣٥ تاريخ ٢٠١٣/١٠/٧ قبول كلا الاستئنافين موضوعاً وفسخ القرار المستأنف الصادر عن محكمة بداية حقوق إربد في الدعوى رقم ٢٠١٠/٦٦٧ تاريخ ٢٠١٢/٦/٢٨ ورد دعوى المدعي وتضمينه الرسوم والمصاريف التي تكبدها المدعى عليهما عن مرحلتي التقاضي ومبلغ ٧٥٠ ديناراً أتعاب محاماة.

وتتلخص أسباب التمييز فيما يأتي :

١. خالفت المحكمة نص المادة ١/١١١ من القانون المدني الأردني.

٢. خالفت المحكمة في قرارها باتباع النقض حكم المادة ١٦٨ من القانون المدني ، وبتنازلهـا عن الحكم بالبطلان الذي قضت فيه في الحكم السابق تكون قد خالفت مبدأ قانونياً استقرت عليه محكمة التمييز .

٣. خالفت المحكمة نص المادة ٣٣٢ من قانون أصول المحاكمات الجزائية .

لهذه الأسباب طلب وكيل المميز قبول التمييز شكلاً وفي الموضوع نقض القرار المميز.

القـــــــرار

بالتدقيق والمداولة نجد إن وقائع هذه الدعوى تتلخص في أنه بتـاريخ ٤/٧/٢٠١١ أقـام المدعي نضال سميح محمود صايمة هذه الدعوى لدى محكمة بداية حقوق إربد ضد المـدعى 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 تـاريخ ٥/١٠/٢٠١٠ الواقـع علـى الشقة السكنية القائمة على قطعة الأرض رقم (٣٩) حوض (٥) كريزم من أراضي إربـد وإعـادة الحال إلى ما كانت عليه.

<u>وقد أسس المدعي دعواه على ما يلي:</u>

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 المـــدعو محمـــد عقيلان الجلوس ريثما يكمل الإجراءات اللازمة وعند المناداة عليهـــا توجهـــت إلـــى الموظف المسؤول هناك بحضور المدعو محمد وهناك قامت بالتوقيع على سند رهـــن رقم ١٠٤٧ تاريخ ٢٠١٠/١٠/٥ ظناً منها بأنها تقوم بطابو الـــشقق التـــي اشـــتراها 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 حـــسن رشـــيد الشخشير يتصل بشقيق المدعي يطالبه بتسديد قيمة الرهن وعندها علم المـــدعي بأنـــه وزوجته كانا ضحية عملية احتيال فقام المدعي بتقديم شكوى احتيال لمدعي عام إربد وتكونت على أثرها الدعوى البدائية الجزائية رقم ٢٠١١/٣٧١ وصدر قـــرار حكـــم المحكمة بداية جزاء إربد بإدانة المدعوين محمد عز الدين عقيلان ومجدي عز الـــدين عقيلان بجرم الاحتيال والحكم على كل واحد منهما بالحبس مدة ستة أشهر والرســـوم والغرامة مئة دينار والرسوم واكتسب الحكم الدرجة القطعية .

٧. عقد الرهن رقم (١٠٤٧) تاريخ ٢٠١٠/١٠/٥ باطل لعلة الغلط في محل العقد ســـنداً 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 عقـــد

شراء عقار وعقد رهن العقار للمدعو محمد ثم تبين أن محل العقد الحقيقي هو عقـــار آخر بسبب الاحتيال على موكلته فيغدو العقد باطلاً لهذا السبب ولا ترد عليه الإجازة .

نظرت محكمة بداية حقوق إربد الدعوى وبتـــاريخ ٢٠١٢/٦/٢٨ وفـــي القـــضية رقـــم ٢٠١١/٦٦٧ أصدرت قرارها المتضمن :

١. الحكم بإبطال عقد الرهن رقم (١٠٤٧) تاريخ ٢٠٠٩/١٠/٥ المـــنظم لـــدى مديريـــة 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 موضـــوع العقـــد 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 عليها بالقرار أعلاه فطعنا فيه اســـتئنافاً وبتاريخ ٢٠١٢/٤/٢٨ وفي القضية رقم ٢٠١٢/١٤٨٦٩ أصدرت محكمـــة اســـتئناف إربـــد قرارها برد الاستئنافين موضوعاً وتأييد القرار المستأنف وتضمين المستأنفة فاطمـــة الرســـوم والمصاريف ومبلغ (٢٥٠) ديناراً أتعاب محاماة للمستأنف عليه.

لم ترتضِ المدعى عليها فاطمة بالقرار الاستئنافي فطعنت فيه تمييزاً .

بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٧ أصدرت محكمة التمييز قرارها رقم ٢٠١٣/٢٣٣٥ الذي قضت فيه ما يلي:

<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 الـرهن 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 محـل العقـد الحقيقي هو عقار آخر بسبب الاحتيال على موكلته زوجته وإن محكمة الاسـتئناف وبقرارهـا 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 نجـم 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 الوكالـة العامة رقم ٢٠٠٦/١٧١٨٧ تاريخ ٢٠٠٦/١٠/١٦ المعطاة لها من زوجهـا المـدعي نـضال 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 كمـا ذهبت إلى ذلك محكمة الاستئناف وإنما هي من حقوق الخصوم التي يجب إثارتها أثناء نظـر الدعوى فيكون القرار المطعون فيه والحالة هذه مشوباً بعيب القصور في التـسبيب والتعليـل 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)).

بعد إعادة الأوراق إلى مصدرها تكونت القضية رقم ٢٠١٣/١٦٣٧٨ محكمة استئناف إربد وبعد اتباع النقض واستكمال إجراءات التقاضي فيها قضت بتاريخ ٢٠١٤/١١/٩ بقبـول كـلا الاستئنافين موضوعاً وفسخ القـرار المـستأنف ورد دعـوى المـدعي وتـضمينه الرسـوم والمصاريف التي تكبدها المدعى عليهما عن مرحلتي التقاضي ومبلـغ ٧٥٠ دينـاراً أتعـاب محاماة.

لم يرتض المدعي نضال صايمة بالقرار الاستئنافي فاستدعى تمييزه ضمن المدة القانونية.

<u>وبالرد على أسباب التمييز :</u>

<u>وعن أسباب التمييز كافة</u> وحاصلها تخطئة المحكمة بما توصلت إليه .

وفي ذلك نجد إن المدعي نضال صايمة أقام دعواه مدار البحث للمطالبـــة بإبطـــال ســـند الرهن رقم ١٠٤٧ تاريخ ٢٠١٠/١٠/٥ ورفع إشارة الرهن على العقار العائد له.

وكان المدعي قد تقدم بشكوى احتيال بمواجهة الظنينين محمد عز الدين عقيلان ومجـــدي عز الدين عقيلان سجلت تحت الرقم ٢٠١١/٣٧٩ وتقرر بموجبهـــا إدانـــة الظنينـــين بجـــرم الاحتيال.

وحيث إن المحكمة استندت في قرارها إلى أن سند الـــرهن رقـــم ١٠٤٧ تـــم بالإيهـــام والخديعة، فإنه واستناداً لحكم المادة ٣٣٢ من قانون أصول المحاكمات الجزائية .

فإن المبدأ أن الحكم الجزائي يحوز على قوة القضية المقضية أمام القضاء المدني في نقاط النزاع المشتركة في الدعويين الجزائية والمدنية.

وعلى المحكمة التسليم بما قضى به الحكم الجزائي وحيث إن الحكم الجزائي سالف الذكر قضى بأن سند الرهن موضوع الدعوى المدنية أبرم تحت الإيهام والخديعة فكان على المحكمة مراعاة ذلك في حكمها وبناء حكمها عليه، فتكون أسباب التمييز واردة على القـــرار ويتعـــين نقضه.

لذا وتأسيساً على ما تقدم نقرر نقض القرار وإعـــادة الأوراق إلـــى مـــصدرها لإجـــراء المقتضى .

قراراً صدر بتاريخ ٢١ شعبان سنة ١٤٣٦هـ الموافق ٢٠١٥/٦/٨م

عضـــــــو	عضـــــــو	برئاســـة القاضـــــي
		نائب الرئيـــــس
عضـــــــو	عضـــــــو	
رئيس الديـــــوان		

دقـــــق / ف ع